

本人欣然提呈本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度對業務回顧及表現之報告。

## 業務回顧

本集團於二零零六年有良好之表現，截至二零零六年十二月三十一日止年度股東應佔綜合溢利為391,000,000港元，二零零五年則為溢利112,000,000港元。

二零零六年，因應其長期增長策略之方向，本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，本集團繼續在新加坡及亞洲其他地區尋求收購優質物業權益。就此而言，新加坡物業市場於去年之表現非常理想。

二零零六年四月，本集團以大股東身份參與一項合營項目，收購位於新加坡安順路79號一幢商業樓宇其中合共二十二個分層單位（「安順路物業」），作價95,000,000坡元。安順路物業位處商業中心區，總分層面積約10,909平方米。來自安順路物業之租金收入為本集團帶來額外經常而穩定之收入來源。鑑於新加坡商業樓宇供應有限但市場需求殷切，預計該物業擁有可觀升值潛力。

本集團現時擁有50%權益之一間合營企業於二零零六年十月成功投標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。Sentosa Cove物業包括兩幅地盤面積分別約為12,035.6平方米及10,186.6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26,666.64平方米。現時計劃於Sentosa Cove物業上興建合共124幢四層高之豪華住宅單位。

二零零六年十一月，本集團成立一間50:50權益之合營企業，以進行投標收購整幅位於新加坡Kim Seng Road 100號名為Kim Seng Plaza之發展物業（「Kim Seng物業」），作價約132,000,000坡元；亦成功投得該項物業。Kim Seng物業之地盤面積約為5,610.7平方米，而現時計劃將Kim Seng物業重新發展為住宅單位。



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



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

### 業務回顧 (續)

如之前所公佈，本集團透過終止與Ferrell Real Estate Investment Fund (「Ferrell 基金」)之投資經理之全權管理安排及贖回Ferrell基金之有關單元股份，將其於Ferrell基金之投資收益變現。是項安排為本集團帶來純利約201,000,000港元。

Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」) 乃一間有限責任合夥公司，本公司一間全資附屬公司為其創辦有限責任合夥人，其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將透過投資於可產生收入之物業項目等多元化投資組合，以取得長期資本增長。董事會認為，參與LAAP將為本集團提供於亞洲物業市場發掘投資商機之有效渠道。

年內，LAAP參與一項合營項目，收購一間新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」) 之控制性股權，該公司主要從事物業投資及酒店營運。OUE在新加坡商業中心區擁有優質寫字樓權益，以及於亞洲地區擁有酒店之權益，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帶來經常而穩定之租金收入。

本集團亦於中華人民共和國 (「中國」) 多個物業項目中擁有權益，包括位於成都之力寶大廈及位於北京經濟技術開發區之發展項目 (「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，位處北京市中心東南面約十哩。根據北京經濟技術開發區項目現時之規劃，該項目包括多棟樓宇，作辦公室、公寓、酒店及商業設施用途，地盤總面積約為50,745平方米，樓面總面積不少於170,000平方米。多間財富五百大公司及跨國企業已在鄰近地區進駐，本集團認為北京經濟技術開發區項目長遠前景不俗。隨着中國經濟快速增長，預期中國物業市場存在良好商機。

## 業務回顧 (續)

本公司擁有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」)繼續為本集團帶來淨收入。澳門經濟在二零零六年繼續穩定增長,使澳門華人銀行各方面業務均有穩定的增長。年內到訪旅客人數創新高,達22,000,000人次,帶旺澳門之旅遊及相關行業。酒店入住率持續向上,令樓價飆升。旅遊及博彩業繼續向好,再有多間全新大型酒店及博彩娛樂中心將於二零零七年相繼落成。預期澳門經濟將持續增長,銀行、財務及物業按揭融資等行業亦會進一步蓬勃發展。為應付預期之業務擴充需要,澳門華人銀行已開始於其自置辦公室大樓「澳門華人銀行大廈」之新總部運作。

本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之獨立財務規劃服務集團之一。本地經濟向好有助改善康宏理財集團於二零零六年之業務表現及盈利能力。

二零零六年本地股票市場表現理想,市場交投量高企,令本公司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。透過參與更多首次公開發售新股孖展融資業務,力寶證券集團得以在二零零六年擴大其收入基礎。然而,香港之證券經紀業務競爭仍然非常激烈,力寶證券集團將繼續在本地證券市場開拓新收入來源。



位於中國成都之力寶大廈



位於中國北京經濟技術開發區之物業發展項目

# 行政總裁報告

## 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有助帶動本地經濟增長。市場普遍預期美國的利率上升趨勢已結束，相信有助改善香港市場情緒。亞洲鄰近國家（包括中國）之經濟及商業前景展望均普遍樂觀，特別是中國將在二零零八年主辦奧運。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著陸，以及未來油價走勢等。

本集團對整體前景抱持樂觀態度。憑藉現時所處之優勢，本集團將可因亞洲之持續經濟增長而受惠。本集團將繼續尋求合適之投資機會，尤其於亞洲區之物業市場。然而，管理層在評估新投資機會時，將會繼續採取審慎態度。

行政總裁

李宗先生

二零零七年四月二十三日