

週年業績評論及分析

二零零六年，全球經濟持續增長，尤以亞洲地區為然。踏入二零零六年，本集團充分把握全球及本地持續向好之市況，將其大部份投資組合變現並得以獲利。本集團繼續鞏固其物業投資及發展業務，並於本年度錄得理想業績。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之股東應佔溢利大幅增至394,000,000港元（二零零五年—183,000,000港元），較去年業績倍增。

年度業績

本年度之營業額合共為1,552,000,000港元，較二零零五年錄得之2,418,000,000港元（經重列）下跌36%，跌幅主要是由於本集團自二零零六年二月起不再將Auric Pacific Group Limited（「APG」）及其附屬公司（「APG集團」）應佔之營業額綜合入賬，詳情見下文。

儘管營業額下跌，然而本集團之多項業務於二零零六年仍然錄得顯著增長。營業額之構成因不再將APG集團綜合入賬而轉變，物業、財務及證券投資及食品業務分別佔營業總額之16%（二零零五年—8%）、64%（二零零五年—52%，經重列）及9%（二零零五年—36%，經重列）。

物業投資及發展

該分部所產生之營業額增加至244,000,000港元（二零零五年—198,000,000港元），此乃由於租金收入大幅增加及出售物業所致。

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%及17%。尤其是中國上海市力寶廣場之出租率及續租租金均持續高企。二零零六年四月，本集團以總代價約448,000,000港元收購一幢位於新加坡商業中心區之永久業權商業物業，該物業之總分層面積約為10,909平方米，並於本年度開始為本集團帶來租金收入。物業出租繼續為本集團帶來穩定及經常性收入來源。

由於地區與本地物業市場之前景均十分樂觀，本集團於年內錄得投資物業重估收益548,000,000港元（二零零五年—301,000,000港元）。

週年業績評論及分析

年度業績 (續)

物業投資及發展 (續)

本集團於二零零五年簽訂一項協議，參與投資一項以投資於東亞地區房地產為目標之物業基金（「物業基金」）。年內，本集團向物業基金出資1,300,000,000港元。於二零零六年五月，物業基金參與一個合營項目，投資一間新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」），該上市公司主要從事酒店營運及物業投資。目前，OUE擁有六間「Mandarin」及「Meritus」品牌之著名酒店，座落於新加坡、馬來西亞及中國多個戰略位置優越之著名旅遊區。OUE亦在新加坡之中心金融商業區持有若干優質寫字樓大廈。與此同時，將實施若干物業重建計劃，以把握市場對優質寫字樓之殷切需求。鑒於新加坡之經濟持續復甦，加上優質寫字樓及酒店供應有限，預計該等資產具備強大增值潛力。

另一方面，本集團亦間接擁有其他位於新加坡之發展項目之權益，包括位於紐頓路之全資發展項目及位於Alexandra Road／Tiong Bahru Road與CapitaLand Limited共同開發之50:50權益之合營發展項目。位於紐頓路及Alexandra Road／Tiong Bahru Road之住宅單位分別於二零零六年五月及二零零六年十一月開始預售，反應非常良好。本集團已預售紐頓路項目之所有單位。截至二零零六年十二月三十一日，Alexandra Road／Tiong Bahru Road項目近70%之單位亦已預售。銷售溢利將於稍後物業落成後確認。

此外，本集團亦參與澳門、中國、新加坡、泰國及日本之其他地理位置優越之發展項目。

財務及證券投資

踏入二零零六年，本集團充分把握持續向好之市況，積極將其大部份投資組合變現以獲利。本年度財務及證券投資應佔之營業額及溢利分別為994,000,000港元（二零零五年－1,248,000,000港元，經重列）及375,000,000港元（二零零五年－160,000,000港元）。

展望未來，投資市場仍然充斥著挑戰及不明朗因素。由於預計全球投資市場仍然波動，本集團已採取必要步驟重組及精簡其於證券投資分部之投資組成份，藉以改善整體資產質素。

週年業績評論及分析

年度業績 (續)

食品業務

食品業務主要包括在新加坡及馬來西亞批發及經銷食品及綜合快流轉消費品以及食品製造，由APG集團經營。由於APG自二零零六年二月起不再為本集團之附屬公司，該分部所產生之營業額驟減732,000,000港元至139,000,000港元（二零零五年－871,000,000港元）。然而，APG仍為本集團之聯營公司，本集團可按權益會計法繼續分享其業績。

其他業務

受惠於澳門之強勁經濟增長及息口上升，銀行附屬公司之利息收入較去年飆升52%。年內，信貸質素整體上持續穩健，並於減值支出降低下反映。銀行業務於二零零六年所產生之溢利由二零零五年之6,600,000港元增加至7,300,000港元。本集團之證券經紀業務因本地資本市場活躍而受益，營業額大幅上升96,000,000港元（二零零五年－59,000,000港元）。該分部所產生之溢利大幅改善至18,000,000港元（二零零五年－虧損26,000,000港元）。本集團於二零零六年五月出售其擁有26.3%權益於中國福建省之一座發電廠，錄得出售虧損5,600,000港元。

財務狀況

年內，本集團作出多項新物業投資。該等投資之資金來自內部資源及外部融資，因此，本集團之資產總值有所增加。另一方面，由於APG不再為本集團之附屬公司，僅本集團所佔APG集團之淨資產以「於聯營公司之權益」獲計入綜合資產負債表。上述資產總值之增加因取消APG綜合入賬造成之減損而被部份抵銷。於二零零六年十二月三十一日，本集團之資產總值增加1,800,000,000港元至11,200,000,000港元（二零零五年－9,400,000,000港元），其中，非流動資產增加2,100,000,000港元，而流動資產則減少300,000,000港元。儘管流動資產減少，本集團之財務狀況仍然穩健，流動比率（按流動資產對流動負債之比率計算）為1.74比1（二零零五年－2.83比1）。

於二零零六年十二月三十一日，繼作出上述收購後，物業相關資產大幅增至約6,700,000,000港元（二零零五年－4,000,000,000港元），佔資產總值之60%（二零零五年－42%）。另一方面，本集團之投資組合降至1,300,000,000港元（二零零五年－1,800,000,000港元），佔資產總值之12%（二零零五年－19%）。

年內，本集團之銀行及其他貸款（銀行業務應佔者除外）增加1,100,000,000港元至2,200,000,000港元（二零零五年－1,100,000,000港元），與本集團之擴展配合。

週年業績評論及分析

財務狀況 (續)

銀行貸款之有抵押及無抵押部份分別為1,967,000,000港元(二零零五年—1,095,000,000港元)及10,000,000港元(二零零五年—40,000,000港元)。若干物業、若干附屬公司之股份、本集團之若干證券及本集團孖展客戶擁有之證券已抵押作為有抵押銀行信貸之抵押品。75%(二零零五年—85%)之貸款以港元或美元計值。所有銀行貸款均按浮動利率計息，而6%銀行貸款(二零零五年—15%)須於一年內償還。年內，本公司之居間控股公司力寶有限公司向本集團墊款248,000,000港元。該等墊款並無抵押，按浮動利率計息，並將於二零零七年十二月三十一日或之前償還。年末，資本負債比率(按貸款總額(已扣除少數股東權益)對股東資金之比率)增至35.1%(二零零五年—21.2%)。

經計入年內溢利及本公司於年內向股東派發之二零零五年末期股息及二零零六年中期股息合共36,800,000港元後，本公司股東應佔綜合資產淨值上升10%至5,500,000,000港元(二零零五年—5,000,000,000港元)，相等於每股0.6港元(二零零五年—每股0.54港元)。

本集團監察其資產及負債之相關外匯持倉，以盡量減低外匯風險。在適當時候，會動用對沖工具，包括遠期合約、掉期及貨幣貸款，以管理外匯風險。

除上述者外，年末，本集團之資產概無作出抵押(二零零五年—無)。除本集團銀行業務之正常業務所產生者外，本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零零五年—無)。

本集團於本年度向物業基金注資1,300,000,000港元後，於二零零六年十二月三十一日本集團之資本承擔總額減至900,000,000港元(二零零五年—2,000,000,000港元)。

員工與薪酬

於二零零六年十二月三十一日，本集團約有550名僱員(二零零五年—1,316名僱員)。員工數目減少，乃因APG集團不再為本集團之附屬公司，其僱員不再計入本集團所致。年內，員工總成本(包括董事酬金)為163,000,000港元(二零零五年—208,000,000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本公司之購股權計劃獲授予購股權。

展望

二零零七年全球經濟可望穩健增長。增長前景將繼續集中於亞太地區之發展項目。本集團之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。鑒於具有穩健之財務狀況，本集團有信心可把握任何新商機以提升股東之價值。