

## 週年業績評論及分析

本集團於二零零五年持續發展。受惠於經濟環境不斷改善(尤其是亞洲地區)及投資氣氛向好,本集團締造了令人鼓舞之經營業績。截至二零零五年十二月三十一日止年度,本集團錄得除稅前溢利372,000,000港元(二零零四年-306,000,000港元,經重列)。物業投資、財務及證券投資乃主要貢獻。

### 年度業績

本年度之營業額為2,486,000,000港元,較二零零四年錄得之2,975,000,000港元(經重列)下跌16%,跌幅主要是由於財務及證券投資下跌25%。物業、財務及證券投資及食品業務仍然為本集團之主要收入來源,分別佔總營業額8%(二零零四年-8%)、53%(二零零四年-59%,經重列)及35%(二零零四年-29%,經重列)。

### 物業投資

該分部所產生之營業額增加至195,000,000港元(二零零四年-142,000,000港元,不包括去年出售世貿廣場之所得款項110,000,000港元),此乃由於租金收入大幅增加所致,而租金收入增加乃由於本集團於二零零五年六月購入之購物商場帶來新收入來源。該購物商場位於印尼雅加達,可出租面積合共86,000平方米。

此外,由於質素及位置優越,現有物業之出租情況理想。位於香港及中國內地之物業所產生之租金收入分別上升7.1%及7.2%。尤其是中國上海市之力寶廣場之出租率及續租租金均持續高企。租金收入繼續為本集團提供穩定之經常性收入來源。

由於區內物業市場前景理想,尤其在長期資本增值方面,本集團已積極尋求策略性物業投資。本集團於本年度內以238,000,000港元之代價收購澳門一幅土地。澳門於二零零五年經濟興旺。連同位於香港及中國內地之物業,本集團錄得重估收益總額301,000,000港元(二零零四年-221,000,000港元)。因此,該分部之總溢利合共為462,000,000港元(二零零四年-350,000,000港元)。

本集團於本年度內簽訂協議,承諾參與投資最高至1,450,000,000港元於一項以投資東亞地區房地產為目標之物業基金(「該物業基金」)。於二零零五年十二月三十一日,本集團向該物業基金投入資本158,000,000港元。

此外,本集團亦參與其他位於新加坡之新物業發展項目,包括於紐頓路之全資發展項目及與CapitaLand Limited於Alexandra Road/Tiong Bahru Road之一項各佔50%權益之合營發展項目。於本年度,就該等項目支付之總額超逾380,000,000港元。

於結算日後,本集團收購了新加坡一幢商業樓宇其中十一層,總代價約為448,000,000港元,作收租用途。此將進一步加強本集團之收入基礎。

# 週年業績評論及分析

## 年度業績 (續)

### 財務及證券投資

由於利率及油價上升，令全球投資市場之波幅增加。在此情況下，本集團減少證券投資活動，而二零零五年財務及證券投資應佔營業額亦減少至1,319,000,000港元(二零零四年－1,747,000,000港元，經重列)。然而，本集團積極及策略性地管理其投資組合，並從該分部取得163,000,000港元(二零零四年－63,000,000港元)之較高回報，包括未變現公平值收益淨額77,000,000港元(二零零四年－其他投資證券之未變現持有虧損79,000,000港元)。

於新會計準則下，若干投資須按於二零零五年一月一日之公平值列賬，重估收益或虧損則轉撥至保留溢利，隨後之收益或虧損則直接於權益中確認。該等投資乃持作資本增值用途，並於出售時，在權益累計之收益或虧損將轉撥至損益賬。因此，該等投資之收益淨額80,000,000港元已於二零零五年一月一日計入保留盈利，收益淨額56,000,000港元於本年度已計入投資重估儲備。

### 食品業務

食品業務主要包括在新加坡、馬來西亞及中國批發及經銷食品及綜合快流轉消費品以及食品製造。該分部之營業額保持約871,000,000港元(二零零四年－870,000,000港元)。在新加坡之批發及經銷部門由於流失一家主要代理商而蒙受影響。然而，由於馬來西亞附屬公司業績不俗，該附屬公司營業額上升17%及新增多項暢銷產品之代理，減輕該影響所帶來之打擊。本集團一直尋求提高其自有品牌之銷售額，成績令人鼓舞。另一方面，其製造業務由於競爭激烈，營運溢利下跌33%。此外，本集團決定終止中國之乳製品業務，以避免進一步虧損。計入乳製品業務之一次性虧損後，該分部所產生之溢利減至12,000,000港元(二零零四年－32,000,000港元)。

### 其他業務

本集團銀行業務之淨利息收入上升達44%，分部溢利為6,600,000港元(二零零四年－4,000,000港元)。然而，經計及就墊付予一名企業孖展客戶之貸款作出之30,000,000港元撥備後，本集團證券經紀業務之表現受到影響。自此本集團已收緊對證券借貸之監控。本集團於中國福建省之一座發電廠擁有26.3%權益，此發電廠繼續錄得理想之業績，於本年度內錄得高輸電量。然而，其他聯營公司之表現則未如理想。

因此，本集團錄得之股東應佔純利為121,000,000港元(二零零四年－157,000,000港元，經重列)。

# 週年業績評論及分析

## 財務狀況

於二零零五年十二月三十一日，本集團之資產總值增加700,000,000港元至9,400,000,000港元（二零零四年－8,700,000,000港元，經重列）。其中，非流動資產增加1,700,000,000港元，而流動資產減少1,000,000,000港元。儘管流動資產減少，但本集團一直維持穩健之財務狀況，流動比率（按流動資產對流動負債之比率）為2.67比1（二零零四年－3.05比1，經重列）。

於結算日，本集團之投資組合總值維持在1,800,000,000港元（二零零四年－2,000,000,000港元），佔資產總額19%（二零零四年－23%）。另一方面，繼作出上述物業收購後，本集團之物業相關資產升至約4,000,000,000港元（二零零四年－2,600,000,000港元）佔資產總額42%（二零零四年－30%）。該等收購之資金來自本集團內部資源及可得銀行信貸。

儘管作出多項物業收購，但由於新物業投資之資金主要來自內部資源，故銀行貸款總額減少64,000,000港元至1,213,000,000港元（二零零四年－1,277,000,000港元）。已抵押及無抵押銀行貸款分別為1,173,000,000港元（二零零四年－1,230,000,000港元）及40,000,000港元（二零零四年－47,000,000港元）。本集團擁有之若干物業、固定資產、若干附屬公司之股份、若干證券及定期存款及本集團孖展客戶擁有之證券，已作為有抵押銀行信貸之抵押品。86%（二零零四年－95%）之貸款以港元或美元定值。於本年度，對若干銀行貸款再融資，使須於一年內償還部份減少至21%（二零零四年－37%）。幾乎所有銀行貸款均按浮動利率計息。年底，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）微降至24.6%（二零零四年－28.0%，經重列）。經計入本年度之溢利及上述證券投資所作之期初調整後，本公司股東應佔資產淨值上升13%至3,400,000,000港元（二零零四年－3,000,000,000港元，經重列），相等於每股7.8港元（二零零四年－每股6.9港元，經重列）。

本集團監察其資產及負債之相關外匯狀況，以使外匯風險減至最低。在適當情況下，對沖工具，包括遠期合約、掉期及貨幣貸款，會用作管理外匯風險。

除上文所述者外，於本年度年終，本集團之資產並無抵押（二零零四年－無）。除來自本集團銀行業務正常運作所產生者外，本集團概無任何重大尚未償還之或然負債。於二零零四年十二月三十一日，本集團已同意向其一間聯營公司就該聯營公司之承建商提出索償之潛在負債提供擔保，最高承擔為88,000,000港元。此擔保已因該聯營公司與該承建商對上述申索達成和解而於本年度內解除。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額為2,000,000,000港元（二零零四年－200,000,000港元），包括有關該物業基金之1,300,000,000港元。該等投資或資本資產之資金將來自本集團內部資源及／或向外借之銀行信貸（如適用）。

# 週年業績評論及分析

## 會計政策之變動

本集團採納多項新訂及經修訂會計準則，該等會計準則適用於二零零五年一月一日開始之會計期間，所引致之會計處理及損益賬及資產負債表中各項目呈列之變動可能令若干比較數字無法作出直接比較。變動詳情及變動影響之概要載述於財務報告書附註2.2及2.4。

## 員工及薪酬

於二零零五年十二月三十一日，本集團約有1,353名僱員（二零零四年－1,039名僱員）。員工數目之增加主要由於本年度內新購附屬公司而導致，員工數目按業務需要及市場商機而調整。員工總成本（包括董事酬金）為212,000,000港元（二零零四年－210,000,000港元）。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團若干僱員根據一家附屬公司之購股權計劃獲授予購股權。

## 展望

儘管近期油價上升及利率上升，加上可能爆發大規模之禽流感，但全球經濟依然造好。本集團對來年全球及地區經濟前景持審慎樂觀之態度。增長前景將繼續以美國及中國之發展為中心。就本集團而言，經營環境仍具有挑戰性。本集團一方面繼續致力改善內部營運效率，另一方面繼續精進其現有核心業務，並物色具有長期增長潛力之新投資機會。鑑於具有穩健之財務狀況，本集團有信心可把握任何新的商機以提升股東之價值。