

總覽

鑑於持續加息，油價高企，本地物業市場之買賣活動在二零零六年上半年大幅減少。然而，本集團繼續從香港寫字樓之租金上升，以及投資物業之重估增值中受惠。由於香港經濟出現溫和增長，利率增加接近見頂，展望本集團之物業投資及發展業務仍抱持樂觀態度。

業績

本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之本公司股權持有人未經審核應佔綜合溢利為港幣524,100,000元，而去年同期為港幣730,700,000元，跌幅達28.3%。每股攤薄溢利為港幣84.1仙(二零零五年：港幣124.2仙)。

股息

董事會已宣佈於二零零六年十月二十三日(星期一)派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣5仙(二零零五年：港幣4仙)予於二零零六年十月二十日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。於本報告日期，派息總額為港幣29,134,000元，倘認股權證持有人及購股權持有人於暫停辦理股東登記之規定期間前行使彼等尚未行使之認購權以認購本公司股份，則應付之股息總額將會增加港幣3,880,000元至港幣33,014,000元。

業務回顧

物業投資及發展

香港

灣仔告士打道大新金融中心

截至二零零六年六月三十日止六個月之總租金收入為港幣33,600,000元，二零零五年同期則為港幣30,500,000元。因佔用率由86.4%上升至87.6%及平均基本租金亦上升12.5%導致收入增加。本集團預期下半年之續簽租約及磋商之新租約會帶來更佳之租金回報。

上水御皇庭

鑑於美國息口持續上升，過去六個月之物業市場氣氛淡靜，因此與恆基地產並無就此項共同發展項目進行大型促銷活動。本期間錄得之營業額相當於二零零五年之銷售額港幣285,300,000元，產生純利港幣143,900,000元。此項目之餘下單位已於二零零六年七月重新推出市場銷售，截至本報告日期，在此次銷售中已售出148個單位。至目前為止，御皇庭約三分之二之單位已經售出。



主席 報告書

灣仔駿逸峰

於二零零六年四月，本集團以港幣77,200,000元購入位於摩利臣山道2號之相連物業，購入代價乃以增加現有銀行貸款額撥付。兩塊用地合併後，物業之總銷售面積將增加至約70,900平方呎，而現有物業將額外增加四個樓層。

地基工程現已完成，並批出上蓋結構工程合約。此項目現名為「駿逸峰」，預期於二零零六年第四季開始預售。該物業預計於二零零七年第三季落成。

銅鑼灣禮頓道

禮頓道物業包括兩個相連地段，現正進行施工。該用地擬發展為擁有206個客房之一棟30層高酒店。擬建之酒店預計於二零零八年底前落成。

鑽石山蒲崗村道

該用地將發展為一棟48層高綜合大樓，總銷售面積約為258,100平方呎，包括建於七層高零售平台、會所及156個停車位上之304個住宅單位。住宅單位預期於二零零七年初預售。上蓋結構工程已於二零零六年四月開始動工，此項目預計於二零零七年第四季竣工。

沙田火炭

火炭項目之發展計劃工程繼續進行。數份總發展藍圖已呈交城市規劃委員會以供考慮。該物業目前已租出作工業用地。

中國

廣州

西門口廣場第二期項目包括建於商業平台上四棟住宅大廈及一棟寫字樓，其總建築面積約為118,500平方米，預計於二零零七年初落成。迄今，差不多87%擬建之646個住宅單位已售出，銷售所得款項將於物業落成後在二零零七年之收益表中確認。

成都

中環廣場寫字樓之租賃現正進行。於本期間結束後，所有餘下零售舖位已根據長期租約租予知名之國內大型連鎖百貨公司。預期從該物業賺取穩定之經常性收入。

澳洲及新西蘭

Trans Tasman Properties Limited (「TTP」)錄得截至二零零六年六月三十日止六個月虧損淨額2,600,000新西蘭元，二零零五年同期則錄得盈利淨額6,500,000新西蘭元。虧損主要由於大部分目前之發展物業及項目仍進行施工，令本期間物業銷售活動減少，從而影響收入來源所致。

繼按股權比例以場外購回股份方式出售其於Asian Growth Properties Limited(「AGP」)之97.5%投資及隨後註銷TTP股份完成後，本公司之股東權益於二零零六年六月三十日由394,100,000新西蘭元下跌至102,400,000新西蘭元，錄得每股資產淨值由67.9新西蘭仙下跌至66.1新西蘭仙。

成衣業務

鑑於成衣業整體淡靜，截至二零零六年六月三十日止六個月成衣業產生之營業額為港幣14,100,000元，二零零五年同期為港幣16,400,000元，下跌14%。與二零零五年同期之溢利港幣200,000元比較，該業務錄得輕微虧損達港幣500,000元。預期價格持續受壓。管理層將繼續實行緊縮成本措施，以改善邊際溢利及提高競爭力。

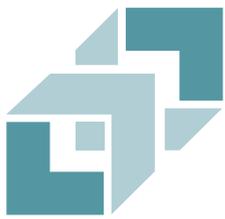
TTP之企業變動

由於TTP之股份繼續以低於其資產淨值於新西蘭交易所有限公司買賣，本集團繼續從市場中購入TTP股份。於本期間結束後，本集團提出無條件收購建議，以每股0.55新西蘭元收購TTP所有餘下之投票股份。收購建議已延至二零零六年十月十日。到目前為止，本集團於TTP之權益進一步增加至78.05%。

AGP之企業變動

為了提供TTP公眾股東兌現其在AGP投資之機會(該等股東將TTP股份換取AGP股份)，本集團於二零零六年一月中旬AGP股份在倫敦股票交易所另類投資市場上市之首五個交易日內，按每股AGP股份1.00新西蘭元之價格(低於其資產淨值)，向彼等提出現金收購建議，收購約23,300,000股AGP股份。由於AGP股份亦以低於其資產淨值買賣，故本集團於回顧期內從市場中進一步收購AGP股份，於截至本報告日期，本集團於AGP之實際權益增加至85.42%。購回股份造成港幣53,100,000元之收購折讓，已於損益表中確認。

為使本公司及AGP在亞洲達致更具透明度及非競爭之投資策略，本集團以代價約港幣4,430,000,000元將六項物業及發展項目之應佔權益轉讓予AGP，即大新金融中心、皇后大道中9號28樓、禮頓道、御皇庭、中環廣場及西門口廣場第二期，經獨立估值師估值該權益為港幣6,425,000,000元。上述代價乃根據持有上述六項物業之有關公司之資產淨值計算。繼二零零六年十月初轉讓完成後，本集團將透過AGP持有香港及中國大陸之所有重大物業資產，而本集團將持有AGP約96.42%實際股權。有關轉讓詳情載於二零零六年九月十八日本公司發表之公佈。



財務回顧

截至二零零六年六月三十日止六個月，營業額達港幣487,300,000元(二零零五年：港幣664,800,000元)，較去年同期下跌26.7%。營業額下跌主要由於本集團於二零零五年實行其策略，出售多項TTP於新西蘭及澳洲之投資及發展物業，但在本期間則進行較少重大出售。

於本期間本公司股權持有人應佔純利為港幣524,100,000元(二零零五年：港幣730,700,000元)，較去年同期下跌28.3%。純利下跌主要由於本期間確認溫和之投資物業重估盈餘，而於二零零五年首次採納新香港財務報告準則時卻確認重大盈餘港幣778,000,000元所致。

財政資源及流動資金

股東權益

於二零零六年六月三十日，本公司股權持有人應佔本集團之權益為港幣4,872,100,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣4,354,400,000元)，較上一個年結日上升11.9%。本公司股權持有人之每股資產淨值為港幣8.36元(二零零五年十二月三十一日：港幣7.94元)。

營運資金及貸款融資

於二零零六年六月三十日，本集團之現金結餘為港幣1,160,200,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣979,100,000元)及未動用融資額為港幣1,238,700,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣1,412,200,000元)。其流動(營運資金)比率由二零零五年十二月三十一日之2.59倍增加至二零零六年六月三十日之2.77倍。

於二零零六年六月三十日之資本與負債比率(即按附息債淨額扣除現金比對物業資產總額之百分比)由二零零五年十二月三十一日之19.9%下降至16.5%。

於二零零六年六月三十日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	二零零六年 六月三十日 百萬港元	二零零五年 十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	740.3	917.7
一至兩年	866.5	608.6
三至五年	214.2	254.3
五年後	620.5	649.4
	2,441.5	2,430.0

資產抵押

就本集團於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零零六年六月三十日已提取之總銀行貸款為港幣2,113,200,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣1,542,000,000元)，已由估值為港幣5,739,200,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣4,783,000,000元)之物業抵押。

於二零零六年六月三十日，本集團於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已將總賬面值港幣462,400,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣1,498,000,000元)之物業抵押，以取得總銀行貸款港幣272,000,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣834,400,000元)。

在印尼，若干附屬公司於二零零六年六月三十日已提取總銀行貸款港幣56,300,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣53,300,000元)，由定期存款港幣45,700,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣44,500,000元)作抵押。

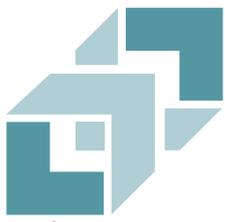
理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零六年六月三十日，本集團之所有借貸乃透過其全資或主要控制之附屬公司籌集。目前，本集團之借貸主要以港元列值及主要按浮動利率計算，並無採用任何衍生財務工具。

管理層及員工

本集團於二零零六年六月三十日聘用員工共182名。員工薪酬及福利按市況及趨勢，以及員工之工作表現而最少每年調整，大部分僱員更可享受學費／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努力不懈服務及貢獻，以及客戶與租戶對本集團之不斷支持，致以深切謝意。



主席 報告書

展望

雖然面對加息及高能源價格之壓力，香港經濟在二零零六年上半年一直暢旺。跟隨樓市開始放緩及預期通脹轉為溫和後，美國聯儲局最近決定將聯邦利率維持在現時水平，顯示在短期內利率更為穩定。此外，燃油及商品價格近期下跌，有助紓緩對成本之部分壓力。即使國民生產總值增長溫和，隨著憧憬對外貿易表現向好，本地消費強勁，加上失業情況得以改善，展望在下半年香港經濟仍然樂觀。因此，我們預期對住宅物業之需求保持穩定。

中國繼續以快速步伐增長。中國官方機構於本年六月推出宏觀經濟措施，以遏抑樓價急速上升及調節物業買賣活動，在物業交易放緩之證明下，措施已開始奏效。然而，我們相信該等措施在中期內應不會對中國整體物業市場有不利影響。另外，在長遠方面，該等措施亦有助促進市場變得更加穩健及持久。

鑑於寫字樓之需求持續殷切，香港優質寫字樓物業之租金預期在下半年會進一步上升，毫無疑問本集團之租金收入將會受惠。

在未來數月，本集團將專注於手頭多個計劃發展項目之落成及預售，我們亦會積極在亞太區內物色合適投資機會，以強化本集團之資產基礎。本集團正處於有利位置把握業務商機，提高業務增長，務求為股東帶來增長之回報。

呂榮梓

主席兼常務董事

香港，二零零六年九月二十五日