

## 主席報告書

### 概覽

遵循既定業務策略，本集團繼續出售餘下增長潛力較低之物業，並同時繼續尋求其他投資機會以完善其物業組合。

於回顧年度，本集團推售位於上水之住宅發展項目御皇庭，而本集團擁有該發展項目55%之權益。在香港及中國大陸若干其他物業項目之發展工項如期進行。

### 業績

本集團截至二零零五年十二月三十一日止財政年度之經審核本公司股東應佔綜合溢利為港幣1,072,300,000元，而去年則為港幣120,500,000元，升幅為789.9%。溢利之增長乃主要由於本集團將御皇庭單位之銷售收入確認入賬、根據新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）重估投資物業之盈餘淨額，以及因出售新西蘭物業所得之融資成本減省淨額所致。然而，融資成本減省卻因租金收入減少及出售新西蘭物業錄得虧損而抵銷。

### 股息

董事會建議於二零零六年五月二十五日（星期四）派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣6仙予於二零零六年五月十八日（星期四）名列股東名冊之本公司股東，連同於二零零五年十月十七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每股港幣4仙及末期股息每股港幣6仙。派息總額為港幣54,556,000元，倘全部尚未行使之認股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6,522,000元。

### 業務回顧

#### 物業投資及發展

##### 香港

由於香港經濟復甦及整體營商信心改善，本集團從大新金融中心所得之租金收入總額本年度增加5.8%至港幣61,800,000元。佔用率亦上升至86.1%。由於港島區在未來數年之「甲級」寫字樓供應有限，本集團預期新續租約及已磋商之新租約將有較理想之租金回報。

於二零零五年五月，本集團推售與恆基地產合力發展之上水御皇庭第一期項目。御皇庭共有三座大樓，總計922個住宅單位。年內有關項目已確認之營業額為港幣431,700,000元，而項目所產生之溢利淨額為港幣191,000,000元。於本報告日期，已出售之單位合共約54%，而其餘項目單位亦正計劃發售。



御皇庭

## 主席報告書

於禮頓道6-20號之酒店發展計劃已獲城市規劃委員會(「城市規劃委員會」)批准，現已展開地基工程，預期整項工程將在二零零八年年初竣工。

本集團透過其持有81.74%權益之附屬公司Asian Growth Properties Limited(「AGP」)，持有以下物業發展及投資項目，而AGP則於二零零六年一月十六日在倫敦證券交易所另類投資市場(「另類投資市場」)上市：

- 1) 位於灣仔道223-227號之地盤正在施工，並將發展為一幢22層高之住宅及零售綜合大樓。地基工程正在進行中，而該發展項目預期於二零零七年中落成。

於年終後，本集團已完成收購鄰近地盤，讓現有發展項目之層數得以增加四層。迄今已完成之地基工程已將有關收購事項之因素考慮在內，並將於二零零六年中進行住宅單位預售。

- 2) 位於鑽石山蒲崗村道97號佔地2,300平方米之工程將會發展為一幢48層高之住宅及商業綜合大樓，總樓面建築面積約202,600平方呎。地基工程現已完成，上蓋建築工程合約已批出。該物業之目標落成日期為二零零七年第四季，並計劃在本年度下半年推出預售單位。



灣仔道223-227號

蒲崗村道97號

- 3) 位於沙田火炭之項目仍未動工。經修改之主要發展藍圖已提呈城市規劃委員會以待審批。管理層認為，該項佔地20,100平方米之發展項目在二零零八年年初起方會動工，而該物業現正出租作物流中心。
- 4) 本集團亦持有一個位於銅鑼灣之零售舖位作投資用途。該舖位之租金收入理想。

## 主席報告書



西門口廣場第二期

### 中國

#### 廣州

西門口廣場第二期發展之總樓面建築面積為118,000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。該發展項目可望於二零零六年底落成，並即將預售有關住宅單位。

#### 成都

中環廣場之總樓面建築面積為91,500平方米，包括建於6層高裙樓商場上之兩幢29層高寫字樓塔樓，建築工程已經完成，零售商舖及辦公室單位之租賃亦已展開。同時，本集團正進行改善工程，以提升該物業之價值，預期有關工程於二零零六年中竣工。



中環廣場

### 澳洲及新西蘭

自本集團在過去數年推行一連串重組措施後，二零零五年財政年度乃本集團佔有66.26%權益附屬公司Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 之重要整固年度。

TTP於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得盈餘淨額為4,300,000新西蘭元，與去年30,700,000新西蘭元相比，下跌86.0%。TTP盈利下跌，反映出TTP大部份物業及項目現時仍在發展當中而非臨近竣工階段。於二零零五年十二月三十一日，股東權益由382,500,000新西蘭元增加至394,100,000新西蘭元，並錄得每股資產淨值由64.3新西蘭仙增加至67.9新西蘭仙。

為了落實更為著重物業發展類別之策略性計劃，於本年度，TTP 完成了多項重大交易，包括：

1. 出售於威靈頓之EDS House；
2. 出售於奧克蘭之Air New Zealand 辦事處總部發展項目；
3. 出售奧克蘭其餘兩個Airpark 1 發展地盤；
4. 進一步出售位於悉尼65 York Street之獨立屋單位之10%；
5. 完成奧克蘭Qantas House及Finance Centre之銷售；
6. 購入位於Woodend, Christchurch 面積達125公頃之發展物業之控制性權益；
7. 購入於奧克蘭120 Halsey Street, Viaduct之其他發展地盤；

## 主席報告書

8. 有條件購入Christchurch面積達27.2公頃之發展地盤；及
9. 以40新西蘭仙在市場以外不按比例購回14,300,000股TTP股份。

及自年終後：

1. 在市場以外按比例進行股份購回及其後註銷424,297,954股TTP股份而完成出售其於AGP 投資之97.5%；
2. 有條件出售於奧克蘭Viaduct 1及Viaduct 2之發展物業；及
3. 有條件購入奧克蘭Pakenham Street第四個鄰近發展物業。

### 成衣業務

成衣業務在本年度之營業額為港幣31,300,000元，而二零零四年則為港幣57,000,000元，即下跌45.2%。經營業務錄得輕微虧損港幣1,200,000元，而二零零四年則為溢利港幣12,600,000元。營業額顯著下跌並產生虧損，主因是由二零零五年一月一日起取消紡織品配額制度，令本集團失去配額收入，加上管理層面對美國及歐洲可能實施進口保護措施之風險下(確認已發生)，決定採取保守策略承接訂單所致。預期價格下調壓力仍會持續。本年度此小規模成衣業務之前景更為樂觀，管理層將實施嚴謹之成本控制措施，以改善毛利率及加強競爭力。

### AGP成功於倫敦另類投資市場上市

董事會欣然宣佈AGP已成功於二零零六年一月十六日於倫敦另類投資市場上市。本集團已作出現金收購建議，於AGP上市首五個交易日購買TTP公眾股東換取之任何AGP股份。由於此收購建議，本集團於本報告日期在AGP之權益增至81.74%。

### TTP之公司變動

年內，本集團繼續從市場購買TTP股份，於二零零五年十二月三十一日，本集團於TTP之權益由61.31%增至66.26%。由於收購成本低於已購股份之資產淨值，造成了港幣36,800,000元之收購折讓，並已即時於收益表中確認。

在年終後，繼按比例購回TTP股份以換取AGP股份及其後註銷TTP股份後，本集團於本報告日期在TTP之權益隨即減至52.25%。

### 財務回顧

截至二零零五年十二月三十一日止年度，營業額達港幣940,100,000元(二零零四年：港幣474,700,000元)，較去年上升98.1%。營業額上升之主要原因如下：

1. 上水御皇庭發展項目確認銷售所得款項港幣431,700,000元(二零零四年：無)；及

## 主席報告書

2. 新西蘭及澳洲售出各項物業確認所得款項達港幣336,000,000元(二零零四年：港幣196,400,000元)。

然而，營業額之增長部份被出售新西蘭及澳洲多個投資物業後之租金收入損失港幣88,700,000元所抵銷。

年內溢利淨額為港幣1,149,100,000元(二零零四年：港幣143,600,000元)，較去年上升700.2%。本公司股本持有人應佔溢利為港幣1,072,300,000元(二零零四年：港幣120,500,000元)，較去年上升789.9%。有利變動的主要因素如下：

1. 御皇庭項目之溢利淨額達港幣191,000,000元(二零零四年：無)；及
2. 因投資物業公平值變動而產生除遞延稅項後之收益達港幣1,010,500,000元(二零零四年：無)。

然而，上述溢利淨額亦因下列各項而部份抵銷：

- 在新西蘭及澳洲售出投資物業，以致租金收入淨額減少港幣87,200,000元。
- 少數股東應佔御皇庭項目之權益增加港幣86,000,000元。
- 確認為印尼及新西蘭之物業之減值虧損港幣36,200,000元。

為編製本回顧年度之財務報表，本集團已採納於二零零五年一月一日生效之新香港財務報告準則，包括所有香港會計準則及相關詮釋。就此於會計處理及呈報產生之重要變動，已詳載於綜合財務報表附註之附註2內。

為符合新香港財務報告準則，本集團於二零零五年十二月三十一日重估其投資物業之價值，並於回顧年度之損益賬內，錄得應佔盈餘淨額港幣1,010,500,000元，相等於重估盈餘港幣1,251,100,000元減相關遞延稅項港幣240,600,000元。倘於業績撇除上述重估盈餘淨額，本集團於本年度之溢利淨額將為港幣138,600,000元，較去年減少港幣5,000,000元或3.5%。

### 資產淨值

於二零零五年十二月三十一日，由於本集團之投資物業公平值出現變動，以及在新西蘭及香港出售了多項投資及發展物業，本集團之資產總值增加港幣953,300,000元。於二零零五年十二月三十一日，TTP集團償還已出售物業之銀行貸款後，本集團之借貸總額減少港幣767,300,000元。

於二零零五年十二月三十一日，本公司股本持有人應佔本集團資產淨值總額約港幣4,354,400,000元。於二零零五年十二月三十一日已發行普通股總數為548,443,165股，本公司股本持有人每股之資產淨值為港幣7.94元。經考慮尚未行使之認股權證及購股權之潛在攤薄影響，已發行普通股總數將增加至660,266,718股，本公司股本持有人每股之資產淨值將減少至港幣6.59元。

# 主席報告書

## 財政資源及流動資金

### 股東權益

於二零零五年十二月三十一日，本公司股本持有人應佔本集團權益為港幣4,354,400,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣3,072,100,000元），升幅為41.7%，主要由於年內錄得保留溢利港幣1,072,300,000元、去年將負商譽之調整重新分類為保留溢利港幣225,200,000元、股本及溢價增加港幣51,400,000元及已付股息港幣52,200,000元。

### 營運資金及貸款融資

於二零零五年十二月三十一日，本集團之現金結餘為港幣979,100,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣871,200,000元）及未動用融資額港幣1,412,200,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣1,383,800,000元）。其流動（營運資金）比率由二零零四年十二月三十一日之1.84倍增加至二零零五年十二月三十一日之2.59倍，增加主要由於在新西蘭及澳洲出售物業後償還貸款，以及售出御皇庭物業之單位所致。

### 資產抵押

新西蘭集團（包括TTP及其澳洲附屬公司Australia Growth Properties Limited）之銀行借貸乃分別以新西蘭元及澳元結算。於二零零五年十二月三十一日，新西蘭集團已提取之銀行貸款總額達港幣834,400,000元，乃主要以估價為港幣1,498,000,000元之物業作抵押。

就本集團於印尼營運之附屬公司而言，所有借貸均以印尼貨幣列值。於二零零五年十二月三十一日，印尼集團已提取之銀行貸款總額達港幣53,300,000元。該等貸款主要以港幣44,537,000元之已質押定期存款作抵押。

至於本集團在香港及中國大陸營運之附屬公司，於二零零五年十二月三十一日之借貸達港幣1,542,000,000元，乃以估價為港幣4,783,000,000元之物業作抵押。

### 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和利用任何投資及發展機會，以配合本集團作為物業長線投資機構之政策。

於二零零五年十二月三十一日之資本與負債比率，即按付息債淨額扣除現金比對物業資產總額之百分比由34.1%下降至19.9%。情況得以改善，主要由於在新西蘭及澳洲出售物業後償還重大貸款，以及由於採納新香港財務報告準則令投資物業之價值增加所致。

### 貸款到期詳情

於二零零五年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零零五年 十二月三十一日 百萬港元	二零零四年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	917.7	1,432.1
一至兩年	608.6	253.4
三至五年	254.3	736.9
五年後	649.4	774.9
	<b>2,430.0</b>	<b>3,197.3</b>

## 主席報告書

### 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零五年十二月三十一日，本集團約97%之借貸乃透過其全資或主要控制之附屬公司籌集。本集團之借貸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任何利率波動風險。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貸管理利率及貨幣風險之用。

### 管理層及員工

本集團於二零零五年十二月三十一日聘用員工共217名，去年則為200名。員工薪酬及福利按市況與趨勢及員工之工作表現而最少每年審閱，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。

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。

### 展望

雖然最優惠年利率於二零零五年三月開始增加3厘至8厘，管理層對香港住宅市場仍然樂觀。隨着就業市場向好、收入穩定增長、結婚及出生人數上升，預期市場對優質住宅之需求將會增加。政府最近之公佈更進一步顯示，未來數年新住宅單位之供應量將持續偏低。

有見及香港經濟穩步增長及中國大陸與海外公司不斷流入，預期對辦公室單位之需求將更形殷切。此外，由於未來數年優質新辦公室單位之供應有限，預期辦公室單位之租金於二零零六年將進一步上升，勢必增加本集團之租金收入。

在中國，本集團在廣州及成都發展項目之投資漸見成果。住宅單位之預售及零售商店及辦公室單位之租賃已積極進行推廣。預期以上項目將帶來豐厚收益。

本集團將繼續在亞太區尋找投資機會。現時，管理層正密切監察發展項目之進度，以確保該些項目之質素及可如期落成。AGP於倫敦另類投資市場成功上市，顯示管理層對亞洲地產市場，尤其是香港及中國大陸市場信心十足。

### 呂榮梓

主席兼常務董事

香港，二零零六年四月七日