

財資及投資策略

投資委員會已獲董事會授權，負責監督及管理本集團之投資過程，並定期檢討其對風險之相關政策及監控，制定投資政策及範圍，以監控核心投資、定期存款、貨幣市場工具、定息收入、股票及其他金融工具。本集團亦已採納嚴緊之集中風險控制指引，設定國家風險、交易對手、貨幣及期限之限制。內部審核部門會定期進行審核，進一步確保符合該等政策、程序和監管規定。

截至二零零四年六月止十二個月期間，股票投資回報可觀，但市場亦異常波動。亞洲市場呈現復甦氣氛，加上全球經濟回復增長等利好因素，有利股市向好。然而，由於過去數月出現政治及經濟不明朗因素，大部分市場都出現從高位回落之情況。

於本年度，本集團透過擴充隊伍及增強研究能力，繼續投入更多資源於財資及投資管理方面。集團透過制定更嚴謹之投資程序和風險監控措施，使這方面之運作更受規管。

雖然我們不時為投資組合進行短期買賣，我們仍是專注於物色被低估價值或會出現轉虧為盈的策略性機會，能夠提供較低風險但有可觀的長期回報。年內，投資委員會相信亞太區具備最優厚之潛力，故專注於該區進行投資。經過盡職審查，並在大部分情況下對公司進行考察後，被選取之國家的若干投資均於年內錄得滿意的回報。

金融市場面對各種不明朗因素，包括加息、高油價和中國對經濟發展進行宏觀調控，該等因素很可能引致未來數月市場波動加劇，以致我們或會面對更多挑戰。然而，我們相信，任何市況下均存有一些價值被低估之機會，投資委員會之目標就是發掘這些機會，讓本集團獲益。

物業部門

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」) – 本集團擁有62.4%

截至二零零四年六月三十日止財政年度，國浩房地產之收益減少18%至300,100,000新加坡元，主要是由於其在新加坡推出之項目銷售減少所致。儘管收入減少，國浩房地產截至二零零四年六月三十日止財政年度仍錄得綜合純利120,000,000新加坡元，較上個財政年度增加27%。

截至二零零四年六月三十日止財政年度，國浩房地產之銷售成本下降24%至255,900,000新加坡元，皆因銷售減少以及為其新加坡及中國住宅物業之可預見虧損撥回18,300,000新加坡元所致，而上財政年度為該等虧損作出之撥備則為14,300,000新加坡元。

其他經營收入為82,800,000新加坡元，其中70,400,000新加坡元來自出售國浩房地產於Benchmark Group PLC (「Benchmark」) 之權益。於上個財政年度，其他經營收入為84,200,000新加坡元，包括出售其於一間聯營公司之權益及一幅位於蘇州之發展地盤之溢利為49,300,000新加坡元，以及財務資產按市價計值之收益22,000,000新加坡元。

其他經營開支由700,000新加坡元增加至18,600,000新加坡元，主要是由於投資物業出現重估虧損9,100,000新加坡元、財務資產按市價計值之虧損4,800,000新加坡元，以及為長期股票投資作出撥備3,900,000新加坡元所致。由於借貸水平下降，加上利率下調，融資成本下降36%至6,600,000新加坡元。

國浩房地產之聯營公司帶來之除稅前溢利貢獻為23,000,000新加坡元，較上個財政年度下降6%。聯營公司之溢利貢獻主要來自Benchmark。

國浩房地產現時已向市場推出八項發展項目：Sanctuary Green (怡景苑)、The Gardens at Bishan (碧山怡馨苑)、Bishan Point、Le Crescendo (樂馨苑)、Leonie Studio、Nathan Place、The Ladyhill (淑女山，國浩房地產佔40%權益)及The Boulevard Residence (百樂軒，國浩房地產佔40%權益)。於二零零四年八月十九日，國浩房地產已出售Sanctuary Green (怡景苑) 之54%、The Gardens at Bishan (碧山怡馨苑) 之94%、Bishan Point之90%、Le Crescendo (樂馨苑) 之41%、Leonie Studio之5%、Nathan Place之78%、The Ladyhill (淑女山) 之49%，以及The Boulevard Residence (百樂軒) 之22%。國浩房地產最近訂立一項有條件集體買賣協議，收購Greenacres Condominium，此項目可重建為住宅公寓，惟須待(其中包括)收購完成及取得有關之計劃批准始可作實。

在中國，國浩房地產已取得位於上海之淮海晶華苑發展項目之兩幢公寓項目之銷售准許，國浩房地產現正進行籌備，待取得餘下一幢公寓之銷售准許時推出市場發售。

一幅位於北京西城區豐盛區之土地正進行拆遷，國浩房地產已簽署有條件協議，收購該土地98%權益，主要用作住宅發展項目。就收購位於北京真武廟五里之一幅住宅土地之發展權所訂立之有條件協議，由於當中若干條件未能達成，該協議已予終止，賣方已退還就此已付予其之所有款項。

國浩房地產專注於提升和加強其於新加坡、中國及馬來西亞之核心業務中心之地位。國浩房地產將致力發展現有業務，努力為股東爭取持久而吸引之回報。除於上述業務中心擁有穩固之物業業務外，國浩房地產將繼續尋覓其他房地產機會，如物業基金管理等，藉以提升盈利。

金融業集團

Hong Leong Credit Berhad (「HLCB」) – 本集團擁有25.7%

HLCB集團錄得除稅前溢利719,000,000馬來西亞元，較去年錄得802,700,000馬來西亞元為低。然而，本年度除稅及少數股東權益後溢利由上年度374,200,000馬來西亞元，增加3.8%至388,500,000馬來西亞元，主要原因為投資利潤增加及保險部門分派盈餘、股票經紀部門轉虧為盈，以及由於銀行附屬公司向Bumiputra投資者特別發行股份而被視為出售股份所得之收益於HLCB集團之綜合賬目內確認。

銀行及融資部錄得除稅前溢利528,700,000馬來西亞元，較上年度錄得801,900,000馬來西亞元，下降273,200,000馬來西亞元。由於賺取之息差收窄，加上租購業務貸款收縮令此業務之貢獻下降，營業額減少90,200,000馬來西亞元。儘管佣金及收費收入上升，但因本財政年度首季債券市場疲弱，致令財資虧損32,000,000馬來西亞元，非利息收入錄得輕微下降1,900,000馬來西亞元。貸款虧損撥備增加155,800,000馬來西亞元，主要由於第三季為若干重組及重訂期限之不良貸款作出撥備所致。

截至二零零四年六月三十日止財政年度，保險部門錄得除稅前溢利124,100,000馬來西亞元，而上個財政年度則錄得除稅前溢利82,500,000馬來西亞元。這主要是由於保金總額上升，增加12%至936,000,000馬來西亞元，加上由人壽保險業務轉撥之盈餘有所增加及市場氣氛轉好，令出售投資之收益增加。

股票經紀部門錄得除稅前溢利30,700,000馬來西亞元，而上個財政年度則錄得虧損29,700,000馬來西亞元。本年度市場成交改善，加上上個財政年度精簡營運導致成本節省，令本財政年度之業績得以改善。然而吉隆坡股市成交額由上個財政年度102,900,000,000馬來西亞元，增加至本財政年度錄得279,600,000,000馬來西亞元。在其支持下，經營收益由上個財政年度44,700,000馬來西亞元，增加97.8%至88,400,000馬來西亞元。

香港金融服務附屬公司

本集團之香港金融服務附屬公司道亨證券有限公司（「道亨證券」）及道亨保險有限公司（「道亨保險」）實行規模重整措施、重組業務及轉變業務模式後重新定位，架構已變得精簡，並且生產得以提升，以配合新的商業轉變。

道亨證券為面對撤銷最低佣金以及修訂法例及規例之挑戰，已改善其網上經紀交易服務技術，及利用因修訂上市規則帶來企業財務顧問工作增加而得益。為目標核心高淨值客戶提供額外研究服務，印證可成功為客戶達致更佳回報，同時增加道亨證券之交投量。

道亨保險繼續透過專注發展本身之電話中心及新分銷渠道，致力由銀行保險業務轉型為直接及經紀/代理模式之保險業務。於二零零四年五月，道亨保險獲亞太客戶服務協會頒發兩項殊榮：公司組別之二零零三年最佳客戶服務中心技術運用及個人組別之二零零三年傑出顧客關係管理董事。

面對日後來自銀行保險經營者及主要經營者之激烈競爭，道亨保險正調整其業務模式，增加營業額，藉以維持增長及盈利。為此，道亨保險必須透過加強其交叉銷售／上向銷售計劃，擴大市場佔有率及提升客戶忠誠度，並需要透過與經紀及代理於市場增加聯繫，於公開市場累積業務佔有率，以及就個人業務範疇建立策略性業務聯盟。

展望未來，金融服務附屬公司將繼續以良好經營往績和備受信賴之聲譽為基礎，利用先進技術和集團業務網絡關係，進一步在本身之市場發展。

財務狀況論述

借貸

於二零零四年六月三十日，本集團已減低其總借貸，由二零零三年六月三十日4,673,000,000港元減少5%至4,446,000,000港元。無抵押借貸佔總借貸49%。所有借貸均屬於國浩房地產，主要為國浩房地產之物業項目貸款。

本集團之銀行貸款及其他借貸償還期如下：

| | 銀行貸款 千港元 | 其他借貸 千港元 | 總數 千港元 |
|--------|------------------|------------------|------------------|
| 即時或一年內 | 1,860,690 | 362,333 | 2,223,023 |
| 一至兩年內 | 701,010 | 90,425 | 791,435 |
| 兩至五年內 | 647,930 | 783,151 | 1,431,081 |
| | <u>1,348,940</u> | <u>873,576</u> | <u>2,222,516</u> |
| | <u>3,209,630</u> | <u>1,235,909</u> | <u>4,445,539</u> |

銀行貸款抵押如下：

- a. 投資物業作出之法定按揭賬面值為554,000,000港元；
- b. 發展物業作出之法定按揭賬面值為2,889,000,000港元；及
- c. 若干股票投資總結存價值為440,000,000港元。

於二零零四年六月三十日，本集團於扣除總借貸4,446,000,000港元後之淨現金結餘達18,148,000,000港元。

或有負債

於二零零四年六月三十日，本公司計有因向銀行擔保集團公司及本集團若干投資公司之銀行貸款所產生之或有負債161,000,000港元（二零零三年：本集團提供313,000,000港元及本公司提供165,000,000港元）。

資金及融資

本集團於二零零四年六月三十日之綜合股東資金於下列主要項目作出調整後達30,682,000,000港元。主要調整項目如下：

- a. 年內行使股份認購權而增加股本及股份溢價38,000,000港元；
- b. 應佔附屬公司及聯營公司之資本儲備變動233,000,000港元；及
- c. 淨滙兌差額78,000,000港元。

人力資源及培訓

於二零零四年六月三十日，本集團（包括其香港及海外附屬公司）僱用約340名僱員。本集團持續採取謹慎政策，以達致最佳及有效率之員工規模，並致力為員工提供持續培訓，以提升其工作能力及質素。

本集團之僱員酬金政策由管理層定期審閱。本集團會考慮其經營業務所在國家及有關業務之薪酬水平及組合及普遍市況後，訂定酬金福利。花紅及其他獎金會與本集團之財務表現及個別僱員表現掛鉤，以鼓勵員工達致理想表現。本集團亦會根據本公司採納之經批准股份認購權計劃或方案，授予合資格僱員股份認購權，以獎勵其貢獻，並加強對本集團之歸屬感。