



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零六年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合收益表及綜合資產負債表均已由審核委員會審閱，連同截至二零零五年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：-

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	3	4,763,789	2,274,988
銷售成本		(3,840,040)	(1,490,240)
毛利		923,749	784,748
其他收入	5	30,742	100,164
投資收入淨額	6	833,235	461,356
行政開支		(186,599)	(128,533)
其他開支	7	(252)	(16,213)
出售物業及其他固定資產之收益		1,352	88,498
出售投資物業之 (虧損) 收益		(722)	33,495
投資物業之公平值變動		6,921,971	4,976,713
有關物業存貨之減值虧損 (確認) 撥回		(200,000)	977,054
財務費用	9	(453,519)	(314,992)
其他收益及虧損淨額	10	57,887	(8,640)
攤佔聯營公司業績		1,135,167	430,040
除稅前溢利		9,063,011	7,383,690
所得稅開支	11	(1,505,924)	(929,023)
本年度溢利	8	7,557,087	6,454,667

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應佔本年度溢利：			
母公司之股本權益持有人		7,477,345	6,154,572
少數股東權益		79,742	300,095
		7,557,087	6,454,667
股息	12	535,637	410,251
每股盈利	13		
基本		339.2 仙	300.0 仙
攤薄		333.2 仙	276.2 仙

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
非流動資產			
投資物業		31,771,870	24,062,965
物業及其他固定資產		81,357	68,889
發展中物業		-	23,902
預付租賃款項		249,497	250,106
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		-	15,951
商譽		-	-
聯營公司權益		1,396,351	693,325
墊付聯營公司款項		931,661	1,681,975
待售投資		8,532,632	3,405,181
股票掛鈎票據		147,827	2,799,507
墊付接受投資公司款項		1,518	1,950
應收貸款—一年後到期		63,079	84,344
遞延稅項資產		73,647	66,586
墊付一名少數股東款項		9,436	-
抵押存款		71,606	121,069
		43,330,481	33,275,750

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
流動資產			
物業存貨		4,851,504	2,485,777
持作買賣之投資		142,218	1,239,426
股票掛鈎票據		75,725	628,983
衍生金融工具		-	59,940
應收貸款—一年內到期		224	6,698
應收賬項、按金及預付款項	14	364,749	183,247
應收證券交易賬項及存款		276,829	354,287
美國貨幣國庫券		-	493,870
可收回稅項		4,083	7,475
抵押存款		1,014,351	3,463
定期存款、銀行結餘及現金		7,034,820	1,136,267
保管人所持預售所得款項		530,005	-
		14,294,508	6,599,433
列為持作出售之資產		9,338	566,109
		14,303,846	7,165,542
流動負債			
衍生金融工具		168,644	152,089
應付賬項及應計款項	15	452,544	118,735
應付證券交易賬項及保證金		191,206	11,320
按金及預先收取款項		761,900	224,243
稅項負債		88,662	71,684
借貸—一年內到期		11,004,204	6,090,610
撥備		16,017	24,444
財務擔保負債		-	455
		12,683,177	6,693,580
流動資產淨值		1,620,669	471,962
總資產減流動負債		44,951,150	33,747,712

<i>附註</i>	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
非流動負債		
借貸—一年後到期	3,709,340	5,663,442
可換股債券	279,689	1,135,302
欠負聯營公司款項	13,732	14,879
欠負少數股東款項	523,489	310,814
遞延稅項負債	4,461,938	2,920,578
財務擔保負債	328	-
	8,988,516	10,045,015
資產與負債總額	35,962,634	23,702,697
股本及儲備		
股本	225,981	209,151
儲備	35,306,717	23,092,369
母公司股本權益持有人之應佔股本權益	35,532,698	23,301,520
少數股東權益	429,936	401,177
股本權益總額	35,962,634	23,702,697

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定、香港公司條例之披露規定及香港會計師公會（「會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干物業及金融工具除外。

2. 採納新訂/經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由會計師公會頒布之若干新訂、修訂及詮釋之財務報告準則（「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則導致本集團於下列範疇之會計政策出現變動，從而影響本年度或過往會計期間之呈報金額：

財務擔保合約

於本年度，本集團已應用於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效之香港會計準則第 39 號（「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*。

財務擔保合約在香港會計準則第 39 號*財務工具：確認及計量*定義為「因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約」。

於二零零六年一月一日以前，財務擔保合約並非根據香港財務報告準則第 4 號*保險合約*處理，而該等合約乃披露為或然負債。當解決財務擔保責任有可能導致資源流出，而該金額能夠可靠地估計時，方會確認財務擔保撥備。

於應用有關修訂時，本集團已發行及並非按公平值列賬並在損益表內處理之財務擔保合約首次以其公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於首次確認後，本集團以(i)根據香港會計準則第 37 號*撥備、或然負債及或然資產*釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減（如適用）根據香港會計準則第 18 號*收益*確認的累計攤銷，兩者中以較高者計算財務擔保合約。

就本集團為其聯營公司之銀行貸款作出之財務擔保，其合約於二零零五年十二月三十一日之財務擔保之公平值為 455,000 港元，已調整為財務擔保負債。由於財務擔保合約於年內屆滿，因此有關會計政策變動導致截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利增加 455,000 港元（二零零五年：零）。該等變動對綜合收益表內之「其他收入」構成影響。

本集團為其聯營公司另外授予兩項就若干銀行貸款作出之新財務擔保合約，該等財務擔保之公平值為 328,000 港元，並已於年內就財務擔保負債作出調整。

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新訂、修訂及詮釋之財務報告準則。本公司董事預計應用該等新訂、修訂及詮釋之財務報告準則並未對本集團日後業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	股本披露 ¹
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 7 號	根據香港會計準則第 29 號惡性通貨膨脹經濟 體中之財務報告採用重列法 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範圍 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 9 號	重新評估內含衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 10 號	中期財務報告及減值 ⁵

¹於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

²於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 營業額

營業額指已收及應收之出售持作買賣之投資收入、出售持作出售物業收入、物業租金收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用以及貸款融資利息收入之總額。

4. 按業務及地域劃分之資料

按業務劃分

就業務管理而言，本集團之業務目前可分為五個經營部份—物業發展及買賣、物業租賃、放債、上市證券投資及財資產品以及非上市證券投資、投資控股及經紀服務。該等部份為本集團申報其主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	-	物業發展及物業銷售
物業租賃	-	物業租賃
放債	-	貸款融資
上市證券投資及財資產品	-	上市證券投資及買賣、場外交易及結構性產品
非上市證券投資、投資控股及經紀服務	-	非上市證券投資、買賣及經紀服務

以下呈報該等業務之分類資料：

收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展及買賣		物業租賃	放債	上市證券投資及財資產品	非上市證券投資、投資控股及經紀服務	其他業務／未分攤	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額								
來自外間客戶之營業額	10,700	667,913	9,976	4,040,018	35,182	-	4,763,789	
業績								
分類業績	(194,762)	7,528,646	9,976	868,217	266,156	-	8,478,233	
未分攤之公司支出淨額							(154,757)	
上市證券投資及財資產品之財務費用	-	-	-	(178,995)	-	-	(178,995)	
其他財務費用	-	-	-	-	-	-	(274,524)	
其他收益及虧損淨額	-	56,892	-	-	-	995	57,887	
攤佔聯營公司業績	1,010,296	111,622	58	-	7,618	5,573	1,135,167	
除稅前溢利							9,063,011	
所得稅開支							(1,505,924)	
本年度溢利							7,557,087	

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	其他業務 ／未分攤 千港元	綜合 千港元
資產							
分類資產	5,614,067	38,172,801	66,008	10,663,250	664,772	38,251	55,219,149
聯營公司權益	816,713	513,885	43	-	-	65,710	1,396,351
墊付聯營公司款項	753,511	169,054	9,096	-	-	-	931,661
未分攤之公司資產							87,166
							<u>57,634,327</u>
負債							
分類負債	872,095	316,260	99	4,067,818	218,327	40,731	5,515,330
未分攤之公司負債							16,156,363
							<u>21,671,693</u>

其他資料

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	非上市證券 投資、投資控股 及經紀服務 千港元	綜合 千港元
資本增加	2,547,170	897,110	-	3,444,280
折舊	-	14,235	-	14,235
於收益表扣除之預付租賃款項	-	609	-	609
於收益表確認之減值虧損	200,000	-	-	200,000
其他非現金開支	-	13,474	-	13,474

收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	其他業務/ 未分攤 千港元	綜合 千港元
營業額							
來自外間客戶之營業額	3,900	715,606	31,158	1,515,655	8,669	-	2,274,988
業績							
分類業績	978,658	5,697,834	31,158	279,936	243,070	-	7,230,656
未分攤之公司收入淨額							46,626
上市證券投資及財資產 品之財務費用	-	-	-	(36,676)	-	-	(36,676)
其他財務費用	-	-	-	-	-	-	(278,316)
其他收益及虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(8,640)
攤佔聯營公司業績	231,810	174,743	428	-	17,547	5,512	430,040
除稅前溢利							7,383,690
所得稅開支							(929,023)
本年度溢利							6,454,667

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	物業發展及 買賣 千港元 (經重列)	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	其他業務 /未分攤 千港元	綜合 千港元 (經重列)
資產							
分類資產	2,531,246	25,707,560	531,008	8,706,533	487,125	28,459	37,991,931
聯營公司權益	280,839	358,991	3,776	-	-	49,719	693,325
墊付聯營公司款項	571,799	957,880	22,107	-	-	130,189	1,681,975
未分攤之公司資產							74,061
							40,441,292
負債							
分類負債	14,137	309,123	133	4,332,830	164,035	29,162	4,849,420
未分攤之公司負債							11,889,175
							16,738,595

其他資料

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展		非上市證券	綜合
	及買賣	物業租賃	投資、投資控股 及經紀服務	
	千港元	千港元	千港元	千港元
資本增加	620,606	78,404	78,882	777,892
折舊	-	10,398	-	10,398
於收益表扣除之預付租賃款項	-	609	-	609
於收益表撥回之減值虧損	(977,054)	-	-	(977,054)
其他非現金開支	4,398	29,392	2,711	36,501

按地域劃分

由於本集團於香港從事之業務及本集團位於香港之資產乃本集團之唯一主要地區分類資料，因此並無進一步呈列按地域劃分之資料。

5. 其他收入

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入淨額	21,399	22,376
滙兌收益淨額	-	9,757
沒收出售物業所收之按金	-	2,403
攤分關連人士轉售先前購自本集團之物業所產生之轉售溢利 (附註)	-	50,160
管理費收入	1,159	3,146
保留款項撇銷	-	3,727

附註： 根據一份日期為二零零四年八月二十七日之買賣協議，該協議關於向一所由執行董事兼主要股東劉鑾雄先生成立之全權信託全資擁有的公司出售若干物業（「物業」）之交易，本集團可攤分於物業隨後由全權信託出售之轉售溢利 80%。截至二零零五年十二月三十一日止年度，若干物業已出售，而出售物業產生之溢利之 80%，即 50,160,000 港元，已於收益表中確認。

6. 投資收入淨額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持作買賣之投資之公平值變動	5,066	(8,069)
股票掛鈎票據及債券之公平值變動	2,366	6,153
衍生金融工具之公平值變動	(16,555)	(136,082)
待售投資之已變現收益	233,012	86,252
股票掛鈎票據及債券之已變現（虧損）收益	(17,624)	6,552
衍生金融工具之已變現（虧損）收益	(59,940)	67,658
其他投資收入	11,968	12,760
股息收入：		
上市投資	69,597	10,122
非上市投資	83,746	107,137
利息收入	461,315	260,831
以下各項之名義利息：		
墊付聯營公司款項	60,284	47,747
應收貸款	-	295
	833,235	461,356

利息收入之中包括股票掛鈎票據及債券以及衍生金融工具之利息分別約 245,000,000 港元（二零零五年：137,000,000 港元）及約 137,000,000 港元（二零零五年：52,000,000 港元）。

7. 其他開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他開支包括：		
就應收賬款確認之減值虧損	38	5,231
就商譽確認之減值虧損	-	7,702
就無形資產確認之減值虧損	-	1,131
就待售投資確認之減值虧損	-	1,580

8. 本年度溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度溢利已（扣除）計入：		
總僱員成本：		
僱員成本（包括董事酬金）	(86,432)	(75,221)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 473,000 港元 （二零零五年：374,000 港元）	(3,517)	(3,881)
	<u>(89,949)</u>	<u>(79,102)</u>
核數師酬金	<u>(3,505)</u>	<u>(3,974)</u>
折舊及攤銷	<u>(14,844)</u>	<u>(11,007)</u>
計入毛利之出售持作買賣投資之收益：		
持作買賣投資之市值增加	256,613	69,427
已變現之換算持作買賣投資之滙兌收益（虧損）	14,255	(10,349)
	<u>270,868</u>	<u>59,078</u>
投資物業租金收入總額	667,913	715,606
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支	(48,864)	(21,731)
年內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(11,652)	(6,249)
	<u>607,397</u>	<u>687,626</u>
攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）	<u>(227,267)</u>	<u>(60,685)</u>

9. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	345,606	235,645
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,760	1,380
須於五年內全數償還之其他貸款	156,393	61,038
欠負少數股東款項	33,278	-
	537,037	298,063
下列各項之名義利息：		
欠負聯營公司款項	985	414
欠負少數股東款項	16,726	16,107
可換股債券	21,187	36,932
	38,898	53,453
利息總額	575,935	351,516
外幣貸款滙兌虧損（收益）	22,602	(24,362)
其他財務費用	3,324	11,638
	601,861	338,792
減：撥充發展中物業存貨資本之利息	(92,979)	(23,800)
減：撥充發展中投資物業資本之利息	(55,363)	-
	453,519	314,992

10. 其他收益及虧損淨額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	897	9,740
收購聯營公司之折讓	-	2,530
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	(13,474)	(4,398)
視作出售附屬公司虧損淨額（附註）	-	(16,459)
出售一間聯營公司收益	70,366	-

附註：視作出售附屬公司虧損淨額乃因至祥置業有限公司及金匡企業有限公司根據其各自於二零零五年二月訂立之配售協議向獨立投資者發行股份而產生。

11. 所得稅開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項支出包括：		
當期稅項		
香港利得稅	44,998	27,794
香港以外地區	5,852	2,777
	50,850	30,571
遞延稅項	1,455,074	898,452
	1,505,924	929,023

香港利得稅乃根據上述兩個年度之估計應課稅溢利按稅率 17.5% 計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

本集團於年內確認之主要遞延稅項負債為投資物業公平值變動之遞延稅項 1,431,805,000 港元（二零零五年：875,490,000 港元）。

12. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
(a) 於二零零六年六月三十日派付之 二零零五年末期股息：每股 12 港仙 （二零零四年：11 港仙）		
現金	108,128	223,324
根據以股代息計劃收取股份	158,639	不適用
	266,767	223,324
(b) 於二零零六年十月四日派付之 二零零六年中期股息：每股 12 港仙 （二零零五年：9 港仙）		
現金	72,965	186,927
根據以股代息計劃收取股份	195,905	不適用
	268,870	186,927
已派付股息總額	535,637	410,251

董事會建議派發末期股息每股 18 港仙（二零零五年：12 港仙），有待股東於股東大會批准。

13. 每股盈利

母公司之股本權益持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利		
（母公司股本權益持有人應佔之本年度溢利）	7,477,345	6,154,572
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券之名義利息	21,187	36,932
計算每股攤薄盈利之盈利	7,498,532	6,191,504
股份數目：		股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,204,297,086	2,051,367,232
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券	46,269,727	190,626,220
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,250,566,813	2,241,993,452

14. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約 22,138,000 港元（二零零五年：21,990,000 港元），主要包括預先開單而預期於收到租單後會支付之應收租金。

應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至三十日	7,923	5,768
三十一日至六十日	1,464	2,185
六十一日至九十日	660	866
九十日以上	12,091	13,171
	22,138	21,990

董事會認為本集團於結算日之應收賬項之公平值與其賬面值相若。

15. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 13,599,000 港元（二零零五年：7,337,000 港元）。

應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至九十日	11,605	3,766
九十日以上	1,994	3,571
	13,599	7,337

董事會認為本集團於結算日之應付賬項之公平值與其賬面值相若。

16. 資本承擔及或然負債

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
(a) 資本承擔：		
已批准及已簽約：		
關於收購一間公司（附註 i）	-	1,596,349
香港物業發展開支	513,922	431,176
澳門物業發展開支	36,802	-
收購土地（附註 ii）	510,270	296,800
收購投資物業（附註 iii）	-	388,591
翻新物業	282,467	67,622
收購其他固定資產	-	13,544
	1,343,461	2,794,082
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	164,814	234,690
翻新物業	1,200	526
	166,014	235,216

附註：

- (i) 於二零零五年十二月三十一日，本集團承諾就收購一間公司支付土地成本之餘額約 664,000,000 港元，清償債項 732,000,000 港元及支付成交費用 199,000,000 港元。有關收購詳情已載於本公司於二零零六年一月二十日發出之通函。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，本集團承諾就購入兩幅於中國大陸成都之土地支付土地成本餘額約 510,270,000 港元。

(iii) 於二零零五年十二月三十一日，本集團承諾購入一項投資物業餘下之 50% 權益。有關收購詳情已載於本公司於二零零五年十一月二十五日發出之公布。

(b) 或然負債：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
為聯營公司獲授之銀行信貸額向銀行提供之擔保	740,500	1,365,175
為一間附屬公司之已出售物業向第三者提供之租金擔保	7,204	19,467
為多間附屬公司獲授銀行共用之信貸額以取替現金公用事務存款而向銀行提供之擔保	10,000	10,000
	757,704	1,394,642

17. 比較數字

本綜合財務報表呈列之若干比較數字已經重列，以符合相關之新香港財務報告準則。

股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股 18 港仙（二零零五年：12 港仙），並建議給予股東選擇權以新股之形式收取部份或全部末期股息代替現金股息（「以股代息」）。是項以股代息建議（「建議」）須待以下條件達成方可作實：(i) 建議之末期股息在本公司應屆股東週年大會上獲得批准及(ii) 聯交所批准根據建議而發行之股份上市及買賣。待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，建議之末期股息將於二零零七年六月十五日或前後派付予於二零零七年五月十五日名列本公司股東名冊之股東。

連同中期股息每股 12 港仙（二零零五年：9 港仙），二零零六年之總分派將為每股 30 港仙（二零零五年：21 港仙）。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零七年五月九日至二零零七年五月十五日（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續。為符合獲派建議之末期股息的資格，以及為確定股東出席本公司應屆股東週年大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零七年五月八日下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

於二零一零年到期之零票息可換股債券（「債券」）

根據債券之條款及條件，派發末期股息（倘獲股東批准）將導致債券之兌換價調整。有關調整將於二零零七年五月十五日（即釐定本公司股東收取末期股息（如適用）之權利之記錄日期）生效。本公司將於二零零七年五月十五日或前後刊發有關價格調整（如適用）結果之通知。

財務業務回顧

業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度（「本年度」）的營業額為 4,763,800,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：2,275,000,000 港元），較去年同期增加 1.1 倍，主要與證券投資的交易額增加有關。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零零五年減少 6.7%，達 667,900,000 港元（二零零五年：715,600,000 港元），主要與重建東英大廈及東生大廈有關，該等大廈分別自二零零五年十二月及二零零六年一月起空置以進行重建。此外，怡東商場之東角 Laforet 及皇室大廈低層分別自二零零五年十一月及二零零六年七月起空置以進行翻新工程，東角 Laforet 已於二零零六年七月重開，而皇室大廈則預期於二零零七年第四季完成翻新工程。於二零零六年三月購入的上海愛美高大廈於本年度帶來租金收入貢獻。

本年度的毛利為 923,700,000 港元，較去年同期增加 17.7%。

在物業發展方面，上水邁爾豪園（佔 50% 權益）、荃灣樂悠居（佔 50% 權益）及九龍塘畢架山峰（佔 33.33% 權益）於本年度成功售出，分別帶來 107,800,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：45,900,000 港元）、239,600,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：零）及 690,000,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：零）之溢利，全部溢利均列入攤佔聯營公司業績。此外，何文田君頤峰（佔 10% 權益）的銷售入賬 51,500,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：78,000,000 港元），已列入投資收入。

本集團已分別審閱位於新填地街／鴉蘭街及洋松街／必發道的兩項發展項目的賬面值，並已於本年度確認減值虧損合共 200,000,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：撥回太原街項目 977,000,000 港元）。

至於上市證券投資及財資產品的表現，本集團於本年分別度錄得扣除財務費用前後溢利 868,200,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：279,900,000 港元）及 689,200,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：243,300,000 港元）。計入本年度收益表之各項包括毛利 270,900,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：59,100,000 港元）、公平值變動虧損 9,100,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：138,000,000 港元）、出售待售投資的已變現收益 233,000,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：86,300,000 港元）及其他財資產品收益、股息及利息收入 373,400,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：

272,500,000 港元)。財務費用 179,000,000 港元(截至二零零五年十二月三十一日止年度：36,600,000 港元)包括利息開支及匯兌虧損總額分別 156,400,000 港元(截至二零零五年十二月三十一日止年度：61,000,000 港元)及 22,600,000 港元(截至二零零五年十二月三十一日止年度：24,400,000 港元)。除於收益表內確認的溢利外，待售投資的公平值變動收益為 4,211,600,000 港元(截至二零零五年十二月三十一日止年度：330,400,000 港元)亦已於年內確認為股本權益。

其他收入較去年同期減少 69.3% 至 30,700,000 港元，行政開支較去年同期增加 45.2% 至 186,600,000 港元。財務費用較去年同期增加 44% 至 453,500,000 港元。

本年度的攤佔聯營公司業績較去年同期增加 1.6 倍至 1,135,200,000 港元(截至二零零五年十二月三十一日止年度：430,000,000 港元)，當中包括投資物業的公平值變動收益及銷售邁爾豪園、樂悠居及畢架山峰的溢利。

本年度母公司股本權益持有人的應佔溢利為 7,477,300,000 港元，而去年同期為 6,154,600,000 港元。本年度的溢利主要來自投資物業的公平值變動收益及攤佔聯營公司來自銷售發展物業的業績。每股盈利為 339.2 港仙(截至二零零五年十二月三十一日止年度：300.0 港仙)。

如撇除重大非現金項目 5,339,600,000 港元(二零零五年：5,040,500,000 港元)，本年度母公司股本權益持有人的應佔溢利將為 2,137,700,000 港元(二零零五年：1,114,100,000 港元)，而每股盈利將為 97.0 港仙(二零零五年：54.3 港仙)，分別較二零零五年增加 91.9% 及 78.6%。

兩項主要非現金項目分別為有關投資物業公平值變動收益連同其各自遞延稅項支出 5,539,600,000 港元(二零零五年：4,192,700,000 港元)，以及就物業存貨確認的減值虧損 200,000,000 港元(二零零五年：本集團所佔權益之減值虧損撥回 847,800,000 港元)。

截至二零零五年十二月三十一日止年度的末期股息每股 12 港仙(截至二零零四年十二月三十一日止年度：11 港仙)，合共 266,800,000 港元，而截至二零零六年六月三十日止半年的中期股息每股 12 港仙(截至二零零五年六月三十日止半年：9 港仙)，合共 268,900,000 港元，兩項股息均已於本年度以現金及以新股份代替現金(以股代息)的形式派付，末期股息的 40.5% 及 59.5% 分別以現金及以股代息形式派付，中期股息的 27.1% 及 72.9% 分別以現金及以股代息形式派付。

本公司董事會建議派發末期股息每股 18 港仙(二零零五年：12 港仙)。連同中期股息每股 12 港仙(二零零五年：9 港仙)，本年度的股息總額為每股 30 港仙(二零零五年：21 港仙)，相當於總派息率 8.8% (二零零五年：7.0%)。如撇除本年度兩項重大非現金項目的收入淨額，本年度的派息率將為 30.9% (二零零五年：38.7%)。

資產淨值

於二零零六年十二月三十一日，母公司的股本權益持有人應佔本集團的總資產淨值約為 35,533,000,000 港元（二零零五年十二月三十一日：23,302,000,000 港元），較二零零五年十二月三十一日增加 12,231,000,000 港元或 52.5%。根據二零零六年十二月三十一日的已發行普通股總數 2,259,809,483 股（二零零五年十二月三十一日：2,091,506,780 股）計算，母公司的股本權益持有人的每股資產淨值為 15.72 港元，較二零零五年十二月三十一日（11.14 港元）增加 41.1%。每股資產淨值增加主要與本年度上市證券投資的公平值變動收益及保留溢利有關，當中包括投資物業的公平值變動收益。

總資產淨值包括有關投資物業的公平值變動收益的遞延稅項負債 4,238,000,000 港元。如撇除該遞延稅項負債，母公司的股本權益持有人的總資產淨值將為 39,771,000,000 港元或每股 17.6 港元。

本年度內，本集團收購澳門若干土地（佔 70.01% 權益）及成都兩幅土地以作發展，收購上海愛美高大廈及香港肇輝臺 12 號新輝大廈以作投資，並且買入及賣出上市證券投資，以及出售於上海的香港新世界大廈（佔 34.65% 權益）。除現有項目及年報所披露者外，本集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

證券投資

於二零零五年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品為 7,602,800,000 港元。本年度內，該等組合因出售淨額 3,428,900,000 港元而減少，較二零零五年減少 45.1%。於加入本年度 4,202,500,000 港元的公平值變動收益（二零零五年：192,400,000 港元）後，本集團於二零零六年十二月三十一日的上市證券投資組合達到 8,376,400,000 港元，佔總資產 14.5%（二零零五年十二月三十一日：18.8%），該等組合為本集團資金管理其中一部份。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為 2,259,809,483 股及 2,091,506,780 股。

可換股債券

於二零零六年十二月三十日年未行使的可換股債券的面值為 322,500,000 港元，經調整的換股價為 6.97 港元，惟尚未就二零零六擬派末期股息作出調整。

債務及資本與負債比率

於二零零六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為 14,993,000,000 港元（二零零五年十二月三十一日：12,889,000,000 港元）。現金、銀行結存及美國貨幣國庫券為 8,121,000,000 港元（二零零五年十二月三十一日：1,755,000,000 港元），而借貸淨額為 6,872,000,000 港元（二零零五年十二月三十一日：11,134,000,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 41.7%（二零零五年十二月三十一日：54.4%），而淨債務與股本權益比率為 19.1%（二零零五年十二月三十一日：47.0%），乃將銀行及其他借貸及借貸淨額分別除以總股本權益 35,963,000,000 港元（二零零五年十二月三十一日：23,703,000,000 港元）得出的百分比。

總債務及淨債務與股本權益比率之減少主要與總股本權益增加有關，總股本權益增加主要由於上市證券投資的公平值變動收益及本年度的保留溢利（包括投資物業的公平值變動收益）所致。

如計入上市證券投資及財資產品 8,376,000,000 港元（二零零五年十二月三十一日：7,603,000,000 港元），則現金淨額狀況將為 1,504,000,000 港元（二零零五年十二月三十一日：負債淨額 3,531,000,000 港元）。

於結算日，撇除未行使的可換股債券，本集團的所有銀行及其他借貸以港元計值。於本集團的銀行及其他借貸總額 14,714,000,000 港元中，74.8%、3.3%、21.8% 及 0.1% 須分別於一年內、一至兩年、兩至五年及五年後償還。本集團的銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息計算利息。於年底並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 30,062,600,000 港元（二零零五年十二月三十一日：23,263,200,000 港元）、49,100,000 港元（二零零五年十二月三十一日：50,600,000 港元）、239,800,000 港元（二零零五年十二月三十一日：240,400,000 港元）、2,829,500,000 港元（二零零五年十二月三十一日：2,138,000,000 港元）及 1,086,000,000 港元（二零零五年十二月三十一日：124,500,000 港元）的投資物業、物業及其他固定資產、預付租賃款項、物業存貨及定期存款，已就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 本集團賬面總值約為 7,258,500,000 港元（二零零五年十二月三十一日：7,859,900,000 港元）的持作買賣之投資、待售投資及股票掛鈎票據，已就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，抵押予本集團之財務機構，而本集團已動用於一年內到期之借貸約 3,924,700,000 港元（二零零五年十二月三十一日：4,318,100,000 港元）。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押。

(d) 本集團已就聯營公司獲授之銀行信貸將其墊付聯營公司款項約 802,100,000 港元（二零零五年十二月三十一日：858,800,000 港元）轉歸及授讓財務機構。

財務及利息收入/支出

營業額及投資收入包括利息收入。財務費用包括銀行及其他貸款之利息支出、外匯貸款匯兌差額、安排、信貸及承擔費用支出。本年度之利息收入為 479,100,000 港元，較二零零五年十二月三十一日(293,000,000 港元)增加 63.5%。本年度之資本化利息為 148,300,000 港元，而去年則為 23,800,000 港元。撇除名義利息，本年度之利息支出為 405,400,000 港元，較去年同期錄得之利息支出 274,300,000 港元增加 47.8%。本年度之換算外幣貸款匯兌虧損為 \$22,600,000 港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：收益 24,400,000 港元）。利息支出增加主要與本年度利率上升及借貸增加有關。於回顧年度內之平均利率為 4.74%（二零零五年：3.51%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

酬金政策及購股權計劃

於回顧年度內，本集團共有僱員 286 人（截至二零零五年十二月三十一日止年度：249 人）（不包括受僱於本集團之物業管理公司忠信物業管理有限公司之物業管理員工合共 253 人（截至二零零五年十二月三十一日止年度：225 人））。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。本年度並無採納購股權計劃。

中國大陸及澳門

本集團於中國大陸之投資為本年度帶來溢利（包括毛利、投資物業的公平值變動及攤佔聯營公司業績）90,200,000 港元，佔母公司股本權益持有人應佔溢利 1.2%（截至二零零五年十二月三十一日止年度：95,000,000 港元）。本集團之中國大陸投資淨額於二零零六年十二月三十一日達 1,345,000,000 港元（二零零五年十二月三十一日：1,170,500,000 港元），分別佔本集團資產總值及本集團資產淨值約 2.3% 及 3.8%。此外，於二零零六年十二月三十一日本集團於澳門之投資淨額為 1,299,900,000 港元，佔本集團資產總值約 2.3%。

上市附屬公司

於年結日，本集團於至祥置業有限公司擁有 61.96% 權益，另於金匡企業有限公司擁有 50.1% 權益。

物業估值

獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零六年十二月三十一日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用於編製二零零六年財務報表。本集團投資物業之估值為 31,054,000,000 港元（二零零五年：23,987,000,000 港元），經作出二零零六年投資物業之增加及出

售之調整後較二零零五年增加 29%。公平值變動之增加約 6,922,000,000 港元已計入本年度之收益表。本集團亦攤佔本年度聯營公司投資物業之公平值變動之增加 88,000,000 港元（已扣除遞延稅項 18,000,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是集團之主要收入來源之一。由於皇室大廈及新港中心進行翻新工程，本集團於截至二零零六年十二月三十一日止之零售物業組合之整體出租率為 79.17%。如撇除皇室大廈及新港中心，出租率則升至 92.35%，出租率維持高企與本集團大部份零售物業位於主要地區有關。租戶之營業額由於旅客及本地消費增加而上升，故此零售租金普遍上揚。

於回顧年度內，租金收入總額較去年微跌 6.7% 至 667,900,000 港元，租金收入總額減少主要與東英大廈及東生大廈重建、東角 Laforet（前稱東角駁）、皇室大廈及新港中心翻新以及出售 Chic の堡大部分業權有關。由於重建及翻新將會大幅提升本集團零售物業的價值，故此本集團相信租金收入出現暫時下降仍屬值得。如撇除重建及翻新之物業，本集團的租金收入總額則較去年增加約 12.8%，其中零售與非零售商舖的租金分別上升 16.0% 與 7.0%。

東角 Laforet 之翻新工程已於二零零六年七月完成，並已於二零零六年八月舉行隆重的開幕典禮。已完成的改良工程包括重新編排扶手電梯及更改內部設計以改善人流、安裝兩個戶外發光二極管 (LED) 顯示屏及翻新有蓋行人通道。經翻新的東角 Laforet 由小商舖及一間餐廳組成，面積介乎 150 至 5,100 平方呎不等，以崇尚潮流的年青顧客為對象。截至二零零六年十二月三十一日止，該商場之出租率達 93.3%，倘全部商舖租出後，預期租金將會較以往租約上升 81.8%。

皇室大廈之翻新工程於二零零六年開始。工程範圍包括重新規劃地庫、地下及一樓、分拆之前由超級市場、百貨公司及長期租戶租用之零售空間，以提供更多不同類型之優質零售店舖及專題食肆。翻新工程將於二零零七年第四季完成，經翻新的皇室大廈將更臻完善及具多元化商戶組合，而租金收入將同時大幅上升。

尖沙咀新港中心部份地庫的 vim 已於二零零五年十二月啓業。於二零零六年十二月三十一日，其出租率達 83.1%，租金較以往租約增加 4.3 倍。將現有觀光升降機改為商舖的首期工程已於二零零六年十二月完成，而第二期工程則將於二零零七年第三季完成，有關工程已於二零零六年年底施工。將戲院改建為商舖的工程已於二零零六年第四季展開，預期於二零零七年第三季完成。

本集團辦公室物業的出租率於全年均維持於高水平。年內，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈的平均出租率分別為 89.3%、96.1% 及 95.5%，使整體辦公室物業組合出租率達到約 93.4%。

尖沙咀東英大廈的清拆工程已於二零零六年年初展開，預期重建工程將於二零一零年年初完成。

灣仔東生大廈的清拆工程亦已展開，將重建為一幢全新的住宅／零售綜合大樓，而竣工日期重新預期為二零零八年年底。

年內，本集團以約 234,000,000 港元成功投得肇輝臺 12 號新輝大廈，新輝大廈為位處香港傳統豪宅項目優越位置的東半山區的住宅地盤。地盤面積約 12,000 平方呎，可提供住宅總樓面面積合共約 39,700 平方呎，地盤將重建為豪宅項目。

整體上，本集團預期零售及辦公室物業的出租率將於本年度維持於高水平，租金亦將有上升空間。

香港物業發展

整體上，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

荃灣樂悠居住宅發展項目（佔 50% 權益）已於二零零六年一月竣工，583 個預售單位已向買家交吉。年內再售出 289 個單位。截至二零零六年十二月三十一日止，單位總數的 91% 已經售出。

於二零零六年十二月三十一日，何文田君頤峰（佔 10% 權益）大部份單位經已售出，佔單位總數的 96%，而上水邁爾豪園（佔 50% 權益）亦已售出 72% 的洋房。

九龍塘畢架山峰（佔 33.33% 權益）已於二零零六年七月獲發滿意紙。截至二零零六年十二月三十一日止，79% 大廈單位經已售出，而接近半數的獨立大屋亦已售出。

住宅發展項目一尚翹峰（佔 87.5% 權益）的第一期工程已經完成。此為與市區重建局合作進行的灣仔太原街重建項目。第一期工程包括 3 幢住宅大廈，合共 652 個單位，單位樓面面積約介乎 605 平方呎至 879 平方呎不等。預售樓花同意書已於二零零六年九月取得，年內已預售 195 個單位。銷售所得及利潤將於本年入賬。第二期工程將於二零零七年年底施工。

本集團亦與市區重建局組成另外兩個合資項目，其中一項位於旺角新填地街及鴉蘭街交界，有關地基工程已於二零零六年首季完成，預期整個項目將於二零零七年中甸完成；另一項則位於大角咀洋松街／必發道，有關地基工程已於二零零七年年初完成，預期此項目將於二零零八年年底完成。

位於西九龍填海區海庭道及海泓道與海庭道交界之發展項目（佔 25% 權益）的地基工程經已展開。該項目將發展為總樓面面積 1,095,980 平方呎的住宅及零售物業。

澳門物業發展

於二零零五年十二月，本集團收購澳門氹仔 5 幅毗鄰的土地（佔 70.01% 權益）。是項收購已於二零零六年年初完成。該項目的總地盤面積約為 848,000 平方呎，並將分為四期發展。樓宇圖則已呈交有關部門審批，預期第一期的地基工程將於二零零七年展開。該項目的第一期預計於二零零七年推出。

中國大陸物業投資

坐落於上海淮海南路的愛美高大廈，為一幢樓高 23 層的辦公室／購物商場（包括兩層地庫），總樓面面積達 263,708 平方呎作出租之用。於二零零六年，大廈辦公室及商場的平均出租率分別為 87% 及 100%。

北京希爾頓酒店（佔 50% 權益）於二零零六年的平均入住率維持於 82%，並錄得經營毛利 73,660,000 港元。北京希爾頓酒店正進行擴建，將接鄰的劇場改建為行政大樓。繼劇場於二零零六年十一月清拆後，行政大樓的建築工程亦已展開，預期將於二零零八年年初完工。

截至二零零六年十二月三十一日止，毗鄰北京希爾頓酒店、樓高 10 層的辦公室大樓東方國際大廈（佔 50% 權益）之 84% 單位經已租出。

於二零零六年十二月，深圳羅湖商業城 79 個總面積約 29,000 平方呎的零售商舖之出租率為 89%。

本集團於二零零六年十月收購分別位於成都市錦江區東大街及金牛區迎賓大道的兩幅住宅用地，地盤面積分別為 194,410 平方呎及 795,625 平方呎，1,470,000 平方呎及 3,760,000 平方呎的總樓面面積將分別於二零零九年及二零一零年完成。土地使用權將於悉數支付土地成本後於二零零七年下旬取得。於年結日後，本集團再取得於成都市的一幅商業及住宅用地，有關詳情載於下列結算日後事項一節。收購活動反映本集團對成都市的經濟及其物業市場充滿信心。

結算日後事項

於二零零七年一月，本集團進一步取得一幅位於成都市青羊區太升南路的商業及住宅用地，地盤面積為 404,264 平方呎，發展規模為 3,200,000 平方呎，將於二零一一年竣工。土地使用權將於悉數支付土地成本後於二零零七年下旬取得。

展望

在全球有利的宏觀經濟環境下，本集團預期香港經濟將於二零零七年維持平穩。香港投資物業市場的表現應持續理想，本集團的商業及住宅業務將可於穩定的租金增長中受惠。

本集團對其核心業務前景樂觀。本集團亦會如東英大廈、vim、東角 Laforet 及皇室大廈般繼續透過持續進行重建、翻新工程及重新包裝的計劃，不斷提升其現有投資物業的價值，以鞏固其經常性收入來源。除擴充集團於香港的投資物業組合外，本集團亦專注於澳門及中國大陸的物業發展，務求在該等地區正面的經濟前景下受惠。

本集團亦將繼續考慮多項選擇，以加強本集團財政狀況及提高股東價值，包括但不限於向房地產投資信託基金出售本集團於香港的投資物業的可能性，以及可能於適當司法權區將房地產投資信託基金的單位上市。

企業管治

於二零零五年年報的企業管治報告及二零零六年中期報告的「企業管治」一節內，報告本公司已採納上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所列守則條文作為其企業管治常規守則，除當中所述及解釋的偏離情況外。

董事會已於全年應用企業管治守則之原則與遵守其所列之守則條文及若干建議最佳常規（「最佳常規」），惟下文所列除外：

1. 非執行董事並非按任何特定任期委任，惟彼等須根據本公司之公司細則於本公司之股東週年大會上輪席告退及重選連任；
2. 本公司之公司細則並無規定董事最少每三年輪席告退一次。然而，根據本公司之公司細則，當時的三分之一董事（或如彼等人數並非三或三之倍數，則為最接近但不超過三分之一的數目）須輪席告退，惟出任主席、董事總經理或聯席董事總經理之董事毋須輪席告退，而於各股東週年大會上釐定退任董事人數時亦不計算在內。根據百慕達法例於一九八九年註冊成立本公司為獲豁免公司的私人法案規定，執行主席及任何董事總經理均毋須輪席告退。本公司在該私人法案的約束下，本公司現時未能就公司細則作出修訂以全面反映企業管治守則之要求。然而，為遵守守則條文，本公司的主席及行政總裁願意於往後之股東週年大會上至少每三年告退一次，並於有關之股東大會上膺選連任。據此，每名董事將根據公司細則或自願至少每三年輪席告退一次，並於股東週年大會上由股東全權自由決定其是否連任；及
3. 由於行政總裁劉鑾雄先生於二零零六年十二月十五日獲委任為主席，因此主席及行政總裁的角色並無分立。董事會認為，此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。董事會目前由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，獨立非執行董事人數佔董事會的50%，較最佳常規所規定者為高。由獨立非執行董事佔董事會人數的大多數可確保彼等的意見具重大影響力，並反映董事會成員擁有相當之獨立元素。目前，董事會亦相信，在劉鑾雄先生作為主席及行政總裁的領導下，董事會將可有效作出決策，對本集團的業務管理及發展均為有利。董事會仍會於適當時考慮將主席及行政總裁的角色分立。

本公司已採納一套有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定之標準（「標準守則」）。本公司向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等已於本年度一直遵守標準守則及前述行為守則之規定標準。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司以總金額163,430,000港元於聯交所購買合共17,648,000股，每股面值0.10港元之普通股股份。該等購買所支付的每股股份最高及最低價分別為10.16港元及7.6港元。所有購買之股份已經被註銷。除此以外，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。

致謝

本人謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與各位董事及全體員工的竭誠工作表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾雄

香港，二零零七年三月十四日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生及劉鳴煒先生、非執行董事劉玉慧女士以及獨立非執行董事鍾貴先生、陳國偉先生及羅麗萍女士組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。