



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股票代號：251)

二零零五年度全年業績公佈

SEA Holdings Limited 爪哇控股有限公司 (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 宣佈，本公司及其附屬公司 (「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綜合業績及二零零四年之比較數字如下：

1. 綜合收益表

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益	(iii)	940,163	474,722
其他收入		59,734	79,923
營業成本			
物業及相關成本	(iv)	(475,247)	(158,585)
員工費用		(116,099)	(61,567)
折舊及攤銷		(5,081)	(4,065)
其他費用		(147,770)	(85,457)
		(744,197)	(309,674)
出售投資物業虧損		(2,424)	(100,803)
投資(虧損)收益淨額		(820)	6,100
撇減待售物業		(36,233)	–
出售業務為物業投資及發展之附屬公司收益		11,818	77,430
確認收購折讓		36,787	–
撥回負商譽		–	39,428
應佔聯營公司業績		(3,359)	3,354
應佔共同控制公司業績		(290)	(3,689)
融資成本		(75,869)	(121,060)
投資物業公平值之變動		1,251,078	–
除稅前溢利	(v)	1,436,388	145,731
所得稅支出	(vi)	(287,264)	(2,156)
本年度溢利		<u>1,149,124</u>	<u>143,575</u>
應佔：			
本公司股本持有人		1,072,273	120,492
少數股東權益		76,851	23,083
		<u>1,149,124</u>	<u>143,575</u>
股息	(vii)	<u>54,556</u>	<u>51,158</u>
每股盈利	(viii)		
基本		<u>港幣204.8仙</u>	<u>港幣23.6仙</u>
攤薄後		<u>港幣179.9仙</u>	<u>港幣21.6仙</u>

2. 綜合資產負債表

	於十二月三十一日 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
非流動資產		
投資物業	4,018,159	3,624,804
物業、機器及設備	31,740	385,424
預付租賃款項	327,365	404,207
負商譽	-	(225,164)
聯營公司權益	15,330	18,340
共同控制公司權益	-	290
其他投資	-	95,467
會籍	8,574	-
可供出售投資	81,591	-
應收聯營公司款項	34,172	31,863
應收共同控制公司款項	2,790	2,790
其他應收貸款	60,963	74,996
	<u>4,580,684</u>	<u>4,413,017</u>
流動資產		
存貨	2,259	3,397
待售物業	2,919,250	2,391,716
預付租賃款項	5,076	5,606
其他投資	-	796
持作買賣投資	784	-
其他應收貸款	19,390	8,244
應收款項、按金及預付款項	189,720	50,131
可收回所得稅	1,544	1,593
應收聯營公司款項	-	2,087
應收共同控制公司款項	3,310	-
已抵押銀行存款	183,395	138,869
銀行結存及存款	795,707	732,316
	<u>4,120,435</u>	<u>3,334,755</u>
流動負債		
應付款項、已收按金及應付費用	313,797	201,323
已收待售物業銷售訂金	133,659	49,195
撥備	18,861	109,361
應繳所得稅	63,610	19,818
借貸—一年內到期	917,655	1,432,057
應付少數股東款項	141,949	-
	<u>1,589,531</u>	<u>1,811,754</u>
流動資產淨額	<u>2,530,904</u>	<u>1,523,001</u>
	<u>7,111,588</u>	<u>5,936,018</u>
資本及儲備		
股本	54,844	51,154
儲備	4,299,577	3,020,986
本公司股權持有人應佔權益	4,354,421	3,072,140
少數股東權益	760,679	821,450
總權益	<u>5,115,100</u>	<u>3,893,590</u>
非流動負債		
應付少數股東款項	70,376	91,897
借貸—一年後到期	1,512,316	1,765,218
其他應付款—一年後到期	16,582	18,800
遞延稅項	397,214	166,513
	<u>1,996,488</u>	<u>2,042,428</u>
	<u>7,111,588</u>	<u>5,936,018</u>

(i) 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本財務報表載有根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定而披露之適用資料。

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，本綜合財務報表乃按歷史成本為編製基礎。

(ii) 採納香港財務報告準則／會計政策之變動

於本會計年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之若干新香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(下文統稱「新香港財務報告準則」)，該等準則適用於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方法有所改變，尤其是有關少數股東權益之呈列方法，該等呈列方法之變動亦已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團之會計政策在下列範疇有所改變，影響本會計年度及／或以往會計年度之業績編製及呈列方式。

會計政策變動之影響如下：

業務合併

本集團於本會計年度採納香港財務報告準則第3號「業務合併」，而有關準則乃適用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併以及二零零五年一月一日存在之商譽及負商譽。應用香港財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高於收購成本之差額(以往稱為「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高出收購成本之任何差額(「收購折讓」)應於進行收購之期間即時確認為溢利或虧損。於以往會計年度，因收購產生之負商譽乃根據最終結餘情況之分析，而從資產扣減及轉撥為收入方式呈列。本集團已終止確認於二零零五年一月一日之所有負商譽，而相應增加之金額則計入二零零五年一月一日之保留溢利。

金融工具

於本會計年度，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。應用香港會計準則第32號對本財務報表並無構成重大影響。於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之香港會計準則第39號，基本上不允許按追溯基準確認、終止確認或計量金融資產及負債。應用香港會計準則第39號之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用香港會計準則第39號有關分類及計量之相關過渡性條文。

截至二零零四年十二月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號另一處理方法對其債務及股本證券進行分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資應適當地分類為「交易證券」、「非交易證券」或「持有至到期日投資」。「交易證券」及「非交易證券」均以公平值計量，而「交易證券」未變現之損益則呈列於收益表中。「非交易證券」未變現之損益則呈列於權益中，直至該等證券售出或經釐定為出現減值；屆時，過往於權益確認之累計利益或虧損將計入有關期間之損益。自二零零五年一月一日開始，本集團會按照香港會計準則第39號將債務及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益賬按公平值處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」，而有關分類則須視乎收購資產之目的而定。「於損益賬按公平值處理之金融資產」及「可供出售之金融資產」均按公平值列賬，而有關公平值之變動則分別於收益表及權益中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」則採用實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年一月一日，本集團將賬面值港幣796,000元之交易證券重新分類為持作買賣投資，並將賬面值港幣86,893,000元之非交易證券重新分類為可供出售投資。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定，對其債務及股本證券以外之金融資產及金融負債(過往屬會計實務準則第24號範圍以外)進行分類及計量。誠如上文所述，根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益賬按公平值處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」，而金融負債則一般分類為「於損益賬按公平值處理之金融負債」或「於損益賬按公平值處理之金融負債以外之金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」以實際利率法按攤銷成本入賬。

應付少數股東之款項及其他應付款項之賬面金額，乃按授出日期之現行市場利率就應歸利息之影響予以調整，並於二零零五年一月一日後以實際利率法按攤銷成本入賬。

租賃

業主自用之土地租賃權益

在以往會計年度，業主自用租賃土地及樓宇乃歸入物業、機器及設備，並以成本值模式入賬。於本會計年度，本集團則應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，有關租賃之土地及樓宇應分別考慮租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，則一概以融資租賃處理。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益應重新分類為「預付租賃款項」，以成本入賬並按租賃期以直線基準攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地之租賃權益將繼續作物業、機器及設備入賬。

投資物業

於本會計年度，本集團應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業之公平值變動所產生之利益或虧損，直接確認於有關損益產生期間之收益表內。在以往會計年度，根據會計實務準則第13號之規定，投資物業也以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備或自儲備扣除，除非儲備結餘不足以抵銷重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額將自收益表中扣除。若早前自收益表扣除減值而其後重估出現升值，則該項升值將列入收益表內，惟以早前於收益表中扣除之減值數額為限。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備數額已轉撥作保留溢利。

與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計年度，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項影響乃根據出售物業可收回之賬面值按稅項影響基準作評估。於本會計年度，本集團應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響乃根據本集團預期於每一結算日有關物業可收回之方式計算。由於香港會計準則詮釋第21號並無任何具體過渡性條文，此項會計政策之變更已追溯應用。比較數字已作重列。

以股份為基礎之支出

於本會計年度，本集團採用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之支出」，該準則規定，若本集團以購買貨品或獲取服務之方式以股份或股份權益支付（「以股權支付之交易」），或藉此換取價值等同若干數目股份或股份權益之其他資產（「以現金支付之交易」），則須確認為開支。採納香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響，在於本公司董事及僱員之購股權於購股權授出日期決定其公平值，並於歸屬日期作費用列支。於應用香港財務報告準則第2號前，本集團在該等購股權獲行使前並不會確認其財務影響。就二零零五年一月一日前授出之購股權而言，根據有關之過渡性條文，本集團並無對二零零二年十一月七日或之前授出之購股權及於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年一月一日前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。此項變更並無對本會計年度或以往會計年度之業績構成重大影響。

本集團並無提早採納以下已發行但未生效之新準則及詮釋。本集團董事現正評核該等新香港財務報告準則，惟目前未能確定採納該等新香港財務報告準則對本集團財務報表有重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港會計準則第19號（經修訂）	精算盈虧、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號（經修訂）	海外投資淨額 ²
香港會計準則第39號（經修訂）	預計集團內交易之現金流量對沖會計 ²
香港會計準則第39號（經修訂）	公平值購股權 ²
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	採探及評估礦產資源 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號	釐定包括租賃的安排 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第5號	來自關閉、恢復和環境修復基金權益的權利 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第6號	參與特定市場、廢棄電力及電子設備產生的負債 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第7號	根據香港會計準則第29號在惡性通貨膨脹的經濟環境下在財務報告中採用重列的方法 ⁴

¹於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

²於二零零六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³於二零零五年十二月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

會計政策變更之影響摘要

採納新香港財務報告準則對截至二零零五年十二月三十一日止年度業績所構成之影響如下：

	香港會計準則 第32號及香港 會計準則 第39號 千港元	香港會計準則 第40號 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	香港財務 報告準則 第3號 千港元	影響總額 千港元
負商譽撥回減少	-	-	-	(45,989)	(45,989)
確認收購折讓	-	-	-	36,787	36,787
投資物業之公平值變動	-	1,251,078	-	-	1,251,078
其他應付款項之應歸利息開支增加	(808)	-	-	-	(808)
應付少數股東款項之應歸利息開支增加	(3,740)	-	-	-	(3,740)
重估投資物業之遞延稅項增加	-	(99,322)	(141,263)	-	(240,585)
	<u>(4,548)</u>	<u>1,151,756</u>	<u>(141,263)</u>	<u>(9,202)</u>	<u>996,743</u>
本年度溢利(減少)增加	<u>(4,548)</u>	<u>1,151,756</u>	<u>(141,263)</u>	<u>(9,202)</u>	<u>996,743</u>
應佔：					
本公司股權持有人	(808)	1,140,993	(140,837)	(9,202)	990,146
少數股東權益	(3,740)	10,763	(426)	-	6,597
	<u>(4,548)</u>	<u>1,151,756</u>	<u>(141,263)</u>	<u>(9,202)</u>	<u>996,743</u>

根據項目性質劃分本年度溢利增加(減少)之分析如下：

	香港會計準則 第32號及香港 會計準則 第39號 千港元	香港會計準則 第40號 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	香港財務 報告準則 第3號 千港元	影響總額 千港元
負商譽撥回減少	-	-	-	(45,989)	(45,989)
確認收購折讓	-	-	-	36,787	36,787
投資物業之公平值變動	-	1,251,078	-	-	1,251,078
融資成本增加	(4,548)	-	-	-	(4,548)
所得稅開支增加	-	(99,322)	(141,263)	-	(240,585)
	<u>(4,548)</u>	<u>1,151,756</u>	<u>(141,263)</u>	<u>(9,202)</u>	<u>(996,743)</u>
本年度溢利(減少)增加	<u>(4,548)</u>	<u>1,151,756</u>	<u>(141,263)</u>	<u>(9,202)</u>	<u>(996,743)</u>

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日採納新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零四年 十二月 三十一日 (原先呈列) 千港元	追溯調整			於二零零四年 十二月 三十一日 (經重列) 千港元	於二零零五年一月一日之調整			於二零零五年 一月一日 (經重列) 千港元
		香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港 會計準則 詮釋第21號 千港元		香港會計 準則第32號 及第39號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元	香港 財務報告 準則第3號 千港元	
資產負債表項目									
物業、機器及設備	795,237	-	(409,813)	-	385,424	-	-	-	385,424
預付租賃款項	-	-	409,813	-	409,813	-	-	-	409,813
負商譽	(225,164)	-	-	-	(225,164)	-	-	225,164	-
其他投資	96,263	-	-	-	96,263	(96,263)	-	-	-
會籍	-	-	-	-	-	8,574	-	-	8,574
可供出售投資	-	-	-	-	-	86,893	-	-	86,893
持作買賣投資	-	-	-	-	-	796	-	-	796
應付少數股東款項	-	(91,897)	-	-	(91,897)	7,350	-	-	(84,547)
其他應付款項 - 一年後到期	(18,800)	-	-	-	(18,800)	1,617	-	-	(17,183)
遞延稅項	(39,613)	-	-	(126,900)	(166,513)	-	-	-	(166,513)
資產及負債影響總額	<u>607,923</u>	<u>(91,897)</u>	<u>-</u>	<u>(126,900)</u>	<u>389,126</u>	<u>8,967</u>	<u>-</u>	<u>225,164</u>	<u>623,257</u>
保留溢利	1,983,286	-	-	-	1,983,286	1,617	487,438	225,164	2,697,505
投資物業重估儲備	613,603	-	-	(126,165)	487,438	-	(487,438)	-	-
少數股東權益	914,082	(91,897)	-	(735)	821,450	7,350	-	-	828,800
對股權之影響總額	<u>3,510,971</u>	<u>(91,897)</u>	<u>-</u>	<u>(126,900)</u>	<u>3,292,174</u>	<u>8,967</u>	<u>-</u>	<u>225,164</u>	<u>3,526,305</u>
	<u>(2,903,048)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,903,048)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,903,048)</u>

採納新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之股權所構成之影響，乃由於應用上文所述之香港會計準則詮釋第21號而導致投資物業重估儲備減少港幣73,012,000元。

(iii) 收益

(a) 地域分類

	截至二零零五年十二月三十一日止年度						
	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售額	207,216	187,758	3,265	541,924	-	-	940,163
地域內銷售額*	-	-	-	43,096	-	(43,096)	-
收益總額	<u>207,216</u>	<u>187,758</u>	<u>3,265</u>	<u>585,020</u>	<u>-</u>	<u>(43,096)</u>	<u>940,163</u>
業績							
分類溢利(虧損)	<u>(22,807)</u>	<u>16,602</u>	<u>380,654</u>	<u>1,176,124</u>	<u>(20,472)</u>	<u>-</u>	<u>1,530,101</u>
利息收入							44,884
確認收購折讓	36,787	-	-	-	-	-	36,787
未經分配企業支出							(95,866)
應佔聯營公司業績	(3,359)	-	-	-	-	-	(3,359)
應佔共同發展公司業績	-	-	(290)	-	-	-	(290)
融資成本							75,869
除稅前溢利							1,436,388
所得稅開支							(287,264)
本年度溢利							<u>1,149,124</u>

	截至二零零四年十二月三十一日止年度						
	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售額	321,572	22,519	4,276	126,355	-	-	474,722
地域內銷售額*	-	-	-	39,223	-	(39,223)	-
收益總額	<u>321,572</u>	<u>22,519</u>	<u>4,276</u>	<u>165,578</u>	<u>-</u>	<u>(39,223)</u>	<u>474,722</u>
業績							
分類溢利(虧損)	<u>139,682</u>	<u>9,758</u>	<u>(7,425)</u>	<u>97,939</u>	<u>(906)</u>	<u>-</u>	239,048
利息收入							67,710
未經分配企業支出							(39,632)
應佔聯營公司業績	3,354	-	-	-	-	-	3,354
應佔共同控制公司業績	-	-	(3,689)	-	-	-	(3,689)
融資成本							(121,060)
除稅前溢利							145,731
所得稅開支							(2,156)
本年度溢利							<u>143,575</u>

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

(b) 業務分類

下表呈列本集團按業務分類之銷售收入分析：

	按業務分類之銷售收入	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業投資	128,152	214,056
成衣製造及買賣	31,287	57,049
投資	1,771	2,005
物業發展	767,653	196,362
其他	11,300	5,250
	<u>940,163</u>	<u>474,722</u>
(iv) 物業及相關成本		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
製成品及半製成品存貨之轉變	(1,138)	1,480
使用之原料及消費品	(12,875)	(17,860)
持作轉售而購入之貨品	(1,523)	(1,278)
待售物業存貨之變動	527,534	1,853,735
待售物業所產生之成本	(987,245)	(1,994,662)
	<u>(475,247)</u>	<u>(158,585)</u>
(v) 除稅前溢利		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利已計入：		
股票投資之股息收入	1,771	2,005
利息收入	44,884	67,710
出售物業、機器及設備之盈利	84	-
	<u>46,739</u>	<u>71,715</u>

(vi) 所得稅開支

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項包括：		
本年度		
香港	44,389	519
香港以外地區	1,342	790
	<u>45,731</u>	<u>1,309</u>
遞延稅項		
本年度	241,533	847
	<u>287,264</u>	<u>2,156</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利，以稅率17.5%計算。香港以外地區之稅項乃按適用於當地之稅率計算。

(vii) 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
末期股息－每股港幣6仙(二零零四年：港幣6仙)	33,094	30,692
中期股息－每股港幣4仙(二零零四年：港幣4仙)	21,462	20,466
	<u>54,556</u>	<u>51,158</u>

(viii) 每股盈利

本公司普通股權持有人應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>1,072,273</u>	<u>120,492</u>
		股份數目
	二零零五年	二零零四年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	523,677,685	511,353,614
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	12,697,452	8,301,278
認股權證	59,666,538	39,386,622
	<u>596,041,675</u>	<u>559,041,514</u>

3. 自儲備撥往綜合收益表

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
出售可供出售投資時投資重估儲備撥回	866	—
出售投資物業時投資物業重估儲備撥回	—	65,204
	<u>866</u>	<u>65,204</u>

4. 末期股息

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。

5. 股東週年大會

本公司將於二零零六年五月十八日(星期四)舉行股東週年大會。

6. 股份過戶登記

本公司將於二零零六年五月十五日(星期一)至二零零六年五月十八日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保各股東可收取建議之末期股息，請於二零零六年五月十二日(星期五)下午四時前將過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記手續。認股權證持有人如欲獲派建議之末期股息，必須於二零零六年五月十二日(星期五)下午四時前行使其認購權。

7. 管理層論述及分析

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。

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」)，AGP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，持有以下物業發展及投資項目：

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在有關收購事項之因素考慮之內，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。

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。

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。

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0.643新西蘭元增加至0.679新西蘭元。

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；
8. 有條件購入Christchurch面積達27.2公頃之發展地盤；及
9. 以0.40新西蘭元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
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。
- 確認在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。

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1,526,000,000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。該等貸款主要以估價為港幣19,300,000元之物業及港幣46,900,000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4,450,900,000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，即按附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
	<u>2,430.0</u>	<u>3,197.3</u>

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有學費／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。

8. 本公司上市證券之買賣

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司並無贖回任何本公司之上市股份或認股權證。本公司或其任何附屬公司於年內概無購買或出售任何本公司之上市股份或認股權證。

9. 審核委員會

審核委員會與管理層已審閱截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績及經審核財務報表。

審核委員會由三位本公司獨立非執行董事梁學濂先生、顏以福先生及鍾沛林先生組成。

10. 企業管治

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，除與守則條文第A.2.1條有所偏離外(該條文表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任)，本公司一直依循並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之所有守則條文及應用其原則。

目前，本公司不建議遵守守則條文第A.2.1條。主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構已在一段長時間內，有效協助本集團之運作及發展，而更改現有架構將不會帶來任何效益。亞太區各地域之市場氣氛可能會有很大差異，而現有架構能因應不時轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：—

執行董事：—

呂榮梓、呂聯勤、呂聯樸、呂榮旭及謝文彬

非執行董事：—

林成泰

獨立非執行董事：—

顏以福、梁學濂及鍾沛林

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零零六年四月七日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。