

週年業績評論及分析

二零零四年，香港經濟強勁增長，全球經濟亦增長4%，為自二零零零年以來之最佳表現。由於去年市場狀況顯著復甦，本集團之營業額上升54%至2,793,000,000港元（二零零三年—1,812,000,000港元）。

本集團物業及食品業務表現持續出色。然而，本集團之業績受到本年度投資市場波動影響，財務及證券投資產生之溢利顯著下跌。在此環境下，本集團錄得股東應佔純利為46,000,000港元（二零零三年—扣除非經常性確認為收入之負商譽40,000,000港元後為163,000,000港元）。

年度業績

本年度之營業額合共2,793,000,000港元，較二零零三年錄得之1,812,000,000港元上升54%。物業、食品業務與及財務及證券投資仍為本集團之主要收入來源，分別佔總營業額之9%（二零零三年—16%）、31%（二零零三年—35%）及56%（二零零三年—43%）。

物業

儘管物業投資分部之營業額由284,000,000港元減至254,000,000港元，該業務分部仍錄得129,000,000港元溢利，較二零零三年錄得之106,000,000港元增長21%。

於本年度，本集團以128,000,000港元（二零零三年—167,000,000港元）出售其於香港、中國及澳洲之若干物業，其中86%（二零零三年—8%）來自出售位於香港之物業。受本地物業市場復甦所帶動，出售物業錄得較高之毛利率達27%（二零零三年—24.5%）。此外，物業價格上升（尤其是香港）亦令致重估本集團投資物業時產生盈餘達358,000,000港元，增加本集團重估儲備。

另一方面，本集團物業組合隨着錄得較高出租率及續租租金，租金收入持續上升，但增幅溫和為8%。本年度之租金收入總額合共126,000,000港元（二零零三年—117,000,000港元）。租金收入仍為本集團穩定而經常性之收入來源。相對而言，中國物業之租金收入增長較高，而位於上海之力寶廣場於本年度接近全部租出。因此，本集團海外物業應佔之租金收入佔總租金收入上升至71%（二零零三年—68%），而本地物業應佔之租金總收入則減少至29%（二零零三年—32%）。

為補充本集團之物業組合及增加穩定之收入來源，本集團購入若干新物業作租賃用途，並參與位於澳門、中國、新加坡及日本位置優越之物業發展項目。於本年度，本集團投入逾200,000,000港元於物業投資方面。

食品業務

本集團之食品業務於二零零四年之業績令人鼓舞。該業務分部之營業額錄得38%增長至870,000,000港元（二零零三年—630,000,000港元），並錄得溢利32,000,000港元，較二零零三年錄得之22,000,000港元上升43%。食品業務主要包括於新加坡、馬來西亞及中國之食品及綜合快流轉消費品批發及經銷，以及食品製造。

食品業務分部之增幅主要來自本集團於二零零三年十二月所收購之若干新附屬公司。該等附屬公司主要於馬來西亞從事食品經銷及製造。此外，於二零零四年與若干新國際品牌之合作亦令本集團之市場推廣更為鞏固。

本集團目前不斷物色收購符合本集團策略之優質業務之商機。年內，本集團亦完成收購一間於中國佛山從事乳製品業務之附屬公司。該附屬公司與本集團現時之地區食品製造及經銷業務相輔相成，並標誌著本集團向中國食品市場拓展之第一步。

財務及證券投資

財務及證券投資之營業額上升兩倍至1,566,000,000港元（二零零三年—776,000,000港元）。二零零四年，本集團把握股市持續向好之機會積極變現投資，實現變現收益53,000,000港元（二零零三年—42,000,000港元）。此外，由於預期息率可能上升，本集團已作出措施，藉變現若干債券及投資基金合共448,000,000港元（二零零三年—278,000,000港元）調整其投資組合。然而，由於市況波動，本集團於年末錄得之其他投資證券未變現虧損68,000,000港元（二零零三年—收益96,000,000港元），佔全部投資組合4.9%（二零零三年—7.7%）。因此，來自該業務分部之收益淨額減少至64,000,000港元（二零零三年—191,000,000港元）。儘管投資市場波動，債券組合仍繼續為本集團帶來穩定之高利息收入。

基建投資

本集團於中國福建省擁有一座發電廠之26.3%權益，該發電廠之營運業績於年內持續維持令人滿意之水平。該項目公司之溢利已計入本集團所佔聯營公司業績內。於二零零四年六月，與中國國內若干銀行之再融資安排已成功完成。新融資安排以人民幣貸款取代外幣貸款，與同時以人民幣計值之電力收入相符，以減低項目公司所承受之外匯風險。

財務狀況

於二零零四年十二月三十一日，本集團之資產總值上升400,000,000港元至8,700,000,000港元（二零零三年—8,300,000,000港元），綜合資產淨值相應上升至4,700,000,000港元（二零零三年—4,300,000,000港元），相等於每股0.51港元（二零零三年—每股0.47港元）。增加主要是物業重估盈餘及本年度純利所致。

本集團之財務狀況仍然穩健，年末之流動資金比率為3.18比1（二零零三年—3.30比1）。總借貸增加23%至1,199,000,000港元（二零零三年—978,000,000港元），包括有抵押銀行貸款1,152,000,000港元（二零零三年—968,000,000港元）及無抵押銀行貸款47,000,000港元（二零零三年—10,000,000港元）。銀行貸款之增加乃符合本集團以透過收購新附屬公司進行之拓展。本集團擁有之若干物業、固定資產、若干附屬公司之股份及證券，以及本集團孖展客戶所擁有之若干證券已為有抵押銀行信貸作抵押。差不多所有銀行貸款均以美元或港元計值，並以浮動息率計息，其中39%（二零零三年—28%）須於一年內償還。儘管貸款結餘增加，本集團之資本負債比率（借貸總額（已扣除少數股東權益）對股東權益之比率）為22.6%（二零零三年—20.7%），仍維持於低水平。

本集團嚴密注視其資產及負債之相關外匯情況，並作出相應之分配，以減低外匯風險。在適當情況下，使用對沖工具（包括遠期合約、掉期及貨幣貸款）以管理外匯風險。

於二零零四年六月十八日，本公司同意向其一間聯營公司就該聯營公司之承判商提出索償之潛在負債提供擔保，最高責任為11,300,000美元（約相等於88,000,000港元）。於二零零五年三月二十八日，由於該聯營公司與承判商就上述索償達成和解，故該或然負債已不再存在。

除上文所述及與銀行業務有關者外，本集團於二零零四年十二月三十一日概無尚未償還之重大或然負債（二零零三年—無）。

員工與薪酬

於二零零四年十二月三十一日，本集團約有1,018名僱員（二零零三年—906名僱員）。員工數目乃按業務需要及市場商機而調整。本年度之員工成本總額合共207,000,000港元（二零零三年—185,000,000港元）。本集團確保為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。本集團若干僱員根據彼等各自所屬公司之購股權計劃獲授予購股權。

展望

本集團對全球及地區經濟前景持審慎樂觀態度，並深信本集團可把握香港及鄰近國家之投資機會，以增加股東價值。本集團將繼續採納審慎之政策評估新投資商機。