



LIPPO LIMITED

力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：226)

全年業績

截至二零零四年十二月三十一日止年度

全年業績

力寶有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同二零零三年同期之比較數字如下：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額		2,827,300	1,811,747
銷售成本	3	(2,334,955)	(1,195,911)
溢利總額		492,345	615,836
其他收入		—	4,171
行政開支		(235,627)	(205,380)
其他經營開支		(177,711)	(136,812)
呆壞賬撥備撥回／(撥備)：			
銀行業務		666	(3,753)
非銀行業務		(6,514)	(1,916)
減值虧損撥備撥回／(撥備)：			
聯營公司		(16,367)	(2,896)
投資證券		47,569	(32,596)
投資證券及持至到期日證券轉至其他投資證券之未變現收益／(虧損)淨額	4	(7,856)	20,483
出售附屬公司權益之虧損		(7,497)	—
確認為收入之負商譽		4,892	67,317
重估投資物業虧蝕撥回		221,329	27,744
待售物業撥備撥回／(撥備)		370	(11,404)
基金管理保證回報安排之虧損撥備撥回		—	10,868
經營業務溢利	5	315,599	351,662
融資成本		(32,744)	(42,495)
所佔聯營公司業績		60,679	52,458
除稅前溢利		343,534	361,625
稅項	6	(66,689)	(84,945)
扣除少數股東權益前之溢利		276,845	276,680
少數股東權益		(98,407)	(109,192)
股東應佔日常業務純利		178,438	167,488
		港仙	港仙
每股盈利	7	41	38
基本		41	38
攤薄		不適用	不適用
每股股息		2	2
末期，於結算日後擬派／支付		2	2

附註：

- 主要會計政策**
編製全年業績所採用之會計政策及披露實務，乃與二零零三年度所採用者一致。香港會計師公會已頒佈多項新及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(本公佈統稱新香港財務報告準則)，該準則一般對二零零五年一月一日或之後開始之會計期間有效。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告書並無提前採納該等新香港財務報告準則。新香港財務報告準則可能引致本集團日後編製及呈列財務業績及財務狀況之方法有所改變。
- 分部資料**
分部資料以業務分部作為主要申報格式，而以地區分部作為次要申報格式呈報。
本集團之經營業務乃根據各業務之性質分開組建及管理。本集團之業務分部指所承擔之風險及回報與其他業務分部不同之策略業務單位。就地區分部申報方面，營業額乃按客戶所在地計算。
業務分部概述如下：
(a) 財務投資分部包括在貨幣及債券市場之投資；
(b) 物業投資及發展分部包括出租物業及出售已落成之物業；
(c) 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；
(d) 食品業務分部從事製造食品、分銷批發食品及綜合快流轉消費品；
(e) 企業融資及證券經紀分部提供證券及期貨經紀、投資銀行、包銷及其他相關顧問服務；
(f) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；及
(g) 「其他」分部主要包括放款、開發電腦硬件及軟件及提供物業及基金管理服務。

以下為本集團按業務分部劃分之分部收入及分部業績分析：

	二零零四年								綜合 千港元
	財務投資 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	食品業務 千港元	企業融資及 證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	
收入									
外來	28,418	252,043	1,573,557	870,448	63,372	16,198	23,264	—	2,827,300
分部間	9,504	6,895	—	—	3,126	—	—	(19,525)	—
總計	37,922	258,938	1,573,557	870,448	66,498	16,198	23,264	(19,525)	2,827,300
分部業績	24,849	350,225	38,405	31,845	4,077	3,972	(6,916)	(6,895)	439,562
未分配之企業開支									(128,836)
融資成本									(27,871)
所佔聯營公司業績	—	389	—	—	—	2,280	58,010	—	60,679
除稅前溢利									343,534
稅項									(66,689)
扣除少數股東權益前之溢利									276,845
少數股東權益									(98,407)
股東應佔日常業務純利									178,438

	二零零三年								綜合 千港元
	財務投資 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	食品業務 千港元	企業融資及 證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	
收入									
外來	74,816	281,666	703,041	630,054	56,828	21,434	48,079	—	1,815,918
分部間	13,403	4,678	—	—	1,526	—	—	(19,607)	—
總計	88,219	286,344	703,041	630,054	58,354	21,434	48,079	(19,607)	1,815,918
分部業績	78,917	133,625	120,729	22,240	4,784	4,808	18,661	(5,492)	378,272
未分配之企業開支(附註)									(31,310)
融資成本									(37,795)
所佔聯營公司業績	—	185	—	—	—	8,336	43,937	—	52,458
除稅前溢利									361,625
稅項									(84,945)
扣除少數股東權益前之溢利									276,680
少數股東權益									(109,192)
股東應佔日常業務純利									167,488

附註：該款額包括確認為收入之負商譽67,317,000港元。

以下為本集團按地區分部劃分之分部收入分析：

	二零零四年						綜合 千港元
	香港 千港元	新加坡 千港元	馬來西亞 千港元	日本 千港元	中國大陸 千港元	其他 千港元	
收入	820,690	1,243,369	174,883	178,225	97,858	312,275	2,827,300

	二零零三年						綜合 千港元
	香港 千港元	新加坡 千港元	馬來西亞 千港元	日本 千港元	中國大陸 千港元	其他 千港元	
收入	459,547	973,060	73,510	399	237,078	72,324	1,815,918

3. 營業額
營業額包括財務投資(包括銀行存款及持至到期日證券之利息收入)之收入總額、租金收入總額、出售物業及出售投資所得款項總額、包銷及證券經紀之收入總額、食品業務之銷售收入、放款業務之利息及其他收入、軟件特許經營之收入總額、物業管理之收入總額、基金管理之收入總額、股息收入以及來自一間銀行附屬公司之淨利息收入、佣金、交易收入及其他收益之總額。

按主要業務劃分之本集團營業額分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
財務投資	28,418	74,816
物業投資及發展	252,043	281,666
證券投資	1,573,557	703,041
食品業務	870,448	630,054
企業融資及證券經紀	63,372	56,828
銀行業務	16,198	17,263
其他	23,264	48,079
	2,827,300	1,811,747

銀行業務應佔營業額指根據中華人民共和國澳門特別行政區金融體系法獲發牌之一間持牌信貸機構澳門華人銀行股份有限公司所得之營業額。銀行業務應佔營業額分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息收入	11,247	12,442
利息支出	(1,777)	(2,023)
佣金收入	5,793	5,400
交易收入及其他收益之淨額	935	1,444
	16,198	17,263

4. 投資證券及持至到期日證券轉至其他投資證券之未變現收益/(虧損)淨額
於本年度，總成本為19,019,000港元之投資證券(二零零三年一總成本為54,681,000港元之投資證券及經攤銷後總成本為402,191,000港元之持至到期日證券)已按市值或公平值轉至其他投資證券，以反映本集團現時有意因應市況變動而出售該等投資，本集團從而於轉撥日產生虧損7,856,000港元(二零零三年一收益20,483,000港元)。

5. 經營業務溢利
經營業務溢利已計入／(扣除)下列項目：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息收入－附註(a)：		
上市投資	21,609	25,845
非上市投資	4,901	18,220
其他	23,323	30,751
股息收入：		
上市投資	20,439	15,020
非上市投資	2,029	976
投資證券之減值虧損撥備撥回／(撥備)：		
上市	53,336	—
非上市	(5,767)	(32,596)
其他投資收入：		
上市	446	—
非上市	6,032	—
投資證券之已變現收益／(虧損)淨額：		
上市	—	5,401
非上市	(708)	—
持有其他投資證券之已變現及未變現收益／(虧損)淨額－附註(b)：		
上市	(40,152)	133,653
非上市	29,310	16,016
投資證券及持至到期日之證券轉至其他投資證券之未變現收益／(虧損)淨額：		
上市	(3,766)	12,946
非上市	(4,090)	7,537
折舊：		
銀行業務	(785)	(820)
其他	(24,573)	(21,222)
出售物業之收益	35,042	40,960
已售存貨之成本	(665,760)	(477,589)
收購附屬公司所產生之商譽攤銷－附註(c)	(8,755)	(3,939)

附註：

- (a) 該等款額不包括與本集團銀行業務有關之收入。
(b) 該等款額包括於綜合損益賬上歸類為「銷售成本」之未變現持有虧損淨額68,108,000港元(二零零三年－收益102,624,000港元)。
(c) 本年度之商譽攤銷乃列入綜合損益賬「其他經營開支」一項中。

6. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港：		
年度支出	1,629	1,274
往年度撥備不足	3,354	4,205
遞延	1,920	(3,571)
	6,903	1,908
海外：		
年度支出	20,891	22,545
往年度撥備不足	1,673	5,182
遞延	(526)	43,526
	22,038	71,253
聯營公司應佔稅項：		
香港	1,208	389
海外	1,492	11,395
遞延(附註)	35,048	—
	37,748	11,784
年度稅項總支出	66,689	84,945

附註：款額包括本年度內本集團應佔一間聯營公司撤銷遞延稅項資產40,183,000港元(二零零三年－無)。

香港利得稅乃根據本年度於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率17.5%(二零零三年－17.5%)計算。海外稅項乃按本年度本集團於經營業務之國家之估計應課稅溢利，以當地現行法例、詮釋及慣例，按當地現行稅率計算。

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利
每股基本盈利乃根據(i)股東應佔日常業務純利178,438,000港元(二零零三年－167,488,000港元)；及(ii)本年度內已發行股份加權平均數435,202,000股(二零零三年－438,122,000股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利
由於截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度並無可造成攤薄效應之潛在普通股股份，故並無呈列於上述年度攤薄後之每股盈利。

管理層評論及分析

二零零四年，香港經濟強勁增長，全球經濟亦增長4%，為自二零零零年以來之最佳表現。由於去年市場狀況顯著復甦，本集團之營業額上升56%至2,827,000,000港元(二零零三年－1,812,000,000港元)。

本集團物業及食品業務表現持續出色。受本地物業市場復甦所帶動，本集團投資物業之總價值大幅上升。因此，本集團撥回先前於損益賬扣除之重估虧絀221,000,000港元。然而，本集團之業績受到本年度投資市場波動影響，財務及證券投資產生之溢利顯著下跌。在此環境下，本集團錄得截至二零零四年十二月三十一日止年度股東應佔純利為178,000,000港元(二零零三年－167,000,000港元)，升幅6.5%。

年度業績

本年度之營業額合共2,827,000,000港元，較二零零三年錄得之1,812,000,000港元上升56%。物業、食品業務與及財務及證券投資仍為本集團之主要收入來源，分別佔總營業額之9%(二零零三年－16%)、31%(二零零三年－35%)及57%(二零零三年－43%)。

物業

於本年度，本集團以128,000,000港元(二零零三年－167,000,000港元)出售其於香港、中國及澳洲之若干物業，其中86%(二零零三年－8%)來自出售位於香港之物業。受本地物業市場復甦所帶動，出售物業錄得較高之毛利率達27%(二零零三年－24.5%)。此外，物業價格上升(尤其是香港)亦令致重估本集團投資物業時產生盈餘，其中221,000,000港元(二零零三年－28,000,000港元)計入損益賬內，而89,000,000港元(二零零三年－無)計入物業重估儲備。

另一方面，本集團物業組合隨着錄得較高出租率及續租租金，租金收入持續上升，但增幅溫和為8%。本年度之租金收入總額合共124,000,000港元(二零零三年－115,000,000港元)。租金收入仍為本集團穩定而經常性之收入來源。相對而言，中國物業之租金收入增長較高，而位於上海之力寶廣場於本年度接近全部租出。因此，本集團海外物業應佔之租金收入佔總租金收入上升至72%(二零零三年－69%)，而本地物業應佔之租金收入則減少至28%(二零零三年－31%)。

計及上述物業重估盈餘後，儘管物業投資分部之營業額由282,000,000港元減至252,000,000港元，該業務分部仍錄得350,000,000港元溢利，較二零零三年錄得之134,000,000港元增長162%。

為補充本集團之物業組合及增加穩定之收入來源，本集團購入若干新物業作租賃用途，並參與位於澳門、中國、新加坡及日本位置優越之物業發展項目。於本年度，本集團投入逾200,000,000港元於物業投資方面。

食品業務

本集團之食品業務於二零零四年之業績令人鼓舞。該業務分部之營業額錄得38%增長至870,000,000港元(二零零三年－630,000,000港元)，並錄得溢利32,000,000港元，較二零零三年錄得之22,000,000港元上升43%。食品業務主要包括於新加坡、馬來西亞及中國之食品及綜合快流轉消費品批發及經銷，以及食品製造。

食品業務分部之增幅主要來自本集團於二零零三年十二月所收購之若干新附屬公司。該等附屬公司主要於馬來西亞從事食品經銷及製造。此外，在二零零四年與若干新國際品牌之合作亦令本集團之市場推廣更為鞏固。

本集團目前不斷物色收購符合本集團策略之優質業務之商機。年內，本集團亦完成收購一間於中國佛山從事乳製品業務之附屬公司。該附屬公司與本集團現時之地區食品製造及經銷業務相輔相成，並標誌著本集團向中國食品市場拓展之第一步。

財務及證券投資

財務及證券投資之營業額上升兩倍至1,602,000,000港元（二零零三年－778,000,000港元）。二零零四年，本集團把握股市持續向好之機會積極投資，實現變現收益54,000,000港元（二零零三年－43,000,000港元）。此外，由於預期息率可能上升，本集團已作出措施，藉變現若干債券及投資基金共448,000,000港元（二零零三年－278,000,000港元）調整其投資組合。然而，由於市況波動，本集團於年末錄得之其他投資證券未變現虧損68,000,000港元（二零零三年－收益103,000,000港元），佔全部投資組合5.2%（二零零三年－7.7%）。因此，來自該業務分部之收益淨額減少至63,000,000港元（二零零三年－200,000,000港元）。儘管投資市場波動，債券組合仍繼續為本集團帶來穩定之高利息收入。

基建投資

本集團於中國福建省擁有一座發電廠之26.3%權益，該發電廠之營運業績於年內持續維持令人滿意之水平。該項目公司之溢利已計入本集團所佔聯營公司業績內。於二零零四年六月，與中國國內若干銀行之再融資安排已成功完成。新融資安排以人民幣貸款取代外幣貸款，與同時以人民幣計值之電力收入相符，以減低項目公司所承受之外匯風險。

財務狀況

本集團之財務狀況仍然穩健，年末之流動資金比率為3.1比1（二零零三年－3.1比1）。總借貸增加21%至1,277,000,000港元（二零零三年－1,056,000,000港元），包括有抵押及無抵押銀行貸款分別為1,230,000,000港元及47,000,000港元（二零零三年－有抵押及無抵押銀行貸款分別為968,000,000港元及10,000,000港元，以及商業票據78,000,000港元）。銀行貸款之增加乃符合本集團以透過收購新附屬公司進行之拓展。本集團擁有之若干物業、固定資產、若干附屬公司之股份及證券，以及本集團孖展客戶所擁有之若干證券已為有抵押銀行信貸作抵押。差不多所有銀行貸款均以美元或港元計值，並以浮動息率計息，其中37%（二零零三年－34%）須於一年內償還。儘管貸款結餘增加，本集團之本息負債比率（借貸總額（已扣除少數股東權益）對股東權益之比率）為27%（二零零三年－26%），仍維持於低水平。

計及物業重估盈餘及本年度純利，本集團之資產淨值上升至3,100,000,000港元（二零零三年－2,800,000,000港元），相等於每股7.1港元（二零零三年－每股6.4港元）。

本集團嚴密注視其資產及負債之相關外匯情況，並作出相應之分配，以減低外匯風險。在適當情況下，使用對沖工具（包括遠期合約、掉期及貨幣貸款）以管理外匯風險。

於二零零四年六月十八日，本公司之附屬公司力寶華潤有限公司，同意向其一間聯營公司就該聯營公司之承判商提出索償之潛在負債提供擔保，最高責任為11,300,000美元（約相等於88,000,000港元）。於二零零五年三月二十八日，由於該聯營公司與承判商就上述索償達成和解，故該或然負債已不再存在。

除上文所述及與銀行業務有關者外，本集團於二零零四年十二月三十一日概無尚未償還之重大或然負債（二零零三－無）。

員工與薪酬

於二零零四年十二月三十一日，本集團約有1,039名僱員（二零零三年－927名僱員）。員工數目乃按業務需要及市場商機而調整。本年度之員工成本總額合共210,000,000港元（二零零三年－189,000,000港元）。本集團確保為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。本集團若干僱員根據彼等各自所屬公司之購股權計劃獲授予購股權。

展望

本集團對全球及地區經濟前景持審慎樂觀態度，並深信本集團可把握香港及鄰近國家之投資機會，以增加股東價值。本集團將繼續採納審慎之政策評估新投資商機。

股息

董事會已議決於即將舉行之股東週年大會上，向股東建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股2港仙（二零零三年－每股2港仙）。本年度並無宣派中期股息（二零零三年－無）。截至二零零四年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股2港仙（二零零三年－每股2港仙），合共約為8,675,000港元（二零零三年－8,748,000港元）。如在即將舉行之股東週年大會上獲股東批准，末期股息將於二零零五年六月三十日星期四派發予二零零五年六月三日星期五名列股東名冊之股東。

截止過戶

本公司將由二零零五年五月三十一日星期一至二零零五年六月三日星期五（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，在該期間內將不會登記任何股份轉讓。如欲享有末期股息，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於二零零五年五月二十七日下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處廣進證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

業務回顧及前景

業務回顧

二零零四年香港經濟增長令人矚目，高達8.1%，為四年來最高增長，明確地顯示本地經濟在前數年溫和回升後穩步向上。由於市場氣氛改善，二零零四年之外貿保持強勁，私人消費及消費開支則大幅增長。物業價值強勁回升，令負資產業主之人數急劇下降。隨著經濟復甦，於本年度內本地失業率逐漸下降。與中國大陸（「中國」）更緊密之經濟聯繫亦為本地經濟復甦帶來動力，尤其是本地經濟受惠於大陸「自由行」計劃及更緊密經貿關係安排（「CEPA」）。然而，預期息率上調及油價高企為環球經濟及證券市場增添不明朗因素。中國之宏觀經濟調控措施預期會減慢過熱之經濟。

本集團之物業及食品業務繼續表現不俗。然而，本集團之表現受本年度投資市場波動所影響。在此環境下，本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利178,000,000港元，而去年之股東應佔綜合溢利則為167,000,000港元。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司之主要上市附屬公司力寶華潤有限公司（「力寶華潤」）及其附屬公司（「力寶華潤集團」）錄得股東應佔綜合溢利46,000,000港元，而去年之股東應佔綜合溢利（不計入40,000,000港元確認為收入之非經常性負商譽）則為163,000,000港元。

本地物業市場於下半年強勁復甦，價格水平及成交量均顯著上升。本集團之本地物業價值於本年度亦大幅增加。本集團之投資物業全年均保持高出租率，而租金收入繼續提供穩固之經常性盈利基礎。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繼續接近全部租出，而且租金理想。力寶華潤集團於該投資項目擁有66.5%之實際權益。

力寶華潤集團於本年度以總代價110,000,000港元成功出售其於尖沙咀重慶大廈世貿廣場內之零售物業。力寶華潤集團於該投資項目擁有37%之實際權益。

由於福建省對電力需求強勁，力寶華潤集團擁有26.3%權益位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於本年度之整體運作令人滿意。於本年度內，項目公司與當地電力公司成功修訂購電協議，並完成與中國國內若干銀行之再融資安排，以鞏固其營運及未來之運作。

新加坡及其鄰近國家於本年度之經濟持續改善。繼二零零三年溫和增長1.1%後，二零零四年新加坡經濟在製造業引領下復甦，增長8.4%。力寶華潤於新加坡之上市附屬公司Auric Pacific Group Limited（「APG」）及其附屬公司（「APG集團」）於二零零四年錄得營業額增長48%至228,300,000港元。儘管營業額增加，於二零零四年未計入稅項及少數股東權益前之經營溢利由二零零三年之10,200,000港元下降42%至5,900,000港元。APG集團之溢利大部份為擴展業務至中國之成本所抵銷，而擴展至中國乃APG集團成為亞洲地區主要綜合食品製造商及分銷商策略之關鍵。儘管如此，APG集團於本年度之核心業務繼續表現良好。截至二零零四年十二月三十一日止年度，APG集團錄得純利3,400,000港元，較上一年度下降53%。

APG集團於本年度收購於中國成立之中外合資經營企業佛山澳純乳業有限公司（「澳純」）75%之權益。澳純從事乳品生產業務，向養牛戶採購生鮮奶，並加工為牛奶及乳酪飲品，然後將該等加工產品包裝及透過各類途徑在中國銷售，包括超級市場、專賣亭、經銷商、學校、酒店及公司。澳純補足APG集團之現有地區食品製造及分銷，令APG集團可進駐增長中之中國市場。

於二零零五年二月，APG集團訂立協議收購位於中國上海之上海奉賢現代農業園區一幅土地上之宰豬場之在建工程以興建宰豬場，以及若干其他資產。上述收購符合APG增加進駐區內食品業之整體目標。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，力寶華潤之上市附屬公司Hongkong Chinese Limited（「香港華人」）及其附屬公司（「香港華人集團」）錄得股東應佔綜合虧損64,900,000港元，二零零三年則錄得溢利106,000,000港元。虧損主要由於對持有其他投資證券之未變現虧損作出合共61,300,000港元之撥備。

香港經濟表現直接影響香港華人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」）之業務營業額及表現。該等公司主要從事包銷、證券經紀、企業融資、投資顧問及其他相關金融服務。力寶證券集團之表現受惠於本年度內交投活躍之本地股票市場。

香港華人持有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」）繼續為香港華人集團帶來淨收入。二零零四年澳門經濟強勁復甦，遊客人數激增及物業價格上漲。經濟改善帶動澳門華人銀行之業務營業額回升，並進一步改善其貸款賬目之質素。澳門地理位置優越，將為澳門華人銀行將其金融服務拓展至中國（尤其是珠江三角洲地區）締造良機。為業務拓展作準備，澳門華人銀行已購入位於澳門南灣大馬路101號之一幢商業大廈（現已易名為「澳門華人銀行大廈」）作為其總部之用。

香港華人集團於本年度增持其於康宏理財集團之權益，康宏理財集團乃香港最大之獨立財務規劃服務集團之一。本地經濟改善有助改善康宏理財集團於二零零四年之業務表現及盈利能力。

香港華人集團繼續物色新市場商機及收入來源，尋求符合其長期增長策略且具有潛力之收購及聯盟機會。

於本年度，香港華人一間全資附屬公司與北京經濟技術投資開發總公司及中國技術創新有限公司訂立一項協議，出資19,200,000美元共同開發位於北京經濟技術開發區總面積約為50,745平方米之地盤（「該項目」）。該項目位於北京市內唯一之國家級經濟技術開發區，位處北京市中心東南面，距北京市中心約十哩。多間財富五百大公司及跨國企業已進駐鄰近地區，而香港華人集團認為該項目長遠前景不俗，尤其是二零零八年奧運會於北京舉行之日期漸近。

為加強其資產組合，香港華人集團一直於香港及亞洲其他地區物色購入優質物業權益之機會。於二零零四年十二月，香港華人集團完成收購香港金鐘道89號力寶中心一座七樓全層，購買價為68,300,000港元。

於二零零五年一月，香港華人一間全資附屬公司訂立一份合約，收購位於澳門海邊馬路83號之土地，作重建用途，購買價為238,000,000港元。地盤總面積約為3,623平方米，可用作住宅及/或商業用途。

於二零零五年二月，香港華人一間全資附屬公司訂立合約，收購位於新加坡紐頓路1號名為紐頓嶺之物業，作重建用途，總購買價為43,600,000港元。該物業包括30個住宅單位，地盤面積約為3,213平方米。

於本年度，力寶華潤之上市附屬公司香港建屋貸款有限公司（「建屋貸款」）之營業額大幅上升。建屋貸款投資於較高收益之證券，獲得令人滿意之回報，並錄得股東應佔純利8,300,000港元，較去年錄得之5,000,000港元上升65%。然而，由於息差收窄及競爭加劇，建屋貸款之貸款組合及來自按揭貸款之收入下跌。

前景
展望未來，香港來年之經濟前景整體向好，官方預測二零零五年之本地生產總值增長4%。擴大「自由行」計劃及與中國大陸簽訂第二期CEPA，將為本地經濟增長帶來進一步動力。儘管整體前景看好，環球經濟仍存在若干不明朗因素，反映市場對美國經濟增長步伐、利率上調、油價高企及中國經濟放緩之憂慮。

整體而言，本集團對未來之業務前景仍然樂觀。憑藉其雄厚穩健之財務狀況，本集團正處於優勢，可從亞洲之經濟增長中受惠。本集團將繼續物色合適之投資機會，尤其是金融及投資行業，並探索亞洲地區之物業市場。管理層將繼續採取審慎之政策評估新投資機會。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零四年十二月三十一日止年度內，本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回本公司每股面值0.10港元之股份合共4,295,000股，該等股份其後已全部被註銷。上述購回之詳情如下：

月份	購回每股面值 0.10港元 之股份數目	每股價格 或每股所付 最高價格 港元	每股所付 最低價格 港元	未計開支前 所付價格總額 港元
二月	625,000	2.475	1.80	1,301,000
五月	3,670,000	1.80	不適用	6,606,000
	<u>4,295,000</u>			<u>7,907,000</u>

除本文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計準則與實務及財務報告事宜，包括審閱截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書。

最佳應用守則

董事會認為，本公司於截至二零零四年十二月三十一日止整個年度一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之最佳應用守則（「守則」），惟非執行董事（於本年度內獲委任之兩名獨立非執行董事（任期為兩年）除外）並無按照守則第7段之規定有指定任期。所有非執行董事均須遵照本公司組織章程細則之規定，於本公司股東週年大會上輪次退任並膺選連任。

年報

本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報（載有於二零零四年三月三十一日前有效之上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定之全部資料，惟根據過渡安排，該等規定仍適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈）將於適當時候於聯交所之網頁登載。

承董事會命
力寶有限公司
董事總經理
李聯焯

香港，二零零五年四月二十二日

於本公佈日期，本公司之董事會由八位董事組成，包括執行董事李宗先生、李聯焯先生、葉大衛先生及李澤培先生，非執行董事陳念良先生，以及獨立非執行董事梁英傑先生、容夏谷先生及徐景輝先生。

「請同時參閱本公司公布於星島日報刊登的內容。」