

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。

於二零零六年，本集團繼續鞏固其核心業務及拓展海外投資市場。年內，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。物業投資及發展業務之表現持續良好，並為本集團帶來持續可觀回報。因本地股市交投活躍，企業融資及證券經紀業務亦取得理想增長。

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長至391,000,000港元（二零零五年－112,000,000港元）。

年內業績

二零零六年之營業額合共為1,099,000,000港元，較二零零五年錄得之1,147,000,000港元（經重列）下跌4%。

儘管營業額下跌，本集團年內溢利仍錄得417,000,000港元（二零零五年－111,000,000港元），主要來自物業投資、財務及證券投資業務。

物業投資及發展

年內，隨着新購入一項位於新加坡之優質商業物業，本集團之投資物業組合及其經常性盈利基礎持續擴大。於二零零六年四月，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經常性租金收入。此外，香港之投資物業於年內繼續為本集團帶來穩定租金收入。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合共207,000,000港元。

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，該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優越戰略位置之著名旅遊區。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。鑑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。

此外，本集團亦參與澳門、新加坡、泰國及日本之若干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。年內財務及證券投資應佔之營業額及溢利分別為919,000,000港元（二零零五年－1,054,000,000港元，經重列）及341,000,000港元（二零零五年－145,000,000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簡化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

年內業績 (續)

企業融資及證券經紀

二零零六年，香港資本市場表現活躍，股票市場之每日成交量及透過首次公開招股之集資總額大幅增長，令證券交易及孖展融資活動增加。企業融資及證券經紀業務因這些利好環境而受惠，營業額大增至96,000,000港元（二零零五年－60,000,000港元），惟仍須面對競爭加劇及邊際利潤收窄所帶來之不同程度之挑戰。來自該分部之溢利大幅增長至18,000,000港元（二零零五年－虧損26,000,000港元）。

銀行業務

受惠於澳門之強勁經濟增長及息口上升，年內銀行業務錄得理想業績。利息收入較去年飆升52%。年內，信貸質素整體上持續良好，並於減值支出降低下反映。管理層繼續對放貸採取審慎措施，並努力改善資產質素。年內，銀行業務錄得貸款增長6%。來自銀行分部之溢利由二零零五年之6,600,000港元上升至二零零六年之7,300,000港元。

財務狀況

由於上述新增之物業投資，本集團於二零零六年十二月三十一日之資產總值大幅增長至6,000,000,000港元（二零零五年－3,700,000,000港元）。因此，本集團之資產組合已作出變動。與物業相關之資產大幅增長至3,300,000,000港元（二零零五年－700,000,000港元），佔資產總值之55%（二零零五年－20%）。另一方面，本集團之投資組合降至900,000,000港元（二零零五年－1,200,000,000港元），包括債務及股票證券100,000,000港元（二零零五年－700,000,000港元）及投資基金800,000,000港元（二零零五年－500,000,000港元）。投資組合佔本集團資產總值之16%（二零零五年－35%）。

該等新增之物業投資乃透過出售若干投資所得款項、新借銀行貸款及其他貸款作出融資。因此，負債總額相應增長至2,700,000,000港元（二零零五年－800,000,000港元）。然而，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）維持在1.2比1（二零零五年－3.0比1）。

年內，本集團之銀行及其他貸款（銀行業務應佔者除外）增至1,500,000,000港元，與本集團之擴展配合。

於二零零六年十二月三十一日，銀行貸款總額為604,000,000港元，包括有抵押銀行貸款594,000,000港元及無抵押銀行貸款10,000,000港元，均以港元、美元或新加坡元計值（二零零五年－以港元計值之有抵押銀行貸款為25,000,000港元）。該等銀行貸款乃以本集團若干投資物業之第一法定按揭及本集團若干證券作抵押（二零零五年－以本集團孖展客戶擁有之若干證券作抵押）。所有銀行貸款均按浮動利率計息及9%之銀行貸款（二零零五年－100%）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及力寶華潤有限公司分別向本集團墊款248,000,000港元及637,000,000港元。該等墊款並無抵押，按浮動利率計息，將於二零零七年十二月三十一日或之前償還。於年末，資本負債比率（按貸款總額（扣除少數股東權益）對股東資金之比率計算）增至45.0%（二零零五年－0.9%）。

年內，本公司向其股東作出二零零五年末期分派每股0.03港元及二零零六年中期分派每股0.015港元，合共61,000,000港元。儘管已作出上述分派，本集團之資產淨值仍維持強健，達3,200,000,000港元（二零零五年－2,800,000,000港元），相等於每股2.4港元（二零零五年－每股2.1港元）。

週年業績評論及分析

財務狀況 (續)

本集團監察其資產及負債之相對外匯持倉，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，於年末，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600,000,000港元（二零零五年－1,500,000,000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212名僱員（二零零五年－204名僱員）。年內員工總成本（包括董事酬金）為91,000,000港元（二零零五年－56,000,000港元）。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。現時，並無為其僱員提供購股權計劃。

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。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，另一方面則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各項新商機以提升股東之價值。