

## 企業事件

### a. 出售道亨保險有限公司（「道亨保險」）予Hong Leong Assurance Berhad（「HLAB」）

於二零零五年一月十一日，本集團與HLAB就出售本集團於道亨保險之全部權益而訂立有條件買賣協議，現金代價約為152,600,000港元，相當於道亨保險於二零零四年六月三十日經調整有形資產淨值（扣除已經或應向本集團支付之股息40,000,000港元後）之1.2倍。HLAB為Hong Leong Credit Berhad之全資附屬公司。於此項交易完成後，本集團變現約8,800,000港元之純利。

### b. 收購Camerlin Group Berhad（「CGB」）之40.0%權益及就公眾人士持有之餘下CGB權益提出強制性全面收購

於二零零五年一月十二日，本集團與Hong Leong Industries Berhad及其附屬公司、國浩房地產有限公司以及Hong Leong Computer Services Sdn Bhd就收購CGB已發行股本約40.0%之權益及未換股CGB不可贖回可換股無抵押借款股之面值約72.3%而訂立證券出售協議，總代價約為236,600,000馬來西亞元（約485,500,000港元）。該代價乃按每股CGB股份1.20馬來西亞元及每股CGB不可贖回可換股無抵押借款股1.04馬來西亞元計算。

該收購使本集團能夠購入CGB之重大權益及成為CGB之單一最大股東。根據馬來西亞收購及合併守則，本集團於收購完成後已進行強制性全面收購，收購並非由本集團持有之CGB餘下股份、未換股之不可贖回可換股無抵押借款股及認股權證，作價分別為每股CGB股份1.20馬來西亞元、每股不可贖回可換股無抵押借款股1.04馬來西亞元及每份認股權證0.01馬來西亞元。於二零零五年六月三十日，本集團於CGB擁有約61.4%股權。

### c. 就BIL International Limited（「BIL」）提出強制性全面收購建議（「全面收購建議」）

於二零零五年七月十三日，本集團按每股1.20新加坡元收購BIL之已發行股本約10.1%，總代價約為166,200,000新加坡元。由於本集團於是項收購前已直接及間接擁有BIL約29.5%股權，故根據新加坡收購及合併守則，本集團須就BIL提出有條件全面收購建議。全面收購建議期限已延長至二零零五年九月三十日截止。

本集團透過市場收購已進一步收購BIL之4.1%股權，直至二零零五年九月十五日取得BIL合共43.7%權益。

## 財資及投資業務

董事會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程序，並定期檢討有關風險政策及監控事宜，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、股票及金融工具。本集團亦已採納嚴謹集中風險控制指引，制定有關國家風險、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。

在油價高企及美國持續加息所造成之負面因素下，全球經濟及股票市場於整個年度仍然呈蓬勃景象。本集團憑藉於金融市場上的實力，再加上投資隊伍的深入研究，因而能夠於本年度賺取可觀回報。

投資隊伍集中考慮相關宏觀因素，以制定本集團對不同資產類別之資產分配方法及地域分佈。於本年度，本集團繼續專注發展地域市場，例如澳洲、香港、中國及新加坡，但亦多加參與英國及美國市場。本集團很少涉足日本市場，這證明本集團判斷正確，因為日本股票市場於本財政年度有些微下調。在選擇股票而言，投資隊伍繼續集中揀選有價值及高息股票。除帶來可觀之資本收益外，該等股票於本年度亦帶來龐大經常股息收入約259,000,000港元。

市場上充斥着種種投資挑戰，為此本集團承諾繼續向投資隊伍調撥更多的資源。於本年度，本集團增聘經驗豐富之投資組合經理及支援人員，以擴大和加深所覆蓋之市場。本集團已將專有投資模式加以改良及開發，以提升洞察及研究能力。本集團亦正引入一套新投資組合管理系統。於全面安裝後，此系統將會為本集團之投資及財資業務提供更先進精確之報告及監控功能。

於本年度，本集團之財資及投資管理部帶來未計融資成本前經營溢利貢獻約2,329,000,000港元。此佳績彰顯了本集團財資及投資隊伍的能力及提升投資基礎建設後的成效。經營溢利之主要貢獻來自下列各項：

- 利息收入總額約531,000,000港元；
- 滙兌收益總額(主要來自外幣存款)約382,000,000港元；
- 已變現及未變現投資收益總額約1,310,000,000港元；及
- 股息收入約259,000,000港元。

於二零零五年二月三日，本集團作出一項融資投資，包括收購銀河娛樂場股份有限公司(「銀河」)之17.3%經濟權益(「銀河權益」)及訂立兩項期權契據(「期權契據」)。依照期權契據，期權持有人擁有銀河權益之認購權，而本集團則擁有銀河權益之認沽權。

於二零零五年七月二十二日，本集團完成向嘉華建材有限公司(「嘉華建材」)之一間全資附屬公司出售其銀河權益，代價為按每股8.0港元發行之325,615,622股新嘉華建材股份(「代價股份」)(相當於嘉華建材經擴大已發行股本約9.9%)、現金565,500,000港元及定息票據85,800,000港元。代價股份及定息票據已取代銀河權益，並將根據期權契據將繼續受認購權及認沽權所規限。本集團預期就此融資投資獲得最多約403,000,000港元之淨回報，包括根據溢利分享安排預先釐定之方程式計算之潛在紅利。

### 國浩房地產有限公司(「國浩房地產」) — 本集團擁有62.4%

截至二零零五年六月三十日止財政年度，國浩房地產集團錄得純利76,000,000新加坡元，而上年度為120,000,000新加坡元。上年度之純利包括來自出售國浩房地產集團於Benchmark Group Plc(「Benchmark」)之投資的非經常溢利70,400,000新加坡元。國浩房地產集團之每股普通股資產淨值由二零零四年六月三十日之1.44新加坡元增加至二零零五年六月三十日之1.67新加坡元。

截至二零零五年六月三十日止財政年度，國浩房地產集團之收益及銷售成本分別增加39.8%及35.2%至419,500,000新加坡元及345,900,000新加坡元。此增長主要是由於上海淮海晶華住宅發展項目所確認之較高收益及銷售成本彌補新加坡物業發展項目之較低收益及銷售成本部份。於本財政年度，國浩房地產集團之毛利增加66.5%至73,600,000新加坡元。

截至二零零五年六月三十日止財政年度之其他經營收入為46,500,000新加坡元，主要是由於金融資產按照市價計值之收益所致，而於上年度，其他經營收入為82,800,000新加坡元，主要是由於出售Benchmark所得之溢利。

國浩房地產集團之融資成本增加103.5%至13,500,000新加坡元，原因是若干物業發展項目之融資成本，之前曾被資本化成為發展項目之一部分，但於該等項目取得臨時入伙紙後，有關融資成本現於損益賬中扣除。

國浩房地產集團之聯營公司帶來之除稅前溢利貢獻為9,800,000新加坡元，較上年度下降57.5%。由於來自Benchmark之溢利貢獻自二零零四年六月起已經終止，導致截至二零零五年六月三十日止財政年度來自國浩房地產集團之聯營公司之溢利貢獻較低。國浩房地產集團擁有40%權益之聯營公司Razgrad Pte Ltd之較高溢利貢獻彌補該溢利貢獻之減少部分。Razgrad Pte Ltd擁有The Ladyhill (淑女山) 及Crawford Pte Ltd，而Crawford Pte Ltd則擁有The Boulevard Residence (百樂軒)。

國浩房地產集團現時已於新加坡市場推出七項發展項目:Sanctuary Green (怡景苑)、The Gardens at Bishan (碧山怡馨苑)、Bishan Point、Le Crescendo (樂馨苑)、Leonie Studio、The Ladyhill (淑女山，國浩房地產集團佔40%權益) 及The Boulevard Residence (百樂軒，國浩房地產集團佔40%權益)。

新加坡政府於二零零五年七月公佈物業措施，對住宅市道有正面影響。該等措施包括放寬融資條例及海外私人住宅物業擁有權條例，預期將提高市場對私人物業之需求。此外，由於現時新加坡於二零零五年之經濟預測，將由3.5%增長至4.5%，故預期新加坡之經營環境將有所改善，國浩房地產集團將準備就緒，以把握市場之殷切需求所帶來之商機。二零零五年展開之宣傳活動包括擁有永久業權的Paterson Residence (一個擁有110個單位之發展項目)、The View @ Meyer (一個擁有永久業權的45個單位之發展項目) 及位於West Coast Road (一個擁有永久產權地點的160個單位之發展項目)。

國浩房地產集團已遞交一份概念建議書，競投位於新加坡Marina Bayfront (濱海灣) 之Integrated Resort (綜合渡假勝地)，並入選最後候選名單，可參與預期於二零零五年第三季展開之最後投標。

國浩房地產集團於上海淮海晶華之262個住宅單位項目深受市場人士歡迎，銷售總額達99%，而北京之北京國際企業大廈則已售出73%。於拆卸搬遷工作完成後，本集團便會著手推出位於北京西城區豐盛二環路內之一個住宅發展項目West End Point (西城晶華)。於二零零五年七月，國浩房地產集團收購位於南京市東部玄武區風景區Purple Mountains (紫金山) 對面約296,002平方米之地盤。此地盤可發展為渡假式發展項目，設有低至中層高公寓、零售門市及娛樂設施。

中國經濟於二零零五年上半年增長9.5%。近期中國政府採取行動，將人民幣匯率與一籃子貨幣掛鉤，並持續實行穩定物業市場之措施，對中國經濟進一步發展帶來正面影響。國浩房地產集團預期，就中、長期而言，中國經濟會繼續增長、且對住宅物業仍有需求。除上海及北京外，國浩房地產集團近期收購南京市玄武區一幅相當大之住宅地盤，標誌著國浩房地產集團進軍中國另一個主要城市。

於馬來西亞，國浩房地產集團已增持其於GuocoLand (Malaysia) Berhad (「GLM」) 之權益至44.1%。隨著近來馬來西亞對經營房地產投資信託 (Real Estate Investment Trusts (「REIT」)) 之指引作出正面改動，GLM最近宣佈將會設立一項REIT，目標是收購及投資於能帶來可觀增進回報率之商業房地產投資組合，不但可為單位持有人帶來穩定收入及中、長期資本增值，亦可為GLM提供穩定之經常性管理收入。待有關機構批准後，才會建議GLM REIT之單位在Bursa Malaysia Securities Berhad主板上市。

馬來西亞發展良好，馬來西亞元與美元脫鉤，且經濟增長的前景美好。透過於GLM之權益，國浩房地產集團亦以馬來西亞為核心物業市場。

### HONG LEONG CREDIT BERHAD (「HLCB」) – 本集團擁有25.7%

HLCB集團之除稅前溢利為808,200,000馬來西亞元，較上年度之719,000,000馬來西亞元增加12.4%。除稅前溢利增加，主要由於銀行部所錄得較高之溢利(如下文報告)及融資成本節省8,200,000馬來西亞元所致。

在經營層面而言，除稅後溢利及少數股東權益為375,200,000馬來西亞元，較上年度之285,300,000馬來西亞元增加31.5%。其上年度除稅後溢利及少數股東權益並未計入HLCB因去年向Bumiputra投資者特別發行股份而被視為出售於Hong Leong Bank Berhad之股份之收益103,200,000馬來西亞元。

銀行部錄得除稅前溢利722,200,000馬來西亞元，較上年度之528,700,000馬來西亞元增加36.6%或193,500,000馬來西亞元。收入總額增加69,700,000馬來西亞元，主要是來自非利息收入。貸款虧損撥備減少201,300,000馬來西亞元，原因是並無類似上年度所作出之大量特殊撥備。

截至二零零五年六月三十日止財政年度，保險部錄得除稅前溢利95,500,000馬來西亞元，而上年度之除稅前溢利為124,100,000馬來西亞元，減少23.0%。除稅前溢利下跌，皆因投資收入及包銷溢利較低所致。投資收入較上年度減少，原因是去年趁股市暢旺時於馬來西亞交易所出售大部分股票投資。

股票經紀部錄得除稅前溢利16,900,000馬來西亞元，而上一個財政年度之除稅前溢利為30,700,000馬來西亞元，即減少45.0%。本財政年度之除稅前溢利有所減少，原因是市況不及以往理想。

## CAMERLIN GROUP BERHAD (「CGB」) – 本集團擁有61.6%

截至二零零五年六月三十日止六個月，CGB錄得除稅前溢利34,900,000馬來西亞元，而去年同期則為38,100,000馬來西亞元。除稅前溢利減少是由於來自其擁有22.3%之聯營公司BIL International Limited (「BIL」)之溢利貢獻較低所致，BIL為CGB之唯一投資。BIL於去年同期取得較佳業績，主要由於出售投資之特殊收益及未變現外匯收益所致。

BIL為一家國際投資公司，擁有全球性之投資組合。BIL目前之主要投資為(i)英國之連鎖式酒店Thistle Hotels；(ii)夏威夷Molokai島之發展物業；(iii)斐濟Denarau之發展物業；以及(iv)澳洲巴斯海峽指定區域內所製造和發現的所有碳化氫、液化氣或燃氣總值2.5%的專利權。

## 財務狀況論述

### 營業額

整體營業額增加2,828,000,000港元或23.6%，主要來自財資及投資管理之收入增加19.3%或1,928,000,000港元所致。

財資及投資管理類別約佔業務貢獻86.1%。

### 借貸

於二零零五年六月三十日，本集團已減低其總借貸，由二零零四年六月三十日4,446,000,000港元減少13.9%至3,830,000,000港元。無抵押借貸佔總借貸45.1%。借貸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	1,058,927	92,262	1,151,189
一至兩年內	728,050	612,480	1,340,530
兩至五年內	784,350	553,654	1,338,004
	<u>1,512,400</u>	<u>1,166,134</u>	<u>2,678,534</u>
	<u>2,571,327</u>	<u>1,258,396</u>	<u>3,829,723</u>

銀行貸款抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面值為575,000,000港元；
- 發展物業作出之法定按揭賬面值為3,449,000,000港元；及
- 若干股票投資總結存價值為382,000,000港元。

於二零零五年六月三十日，本集團於扣除總借貸19,740,000,000港元後之淨現金結餘為3,830,000,000港元。

### 或有負債

於二零零五年六月三十日，本集團或本公司並無任何或有負債。

### 資金及融資

本集團於二零零五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為32,611,000,000港元。主要調整項目如下：

- 一間附屬公司回購及註銷股份27,000,000港元；
- 所佔附屬公司及聯營公司之資本儲備變動45,000,000港元；
- 淨滙兌差額75,000,000港元；及
- 為股份認購權方案購入本公司股份79,000,000港元。

### 人力資源及培訓

於二零零五年六月三十日，本集團(包括其香港及海外附屬公司)僱用約280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。