



WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

南聯地產控股有限公司

開曼群島註冊成立之有限公司

(股份代號：1036)

截至二零零七年三月三十一日止年度之業績公佈

業績：本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合損益表與於二零零七年三月三十一日結算之綜合資產負債表如下：

綜合損益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣千元	2006 港幣千元
收益	3	304,103	933,163
銷售成本		<u>(167,229)</u>	<u>(728,458)</u>
毛利		136,874	204,705
其他收入	3	23,814	94,617
銷售開支		(3,119)	(7,616)
行政開支		(34,122)	(34,741)
投資物業公平值增加		608,344	672,460
其他收益，淨額	4	10,051	5,367
其他經營開支		<u>(1,444)</u>	<u>(2,952)</u>
		740,398	931,840
融資收入	5	23,451	14,361
融資成本	5	<u>(4,225)</u>	<u>(4,033)</u>
經營盈利	6	759,624	942,168
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>173,822</u>	<u>993</u>
除稅前盈利		933,446	943,161
稅項	7	<u>(116,689)</u>	<u>(124,103)</u>
本年度盈利		<u>816,757</u>	<u>819,058</u>
應佔：			
本公司股東		803,636	816,627
附屬公司少數股東權益		<u>13,121</u>	<u>2,431</u>
		<u>816,757</u>	<u>819,058</u>
		港元	港元
每股盈利	8	<u>3.09</u>	<u>3.14</u>
		港幣千元	港幣千元
股息	9	<u>103,874</u>	<u>72,712</u>

綜合資產負債表
二零零七年三月三十一日結算

	附註	2007 港幣千元	2006 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		31,638	32,091
投資物業		4,665,300	4,023,360
聯營公司		409,821	240,426
可供出售財務資產		490,448	213,926
應收貸款及款項		16	155,313
遞延稅項資產		1,597	3,191
		<u>5,598,820</u>	<u>4,668,307</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	13,726	15,506
按公平值透過損益列賬財務資產		35,743	—
衍生金融工具		—	1,863
銀行結餘及現金		601,627	429,790
		<u>651,096</u>	<u>447,159</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	11	66,687	35,162
衍生金融工具		3,983	—
銀行貸款及透支		171	2,409
應付稅項		40,638	59,982
		<u>111,479</u>	<u>97,553</u>
流動資產淨值		<u>539,617</u>	<u>349,606</u>
總資產減流動負債		<u>6,138,437</u>	<u>5,017,913</u>
非流動負債			
長期銀行貸款		100,381	37,154
其他長期貸款		35,308	35,378
遞延稅項負債		629,475	524,435
		<u>765,164</u>	<u>596,967</u>
資產淨值		<u>5,373,273</u>	<u>4,420,946</u>
股本		2,596	2,596
其他儲備		1,126,133	914,233
保留盈利		4,152,108	3,452,346
擬派末期股息		77,905	49,340
本公司股東應佔權益		<u>5,358,742</u>	<u>4,418,515</u>
附屬公司少數股東權益		14,531	2,431
總權益		<u>5,373,273</u>	<u>4,420,946</u>

附註：

1. 編製基礎

本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（「財務報告準則」）並按歷史成本會計法編製，但投資物業、可供出售財務資產、按公平值透過損益列賬財務資產及衍生金融工具乃按公平值列賬，而若干樓宇則按於二零零五年三月三十一日之估值減累積折舊及減值虧損列賬。

2. 採納新增及經修訂財務報告準則

香港會計師公會頒佈了若干新增及經修訂之財務報告準則，對本集團於二零零六年四月一日或以後開始之會計期間生效。除有關財務擔保之會計政策變動外，於本年度採納此等新增及經修訂之財務報告準則對本集團之重要會計政策及財務報表之呈報形式並無構成重大影響。有關財務擔保之會計政策變動詳列如下：

往年度，本集團只於或然負債內披露由本集團提供之財務擔保，除非該等擔保被要求落實兌現，本集團並無為該等擔保作出任何撥備。採納香港會計準則（「會計準則」）第39號及財務報告準則第4號「財務擔保合約」之修訂（「該等修訂」）後，根據會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，財務擔保列作金融負債記賬。首先以公平值計量，繼而以(i)首次被確認之金額減累計攤銷；與(ii)根據會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」應被確認之撥備金額（如有）兩者之較高者入賬。採納該等修訂對本集團截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止兩個年度之財務報表並無任何重大影響。

香港會計師公會另頒佈了若干並未於二零零七年三月三十一日止年度生效但與本集團業務有關之新增及經修訂之財務報告準則及詮釋。本集團將按照其生效日期陸續採納該等新增及經修訂之財務報告準則及詮釋。除有額外披露規定外，預計採納該等新增及經修訂之財務報告準則及詮釋對本集團財務報表並無任何重大影響。

附註：

3. 收益、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。

本年度經確認之收益(為本集團之營業額)及其他收入如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
收益		
出售投資物業及待售物業	152,473	772,116
租務及物業管理	116,031	129,605
倉庫業務	35,599	31,442
	<u>304,103</u>	<u>933,163</u>
其他收入		
股息收入		
– 來自一項非上市投資	—	72,436
– 來自一項上市產業信託基金	8,437	7,047
貸款利息收入		
– 來自一間投資公司	196	2,192
– 來自聯營公司	13,541	6,479
其他	1,640	6,463
	<u>23,814</u>	<u>94,617</u>
	<u>327,917</u>	<u>1,027,780</u>

附註：

3. 收益、收入及分類資料 (接前頁)

按業務類別及地域劃分之收益、業績、資產、負債及其他資料分析如下：

主要分類報告－業務分類

	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	總額 港幣千元
截至二零零七年 三月三十一日止年度					
收益	<u>152,473</u>	<u>116,031</u>	<u>35,599</u>	<u>—</u>	<u>304,103</u>
投資物業公平值變更前 之分類業績	32,447	87,112	7,825	13,255	140,639
投資物業公平值增加 分類業績	<u>—</u>	<u>608,344</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>608,344</u>
	<u>32,447</u>	<u>695,456</u>	<u>7,825</u>	<u>13,255</u>	<u>748,983</u>
未能分類收入減開支					<u>(8,585)</u>
未計算融資收入及成本 前之經營盈利					740,398
融資收入					23,451
融資成本					<u>(4,225)</u>
經營盈利					759,624
應佔聯營公司盈利 減虧損	147,837	25,985	—	—	<u>173,822</u>
除稅前盈利					933,446
稅項					<u>(116,689)</u>
本年度盈利					<u>816,757</u>
資本性開支	—	150,835	875	—	151,710
折舊	<u>—</u>	<u>696</u>	<u>2,833</u>	<u>—</u>	<u>3,529</u>
二零零七年 三月三十一日結算					
分類資產	—	4,976,486	70,882	791,130	5,838,498
聯營公司	291,228	118,593	—	—	409,821
未能分類資產					<u>1,597</u>
總資產					<u>6,249,916</u>
分類負債	—	94,458	5,435	1,946	101,839
未能分類負債					<u>774,804</u>
總負債					<u>876,643</u>

附註：

3. 收益、收入及分類資料 (接前頁)

主要分類報告—業務分類 (接前頁)

	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	總額 港幣千元
截至二零零六年 三月三十一日止年度					
收益	<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 分類業績	<u>—</u>	<u>672,460</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>672,460</u>
	<u>93,640</u>	<u>765,786</u>	<u>6,055</u>	<u>78,717</u>	<u>944,198</u>
未能分類收入減開支					<u>(12,358)</u>
未計算融資收入及成本 前之經營盈利					931,840
融資收入					14,361
融資成本					<u>(4,033)</u>
經營盈利					942,168
應佔聯營公司盈利 減虧損	(651)	1,644	—	—	<u>993</u>
除稅前盈利					943,161
稅項					<u>(124,103)</u>
上年度盈利					<u>819,058</u>
資本性開支	—	68,340	2,167	—	70,507
折舊	—	768	2,644	—	3,412
折舊以外之非現金開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,711</u>	<u>1,711</u>
二零零六年 三月三十一日結算					
分類資產	—	4,294,807	65,038	510,141	4,869,986
聯營公司	48,630	191,796	—	—	240,426
未能分類資產					<u>5,054</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					<u>624,563</u>
總負債					<u>694,520</u>

附註：

3. 收益、收入及分類資料 (接前頁)

次要分類報告—地域分類

	截至二零零七年 三月三十一日止年度			截至二零零六年 三月三十一日止年度		
	收益 港幣千元	分類業績 港幣千元	分類資產 港幣千元	收益 港幣千元	分類業績 港幣千元	分類資產 港幣千元
香港	188,510	715,630	5,299,565	913,113	857,967	4,364,380
新加坡	96,455	25,751	464,867	3,180	81,883	443,302
中國大陸	19,138	7,602	74,066	16,870	4,348	62,304
	<u>304,103</u>	<u>748,983</u>	<u>5,838,498</u>	<u>933,163</u>	<u>944,198</u>	<u>4,869,986</u>

4. 其他收益，淨額

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
按公平值透過損益列賬財務資產		
– 已實現收益	4,700	446
– 公平值收益	331	—
外匯淨收益	8,517	1,981
衍生金融工具		
– 已實現虧損	(262)	—
– 公平值 (虧損)/ 收益	(5,383)	3,230
出售機器及設備收益	271	50
其他	1,877	(340)
	<u>10,051</u>	<u>5,367</u>

5. 融資收入及成本

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	23,451	14,361
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	(4,621)	(4,033)
減：已被資本化作為投資物業成本 之利息開支總額	396	—
	<u>(4,225)</u>	<u>(4,033)</u>
融資收入，淨額	<u>19,226</u>	<u>10,328</u>

附註：

6. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	109,882	123,078
出售投資物業及待售物業淨收益	<u>32,447</u>	<u>93,640</u>
扣除：		
核數師酬金	845	762
物業、機器及設備折舊	3,529	3,412
投資物業開支	26,877	35,439
有關房地產之經營性租約租金撥備	6,908	6,465
– 應收賬款減值	367	—
– 可供出售財務資產	—	70
僱員薪津成本(包括董事酬金)	<u>32,961</u>	<u>34,744</u>

7. 稅項

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 17.5% (2006 : 17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出準備。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	(9,836)	(54,525)
海外稅項	(414)	(698)
往年度超額/(不足)準備	<u>195</u>	<u>(5,654)</u>
	(10,055)	(60,877)
遞延稅項支銷	<u>(106,634)</u>	<u>(63,226)</u>
稅項支出	<u>(116,689)</u>	<u>(124,103)</u>

8. 每股盈利

每股盈利乃按本年度本公司股東應佔盈利港幣 803,636,000 元 (2006 : 港幣 816,627,000 元)，及本年度內已發行股數 259,685,288 股 (2006 : 259,685,288 股) 計算。

由於二零零七年三月三十一日結算時本公司並無 (2006 : 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。

附註：

9. 股息

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
已派中期股息，每股港幣一角 (2006：每股港幣九分)	25,969	23,372
擬派末期股息，每股港幣三角 (2006：每股港幣一角九分)	<u>77,905</u>	<u>49,340</u>
	<u>103,874</u>	<u>72,712</u>

董事會於二零零七年七月十九日舉行之會議上，建議派發末期股息每股港幣三角。該等擬派末期股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於下一年度列作保留盈利分派。

10. 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：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
應收賬款		
即期—45 日	4,828	4,826
46 日—90 日	1,046	1,541
超過 90 日	<u>406</u>	<u>736</u>
	6,280	7,103
其他應收款項、存款及預付賬款	<u>7,446</u>	<u>8,403</u>
	<u>13,726</u>	<u>15,506</u>

附註：

11. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

應付賬款之賬齡分析如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
應付賬款		
即期至 45 天	35,950	1,514
46 — 90 天	<u>427</u>	<u>143</u>
	36,377	1,657
其他應付賬款、應計費用及已收訂金	<u>30,310</u>	<u>33,505</u>
	<u>66,687</u>	<u>35,162</u>

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零零七年三月三十一日止年度業績公佈之數字與本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表之數字進行比較，羅兵咸永道會計師事務所同意兩者數字相符。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業績公佈發出任何核證。

管理層論述及分析

本集團隨擁有 10% 權益之沙田 晉名峰豪華住宅發展項目於二零零六年七月獲發滿意紙，在本年度開始確認於該項目之應佔盈利，為過去數年間本集團在多個地產發展合營企業所作投資進入收成期展開序幕。在截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團投資物業銷售較上年度為遜，亦未如上年度般從新加坡新達城市發展私人有限公司獲發特別股息，但就 晉名峰已售單位應佔除稅後盈利確認港幣 147.9 百萬元，獲得及時增補。

截至二零零七年三月三十一日止年度本集團之收益為港幣 304.1 百萬元，較上年度之港幣 933.2 百萬元為少。減少主因為上年度之收益包括於二零零五年八月三十一日出售荃灣國際訊通中心低層部份之售樓收益港幣 750 百萬元及該物業於出售前五個月之租金收入。

本集團於上年度為遵守香港財務報告準則而更改若干會計政策，於二零零六年三月三十一日結算時產生之投資物業公平值增加為港幣 672.5 百萬元，並於本集團上年度損益表內列為盈利。本集團持有之投資物業於二零零七年三月三十一日之公平值持續增加，但列入本年度損益表之盈利減為港幣 608.3 百萬元。一間聯營公司所持有之投資物業亦於本年度錄得公平值增加。於計入投資物業公平值增加及相關之遞延稅項後，本年度本公司股東應佔盈利應為港幣 803.6 百萬元，較上年度之港幣 816.6 百萬元微減 1.6%。本年度每股盈利為港幣 3.09 元，上年度則為港幣 3.14 元。兩年度相比，盈利之組合頗為不同，下文有詳細分析。

業務回顧：

出售物業： 本年度售出新加坡新達城第二座辦公大樓九樓，總樓面面積約 17,100 平方呎，以及葵涌麗晶中心若干單位，總樓面面積共約 44,300 平方呎。該等出售共產生收益港幣 152.5 百萬元及分類盈利港幣 32.4 百萬元。

相比之下，上年度出售香港荃灣國際訊通中心之低層部份及葵涌麗晶中心若干單位，總樓面面積共約 593,000 平方呎，共產生收益港幣 772.1 百萬元及分類盈利港幣 93.6 百萬元。

租務及物業管理： 本年度租務及物業管理部門之收益及分類盈利分別為港幣 116.0 百萬元及港幣 87.1 百萬元。上年度收益及分類盈利則分別為港幣 129.6 百萬元及港幣 93.3 百萬元，當中包括二零零五年八月底出售國際訊通中心低層部份前該物業五個月之收益及盈利。撇除該項因素，本年度此部門之收益及分類盈利分別錄得 9.3% 及 16.6% 增長。於二零零七年三月三十一日，本集團投資物業之總體出租率為 95.1%。

倉庫業務： 本年度本集團於香港之倉庫業務及於蛇口之冷庫之業務業績均有滿意增長，合計收益增長 13.2% 至港幣 35.6 百萬元而分類盈利增長 29.2% 至港幣 7.8 百萬元。

投資收入： 本年度來自本集團投資活動之分類盈利為港幣 13.3 百萬元，上年度則為港幣 78.7 百萬元。本年度未如上年度般從本集團持有 5.14% 股權之新加坡新達城市發展私人有限公司獲發合共港幣 72.4 百萬元之特別股息。另一方面，新達產業信託每單位之派息持續增加，本集團並於二零零六年十月增持 8 百萬基金單位至約 31.5 百萬基金單位。本集團從持有之新達產業信託基金單位收取之總收入由上年度之港幣 7.0 百萬元增加至本年度之港幣 8.4 百萬元。本年度本集團庫務活動之投資亦錄得已實現及未

實現盈利合共港幣 5.0 百萬元。

投資物業估值： 於二零零七年三月三十一日，本集團投資物業之專業估值總額為港幣 4,665.3 百萬元，其中約 70% 乃東九龍巧明街102號現名為「城東誌」之寫字樓發展項目之估值。根據香港會計準則第40號，估值增值港幣 608.3 百萬元及相關之遞延稅項港幣 106.5 百萬元已分別於本集團損益表確認入賬。上年度所確認之估值增值及相關遞延稅項較高，分別為港幣 672.5 百萬元及港幣 117.7 百萬元。

融資收入及融資成本： 自二零零五年八月底迄今本集團均持有現金淨額。本年度本集團之融資收入(不包括向關聯方貸款之利息收入)減融資成本錄得淨收入港幣 19.2 百萬元，上年度則為淨收入港幣 10.3 百萬元。本集團持有之利率掉期合約本年度已實現虧損及公平值虧損合共港幣 5.6 百萬元已於損益表入賬。

本集團向聯營公司及一間投資公司提供貸款之利息收入，本年度為港幣 13.7 百萬元，上年度則為港幣 8.7 百萬元。

聯營公司之貢獻： 本年度本集團應佔聯營公司除稅後盈利減虧損為港幣 173.8 百萬元，而上年度之應佔盈利僅為港幣 1.0 百萬元。本年度聯營公司之貢獻主要來自本集團持有 20% 權益之 Universal Plus Limited，本集團透過該公司持有 晉名峰發展項目之 10% 權益，餘額主要為本集團應佔一間聯營公司之投資物業(除稅後)之公平值增加。

集團結構： 除購入兩間香港空殼公司作為將來投資工具外，本年度本集團之結構並無其他改變。

投資項目進度：

香港「城東誌」： 此項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。於此公佈日期，上層結構已建至第十一層。完成發展後，本集團將保留該物業作收租用途。此項目自二零零七年三月起已進行租務推廣。

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。該發展項目已於二零零六年七月獲發滿意紙。如上文所述，本集團已於二零零七年三月三十一日就已出售之單位確認應佔盈利。餘下於二零零七年三月三十一日尚未出售共約 27,000 平方呎樓面面積之單位隨後已於二零零七年四月售罄。

九龍亞皆老街157號： 本集團擁有此項位於九龍傳統豪華住宅區住宅發展項目之 20% 權益。經多番磋商後，此項目之合營公司於二零零七年一月接納政府就修訂地契而提出之經修訂補地價建議，可在該地盤發展樓面總面積約為 90,000 平方呎之多層住宅物業。該項目已安排銀行融資，並正進行地盤規劃及建築審批申請。

香港軒尼詩道314至324號： 本集團擁有該樓面總面積約為 114,000 平方呎之商業/寫字樓大廈之 30% 權益。此項目之合營公司現正修繕該大廈以提供甲級寫字樓及高檔零售樓面並成為該區之新地標。修繕工程預期於二零零七年內竣工。

新加坡「嘉豪閣」： 此項本集團擁有 15% 權益之頂級住宅發展項目共有 136 個單位，可供出售樓面總面積約為 334,000 平方呎，單位面積約為 1,200 平方呎至 4,200 平

方呎不等。該發展項目已於二零零七年五月售罄，盈利較預期為佳。本集團預期可按照此項目之合營公司實際之派發於下年度確認應佔盈利。

新加坡「嘉裕園」： 本集團擁有此項多層住宅物業發展項目之 12% 間接權益。此項目可出售之樓面總面積約 957,000 平方呎，亦已於二零零七年五月售罄。本集團應佔盈利將於二零零七年四月起按已完成之買賣合約確認入賬。

新加坡前「豪景園」地盤： 本集團擁有此豪華住宅發展項目之 30% 權益。此項目之前名為「豪景園」，位於新加坡歐思禮徑15-23號，地盤面積約為244,000平方呎，最高可建樓面總面積約為 341,000 平方呎。該項目正在申請建築審批，預計將於二零一零年上半年竣工。

僱員：

本集團於二零零七年三月三十一日聘有 194 名僱員，其中 54 人在中國大陸受僱。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。

流動資金： 本年度投資回報高於投資支出，進一步加強本集團之流動資金及財務狀況。於二零零七年三月三十一日結算時，本集團銀行及現金結餘為港幣 601.6 百萬元，抵銷貸款總額港幣 135.8 百萬元後，現金淨額為港幣 465.8 百萬元。本集團亦持有短期投資作為庫務活動一部份，於二零零七年三月三十一日結算，本集團持有之短期投資之公平值為港幣 35.7 百萬元。作為比較，於二零零六年三月三十一日結算時，本集團持有之現金淨額為港幣 354.8 百萬元，而當日並無持有短期投資。

銀行借貸： 於出售新加坡新達城第二座辦公大樓九樓時，本集團亦全數清還一項長期銀行貸款，該項貸款於二零零六年三月三十一日結算時之結餘為港幣 39.5 百萬元。於二零零七年三月三十一日結算，本集團之銀行貸款包括小額透支結餘及於該日前已動用之城東誌建築貸款港幣 100.4 百萬元。

本集團銀行貸款及其他備用銀行融資以若干投資物業及上市證券作為抵押，於二零零七年三月三十一日該等物業及上市證券之賬面值共達港幣 4,684.3 百萬元。所有銀行貸款利息均以浮動利率計算。於二零零七年三月三十一日結算，本集團持有名義上本金總值為港幣 1,050 百萬元之利率掉期合約。除一份港幣 50 百萬元之合約乃由上年度結轉外，其他均為於本年度內簽訂，並於二零一四年及二零一五年約滿之遠期利率掉期合約，以對沖城東誌建築貸款之利息開支。根據香港財務報告準則，該等合約須按公平值記賬並於本集團資產負債表內列為衍生金融工具。其於二零零七年三月三十一日之賬面值為流動負債港幣 4.0 百萬元，而有關之淨支出港幣 5.6 百萬元已計入本集團本年度之損益表內。

其他借貸： 本集團亦有其他長期貸款，於二零零七年三月三十一日之結餘為港幣35.3百萬元。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7萬元。

資本承擔： 於二零零七年三月三十一日，本集團就投資物業作出之資本承擔為港幣1,429.2百萬元，全部均與城東誌發展項目有關。

於二零零七年三月三十一日，本集團就投資聯營公司作出之資本承擔合共為港幣679.0百萬元。該款額乃按照本集團就其應佔亞皆老街157號、軒尼詩道314至324號及前豪景園發展項目各別之聯營公司之購入及發展成本，扣除本集團已付款額計算。由於該等聯營公司除股東提供之資金外，已分別安排銀行融資以支付其成本餘額，預期在銀行融資有效期間本集團毋須就該等資本承擔動用資金。

財務擔保： 於二零零七年三月三十一日結算，本集團共提供面值港幣651.5百萬元之財務擔保，為本集團就軒尼詩道314至324號、嘉裕園及前豪景園發展項目之銀行融資按所佔權益比例各別提供之擔保、完工承諾及彌償保證之總金額。於二零零七年四月，本集團亦就亞皆老街157號項目獲授之銀行融資提供上限為港幣116.4百萬元之財務擔保。

展望：

本集團持有投資物業作收租用途，之前之出售均由有意之買家倡議，無法預測。現年度迄今本集團並無售出任何投資物業。由於經濟展望良好，預期本集團租務部門之業績不會低於本年度水平。近期國內食品供應緊張，對本集團蛇口冷庫業務或會構成不利影響。晉名峰對本集團之初步貢獻已於本年度內確認入賬，晉名峰其餘單位之貢獻、及嘉豪閣與嘉裕園項目之回報估計將於現年度為本集團帶來款額相約之收益。預期軒尼詩道314至324號亦可於二零零八年為本集團提供收入。雖然前豪景園重新發展項目預期於現年度開始預售，其對本集團之貢獻須待單位交付完成後始被確認入賬，與亞皆老街157號發展項目之入賬基礎無異。

除集中資源發展城東誌項目外，本集團仍繼續積極在香港以至海外尋找投資商機。城東誌發展計劃完成在即，基於其強大資產值及收入基礎，本集團當可擴闊其投資尺度。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二零零七年三月三十一日止年度末期股息每股港幣三角，而上年度則為每股港幣一角九分。如二零零七年八月二十三日召開之股東週年大會通過建議，截至二零零七年三月三十一日止年度合共派發股息每股港幣四角，而上年度則為每股港幣二角八分。末期股息將於二零零七年九月五日派發予二零零七年八月二十三日名列股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零七年八月二十日起至二零零七年八月二十三日止，首尾兩天在內，暫停辦理。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零七年三月三十一日止全年度內均奉行香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治常規守則載列之原則，遵守所有守則條文，並因應本公司情況在實際可行範疇內遵守適用之建議最佳常規。

審核委員會

審核委員會已經與管理層審閱本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之業績，本集團所採納之會計政策及實務，並討論內部監控及有關年報之財務匯報事宜，包括審閱本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

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」）作為本公司董事進行證券交易之行爲守則。

本公司已就截至二零零七年三月三十一日止年度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截至二零零七年三月三十一日止年度均遵守標準守則所規定之標準。

買賣或贖回股份

截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司並無贖回本公司之股份，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十二位董事組成：

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

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，二零零七年七月十九日