



# 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 六 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」)截至二零零六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

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元
收入	3	<b>158,035,679</b>	35,473,390
其他收入淨額	4	<b>17,601,909</b>	20,890,087
行政及其他經營費用		<b>(54,806,294)</b>	(64,778,440)
經營溢利／(虧損)		<b>120,831,294</b>	(8,414,963)
可供出售財務資產 及其他應收款之取消確認	5	<b>(190,190,000)</b>	—
投資物業之估值盈餘		<b>1,679,625</b>	—
財務成本	6	<b>(37,955,608)</b>	(8,725,732)
分佔聯營公司業績		<b>(11,920,177)</b>	167,115,652
分佔共同控權合資公司業績		<b>4,458,157</b>	(45,986)
所得稅前(虧損)／溢利	7	<b>(113,096,709)</b>	149,928,971
所得稅開支	8	<b>(2,499,009)</b>	(3,223,883)
本年度(虧損)／溢利		<b>(115,595,718)</b>	146,705,088
歸屬：			
— 本公司股權持有人		<b>(155,693,187)</b>	144,661,745
— 少數股東權益		<b>40,097,469</b>	2,043,343
本年度(虧損)／盈利		<b>(115,595,718)</b>	146,705,088
股息	9	—	33,823,440
每股(虧損)／盈利			
— 基本(仙)	10	<b>(9.21)</b>	8.55

# 綜合資產負債表

二零零六年十二月三十一日結算

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>1,340,000,000</b>	1,020,113,993
長期訂金		—	31,478,562
於聯營公司權益		—	11,926,269
於共同控股合資公司權益		<b>1,438,648</b>	40,000
可供出售財務資產		<b>464,219,216</b>	688,332,547
商譽		—	—
		<b>1,805,657,864</b>	<b>1,751,891,371</b>
<b>流動資產</b>			
經營，其他應收款及已付訂金	11	<b>101,133,077</b>	20,223,755
可供出售財務資產		<b>663,000</b>	4,412,500
借款予少數股東權益		<b>25,600,000</b>	—
按公平值列賬及在損益賬處理 之財務資產		<b>17,082,000</b>	7,868,250
作抵押銀行定期存款		<b>10,537,895</b>	16,813,031
現金及現金等價物		<b>142,878,833</b>	5,511,805
		<b>297,894,805</b>	54,829,341
<b>流動負債</b>			
其他應繳款，應計費用及已收按金 借貸	12	<b>26,081,851</b>	11,860,166
應繳稅項		<b>38,322,174</b>	10,496,176
		<b>22,996,019</b>	26,832,724
		<b>87,400,044</b>	49,189,066
<b>流動資產淨值</b>		<b>210,494,761</b>	<b>5,640,275</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,016,152,625</b>	<b>1,757,531,646</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸		<b>887,971,818</b>	475,054,574
少數股東權益貸款		<b>120,172,611</b>	157,391,656
已收租務訂金		<b>14,791,198</b>	5,470,038
遞延稅項負債		<b>68,500,354</b>	66,878,763
		<b>1,091,435,981</b>	704,795,031
<b>資產淨值</b>		<b>924,716,644</b>	<b>1,052,736,615</b>

## 股本權益

### 股權持有人應佔權益

股本		<b>169,117,199</b>	169,117,199
儲備		<b>563,213,846</b>	697,507,846
擬派末期股息		—	33,823,440
		<b>732,331,045</b>	900,448,485
少數股東權益		<b>192,385,599</b>	152,288,130
		<b>924,716,644</b>	1,052,736,615
本公司股權持有人應佔每股資產淨值	13	<b>0.43</b>	0.53

## 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止

	本公司股權持有人應佔股本權益							少數股東權益	總額	
	股本 港元	股份溢價 港元	資本贖回儲備 港元	資本繳入儲備 港元	投資重估儲備 港元	擬派股息 港元	保留盈利 港元			總額 港元
二零零五年一月一日結算	169,117,199	311,582,062	4,031,600	—	21,009,678	—	255,784,299	761,524,838	—	761,524,838
於出售時變現可供出售財務資產 之重估盈餘	—	—	—	—	(8,565,897)	—	—	(8,565,897)	—	(8,565,897)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	—	—	—	(17,767,122)	—	—	(17,767,122)	—	(17,767,122)
於股本權益直接確認之 (支出)淨額	—	—	—	—	(26,333,019)	—	—	(26,333,019)	—	(26,333,019)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	144,661,745	144,661,745	2,043,343	146,705,088
本年度已確認收入及開支總額	—	—	—	—	(26,333,019)	—	144,661,745	118,328,726	2,043,343	120,372,069
二零零五年擬派末期股息	—	—	—	—	—	33,823,440	(33,823,440)	—	—	—
於損益賬撤銷之耗蝕虧損	—	—	—	—	20,228,149	—	—	20,228,149	—	20,228,149
法定儲備—聯營公司	—	—	—	366,772	—	—	—	366,772	—	366,772
收購附屬公司產生之款額	—	—	—	—	—	—	—	—	150,244,787	150,244,787
二零零五年十二月三十一日結算	<b>169,117,199</b>	<b>311,582,062</b>	<b>4,031,600</b>	<b>366,772</b>	<b>14,904,808</b>	<b>33,823,440</b>	<b>366,622,604</b>	<b>900,448,485</b>	<b>152,288,130</b>	<b>1,052,736,615</b>

	本公司股權持有人應佔股本權益								少數股東權益	總額
	股本 港元	股份溢價 港元	資本贖回儲備 港元	資本繳入儲備 港元	投資重估儲備 港元	擬派股息 港元	保留盈利 港元	總額 港元		
二零零六年一月一日結算	169,117,199	311,582,062	4,031,600	366,772	14,904,808	33,823,440	366,622,604	900,448,485	152,288,130	1,052,736,615
於出售時變現可供出售財務資產 之重估盈餘	-	-	-	-	(2,329,542)	-	-	(2,329,542)	-	(2,329,542)
可供出售財務資產之公平值盈餘	-	-	-	-	7,326,927	-	-	7,326,927	-	7,326,927
於股本權益直接確認之收入淨額	-	-	-	-	4,997,385	-	-	4,997,385	-	4,997,385
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(155,693,187)	(155,693,187)	40,097,469	(115,595,718)
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	-	4,997,385	-	(155,693,187)	(150,695,802)	40,097,469	(110,598,333)
於損益賬撇銷之耗蝕虧損	-	-	-	-	16,401,802	-	-	16,401,802	-	16,401,802
二零零五年已派末期股息	-	-	-	-	-	(33,823,440)	-	(33,823,440)	-	(33,823,440)
二零零六年十二月三十一日結算	169,117,199	311,582,062	4,031,600	366,772	36,303,995	-	210,929,417	732,331,045	192,385,599	924,716,644

## 綜合財務報表附註

### 1. 呈列基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其為所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)、香港公司條例之規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之披露規定編製。

### 2. 採用新訂或經修訂之香港財務報告準則

於二零零六年一月一日起，本集團已採用所有於二零零六年一月一日首次生效及與本集團有關之新訂及經修訂香港財務報告準則。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本公司及本集團之會計政策出現重大變動，惟須作出額外披露。

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則。本公司董事預期，採用該等香港財務報告準則對本集團之財務報表並無構成重大財務影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列：資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融票據：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」採用重列法 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第9號	內含衍生工具之重新評估 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第11號	集團及財資股份交易 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務委托安排 <sup>8</sup>

- 1 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 2 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效
- 3 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效
- 4 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效
- 5 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效
- 6 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效
- 7 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 8 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

### 3. 收入

本集團之主要業務包括投資於上市及非上市證券及物業項目。

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
可供出售財務資產之利息收入	<b>3,267,645</b>	14,120,649
銀行存款利息收入	<b>3,214,463</b>	3,148,755
按公平值列賬及在損益賬處理之 財務資產之利息收入	<b>117,000</b>	117,000
股息收入		
— 上市投資	—	452,275
— 非上市投資	<b>86,462,629</b>	—
應收股息之利息收入	<b>2,268,949</b>	—
租金收入	<b>62,704,993</b>	17,634,711
	<b><u>158,035,679</u></b>	<b><u>35,473,390</u></b>

#### 分類資料

截至二零零六年十二月三十一日止及二零零五年十二月三十一日止之年度之業務分類

	物業投資		其他投資		綜合	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
收入	<b><u>62,793,385</u></b>	<u>17,634,711</u>	<b><u>95,242,294</u></b>	<u>17,838,679</u>	<b><u>158,035,679</u></b>	<u>35,473,390</u>
分類業績	<b><u>42,172,411</u></b>	<u>35,020,570</u>	<b><u>78,658,883</u></b>	<u>(43,435,533)</u>	<b><u>120,831,294</u></b>	<u>(8,414,963)</u>
可供出售財務資產之 撤回確認	—	—	<b>(190,190,000)</b>	—	<b>(190,190,000)</b>	—
投資物業之估值盈餘	<b>1,679,625</b>	—	—	—	<b>1,679,625</b>	—
財務成本	<b>(32,539,020)</b>	(5,158,634)	<b>(5,416,588)</b>	(3,567,098)	<b>(37,955,608)</b>	(8,725,732)
分佔業績						
— 共同控權 合資公司	—	166,788,545	<b>(11,920,177)</b>	327,107	<b>(11,920,177)</b>	167,115,652
— 聯營公司	—	—	<b>4,458,157</b>	(45,986)	<b>4,458,157</b>	(45,986)
所得稅前(虧損)/ 溢利	<b>11,313,016</b>	196,650,481	<b>(124,409,725)</b>	(46,721,510)	<b>(113,096,709)</b>	149,928,971
所得稅開支	<b>(2,694,009)</b>	(3,158,883)	<b>195,000</b>	(65,000)	<b>(2,499,009)</b>	(3,223,883)
本年度(虧損)/ 溢利	<b><u>8,619,007</u></b>	<u>193,491,598</u>	<b><u>(124,214,725)</u></b>	<u>(46,786,510)</u>	<b><u>(115,595,718)</u></b>	<u>146,705,088</u>

分類資產	<b>1,345,007,269</b>	1,062,755,207	<b>757,106,752</b>	731,999,236	<b>2,102,114,021</b>	1,794,754,443
於聯營公司之權益	-	-	-	11,926,269	-	11,926,269
於共同控股合資公司 之權益	-	-	<b>1,438,648</b>	40,000	<b>1,438,648</b>	40,000
資產總值	<b>1,345,007,269</b>	<b>1,062,755,207</b>	<b>758,545,400</b>	<b>743,965,505</b>	<b>2,103,552,669</b>	<b>1,806,720,712</b>
分類負債	<b>868,168,298</b>	<b>587,226,792</b>	<b>310,667,727</b>	<b>166,757,305</b>	<b>1,178,836,025</b>	<b>753,984,097</b>
其他資料						
資本開支	<b>318,206,382</b>	220,113,993	-	-	<b>318,206,382</b>	220,113,993
可供出售財務資產 之耗蝕	-	-	<b>16,401,802</b>	20,228,149	<b>16,401,802</b>	20,228,149
商譽之耗蝕	-	-	-	37,001,490	-	37,001,490
因收購附屬公司產生 之剩餘款額	-	(11,900,206)	-	-	-	(11,900,206)

由於本集團源自香港以外業務的經營業績及資產總額少於10%的綜合收入，因此並無提供地區分析。

#### 4. 其他收入淨額

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
出售／贖回可供出售財務資產之收益	<b>7,122,477</b>	18,389,333
按公平值列賬及損益賬處理之財務資產之公平值收益	<b>9,213,750</b>	380,250
雜項收入	<b>1,265,682</b>	2,120,504
	<b>17,601,909</b>	<b>20,890,087</b>

#### 5. 可供出售財務資產及其他應收款之取消確認

於本年度內，本集團與新華航空控股有限公司（「新華航空」）訂立協議（「新華航空協議」），據此（其中包括）本集團同意出售由本集團持有的中富航空有限公司（現稱為香港航空有限公司）（「中富航空」）的34.2%股本權益，代價為190,000,000港元，按每股作價人民幣2元以換取97,850,000股每股面值人民幣1元的新華航空股份（「新華航空股份」）。

就根據執行新華航空協議而言，本集團同意(i)轉換其中一部分本金額62,181,818港元的中富航空A類可換股債權證為每股面值1港元的62,181,818股中富航空普通股（「轉換股份」），即中富航空的34.22%股權，並出售轉換股份予新華航空以換取每股面值人民幣1元的97,850,000股新華航空股份；(ii)撤銷餘下總值111,151,515港元的中富航空A類、C類及D類可換股債權證（「餘下債權證」）的投資；(iii)撤銷其應收中富航空控股股東葉光先生（「葉先生」）的16,666,667港元承付票據（「承付票據」）全部本金額及應計利息的所有權利；及(iv)撤銷葉先生全資擁有的公司授出的購股權，據此可收購其於中富航空之股份權益（「購股權股份」）。

於二零零六年六月，本集團完成向新華航空轉讓轉換股份及撤銷餘下債權證、承付票據及購股權股份（統稱「中富航空財務資產」）。然而，新華航空股份轉移至本集團的法定登記程序仍在處理中。本集團得到新華航空告知，新華航空在新華航空股份登記事宜上遭遇困難。此外，登記過程需要得到海南省當局批准，惟海南省當局並無明確支持新華航空股份的登記事宜。因此，目前尚未取得登記新華航空股份的法定批准，而本集團於公佈日期並未登記為新華航空的權益股東。於執行新華航空協議前，按新華航空協議規定，新華航空承諾出示中國法律意見，以實際確認在中國法例下，新華航空協議訂約方的意向及履約的合法性（「訂立前法律意見」）。訂立前法律意見已經出示及（其中包括）表明毋須就新華航空增加其註冊資本或取得轉換股份而得到新華航空股東或政府機關或機構的批准。經尋求本集團法律顧問的進一步專業意見後，本集團與新華航空現正磋商登記新華航空股份或採取其他補救措施，以及考慮對新華航空採取任何可能之法律行動（如有需要）。然而，本集團難以與新華航空進行磋商。

鑒於所有權存在不明朗因素及新華航空拒絕合作，本集團未能確認新華航空股份，因此決定取消確認中富航空財務資產。由於取消確認中富航空財務資產及未能確認新華航空股份，因此賬面值合計190,190,000港元的中富航空財務資產已於本年度內在收益表扣除。

## 6. 財務成本

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	36,753,441	7,917,251
財務工具於利率調期合約之公平值虧損	847,456	—
其他借貸利息	354,711	808,481
	<b>37,955,608</b>	<b>8,725,732</b>

## 7. 所得稅前(虧損)/溢利

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：		
商譽耗蝕虧損		
— 因收購聯營公司產生	—	35,963,702
— 因收購附屬公司產生	—	1,037,788
於聯營公司權益之耗蝕	6,092	—
可供出售財務資產之耗蝕	16,401,802	20,228,149
管理費用	13,306,317	11,288,498
滙兌(溢利)/虧損	(30,250)	1,691,290
收購人於被收購人可分辨資產、 負債及或然負債公平值之權益 超過業務合併成本之數額	—	(11,900,206)
核數師酬金		
— 本年度	425,400	353,800
— 過往年度撥備不足	—	200,000
自投資物業應收之租金減直接支銷6,905,476 港元 (二零零五年：1,320,705港元)	55,799,517	16,314,006
僱員福利開支(不包括董事酬金)	533,830	332,000
	<b>55,799,517</b>	<b>16,314,006</b>
	<b>533,830</b>	<b>332,000</b>

## 8. 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%(二零零五年：17.5%)計算撥備。

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
本年度		
年度稅項	1,072,418	221,122
過往年度撥備(過剩)/不足	(195,000)	65,000
	<b>877,418</b>	<b>286,122</b>
遞延稅項		
本年度	1,621,591	2,937,761
所得稅開支總額	<b>2,499,009</b>	<b>3,223,883</b>

## 9. 股息

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
擬派末期股息每股普通股：無 (二零零五年：每股普通股2港仙)	—	33,823,440

於二零零七年三月二十八日，董事會已議決不派發本年間之股息。

## 10. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃根據本公司權益持有人應佔虧損155,693,187港元(二零零五年：溢利144,661,745港元)及已發行普通股1,691,171,989股(二零零五年：1,691,171,989股)計算。

截至二零零五年十二月三十一日止及二零零六年十二月三十一日止，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(虧損)／盈利。

## 11. 經營、其他應收款及已付訂金

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
經營應收款	1,481,108	512,501
其他應收款	2,035,115	19,249,502
已付訂金	578,953	461,752
一間關聯公司之欠款	97,037,901	—
	<b>101,133,077</b>	<b>20,223,755</b>

本集團維持既定之信貸政策。以下為於結算日之經營應收款賬齡分析：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
0—30日	1,401,982	471,324
31—60日	58,881	29,621
61—90日	15,184	—
90日以上	5,061	11,556
	<b>1,481,108</b>	<b>512,501</b>

## 12. 其他應繳款、應計費用及已收按金

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
其他應繳款及應計費用	11,757,901	2,682,483
已收取租務按金	5,612,535	8,868,792
欠一間關連公司款項	8,711,415	308,891
	<b>26,081,851</b>	<b>11,860,166</b>

## 13. 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二零零六年十二月三十一日歸屬本公司股權持有人之資產淨值732,331,045港元(二零零五年：900,448,485港元)及已發行普通股1,691,171,989股(二零零五年：1,691,171,989股)計算。



## 股息

董事會已決議不派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零五年：每股普通股港幣2仙)。

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

本集團於二零零六年的主要收入來自其於亞洲國際博覽館的投資，以及來自物業投資、債券及證券的投資。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。

於二零零六年底，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
新華航空控股有限公司(「新華航空」)	香港與中國的航空控股公司
債務及股本	債務及股本組合

於二零零六年內，亞洲國際博覽館經過其首個完整營運年度，而本集團透過優先股方式投資於該公司已確認理想收入。零售物業市場維持平穩，連同於二零零六年十一月在銅鑼灣開設timeplus商場，本集團的租金收入錄得溫和增長。本集團於高息債務及股本兩方面的投資項目均錄得理想盈利。於二零零六年就中富航空有限公司(「中富航空」)的投資與新華航空的投資進行股票交換一事出現尚未解決的登記問題。鑒於於新華航空的股票擁有權存在不明朗因素及該公司的不合作態度，因此本集團未能確認新華航空股份及已決定取消確認其於中富航空的股票投資及原先持有的應收款項。此外，於本年度內亦已就中富航空可換股債權證作出全數撥備。東方洋絨經歷表現欠佳的二零零五年後已錄得溢利輕微回升。然而，有關連人士之大量應收款項仍然備受關注，即使東方洋絨扭虧為盈，但董事會決定仍然就該等應收款項作出撥備，導致分佔本年度之虧損。因此，於二零零六年十二月三十一日在東方洋絨之投資已為零。

### 亞洲國際博覽館

本集團擁有一個私人財團(「合營企業」)的60%股本權益，而合營企業與香港政府及機場管理局共同投資於亞洲國際博覽館。亞洲國際博覽館位於香港國際機場，提供面積達66,000平方米的永久展覽場地。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。訂場租約及收益更遠遠超過於初步投資時原先規劃的預算金額。該設施的世界級設備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)的世界電信展年會已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已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。本地及國際知名藝人亦曾於Arena獻技。

### 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。新建成的商場timeplus已於二零零六年十一月開業，並將成為二零零七年的目標發展項目。

物業	情況
旺角旺角中心	本集團擁有旺角中心內的159個舖位(面積逾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	本集團擁有銀城廣場逾14,000平方呎零售舖位，租金上升幅度預期介乎20%至25%。
銅鑼灣timeplus	本集團擁有整個商場達30,000平方呎。開業後出租率達100%。經過不斷宣傳，市民大眾對該商場的認識迅速增加。

### 高息債券

本集團於二零零六年已出售其所有於高息債券的投資。債券的收入、出售及升值(扣除減值)為本集團帶來理想盈利。

### 新華航空

於二零零六年六月，中富航空(本集團擁有重大權益的公司)急需營運資金。本集團與新華航空訂立股份互換協議，將其於中富航空的權益與於新華航空的97,850,000股新股份的投資進行互換。新華航空為中國的航空控股公司。中富航空其後於二零零六年九月更改其名稱為香港航空有限公司(「香港航空」)。

截至目前為止，由於出現監管事宜，新華航空尚未登記本集團為其股東。由於新華航空(依本公司的意見)在登記過程中及向本公司提供資料的事宜上未能充份合作，因此董事認為有必要取消確認於中富航空的投資及原先持有的應收款項。本集團現正就本集團於新華航空的聲稱權益積極追討損失及繼續讓股東得悉事態進展。

### 東方洋絨

受到二零零五年初撤銷紡織品配額制度所產生影響，令到東方洋絨產生龐大行政費用(包括空運費用)，東方洋絨的業務於令人失望的二零零五年後已出現輕微改善。於二零零六年，在業務整合後(惟行政費用遠低於以往水平)，純利得以輕微改善。然而，有關連人士之大量應收款項仍然備受關注，即使東方洋絨扭虧為盈，但董事會決定仍然就該等應收款項作出撥備，導致分佔本年度之虧損。因此，於二零零六年十二月三十一日在東方洋絨之投資已為零。

### 前景

隨著於黃金地段的零售舖位增加，本集團預期二零零七年的租金收入將會增加。

亞洲國際博覽館於二零零六年表現理想，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。本集團對該館的前景感到樂觀。

### 財政狀況

本集團已透過借貸增加於零售投資物業的投資。於二零零六年底，銀行及其他借貸總額為926,000,000港元(於二零零五年十二月三十一日：485,000,000港元)。

### 外匯風險

於二零零六年十二月三十一日，本集團的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。

## **擔保**

本公司就一間持有物業的附屬公司所欠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的擔保。該間持有物業的公司於二零零六年十二月三十一日欠該銀行的未償還債項約為714,000,000港元(於二零零五年十二月三十一日：約為445,000,000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美元的信貸額提供擔保。於二零零六年十二月三十一日的未償還債項約為800,000歐羅(於二零零五年十二月三十一日：約為1,100,000歐羅)。

## **員工成本**

本集團於本年度的員工成本總額合共約為533,830港元(二零零五年：約為332,000港元)。

## **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，包括審閱截至二零零六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。

## **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，二零零七年三月二十八日

於本公佈日，本公司董事會包括九名董事，其中馮永祥先生、馮耀輝先生及李華倫先生為執行董事；李成輝先生、葉維義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。