



PLAYMATES HOLDINGS LIMITED

彩星集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：635)

截至二零零七年十二月三十一日止年度業績公佈

業績

彩星集團有限公司(「本公司」)之董事欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

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 美金千元 (附註九) | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|------------|----|------------------------|---------------|---------------|
| 營業額 | 二 | 127,698 | 996,049 | 1,197,083 |
| 銷售成本 | | (66,652) | (519,888) | (600,608) |
| 毛利 | | 61,046 | 476,161 | 596,475 |
| 市場推廣費用 | | (31,535) | (245,976) | (296,536) |
| 銷售、分銷及行政費用 | | (33,132) | (258,426) | (269,592) |
| 投資物業重估盈餘 | | 42,261 | 329,637 | 238,475 |
| 重組開支 | 三 | (2,429) | (18,950) | — |
| 營運溢利 | | 36,211 | 282,446 | 268,822 |
| 非營運收益／(開支) | | | | |
| 利息支出及銀行費用 | | (1,338) | (10,440) | (7,755) |
| 其他收入 | | 2,039 | 15,906 | 13,079 |
| 投資收益淨額 | | 7,088 | 55,288 | 37,118 |
| | | 44,000 | 343,200 | 311,264 |
| 佔聯營公司溢利減虧損 | | 439 | 3,426 | 3,458 |
| 除稅前溢利 | 三 | 44,439 | 346,626 | 314,722 |
| 稅項支出 | 四 | (3,890) | (30,340) | (54,353) |
| 年度溢利 | | 40,549 | 316,286 | 260,369 |
| 以下各方應佔： | | | | |
| 本公司股本持有人 | | 40,494 | 315,853 | 260,369 |
| 少數股東權益 | | 55 | 433 | — |
| | | 40,549 | 316,286 | 260,369 |
| 股息 | 五 | 29,360 | 229,006 | 130,952 |
| | | 美元 | 港元 | 港元 |
| 每股盈利 | 六 | | | |
| 基本 | | 0.19 | 1.50 | 1.39 |
| 攤薄 | | 0.19 | 1.49 | 1.38 |

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 美金千元 (附註九) | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------------------------|----|------------------------|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 固定資產 | | | | |
| — 投資物業 | | 197,410 | 1,539,800 | 1,198,700 |
| — 其他物業、機器及設備 | | 4,891 | 38,149 | 37,117 |
| — 根據營業租約持作自用 之租賃土地預付地價 | | 6,230 | 48,597 | 48,102 |
| | | <u>208,531</u> | <u>1,626,546</u> | <u>1,283,919</u> |
| 商譽 | | 766 | 5,976 | 5,976 |
| 於聯營公司之權益 | | 3,217 | 25,090 | 34,836 |
| 遞延稅項資產 | | 11,792 | 91,976 | 80,152 |
| | | <u>224,306</u> | <u>1,749,588</u> | <u>1,404,883</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | | 4,278 | 33,368 | 49,470 |
| 應收貿易賬項 | 七 | 23,050 | 179,792 | 353,999 |
| 其他應收賬項、按金及預付賬項 | | 10,278 | 80,172 | 65,492 |
| 可退回稅項 | | 407 | 3,177 | 2,023 |
| 按公平價值計入損益賬之金融資產 | | 72,813 | 567,943 | 331,204 |
| 現金及銀行結餘 | | 48,105 | 375,215 | 170,015 |
| | | <u>158,931</u> | <u>1,239,667</u> | <u>972,203</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 銀行貸款 | | 20,548 | 160,275 | 107,542 |
| 應付貿易賬項 | 八 | 9,747 | 76,027 | 92,585 |
| 其他應付賬項及應計費用 | | 20,566 | 160,415 | 163,906 |
| 撥備 | | 4,589 | 35,798 | 49,260 |
| 應繳稅項 | | 751 | 5,856 | 1,317 |
| | | <u>56,201</u> | <u>438,371</u> | <u>414,610</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>102,730</u> | <u>801,296</u> | <u>557,593</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>327,036</u> | <u>2,550,884</u> | <u>1,962,476</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 銀行貸款 | | — | — | 276 |
| 遞延稅項負債 | | 19,757 | 154,109 | 94,090 |
| | | <u>19,757</u> | <u>154,109</u> | <u>94,366</u> |
| 資產淨值 | | <u>307,279</u> | <u>2,396,775</u> | <u>1,868,110</u> |
| 股本及儲備 | | | | |
| 股本 | | 28,529 | 222,523 | 187,108 |
| 儲備金 | | 254,843 | 1,987,780 | 1,587,448 |
| 擬派股息 | | 23,654 | 184,502 | 93,554 |
| 本公司股本持有人應佔股本權益 | | <u>307,026</u> | <u>2,394,805</u> | <u>1,868,110</u> |
| 少數股東權益 | | 253 | 1,970 | — |
| 權益總額 | | <u>307,279</u> | <u>2,396,775</u> | <u>1,868,110</u> |

附註：

一 編製基準

綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該詞泛指香港會計師公會已頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港普遍採納之會計原則而編製。此等財務報表亦包括適用之香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露要求。綜合財務報表已根據歷史成本法編製，除投資物業及按公平價值計入損益賬之金融資產乃按公平價值列賬。

本年度採納之會計政策與上年度相若，惟本集團已採納香港會計準則1(經修訂)：資本披露，及香港財務報告準則7－金融工具－披露。採納上述準則並無對本集團及本公司之財務報表產生重大影響。

二 營業額及分部資料

本集團主要從事玩具及家庭娛樂產品之設計、發展、市場推廣及分銷，物業投資與管理業務，以及餐廳營運。年內收入如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|----------|----------------|------------------|
| 營業額 | | |
| 玩具銷售 | 909,030 | 1,127,997 |
| 投資物業租金收入 | 52,701 | 39,425 |
| 物業管理收入 | 10,092 | 10,266 |
| 餐廳收入 | 24,226 | 19,395 |
| | <u>996,049</u> | <u>1,197,083</u> |

業務分部

本集團營業額及業績按業務分部分析如下：

| | 截至二零零七年十二月三十一日止年度 | | | |
|-----------------|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| | 玩具業務 港幣千元 | 物業投資及 相關業務 港幣千元 | 對銷 港幣千元 | 本集團 港幣千元 |
| 收入 | | | | |
| 營業額 | 909,030 | 87,019 | - | 996,049 |
| 內部分部收入(附註(iii)) | - | 360 | (360) | - |
| | <u>909,030</u> | <u>87,379</u> | <u>(360)</u> | <u>996,049</u> |
| 業績 | | | | |
| 分部業績 | (68,385) | 365,206 | - | 296,821 |
| 內部分部交易 | (360) | 360 | - | - |
| | <u>(68,745)</u> | <u>365,566</u> | <u>-</u> | <u>296,821</u> |
| 不能分部之成本 | | | | (14,375) |
| 營運溢利 | | | | <u>282,446</u> |

截至二零零六年十二月三十一日止年度

| | 玩具業務 港幣千元 | 物業投資及 相關業務 港幣千元 | 對銷 港幣千元 | 本集團 港幣千元 |
|------------------|------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| 收入 | | | | |
| 營業額 | 1,127,997 | 69,086 | – | 1,197,083 |
| 內部分部收入 (附註(iii)) | – | 674 | (674) | – |
| | <u>1,127,997</u> | <u>69,760</u> | <u>(674)</u> | <u>1,197,083</u> |
| 業績 | | | | |
| 分部業績 | 28,647 | 262,407 | – | 291,054 |
| 內部分部交易 | (674) | 674 | – | – |
| | <u>27,973</u> | <u>263,081</u> | <u>–</u> | <u>291,054</u> |
| 不能分部之成本 | | | | <u>(22,232)</u> |
| 營運溢利 | | | | <u>268,822</u> |

附註：

- (i) 玩具業務指設計、發展、市場推廣及分銷玩具及家庭娛樂產品。
- (ii) 物業投資及相關業務指出租商業、工業及住宅單位以賺取租金收入，提供物業管理服務及餐廳營運。
- (iii) 於綜合賬目時對銷之內部分部收入指本集團就其自置物業向集團內公司收取之租金。內部分部交易均按公平原則進行。

地區分部

本集團營業額按地區分部分分析如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|--------|----------------|------------------|
| 美洲 | | |
| – 美國 | 607,169 | 847,355 |
| – 其他地區 | 62,395 | 81,408 |
| 歐洲 | 203,291 | 154,278 |
| 亞太區 | 121,454 | 110,501 |
| 其他地區 | 1,740 | 3,541 |
| | <u>996,049</u> | <u>1,197,083</u> |

三 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 已售存貨成本 | 434,258 | 522,981 |
| 產品發展費用 | 24,668 | 22,073 |
| 已付特許權使用費 | 93,370 | 102,488 |
| 賺取租金收入之投資物業所產生之直接營運支出 | 2,490 | 2,809 |
| 並無賺取租金收入之投資物業所產生之直接營運支出 | 2,193 | 1,094 |
| 客戶折扣撥備 | 12,304 | 14,823 |
| 未提用之客戶折扣撥備 | (1,301) | (1,656) |
| 客戶及供應商索償撥備 | 42,661 | 52,288 |
| 未提用之客戶及供應商索償撥備 | (2,097) | (3,133) |
| 固定資產折舊 | 8,196 | 7,554 |
| 員工成本，包括董事酬金 | 106,925 | 107,421 |
| 辦公室及貨倉設備之營業租約支出 | 9,991 | 12,313 |
| 出售固定資產之虧損 | 97 | 69 |
| 重組開支(附註) | 18,950 | — |
| 須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息 | 5,488 | 2,243 |
| 利息收入 | (13,045) | (11,759) |
| 投資之股息收入 | (2,861) | (1,320) |
| 投資之已變現收益淨額 | (28,269) | (4,555) |
| 投資之未變現收益淨額 | (27,019) | (32,563) |

附註： 主要包括因本集團重組玩具業務而引致之法律及專業服務費。

四 稅項支出

香港利得稅乃根據本年度內所估計之應課稅溢利按稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。海外稅項乃根據海外附屬公司之溢利／虧損按照其經營所在國家之稅務法例計算。

在綜合收益表內之稅項支出／(抵免)包括下列項目：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|------------|-----------------|---------------|
| 本年度稅項 | | |
| 香港利得稅 | 7,135 | 3,622 |
| 海外稅項 | - | 62 |
| 已退海外稅項(附註) | (22,879) | - |
| 以往年度超額撥備 | (2,111) | (3,735) |
| | <u>(17,855)</u> | <u>(51)</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時差異之產生及回撥 | 48,195 | 54,404 |
| | <u>30,340</u> | <u>54,353</u> |

附註：此乃有關美國稅務當局對本集團美國附屬公司之若干所得稅申報表進行之審查。

加州特許經銷稅稅務部(「加州稅務部」)已完成審查本集團於一九八八年至一九九零年課稅年度向當局提交之報稅表，並建議調整本集團在有關課稅年度向加州政府申報之收入攤分方式。

本集團於二零零六年已償付所有有關稅務個案之稅務負債。然而，本集團繼續以訴訟方式向加州稅務部要求退還稅款。於二零零七年七月，本集團與加州稅務部原則上同意庭外和解，訂出退還稅項、利息及罰款金額約港幣22,879,000元。

五 股息

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---|----------------|----------------|
| 已派付中期股息每股港幣0.20元，經重列 (二零零六年：港幣0.20元，經重列) | 44,504 | 37,398 |
| 建議派付末期股息每股港幣0.25元 (二零零六年：港幣0.30元，經重列) | 55,931 | 56,132 |
| | 100,435 | 93,530 |
| 建議以實物方式派付特別股息每股港幣0.57元 (二零零六年：無，經重列)(附註) | 128,571 | — |
| 並無派付特別股息 (二零零六年：港幣0.20元，經重列) | — | 37,422 |
| | 229,006 | 130,952 |

附註：於二零零七年十二月十七日舉行之會議上，董事建議有條件以實物方式分派彩星玩具有限公司(「彩星玩具」，本公司之全資附屬公司及本集團玩具業務之控股公司)之股份作為特別股息，將彩星玩具分拆及獨立上市。是項分派佔彩星玩具全部已發行股本約45%，共計港幣128,571,000元。根據於二零零八年一月二十五日通過之特別決議案，本公司股東批准以實物分派方式將玩具業務分拆。

於二零零八年三月十日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股港幣0.25元，以該會議日期之已發行股份223,724,956股為基準。此等擬派股息不會在財務報告內列作應派股息，惟將會自截至二零零八年十二月三十一日止年度之滾存溢利中撥出。

二零零七年度之每股中期股息及二零零六年度之每股股息均已重列以反映於二零零八年一月二十五日生效之股份合併。藉著註銷本公司每股已發行股份之實繳股本中之港幣0.09元，本公司之每股已發行實繳股份之面值已由港幣0.10元削減至港幣0.01元(「已削減股份」)。其後每十股已削減股份再合併為一股每股面值港幣0.10元之合併股份。

六 每股盈利

每股基本及攤薄盈利是根據以下數據計算：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| 用以計算每股基本及攤薄盈利之股東應佔溢利 | <u>315,853</u> | <u>260,369</u> |
| | 股份數目(附註) | |
| 用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 210,842,400 | 186,940,700 |
| 就已授出之購股特權而可能發行之普通股數目 | <u>1,371,900</u> | <u>1,447,500</u> |
| 用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | <u>212,214,300</u> | <u>188,388,200</u> |

附註： 期間之普通股加權平均數已調整以反映上文附註五所述之股份合併。

七 應收貿易賬項

本集團通常以即期或遠期信用狀，或按平均六十天信貸期之賒賬方式與玩具業務之客戶進行交易。應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 零至三十天 | 178,256 | 342,867 |
| 三十天至六十天 | 261 | 4,291 |
| 六十天以上 | <u>1,275</u> | <u>6,841</u> |
| | <u>179,792</u> | <u>353,999</u> |

八 應付貿易賬項

應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 零至三十天 | 34,166 | 54,760 |
| 三十天至六十天 | 41,391 | 37,380 |
| 六十天以上 | 470 | 445 |
| | <u>76,027</u> | <u>92,585</u> |

九 美金等值

有關之數字祇作為參考用途，並以二零零七年十二月三十一日港幣7.8元兌美金1元之匯率為根據。

十 比較數字

為配合本集團內部財務申報方式之變動，本集團決定將餐廳營運撥歸物業投資及相關業務分部。因此，若干比較數字已重新分類以符合現年度之陳述方式。

管理層討論及分析

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額為港幣996,000,000元(二零零六年：港幣1,197,000,000元)。營運溢利為港幣282,000,000元(二零零六年：港幣269,000,000元)，而股東應佔純利為港幣316,000,000元(二零零六年：港幣260,000,000元)。每股基本盈利為港幣1.50元(二零零六年：港幣1.39元)。

物業投資及相關業務

於回顧年度，各個物業投資及相關業務(包括：(a)出租業務；(b)物業管理業務；及(c)餐飲業務)均錄得大幅增長。營業額增加約26%至港幣87,000,000元(二零零六年：港幣69,000,000元)。分部業績總額(包括物業重估盈餘)增加約39%至港幣366,000,000元(二零零六年：港幣263,000,000元)。

(a) 物業投資組合

本集團之主要物業投資組合包括(i)位於尖沙咀廣東道100號之彩星集團大廈；(ii)位於香港麥當勞道21-23A號半山樓之多個物業；及(iii)位於屯門天后路1號之彩星工業大廈。

(i) 彩星集團大廈

未計集團內部對銷前彩星集團大廈帶來之租金收入為港幣38,000,000元(二零零六年：港幣30,000,000元)。租金收入增加主要由於新訂租約與續訂舊約之整體租金水平均有所增長所致。年內，一間著名美容及皮膚護理專家在彩星集團大廈開設首間九龍分店。另外，一間主要美容及水療中心亦選擇在彩星集團大廈開設分店，預計在二零零八年第二季開幕；屆時將進一步擴展彩星集團大廈提供的水療及美容服務。年內，大廈與兩名主要零售租戶續租時租金均有理想增幅。管理層將繼續拓闊租戶組合，維持該項主要投資物業之高級專業零售管理水準。

(ii) 半山樓

半山樓住宅物業帶來之租金收入為港幣11,000,000元(二零零六年：港幣6,000,000元)。大幅增長主要歸因於該等物業相關的翻新及提昇工程，以及年內市場對豪宅物業需求增加，令出租率與租金均有所增加。

(iii) 彩星工業大廈

彩星工業大廈帶來之租金收入為港幣8,000,000元(二零零六年：港幣7,000,000元)。租金收入增加主要由新訂租約與續訂舊約之租金上漲所帶動。由於該物業位處地區物流網絡之重要接駁點，隨著港深西部通道於二零零七年七月一日開通後，該物業之價值將進一步提高。

本集團採用公平估值方式處理其投資物業。於年度結束時，本集團之投資物業已由獨立專業測量師重估。約港幣330,000,000元之重估盈餘已計入本集團之綜合收益表內。

(b) 物業管理收入

本集團之物業管理職能乃由本公司之間接全資附屬公司彩星物業管理有限公司履行。彩星物業管理有限公司負責管理彩星集團大廈、彩星工業大廈及半山樓，以及提供一整套服務，包括收取租金與管理費、處理維修及保養要求、提供大廈保安控制及編製預算與賬目。

未計集團內部對銷前物業管理業務年內收入為港幣12,000,000元(二零零六年：港幣11,000,000元)。管理費與去年比較維持在相對穩定的水平，因本集團已採取有效之成本控制措施，以減低營運成本上漲之影響。

(c) 餐飲業務

年內餐飲業務之收入為港幣24,000,000元(二零零六年：港幣19,000,000元)。餐飲收入增加主要歸因於該等餐廳之高質量和良好聲譽，令客戶基礎不斷擴闊，以及位處高消費者活躍之主要消閒娛樂地段。

隨著本港經濟持續增長以及消費者信心持續高企，管理層深信二零零八年餐飲業務將繼續蓬勃。

雖然環球金融市場近期出現波動，但有見本港及國內經濟持續增長，管理層對本集團之物業投資及相關業務於二零零八年之表現及前景仍保持審慎樂觀。本集團將繼續積極物色投資機會，並進一步提高其投資物業組合之價值及帶來之收入。

玩具業務

彩星玩具截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額為港幣909,000,000元(二零零六年：港幣1,128,000,000元)。營運虧損為港幣69,000,000元(二零零六年：營運溢利為港幣28,000,000元)。

於二零零七年下半年，整個玩具行業均受憂慮產品安全問題引致多次高調回收產品事件影響。雖然彩星玩具一直嚴守業界產品檢測標準，因而在過去四十多年來均維持極佳之安全記錄，但廣泛報導之產品回收事件引起整體市場關注，嚴重影響美國銷售額。彩星玩具美國業務所受的影響主要在第四季浮現，通常該段節日旺季期間之銷售額會佔全年銷售額約50%。玩具製造商及零售商以至若干政府機構已分別採取不同措施作回應，主要包括提出更嚴謹及更頻密之檢測要求。因此，彩星玩具亦已採納額外之檢測程序，並與供應商合作，務求繼續遵守提供優質安全玩具之承諾。

玩具行業在二零零七年經歷另一個負增長之年度。美國玩具零售額較二零零六年下跌2%。而彩星玩具之全球銷售額較二零零六年下跌19%，原因為美國銷售額下降，而強勁美國境外市場銷售增長僅能抵銷部份美國銷售額下跌的影響。雖然美國銷售額較預期水平低，但其他美國境外市場銷售額持續增長，原因為本集團之龐大分銷商網絡在二零零七年進一步擴張，並開拓新市場；其中新興市場在本集團美國增外業務增長佔重要一環。年內第四季，為回應美國整體市場對產品回收之負面關注，彩星玩具集中減低存貨風險，而放棄可提高銷售之潛在機會。該等努力令本集團多個持續品牌之產品存貨售清予消費者，為二零零八年作好準備。

彩星玩具之年度營運虧損為港幣69,000,000元。盈利能力因美國銷售額下降及中國製造商之巨大成本壓力而受到嚴重影響。原材料、勞工及其他生產成本紛紛上漲，加上中國當局新制定之檢測要求，令產品成本增加，負面影響本集團之毛利。毛利率亦受到國際分銷商所佔銷售額比例上升之負面影響，因向該等分銷商銷售之毛利率較低；而在美國直接向客戶銷售之毛利率雖然較高，但銷售比例卻下降。銷售比例之轉變，導致整體毛利率下降。此外，彩星玩具有限公司分拆及公開上市所產生之非經常性專業服務費增加，亦對盈利能力造成負擔。

彩星玩具之增長策略繼續集中於擴大產品組合，及多元化擴展至不同產品類別，同時開拓新策略發展機會。於二零零七年，本集團取得多項主要新特許權，並開發兩個以青少年為對象之新電子產品系列，預期該等產品將可繼續增長。彩星玩具正積極拓展玩具採購以外之業務範疇。長遠策略為在美國以外之特定新興地區建立合夥關係，包括極具增長潛力之中國及東歐，從而充份把握玩具銷售業務之增長及非玩具產品之業務機會。另一個發展範疇為創造、收購及發展知識產權，以支援業務發展。除內部增長外，彩星玩具計劃物色及收購對整體增長有幫助之相關產品系列及公司。

財務投資

本集團現時之財務活動包括組合式投資，當中涉及各類證券工具之不同年期投資。於二零零七年十二月三十一日，本集團之投資組合總值約為港幣568,000,000元(二零零六年：港幣331,000,000元)。於二零零七年該等投資之貢獻淨額約為港幣58,000,000元(二零零六年：港幣38,000,000元)。鑑於近期環球資本市場出現波動，因此無法確定日後財務投資之貢獻。惟管理層已關注到有關波動，並會審慎監察市場情況。

財務分析

本集團所經營之玩具業務基本上受行業季節性影響。一般而言，下半年之營業額會顯著高於上半年。因此，在每年下半年之銷售旺季中，應收貿易賬項之比例會大幅上升。按照業內慣例，大部分應收貿易賬項會在第四季後期至下年度第一季內收取，以致在銷售旺季中會對營運資金有額外需求。於二零零七年十二月三十一日，玩具業務之應收貿易賬項為港幣179,272,000元(二零零六年：港幣353,212,000元)，而存貨為季度低水平港幣33,274,000元或佔營業額3.7%(二零零六年：港幣49,353,000元或佔營業額4.4%)。

本集團之物業投資及相關業務為本年度帶來相對穩定之收入來源。本集團之投資物業之總樓面面積約86%於二零零七年十二月三十一日已租出。於年末時之應收賬項不多。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(即銀行借貸總額與有形資產總值之百分比)為5.4%，而二零零六年十二月三十一日則為4.5%。流動資金比率(即流動資產與流動負債之比率)於二零零七年十二月三十一日為2.8，而於二零零六年十二月三十一日則為2.3。

本集團維持經常性業務及未來增長及發展所需之充裕現金水平。考慮到營運現金流量及流動資金需要後，部份手頭現金可不時投資於各種金融工具(包括定額收入、股本、衍生工具及管理基金)，以提高整體回報。該等可提高收益之投資之選擇及分配會作定期檢討，以確保維持可以接受之風險與回報比率，並應付本集團流動資金所需。於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣375,215,000元(二零零六年：港幣170,015,000元)，而投資於多項證券之金額為港幣567,943,000元(二零零六年：港幣331,204,000元)。

購買、出售或贖回股份

於本年度內，本公司並無贖回其任何股份。而本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購買或出售本公司任何股份。

遵守企業管治常規守則

本公司致力維持及確保高水平之企業管治。本公司在截至二零零七年十二月三十一日止年度一直遵守所有適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)，惟關於守則A.2.1要求主席與行政總裁之職位必須由不同人士擔任除外。

本公司之主席及行政總裁均由陳俊豪先生擔任，此舉並不符合守則A.2.1，該項守則規定主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士兼任。

董事會目前由三名執行董事(其中一名為主席)及五名非執行董事組成。五名非執行董事中，三名為獨立非執行董事。陳俊豪先生專責本集團策略及負責領導及管理董事會之有效運作，並確保董事會能迅速地處理所有重要事項；至於本集團之業務營運，則

分派予各指定高級行政人員。由於董事會具有強而獨立之非執行董事成員，並且對本集團業務之營運訂明清晰的責任分工，故此董事會認為此架構不會損害董事會與本集團業務管理層兩者間之權力及威信的平衡。董事會相信上述之架構對本公司及其業務有利。

審核委員會已與管理層檢討本集團所採用之會計準則及慣例，並討論有關內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零八年四月二十九日至二零零八年五月五日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。期間將不會辦理本公司之股份過戶登記手續。為確保各股東具有獲派末期股息之資格，請將過戶文件連同有關股票，於二零零八年四月二十八日下午四時前送交香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司。

代表董事會
陳俊豪
主席

香港，二零零八年三月十日

截至本公佈日期，本公司之董事會包括以下董事：

陳俊豪先生(主席及執行董事)、鄭炳堅先生(執行董事)、葉樹榮先生(非執行董事)、李鵬飛先生(獨立非執行董事)、羅啟耀先生(獨立非執行董事)、杜樹聲先生(執行董事)、詹德隆先生(副主席及非執行董事)、俞漢度先生(獨立非執行董事)

* 僅供識別