

物業



物業發展

在二零零四年，本集團之物業業務錄得純利94,100,000港元，而二零零三年則為38,100,000港元。二零零四年物業業務之溢利增加，主要由於漾日居項目第五座（現稱為Tower V on Union Square）之市場價格升值，加上本集團銷售兩個已落成項目－陶源及漾日居之剩餘單位所致。



香港住宅物業市場在二零零四年內持續復甦。Tower V on Union Square之市值升值457,000,000港元至1,930,000,000港元，平均呎價達7,200港元。樓價高企持續至二零零五年年初，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。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7.5%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。

於二零零四年年底，本集團成功為其擁有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。建築項目中之高級特色單位更平均造價高達每平方米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%，即約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，因此預期來自晉名峰項目之收入及溢利均不會於二零零六年度前之賬目中確認。

本集團擁有50%權益之漆喬乃低密度住宅發展項目，合共63幢兩層高平房，共佔地約150,000平方呎。漆喬位於西貢白沙灣，預期於二零零五年下半年落成並推出市場發售。

本集團海外項目之發展同樣加強本集團物業業務之擴展動力。位於新加坡之Kovan Melody（本集團佔12%權益）在二零零四年八月尾開始接受內部認購，截至二零零四年止共售出338個單位，而位於倫敦之Lancaster Gate（本集團擁有47.5%權益）之銷售計劃則推延至二零零五年。

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的合營伙伴，佔該項目20%權益。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。



物業投資

本集團位於禮頓道133號之物業改裝工程預計於二零零五年下半年完成，屆時高級boutique hotel／服務式住宅經營業務將會展開。該物業由本集團之服務式住宅管理部Lanson Place管理。於二零零四年六月，Morgan Stanley Real Estate Funds已向本集團收購該物業之40%權益。

受惠於樓價之顯著升幅，本集團分別位於瑞興中心、裕美工業中心及鴻圖道81號之三座本港工業樓宇在二零零四年亦升值39,900,000港元。由於工業用物業租賃市場已復甦，該等物業之租用佔用率在年內亦逐步回升，本年度之佔用率約為90%，與去年水平相若。

物業管理服務

Lanson Place已於豪宅租賃市場建立名聲，成為區內最受歡迎之服務式住宅之一。

在吉隆坡，Lanson Place Ambassador Row服務式住宅之入住率為75%。Kondo 8 Ampang Hilir能保持其在Ampang區之翹楚地位，於二零零四年取得95%之入住率，表現持續較市場優勝。

由於新加坡收緊房屋津貼預算撥款，導致二零零四年當地公司之市場需求持續疲弱，租金水平因而受壓。儘管如此，Lanson Place Winsland之入住率仍達85%，較市場平均水平80%為高。

香港方面，由Lanson Place營運之Tower V on Union Square，按162個單位計於二零零四年錄得平均入住率達88%，而於二零零三年按134個單位計其平均入住率則為67%。Tower V經Lanson Place營運而令物業之價值獲大幅提升，此物業亦已於二零零五年初分層推售。位於香港禮頓道133號之物業現正進行裝修工程，將於二零零五年底推出。Lanson Place將藉此進一步鞏固其在本港之業務。

本集團將會於具有策略意義之地點繼續發展其Lanson Place之業務，並會繼續在大中華區發掘潛力優厚之機會。

成衣

去年上半年，本集團成衣部之營業額錄得輕微上升，但本集團不少客戶為享免配額價格而將本應於二零零四年交付之貨物延後至二零零五年年初交付，因此，本集團製衣部於二零零四年之營業額為1,032,800,000港元（二零零三年：989,700,000港元）。由於撤銷配額後之不明朗因素持續，一如所料，價格競爭相當激烈，而毛利貢獻亦告下降。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費用）為30,400,000港元，二零零三年則為50,000,000港元。





本集團預期，在二零零四年面臨之不利經營條件將於二零零五年繼續為價格及毛利構成下調壓力。反激增機制(anti-surge mechanism)、因通脹、合規及增加最低工資規定而產生的上漲成本、中國出口申請轉趨繁複及成本高等不明朗因素，將繼續籠罩成衣製造業。此等因素乃本集團於二零零五年面對之主要挑戰。本集團繼續精簡運作以改善效率。於二零零五年，乳源之設施發展將會完成，屆時將減低本集團之製衣成本基礎。另一方面，本集團亦現正於澳門開發生產設施，以保持其於香港、澳門、中國及柬埔寨生產產品之靈活性。此外，本集團已精簡運作及結束非核心業務單位。憑藉以上計劃，儘管短期內面臨不景及多變情況，本集團對長遠之盈利能力甚有信心。



Gieves & Hawkes plc



Gieves & Hawkes plc

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)。位於倫敦House of Fraser及武士橋區Harvey Nichols之兩間分店分別在二零零三年九月及二零零四年二月開張，銷量已超越二零零三年年初因關閉兩間分店而損失之銷售額。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。

在二零零四年九月，公司在日本新委任一家特許經營商。這項新特許經營安排將為G&H於二零零五年起計四年內帶來穩定收入。

本集團中期策略為致力於增加銷售額及盈利能力，以及鞏固GIEVES & HAWKES和GIEVES品牌，為此G&H將會繼續專注發展其批發及特許經營業務，並會在各具策略性之地區擴充零售點。



策略性投資



SUNDAY Communications Limited

儘管市場競爭持續激烈，且鋪設3G網絡亦涉及一筆初期成本，但SUNDAY Communications Limited(「SUNDAY」)仍於二零零四年連續第二年錄得溢利。年內純利為6,000,000港元。於二零零四年，SUNDAY專注於籌備其3G服務之推出，並繼續改善其業務質素及效率。

SUNDAY 的使命

時刻超越各方人士的期望，
為他們帶來多姿多采、
卓爾非凡的享受。

SUNDAY 的理想

成為亞洲區內其中一間
最具創意的無線通訊公司。



SUNDAY深明，現時商品市場上之激烈減價競爭無非短視行為，而為了保持其市場競爭力，SUNDAY已繼續投資於網絡及服務質素及專注於市場分類，以冀建立堅實之基礎優勢，在二零零五年3G科技大行其道之時，開始進佔高增值之市場。因此，儘管市況艱難，SUNDAY於二零零四年之流動電話用戶基礎仍增加至684,000人，增幅為4%，而用戶流失率亦降低。然而，在業界普遍收益下跌趨勢下，二零零四年每位用戶之平均收入減少至180港元，因此二零零四年流動電話之服務業務收益，亦由二零零三年1,150,000,000港元減少至二零零四年之1,032,000,000港元，減幅為10%。



SUNDAY已於二零零二年起實行一系列新措施，包括於中國深圳設立一間營運中心，藉以建立更精簡、更高效率之營運架構。儘管受到3G建立成本所影響，二零零四年之經營開支總額（未計折舊）較二零零三年低12%，減幅為75,000,000港元。然而，基於收益減少及3G初期相關成本之關係，純利由二零零三年之27,000,000港元減少至二零零四年之6,000,000港元。

SUNDAY已具備推出3G服務所需之基礎，現已計劃於二零零五年下半年提供該項服務。該公司亦預期於二零零五年下半年，多家生產商將會陸續推出更多功能齊備、價格相宜之3G手機，符合客戶之要求。

SUNDAY之股份於香港聯合交易所有限公司及美國納斯達克股票市場上市。本集團現佔有SUNDAY 13.7%權益。

啓域系統顧問有限公司

本集團佔有啓域系統顧問有限公司(「啓域」) 50%權益，啓域乃向成衣製造商及貿易商提供企業資源規劃解決方案之軟件供應商。

於二零零四年，啓域獲取更多大型本地及國際客戶，從而穩固其市場地位。啓域正與Ann Taylor共同開發應用方案，並準備於本年內(二零零五年)開始發行全球應用程式之首個版本。啓域穩佔獨有地位，於其從事之全球採購應用方案領域中，競爭對手並不多。啓域於亞洲具有壟斷地位，相較其他同業擁有明顯之競爭優勢，於二零零五年及未來爭取成功。

去年年底後，啓域已發行新股份予一名行政人員，而本集團於啓域之權益已攤薄至42.5%。

UBC Media Group Plc

於二零零四年六月，本集團已完成以Oneword Radio Limited股份交換UBC Media Group Plc (「UBC」) 股份之事項。UBC乃於英國倫敦A.I.M.市場上市之具領導地位之獨立電台節目製作公司及電台廣播公司。

分類資料

以下為本集團按業務及地區劃分之營業額及經營溢利分析：

| 截至十二月三十一日止年度 | 營業額 | | 經營溢利 | |
|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零四年 百萬港元 | 二零零三年 百萬港元 | 二零零四年 百萬港元 | 二零零三年 百萬港元 |
| 業務分類 | | | | |
| 成衣製造及貿易 | 1,107.6 | 1,061.2 | 15.6 | 40.5 |
| 品牌產品分銷 | 214.0 | 170.8 | (1.1) | (10.8) |
| 物業發展 | 61.5 | 167.9 | 39.9 | 25.0 |
| 物業租賃及管理 | 58.4 | 59.2 | 49.1 | 11.7 |
| 投資活動 | 14.3 | 11.5 | 4.9 | 14.5 |
| 未歸類之企業支出 | — | — | (49.5) | (31.6) |
| | 1,455.8 | 1,470.6 | 58.9 | 49.3 |
| 地區分類 | | | | |
| 北美 | 853.0 | 781.8 | 9.4 | 27.7 |
| 香港 | 138.5 | 257.8 | 48.2 | 21.7 |
| 英國 | 262.0 | 253.5 | (2.8) | (8.7) |
| 其他歐洲國家 | 119.7 | 114.0 | (0.3) | 4.2 |
| 其他地區 | 82.6 | 63.5 | 4.4 | 4.4 |
| | 1,455.8 | 1,470.6 | 58.9 | 49.3 |

流動資金及財務資源

於二零零四年十二月三十一日，本集團股東資金合共為1,364,900,000港元，相對二零零三年底則為1,258,500,000港元。股東資金增加之主要原因為二零零四年93,300,000港元之溢利與二零零四年上半年派發之二零零三年度末期股息抵銷。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行借款淨額(即銀行借款總額減現金及銀行結餘)為623,100,000港元(二零零三年：580,100,000港元)，佔本集團資產淨值45.7%，與二零零三年底時之46.1%相若。本集團之銀行借款主要以浮動息率計息。本集團大部份銀行借款(約92%)毋須於一年內償還，而本集團於二零零四年底時尚有超過500,000,000港元(二零零三年：300,000,000港元)之未動用銀行融資。

外幣

本集團仍以美元及港元為主要貨幣進行交易。對於以其他外幣進行之交易，本集團採取對冲大部份該等交易之政策。此外，本集團大部份資產均位於香港，因此所承受之外匯波動風險十分輕微。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團之或然負債為主要就聯營公司已動用之信貸融資而向若干銀行提供之擔保303,100,000港元，以及900,000港元之有追索權貼現出口票據。

資產抵押

於結算日，本集團投資物業、自用物業及發展中物業分別539,000,000港元、209,800,000港元及327,200,000港元，已作為本集團獲提供信貸融資之抵押品。

於二零零四年十二月三十一日，本集團提供予從事物業發展之聯營公司之墊款348,800,000港元，其償還次序較聯營公司之銀行貸款為後。本集團提供予聯營公司之323,400,000港元墊款經已轉讓，而本集團實益擁有之該等聯營公司股份已抵押予財務機構。

僱員

於二零零四年十二月三十一日，本集團聘有逾6,000名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為其僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向其所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立另一項定額額外供款計劃，亦有為其於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項定額退休福利計劃。

僱員(包括執行董事)有資格參加本公司之認股權計劃，根據該計劃，認股權一般於授出日期起計一至五年內分階段行使。