

概覽

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利93,300,000港元，而二零零三年則為18,500,000港元。本年度營業額為1,455,800,000港元，而二零零三年則為1,470,600,000港元。

在二零零四年中，本港經濟已由二零零三年因非典型肺炎疫症而陷入低潮中復甦過來。受惠於本地消費額增加及內地「個人遊計劃」推動旅遊業之蓬勃發展，全年營商氣氛向好，消費者信心增強，樓價亦迅速回升，情況尤以豪宅市場最為顯著。在物業市場暢旺的優勢下，本集團於二零零四年在物業銷售方面共錄得約3,700,000,000港元，當中本集團所佔之收入約達1,500,000,000港元(包括應佔聯營公司之收入)。就該等銷售所得之溢利，將根據本集團之會計政策於未來兩年業績中反映，為本集團日後之財務表現奠下穩健基礎。

業務回顧

本集團業務主要分為三個部分：物業，包括投資於香港工業及商業樓宇及優質住宅發展項目及物業管理；成衣，包括成衣製造及品牌產品分銷；以及策略性投資。

香港住宅物業市場在二零零四年內持續復甦。漾日居項目第五座(現稱為Tower V on Union Square)之市值升值457,000,000港元至1,930,000,000港元(即於二零零四

年十二月三十一日平均每平方呎價達7,200港元)。樓價高企持續至二零零五年初，當時本集團將Tower V on Union Square分層推售。而截至目前為止，Tower V 已售出約50%之住宅單位，平均呎價達8,000港元，總收入約為940,000,000港元。本集團於該發展項目中擁有7.5%權益。根據本集團之會計政策，本集團於Tower V on Union Square之市值變化457,000,000港元中應佔之權益將於二零零四年賬目中呈列為溢利，而有關銷售之收入及溢利則將於二零零五年賬目中確認。連同銷售其他項目所賺取之溢利計算，本集團物業發展業務之純利由二零零三年之38,100,000港元上升至二零零四年之94,100,000港元。

本集團成功把握樓市攀升之時機，於年底將其擁有40%權益之晉名峰推出預售，在約一個月之間已售出超過90%單位，平均呎價約為7,500港元。項目中之高級特色單位更平均造價高達每平方呎13,000港元。晉名峰至今已錄得約3,400,000,000港元之收入(當中本集團佔40%權益，約為1,360,000,000港元)。本集團之會計政策規定，收入須待項目落成後方會確認，故預期來自晉名峰項目之收入及溢利均不會對二零零六年度前之賬目造成影響。

於物業發展方面，晉名峰工程進展順利，將如期於二零零六年六月向買家交付單位。溱喬乃位於西貢白沙灣之低密度住宅發展項目，共有63棟兩層高平房，共佔地150,000平方呎，預期將於二零零五年下半年推出發售。本集團擁有該項目50%權益。

於二零零四年六月，Morgan Stanley Real Estate Funds已向本集團收購位於禮頓道133號物業之40%權益。該物業正改裝成高級boutique hotel/服務式住宅。該業務將於二零零五年下半年展開，並由本集團之服務式住宅管理部Lanson Place管理。

在二零零五年一月，本集團成功以250,000,000港元投得亞皆老街157號。本集團在取得獨立股東批准後，南聯地產控股有限公司將成為我們佔該項目20%權益之合營伙伴。此舉可繼續加強我們的策略性聯盟及配合長遠策略。該項目預計於二零零七年左右落成，並進一步增加本集團優質物業之產品組合。

物業價格之回升亦已證現於本集團工業樓宇物業之升值。為數39,900,000港元之公平市值升值已於二零零四年賬目中呈列為溢利。

本集團透過瑞興紡織國際有限公司及Unimix Holdings Limited經營之製衣業務取得經營溢利(不包括業務重整及其他一次性費用)為30,400,000港元，二零零三年則為50,000,000港元。製衣部於二零零四年之營業額為1,032,800,000港元，較二零零三年之989,700,000港元輕微上升。

隨著中國加入世貿組織，不少成衣製造商鑑於二零零五年中國原產紡織品及成衣之進口配額將會取消，遂於二零零四年相繼大舉擴充產量。市場上供應量激增，及主要生產成本(包括提高最低工資規定等)上漲，成為本公司面臨之主要挑戰之一，並導致毛利大幅下降。此外，歐美兩國表示擬重新評估中國紡織品進口急劇增加所造成之影響。迄今為止，主要成衣類別很可能會再度實施配額制度(根據所謂「反激增機制」條文)。不明朗之市場狀況及營運成本增加將無可避免及於可見將來持續。

為爭取更高之營運效率，本集團過往數年一直在廣東省以北與湖南接壤之乳源興建生產基地。儘管與本集團傳統生產基地東莞相比，乳源與香港相距較遠，惟勞動及其他生產成本較低，故具備一定優勢。於二零零五年年初，本集團位於乳源佔地240,000平方呎之新生產設施已告落成，為本集團生產梭織成衣及針織品。

本集團於英國之男裝零售及特許經營業務Gieves & Hawkes plc (「G&H」)於二零零四年之銷量錄得25.3%之增幅(二零零四年：214,000,000港元；二零零三年：170,800,000港元)。位於Savile Row之旗艦店表現出色，加上於二零零三年年中開始運作之批發業務，均有助二零零四年營業額飆升。

SUNDAY Communications Limited (「SUNDAY」)繼續提升效率，從而加強盈利能力。儘管近年流動通訊市場之發展未如理想，惟SUNDAY已放眼未來，制訂多項策略及發展基礎設施，務求成功推出3G服務，並開拓3G以外之商機。截至二零零四年十二月三十一日止年度，經扣除推出3G之成本43,000,000港元後，SUNDAY依然連續第二年錄得全年純利6,000,000港元；而2G業務亦錄得經營溢利49,000,000港元，較去年同期顯著上升81%。

策略方針

本集團於一九九六年踏足住宅物業市場，一直以來穩步建立多項策略合作關係，並為永泰亞洲之品牌創造價值及市場地位。晉名峰及Tower V on Union Square成功推出市場，進一步加強本集團作為頂級住宅物業發展商之地位。展望未來，本集團將會繼續物色優質住宅項目之商機，藉此進一步鞏固永泰亞洲之品牌地位，同時增強本集團物業發展方面之實力。

至於成衣方面，由於實行反激增機制造成若干不明朗因素，相信市場現時之混亂情況仍會持續一段時間。一如以往，本集團會繼續改善客戶基礎及生產效率。隨著中國推行反激增機制，本集團之產品將會面臨進口限制；為應付即將面臨之挑戰，本集團已完成生產設施重整工作，包括擴充本集團之澳門PPE (Processo Produtivo No Exterior) 設施。

前景

二零零四年乃成功之一年。本集團對香港經濟之長遠發展抱有信心。然而，在息率、通脹壓力及油價方面仍有不明朗因素，而美國目前之經濟復甦情況亦未確定能否持續。本集團相信其策略能讓本集團渡過任何短期之疲弱情況，並可把握機會為股東增值。

本集團將會在二零零五年內推售漆喬並繼續銷售Tower V on Union Square剩餘單位，位於禮頓道133號之Lanson Place高級boutique hotel／服務式住宅亦會在本年開幕，故來年物業部門將會非常繁忙。鑑於住宅物業市場持續增長，且根據本集團至今之紀錄所示，二零零五年前景樂觀。

本集團成衣製造業務之經營環境持續艱難，除非市場內生產力過剩情況得以解決，例如透過市場整合，否則營商環境難以改善。然而，由於本集團不斷專注改善生產質素及積極回應市場需求，以及尋求增加銷售額之機遇，並以本地及海外新市場為目標，故本集團對業務之長期盈利能力充滿信心。

致謝

本人謹代表董事會向集團所有管理層成員、員工及顧問衷心致謝。彼等一直默默耕耘，努力不懈，為本集團奠定穩健基礎，協助本集團今後長遠發展。

主席

鄭維志