



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)

截至二零零七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」) 截至二零零七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，連同截至二零零六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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	8,446,865	4,763,789
銷售成本		<u>(6,510,325)</u>	<u>(3,840,040)</u>
毛利		1,936,540	923,749
其他收入	5	32,256	30,742
投資收入淨額	6	1,399,071	833,235
行政開支		(229,125)	(186,599)
其他開支	7	(9,804)	(252)
出售物業及其他固定資產之收益		3,109	1,352
出售投資物業之收益 (虧損)		1,776	(722)
投資物業之公平值變動		6,421,788	6,921,971
有關物業存貨之減值虧損確認		-	(200,000)
財務費用	9	(575,424)	(453,519)
其他收益及虧損淨額	10	(71,653)	57,887
攤佔聯營公司業績		<u>601,431</u>	<u>1,135,167</u>
除稅前溢利		9,509,965	9,063,011
所得稅開支	11	<u>(1,177,097)</u>	<u>(1,505,924)</u>
本年度溢利	8	<u>8,332,868</u>	<u>7,557,087</u>
應佔溢利：			
母公司之股本權益持有人		8,195,857	7,477,345
少數股東權益		<u>137,011</u>	<u>79,742</u>
		<u>8,332,868</u>	<u>7,557,087</u>
股息	12	<u>715,238</u>	<u>535,637</u>
每股盈利 (港元)	13		
基本		<u>3.599</u>	<u>3.392</u>
攤薄		<u>3.599</u>	<u>3.332</u>

綜合資產負債表
於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資物業		38,498,440	31,771,870
物業及其他固定資產		101,846	81,357
發展中物業		33,548	-
預付租賃款項		1,417,631	249,497
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		12,870	-
商譽		-	-
聯營公司權益		1,210,936	1,396,351
墊付聯營公司款項		1,352,741	931,661
待售投資		11,916,268	8,532,632
股票掛鈎票據		-	147,827
墊付接受投資公司款項		310,055	1,518
應收貸款—一年後到期		61,300	63,079
遞延稅項資產		66,574	73,647
墊付一名少數股東款項		9,527	9,436
抵押存款		79,217	71,606
		55,070,953	43,330,481
流動資產			
物業存貨		3,781,462	4,851,504
持作買賣之投資		367,753	142,218
股票掛鈎票據		101,516	75,725
應收貸款—一年內到期		586	224
化妝品存貨		1,425	-
應收賬項、按金及預付款項	14	299,433	364,749
應收證券交易賬項及存款		309,766	276,829
可收回稅項		536	4,083
抵押存款		406,492	1,014,351
定期存款、銀行結餘及現金		6,167,845	7,034,820
保管人所持預售所得款項		206,540	530,005
		11,643,354	14,294,508
列為持作出售之資產		-	9,338
		11,643,354	14,303,846

綜合資產負債表（續）
於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
流動負債			
衍生金融工具		50,851	168,644
應付賬項及應計款項	15	295,766	452,544
應付證券交易賬項及保證金		284,165	191,206
按金及預先收取款項		297,085	761,900
稅項負債		230,827	88,662
借貸—一年內到期		2,949,269	11,004,204
撥備		16,017	16,017
		<u>4,123,980</u>	<u>12,683,177</u>
流動資產淨值		<u>7,519,374</u>	<u>1,620,669</u>
總資產減流動負債		<u>62,590,327</u>	<u>44,951,150</u>
非流動負債			
財務擔保負債		618	328
借貸—一年後到期		9,380,589	3,709,340
可換股債券		-	279,689
欠負聯營公司款項		8,941	13,732
欠負少數股東款項		90,059	523,489
遞延稅項負債		5,444,587	4,461,938
		<u>14,924,794</u>	<u>8,988,516</u>
資產與負債總額		<u>47,665,533</u>	<u>35,962,634</u>
股本及儲備			
股本		230,044	225,981
儲備		46,931,594	35,306,717
母公司股本權益持有人的應佔股本權益		47,161,638	35,532,698
少數股東權益		503,895	429,936
股本權益總額		<u>47,665,533</u>	<u>35,962,634</u>

綜合財務報表附註

截至二零零七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. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由會計師公會頒布之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均於本集團於二零零七年一月一日開始之財政年度生效。

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。

應用該等新香港財務報告準則並無對本集團之本會計期間或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈報方式構成任何重大影響。故此無需作出過往期間之調整。

本集團已追溯採納香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 7 號之披露規定。過往年度根據香港會計準則第 32 號規定呈列之若干資料已被移除，而基於香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 7 號之相關可比較資料已首次於本年度呈列。

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。董事會預計應用該等新訂、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（經修訂）	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第 8 號	經營分類 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號 － 集團及庫存股票交易 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 12 號	服務特許權安排 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 13 號	客戶忠誠度計劃 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號－ 界定福利資產之限制、 最低資金要求及兩者之互動關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七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、貸款融資利息收入以及扣除退貨後之化妝品銷售之總額。

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分—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。該等部分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

截至二零零七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	3,403,535	773,331	15,156	4,151,559	99,083	4,201	8,446,865
業績							
分類業績	947,959	7,124,591	15,156	1,318,761	351,365	1,343	9,759,175
未分攤之公司支出淨額							(203,564)
上市證券投資及財資產品 之財務費用	-	-	-	(118,733)	-	-	(118,733)
其他財務費用							(456,691)
其他收益及虧損淨額	-	(1,884)	-	-	-	(69,769)	(71,653)
攤佔聯營公司業績	434,601	91,724	(299)	-	8,481	66,924	601,431
除稅前溢利							9,509,965
所得稅開支							(1,177,097)
本年度溢利							8,332,868

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	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	4,739,908	45,052,164	64,546	12,268,020	1,891,023	58,332	64,073,993
聯營公司權益	442,287	615,901	(251)	-	-	152,999	1,210,936
墊付聯營公司款項	1,170,405	176,100	6,123	-	-	113	1,352,741
未分攤之公司資產							76,637
							66,714,307
負債							
分類負債	25,039	553,288	57	228,503	285,490	29,653	1,122,030
未分攤之公司負債							17,926,744
							19,048,774

其他資料

截至二零零七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	其他業務 千港元	綜合 千港元
資本增加	1,227,355	444,407	195,588	14,300	1,881,650
折舊	-	16,090	-	-	16,090
攤銷	24,867	609	-	1,430	26,906
其他非現金開支	-	1,884	-	-	1,884

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 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	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
							57,634,327
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
							21,671,693

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	綜合 千港元
資本增加	2,547,170	897,110	3,444,280
折舊	-	14,235	14,235
攤銷	-	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

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入	56,879	59,281
樓宇管理費支出	(38,940)	(37,882)
	17,939	21,399
滙兌收益淨額	3,451	-
管理費收入	-	1,159

6. 投資收入淨額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之財務資產收益		
持作買賣之投資之未變現收益	20,372	5,066
按公平值計入收益表被分類為指派之財務資產		
股票掛鈎票據之未變現（虧損）收益	(46,311)	2,366
股票掛鈎票據之已變現收益（虧損）	2,427	(17,632)
按公平值計入收益表被分類為指派之財務資產虧損淨額	(43,884)	(15,266)
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之財務負債		
衍生金融工具之未變現收益（虧損）	51,925	(16,555)
衍生金融工具之已變現收益（虧損）	65,868	(59,940)
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之財務負債收益（虧損）淨額	117,793	(76,495)
債券之已變現收益	-	8
出售待售投資時由股本權益轉撥	888,684	233,012
其他投資收入	-	11,968
股息收入：		
上市投資	89,986	69,597
非上市投資	65,755	83,746
利息收入	227,292	461,315
名義利息：		
墊付聯營公司款項	33,073	60,284
	1,399,071	833,235

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 12,000,000 港元（二零零六年：245,000,000 港元）及約 51,000,000 港元（二零零六年：137,000,000 港元）。

7. 其他開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他開支包括：		
無形資產攤銷	1,430	-
特定交易開支	8,374	-
就應收賬款確認之減值虧損	-	38

8. 本年度溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 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）	(94,997)	(86,432)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 197,000 港元 （二零零六年：473,000 港元）	(4,268)	(3,517)
	(99,265)	(89,949)
核數師酬金	(1,925)	(3,505)
折舊	(16,090)	(14,235)
攤銷	(609)	(609)
持作買賣之投資成本確認	(3,963,100)	(3,761,509)
買賣物業成本確認	(2,240,217)	(5,345)
化妝品成本確認	(1,300)	-
攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）	(89,152)	(227,267)
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	186,960	256,613
換算持作買賣投資之已變現滙兌（虧損）收益	(4,191)	14,255
	182,769	270,868
投資物業租金收入總額	773,331	667,913
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支	(59,160)	(48,864)
年內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(13,144)	(11,652)
	701,027	607,397

9. 財務費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	522,265	345,606
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,633	1,760
須於五年內全數償還之其他貸款	106,427	156,393
欠負少數股東款項	21,756	33,278
	652,081	537,037
名義利息：		
欠負聯營公司款項	1,006	985
欠負少數股東款項	2,751	16,726
可換股債券	4,050	21,187
	7,807	38,898
利息總額	659,888	575,935
外幣貸款滙兌虧損	12,306	22,602
其他財務費用	4,242	3,324
	676,436	601,861
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(40,602)	(92,979)
減：撥充發展中投資物業資本化之利息	(60,410)	(55,363)
	575,424	453,519

10. 其他收益及虧損淨額

	二零零七年 千港元	二零零六年 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	1,719	897
就墊付一間聯營公司款項確認之減值虧損	(1,884)	(13,474)
出售一間附屬公司收益 (附註)	158,212	-
視作出售一間聯營公司權益收益	5,103	-
出售一間聯營公司收益	-	70,366
以現金結算方式兌換可換股債券之虧損	(236,705)	-
負值商譽	624	-
	624	-

附註：出售一間附屬公司之收益乃因於二零零七年六月七日以配售方式出售金匡企業有限公司之 15.11% 權益。

11. 所得稅開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項支出包括：		
當期稅項		
香港利得稅	175,570	44,998
香港以外地區	9,556	5,852
	<u>185,126</u>	<u>50,850</u>
遞延稅項	991,971	1,455,074
	<u>1,177,097</u>	<u>1,505,924</u>

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。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國國家主席令 63 號頒布中華人民共和國企業所得稅法，該法令若干附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起由 33% 改為 25%。遞延稅項結餘已予以調整，以反映預期於資產變現或清償負債期間適用之各個稅率。

本集團於年內確認之遞延稅項負債主要為投資物業公平值變動之遞延稅項 994,206,000 港元（二零零六年：1,431,805,000 港元）。

12. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(a) 於二零零七年六月十五日派付之二零零六年末期股息 每股 18 港仙（二零零五年：12 港仙）		
現金	129,774	108,128
根據以股代息計劃收取股份	277,095	158,639
	<u>406,869</u>	<u>266,767</u>
(b) 於二零零七年十月三日派付之二零零七年中期股息 每股 13.5 港仙（二零零六年：12 港仙）		
現金	121,204	72,965
根據以股代息計劃收取股份	187,165	195,905
	<u>308,369</u>	<u>268,870</u>
已派付股息總額	<u>715,238</u>	<u>535,637</u>

董事會建議派付末期股息每股 22.5 港仙（二零零六年：18 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 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)	<u>8,195,857</u>	7,477,345
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券之名義利息		<u>21,187</u>
計算每股攤薄盈利之盈利		<u>7,498,532</u>
		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	<u>2,277,396,424</u>	2,204,297,086
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券		<u>46,269,727</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		<u>2,250,566,813</u>

因概無任何尚未行使之可攤薄潛在普通股，故截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

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 119,439,000 港元（二零零六年：22,138,000 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及物業銷售應收款項。

應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至三十日	103,443	7,923
三十一日至六十日	1,216	1,464
六十一日至九十日	1,391	660
九十日以上	<u>13,389</u>	<u>12,091</u>
	<u>119,439</u>	<u>22,138</u>

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 43,765,000 港元（二零零六年：13,599,000 港元）。

應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至九十日	38,243	11,605
九十日以上	5,522	1,994
	43,765	13,599

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(a) 資本承擔：		
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	460,080	513,922
中國大陸物業發展開支	126,637	-
澳門物業發展開支	51,780	36,802
收購土地（附註）	-	510,270
翻新物業	276,546	282,467
	915,043	1,343,461
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	163,113	164,814
翻新物業	224	1,200
	163,337	166,014

附註：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。

(b) 或然負債：

為聯營公司/接受投資公司獲授之銀行信貸額向銀行提供之擔保	1,069,650	740,500
為一間附屬公司過往持有之已出售物業向第三者提供之租金擔保	-	7,204
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
	1,079,650	757,704

股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股 22.5 港仙（二零零六年：18 港仙），並建議給予股東選擇權以新股之形式收取部分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二零零八年六月二十五日或前後派付予於二零零八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 13.5 港仙（二零零六年：12 港仙），二零零七年之總分派將為每股 36 港仙（二零零六年：30 港仙）。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零八年五月九日至二零零八年五月十五日（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二零零八年五月八日下午四時三十分前送達本公司於香港之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。

財務業務回顧

業績

本年度的營業額為 8,446,900,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：4,763,800,000 港元），較去年同期增加 77.3%，主要由於確認灣仔尚翹峰第一期之銷售所得款項。

在物業租賃方面，儘管皇室大廈低層及新港中心戲院部分自二零零六年年底以來空置以進行翻新工程，並剛於二零零七年年底完工，本年度錄得之租金收入仍較二零零六年同期增加 15.8%，由二零零六年 667,900,000 港元至二零零七年 773,300,000 港元，當中包括怡東商場 - 東角 Laforet 及上海愛美高大廈（分別於二零零六年七月重開及於二零零六年三月購入）帶來的全年租金貢獻。本年度來自其他物業之租金收入亦有可觀升幅。

本年度的毛利為 1,936,500,000 港元，較去年同期增加 1.1 倍。

在物業發展方面，灣仔尚翹峰（佔 87.5%權益）自去年起之預售及銷售情況理想。有關銷售額已於本年度確認，並帶來約 757,000,000 港元之溢利。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）於本年度持續帶來分別 47,400,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：107,800,000 港元）、26,100,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：239,600,000 港元）及 308,500,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：690,000,000 港元）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）之銷售入賬 33,000,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：51,500,000 港元），已列入投資收入。

至於上市證券投資及財資產品的表現，本集團於本年度分別錄得扣除財務費用前後溢利 1,318,700,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：868,200,000 港元）及 1,200,000,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：689,200,000 港元）。計入本年度收益表之各項包括毛利 182,700,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：270,900,000 港元）、未變現收益 26,000,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：虧損 9,100,000 港元）、出售待售投資之已變現收益 888,700,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：233,000,000 港元）及其他財資產品收益、股息及利息收入 221,300,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：373,400,000 港元）。財務費用 118,700,000 港元（截至二零零六年十二月

三十一日止年度：179,000,000 港元）包括利息開支及匯兌虧損總額分別 106,400,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：156,400,000 港元）及 12,300,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：22,600,000 港元）。除於收益表內確認之溢利外，年內，3,615,100,000 港元之淨收益已於股本權益內確認，當中包括待售投資未變現收益 4,505,800,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：4,211,600,000 港元）及於出售待售投資時轉撥至收益表之已變現收益 890,700,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：無）。

其他收入較去年同期增加 4.9%至 32,300,000 港元，行政開支較去年同期增加 22.8%至 229,100,000 港元。財務費用較去年同期增加 26.9%至 575,400,000 港元。

其他收益及虧損錄得虧損淨額 71,700,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：收益淨額 57,900,000 港元），包括出售金匡企業有限公司（「金匡」）15.11%權益之收益，以及現金贖回零息可換股債券之虧損。

本年度的攤佔聯營公司業績較去年同期減少 47.0% 至 601,400,000 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：1,135,200,000 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 8,195,800,000 港元，而去年同期為 7,477,300,000 港元。本年度的溢利主要來自投資物業的公平值變動收益、銷售買賣物業之溢利、上市證券投資及財資產品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 3.599 港元（截至二零零六年十二月三十一日止年度：3.392 港元）。

如撇除主要非現金項目 5,463,700,000 港元（二零零六年：5,339,600,000 港元），本年度母公司股本權益持有人的應佔核心溢利將為 2,732,100,000 港元（二零零六年：2,137,700,000 港元），而每股核心盈利將為 1.20 港元（二零零六年：0.97 港元），分別較二零零六年增加 27.8%及 23.7%。

主要非現金項目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 5,463,700,000 港元（二零零六年：5,539,600,000 港元），本年度並無就有關物業存貨確認任何減值虧損（二零零六年：確認減值虧損 200,000,000 港元）。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的末期股息每股 18 港仙（截至二零零五年十二月三十一日止年度：12 港仙），合共 406,900,000 港元，及截至二零零七年六月三十日止半年的中期股息每股 13.5 港仙（截至二零零六年六月三十日止半年：12 港仙），合共 308,400,000 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 31.9%及 68.1%分別以現金及以股代息形式派付，而中期股息的 39.3%及 60.7%分別以現金及以股代息形式派付。

本公司董事會建議派付末期股息每股 22.5 港仙（二零零六年：18 港仙）。連同中期股息每股 13.5 港仙（二零零六年：12 港仙），本年度的股息總額為每股 36 港仙（二零零六年：30 港仙），相當於總派息率 10.0%（二零零六年：8.8%）。如撇除本年度之主要非現金項目的收入淨額，本年度核心盈利的派息率將為 30.0%（二零零六年：30.9%）。

資產淨值

於二零零七年十二月三十一日，母公司股本權益持有人的應佔本集團的總資產淨值約為 47,162,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：35,533,000,000 港元），較二零零六年十二月三十一日增加 11,629,000,000 港元或 32.7%。根據二零零七年十二月三十一日的已發行普通股總數 2,300,443,378 股（二零零六年十二月三十一日：2,259,809,483 股）計算，母公司股本權益持有人的每股資產淨值為 20.50 港元，較二零零六年十二月三十一日（15.72 港元）增加 30.4%。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及銷售買賣物業溢利。

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 5,345,000,000 港元。如撇除該遞延稅項負債，母公司股本權益持有人的總資產淨值將為 52,507,000,000 港元或每股 22.8 港元。

於本年度內，本集團合資（佔 15%權益）購入西九龍一塊地皮及於成都再購入一塊額外地皮作發展用途、收購化妝品業務餘下之 50%權益、出售若干投資物業、買賣上市證券投資及出售金匡之 15.11%權益。除該等現有項目以及年報內所披露者外，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

於二零零六年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品為 8,376,400,000 港元。本年度內，該等組合因出售淨額 517,800,000 港元（較二零零六年減少 6.2%）而減少及因解除已取消衍生金融工具之公平值負債 65,900,000 港元而增加。於加入本年度 3,883,500,000 港元的公平值變動收益（二零零六年：4,202,500,000 港元）後，本集團於二零零七年十二月三十一日的上市證券投資組合達到 11,808,000,000 港元，佔總資產 17.7%（二零零六年十二月三十一日：14.5%），該等組合為本集團資金管理其中一部分。

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

於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為 2,300,443,378 股及 2,259,809,483 股。

可換股債券

於本年度內，本金額為 4,000,000 港元之零息可換股債券（「債券」）已轉換為 573,888 股普通股，根據該債券之條款及條件第 8 條，本公司有選擇權於二零零七年五月二十一日按本金額之 100%贖回未行使之債券。於二零零七年四月二十日，本公司向未行使債券之債券持有人發出通告，要求提早贖回該等債券。本金額達 318,500,000 港元之所有未行使債券已行使其兌換本公司股份之權利（「換股權」）。本公司已行使現金結算選擇權以港元全數償付換股權。因此，所有未行使債券均於二零零七年五月及六月以約 571,700,000 港元之現金償付，於二零零七年十二月三十一日，並無未行使債券。

債務及資本與負債比率

於二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為 12,330,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：14,993,000,000 港元）。現金及銀行結存為 6,654,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：8,121,000,000 港元），而借貸淨額為 5,676,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：6,872,000,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 25.9%（二零零六年十二月三十一日：41.7%），而淨債務與股本權益比率為 11.9%（二零零六年十二月三十一日：19.1%），乃將銀行及其他借貸及借貸淨額分別除以股本權益總額 47,666,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：35,963,000,000 港元）得出的百分比。

由於股本權益總額增加以及借貸總額及淨額下降，令總債務及淨債務與股本權益的比率下降。股本權益總額增加主要由於本年度保留之溢利以及待售投資公平值變動之收益所致。

此外，如計入上市證券投資及財資產品 11,808,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：8,376,000,000 港元），則狀況將為現金淨額 6,132,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,504,000,000 港元）。

於結算日，本集團之銀行及其他借貸以港元（98.6%）及瑞士法郎（1.4%）計值。於本集團之銀行及其他借貸總額 12,330,000,000 港元中，23.9%、9.6%、66.4%及 0.1%須分別於一年內、一至兩年、兩至五年及五年後償還。本集團之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及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

於二零零七年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 37,048,500,000 港元（二零零六年十二月三十一日：30,062,600,000 港元）、47,600,000 港元（二零零六年十二月三十一日：49,100,000 港元）、239,200,000 港元（二零零六年十二月三十一日：239,800,000 港元）、561,900,000 港元（二零零六年十二月三十一日：2,829,500,000 港元）及 485,700,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,086,000,000 港元）之投資物業、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) 本集團賬面值約為 194,700,000 港元（二零零六年十二月三十一日：持作買賣之投資，待售投資及股票掛鈎票據 7,258,500,000 港元）之持作買賣之投資，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 177,500,000 港元（二零零六年十二月三十一日：3,924,700,000 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及接受投資公司獲授之銀行信貸將其墊付聯營公司及接受投資公司款項約 1,152,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：802,100,000 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。本年度之利息收入為 270,800,000 港元，較二零零六年十二月三十一日（479,100,000 港元）減少 43.5%。財務費用包括銀行及其他貸款之利息支出、名義利息支出、外幣貸款匯兌差額、安排、信貸及承擔費用支出。撇除名義利息，本年度之利息支出為 553,800,000 港元，較去年同期錄得之利息支出 405,400,000 港元增加 36.6%。利息支出增加主要與本年度借貸增加有關。本年度之資本化利息為 101,000,000 港元，而去年則為 148,300,000 港元。於回顧年度內之平均利率為 4.81%（二零零六年：4.74%），乃以總利息支付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 300 人（截至二零零六年十二月三十一日止年度：286 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 270 人（截至二零零六年十二月三十一日止年度：253 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）222,800,000 港元，佔母公司股本權益持有人應佔溢利 2.7%（截至二零零六年十二月三十一日止年度：90,200,000 港元）。本集團之中國大陸投資淨額於二零零七年十二月三十一日達 4,295,400,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,345,000,000 港元），分別佔本集團資產總值及本集團資產淨值約 6.4%及 9.0%。此外，於二零零七年十二月三十一日本集團於澳門之投資淨額為 1,660,700,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,299,900,000 港元），佔本集團資產總值約 2.5%。

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。

上市聯營公司

於二零零七年六月四日，本公司透過其全資附屬公司向獨立第三方配售 120,000,000 股金匡股份（「股份」），配售價為每股 1.50 港元（「配售事項」）。緊隨配售事項完成後，本集團擁有之股份已由 397,858,761 股股份（相當於約 50.10%）減少至 277,858,761 股股份（相當於約 34.99%）。由二零零七年六月七日起金匡於配售事項完成後成為本集團之聯營公司。而由於金匡配發及發行新股份，於二零零七年十月二十五日佔該公司之實際權益已進一步攤薄至 13.69%。考慮到本集團仍繼續經委任兩名執行董事加入金匡之董事會以達致可行使其重大影響，故金匡仍然是本集團之聯營公司。

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二零零七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二零零七年財務報表。本集團投資物業之估值為 38,498,000,000 港元（二零零六年：31,772,000,000 港元），經作出二零零七年投資物業之增加及出售之調整後較二零零六年增加 20%。公平值變動之增加約 6,422,000,000 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 59,000,000 港元（已扣除遞延稅項 8,000,000 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，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止之零售物業組合之整體出租率為 88.96%。如撇除皇室大廈及新港中心，出租率則提升至 94.51%，出租率維持高企與本集團大部分零售物業位於主要地區有關。租戶之營業額受惠於旅客及本地消費的增長而上升，令本集團的零售租金普遍上揚。

儘管皇室大廈及新港中心的翻新工程令本集團於本年度損失租金，本集團仍有能力維持租金總額較去年增長 15.78%（本年度租金收入為 773,330,000 港元）。租金收入總額的增長主要是由辦公室物業之高回轉租金比率以及經翻新後於二零零六年重開的怡東商場 - 東角 Laforet 所致。如撇除上述經翻新物業，本集團的租金收入總額則較去年增加約 24.09%，其中零售與非零售出租物業的租金分別上升 23.42%與 24.47%。

截至二零零七年十二月三十一日，怡東商場 - 東角 Laforet 及銅鑼灣地帶所有的商舖已全數租出。

皇室大廈之翻新工程於二零零六年展開。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、百貨公司及旗艦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。第一期翻新工程已於二零零七年第三季完成，而第二期翻新工程則預計將於二零零九年年底前完成。經翻新的皇室大廈將更臻完善及具多元化商戶組合，而租金收入將有望同時大幅上升。

至於新港中心，將觀光升降機改為商舖的第一期工程已於二零零六年完成，而第二期工程則於二零零七年第二季完成。將戲院改建為商舖的工程亦已於二零零七年第三季完成。更優質品牌商戶的進駐令租金收入相比先前租約大增超過 7 倍。截至二零零七年十二月三十一日，其出租率為 85.95%。

本集團辦公室物業的出租率於全年均維持於高水平。於本年度內，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈的平均出租率分別約為 88.82%、96.24% 及 89.21%，使整體辦公室物業組合出租率達到約 91.44%。

整體而言，本集團零售及辦公室物業的出租率於本年度內均維持於高水平。預期租金將有上調空間。

重建尖沙咀東英大廈的地基工程已於二零零七年十一月完成。地庫建築工程則正在進行中。其上蓋工程亦計劃將於二零零八年第四季展開。香港鐵路有限公司（「港鐵」）擬建造一條地下行人通道，接連現今的尖沙咀港鐵站至（包括其他出口）未來經重建後的東英大廈。港鐵目前正就該計劃尋求政府的政策支持。預期重建工程將於二零一零年年初竣工。

東生大廈（灣仔莊士敦道 20 號）的地基工程已展開，其上蓋工程亦正在進行中。彼將重建為一幢全新的住宅／零售綜合大樓，而竣工日期重新定為二零零九年年初。

本集團於二零零六年以約 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。本集團計劃將該地盤於二零零八年年底重建為豪宅項目。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

於二零零七年十二月三十一日，九龍塘畢架山峰（佔 33.33%權益）所有的大廈單位及獨立大屋均已售出。截至二零零七年十二月三十一日，何文田君頤峰（佔 10%權益）及荃灣樂悠居（佔 50%權益）大部分單位亦經已售出，分別佔各自單位總數的 98.71%及 98.85%；而上水邁爾豪園（佔 50%權益）88.46%的洋房亦已售出。

尚翹峰（佔 87.5%權益）為一個與市區重建局合作位於灣仔太原街合共兩期的重建項目。於二零零七年十二月三十一日，第一期項目已售出 649 個單位，佔單位總數之 99.54%。第二期建築工程目前重新計劃將於二零零九年年中開始施工，預期將於二零一二年年中竣工。

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，有關建築工程已於二零零八年二月完成。該項目為一座單幢式住宅大廈，提供合共 85 個單位，單位樓面面積約介乎 480 平方呎至 1,100 平方呎不等。預售樓花同意書預期將於二零零八年第一季取得，目前預計該項目於二零零八年三月推出。

另一項則位於大角咀洋松街／必發道，該項目為一座單幢式住宅大廈，將提供合共 182 個單位，單位可售樓面面積約介乎 400 平方呎至 1,080 平方呎不等。其上蓋工程正在進行中，預計整個項目將於二零零八年下半年竣工及於二零零八年第二季推出。

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約 1,095,980 平方呎的住宅及零售物業，預期整個項目將於二零一零年竣工。

於二零零七年五月，本集團收購一幅位於西九龍填海區海泓道、欣翔道與友翔道交界的土地（佔 15%權益）。是項收購已於二零零七年六月完成。該項目的總地盤面積約為 86,758 平方呎，將發展為總樓面面積約 650,684 平方呎的住宅及零售物業。其地基工程已經展開，預計整個項目將於二零一零年年底竣工。

澳門物業發展

本集團約於二零零六年年初收購澳門氹仔 5 幅毗鄰的土地（佔 70.01%權益）。於二零零七年十二月，澳門有關當局已有條件地核准總綱發展藍圖及根據有關批准文件之條款及條件，核准增加最大建築面積至約 5,786,242 平方呎（不包括地庫停車場面積）及增加最大停車場部分建築面積至約 2,088,197 平方呎。該項目包括 26 幢住宅大廈，將分四至五期發展。第一期的地盤平整及地庫挖掘工程合約已批出。該項目的第一期已重新預計於二零零八年年中推出。

中國大陸物業投資

愛美高大廈位於上海淮海中路，為一幢樓高 23 層的辦公室／購物商場（包括兩層地庫），出租總樓面面積約達 263,708 平方呎。辦公室及商場於本年度的平均出租率分別為 91.13 %及 94.88%

北京希爾頓酒店（佔 50%權益）於本年度的平均入住率維持於 86.01%，並錄得經營毛利 94,630,000 港元。北京希爾頓酒店正在擴建，將接鄰的劇場改作行政附樓，工程預期將於二零零八年三月完工。

東方國際大廈（佔 50%權益），為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，截至二零零七年十二月的出租率為 96.05%。

於二零零七年十二月，深圳羅湖商業城 79 個零售商舖（總面積約 29,000 平方呎）之出租率為 94.36%。

成都市錦江區東大街及金牛區迎賓大道的住宅項目，地盤面積分別約為 194,411 平方呎及 795,625 平方呎，相應總樓面面積約為 1,650,000 平方呎及 3,740,000 平方呎。東大街項目現處設計階段，預計於二零一一年年中落成。迎賓大道項目正平整地盤，預計於二零一零年年中竣工。

成都市青羊區太升南路商住項目，地盤面積約 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。該項目處於設計階段，預計於二零一二年年初落成。

重慶市江北區華新街街道的住宅用地（佔 25%權益）乃由本公司、信和置業有限公司及中渝置地控股有限公司聯合投資，於二零零七年七月購入，代價為人民幣 4,180,000,000 元。該地塊位於嘉陵江北岸，地盤面積約 2,207,546 平方呎，總樓面面積約 11,000,000 平方呎。該項目現於設計階段，其土地使用權將於清付土地成本後取得。

雖然在中央政府的調控政策下，中國物業市場的過熱現象近期有所冷卻，本集團相信經歷適當調整後的市場將有利於長遠發展。

收購化妝品業務

於二零零七年六月二十九日，本集團向 Power Jade Limited（本公司之聯營公司）收購其於「廣生行」化妝品業務中的權益，代價為 20,000,000 港元（「收購事項」）。收購事項完成後，本集團擁有對該等化妝品業務的 100% 控制權。收購事項構成本公司一項關連交易。

結算日後事項

與至祥置業有限公司（「至祥」）進行之建議交易

於二零零八年一月十七日，本集團與至祥訂立有條件買賣協議，有關收購至祥若干附屬公司之股權及貸款，惟須待至祥之獨立股東批准。有關與至祥之聯合公布已於二零零八年一月十七日刊發。

計入待售投資中之上市證券投資公平值變動虧損

誠如本集團於二零零八年一月三十一日公布其於計入截至二零零八年一月三十一日止一個月待售投資中之上市證券投資錄得公平值變動虧損（「虧損」）。預計虧損約為 3,336,700,000 港元，將會於本集團截至二零零八年一月三十一日止一個月之股本權益中確認為證券投資儲備。待售投資中之上市證券投資錄得公平值變動收益累積計入股本權益之賬面值於二零零八年一月三十一日將約為 4,807,200,000 港元。

於金匡企業有限公司（「金匡」）之股權

本集團於二零零七年六月配售金匡之股份後，本集團於金匡之權益降低至 34.99%。金匡因此不再為本公司之附屬公司，而成為本公司之聯營公司。於二零零七年十月金匡發行及配發新股後，本集團在金匡之權益被攤薄至 13.69%。

於二零零八年二月，本公司之附屬公司巨昇有限公司（「巨昇」）以代價約 120,800,000 港元買入 740,518,325 股金匡股份，相當於 36.51% 股權。因此，本集團持有 50.20% 金匡股權，金匡遂成為本公司之附屬公司。

其他資料

可能收購

誠如二零零七年七月所公布，數名第三方對可能提出收購本公司表示興趣。本公司於二零零七年八月刊發進一步公布，有關終止與所有第三方之商討，及根據香港公司收購及合併守則之要約期已於二零零七年八月一日結束。

於二零一零年到期之零票息可換股債券

本公司於二零零五年發行本金額為 1,810,000,000 港元、於二零一零年到期並可於二零零七年五月行使認購權及認沽權之零票息可換股債券（「可換股債券」）。

於二零零七年一月，總值 4,000,000 港元的可換股債券已按換股價 6.97 港元兌換為 573,888 股股份。

於二零零七年四月二十日，本公司向債券持有人發出通告，表示其將於二零零七年五月二十一日根據可換股債券之條款及條件贖回總值 318,500,000 港元之所有剩餘之未行使可換股債券。所有餘下的債券持有人已行使其換股權，本公司繼而根據可換股債券之條款及條件向有關債券持有人行使現金結算選擇權。本公司已向聯交所申請撤銷可換股債券於聯交所之上市地位，並其後於二零零七年八月三十日生效。

展望

儘管全球經濟情況不穩定，本集團預期二零零八年香港在中國大陸經濟持續高速增長情況下經濟前景樂觀。利率下調及就業情況改善可為本集團於香港的物業發展及投資業務提供有利環境。整體而言，澳門及中國大陸的物業市場在可見將來表現持續理想。

本集團對其核心業務前景樂觀。本集團會繼續透過如東英大廈、新港中心及皇室大廈般進行重建及翻新工程，不斷提升其投資物業的價值以及增加回報。本集團預期將於未來新租約中享受可觀的租金增長。

除擴充於香港的投資物業組合外，本集團將繼續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，尤其會增加其於中國大陸發展項目的土地儲備。

董事定期留意本公司股價及其資產淨值，當股價相對於資產淨值出現大幅折讓，董事會將考慮回購本公司於聯交所上市之股份。

企業管治

於二零零六年年報的企業管治報告及二零零七年中期報告的「企業管治」一節內，本公司報告已採納上市規則附錄十四載列之《企業管治常規守則》（「該守則」）所列守則條文（「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該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「主席及行政總裁」所列除外。

主席及行政總裁

劉鑾雄先生自二零零六年十二月以來同時擔任本公司主席及行政總裁。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。

輪席告退及特定任期

為更有效遵守該守則，股東已於二零零七年五月十五日舉行之股東週年大會上批准修訂本公司之公司細則，規定董事（除任何執行主席及董事總經理外）在未於股東週年大會上獲得股東重選之情況下，出任董事職位之持續期間不得超過三年或獲委任或重選連任後超逾三次股東週年大會（兩者以較長期間為準）。因此，董事（除任何執行主席及董事總經理外）須最少每三年輪席告退一次，並從而為董事（除任何執行主席及董事總經理外）制定了特定任期。

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，未能就公司細則作出修訂以全面反映該守則之要求。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最少每三年告退一次，並合資格於有關之股東週年大會上膺選連任。劉鑾雄先生願意於即將舉行的股東週年大會上退任董事，且合資格並願意膺選連任。

據此，每名董事將根據公司細則或自願最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。

董事進行證券交易的標準守則

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

除「其他資料」部分「於二零一零年到期之零票息可換股債券」一段所披露者以外，本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、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，二零零八年三月七日

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陳國偉先生、鍾貴先生及羅麗萍女士組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本公布亦將於二零零八年三月十日刊登於星島日報。