

主席報告

本人欣然向各股東提呈本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報。

業務回顧

香港經濟於二零零五年發展蓬勃。在就業環境穩步改善之推動下，營商及消費信心得以改善，令本地消費表現強勁。儘管利率持續上升令住宅物業市場於年底降溫，但本地物業市場大致表現理想。亞洲地區之強勁經濟狀況提供吸引之商機。然而，利率攀升及油價高企等因素已削弱全球經濟前景。

於回顧年度，本集團取得股東應佔綜合純利183,000,000港元，為二零零四年之溢利46,000,000港元之四倍。本集團大部份主要附屬公司於本年度均錄得理想業績。

本集團之投資物業於本年度一直保持高租用率。租金收入為本集團提供穩定收入。位於中華人民共和國（「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接近全部租出，而且租金理想。本集團擁有該投資項目66.5%之實際權益。

為加強其資產組合，本集團一直於區內物色購入優質物業權益之機會。於本年度，本集團收購位於新加坡名為紐頓嶺之住宅物業作重建用途，總代價約為43,600,000坡元。此外，本集團已與CapitaLand Limited（「CapitaLand」，亞洲最大上市物業公司之一，其總部位於新加坡）之全資附屬公司成立各自擁有50%權益之合營企業，透過投標以代價約180,000,000坡元購入一幅位於新加坡Alexandra Road/Tiong Bahru Road之土地（「招標資產」），地盤面積約9,742平方米。合營企業其後於二零零六年二月完成購入招標資產。招標資產擬發展成住宅物業。相信上述合營企業將有助本集團於不久將來與CapitaLand攜手開拓有潛力之商機及帶來協同效益。

為精簡業務及投資，本集團已轉售其若干非核心業務及投資。於二零零五年六月，本公司之全資附屬公司HKCB Corporation Limited就出售其於香港建屋貸款有限公司（「建屋貸款」）股份之全部權益（佔建屋貸款當時已發行股本約74.8%）予Island New Finance Limited訂立買賣協議，總代價為184,000,000港元（「建屋貸款出售事項」）。建屋貸款為本公司之前上市附屬公司，而其按揭貸款業務受息差收窄及競爭激烈影響。建屋貸款出售事項已於二零零五年九月完成，而本集團從建屋貸款出售事項獲得令人滿意之溢利。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（「發電廠項目」）之輸電量受水力發電之競爭所影響。如早前所公佈，為將擁有少數權益之非核心投資變現，本集團於二零零六年三月訂立有條件協議，以代價55,300,000美元出售其於發電廠項目之全部權益（「發電廠出售事項」）。此外，作為本集團根據有條件同意、豁免及解除協議而授出同意及豁免以便進行發電廠出售項目之代價，發電廠項目其中一位合營企業夥伴同意於發電廠出售項目完成時支付一筆為數3,000,000美元之款項予本公司。

主席報告

於二零零五年十二月，本集團與一間菲律賓商業銀行Export and Industry Bank, Inc. (「EIB」)、Philippine Deposit Insurance Corporation及EIB其他投資者訂立協議備忘錄，並同意參與EIB注資以鞏固EIB之資本基礎。

本公司之主要上市附屬公司Hongkong Chinese Limited (「HCL」) (連同其附屬公司，合稱「HCL集團」) 於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利112,000,000港元，二零零四年則為虧損65,000,000港元。

HCL集團繼續物色新市場商機及收入來源，並尋求符合其長遠增長策略並具潛力之收購及聯盟機會。於二零零五年四月，HCL一間全資附屬公司完成收購位於澳門海邊馬路83號面積為3,623平方米之地盤，作住宅重建用途，購買價為238,000,000港元。

於二零零五年八月，HCL一間全資附屬公司以創辦有限責任合夥人身份訂立一項合約，向一間有限責任合夥公司Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」) 投資最多達1,450,000,000港元，目標為投資於東亞地區 (特別是新加坡、馬來西亞、泰國、印尼、中國 (包括香港及澳門) 及日本) 之房地產。預期LAAP將透過多元化投資組合，包括投資於可產生收入之物業項目，以取得長期資本增長。其他專業投資者將獲邀以其他有限責任合夥人身份向LAAP投資，投資於LAAP之最高款額為3,500,000,000港元。董事認為，參與LAAP將為HCL集團提供於亞洲物業市場開拓投資機會之有效渠道。

HCL集團已參與一項合營項目，以95,000,000坡元購買位於新加坡安順路79號一幢樓宇內合共二十二個分層單位 (「該物業」)。該樓宇屬永久業權及作商業用途，總分層面積約為19,415平方米。位於中央商業區之該物業之總分層面積約為10,909平方米。該物業之租金收入將為HCL集團提供額外之經常性及穩定收入來源。HCL集團已於二零零六年四月完成收購該物業。

HCL擁有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。澳門經濟與香港情況相似，在二零零五年持續有所改善，令澳門華人銀行之業務營業額上升及資產質素進一步改善。澳門具策略性之地理位置將為澳門華人銀行於中國大陸 (特別是珠江三角洲地區) 拓展其金融服務帶來商機。澳門華人銀行已於二零零五年年底遷至澳門華人銀行大廈之新總部。

HCL集團於康宏理財集團擁有34.34%權益，康宏理財集團乃香港最大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二零零五年之業務表現及盈利能力。

於二零零五年，本港股票市場表現理想，交投量高企，令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」) 之證券經紀業務因而受惠。力寶證券集團主要從事包銷、證券經紀、企業融資、投資顧問及其他相關金融服務。然而，由於邊際利潤下降及經營成本高企，香港之證券經紀業務競爭非常激烈。於二零零五年，力寶證券集團成功推出互聯網交易系統，有助其長遠業務發展。

主席報告

於財政年度結算後，HCL集團成立合營企業，以收購及持有同仁醫療管理集團有限公司86.25%之股權，該公司主要於中國從事(其中包括)投資、經營、管理及提供諮詢服務予有關醫療及保健相關業務及機構；管理保健中心、復康中心及療養院；興建及經營醫院，以及房地產發展及投資。相信上述交易將為本集團提供在中國開展醫療及保健業務之機會。

股份於Singapore Exchange Securities Trading Limited (「SGX-ST」)主板上市之Auric Pacific Group Limited (「APG」) (連同其附屬公司，合稱「APG集團」)於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得未計入稅項及少數股東權益前溢利18,200,000坡元，較二零零四年之溢利5,900,000坡元上升206%。APG之核心食品業務乃高度競爭之成熟行業，其增長潛力將主要受APG集團經營所在市場之經濟前景所影響。因此，APG集團採用多元化計劃擴闊其食品及分銷業務，以及鞏固其整體業務基礎。於二零零五年六月，APG集團收購位於印尼雅加達名為Megamal Pluit之購物商場之50.9%實際權益，總代價約相等於116,600,000港元。跟隨新加坡之經濟增長，新加坡之物業市場前景仍然向好。APG集團一直於新加坡物色購入優質物業權益之機會。於本年度，APG集團訂立協議，以總代價15,400,000坡元收購位於Bukit Timah Mansions, 327 Bukit Timah Road, Singapore之全部單位。於二零零六年一月，APG集團亦同意以總代價10,500,000坡元收購位於329 Bukit Timah Road, Singapore之物業。位於Bukit Timah Road之物業擬持作重建用途。於二零零六年二月，APG集團亦訂立協議，以總代價37,600,000坡元收購位於新加坡名為One Phillip Street之商業物業，該物業之淨租用面積約為36,022平方呎。為進一步擴展APG集團於中國之業務，於二零零五年十月，APG集團訂立協議，以總代價53,000,000人民幣收購於中國四川省之藥品配送業務。於二零零六年一月，APG集團以總代價約24,800,000坡元收購Food Junction Holdings Limited (「Food Junction」)約29.9%權益，Food Junction之股份於SGX-ST Dealing and Automated Quotation System上市。Food Junction主要從事飲食中心及食品檔之日常營運管理。為將業務擴展至區內強勁之零售市場，APG集團於二零零六年四月訂立協議，以總代價約203,000,000坡元收購Robinson and Company, Limited (「Robinsons」) (其股份在SGX-ST主板上市)普通股25,705,481股，佔其已發行股本約29.9%。Robinsons及其附屬公司在新加坡經營知名之零售及百貨店，包括Robinsons、Marks and Spencers及John Little百貨店，及在馬來西亞經營John Little百貨店。如早前所公佈，APG於二零零六年二月不再為本公司之附屬公司，而成為本公司之聯營公司。本集團目前擁有APG已發行股本約49.3%之權益。

主席報告

前景

展望未來，香港之經濟前景整體向好。預期消費開支持續回升及投資者信心持續增加，均對本地經濟增長帶來動力。儘管整體前景向好，惟全球經濟仍存在若干不明朗因素，特別是對美國經濟增長步伐、利率攀升、油價高企及大陸經濟可能放緩之憂慮，但整體而言，未來經濟將有較佳之前景。

本集團對其業務前景持樂觀態度。憑藉其雄厚及穩健之財務狀況，本集團正處於優勢，可從亞洲之經濟增長中受惠。本集團將繼續尋求物業、零售及保健業之合適投資機會。管理層將繼續採取審慎之態度評估新投資機會。

致謝

本人謹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寶貴貢獻，致以深摯謝意。

名譽主席
李文正博士

二零零六年四月二十一日