

主席報告書

概覽

於二零零四年，本集團一直積極實行其策略性計劃，並成功出售在新西蘭及澳洲預期增長潛力較低之投資物業。另一方面，本集團在年度內於香港收購多項物業，及將會繼續在亞太區尋求新投資機會以補充其物業投資組合。

在回顧年度，本集團以港幣1,520,400,000元出售十二項物業，及以港幣1,900,900,000元購入新物業作投資。在年度結束後，並以港幣125,200,000元出售另一項物業。本集團重新調配投資策略及把握多個瞭如指掌之地區相反周期影響之優勢。縱使上述物業出售在短期為本集團之溢利帶來負面影響，惟所採取之行動令本集團具有更穩健之財政狀況以應付新挑戰。

所採納之偏重物業發展而非物業投資之策略性計劃將意味着本集團之穩定收入來源減少，惟管理層已致力擴闊及鞏固其收入來源。



鑽石山蒲崗村道97號

應佔樓面建築面積為18,825平方米，用以興建一幢48層高之住宅及零售綜合大樓。預期該發展項目將於二零零七年中前落成。

業績

本集團截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之經審核股東應佔綜合溢利為港幣120,500,000元，而去年則為港幣187,300,000元，跌幅為35.7%。溢利下降主要由於租金收入減少及出售若干投資物業時變現虧損。然而，有關虧損因出售一間附屬公司某一權益百分比產生之溢利，以及變現一間附屬公司之投資帶來之貢獻而獲得部份抵償。

股息

董事會建議於二零零五年五月十八日派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣6仙予於二零零五年五月十二日名列本公司股東名冊之股東。連同於二零零四年十月四日派發之中期股息每股港幣4仙，本年度之派息總額為每股港幣10仙。上年度已分別派發中期股息及末期股息每股港幣4仙及港幣6仙。派息總額為港幣30,692,000元，倘全部尚未行使之認購權證及購股權之認購權獲行使而發行額外普通股，股息金額將會增加港幣8,924,000元。

主席報告書

業務回顧

物業投資及發展

香港

由於回顧年度內之市場氣氛轉好，本集團本年內所簽之租約因而受惠。接近年底時之空置率亦顯著改善。隨着對本港經濟之信心普遍恢復，本集團預期已磋商之新租約將有較理想租金回報。

本集團擁有55%權益之上水項目接近完成階段，並已獲政府有關當局批准預售，本集團計劃在二零零五年中左右將有關單位分階段推出發售。基於目前市場氣氛理想，本集團預期可從此發展項目取得滿意回報。第一期溢利預期將於二零零五財政年度入賬。

於二零零四年三月本集團購入禮頓道14-20號毗鄰之地盤，並透過合併地盤作重新定位，務求發展潛力從而獲得最大利益，因為該合併地盤將使設計更具靈活性，並且更有效益地使用該發展項目。土地勘察工作在年初已完成。本集團目前打算將該佔地884平方米之地盤發展為一間酒店。

本集團透過其擁有61.31%權益之附屬公司Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 在二零零四年收購下列各項目：

- 一個位於銅鑼灣之零售舖位作投資用途。
- 位於沙田鄰近九廣鐵路火炭站一個佔地20,092平方米之發展地盤，並正在制定有關之發展計劃。
- 位於鑽石山蒲崗村道一個佔地2,250平方米之發展地盤，用以興建一幢48層高之住宅及零售綜合大樓。地基工程已經展開，而該發展項目可望於二零零七年中前落成。
- 位於灣仔灣仔道一個佔地414平方米之發展地盤，用以興建一幢21層高之綜合大樓，其中3層為商舖，另有18層住宅單位。建築工程定於二零零五年中展開，及預期將於二零零六年底完成。



上水御皇庭

應佔樓面建築面積為45,120平方米，用以興建三幢40層高之住宅大樓。已獲政府有關當局批准預售。

主席報告書



廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期毗鄰第一期，包括四幢住宅塔樓及一幢寫字樓塔樓。預期該發展項目將於二零零六年底前落成。



成都海外交流中心

樓面建築面積為89,306平方米，包括兩幢29層高寫字樓塔樓及7層高裙樓商場，建築工程將於二零零五年第三季前完成。

中國

廣州

西門口廣場第二期發展之樓面建築面積為118,211平方米，包括在裙樓商場上之四幢住宅塔樓及一幢寫字樓塔樓，建築工程仍在進行中。上蓋建築工程已經展開，而該發展項目可望於二零零六年底前落成。現正籌劃預售有關單位。

成都

海外交流中心之樓面建築面積為89,306平方米，包括兩幢29層高寫字樓塔樓及7層高裙樓商場，建築工程將於二零零五年第三季前完成。本集團打算持有該物業作長線投資，並正積極進行租賃之市場推廣計劃。

至於新世紀廣場，現正就該發展項目之銷售及租賃進行市場推廣。該廣場之裙樓商場已成功租予一名傢俬經營商。

新西蘭及澳洲

本集團將在新西蘭皇后城Jacks Point土地所佔之權益由60%減持至26.1%。該項出售令本集團獲得約港幣61,200,000元之盈利，其中港幣34,900,000元已在二零零四年確認，而餘下金額港幣26,300,000元將會在該發展項目之單位出售後才入賬。該幅土地將發展為一個設有哥爾夫球場、酒店及住宅單位之渡假勝地。

主席報告書

在二零零四年下半年度，本集團訂立合營協議，收購具良好重新發展潛力之地盤。本集團直接持有該合營企業24.9%權益，而該合營企業從而於奧克蘭Northland物色一幅佔地616畝名為Te Arai之土地。該幅土地將重新規劃為住宅、商業、零售及渡假勝地發展用途。截至結算日本集團向該合營企業已作出之墊款總額為400,000新西蘭元。

本集團擁有61.31%權益之附屬公司TTP宣佈其在回顧財政年度之合併溢利為30,700,000新西蘭元，比對去年則為40,600,000新西蘭元。於二零零四年十二月三十一日之每股資產淨值為64.3新西蘭仙，而於二零零三年十二月三十一日則為63.4新西蘭仙。

TTP已出售位於奧克蘭之十一項投資物業及位於墨爾本之一項投資物業。於本報告日期，除三項出售外，已收取全部銷售所得款項。在澳洲所持有之唯一一項物業已推出發售，截至目前為止該發展項目其中50%已經出售。

Airpark商業中心第一階段發展項目（「Airpark 1」）中，有五幅工業用地已在二零零四年出售及獲利，而其餘兩幅Airpark 1用地現正推出發售。此外，本集團於本財政年度購入Airpark 1毗鄰一幅佔地52畝之用地，發展其中部份並已出售圖利。

為補充其投資物業組合，TTP購入下列物業：

- 如「香港」一節所述，位於香港之一項投資物業及三項發展物業。
- 位於新西蘭奧克蘭Viaduct Harbour總出租面積為9,585平方米之三項毗鄰發展物業。
- 位於新西蘭Christchurch總用地面積為27,778平方米之Clearwater住宅及渡假勝地發展項目之控制性權益。
- 位於新西蘭皇后城500個停車位發展項目之控制性權益。

此外，在Viaduct Harbour用地為Air New Zealand之新辦事處總部而設計及興建，佔地19,745平方米包括商業辦公室綜合大樓項目正在進行中。該發展項目預期於二零零六年四月落成。

TTP擁有64%權益之Global Property Fund已最終解決所有對前基金受託人及經理提出之訴訟。該基金已開始清盤。TTP因解決該項訴訟錄得盈利淨額8,200,000新西蘭元。

成衣業務

成衣業務在回顧年度之營業額為港幣57,000,000元，而二零零三年則為港幣147,000,000元，即下跌61.2%，惟該業務維持與往年相若之溢利水平。營業額下跌主要由於與配額有關之業務活動大幅下跌所致。隨着紡織品配額規定於二零零五年取消，本集團預期在此分類之溢利將大受影響。

主席報告書

供應連鎖管理

本集團擁有43.3%權益之Professional Service Brokers Limited之表現令人滿意，其營運為本集團帶來正面貢獻。成交之業務量在二零零四年大幅上升，預期此項業務在二零零五年會有所增長，其中尤以在澳洲方面為然。

TTP之企業變動

增持TTP之股份

本集團於二零零四年三月提出收購尚未由其擁有之TTP股份其餘40.0%權益之收購建議。收購價為0.40新西蘭元，而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。由於此項收購建議，本集團成功將其在TTP之權益由59.97%增加至61.31%。基於收購成本3,900,000新西蘭元較所收購股份之資產淨值為低，遂帶來1,200,000新西蘭元之負商譽及將會在日後年度攤銷。在年終後，本集團在市場上進一步收購TTP股份，在本報告日期，本集團在該公司所佔之權益已增加至62.14%。

調遷總辦事處

由二零零五年一月一日起，TTP之總辦事處已由奧克蘭調遷往新加坡。由於高級管理層駐守於新加坡，故可洞悉該地區之市場情況、掌握先機，並密切監察區內項目，TTP因而受惠。

財務回顧

與本集團及其主要附屬公司有關之二零零四年度重要財務數據、政策及資本事項如下：

財政資源及流動資金

於二零零四年十二月三十一日，本集團之資本基礎仍然雄厚，股東資金總額達港幣3,198,300,000元(二零零三年：港幣2,676,700,000元)。增加之主要原因為本集團之投資物業組合重估增值達港幣345,300,000元。

於二零零四年十二月三十一日，本集團持有現金結餘港幣871,200,000元(二零零三年：港幣1,880,900,000元)及未動用信貸港幣1,383,800,000元(二零零三年：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)比率由二零零三年十二月三十一日之4.46倍減少至二零零四年十二月三十一日之1.84倍，主要由於在出售物業後償還貸款及在香港及新西蘭購入多項發展物業所致。

新西蘭集團(包括TTP及其澳洲附屬公司Australian Growth Properties Limited)之銀行借貸乃分別以新西蘭元及澳元結算。於二零零四年十二月三十一日，已提用銀行及其他借款達220,100,000新西蘭元(折合港幣1,230,200,000元)，乃主要以估價為350,500,000新西蘭元(折合港幣1,959,300,000元)之物業及為數5,100,000新西蘭元(折合港幣28,500,000元)之定期存款作抵押。

至於本集團在香港及中國營運之公司，於二零零四年十二月三十一日已提用銀行借款港幣1,857,300,000元。該等借款乃以估價為港幣3,391,500,000元之物業及為數港幣67,600,000元之定期存款作抵押。

主席報告書

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進一步把握投資機會，以配合本集團作為物業長線投資者之政策。

於二零零四年十二月三十一日之資本與負債比率，即按附息債項淨額扣除現金比對物業資產總額之百份比由21%上升至34%。然而，縱使資本與負債比率上升，惟本集團之財政狀況仍然穩健，庫存大量現金及有具抵押之未提用銀行信貸額。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零四年十二月三十一日，本集團約88%之借款乃透過其全資或擁有大多數權益之附屬公司籌集。本集團之借款主要按浮動利率計算；然而，若貸款金額龐大，則會安排利率套戥機制以減低利率波動風險。掉期及遠期外匯等套戥工具之使用會受到嚴格控制，並只會供本集團就其借款管理利率及外匯之用。

資本變動

年內，若干認股權證持有人行使彼等之權利，按每股港幣1.38元之行使價認購291,739股普通股。除上述者外，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

於二零零四年十二月三十一日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	十二月三十一日	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
一年內	1,432.1	205.5
一至兩年	253.4	1,512.3
三至五年	736.9	1,020.8
五年後	774.9	139.4
	3,197.3	2,878.0

在二零零四年底，本集團在一年後到期之長期借款佔負債總額之49%（二零零三年：80%）。

主席報告書

展望

憑着已改善之就業市場、相對較低利率環境及較高購買力水平，預期對香港住屋會有更大需求。此外，鑑於迪士尼公園計劃於本年稍後時間開幕及國內訪港旅客不斷增加，再加上經濟繼續向好，預期寫字樓及酒店之需求將告上升。本集團認為該等因素應使本集團之營運及所推行之新業務方案有所裨益。

在中國，本集團之投資漸見成果，預期來年可為本集團帶來合理收入貢獻。

本集團將繼續在亞太區尋求投資機會，以進一步加強其資產基礎及擴闊其收入來源，從而為股東謀求最大回報。

增添董事會成員

本集團歡迎謝文彬先生加入擔當執行董事及鍾沛林先生加入擔當獨立非執行董事。謝先生在金融及銀行業務方面之深厚經驗及鍾先生在商界之豐富經驗及知識將令本集團日後之業務發展有所裨益。

管理層及員工

本集團於二零零四年十二月三十一日聘用員工共200名，去年同期則為170名。員工薪酬及福利按市況及員工之個別表現而每年調整。大部份僱員更可享受有學費／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權計劃，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，二零零五年四月一日