

主席報告

本人欣然向各股東提呈本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報。

業務回顧

二零零四年香港經濟增長令人矚目，高達8.1%，為四年來最高增長，明確地顯示本地經濟在前數年溫和回升後穩步向上。由於市場氣氛改善，二零零四年之外貿保持強勁，私人消費及消費開支則大幅增長。物業價值強勁回升，令負資產業主之人數急劇下降。隨著經濟復甦，於本年度本地失業率逐漸下降。與中國大陸（「中國」）更緊密之經濟聯繫亦為本地經濟復甦帶來動力，尤其是本地經濟受惠於大陸「自由行」計劃及更緊密經貿關係安排（「CEPA」）。然而，預期息率上調及油價高企為環球經濟及證券市場增添不明朗因素。中國之宏觀經濟調控措施預期會減慢過熱之經濟。

本集團之物業及食品業務繼續表現不俗。然而，本集團之表現受本年度投資市場波動所影響。在此環境下，本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利46,000,000港元，而去年之股東應佔綜合溢利（不計入40,000,000港元確認為收入之非經常性負商譽）則為163,000,000港元。

本地物業市場於下半年強勁復甦，價格水平及成交量均顯著上升。本集團之本地物業價值於本年度亦大幅增加。本集團之投資物業全年均保持高租用率，而租金收入繼續提供穩固之經常性盈利基礎。位於中國上海市淮海中路之甲級寫字樓及零售綜合大樓力寶廣場繼續接近全部租出，而且租金理想。本集團於該投資項目擁有66.5%之實際權益。

本集團於本年度以總代價110,000,000港元成功出售其於尖沙咀重慶大廈世貿廣場內之零售物業。本集團於該投資項目擁有37%之實際權益。

由於福建省對電力需求強勁，本集團擁有26.3%權益位於中國福建省莆田市淨發電量724兆瓦之湄洲灣燃煤發電廠項目於本年度之整體運作令人滿意。於本年度內，項目公司與當地電力公司成功修訂購電協議，並完成與中國國內若干銀行之再融資安排，以鞏固其營運及未來之運作。

新加坡及其鄰近國家於本年度之經濟持續改善。繼二零零三年溫和增長1.1%後，二零零四年新加坡經濟在製造業引領下復甦，增長8.4%。本公司於新加坡之上市附屬公司Auric Pacific Group Limited（「APG」）及其附屬公司（「APG集團」）於二零零四年錄得營業額增長48%至228,300,000坡元。儘管營業額增加，於二零零四年未計入稅項及少數股東權益前之經營溢利由二零零三年之10,200,000坡元下降42%至5,900,000坡元。APG集團之溢利大部份為擴展業務至中國之成本所抵銷，而擴展至中國乃APG集團成為亞洲地區主要綜合食品製造商及分銷商策略之關鍵。儘管如此，APG集團於本年度之核心業務繼續表現良好。截至二零零四年十二月三十一日止年度，APG集團錄得純利3,400,000坡元，較上一年度下降53%。

APG集團於本年度收購於中國成立之中外合資經營企業佛山澳純乳業有限公司（「澳純」）75%之權益。澳純從事乳品生產業務，向養牛戶採購生鮮奶，並加工為牛奶及乳酪飲品，然後將該等加工產品包裝及透過各類途徑在中國銷售，包括超級市場、專賣亭、經銷商、學校、酒店及公司。澳純補足APG集團之現有地區食品製造及分銷，令APG集團可進駐增長中之中國市場。

於二零零五年二月，APG集團訂立協議收購位於中國上海之上海奉賢現代農業園區內一幅土地上之宰豬場之在建工程以興建宰豬場，以及若干其他資產。上述收購符合APG增加進駐區內食品業之整體目標。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司之上市附屬公司Hongkong Chinese Limited（「HCL」）及其附屬公司（「HCL集團」）錄得股東應佔綜合虧損64,900,000港元，二零零三年則錄得溢利106,000,000港元。虧損主要由於對持有其他投資證券之未變現虧損作出合共61,300,000港元之撥備。

香港經濟表現直接影響HCL之全資附屬公司力寶證券控股有限公司及其附屬公司（「力寶證券集團」）之業務營業額及表現。該等公司主要從事包銷、證券經紀、企業融資、投資顧問及其他相關金融服務。力寶證券集團之表現受惠於本年度內交投活躍之本地股票市場。

HCL持有85%權益之附屬公司澳門華人銀行股份有限公司（「澳門華人銀行」）繼續為HCL集團帶來淨收入。二零零四年澳門經濟強勁復甦，遊客人數激增及物業價格上漲。經濟改善帶動澳門華人銀行之業務營業額回升，並進一步改善其貸款賬目之質素。澳門地理位置優越，將為澳門華人銀行將其金融服務拓展至中國（尤其是珠江三角洲地區）締造良機。為業務拓展作準備，澳門華人銀行已購入位於澳門南灣大馬路101號之一幢商業大廈（現已易名為「澳門華人銀行大廈」）作為其總部之用。

HCL集團於本年度增持其於康宏理財集團之權益，康宏理財集團乃香港最大之獨立財務規劃服務集團之一。本地經濟改善有助改善康宏理財集團於二零零四年之業務表現及盈利能力。

HCL集團繼續物色新市場商機及收入來源，尋求符合其長期增長策略且具有潛力之收購及聯盟機會。

於本年度，HCL一間全資附屬公司與北京經濟技術投資開發總公司及中國技術創新有限公司訂立一項協議，出資19,200,000美元共同開發位於北京經濟技術開發區總面積約為50,745平方米之地盤（「該項目」）。該項目位於北京市內唯一之國家級經濟技術開發區，位處北京市中心東南面，距北京市中心約十哩。多間財富五百大公司及跨國企業已進駐鄰近地區，而HCL集團認為該項目長遠前景不俗，尤其是二零零八年奧運會於北京舉行之日期漸近。

為加強其資產組合，HCL集團一直於香港及亞洲其他地區物色購入優質物業權益之機會。於二零零四年十二月，HCL集團完成收購香港金鐘道89號力寶中心一座七樓全層，購買價為68,300,000港元。

於二零零五年一月，HCL一間全資附屬公司訂立一份合約，收購位於澳門海邊馬路83號之土地，作重建用途，購買價為238,000,000港元。地盤總面積約為3,623平方米，可用作住宅及／或商業用途。

於二零零五年二月，HCL一間全資附屬公司訂立合約，收購位於新加坡紐頓路1號名為紐頓嶺之物業，作重建用途，總購買價為43,600,000坡元。該物業包括30個住宅單位，地盤面積約為3,213平方米。

於本年度，本公司之上市附屬公司香港建屋貸款有限公司（「建屋貸款」）之營業額大幅上升。建屋貸款投資於較高收益之證券，獲得令人滿意之回報，並錄得股東應佔純利8,300,000港元，較去年錄得之5,000,000港元上升65%。然而，由於息差收窄及競爭加劇，建屋貸款之貸款組合及來自按揭貸款之收入下跌。

前景

展望未來，香港來年之經濟前景整體向好，官方預測二零零五年之本地生產總值增長4%。擴大「自由行」計劃及與中國大陸簽訂第二期CEPA，將為本地經濟增長帶來進一步動力。儘管整體前景看好，環球經濟仍存在若干不明朗因素，反映市場對美國經濟增長步伐、利率上調、油價高企及中國經濟放緩之憂慮。

整體而言，本集團對未來之業務前景仍然樂觀。憑藉其雄厚穩健之財務狀況，本集團正處於優勢，可從亞洲之經濟增長中受惠。本集團將繼續物色合適之投資機會，尤其是金融及投資行業，並探索亞洲地區之物業市場。管理層將繼續採取審慎之政策評估新投資機會。

致謝

最後，本人欲藉此機會對各業務夥伴對本集團之長期支持，各董事同寅及本集團全體員工於過去一年的努力及對本集團之貢獻，致以深摯謝意。

名譽主席

李文正博士

二零零五年四月二十二日