

主席報告書

概覽

於二零零三年，本集團繼續採取策略性措施整頓澳洲及新西蘭之投資物業組合、簡化公司架構及尋求新投資機會，令本集團具備競爭力以面對新挑戰以及於本集團熟知之不同地區把握不同市場狀況之商機。

本年度，已出售非核心物業或增長潛力薄弱之物業，致使本集團於年結日保留可供日後投資用途之現金及銀行存款為港幣1,810,000,000元。

業績

本集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度經審核之股東應佔綜合溢利為港幣187,300,000元，而去年則虧損港幣202,600,000元。由於物業已按賬面成本或更高者出售，且並無就證券減值作出撥備，因此本集團於二零零三年錄得投資及物業溢利淨額港幣98,800,000元，而去年則錄得虧損港幣438,300,000元。於出售非核心物業及悉尼佐治街345號及363號後，以及香港物業每平方呎之租金收入下降，令總租金收入錄得28.1%跌幅，然而由於現金儲備增加，相應利息收入亦錄得增長，由二零零二年之港幣23,400,000元增加至二零零三年之港幣54,400,000元。

股息

董事會建議於二零零四年五月十八日派發二零零三年度之末期股息每股港幣6仙予於二零零四年五月十二日名列股東名冊之股東。連同已於二零零三年十月六日派發之中期股息每股港幣4仙，本年度之股息總額為每股港幣10仙。上年度並無派發股息。

業務回顧

物業投資及發展

香港

「沙士」疫情對二零零三年上半年度之物業市場帶來重大衝擊，隨着推出「更緊密經貿關係安排」及訪港「自由行計劃」，年底經濟復甦步伐逐漸加快。由於新訂及續期租約之平均租金下降，本財政年度之租金收入減少11.5%。在二零零三年底有逾70%之租約已屆滿，此項租金下降之情況將會在二零零四年度內全面反映出來。全年度平均出租率均維持逾九成之水平。由於在年底前市場氣氛轉好，本集團預期租金水平將會穩定下來，而此情況則會有利於我們之租金回報。

鑑於近期物業市場反彈，本集團正積極考慮及評估發展項目之潛力，其中包括在禮頓道地盤之酒店發展項目。

本集團擁有55%之上水地盤建築工程現時依期進行，第一期發展預期於二零零四年底竣工。本集團與政府磋商批地契約之進一步修訂(其中包括將地積比率由3.3倍更改至5.0倍)已經落實，並於不久後補地價。根據該項修訂，本集團將會增建一幢住宅大樓。



粉嶺上水市地段第189段
此地盤由本集團擁有55%，發展為三幢四十層高住宅大樓。該發展項目之總樓面面積將約達45,120平方米，附設139個車位。

中國

位於上海之貨倉為本集團帶來穩定租金收入。租約將於二零零四年中屆滿，而本集團正積極與各界感興趣人士商討新租約。

在廣州之西門口廣場第一期經已落成及成功出售。大部份銷售所得已在二零零二年度入賬，而餘額則在二零零三年度入賬。第二期發展包括建在裙樓商場上之四幢住宅塔樓及一幢寫字樓塔樓。此項目最近已完成地基工程，而上蓋建築工程將於不久展開。預期整個發展項目於二零零五年底落成。

本集團已於二零零三年十二月重新開展位於成都之海外交流中心之項目。該項目之總樓面面積約為90,000平方米，包括建在裙樓商場上之兩幢寫字樓塔樓。現計劃整個發展項目將於二零零五年底落成。

新世紀廣場之建築工程已於二零零三年十二月完成。若干樓層經已出售，並在回顧之財政年度內錄得溢利港幣4,000,000元。

新西蘭

本集團於結算日擁有59.97%之Trans Tasman Properties Limited(「TTP」)宣佈其在回顧財政年度之股東應佔合併業績在計及其在Australian Growth Properties Limited(「AGP」)之股份後之盈餘為40,600,000新西蘭元(折合港幣185,500,000元)，比對去年同期則為160,000新西蘭元(折合港幣600,000元)。於二零零三年十二月三十一日之每股資產淨值為0.63新西蘭元(折合港幣3.2元)，比對去年同期則為0.55新西蘭元(折合港幣2.3元)。

在重整物業投資組合後，TTP已採納下列業務策略：

- 出售其相信無法再增值之投資物業；
- 在相反周期及投資機會出現時，再投資在澳大利西亞之投資物業及發展市場；
- 進一步投資在房地產資本市場，包括物業按揭融資；及
- 在出現相反周期物業投資或具發展機會之亞太物業市場作出投資。



奧克蘭Airpark商業中心

隨着Airpark發展成功，本集團已簽訂合同購買毗鄰52畝面積之土地。首階段銷售活動已在二零零三年十二月中展開，買家反應踴躍。



廣州西門口廣場第二期

連接第一期之西門口廣場第二期將包括四幢住宅塔樓及一幢寫字樓塔樓。地基工程已完成，而上蓋建築工程將於不久展開。

期內，本集團在新西蘭出售一項包括租賃物業及停車場之綜合項目。新西蘭投資組合現時包括位於奧克蘭之13幢商業物業及1幢在威靈頓之物業。新西蘭之租務活動仍然穩定。整體空置率水平與去年相若，為5.7%。

TTP已完成Airpark商業中心之發展，除其所保留之兩個地盤外，已成功出售全部地盤。於結算日，在已售出的27個地盤中，其中22個已成交並帶來6,100,000新西蘭元(折合港幣27,800,000元)之盈利。其餘5個地盤將於二零零四年首數月結賬。TTP已簽訂合同購買毗鄰52畝面積之土地，以配合Airpark商業中心之發展。發展項目首階段已在十二月中在市場推售，買家反應踴躍。

主席報告書

憑着現金儲備增加，TTP已於二零零三年十二月二十九日償還其有抵押債券之66%，因而進一步減低其在該等債券之利息成本。

誠如二零零四年一月所宣佈，本集團訂立合營協議將位於皇后城名為Jacks Point之地方發展成渡假勝地(本集團擁有60%)。Jacks Point原本為一幅佔地409畝之農地。經過兩年努力，本集團已成功將其用途轉為渡假區，並且毋須就更改土地用途而補地價。收購成本為9,000,000新西蘭元(折合港幣45,100,000元)。該處將發展為一個設有哥爾夫球場、酒店及住宅物業之渡假勝地。

澳洲

在中央商業區之寫字樓市道方面，由於不斷增加優惠及租金水平呈軟，對投資物業之資本值造成衝擊。在二零零三年七月出售悉尼佐治街363號及佐治街345號後，本集團於二零零三年十二月簽訂一項無條件合約，出售墨爾本之物業，剩下在悉尼僅持有一項物業，該物業已完成修葺及現正招租。

成衣貿易

成衣業務繼續為本集團之溢利淨額帶來相若回報。然而，隨着配額制度於二零零五年取消，及市場環境艱辛，於二零零五年成衣業務之貢獻將大幅下調港幣23,000,000元。

供應連鎖管理

本集團之聯營公司網豐物流資訊有限公司(「網豐物流」)之業務透過在台灣及中國拓展而漸見增長。由網豐物流開發之物流業貨倉管理系統獲「Asia Pacific ICT Awards 2003」中之「最佳工業應用獎」。透過其以科技推動及以客為本之手法，網豐物流藉更有效管理存貨、減低物流成本，及改善營運效率連同高透明度之資訊傳播，為客戶提供最高價值之建議。

Professional Services Brokers Limited 之表現較預期為理想，並為本集團帶來正面貢獻。

重大收購及出售附屬公司事項

TTP提出全面收購尚未由TTP擁有之AGP股份之收購建議

TTP提出全面收購尚未由其擁有之AGP 49.46%股份之收購建議。收購價為0.85澳元(折合港幣4.36元)，而每股資產淨值為1.02澳元(折合港幣5.23元)。收購已於二零零四年一月完成，並為本年度變現盈利淨額港幣44,300,000元，及為來年帶來可變現港幣79,700,000元。

本集團增持TTP之股份

本集團於本年度將其於TTP所佔之權益由55.16%增加至59.97%。平均購買價為0.35新西蘭元(折合港幣1.60元)，在與當時之每股資產淨值比較，產生港幣32,600,000元之負商譽將在來年攤銷。

於本年度並無其他重大收購或出售附屬公司事項。

財務回顧

與本集團及其主要附屬公司有關之二零零三年度重要財務數據、政策及資本事項如下：

財政資源及流動資金

於二零零三年十二月三十一日，本集團擁有現金港幣1,881,000,000元及未動用信貸港幣963,700,000元以應付其承擔及營運資金所需。流動(營運資金)比率由二零零二年十二月三十一日之2.20倍改善至二零零三年十二月三十一日之4.46倍，主要由於償還貸款及在新西蘭及澳洲出售物業獲得額外現金所致。

TTP及其澳洲附屬公司AGP之銀行借貸及債券乃分別以新西蘭元及澳元結算。於二零零三年十二月三十一日，TTP集團已提用銀行貸款及未償還債券折合317,200,000新西蘭元(港幣1,608,300,000元)，乃主要以估價為折合318,800,000新西蘭元(港幣1,616,300,000元)之物業作抵押。

主席報告書

至於本集團在香港及中國營運之公司，於二零零三年十二月三十一日已提用貸款港幣1,149,000,000元，乃以估價為港幣2,462,700,000元及為數港幣27,400,000元之定期存款作抵押。

再融資及資本與負債比率

獲重新授出之中長期主要信貸額令本集團具有充足能力及靈活性把握發展及投資機會，以配合其作為物業長期投資者之策略。

本集團之整體資本與負債比率，或付息債項淨額扣除現金比對物業資產總額之百份比由二零零二年底之34%改善至二零零三年底之21%。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。本集團之借款主要按浮動利率計算；然而，在若干情況下，如借款人按銀行安排要求或利率波動時，包括掉期及遠期外匯等套戥工具即被使用以減低利率波動風險。

資本變動

年內，本公司並無發行任何額外股份或任何類別之資本工具。

貸款到期詳情

於二零零三年十二月三十一日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	百萬港元
一年內	205.5
一至兩年	1,512.3
三至五年	1,020.8
五年後	139.4
總額	2,878.0

在二零零三年底，本集團在一年後到期之長期借款佔負債總額之80%（二零零二年：80%）。

展望

目前有跡象顯示香港經濟以較預期為快之步伐復甦，再加上通縮情況改善及市場氣氛轉好，物業市場在過去數月明顯上升，尤以豪宅物業為然。憑着穩健之財政狀況，本集團正準備就緒以進行新投資項目。

本集團亦察覺到中國物業市場有所增長。本集團將把握機會發展物業作出售。與此同時，並會尋求新投資機會。

澳洲及新西蘭物業市場正接近其物業周期之巔峯。因此，目前在該等市場之機會有限。本集團將繼續減持非核心物業，發展Airpark II，及不斷建立更穩健之現金儲備，以把握高風險及高回報之投資項目。

由於業務範圍遍及亞太區，本集團將盡展其聯繫能力及專長，投資在物業市場正處於低位之地區。

管理層及員工

本集團於二零零三年底聘用員工共170名，而二零零二年底則為200名。員工薪酬按市況及僱員表現評估而每年調整。大部份僱員更可享受學費／培訓津貼，僱主自願對僱員退休金之供款等福利。本公司設有僱員購股計劃，由董事會酌情給予本集團聘用之僱員購股權。

董事會謹對管理層及員工之服務熱誠、貢獻及努力不懈，以及客戶與租戶對本集團之不斷支持，致以深切謝意。

呂榮梓

主席兼常務董事

香港，二零零四年三月二十五日