

# 主席報告書



Clearwater Resort

本人欣然向股東提呈本公司二零零六年度綜合業績。

## 財務摘要

截至二零零六年十二月三十一日止年度，營業額達港幣1,060,200,000元(二零零五年：港幣940,200,000元)，較去年增加12.8%。營業額增加主要由於出售香港之御皇庭住宅單位及於新西蘭及澳洲之若干發展物業，以及香港大新金融中心之租金收入增加。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣791,300,000元(二零零五年：港幣1,072,300,000元)，較去年減少26.2%。股東應佔溢利減少主要由於本年度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1,251,100,000元。

於二零零六年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣5,192,700,000元，較去年之港幣4,354,400,000元增長19.3%。本公司股東之每股資產淨值為港幣8.91元(二零零五年：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，本公司



股東之每股資產淨值將為港幣7.86元。

### 股息

董事會已議決於應屆股東週年大會上建議股東批准於二零零七年五月二十九日(星期二)向於二零零七年五月二十三日(星期三)營業時間結

束時名列股東名冊之本公司股東，派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣7仙(二零零五年：港幣6仙)，連同已付中期股息每股港幣5仙(二零零五年：港幣4仙)，本年度之派息總額為每股港幣12仙(二零零五年：港幣10仙)。於二零零七年四月十八日，應付末期股息總額為港幣

41,400,000元，倘已定股東名冊於二零零七年五月十七日起暫停辦理過戶登記手續期間前，全部尚未行使之認股權證及購股權所附認購權均獲有關持有人行使而發行額外普通股，則股息總額將會最多增加港幣4,800,000元。

## 業務回顧

### 物業投資及發展

本公司透過其現時持有96.5%權益之附屬公司Asian Growth Properties Limited (「AGP」) (由二零零六年一月十六日起，AGP股份獲准在倫敦證券交易所另類投資市場市場買賣)，持有以下於香港及中國之物業發展及投資項目：



大新金融中心



御皇庭

### 香港

#### 灣仔告士打道大新金融中心

截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之總租金收入為港幣78,600,000元(二零零五年：港幣61,800,000元)，較去年增加27.2%，租金收入增加是因為佔用率由86.1%上升至88.1%及平均基本租金之上升。預期二零零六年下半年之續簽租約及磋商之新租約會在二零零七年帶來更佳之租金回報。

#### 上水御皇庭

本年度確認之營業額來自完成二零零五年及二零零六年之銷售，為數港幣685,900,000元，貢獻溢利港幣318,900,000元。二零零六年物業市場整體銷售放緩，尤以御皇庭所在之新界區為然。配合進取之市場推廣計劃，該項目餘下住宅單位將繼續銷售。迄今，御皇庭超過三分之二之單位已經售出。



駿逸峰

### 灣仔駿逸峰

於二零零六年四月，本集團購入位於摩利臣山道2號之相連物業，近期又成功向政府購入另一相連地段。上述用地合併後，物業之可建總樓面面積已增加至約5,837平方米，而現有發展項目將額外增加八個樓層。

上蓋結構工程進展順利，此項目預計於二零零七年第四季前竣工，現正策劃向公眾預售住宅單位。

### 銅鑼灣禮頓道

禮頓道發展項目包括兩幅相連用地，現正進行施工。本集團於二零零六年十一月成功購入位於禮頓道4號之相連地段，並將與鄰近之現有地段合併，有效增加該項目之可建總樓面面積。該用地擬發展含283間客房之一棟30層高酒店。擬建之酒店預計於二零零九年首季落成。



禮頓道項目

### 鑽石山蒲崗村道

該用地現正發展為一棟48層高住宅及商業綜合大樓，可建總樓面面積約為18,825平方米，包括建於七層零售舖位、會所及停車位平台上之304個住宅單位。上蓋結構工程進展順利，此項目預計於今年第四季前竣工。政府已批准預售，短期將開始預售住宅單位。

### 沙田火炭

火炭之大型住宅發展計劃繼續進行規劃部署，已呈交重訂分區用途申請予城市規劃委員會，供其考慮。該物業目前租出作工業用地。

### 銅鑼灣怡東商場舖位

香港零售業持續增長。該商舖之新租約經已訂定，租約由二零零六年七月一日起計為期兩年，租金亦較前租約為高。



蒲崗村道項目

中國

廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目包括四棟住宅大廈、一棟寫字樓及一座六層高商業／停車位平台，總建築面積約為118,554平方米，預計於二零零七年第三季落成。於二零零六年十二月三十一日，93%擬建之646個住宅單位已經預售，銷售所得款項將於物業落成後在二零零七年確認。



西門口廣場第二期



中環廣場

成都中環廣場

中環廣場於二零零五年第四季落成，包括建於一個公用平台上之兩棟30層高寫字樓，公用平台包括六層商業／零售舖位及兩層停車場。寫字樓之租情平穩，總建築樓面面積約29,938平方米之所有零售舖位均已租出。預期該物業提供穩定經常性收入。

### 澳洲及新西蘭

Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得淨虧損3,400,000新西蘭元(約港幣19,600,000元)，去年則錄得淨收益4,300,000新西蘭元(約港幣24,800,000元)。虧損主要由於大部分目前之發展物業仍在進行施工，令物業銷售活動減少，從而影響收入來源。

繼按股權比例以場外購回股份方式出售其於AGP之97.5%股權及隨後完成註銷TTP股份後，TTP之股東權益由二零零五年十二月三十一日之394,100,000新西蘭元(約港幣2,274,000,000元)下跌至二零零六年十二月三十一日之99,500,000新西蘭元(約港幣574,100,000元)，每股資產淨值下跌至二零零六年十二月三十一日之64.5新西蘭仙(二零零五年：67.9新西蘭仙)。

### 成衣業務

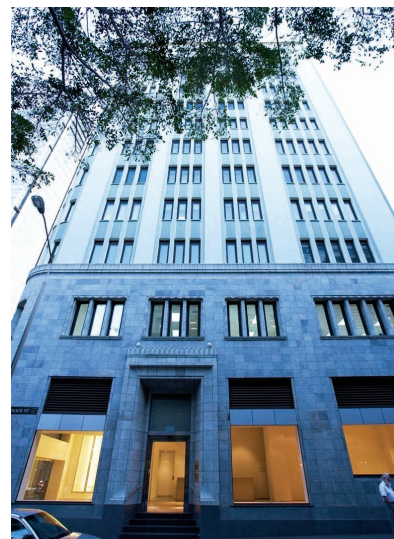
鑑於成衣業整體淡靜，截至二零零六年十二月三十一日止財政年度成衣業產生之營業額為港幣25,400,000元，去年為港幣31,300,000元，下跌18.9%。該業

務錄得輕微虧損港幣800,000元(二零零五年：港幣1,200,000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。然而，預計業務之盈利能力不會顯著提升。

### TTP之企業變動

由於TTP之股份持續以低於其資產淨值之價格買賣，本集團繼續從市場中購入TTP股份。於二零零六年七月，本集團提出無條件收購建議，以每股55新西蘭仙收購TTP所有餘下之有投票權股份，因此，於二零零六年十二月三十一日，本集團於TTP之實際持股權益增加至80.6%。由於收購成本低於已購股份之資產淨值，收購折讓達港幣21,400,000元，已於綜合收益表中確認。

於二零零七年三月下旬，本集團提出另一項無條件收購建議，以每股60新西蘭仙收購約佔TTP股份19.5%之所有餘下股份。隨後，本集團與兩名獨立主要股東分別訂立了禁售協議，據此，該兩名股東受到約束，必須接受本集團要約。因此，本集團能夠控制TTP超過90%已發行股份，可以強制地按相同價格每股60新西蘭仙收購任何尚未接



65 York Street

受要約之TTP股份。該項行動總代價將達18,000,000新西蘭元(約港幣103,900,000元)。

於二零零七年四月十六日，本集團發出有關強制收購通告。於本報告書日期，本集團於TTP之持股權益為94.3%。預期TTP股份之買賣將於二零零七年四月二十三日營業時間結束時終止，而TTP將於二零零七年四月二十七日營業時間結束時自新西蘭交易所除牌。此外，本集團之收購要約將於二零零七年五月四日結束，而強制性收購期將於二零零七年五月七日屆滿。

## AGP之企業變動

由於AGP之股份亦以低於其資產淨值之價格買賣，為了向其股東提供變現彼等於AGP投資之機會，年內本集團亦從市場購入約29,900,000股AGP股份。是項股份之收購折讓達港幣53,100,000元，並已於綜合收益表中確認。

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，本公司將六項投資物業及發展項目，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，轉讓予AGP，獨立物業估值師估值本公司應佔權益為港幣6,425,200,000元。繼二零零六年十月初轉讓完成後，本公司透過AGP持有位於香港及中國大陸之所有重大物業資產，而本公司於本報告書日期則持有AGP 96.5%實際股權。

## 財政資源及流動資金

### 營運資金及貸款融資

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金結餘為港幣570,400,000元(二零零五年：港

幣795,700,000元)及未動用融資額為港幣1,416,800,000元(二零零五年：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倍下降至二零零六年十二月三十一日之1.75倍，原因是若干物業發展之貸款於二零零七年第三及第四季到期。

於二零零六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以及受限制及已抵押存款比對物業資產總額之百分比)由19.9%下降至17.5%。

於二零零六年十二月三十一日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	二零零六年 十二月三十一日 百萬港元	二零零五年 十二月三十一日 百萬港元
到期時間	<b>1,538.7</b>	917.7
一年內	<b>148.5</b>	608.6
一至兩年	<b>789.9</b>	244.0
三至五年	<b>81.3</b>	659.7
五年後	<b>2,558.4</b>	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，於二零零六年十二月三十一日已提取之銀行貸款總額為港幣2,056,100,000元(二零零五年：港幣1,542,000,000元)，已由估值為港幣6,060,000,000元(二零零五年：港幣4,783,000,000元)之物業作抵押。

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489,600,000元(二零零五年：港幣1,498,000,000元)之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣442,600,000元(二零零五年：港幣834,400,000元)。

在印尼，若干附屬公司於二零零六年十二月三十一日已提取銀行貸款總額港幣59,700,000元(二零零五年：港幣53,300,000元)，以定期存款港幣47,200,000元(二零零五年：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。於二零零六年十二月三十一日，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。本集團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十二月三十一日聘用員工共179名(二零零五年：217名)。員工薪酬及福利至少每年按市況與趨勢，以及員工之工作表現評核進行檢討，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。

### 展望

二零零七年，全球經濟前景仍然向好。雖然美國樓市之發展可能影響美國經濟增長放緩，本集團預期美國經濟於年內將繼續增長，即使步伐有所放緩。由於通脹壓力已顯示減退跡象，預期今年之利率環境將會較穩定。

去年香港物業市場整體發展較預期遜色，但在下半年銷情則趨於暢旺。今年的本地經濟前景仍然樂

觀，消費者信心持續強勁。而招聘市場維持強大需求，薪酬普遍上升，必然增加家庭收入及提高按揭承擔能力，加上銀行提供優惠按揭條件及有關政府削減物業交易印花稅建議，產生了進一步刺激。近期賣地成績理想亦顯明優質住宅在香港有很大的需求。以上種種均屬利好因素，推動本地住宅市場預計今年表現更佳。本集團已準備就緒把握有利之市場環境，不久會預售住宅發展項目。

中國經濟預計將持續強勁增長，而香港商界懂得把握接鄰腹地湧現的商機，隨著有更多內地企業陸續來港上市，海外及內地之金融機構均銳意增強在香港的發展，以分享有關業務機會。這些因素將帶動優質寫字樓之需求，使寫字樓租金趨於更高水平。因此，本集團預計本年度之租金收入將繼續向好。



自二零零六年五月以來，中國政府推出一連串宏觀調控措施，打擊房地產炒賣，穩定房產價格。本集團認為，有關措施將有短暫壓抑房地產市場作用，房地產市場預期於短期內整固，實力不足之業者將受到市場淘汰。另一方面，本集團認為較理性之市場環境有利其於中國之長線房地產投資及發展，而且現時情況為本集團補充中國土地儲備之良機。本集團相信，縱使宏調措施出台，持續之經濟擴張、生產力提昇及家庭收入增加，長遠會形成對位於中國具素質及設計上乘住宅物業之強大需求。此一市場為本集團

提供未來增長潛力之空間。因此，本集團已一直積極參予土地收購項目，就數幅地皮之收購與有關賣家之磋商已屆最後階段。

本集團將繼續專注按計劃落成手頭項目，並規劃市場推廣計劃以銷售該等項目的住宅單位及出租有關的商業樓面。本集團亦會與合營夥伴緊密合作，積極銷售御皇庭尚餘住宅單位。同時，本集團將加倍努力物色在香港、中國大陸及其他亞太城市之收購機會，以擴大物業組合，並為股東增值及帶來回報。

## 致謝

二零零六年十二月六日為本集團五十週年誌慶，本人藉此機會代表董事會對本集團各創辦人由衷致意，並向長期業務夥伴、客戶及股東表示感激，並要讚揚每位員工，不論是已離職者還是依然在職者，對爪哇集團過去五十年之成就所發揮之貢獻。

呂榮梓  
主席兼常務董事

香港，二零零七年四月十八日