

週年業績評論及分析

於二零零三年，本集團之股東應佔純利達167,000,000港元，而去年重新列賬之虧損為102,000,000港元。儘管本年度上半年之經營環境極之困難而可幸下半年大幅復甦，本集團在營運及財務兩方面，均表現理想。本集團所有主要業務分部於本年度均帶來理想業績。

本年度業績

二零零三年之營業額合共1,812,000,000港元，較二零零二年錄得之1,116,000,000港元，上升62%。物業投資、證券投資及食品業務仍為本集團之主要收入來源，分別佔總營業額之16%（二零零二年－10%）、39%（二零零二年－17%）及35%（二零零二年－51%）。

物業

物業投資之營業額增加157%至282,000,000港元（二零零二年－110,000,000港元），經營溢利增加66%至106,000,000港元（二零零二年－64,000,000港元，不包括重估投資物業虧絀撥回28,000,000港元（二零零二年－134,000,000港元））。

由於中華人民共和國（「中國」）物業佔用率提高及租金調高，使租金收入增加13%，增幅相當可觀。本集團從過去數年開始專注於中國市場，務求補充投資組合。中國物業市場持續發展蓬勃，於二零零三年來自中國物業之租金貢獻由64%增加至69%。

另一方面，本年度本地物業市場大多表現遜色。由於物業價值進一步下跌，本集團為待售之物業作出11,000,000港元（二零零二年－29,000,000港元）之撥備。儘管物業價格自本年度第四季度起逐漸改善，惟在大量商業及住宅物業供應之情況下，租賃價格仍然偏低。然而，本集團擁有之物業組合質優且位置優越，本地物業之出租情況進展理想，保持高佔用率，仍為本集團一項穩定經常性收入來源。

本年度，由於本集團出售若干中國及香港物業，帶來41,000,000港元之收益。

證券投資

證券投資之營業額增加279%至703,000,000港元(二零零二年－185,000,000港元)，經營溢利達121,000,000港元(二零零二年－虧損168,000,000港元)，反映出本集團致力提高資產回報的努力。

於本年度內，本集團因應下跌之存款利率，分散資金至收益較佳之債券及股票投資。二零零三年底之投資組合為1,900,000,000港元(二零零二年－1,300,000,000港元)。本集團對投資組合一向謹慎處理，投資組合之表現大幅改善，產生已變現及未變現之收益淨額高達176,000,000港元(二零零二年－虧損65,000,000港元)，其中包括將若干持至到期日之證券及投資基金轉至其他投資證券產生之未變現收益20,000,000港元(二零零二年－無)，以順應市場變化而有意出售該等投資。然而，本集團為長期投資證券作出減值撥備33,000,000港元(二零零二年－68,000,000港元)。

食品業務

食品業務之營業額達630,000,000港元，較二零零二年錄得之568,000,000港元增加11%。分部錄得經營溢利達22,000,000港元，而二零零二年則錄得30,000,000港元之虧損。

食品業務主要包括於新加坡批發經銷食品及綜合快流轉消費品，以及食品製造。儘管嚴重急性呼吸道症候群爆發對經濟造成打擊，新加坡及鄰近地區經濟持續逆轉，惟本集團之批發及分銷業務仍錄得較高之銷售額。本集團於二零零三年收購了若干新品牌，現有品牌及新品牌均為本集團之增長提供貢獻。此外，食品製造業務轉虧為盈，反映出成本及經營效益已見改善。

其他經營溢利

本年度，本公司之上市附屬公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)收購了本公司另一家上市附屬公司Hongkong Chinese Limited(「HKCL」)額外2.2%權益，產生負商譽40,000,000港元，已於綜合損益賬內作收入列賬。收購完成後，力寶華潤於HKCL之實際持股量增至73.3%。

此外，本集團亦增持4.3%之力寶華潤權益，產生負商譽約140,000,000港元，其中27,000,000港元與力寶華潤可折舊資產按平均可使用年期攤銷之餘額作收入列賬。收購完成後，本集團於力寶華潤之實際持股量增至71.1%。

融資成本

二零零三年，融資成本總額由65,000,000港元大幅減少35%至42,000,000港元。本集團之財務狀況仍然穩健，銀行貸款總額減少13%。此外，鑑於貸款利率下調，本集團將若干銀行貸款再融資，降低融資成本。

所佔聯營公司業績

本集團之聯營公司也表現理想，除稅後之總貢獻達41,000,000港元（二零零二年－虧損5,000,000港元）。力寶華潤在中國福建省佔25%權益之發電廠提供主要貢獻。該發電廠於本年度擁有高度可供用電量及輸電量，使經營表現大幅改善。

財務狀況

於二零零三年十二月三十一日，本集團之資產總值及資產淨值分別微升至8,200,000,000港元（二零零二年－8,100,000,000港元）及2,800,000,000港元（二零零二年－2,600,000,000港元（經重新列賬））。每股綜合資產淨值為6.4港元（二零零二年－6港元（經重新列賬）），即增加6.7%。

本集團之財務狀況仍然穩健，流動資金比率為3.1比1（二零零二年－2.8比1）。本年度，本集團按面值以現金贖回存款證1,000,000,000港元。如上文所述，本集團減少13%之銀行貸款總額，故資本負債比率（借貸總額（已扣除少數股東權益）對股東權益之比率）減至25.5%（二零零二年－27.9%（經重新列賬）），遠較同業公司之平均數為低。

本集團截至二零零三年十二月三十一日之借貸包括有抵押銀行貸款968,000,000港元（二零零二年－1,113,000,000港元）、無抵押銀行貸款10,000,000港元（二零零二年－10,000,000港元）及已發行商業票據總額78,000,000港元（二零零二年－121,000,000港元）。銀行貸款以浮動息率計息，而其中28%（二零零二年－38%）須於一年內償還。本集團擁有之若干租賃土地及樓宇、投資物業、發展中物業、待售物業、若干附屬公司之股份及本集團孖展客戶所擁有之若干證券已抵押作為本集團所獲授銀行信貸之抵押品。商業票據須於一年內償還及按定息計息。差不多所有商業票據及銀行貸款均以美元或港元計值。在有需要的情況下，對沖工具（包括遠期合約、掉期及貨幣貸款）用作管理外匯風險。

除銀行業務所應佔者外，本集團於二零零三年十二月三十一日並無未償還之重大或然負債（二零零二年－無）。

會計政策之變動

由於採納了有關遞延稅項之經修訂會計準則，故須為二零零三年一月一日以前期間追溯遞延稅項負債撥備116,000,000港元。本集團於二零零二年十二月三十一日之股東權益及每股綜合資產淨值分別重新列賬為2,600,000,000港元及6港元，原本分別呈報為2,700,000,000港元及6.2港元。二零零二年度股東應佔虧損重新列賬為102,000,000港元，原為30,000,000港元。有關變動之詳情分別列載於財務報告書附註2及附註3(q)。

員工與薪酬

本集團於二零零三年十二月三十一日有927名僱員（二零零二年－760名僱員）。而本年度之員工成本總額合共189,000,000港元，較二零零二年錄得之195,000,000港元經微下跌。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案，本集團若干僱員根據各自所屬公司之購股權計劃獲授予購股權。

展望

隨著近月來全球及地區經濟前景轉好，本地經濟亦預期在本年未來餘下數月得以改善。本集團將繼續善用已改善之營運表現及其雄厚之財務狀況，尋求合適之新投資良機。管理層將繼續採取審慎之政策評估新投資商機。