

## 業務回顧

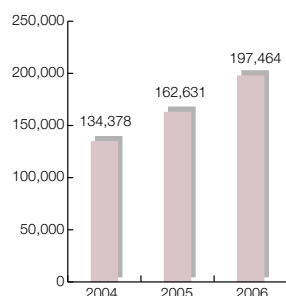
### 財務回顧

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔溢利約港幣422,474,000元（二零零五年：港幣547,423,000元），較去年減少23%。此乃由於投資物業公平值調整增值（已扣除遞延稅項）與去年比較減少港幣167,717,000元所致。每股溢利亦較去年減少44%至港幣1.90元（二零零五年：港幣3.41元）。

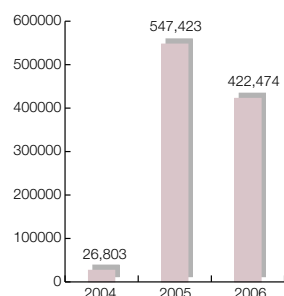
若撇除已扣減遞延稅項之投資物業公平值調整增值，本集團年內之溢利應為約港幣124,132,000元（二零零五年：港幣81,361,000元），較去年增加約53%。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得約港幣197,464,000元（二零零五年：港幣162,631,000元）之營業額，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。年內本集團毛利約港幣164,315,000元（二零零五年：港幣135,004,000元），較去年增加22%。

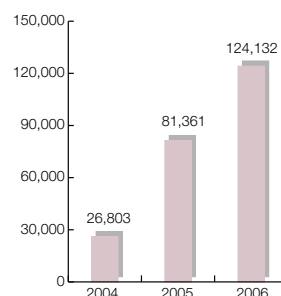
營業額  
(港幣千元)



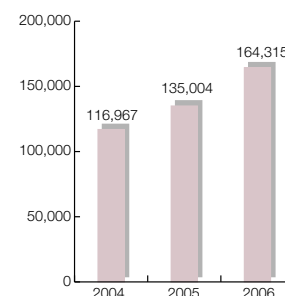
本公司股權持有人應佔溢利  
(港幣千元)



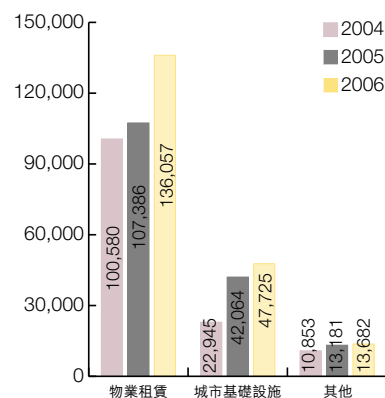
扣減投資物業公平值調整的溢利  
(港幣千元)



毛利  
(港幣千元)



營業額(按業務劃分)  
(港幣千元)



財務摘要

	2006年12月31日	2005年12月31日
總資產 (港幣千元)	4,615,965	3,885,653
資產淨值 (港幣千元)	2,602,542	2,177,890
每股溢利 (港幣元)	1.90	3.41
總借貸 (港幣千元)	1,381,601	1,143,964
資本負債比率	53%	53%
每股資產淨值 (港幣元)	11.69	9.80

## 市區重建

本集團年內順利完成收購兩個重建地盤及有另外兩個重建地盤亦已進入最後完成階段，其中位於蓮花宮西街／銅鑼灣道之地盤經已成功出售，為集團帶來溢利貢獻約港幣1.01億元，並於年內入賬；而其餘三個重建地盤亦位於銅鑼灣區。

目前在市區，特別是人口稠密之舊區土地供



應短缺，為重建物業帶來龐大發展空間。本集團於市區重建方面具豐富經驗，在年度內繼續在多個繁盛之區域尋找重建商機，並開始陸續在

多個具重建價值之樓盤進行收購，而其目前擁有一支包括各類專才之專業隊伍，在香港特別港島區之優質地段尋找重建機會。憑藉集團於此項業務之明顯優勢，我們相信市區重建業務將成為集團未來溢利貢獻之增長動力。

## 物業租賃

隨著零售業之蓬勃發展，和市場對零售物業需求上升，香港，特別是港島之主要購物區之零售物業租金顯著調升。本集團位於銅鑼灣黃金地段之旗艦物業金朝陽中心於年度內為集團提供理想回報。金朝陽中心在年度內之出租率達100%，而其全年租賃收入較去年上升23%，達港幣1.09億元。另一方面，集團利用租約屆滿之機會調整租戶組合，於地面商舖引進多個國際知名品牌，有利提升整幢物業之形象和價值。



於年度內，金朝陽中心簽訂之國際知名品牌租戶包括三星和諾基亞等。本集團在去年十二月首次出租金朝陽中心樓頂之廣告位置予東芝電器安放大型霓虹招牌廣告，為集團每年增加可觀租金收入，並同時擴闊物業收入來源。

於年度內金朝陽中心約有百分之三十之租戶租約屆滿。由於不少租約是於二零零三年及二零零四年簽訂，本集團於重訂租約時因應市場趨勢調升租金，新租約租金平均增幅約70%，最高升幅更達145%。

於年度內本集團舉辦多個宣傳推廣活動，以協助旗下商戶吸引更多人流及提升營運收益，其中包括與關島觀光旅遊局協辦之「關島婚禮」等。

### 地產發展

本集團於回顧年度內繼續發展位於西貢及元朗地區之兩個住宅項目。本集團於西貢之合營項目為低密度連排式及獨立式高檔住宅。該等樓宇設計著重營造寫意生活環境，在區內物業中別具特色。這項目預期將於二零零七年第二或第三季度落成及開始推售。

元朗項目為集團全資擁有，目前正在設計規劃階段，並準備興建成為一個大型低密度住宅社區，附有完善配套設施及豪華會所。有關項目將於二零零七年年底動工。



## 國內業務

本集團國內城市基礎設施業務於回顧年度內功轉虧為盈。現時本集團於十八個國內城市鋪設通訊管道，有關業務已漸趨成熟，並預期將逐步提升其對本集團之溢利貢獻。

### 物業管理、機電設備及大廈維修

本集團旗下分別持有三家物業管理及維修公司。這些公司分別提供大型商廈、中、小型住宅、屋苑、商場等物業及設施提供管理服務，和承接各項物業管理範疇之維修工程。三家公司於年度內共錄得營業額約港幣13,628,000元。



### 企業公民

本集團於年度內積極參與慈善活動，並透過我們之地標物業金朝陽中心及其鄰近之廣告空間供慈善團體作籌款及宣傳活動，成功協助長者安居服務協會、愛護動物協會及國際美慈組織籌得理想善款。今後，我們亦會繼續積極參與慈善及社會公益活動，以盡企業公民之責任。



## 展望

香港之經濟在過去三年持續增長，而失業率則創六年以來新低，市場對未來經濟發展普遍樂觀。

我們認為香港之地產市場於二零零七年處於穩中有升之勢態；對於一些別具特色，求過於供之高檔住宅物業價格應有一定之上升空間。

我們在西貢和元朗之發展項目屬於市場上較罕有之低密度住宅。從近期市場對在元朗地區推出同類物業之熱烈反應，反映市場對這類高檔低密度住宅有強大之需求。

西貢項目於2007年第二或第三季推出，預計會為本集團二零零七年財政年度帶來可觀之銷售收入及利潤。元朗項目亦計劃於2007年年底動工。

本集團預期在二零零七年度將再有二至三個重建地盤完成收購，並將集中於港島區優質地段。本集團有意將未來收購所得之項目重建並持有作為投資物業。這項業務長遠而言，可為集團之所須土地儲備，提供較低成本之土地資源和較大之資本增值空間。

市場對銅鑼灣區商舖及辦公室之需求非常殷切，集團之金朝陽中心將繼續為集團提供穩健之經常性收入。該物業每年平均約有三分一租戶租約屆滿，預計在二零零七年重訂租約時，可讓集團之租金水平提升百分之十至二十，本集團同時亦會繼續優化零售租戶之組合，引進更多知名品牌。

在國內業務方面，本集團與重慶市之渝北區、西安及濟南等城市簽訂合約，承建該等地區之地下通訊管道。預計來自這項業務之收益於二零零七年會進一步提升。此外，根據合作協議，本集團將可按照市政府所釐定之市區管網建設規劃，進行給水、供電及燃氣等管網建設，本集團將進一步深入研究提供有關服務之可行性。

二零零七年將是本集團各項業務豐收之一年，我們將充份利用本集團穩健之財政狀況和強大之現金流，進一步深化業務多元化發展，為本集團構建一個更均衡之溢利基礎。

