

行政總裁報告

本人欣然提呈本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之業務回顧及表現報告。

業務回顧

業績

本集團在二零零六年表現理想，於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利261,000,000港元，而二零零五年則錄得溢利121,000,000港元。

主要附屬公司於二零零六年表現理想。本公司擁有71.13%權益之上市附屬公司力寶華潤有限公司（「力寶華潤」）（連同其附屬公司，合稱「力寶華潤集團」）於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利394,000,000港元，而二零零五年則錄得溢利183,000,000港元。力寶華潤擁有72.26%權益之上市附屬公司Hongkong Chinese Limited（「HCL」）（連同其附屬公司，合稱「HCL集團」）於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利391,000,000港元，而二零零五年則錄得溢利112,000,000港元。

物業投資及發展

於本年度，本公司參與大韓民國（「韓國」）仁川自由經濟區之一項大型發展項目。於二零零六年十一月，本公司與Incheon Urban Development Corporation（一間於韓國由政府出資之公司）及其他著名業務夥伴（包括GS Engineering & Construction Corp.、韓國外換銀行、Mirae Asset Securities Co., Ltd.、SK Engineering & Construction Co., Ltd.、Posco Engineering & Construction Co., Ltd.、Woolim Construction Co., Ltd.、LIG Insurance Co., Ltd.、Woori Bank及Koam Town Development Company Inc.）訂立一項合營協議，成立一間合營公司（於各夥伴完成所有認購後，本公司將擁有其約47.9%權益）收購位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu（「Woonbook項目」）面積約為1,040,734平方米之土地（「該片土地」）。於二零零七年三月，本公司以總認購價34,400,000,000韓圓（約相等於287,584,000港元），全數認購其於上述合營公司之股份。Woonbook項目涉及發展、興建及管理住宅、休閒及商業綜合設施。Woonbook項目將分期完成，並計劃建成一個自給自足社區，內有住宅物業、購物商場、醫院、學校、酒店及商業城（包括船泊設施），透過發展韓國仁川自由經濟區，滿足當地人口增長之需求。由於仁川乃韓國西岸劃作發展之主要港口，並已被指定為二零一四年亞運會主辦城市，故相信本公司將因其於該合營公司及Woonbook項目之投資而受惠。該片土地與首爾市中心相距約50公里。預期該區之重要基建發展將於數年內完成，仁川國際機場現正擴建，新地下鐵路將投入服務，仁川大橋計劃於二零零九年完成。相信仁川自由經濟區將成為亞洲東北部重要之物流、休閒、旅遊及商業中心。



位於韓國仁川自由經濟區之Woonbook項目



Woonbook項目之建議總規劃

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亦接近全部租出，而且租金理想。力寶華潤集團擁有該投資項目66.5%之實際權益。

力寶華潤集團擁有100%權益位於新加坡紐頓路名為Newton One之住宅發展項目之市場反應十分理想，全部單位經已售出。與CapitaLand Limited（亞洲最大上市物業公司之一，其總部設於新加坡）共同發展位於新加坡Alexandra Road／Tiong Bahru Road名為The Metropolitan Condominium之住宅發展項目（雙方各佔50%權益），於二零零六年最後一季開始預售，亦獲得令人滿意之反應。目前，所有單位接近全部售出。

於二零零六年，因應其長期增長策略之方向，HCL集團繼續尋找新市場及收入來源之機會，以及物色具潛力之收購及合作機會。為提升其資產組合之質素，HCL集團繼續在新加坡及亞洲其他國家物色購入優質物業權益。就此方面，新加坡市場過去一年之表現尤其出色。



位於中國上海市之力寶廣場



位於新加坡之 The Metropolitan Condominium



位於新加坡 Newton One 之示範單位



位於新加坡之 Newton One



新加坡安順路 79 號



位於新加坡 Sentosa Island, Sentosa Cove 之物業發展項目 Marina Collection



位於新加坡 Kim Seng Road, Kim Seng Plaza 之物業發展項目

於二零零六年四月，HCL集團以大股東身份參與一項合營項目，以95,000,000坡元收購位於新加坡安順路79號一幢商業樓宇合共二十二個分層單位（「安順路物業」）。安順路物業位處商業中心區，總分層面積約為10,909平方米，安順路物業之租金收入帶來額外之經常性及穩定收入來源。鑑於新加坡商業樓宇供應有限但需求不斷增長，該物業具備可觀之升值潛力。

於二零零六年十月，HCL集團之投標成功獲接納，此乃有關收購一項位於新加坡Sentosa Island, Sentosa Cove之物業（「Sentosa Cove物業」），作價約235,000,000坡元。其後，HCL集團成立一間合營企業以發展Sentosa Cove物業，HCL集團擁有該合營企業50%之權益。Sentosa Cove物業包括兩幅地盤面積分別約為12,036平方米及10,187平方米之土地，總地積比率最高為1.2，許可樓面總面積最多約為26,667平方米。預計將於Sentosa Cove物業上興建合共124幢四層高之高級豪華住宅單位。

於二零零六年十一月，HCL集團成立一間50:50權益之合營企業，投標整體收購位於新加坡No. 100 Kim Seng Road名為Kim Seng Plaza之發展項目（「Kim Seng物業」），作價約132,000,000坡元。該投標亦成功獲接納。Kim Seng物業之地盤面積約為5,611平方米，預計Kim Seng物業將重新發展為一項住宅發展項目。

如早前所公佈，HCL集團透過終止與全權投資經理訂立之全權管理安排及贖回Ferrell Real Estate Investment Fund（「Ferrell Fund」）之有關單元股份，將其於Ferrell Fund之投資收益變現。Ferrell Fund乃一項物業基金。是項安排為HCL集團帶來純利約201,000,000港元。



位於新加坡之
OUE 物業發展項目
Parisian



位於新加坡之 OUB Centre



位於新加坡之 Mandarin Gallery 新貌

Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」) 乃一間有限責任合夥公司，HCL 一間全資附屬公司為其創辦有限責任合夥人，LAAP 之投資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。董事會認為，參與 LAAP 將為 HCL 集團提供有效渠道，開拓投資於亞洲物業市場之機會。

於本年度，LAAP 參與一項合營項目，收購股份於 Singapore Exchange Securities Trading Limited (「SGX-ST」) 主板上市之 Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」) 之控股股權。OUE 主要從事物業投資及酒店營運業務。OUE 擁有位於新加坡商業中心區之優質寫字樓及位於亞洲地區之酒店之權益，包括座落於新加坡主要購物區烏節路之文華大酒店。該等優質物業將為 OUE 帶來穩定經常性之租金收入。



位於中國成都市之力寶大廈



位於中國北京經濟技術開發區之物業發展項目

HCL集團亦於中國多個物業項目中擁有權益，包括位於成都市之力寶大廈及位於北京經濟技術開發區一個地盤之發展項目（「北京經濟技術開發區項目」）。北京經濟技術開發區項目位於北京市內之國家級經濟技術開發區，與北京市中心區相距約七公里。根據北京經濟技術開發區項目現時之規劃，該項目擬包括寫字樓、住宅單位、酒店及商業設施用途，地盤之總面積約為50,745平方米，總建築面積不少於170,000平方米。多間財富五百大公司及跨國企業已進駐鄰近地區，HCL集團認為北京經濟技術開發區項目長遠前景不俗。預期中國物業市場存在良好商機。

零售業務

中國經濟持續快速增長，二零零六年國內生產總值增長10.5%。隨著購買力增長及生活水平提高，預期中國之零售業務將會受惠。憑藉本集團之零售經驗，力寶華潤集團將透過新成立之連鎖百貨店「樂賓百貨」，於中國拓展其零售業務。「樂賓百貨」定位於快速增長之中高檔消費群體，向顧客提供一站式購物服務。於二零零六年十二月，力寶華潤集團訂立一項為期二十年之租約，租賃位於中國四川省成都市之購物商場，總建築面積約為28,000平方米。於二零零七年四月，力寶華潤集團亦訂立一項為期二十年之租約，租賃位於中國天津市之商業物業，總建築面積約為98,000平方米。兩項物業均位於市中心之優越位置。力寶華潤集團計劃於不久將來，在中國之直轄市及省會城市開設更多「樂賓百貨」品牌之購物中心及／或百貨公司。



位於中國天津市之樂賓百貨



位於中國成都市之樂賓百貨

股份於SGX-ST主板上市之Auric Pacific Group Limited (「APG」) (連同其附屬公司, 合稱「APG集團」) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度之除稅後純利大幅增加約48%至22,300,000坡元。溢利錄得歷史新高, 主要受惠於近年APG集團為擴闊及鞏固其盈利基礎而作出之策略性投資所產生之收益。APG之消費食品分銷及製造業務繼續在具高度競爭及挑戰之成熟市場中經營。因此, APG集團在加強其核心食品業務時, 亦已物色具有良好增長潛力之新投資機會。於二零零六年一月, APG集團以總代價24,800,000坡元收購股份於SGX-ST之Dealing and Automated Quotation System上市之Food Junction Holdings Limited (「Food Junction」) 約29.9%權益。Food Junction主要從事飲食中心及食品檔之日常營運管理。於二零零六年五月, APG集團完成收購位於新加坡名為One Phillip Street之商業物業, 總代價為37,600,000坡元, 該物業之淨可租用面積約為36,022平方呎。於本年度, APG集團出售其於Bukit Timah之住宅物業發展項目之權益, 收益可觀。該住宅發展項目於二零零六年初購入。於二零零六年十二月, APG集團訂立一項有條件買賣協議, 以總代價約31,500,000坡元出售其於印尼雅加達名為Megamal Pluit之購物中心之50.89%實際權益。該項出售令APG集團可從Megamal Pluit之已提升價值中變現收益。上述出售其後於二零零七年三月完成。為將業務擴展至區內強勁之零售市場, APG集團成立合營企業, 以總代價約203,000,000坡元收購股份於SGX-ST主板上市之Robinson and Company, Limited (「Robinson」) 約29.9%之已發行股本。收購已於二零零六年六月完成。Robinson及其附屬公司在新加坡經營知名之零售及百貨店, 品牌名稱包括Robinsons、Marks and Spencer、John Little、Trucco、Principles及River Island。Robinsons於馬來西亞亦以Marks and Spencer之品牌經營兩間零售店舖。Robinsons擬於二零零七年下半年在馬來西亞以Robinsons之品牌開設一間全新百貨公司。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。力寶華潤集團目前擁有APG已發行股本約49.3%之權益。



Food Junction 經營之飲食中心



位於新加坡之 John Little



位於新加坡之 Marks & Spencer



位於新加坡之 River Island



位於新加坡之 Robinsons

行政總裁報告

其他

於二零零六年，本地股票市場表現理想，市場交投量高企，提升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」）之業務表現。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。於二零零六年，力寶證券集團透過參與更多首次公開發售新股之孖展融資業務，成功提升其收入基礎。然而，香港之證券經紀業務競爭仍然非常激烈，力寶證券集團將不斷在本地證券市場開拓新收入來源。

為變現擁有少數權益之非核心投資，力寶華潤集團於二零零六年三月訂立一項協議，以代價55,300,000美元出售其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之全部權益（「出售」）。出售其後於二零零六年五月完成。

前景

展望未來，香港之經濟前景整體向好。消費開支持續增加及投資者信心持續回升，將為本地經濟進一步增長帶來支持。市場普遍預期美國的利率上升趨勢已結束，應有助提升香港之市場氣氛。市場對亞洲鄰近國家之經濟及商業前景展望亦普遍持樂觀態度，包括將在二零零八年主辦奧運會之中國。然而，外圍經濟環境仍存在若干不明朗因素，例如全球金融市場風險增加、憂慮美國經濟放緩及當地物業市場能否軟着陸，以及未來油價走勢等。

本集團對其整體前景持樂觀態度。本集團憑藉現時所處之優勢，可從亞洲持續經濟增長中受惠。本集團將繼續在亞洲區物色物業及零售業之合適投資機會。然而，管理層在評估新投資機會時，將繼續採取審慎態度。

行政總裁

李聯煒先生

香港，二零零七年四月二十四日