



# LIPPO CHINA RESOURCES LIMITED

## 力寶華潤有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：156)

### 全年業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度

#### 全年業績

力寶華潤有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零零五年同期之比較數字如下：

#### 綜合損益賬

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	2	1,552,256	2,418,337
銷售成本		(1,172,050)	(1,803,020)
<b>溢利總額</b>		<b>380,206</b>	<b>615,317</b>
行政開支		(192,750)	(233,781)
其他經營開支		(112,629)	(207,314)
投資物業之公平值收益		547,627	300,710
超出業務合併之成本		—	36,854
呆壞賬撥備撥回／(撥備)：			
銀行業務		4	2,140
非銀行業務	4	(33,858)	(33,215)
減值虧損撥備：			
聯營公司		—	(10,587)
可供出售財務資產		(6,126)	(63,016)
商譽		—	(3,755)
持作銷售之物業		—	(8,276)
出售可供出售財務資產之收益		89,403	11,732
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額		220,846	76,918
出售附屬公司權益之收益／(虧損)		848	(5,018)
融資成本		(92,308)	(52,154)
所佔聯營公司業績		50,845	(44,608)
所佔共同控制實體業績		(9,063)	(423)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>843,045</b>	<b>381,524</b>
稅項	6	(228,201)	(94,851)
<b>年內溢利</b>		<b>614,844</b>	<b>286,673</b>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人	7	393,629	183,442
少數股東權益		221,215	103,231
		<b>614,844</b>	<b>286,673</b>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利			
基本		4.3	2.0
攤薄		不適用	不適用
每股股息			
已宣派及支付之中期股息		0.2	0.2
結算日後擬派／支付之末期股息		0.4	0.2

## 綜合資產負債表

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		57,285	72,692
固定資產		244,203	352,214
投資物業		3,971,901	3,265,261
發展中物業		201,174	420,179
於聯營公司之權益		2,775,160	651,975
於共同控制實體之權益		205,618	12,615
可供出售財務資產		385,618	437,054
按公平值列入損益賬之財務資產		—	374,196
持至到期日財務資產		9,582	9,604
貸款及墊款		27,066	29,975
遞延稅項資產		—	1,120
長期投資之已付按金		—	139,936
		<b>7,877,607</b>	<b>5,766,821</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		23,750	55,718
發展中物業		369,865	—
存貨		—	139,548
可供出售財務資產		—	217,019
按公平值列入損益賬之財務資產		933,831	801,002
貸款及墊款		281,487	251,727
應收賬款、預付款項及按金	8	224,701	434,965
客戶之信託銀行結餘		582,905	444,460
國庫票據		194,970	15,520
現金及銀行結餘		720,767	1,288,700
		<b>3,332,276</b>	<b>3,648,659</b>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		374,276	173,233
應付賬款、應計款項及已收按金	9	1,163,051	925,673
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		305,521	116,743
應付稅項		67,960	72,843
		<b>1,910,808</b>	<b>1,288,492</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,421,468</b>	<b>2,360,167</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>9,299,075</b>	<b>8,126,988</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款		1,850,950	962,187
界定利益退休金責任		—	2,062
遞延稅項負債		532,065	354,252
		<b>2,383,015</b>	<b>1,318,501</b>
<b>資產淨值</b>		<b>6,916,060</b>	<b>6,808,487</b>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		920,109	920,109
儲備		4,582,760	4,063,506
		<b>5,502,869</b>	<b>4,983,615</b>
少數股東權益		1,413,191	1,824,872
		<b>6,916,060</b>	<b>6,808,487</b>

附註：

### 1. 主要會計政策

全年業績已經由本集團之審核委員會審閱。

編製此全年業績時所採用之會計政策及編製基準乃與本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書所採用之會計政策及編製基準保持一致，惟有關以下於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則「香港會計準則」及詮釋（下文合稱為「新訂／經修訂香港財務報告準則」）乃於本年度全年業績首次採用：

香港會計準則第21號（修訂）	海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（修訂）	財務擔保合約
香港會計準則第39號（修訂）	預測集團內交易之現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號（修訂）	選擇以公平值列賬
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租賃

除在若干情況下需採用新訂／經修訂會計政策及作額外披露外，採納此等新訂／經修訂香港財務報告準則對此全年業績並無重大影響。

本集團並無於此全年業績應用下列已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	香港會計準則第29號 惡性通貨膨脹經濟中之財務報告應用重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	嵌入式衍生工具之重新評估
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許安排

### 2. 收入

收入乃本集團之營業額，包括財務投資（包括銀行存款及債務證券之利息收入）之收入總額、租金收入總額、出售物業所得款項總額、證券投資之收入總額（包括出售投資所得款項、股息收入及相關利息收入）、包銷及證券經紀之收入總額、食品業務之銷售收入、百貨公司租賃收入總額、放款及其他業務之利息及其他收入、物業管理之收入總額及來自一間銀行附屬公司之利息收入、佣金、交易收入及其他收入之總額之總額。

按本集團主要業務劃分之收入分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
財務投資	29,312	37,933
物業投資及發展	244,087	198,418
證券投資	964,625	1,210,517
食品業務	138,856	871,016
企業融資及證券經紀	95,614	59,395
銀行業務	28,965	18,076
其他	50,797	22,982
	<b>1,552,256</b>	<b>2,418,337</b>

銀行業務應佔收入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收入。銀行業務應佔收入分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息收入	23,916	15,722
佣金收入	3,915	2,180
其他收入	1,134	174
	<b>28,965</b>	<b>18,076</b>

### 3. 分部資料

分部資料以業務分部為主要分部申報格式呈列。業務分部概述如下：

- 財務投資分部包括在貨幣及債券市場之投資；
- 物業投資及發展分部包括出租、轉售及發展物業；
- 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；
- 食品業務分部從事食品製造、分銷批發食品及綜合快流轉消費品；
- 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；
- 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；及
- 「其他」分部主要包括經營百貨業務、發展電腦硬件及軟件、放款、提供物業及基金管理及投資顧問服務。

以下為本集團按業務分部劃分之分部資料分析：

	二零零六年								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 (附註) 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	29,312	244,087	964,625	138,856	95,614	28,965	50,797	—	1,552,256
分部間	14,875	5,093	—	—	1,065	—	7,274	(28,307)	—
總計	44,187	249,180	964,625	138,856	96,679	28,965	58,071	(28,307)	1,552,256
分部業績	42,788	689,888	332,109	400	17,616	7,271	(36,154)	(26,729)	1,027,189
未分配之企業開支									(147,209)
融資成本									(78,717)
所佔聯營公司業績	—	(17,679)	—	—	—	—	68,524	—	50,845
所佔共同控制實體業績	—	(6,991)	—	—	—	—	(2,072)	—	(9,063)
除稅前溢利									843,045
稅項									(228,201)
年內溢利									614,844
分部資產	619,748	4,678,253	1,329,249	—	786,732	541,361	42,408	—	7,997,751
於聯營公司之權益	—	1,847,403	—	—	814	184,025	742,918	—	2,775,160
於共同控制實體之權益	—	201,961	—	—	—	—	3,657	—	205,618
未分配資產									231,354
資產總值									11,209,883
分部負債	—	1,603,101	196,023	—	767,974	308,875	359,055	(2,023,984)	1,211,044
未分配負債									3,082,779
負債總額									4,293,823

附註：於本年度，由 Auric Pacific Group Limited 經營之食品業務分部不再於此全年業績中綜合入賬。取消綜合入賬並不構成香港財務報告準則第5號項下之終止經營業務。

	二零零五年								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	37,933	198,418	1,210,517	871,016	59,395	18,076	22,982	—	2,418,337
分部間	970	6,132	—	—	995	—	2,898	(10,995)	—
總計	38,903	204,550	1,210,517	871,016	60,390	18,076	25,880	(10,995)	2,418,337
分部業績	34,970	462,175	124,616	11,654	(25,646)	6,638	(1,744)	(5,806)	606,857
未分配之企業開支									(135,511)
融資成本									(44,791)
所佔聯營公司業績	—	(6,469)	(32)	—	—	(88,220)	50,113	—	(44,608)
所佔共同控制實體業績	—	(313)	—	—	—	—	(110)	—	(423)
除稅前溢利									381,524
稅項									(94,851)
年內溢利									286,673
分部資產	1,215,472	3,830,182	1,769,022	467,730	663,002	372,452	39,948	—	8,357,808
於聯營公司之權益	—	163,125	—	—	814	—	488,036	—	651,975
於共同控制實體之權益	—	7,000	—	—	—	—	5,615	—	12,615
未分配資產									393,082
資產總值									9,415,480
分部負債	—	1,561,336	184,233	207,364	625,899	120,071	302,537	(1,857,703)	1,143,737
未分配負債									1,463,256
負債總額									2,606,993

以下為本集團按地區分部劃分之分部收入分析：

	二零零六年								綜合 千港元
	香港 千港元	澳門 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	716,273	28,965	344,573	34,127	58,504	136,674	233,140		1,552,256
分部資產	2,615,156	895,717	1,904,168	—	62,845	2,161,568	589,651		8,229,105
於聯營公司之權益	40,465	—	2,404,217	2,258	—	111,978	216,242		2,775,160
於共同控制實體之權益	—	—	191,887	—	—	—	13,731		205,618
資產總值									11,209,883

	二零零五年								綜合 千港元
	香港 千港元	澳門 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	291,166	18,076	1,138,488	207,210	278,135	107,710	377,552	2,418,337	
分部資產	2,864,776	645,969	1,831,156	163,889	148,779	1,838,264	1,258,057	8,750,890	
於聯營公司之權益	30,450	—	152,104	2,161	—	453,454	13,806	651,975	
於共同控制實體之權益	—	—	—	—	—	5,615	7,000	12,615	
資產總值								<u>9,415,480</u>	

#### 4. 有關非銀行業務之呆壞賬撥備

本年度撥備包括就應收一間百貨商店營運商之賬款而作出之撥備35,125,000港元。鑑於該公司之財務狀況，該應收賬款可能無法收回。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之撥備包括就墊付予一名孖展客戶之貸款29,883,000港元作出之個別撥備，該貸款已以一間上市公司之若干股份作抵押，並由該客戶之一名董事作出擔保。該客戶與該上市公司當時正進行臨時清盤，而董事認為收回該貸款之可能性仍不明朗。

#### 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／（扣除）下列項目：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息收入：		
上市投資	6,534	20,465
非上市投資	790	4,377
銀行業務	23,916	15,722
其他	30,405	37,929
股息收入：		
上市投資	2,614	24,006
非上市投資	2,291	3,146
非上市可供出售財務資產之減值虧損撥備	(6,126)	(63,016)
其他非上市投資收入	725	1,036
出售下列各項之收益／（虧損）：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	20,509	81,426
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	7,440	(3,301)
上市可供出售財務資產	112,923	4,127
非上市可供出售財務資產	(23,520)	7,605
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益／（虧損）淨額：		
上市	26,174	(1,446)
非上市	194,672	78,364
折舊	(15,675)	(28,033)
預付土地租賃付款攤銷	—	(159)
出售物業收益／（虧損）	423	(1,017)
出售預付土地租賃付款虧損	—	(6,126)
已售存貨之成本	(101,149)	(670,110)

#### 6. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港：		
年度支出	2,348	1,170
往年度撥備不足／（超額撥備）	2,727	(851)
遞延	9,151	19,909
	<u>14,226</u>	<u>20,228</u>
海外：		
年度支出	23,343	31,149
往年度撥備不足	919	1,052
遞延	189,713	42,422
	<u>213,975</u>	<u>74,623</u>
年度支出總額	<u>228,201</u>	<u>94,851</u>

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%（二零零五年－17.5%）計算。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本年度本集團於經營業務所在國家／司法權區之估計應課稅溢利，以當地現行法例、詮釋及慣例，按當地現行稅率計算。

#### 7. 本公司權益持有人應佔每股盈利

##### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利393,629,000港元（二零零五年－183,442,000港元）；及(ii)年內已發行股份加權平均數9,201,089,000股普通股（二零零五年－9,201,089,000股普通股）計算。

##### (b) 攤薄後之每股盈利

由於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止各年度未行使購股權並無對該等年度之每股基本盈利造成攤薄效應，故並無呈列該等年度攤薄後之每股盈利。

## 8. 應收賬款、預付款項及按金

包含於應收貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	45,809	55,282
30日以內	42,088	160,921
31日至60日	1,166	56,016
61日至90日	279	42,269
91日至180日	155	16,710
180日以上	60	2,280
	<b>89,557</b>	<b>333,478</b>

與客戶之貿易條款為現金或信貸基準。以信貸形式進行貿易之客戶，會按行業之慣例給予信貸期。本集團均為客戶設定信貸限額。本集團擬對未償還之應收賬款進行嚴格監控，以減低信貸風險。逾期之結欠均由高層管理人員定期檢討。

除若干證券經紀之計息應收賬款外，應收貿易賬款之結餘一般並不計息。應收賬款及按金之賬面值與其公平值相若。

## 9. 應付賬款、應計款項及已收按金

包含於應付貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	637,965	495,639
30日以內	114,178	149,047
31日至60日	195	21,603
61日至90日	—	4,544
91日至180日	50	6,744
180日以上	—	1,178
	<b>752,388</b>	<b>678,755</b>

按要求償還之未償還結餘包括就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付客戶款項。於二零零六年十二月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為582,905,000港元（二零零五年－444,460,000港元）。

除若干就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付客戶款項計息外，應付貿易賬款結餘不計利息。

## 管理層評論及分析

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）。

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。

## 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。

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。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。

## 股息

董事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二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.4港仙（二零零五年－每股0.2港仙）。連同於二零零六年十月二十七日派付之中期股息每股0.2港仙（二零零五年－每股0.2港仙）計算，截至二零零六年十二月三十一日止年度之股息總額為每股0.6港仙（二零零五年－每股0.4港仙），合共約為55,206,000港元（二零零五年－36,804,000港元）。如在即將舉行之股東週年大會上獲股東批准，末期股息將於二零零七年七月六日星期五派發予於二零零七年六月七日星期四名列股東名冊上之股東。

## 截止過戶登記

本公司將由二零零七年六月一日星期五至二零零七年六月七日星期四（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，所有股份轉讓連同有關之股票及過戶表格，須於二零零七年五月三十一日星期四下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。

## 業務回顧及前景

### 業務回顧

香港經濟在二零零六年持續向好。本地消費持續強勁，加上市場信心逐漸恢復，為本地增長帶來動力。亞洲鄰近地區經濟強勁增長有助提升營商及投資機會。本地經濟亦受惠於「內地自由行計劃」及「更緊密經貿關係安排」。於二零零六年，本地生產總值（「生產總值」）上升6.8%，而於二零零六年年底時，失業率更見下降至4.4%，為六年以來新低。然而，美國經濟前景持續不明朗，利率及油價均拖慢全球經濟增長。於中國，政府之宏觀經濟調控措施，稍為令過熱之經濟冷卻。

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為394,000,000港元，而於二零零五年則錄得溢利183,000,000港元。

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。本集團擁有該投資項目66.5%之實際權益。

位於新加坡紐頓路名為Newton One之住宅發展項目（本集團擁有其100%權益）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），自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。

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，本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，本集團就租賃一個位於中國四川省成都市之購物商場訂立一項為期二十年之租約，該商場之總建築面積約為28,000平方米。於二零零七年四月，本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一項商業物業，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。本集團計劃於不久將來，在中國直轄市及省會城市開設更多「樂賓百貨」品牌之購物中心及／或百貨店。

股份於Singapore Exchange Securities Trading Limited（「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Food Junction Holdings Limited（「Food Junction」）約29.9%權益，Food Junction之股份於SGX-ST之Dealing and Automated Quotation System上市。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集團以總代價37,600,000坡元完成收購位於新加坡名為One Phillip Street之商業物業，該物業之淨可租用面積約為36,022平方呎。年內，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一個名為Megamal Pluit之購物中心之50.89%實際權益。該項出售令APG集團從Megamal Pluit之已提升價值中獲取收益。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Robinson and Company, Limited（「Robinson」）（其股份於SGX-ST主板上市）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 Spencers、John Little、Trucco、Principles及River Island。Robinsons於馬來西亞亦以品牌名稱Marks and Spencers經營兩間零售店。Robinsons擬於二零零七年下半年度在馬來西亞以品牌名稱Robinsons開設一間全新百貨店。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。本集團目前擁有APG已發行股本約49.3%之權益。

為變現只佔少數權益之非核心投資，本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。

本公司之主要上市附屬公司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。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，新加坡物業市場在過去一年表現非常理想。

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，以代價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，來自安順路物業之租金收入為HCL集團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，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集團成立一間合營公司以發展Sentosa Cove物業，HCL集團擁有該合營公司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之全權管理安排及贖回Ferrell Real Estate Investment Fund（「Ferrell Fund」）之有關單位股份，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。

Lippo ASM Asia Property LP（「LAAP」）乃一間有限責任合夥公司，HCL之一間全資附屬公司乃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將為本集團提供有效渠道，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 Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」) 之控股股權，OUE之股份於SGX-ST 主板上市，其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以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。

HCL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HCL集團帶來淨收入。澳門經濟在二零零六年繼續穩步增長，使澳門華人銀行各方面業務均有穩定的增長。於本年度到訪澳門之旅客總人數創新高，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，物業價格飆升。旅遊及博彩業繼續向好，再有數間全新大型酒店及博彩娛樂中心在二零零七年相繼落成。預期澳門經濟將繼續增長，銀行、財務及物業按揭融資等行業之業務將會有進一步之發展。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」之新總辦事處運作。

HCL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。本地經濟持續向好，有助提升康宏理財集團於二零零六年之業務表現及盈利能力。

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，透過參與更多首次公開發售新股仔展融資業務，力寶證券集團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。

**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。市場對鄰近亞洲國家之經濟及商業前景展望亦普遍樂觀，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，可從亞洲之持續經濟增長中受惠。本集團將繼續在亞洲區物業及零售業之合適投資機會。然而，管理層評估新投資機會時，將繼續採取審慎之態度。

#### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

#### **企業管治常規守則**

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。本公司之董事會(「董事會」)相信，良好之企業管治常規對於保持及提升投資者信心愈趨重要。企業管治規定經常變動，因此董事會不時檢討其企業管治常規，以確保達致公眾及股東期望、符合法律及專業標準，並反映本地及國際最新發展。董事會將繼續致力取得高質素之企業管治。

於二零零六年，本公司繼續採取措施密切監督及加強其企業管治常規，以符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)之守則條文之規定。

就董事所知及所信，董事認為本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度已遵守守則之守則條文，惟以下偏離守則條文第A.4.2及D.1.2條者除外：

- (i) 於本公司二零零六年六月九日舉行之上屆股東週年大會上修訂本公司之組織章程細則前，任何獲委任填補臨時空缺之董事任期，僅至本公司下屆股東週年大會為止，隨即符合資格可於該大會上膺選連任。
- (ii) 二零零六年四月二十一日前，本公司並無列出確定保留予董事會之職能，惟按多年來一向之慣例，所有重要事宜，尤其是影響本集團整體策略性政策、股息政策、會計政策之重大變動、重大合約及主要投資，均需先獲董事會批准。

本公司之組織章程細則已於二零零六年六月九日獲修訂，規定(其中包括)任何獲委任填補臨時空缺之董事之任期，僅至彼等獲委任後下一個股東大會為止。本公司於二零零六年四月二十一日已將保留予董事會之職能確定下來，並將定期檢討該等安排，以確保該等安排符合本公司之需要。

#### **審核委員會**

本公司已設立審核委員會(「委員會」)。委員會現有成員包括三名獨立非執行董事，分別為容夏谷先生(主席)、梁英傑先生及徐景輝先生，以及一名非執行董事陳念良先生。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，包括審閱本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告書。

承董事會命  
力寶華潤有限公司  
董事  
李聯煒

香港，二零零七年四月二十四日

於本公佈日期，本公司董事會由九名董事組成，包括非執行董事李文正博士(名譽主席)、寧高寧先生及陳念良先生，執行董事李白先生(主席)、李宗先生(副主席、董事總經理兼行政總裁)及李聯煒先生，以及獨立非執行董事梁英傑先生、徐景輝先生及容夏谷先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報及信報刊登的內容。」