



第一上海投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：227)

二零零六年度全年業績公佈

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然公佈本公司連同其附屬公司、聯營公司及共同控制企業(「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：

綜合損益表

	附註	二零零六年 港幣千元	重列 二零零五年 港幣千元
持續經營業務：			
營業額	2	1,319,289	1,148,462
銷售成本		(1,004,840)	(996,911)
毛利		314,449	151,551
其他收益／(虧損)淨額	3	28,461	(1,886)
銷售及分銷成本		(13,323)	(4,258)
行政費用		(225,928)	(158,030)
營運溢利／(虧損)	2及4	103,659	(12,623)
財務成本		(20,585)	(8,409)
應佔之溢利減虧損			
聯營公司		(2,404)	36,331
共同控制企業		4,418	17,527
除稅前溢利		85,088	32,826
稅項	5	(16,618)	(3,637)
本年持續經營業務之溢利		68,470	29,189
分類為持作出售之非流動資產及已終止業務：			
本年分類為持作出售之非流動資產及已終止業務之溢利		161,317	40,961
年內溢利		229,787	70,150
歸屬予：			
本公司股東		236,573	76,320
少數股東權益		(6,786)	(6,170)
		229,787	70,150
本公司股東應佔溢利之基本每股盈利：			
－持續經營業務		6.33港仙	3.01港仙
－分類為持作出售之非流動資產及已終止業務		13.58港仙	3.48港仙
	6	19.91港仙	6.49港仙
本公司股東應佔溢利之攤薄每股盈利：			
－持續經營業務		6.21港仙	2.97港仙
－分類為持作出售之非流動資產及已終止業務		13.32港仙	3.43港仙
	6	19.53港仙	6.40港仙
股息	7	29,846	17,758

綜合資產負債表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動資產			
無形資產		3,393	3,893
物業、機器及設備		268,340	262,203
投資物業		39,828	19,260
租賃土地及土地使用權		67,478	66,377
聯營公司投資		297,570	276,260
共同控制企業投資		72,336	72,209
遞延稅項資產		1,231	603
持作出售之金融資產		115,033	63,433
應收貸款		28,266	23,027
		<u>893,475</u>	<u>787,265</u>
流動資產			
存貨		18,892	18,531
貸款及墊款		206,961	97,295
應收賬款	8	157,563	317,710
其他應收賬款、預付款項及押金		180,794	56,987
可收回稅項		374	4,003
通過損益表反映公平價值變化的金融資產		157,904	80,062
現金及現金等值物		476,142	149,990
		<u>1,198,630</u>	<u>724,578</u>
分類為持作出售之非流動資產及已終止業務		-	412,367
		<u>1,198,630</u>	<u>1,136,945</u>
流動負債			
應付及其他應付賬款	9	224,258	331,167
應付稅項		24,242	1,447
借貸		2,989	78,353
		<u>251,489</u>	<u>410,967</u>
分類為持作出售非流動資產及已終止業務 直接相關之負債		-	11,989
		<u>251,489</u>	<u>422,956</u>
流動資產淨值		<u>947,141</u>	<u>713,989</u>
資產總值減流動負債		<u>1,840,616</u>	<u>1,501,254</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		496	516
借貸		144,449	87,278
		<u>144,945</u>	<u>87,794</u>
淨資產		<u>1,695,671</u>	<u>1,413,460</u>
權益			
股本		238,773	236,406
儲備		1,383,640	1,104,767
本公司股東應佔股本及儲備		1,622,413	1,341,173
少數股東權益		73,258	72,287
權益總額		<u>1,695,671</u>	<u>1,413,460</u>

附註：

1. 編製基準

編製該等財務報表所採用之會計政策及計算方法與二零零五年度綜合財務報表所採用者一致，惟本集團於採納與其業務有關之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋至已頒佈之準則後，改變其收入確認政策（見下文附註1(d)）及其他若干會計政策除外。採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋並無導致本集團之會計政策出現任何重大變動。

第一上海投資有限公司之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例而編製，並經對投資物業、樓宇、持作出售之金融資產、通過損益表反映公平價值變化的金融資產及金融負債的重估而予以修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表時，需要採用若干主要會計估算，亦需要管理層於本公司會計政策應用過程中作出判斷。

如需要，若干比較數字已經重新分類以符合本年度之呈列。

(a) 於二零零六年尚未生效及本集團尚未提早採納之準則、對現有準則之修訂及詮釋

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效之準則、修訂及詮釋。採納該等準則、修訂及詮釋不會導致本集團會計政策出現重大變動。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	營運分部
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號的範圍
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第9號	嵌入衍生工具的再評價
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
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 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

(b) 於二零零六年尚未生效且與本集團之營運無關的現有準則之詮釋

以下就現有準則的詮釋已獲頒佈，且本集團須於二零零六年五月一日或以後開始之會計期間，或較後之會計期間強制遵從該等詮釋，惟該等詮釋與本集團之營運無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號「應用香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」(由二零零六年三月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號提供了指引，說明若實體在某報告期間內確定其功能貨幣處於嚴重通脹的經濟中，而有關經濟體系在上一期間並無出現嚴重通脹，應如何應用香港會計準則第29號的規定。由於集團並無任何實體擁有處於嚴重通脹經濟體系的貨幣作為其功能貨幣，故此香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號與本集團的營運無關；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號「服務經營權安排」(自二零零八年一月一日或其後開始之會計年度期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號就於服務經營權安排中的責任及相關權利之確認及衡量訂立一般原則(包含私人參與之發展、融資、經營及政府基建維修)。本集團並無參與任何服務經營權安排，因此香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號與本集團的營運無關。

(c) 於二零零六年生效但與本集團營運無關或對本集團之綜合財務報表並無重大影響的準則、修訂和詮釋

本集團須於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間強制遵從下列準則、修訂和詮釋，惟該等準則、修訂和詮釋與本集團之營運無關或對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| • 香港會計準則第19號(經修訂) | 僱員福利－精算盈虧，僱主計劃及披露 |
| • 香港會計準則第21號(經修訂) | 於海外業務之新投資 |
| • 香港會計準則第39號(經修訂) | 預測集團內交易的現金流量對沖會計法 |
| • 香港會計準則第39號(經修訂) | 選擇以公平值入賬 |
| • 香港會計準則第39號及
香港財務報告準則第4號(經修訂) | 財務保證合約 |
| • 香港財務報告準則第1號(經修訂) | 首次採納香港財務報告準則 |
| • 香港財務報告準則第6號(經修訂) | 礦產資源開採和評估 |
| • 香港(國際財務報告詮釋委員會)
－詮釋第4號 | 釐定一項安排是否包含租賃 |
| • 香港(國際財務報告詮釋委員會)
－詮釋第5號 | 對拆卸、復原及環境復修基金所產生的
權益之權利 |
| • 香港(國際財務報告詮釋委員會)
－詮釋第6號 | 參與特殊市場－電氣及
電子設備原料產生之負債 |

(d) 於過往年度，金融資產之銷售所得款項與相關銷售成本乃根據本集團當時之會計政策分別於綜合損益表之營業額及成本中呈列。

於本年度，本集團修訂其會計政策以求更全面符合香港會計準則第32號及符合市場慣例，據此，出售金融資產之收益／虧損淨值乃於綜合損益表之營業額中呈列。

會計政策變動之影響已追溯作出會計處理，並重列比較數字。受影響之特定項目如下：

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額減少	(282,182)	(106,266)
銷售成本減少	345,815	122,928
其他收益／(虧損)淨額減少	(63,633)	(16,662)
對純利之影響	-	-
對每股基本及全面攤薄盈利之影響		
－持續經營業務	-	-
－分類為持作出售之非流動資產及已終止業務	-	-

此項會計變動對本集團本期間及以往期間之業績並無影響。

2. 分部資料

本集團已決定以業務分部為主要申報形式呈列，而地區分部則以次要申報形式呈列。

分部資產主要包括無形資產、物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權、存貨、金融資產及營運資金。分部負債包括營運負債及貸款，但不包括稅項及遞延稅項。資本開支包括物業、機器及設備、投資物業及租賃土地及土地使用權之添置。

就地區分部報告而言，銷售乃按顧客所在國家為基準。

(a) 主要報告形式－業務分部

本集團之業務主要分為七類：

- 證券買賣及投資
- 企業融資及股票經紀
- 集裝箱運輸及貨運代理服務
- 經營酒店
- 銷售汽車儀錶及零件
- 投資控股、物業持有及管理
- 銷售兒童用品

	證券 買賣及 投資 二零零六年 港幣千元	企業 融資及 股票經紀 二零零六年 港幣千元	集裝箱 運輸及 貨運代理 服務 二零零六年 港幣千元	經營酒店 (附註11) 二零零六年 港幣千元	銷售 汽車 儀錶及 零件 二零零六年 港幣千元	投資 控股、 物業持有 及管理 二零零六年 港幣千元	銷售兒童 用品 二零零六年 港幣千元	集團 二零零六年 港幣千元
營業額	<u>128,421</u>	<u>145,085</u>	<u>891,057</u>	<u>80,925</u>	<u>37,765</u>	<u>36,036</u>	-	<u>1,319,289</u>
分部業績	<u>101,488</u>	<u>30,866</u>	<u>(14,514)</u>	<u>6,491</u>	<u>(1,098)</u>	<u>(19,574)</u>	-	<u>103,659</u>
財務成本								(20,585)
應佔之溢利減虧損								
— 聯營公司	4,601	-	-	-	866	(7,871)	-	(2,404)
— 共同控制企業	-	-	-	-	-	5,081	(663)	4,418
除稅前溢利								85,088
稅項								<u>(16,618)</u>
本年持續經營業務 之溢利								68,470
本年分類為持作出售 之非流動資產及 已終止業務之溢利	-	-	-	-	-	55,489	105,828	<u>161,317</u>
年內溢利								<u>229,787</u>
資產負債表								
分部資產	152,723	379,737	118,449	239,302	36,683	793,700	-	1,720,594
聯營公司投資	4,601	-	-	-	11,487	281,482	-	297,570
共同控制企業投資	-	-	-	-	-	50,943	21,393	72,336
可收回稅項								374
遞延稅項資產								1,231
資產總值								<u>2,092,105</u>
分部負債	865	7,028	12,793	161,280	30,130	159,600	-	371,696
應付稅項								24,242
遞延稅項負債								496
負債總值								<u>396,434</u>
其他資料								
資本支出	333	1,263	5,028	33,173	228	21,026	-	61,051
折舊	319	1,534	10,915	12,550	557	10,986	-	36,861
攤銷租賃土地及 土地使用權	-	-	628	479	2	166	-	1,275

業務分部間並無任何銷售或其他交易。

	證券 買賣及 投資 重列 二零零五年 港幣千元	企業 融資及 股票經紀 重列 二零零五年 港幣千元	集裝箱 運輸及 貨運代理 服務 重列 二零零五年 港幣千元	經營酒店 重列 二零零五年 港幣千元	銷售 汽車 儀錶及 零件 重列 二零零五年 港幣千元	投資 控股、 物業持有 及管理 重列 二零零五年 港幣千元	銷售兒童 用品 重列 二零零五年 港幣千元	集團 重列 二零零五年 港幣千元
營業額	26,359	86,676	953,500	11,793	29,380	40,754	-	1,148,462
分部業績	8,337	18,447	6,951	(16,671)	(3,538)	(26,149)	-	(12,623)
財務成本								(8,409)
應佔之溢利減虧損								
— 聯營公司	-	-	-	-	(125)	33,615	2,841	36,331
— 共同控制企業	-	-	-	-	-	16,380	1,147	17,527
除稅前溢利								32,826
稅項								(3,637)
本年持續經營業務 之溢利								29,189
本年分類為持作出售 之非流動資產及 已終止業務之溢利	-	-	-	-	-	-	40,961	40,961
年內溢利								70,150
資產負債表								
分部資產	53,295	317,742	319,233	151,185	29,929	287,384	-	1,158,768
聯營公司投資	-	-	-	-	10,201	266,059	-	276,260
共同控制企業投資	-	-	-	-	-	50,956	21,253	72,209
分類為持作出售之 非流動資產 及已終止業務	-	-	-	-	-	68,357	344,010	412,367
可收回稅項								4,003
遞延稅項資產								603
資產總值								1,924,210
分部負債	1,960	28,426	224,280	125,850	22,153	94,129	-	496,798
分類為持作出售非流動 資產及已終止業務 直接相關之負債	-	-	-	-	-	11,989	-	11,989
應付稅項								1,447
遞延稅項負債								516
負債總值								510,750
其他資料								
資本支出	18	1,237	21,654	126,649	537	40,993	-	191,088
折舊	37	1,809	9,510	3,332	510	2,930	-	18,128
攤銷租賃土地及 土地使用權	-	-	603	729	2	173	-	1,507

業務分部間並無任何銷售或其他交易。

(b) 從屬報告形式 – 地區分部

本集團主要在兩大地區營運：

香港 — 證券買賣及投資、企業融資及股票經紀、投資控股、物業持有及管理

中國大陸 — 集裝箱運輸及貨運代理服務、經營酒店、銷售汽車儀錶及零件、銷售兒童用品

	營業額 二零零六年 港幣千元	分部業績 二零零六年 港幣千元	資產總值 二零零六年 港幣千元	資本開支 二零零六年 港幣千元
香港	265,052	99,838	784,341	1,105
中國大陸	1,053,743	10,456	909,743	59,624
其他	494	(6,635)	26,510	322
	<u>1,319,289</u>	<u>103,659</u>	1,720,594	<u>61,051</u>

聯營公司投資			297,570	
共同控制企業投資			72,336	
可收回稅項			374	
遞延稅項資產			1,231	

資產總值			<u>2,092,105</u>	
------	--	--	------------------	--

	營業額 重列 二零零五年 港幣千元	分部業績 二零零五年 港幣千元	資產總值 二零零五年 港幣千元	資本開支 二零零五年 港幣千元
香港	123,455	28,439	610,226	1,544
中國大陸	1,024,569	(45,631)	502,574	189,526
其他	438	4,569	45,968	18
	<u>1,148,462</u>	<u>(12,623)</u>	1,158,768	<u>191,088</u>

聯營公司投資			276,260	
共同控制企業投資			72,209	
分類為持作出售之 非流動資產及已終止業務			412,367	
可收回稅項			4,003	
遞延稅項資產			603	

資產總值			<u>1,924,210</u>	
------	--	--	------------------	--

地區分部間並無任何銷售。

3. 其他收益／(虧損)淨額

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
持作出售之金融資產價值耗損撥備	(2,341)	(7,800)
利息收入	15,598	3,993
股息收入	2,965	660
投資收入淨額	16,222	(3,147)
投資物業公平價值收益淨額	12,239	1,261
	28,461	(1,886)

4. 營運溢利／(虧損)

營運溢利／(虧損)於計入及扣除後在以下列賬：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
計入		
出售附屬公司之淨收益	13,897	161
出售聯營公司部分權益之淨收益	–	2,966
收回過往撇銷之壞賬	–	161
出售物業、機器及設備之淨收益	–	159
外匯淨收益	963	614
損益表中扣除負商譽	–	1,470
扣除		
折舊	36,861	18,128
攤銷租賃土地及土地使用權	1,275	1,507
交易權及專利權減值虧損	500	–
商譽減值虧損	–	13,667
集裝箱運輸及貨運代理服務之直接支出	888,286	929,338
存貨成本	37,348	32,013
員工成本	195,919	117,622
土地及樓宇之營運租賃租金	8,514	4,059
核數師薪酬	3,087	1,830
呆賬撥備	5,768	3,748
舊貨撥備	1,663	–
視作出售聯營公司部分權益之淨虧損	3,904	–
出售物業、機器及設備之虧損淨額	373	–

5. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港稅項		
本年度	5,175	3,494
往年度準備之不足	88	169
海外稅項		
本年度	11,389	720
往年度準備之不足	614	–
遞延稅項	(648)	(746)
稅項支出	16,618	3,637

6. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據年內集團之股東應佔溢利港幣236,573,000元(二零零五年：港幣76,320,000元)計算。每股基本盈利乃按年內已發行股份之加權平均數1,188,096,023股(二零零五年：1,175,441,673股)而計算。每股攤薄盈利乃根據1,211,050,276股(二零零五年：1,192,483,905股)股份計算，即年內已發行股份之加權平均數，加上假設所有未行使之購股權皆已行使而被視作無償發行之股份之加權平均數22,954,253股(二零零五年：17,042,232股)計算。

7. 股息

二零零六年及二零零五年已付股息分別為港幣41,635,000元(每股普通股港幣0.035元)及港幣11,737,000元(每股普通股港幣0.01元)。截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息為每股普通股港幣0.005元(二零零五年：港幣0.015元)，即末期股息合共港幣5,969,000元(二零零五年：港幣17,758,000元)，即將於二零零七年五月二十五日舉行之股東週年大會上提出。該等財務報表暫不反映應付末期股息。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已付中期股息，每股普通股為港幣0.02元(二零零五年：無)	23,877	—
擬派末期股息，每股普通股港幣0.005元(二零零五年：港幣0.015元)	5,969	17,758
	<u>29,846</u>	<u>17,758</u>

8. 應收賬款

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收證券經紀及香港中央結算有限公司賬項	34,309	25,486
應收賬款，淨額	122,507	291,361
應收票據	747	863
	<u>157,563</u>	<u>317,710</u>

所有應收賬款可於一年內或按要求償還。本集團應收賬款之公平值與賬面值相若。

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0至30日	125,300	164,240
31至60日	8,084	105,428
61至90日	6,024	33,929
超過90日	18,155	14,113
	<u>157,563</u>	<u>317,710</u>

9. 應付及其他應付賬款

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應付證券經紀賬項	1,918	—
應付證券客戶款	75,260	53,575
應付賬款	39,735	198,470
	<u>116,913</u>	<u>252,045</u>
應付賬款總值	116,913	252,045
應計費用及其他應付賬款	107,345	79,122
	<u>224,258</u>	<u>331,167</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0至30日	93,087	162,562
31至60日	4,557	64,616
61至90日	2,878	8,482
超過90日	16,391	16,385
	<u>116,913</u>	<u>252,045</u>

10. 承擔

(a) 租賃土地、土地使用權及物業、機器及設備之資本承擔：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已訂約但未撥備	<u>41,803</u>	<u>11,655</u>
已授權但未訂約	<u>320,348</u>	<u>172,638</u>
本集團應佔一共同控制企業及一聯營公司之資本承擔額 而未包括在上列數字中如下：		
已訂約但未撥備	<u>5,059</u>	<u>13,163</u>

(b) 營運租賃承擔

本集團有關租賃土地、土地使用權及物業、機器及設備不可撤銷之營運租賃於未來最低租賃應收總額如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
不遲於一年	1,735	-
遲於一年但不遲於五年	717	-
	<u>2,452</u>	<u>-</u>

本集團有關租賃土地、土地使用權及物業、機器及設備不可撤銷之營運租賃於未來最低租賃應付總額如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
不遲於一年	7,251	8,746
遲於一年但不遲於五年	7,858	9,906
	<u>15,109</u>	<u>18,652</u>

11. 結算日後事項

於二零零七年四月五日，本公司訂立一項協議，以出售其於第一上海酒店集團有限公司之全部100%權益及附屬公司昆山商務花園大酒店有限公司65%權益予KHI-11 Ltd. (獨立於本公司之第三方)，代價約為人民幣2.015億元(相當於約港幣2.042億元)。

業務回顧

本集團於二零零六年之整體表現令人鼓舞。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔純利約港幣237,000,000元，較二零零五年上升210%。取得如此成績，主要受惠於出售集團於Geoby International Holdings Limited (「Geoby」) 之投資收益約港幣100,000,000元，而該出售已於二零零六年一月完成。此外，本集團已出售富海數碼科技(上海)有限公司(「富海」)持有之上海物業，並於二零零六年確認收益約港幣55,000,000元。

本集團之持續經營業務亦於二零零六年成功取得良好增長，純利由二零零五年約港幣29,000,000元增長135%至二零零六年約港幣68,000,000元。本集團收入攀升15%，由二零零五年約港幣1,148,000,000元上升至二零零六年約港幣1,319,000,000元。

在香港股市日益活躍帶動下，平均每日成交量達港幣470億元，較二零零五年躍升148%。恒生指數有史以來首次衝破20,000點，而恒生中國企業指數年內更錄得逾90%之增幅。集團之金融服務團隊充分抓緊此機會，尤其是集團之證券投資部及經紀部。二零零六年，本集團之平均每日孖展客戶組合及平均孖展貸款金額分別高達約港幣11.11億元及港幣1.30億元。該兩個部門均錄得可觀毛利，分別約達港幣127,000,000元及港幣101,000,000元，主要動力源自證券買賣收入及經紀佣金收入顯著飆升。另一方面，基於國內監管機構收緊上市的條件，集團之企業融資部受其負面影響，僅有其中一名客戶成功在香港聯交所上市。

上海中創國際集裝箱儲運有限公司(「中創國集」)之集裝箱及貨運業務仍然為本集團主要收入來源，並為本集團帶來約港幣891,000,000元之收入。雖然如此，市場的激烈競爭令邊際溢利微薄，而該業務錄得未計利息及稅項前經營虧損約港幣15,000,000元。

昆山商務花園大酒店(「昆山酒店」)於二零零五年十月開展業務，並於二零零六年三月舉行開業儀式。受惠於區內殷切之客戶需求及香格里拉之良好品牌聲譽，平均入住率高於預期水平，及於二零零六年內保持入住率達61%。該酒店錄得未計利息及稅項前經營溢利約港幣6,000,000元。

張江信息安全產業發展有限公司(「張江發展」)(本集團擁有50%權益之共同控制企業)持有餘下之所有上海張江科技園第一期商業物業已於二零零六年售出，並為本集團帶來理想回報。

於二零零六年，本公司之主要聯營公司中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)之純利大幅下降。中國資本繼續出售其於KongZhong Corporation(其主要投資之一)之投資。KongZhong Corporation於年內之股份價格有所下降，此乃由於有關規則變動對其業務增長構成不利影響。憑藉投資於房地產基金及場外股本掛鈎購股權之回報，部份影響已予抵銷。

展望

於二零零七年四月，本公司與Kingdom Hotel Investments(一家以迪拜為基地之主要國際酒店及名勝渡假點投資公司)訂立一項協議，以代價約人民幣201,500,000元(相當於約港幣204,200,000元)出售其於昆山酒店之全部權益。該交易乃Kingdom Hotel Investments於中國首次進行之收購。由此產生之出售收益將於二零零七年上半年確認。所收之現金代價可增強本集團之財政狀況及加強本集團收購具潛力之投資之實力，此與本集團之投資策略相符一致。

過去幾年，本集團在北京及上海之物業發展項目取得空前成功，其中包括張江發展及富海發展項目，集團對加快以長江三角洲及珠江三角洲為目標的物業發展業務之擴展計劃信心十足。張江發展第二期發展項目已於二零零六年底完成。本集團計劃把該等商業物業作租賃之用。此外，本集團亦已進行三項新物業發展項目：於中山(鄰近澳門)之一項保健及消閒物業發展項目，以及兩項於昆山(鄰近上海)作寫字樓及住宅用途之發展物業項目。

隨著二零零六年香港股市表現強勁，且預期人民幣升值及香港個人財政狀況亦會有所改善，集團深信股市將持續向好發展。本集團將提升其交易系統及強化其經紀隊伍，銳意為客戶提供專業諮詢服務，從而把握這個增長勢頭。

鑑於市場競爭劇烈及中創國集之邊際溢利微薄，本集團已於二零零六年進行若干削減經營成本之重整計劃，惟成效未如理想。集團計劃於二零零七年終止餘下之貨運代理業務。

管理層論述及分析

業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔純利約為港幣237,000,000元，較二零零五年約為港幣76,000,000元增長210%。本公司股東應佔基本每股盈利由二零零五年6.49港仙，增加至二零零六年19.91港仙。本集團收入約為港幣1,319,000,000元，較二零零五年上升15%。

出售在一所共同控制企業之權益

於二零零五年十一月七日，本公司訂立兩項有條件協議，據此把其於Geoby International Holdings Limited及其附屬公司（「Geoby」）之全部權益出售予Pacific United Development Limited（由Geoby管理層最終控制）及G-Baby Holding Limited（獨立於本公司之第三方），代價分別為1,544,399美元及58,032,683美元。繼交易於二零零六年一月完成後，本公司此後並無持有Geoby之權益，並已於截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合業績中錄得收益約港幣100,000,000元。

流動資金及財政資源

本集團主要倚賴內部資源應付業務及投資活動的資金需要。因應各項投資項目的不同需要，我們亦會因時制宜向銀行申請貸款。於二零零六年十二月三十一日，本集團已向銀行借取了約港幣147,000,000元之貸款及透支；同時持有現金儲備約港幣476,000,000元。而資本負債比率（總借款對股東資金）則約為8.7%。於二零零六年十二月三十一日，通過損益表反映公平價值變化的金融資產約為港幣158,000,000元。

本集團之主要業務均以港元及人民幣為交易及記帳貨幣。我們預期人民幣將以平穩的步調升值。本集團對其他匯率變動並無重大之風險。

抵押資產

於二零零六年十二月三十一日帳面總淨值約為港幣76,000,000元（二零零五年：約港幣96,000,000元）之集團物業及租賃土地及約港幣32,000,000元定期存款（二零零五年：約港幣15,000,000元）已抵押作為銀行貸款及一般融資額約達港幣161,000,000元（二零零五年：約港幣45,000,000元）之擔保。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團僱用了1,013名員工，其中922名為中國大陸之員工。僱員之薪酬按表現釐定，每年檢討一次。除基本月薪外，其他員工福利包括：醫療計劃、定額供款公積金計劃及僱員股權計劃。本集團亦會按需要向員工提供訓練課程。本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣196,000,000元。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

股息

中期股息每股普通股港幣0.02元（二零零五年：無）已於二零零六年十月三十一日支付本公司股東，合共港幣23,877,000元（二零零五年：無）。

董事局建議派發末期股息每股普通股港幣0.005元（二零零五年：港幣0.015元），合共港幣5,969,000元（二零零五年：港幣17,758,000元），連同已支付中期股息合共港幣29,846,000元（二零零五年：港幣17,758,000元）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零七年五月二十一日星期一至二零零七年五月二十五日星期五(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期內不會辦理任何股份過戶。股東擬欲取得末期股息，需於二零零七年五月十八日星期五下午四時三十分前將一切過戶文件連同有關之股票送交本公司之股票過戶登記處，香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓香港中央證券登記有限公司。待股東於股東週年大會上批准派發末期息後，股息單將於二零零七年六月二十七日寄發。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司及各附屬公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度內均無購回或出售任何本公司於聯交所上市之證券。

審閱財務報表

董事局審核委員會已於一九九八年十二月二十七日成立。審核委員會由非執行董事郭琳廣太平紳士及三位獨立非執行董事吳家瑋教授、劉吉先生及俞啟鎬先生組成。審核委員會乃作為董事局之顧問、並就市場情況向董事局提供推薦意見。截至二零零六年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱年度及中期綜合財務報表(包括本集團之會計原則及本集團所採納之慣例)，並認為該等報告乃根據適用會計準則及規定編製。審核委員會亦已與集團內部核數師討論，其認為本集團之內部監控系統具有成效，且本集團已就其財政、營運、法定規章及風險管理採納必要之監控機制。

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的業績初步公佈中所列數字與本集團該年度的已審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核証聘用準則而進行的核証聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公佈發出任何核證。

薪酬委員會

薪酬委員會已於二零零五年六月三十日成立。薪酬委員會包括兩名獨立非執行董事吳家瑋教授及俞啟鎬先生及一名執行董事勞元一先生。委員會之成立旨在審批本集團董事及高層僱員之薪酬福利組合，包括薪金及花紅計劃及其他長期獎勵計劃。

符合上市規則之企業管治常規守則

於本財務期內，本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治常規守則的守則條文(「守則條文」)，惟以下除外：

甲) 守則條文第A.2.1條

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應予區分，不應由一人同時兼任。現時，勞元一先生為董事局主席兼任行政總裁。

乙) 守則條文第A.4.2條

根據守則條文第A.4.2條，各董事須最少每三年輪值退任一次。根據本公司的組織章程細則，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(如人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一)須退任。董事局將不時檢討現行安排，在需要時會作出必要的調整。

遵從標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載有關董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經向有關董事作出特定查詢後，本公司確認所有董事均遵守標準守則之要求。

在聯交所網站登載詳盡業績公佈

本公司將於二零零七年四月三十日或之前向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)提交一片光碟，當中載有上市規則規定上載至聯交所之網站(<http://www.hkex.com.hk>)之全部資料。

董事局

於本公佈日期，本公司董事局包括下列之董事：

執行董事：－

勞元一先生 (主席)
辛樹林先生
楊偉堅先生
胡一鳴先生

獨立非執行董事：－

吳家璋教授
劉吉先生
俞啓鎬先生

非執行董事：－

郭琳廣太平紳士

承董事局命
主席
勞元一

香港，二零零七年四月二十日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。