



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

截至二零零七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」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零零六年同期之比較數字如下：

綜合損益賬

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	2	981,292	1,456,642
銷售成本		(753,156)	(1,134,710)
溢利總額		228,136	321,932
行政開支		(136,663)	(168,493)
其他經營開支		(110,501)	(102,123)
投資物業之公平值收益		319,250	547,627
出售聯營公司之收益／(虧損)		57,620	(5,575)
出售附屬公司之收益	4	83,779	848
出售可供出售財務資產之收益		746	89,403
按公平值列入損益賬之財務資產 之公平值收益淨額		29,979	220,846
減值虧損撥備：			
聯營公司		(33,692)	—
可供出售財務資產		(13,775)	(6,126)
呆壞賬撥備		—	(33,854)
融資成本		(73,029)	(80,838)
所佔聯營公司業績	5	620,674	50,845
所佔共同控制實體業績		6,680	(9,063)
除稅前溢利	6	979,204	825,429
稅項	7	(40,455)	(225,932)
持續經營業務之年內溢利		938,749	599,497

	附註	二 零 零 七 年 千 港 元	二 零 零 六 年 千 港 元 (經 重 列)
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內溢利	8	<u>13,180</u>	<u>15,347</u>
年內溢利		<u>951,929</u>	<u>614,844</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		656,159	393,629
少數股東權益		<u>295,770</u>	<u>221,215</u>
		<u>951,929</u>	<u>614,844</u>
		港 仙	港 仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	9		
基本			
一年內溢利		<u>7.13</u>	<u>4.28</u>
— 持續經營業務之溢利		<u>7.03</u>	<u>4.16</u>
攤薄			
一年內溢利		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
— 持續經營業務之溢利		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息及分派			
每十股特別中期分派		<u>235.9</u>	<u>—</u>
每股中期股息		<u>0.2</u>	<u>0.2</u>
每股特別中期股息		<u>0.8</u>	<u>—</u>
每股末期股息		<u>0.4</u>	<u>0.4</u>
每股特別末期股息		<u>0.6</u>	<u>—</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
商譽		23,371	57,285
固定資產		316,636	244,203
投資物業		3,426,316	3,971,901
發展中物業		43,747	201,174
於聯營公司之權益		915,338	2,775,160
於共同控制實體之權益		2,713	205,618
可供出售財務資產		411,057	385,618
持至到期日財務資產		—	9,582
貸款及墊款		—	27,066
		5,139,178	7,877,607
流動資產			
持作銷售之物業		5,058	23,750
發展中物業		461,679	369,865
存貨		1,092	—
按公平值列入損益賬之財務資產		63,997	933,831
貸款及墊款		5,445	281,487
應收賬款、預付款項及按金	10	208,898	224,701
客戶之信託銀行結餘		—	582,905
國庫票據		—	194,970
現金及銀行結餘		345,418	720,767
		1,091,587	3,332,276
流動負債			
銀行及其他貸款		46,019	374,276
應付一間共同控制實體之款項		46,968	—
應付賬款、應計款項及已收按金	11	670,529	1,163,051
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		—	305,521
應付稅項		72,022	67,960
		835,538	1,910,808
流動資產淨值		256,049	1,421,468
資產總值減流動負債		5,395,227	9,299,075
非流動負債			
銀行及其他貸款		1,100,590	1,850,950
遞延稅項負債		512,654	532,065
		1,613,244	2,383,015
資產淨值		3,781,983	6,916,060
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		920,109	920,109
儲備		2,705,640	4,582,760
		3,625,749	5,502,869
少數股東權益		156,234	1,413,191
		3,781,983	6,916,060

附註：

1. 主要會計政策

全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

編製本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二零零六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，惟有關以下於二零零七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」）乃於本年度之全年業績首次採用：

香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
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

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

本集團並無於本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：

香港財務報告準則第2號（修訂）	以股份支付之款項－歸屬條件及註銷 ^{*1}
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ^{*2}
香港財務報告準則第8號	營運分部 ^{*1}
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報告之呈列 ^{*1}
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 ^{*1}
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告 ^{*2}
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 ^{*3}
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許安排 ^{*4}
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ^{*5}
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－對定額福利資產之限制、最低供款要求及兩者之相互關係 ^{*4}

^{*1} 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

^{*2} 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

^{*3} 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

^{*4} 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

^{*5} 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

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（包括出售投資所得款項、股息收入及相關利息收入）之收入總額、包銷及證券經紀之收入總額、食品業務之銷售收入、餐飲業務之收入總額、百貨店之租金收入總額、物業管理之收入總額、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以及放款及其他業務之利息及其他收入。

按本集團主要業務劃分之收入分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
財務投資	20,361	29,312
物業投資及發展	200,240	244,087
證券投資	613,120	964,625
零售業務	39,205	15,091
銀行業務	15,388	28,965
其他	92,978	174,562
	<hr/>	<hr/>
來自持續經營業務應佔	981,292	1,456,642
來自已終止經營業務應佔之 企業融資及證券經紀業務	67,424	95,614
	<hr/>	<hr/>
	1,048,716	1,552,256

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直至不再為本公司附屬公司當日止所得之收入。銀行業務應佔收入分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	12,428	23,916
佣金收入	2,132	3,915
其他收入	828	1,134
	<hr/>	<hr/>
	15,388	28,965

3. 分部資料

分部資料按業務分部為主要分部申報格式呈列。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、轉售及發展物業；
- (c) 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；
- (d) 零售業務分部從事百貨店之經營；
- (e) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；
- (f) 「其他」分部主要包括餐飲業務、食品製造、分銷批發食品及綜合快流轉消費品、發展電腦硬件及軟件、放款、提供物業、項目及基金管理及投資顧問服務；及
- (g) 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。於結算日，企業融資及證券經紀分部被分類為本集團之已終止經營業務。

以下為本集團按業務分部劃分之分部資料分析：

	二零零七年 持續經營業務							已終止經營業務			
	財務投資 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	零售業務 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	綜合 千港元	企業 融資及 證券經紀 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入											
外來	20,361	200,240	613,120	39,205	15,388	92,978	-	981,292	67,424	-	1,048,716
分部間	21,046	5,692	-	-	-	882	(27,620)	-	164	(164)	-
總計	<u>41,407</u>	<u>205,932</u>	<u>613,120</u>	<u>39,205</u>	<u>15,388</u>	<u>93,860</u>	<u>(27,620)</u>	<u>981,292</u>	<u>67,588</u>	<u>(164)</u>	<u>1,048,716</u>
分部業績	<u>39,626</u>	<u>579,539</u>	<u>26,126</u>	<u>(125,824)</u>	<u>4,157</u>	<u>78,990</u>	<u>(27,341)</u>	<u>575,273</u>	<u>13,180</u>	<u>-</u>	<u>588,453</u>
未分配之企業開支								(151,912)	-		(151,912)
融資成本								(71,511)	-		(71,511)
所佔聯營公司業績	-	492,387	-	-	-	128,287	-	620,674	-	-	620,674
所佔共同控制實體業績	-	7,442	-	-	-	(762)	-	6,680	-	-	6,680
除稅前溢利								979,204	13,180		992,384
稅項								(40,455)	-		(40,455)
年內溢利								<u>938,749</u>	<u>13,180</u>		<u>951,929</u>
分部資產	345,418	4,082,399	475,054	352,376	-	14,588	-	5,269,835	-	-	5,269,835
於聯營公司之權益	-	10,389	-	-	154,025	750,924	-	915,338	-	-	915,338
於共同控制實體之權益	-	2,713	-	-	-	-	-	2,713	-	-	2,713
未分配資產								42,879	-		42,879
資產總值								<u>6,230,765</u>	<u>-</u>		<u>6,230,765</u>
分部負債	-	1,977,776	90,704	486,205	-	412,956	(2,339,222)	628,419	-	-	628,419
未分配負債								1,820,363	-		1,820,363
負債總額								<u>2,448,782</u>	<u>-</u>		<u>2,448,782</u>

二零零六年(經重列)
持續經營業務

已終止經營業務

	持續經營業務							已終止經營業務			
	財務投資 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	零售業務 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	綜合 千港元	企業 融資及 證券經紀 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入											
外來	29,312	244,087	964,625	15,091	28,965	174,562	—	1,456,642	95,614	—	1,552,256
分部間	14,875	5,093	—	—	—	7,274	(27,242)	—	1,065	(1,065)	—
總計	<u>44,187</u>	<u>249,180</u>	<u>964,625</u>	<u>15,091</u>	<u>28,965</u>	<u>181,836</u>	<u>(27,242)</u>	<u>1,456,642</u>	<u>96,679</u>	<u>(1,065)</u>	<u>1,552,256</u>
分部業績	<u>42,788</u>	<u>689,888</u>	<u>332,109</u>	<u>(12,830)</u>	<u>7,271</u>	<u>(22,924)</u>	<u>(26,729)</u>	1,009,573	17,616	—	1,027,189
未分配之企業開支								(147,209)	—		(147,209)
融資成本								(78,717)	—		(78,717)
所佔聯營公司業績	—	(17,679)	—	—	—	68,524	—	50,845	—	—	50,845
所佔共同控制實體業績	—	(6,991)	—	—	—	(2,072)	—	(9,063)	—	—	(9,063)
除稅前溢利								825,429	17,616		843,045
稅項								(225,932)	(2,269)		(228,201)
年內溢利								<u>599,497</u>	<u>15,347</u>		<u>614,844</u>
分部資產	619,748	4,678,253	1,329,249	7,240	541,361	35,168	—	7,211,019	786,732	—	7,997,751
於聯營公司之權益	—	1,847,403	—	—	184,025	742,918	—	2,774,346	814	—	2,775,160
於共同控制實體之權益	—	201,961	—	—	—	3,657	—	205,618	—	—	205,618
未分配資產								231,354	—		231,354
資產總值								<u>10,422,337</u>	<u>787,546</u>		<u>11,209,883</u>
分部負債	—	1,603,101	196,023	17,537	308,875	341,518	(2,023,984)	443,070	767,974	—	1,211,044
未分配負債								3,082,779	—		3,082,779
負債總額								<u>3,525,849</u>	<u>767,974</u>		<u>4,293,823</u>

以下為本集團按地區分部劃分之分部資料分析：

	二零零七年							
	香港 千港元	澳門 千港元	新加坡 共和國 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	綜合 千港元
收入	244,902	15,389	539,536	—	880	179,074	68,935	1,048,716
已終止經營業務應佔	(67,424)	—	—	—	—	—	—	(67,424)
持續經營業務之收入	<u>177,478</u>	<u>15,389</u>	<u>539,536</u>	<u>—</u>	<u>880</u>	<u>179,074</u>	<u>68,935</u>	<u>981,292</u>
分部資產	1,752,211	—	559,800	—	—	2,583,134	417,569	5,312,714
於聯營公司之權益	13,460	—	706,391	1,780	—	8,445	185,262	915,338
於共同控制實體之權益	—	—	2,713	—	—	—	—	2,713
資產總值								<u>6,230,765</u>
	二零零六年（經重列）							
	香港 千港元	澳門 千港元	新加坡 共和國 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	綜合 千港元
收入	716,273	28,965	344,573	34,127	58,504	136,674	233,140	1,552,256
已終止經營業務應佔	(95,614)	—	—	—	—	—	—	(95,614)
持續經營業務之收入	<u>620,659</u>	<u>28,965</u>	<u>344,573</u>	<u>34,127</u>	<u>58,504</u>	<u>136,674</u>	<u>233,140</u>	<u>1,456,642</u>
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								<u>11,209,883</u>

4. 出售附屬公司之收益

於二零零七年六月，本集團出售其於一間合營企業之全部權益。該合營企業持有位於新加坡安順路79號一幢商業大廈之二十二個分層單位。該項出售為本集團取得出售附屬公司之收益101,956,000港元。

5. 所佔聯營公司業績

該等款項包括本集團於一項以投資東亞地區房地產為目標之物業基金 Lippo ASM Asia Property LP 直至不再為本集團之聯營公司當日止所錄得之所佔溢利約 491,000,000 港元（二零零六年一虧損 18,000,000 港元）。

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／（扣除）下列項目：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	821	5,650
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	324	790
持至到期日之上市財務資產	—	884
貸款及應收款項	575	1,093
銀行業務	12,428	23,916
其他	20,361	29,312
股息收入：		
上市投資	1,003	2,614
非上市投資	5,648	2,291
其他非上市投資收入	—	725
出售下列項目之收益／（虧損）：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	(130)	20,509
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,217	7,440
可供出售之上市財務資產	—	112,923
可供出售之非上市財務資產	746	(23,520)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額：		
上市	11,388	26,174
非上市	18,591	194,672
可供出售之非上市財務資產之減值虧損撥備	(13,775)	(6,126)
折舊	(12,458)	(15,675)
出售固定資產收益／（虧損）	38	(69)
出售物業收益	—	423
已售存貨之成本	(7,330)	(101,149)

7. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港：		
年內支出	1,376	2,348
往年度撥備不足／(超額撥備)	(396)	2,727
遞延	50,227	9,151
	<u>51,207</u>	<u>14,226</u>
海外：		
年內支出	23,889	23,343
往年度撥備不足	112	919
遞延	(34,753)	189,713
	<u>(10,752)</u>	<u>213,975</u>
年內支出總額	<u>40,455</u>	<u>228,201</u>
代表：		
持續經營業務應佔稅項支出	40,455	225,932
已終止經營業務應佔稅項支出	—	2,269
	<u>40,455</u>	<u>228,201</u>

香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率17.5%（二零零六年－17.5%）計算。其他地區之應課稅溢利稅項乃按年內本集團經營業務之國家／司法管轄區之估計應課稅溢利，根據當地現行法例、詮釋及慣例，按當地現行稅率計算。

8. 已終止經營業務

於二零零七年六月十八日，本公司建議宣派一項特別中期分派，以實物分派方式作出分派（「分派」），主要包括本公司於Hongkong Chinese Limited（「HKC」）實益持有之全部973,240,440股股份，每股面值1.00港元（佔HKC已發行股本約72.26%）。於二零零七年七月十七日，本公司公佈其董事會之決議，宣佈作出分派，按HKC之市價每股2.23港元計算，本公司股東每持有10股本公司股份可獲派1.057745股HKC股份（「HKC股份」）。分派後，HKC及其附屬公司（「HKC集團」）不再為本公司之附屬公司，而由HKC集團獨立運作之企業融資及證券經紀業務則成為已終止經營業務。HKC集團之業績不再計入本公司之綜合財務報告書。

企業融資及證券經紀業務之年內溢利呈列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	67,424	95,614
銷售成本	(23,234)	(37,340)
溢利總額	44,190	58,274
行政開支	(15,760)	(24,257)
其他經營開支	(5,573)	(4,931)
融資成本	(9,677)	(11,470)
除稅前溢利	13,180	17,616
稅項	—	(2,269)
年內溢利	13,180	15,347
	港仙	港仙
每股盈利		
基本，來自已終止經營業務	0.10	0.12
攤薄，來自已終止經營業務	不適用	不適用

9. 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；及(ii)年內已發行股份加權平均數9,201,089,000股普通股（二零零六年－9,201,089,000股普通股）計算。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司權益持有人應佔年內綜合溢利：		
來自持續經營業務	646,635	382,539
來自已終止經營業務	9,524	11,090
	656,159	393,629

(b) 攤薄後之每股盈利

由於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止各年度之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。

10. 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	—	45,809
30日以內	27,133	42,088
31日至60日以內	139	1,166
61日至90日以內	1	279
91日至180日以內	132	155
超逾180日	—	60
	27,405	89,557

與客戶之貿易條款為按現金或信貸基準。以信貸形式進行貿易之客戶，會根據有關業務慣例給予信貸期。客戶均被設定信貸限額。本集團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。

除應收若干證券經紀之計息應收賬款外，應收貿易賬款結餘不計利息。應收賬款及按金之賬面值與其公平值相若。

11. 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	—	637,965
30日以內	38,585	114,178
31日至60日以內	7,361	195
61日至90日以內	—	—
91日至180日以內	—	50
	45,946	752,388

於二零零六年十二月三十一日，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582,905,000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為計息外，應付貿易賬款結餘不計利息。

管理層評論及分析

二零零七年，香港經濟仍富有活力。亞洲地區經濟亦持續穩健增長。

本集團於二零零七年取得令人鼓舞之業績，多項業務亦表現理想。物業投資及發展業務之年內表現良好，為本集團帶來持續可觀之回報。本集團亦充分把握全球及本地樂觀向好之市況，將其大部分投資組合變現並得以獲利。同時，本集團繼續鞏固其核心業務。

於二零零七年六月十八日，本公司建議宣派一項特別中期分派，以實物分派方式作出分派（「分派」），主要包括本公司於Hongkong Chinese Limited（「HKC」）實益持有之全部973,240,440股每股面值1.00港元股份。分派後，HKC及其附屬公司（「HKC集團」）之業績不再計入本公司之綜合財務報告書。是項分派為本集團帶來更清晰之營運架構。分派後，本集團將主要專注於發展零售業務。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之股東應佔溢利增至656,000,000港元（二零零六年－394,000,000港元）。

年內業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額合共為981,000,000港元，較二零零六年之營業額（不包括來自一間前附屬公司之食品業務營業額139,000,000港元）1,318,000,000港元（經重列）有所減少。物業、財務及證券投資仍然為本集團之主要收入來源，分別佔總營業額20%（二零零六年－17%，經重列）及65%（二零零六年－68%，經重列）。

本集團於年內錄得來自持續經營業務之溢利為939,000,000港元（二零零六年－599,000,000港元），主要來自物業投資及發展業務。

物業投資及發展

該分部所產生之營業額增加至200,000,000港元（二零零六年－173,000,000港元，不包括與出售物業有關之所得款項55,000,000港元及來自一間前附屬公司之租金收入16,000,000港元），此乃由於出租現有高質素及位置優越之投資物業之租金收入增加所致。

位於香港及中國內地之物業所產生之租金收入分別上升29%及15%。香港力寶中心及中國上海市力寶廣場保持高租用率，且續租租金理想。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，本集團之投資物業於年內錄得重估收益合共319,000,000港元（二零零六年－548,000,000港元）。

本集團之物業投資及發展盈利亦受惠於新加坡暢旺之物業市場。於二零零七年六月，本集團出售一間合營企業之全部權益並取得淨溢利102,000,000港元。該合營企業持有位於新加坡安順路79號一幢商業大廈之二十二個分層單位（「安順路物業」）。

於分派前，本集團透過HKC集團參與投資一項以投資東亞地區房地產為目標之物業基金（「物業基金」）。物業基金投資於一間新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited，該上市公司主要從事酒店營運及物業投資，年內，因新加坡地產市場持續向好及旅客需求不斷上升，而錄得盈利大幅增長。本集團從該項投資錄得應佔溢利491,000,000港元。

此外，本集團亦參與中國及新加坡之若干地理位置優越之發展項目。

財務及證券投資

踏入二零零七年，本集團贖回其於房地產基金之投資，所得款項淨額為92,000,000坡元。令本集團可變現購入該房地產基金時獲得之收益，而此項收益於過往年度一直被視為未變現收益。年內財務及證券投資應佔之營業額及溢利分別為633,000,000港元（二零零六年－994,000,000港元）及66,000,000港元（二零零六年－375,000,000港元）。

展望未來，投資市場仍然充斥著挑戰及不明朗因素。由於預計環球投資市場受美國次按問題影響，將會持續波動，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合成份，藉以改善整體資產質素。

零售業務

年內，本集團開始專注於發展零售業務。本集團已在中國內地訂立若干租賃協議以開展零售業務。所租賃之物業位處在中國內地之策略性地點（包括天津及成都等），將用於經營以「樂賓百貨」為名之百貨店。計劃中之分店網絡亦將覆蓋中國內地其他主要城市。位於天津總樓面面積約為98,000平方米之旗艦店，以及位於成都總樓面面積約為28,000平方米之百貨店，已分別於二零零七年十一月及二零零七年十二月開業。本集團定位於中高檔零售市場。透過設立廣闊覆蓋之百貨店網絡，本集團將可把握中國內地經濟及當地消費之增長機遇。本集團於本年度已作出195,000,000港元的資本開支。由於在中國內地開設新百貨店所需及按會計準則計算開業前所支銷之89,000,000港元龐大開辦費用，本集團於本年度錄得虧損126,000,000港元。開辦費用主要是開辦期內就百貨店產生之租金支出作出之撥備。

其他業務

年內，本集團從一間新加坡上市之聯營公司 Auric Pacific Group Limited (「APG」) 錄得所佔溢利 124,000,000 港元。APG 之業務主要包括食品製造、批發及分銷，零售及飲食中心業務以及物業及證券投資。本集團亦參與新加坡若干物業項目管理。本年度取得之收入為 40,000,000 港元。於二零零七年五月，本集團出售其於香港提供獨立理財服務之康宏理財集團 34.34% 權益，並取得淨溢利 58,000,000 港元。該出售與本集團專注經營核心業務之策略一致。

財務狀況

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資產總值為 6,200,000,000 港元 (二零零六年 - 5,200,000,000 港元，未計入 HKC 集團之資產總值 6,000,000,000 港元)。與物業有關之資產減少至 4,100,000,000 港元 (二零零六年 - 6,700,000,000 港元)，佔資產總值之 66% (二零零六年 - 60%)。另一方面，本集團之投資組合降至 500,000,000 港元 (二零零六年 - 1,300,000,000 港元)，佔本集團資產總值之 8% (二零零六年 - 12%)。

本集團之現金及現金等價物保持穩定於 300,000,000 港元 (二零零六年 - 300,000,000 港元，未計入於本年間不再為本集團附屬公司之 HKC 集團之現金及現金等價物 600,000,000 港元)。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 1.31 比 1 (二零零六年 - 1.74 比 1)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行貸款減少至 1,147,000,000 港元 (二零零六年 - 1,977,000,000 港元)。全部銀行貸款乃以本集團之若干物業作抵押 (二零零六年 - 其中 1,967,000,000 港元已作抵押，其中 10,000,000 港元為無抵押)。於二零零六年十二月三十一日，銀行貸款亦以本集團若干附屬公司之股份及若干證券作抵押。81% 之貸款 (二零零六年 - 72%) 以港元或人民幣計值。所有銀行貸款均按浮動利率計息，其中 4% 銀行貸款 (二零零六年 - 6%) 須於一年內償還。於年末，資本負債比率 (按銀行及其他貸款 (扣除少數股東權益) 對股東資金之比率) 為 31.2% (二零零六年 - 35.1%)。

經計入年內溢利，本公司向股東派發之二零零六年末期股息、二零零七年中期股息及二零零七年特別中期股息合共 129,000,000 港元，以及按本公司之股東持有每 10 股股份分派 1.057745 股 HKC 股份之特別中期分派 2,170,000,000 港元，本公司股東應佔資產淨值下降至 3,600,000,000 港元 (二零零六年 - 5,500,000,000 港元)，相等於每股 0.4 港元 (二零零六年 - 每股 0.6 港元)。

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 (二零零六年 - 無)。於二零零七年七月二十五日，本集團之共同控制實體訂立一項協議，向 Vesta Investment Corporation Limited (「Vesta」) 出售其住宅項目中所有應收賬款之有關權利、業權及權益，而 Vesta 於購入應收賬款後則向機構投資者發行本金總額 346,000,000 美元之浮動利率票據 (「證券

化活動」)。同日，本公司就證券化活動訂立一項超支承諾及諒解契約，因而令本集團承受最高風險淨額約86,000,000港元。除前述者外，本集團概無尚未償還之重大或然負債（二零零六年－除本集團銀行業務於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）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額為400,000,000港元（二零零六年－900,000,000港元）。投資或資本資產將透過本集團內部資源及／或外部銀行融資（倘適用）提供資金。

員工與薪酬

於二零零七年十二月三十一日，本集團約有931名僱員（二零零六年－317名僱員）。員工人數增長與本集團零售業務之發展一致。年內員工總成本（包括董事酬金及來自已終止經營業務之員工成本）為135,000,000港元（二零零六年－163,000,000港元）。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團若干僱員已根據本公司之購股權計劃獲授予購股權。

展望

於二零零七年八月浮現之美國次按危機，導致環球金融市場出現更大波動。雖然亞洲經濟所受影響相對較輕，但外圍營商環境已呈現更多不確定性，而信貸市場波動之影響仍未完全反映。本集團之經營環境仍具有挑戰性。總體而言，本集團對來年持審慎樂觀態度。香港及亞太地區經濟基本維持穩健。本集團一方面繼續致力改善內部營運效率，另一方面則繼續精簡其現有核心業務，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。

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二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.4港仙（二零零六年－每股0.4港仙）及特別末期股息每股0.6港仙（二零零六年－無）。連同於二零零七年十月二十二日派付之中期股息每股0.2港仙（二零零六年－每股0.2港仙）及特別中期股息每股0.8港仙（二零零六年－無）計算，截至二零零七年十二月三十一日止年度之股息總額（不包括於二零零七年七月十七日宣派之特別中期分派）將為每股2港仙（二零零六年－每股0.6港仙），合共約為184,022,000港元（二零零六年－55,206,000港元）。如在即將舉行之股東週年大會上獲股東批准，末期股息及特別末期股息將於二零零八年六月二十七日星期五派發予於二零零八年六月五日星期四名列股東名冊上之股東。

截止過戶登記

本公司將由二零零八年六月二日星期一至二零零八年六月五日星期四（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。如欲享有末期股息及特別末期股息，所有股份轉讓連同有關之股票及過戶表格，須於二零零八年五月三十日星期五下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。

業務回顧

概覽

香港經濟於二零零七年之增長動力依然強勁，本地生產總值增長6.3%。失業率不斷下降及本地消費持續強勁，增強市場信心。受惠於低利率環境及資本流入，本地物業及股票市場回升。股價及市場交投量於二零零七年十月大幅上漲並創新高，其後由於次級按揭問題引致市場憂慮美國經濟放緩，令全球股市回調。中國經濟於二零零七年繼續快速增長，國內生產總值增長達11.9%。中國進一步實施宏觀經濟調控措施可能會減緩增長步伐，但長遠而言該等措施將有利於維持健康及穩定之增長。

業績

隨著本公司於二零零七年七月以實物方式分派其於Hongkong Chinese Limited（「HKC」）約72.26%之股權予其股東，HKC不再為本公司之附屬公司，而本公司自此不再將HKC之業績綜合入賬。開設新百貨店所產生之經營前開支影響本集團下半年度之盈利。儘管如此，本集團仍於二零零七年維持理想業績。本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利656,000,000港元，而二零零六年則錄得溢利394,000,000港元。

零售業務

本集團之連鎖百貨店「樂賓百貨」於本年度在中國成立。「樂賓百貨」定位於快速增長之中高檔消費群，為顧客提供一站式購物服務。中國經濟持續快速增長，帶動中產階級增加及購買力上升。於二零零七年，中國消費品零售銷售總額約為人民幣8,921,000,000,000元，較二零零六年上升約16.8%。此利好環境為本集團於中國之零售業務發展締造良機。

「樂賓百貨」之旗艦店位於天津市，樓面總面積約為98,000平方米，已於二零零七年十一月開業。第二間「樂賓百貨」位於成都市，樓面總面積約為28,000平方米，已於二零零七年十二月開業。兩間百貨店均位處市中心優越位置，並已訂有二十年之租約。

按照業務發展計劃，本集團於不久將來將在中國之直轄市及省會城市開設更多百貨店。兩間「樂賓百貨」新店將分別在江蘇省之徐州市及揚州市開業，此後本集團所經營及管理之總零售面積將為約300,000平方米。本集團將繼續物色合適之機會，擴大其於中國零售業務之市場佔有率。

本集團擁有其已發行股本約49.3%之權益，且股份於SGX-ST主板上市之Auric Pacific Group Limited（連同其附屬公司，合稱「APG集團」）於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得除稅後純利51,500,000坡元，而二零零六年則錄得溢利22,300,000坡元。

於本年度，APG集團收購Delifrance Asia Limited（「Delifrance Asia」）之控股公司Edmontor Investments Pte Ltd。Delifrance Asia及其附屬公司（「Delifrance Asia集團」）於亞洲多個國家及城市（其中包括香港、上海、新加坡、馬來西亞、印尼及泰國）經營Delifrance連鎖咖啡店及餐廳。收購Delifrance Asia集團為APG集團提供達致相互協同效應之良機。

為集中資源拓展現有及新收購之核心業務，APG集團於二零零八年二月訂立協議，出售其於新加坡One Phillip Street之所有權益，現金代價約為99,000,000坡元。該項出售將為APG集團帶來淨收益約13,500,000坡元。

APG集團曾擁有約29.99%權益之Robinson and Company, Limited（「Robinson」）之經營環境，自APG集團於二零零六年收購其權益後出現重大轉變。次按危機持續影響全球金融市場及整體經濟狀況，令全球經濟承受更大之波動，繼而影響Robinson所經營業務之市場之消費情緒及消費力。租金及員工成本上升亦使經營環境變得愈具挑戰性。由於Robinson之前景將受更多不明朗因素影響，APG集團於二零零八年四月按每股7.20坡元之價格接納有關Robinson之現金收購建議（「收購建議」），此乃APG集團可以吸引之價格出售其於Robinson之投資之合適時機。根據收購建議，APG集團收取之總代價約為185,600,000坡元。

物業投資及發展

本集團之投資物業於本年度繼續保持高租用率。租金為本集團提供穩定收入。位於上海市淮海中路之力寶廣場維持非常高之租用率，而且租金理想。

為對其現有物業權益可採取更靈活之策略，本集團於二零零七年十月以總代價52,200,000美元收購Tecwell Limited其餘30%權益，而Tecwell Limited則擁有位於上海市之力寶廣場之95%權益。於二零零七年十二月，本集團亦與中國合營企業夥伴訂立一項協議，據此，後者於位於珠海市之力寶中旅廣場項目之權利（相當於該項目之樓面總面積約22.85%）將轉讓予本集團，總代價為人民幣110,000,000元。

以實物方式分派

於本年度，本公司、HKC及本公司之控股公司力寶有限公司（「力寶」）（合稱「力寶集團」）已進行精簡力寶集團之公司架構之重新調配。於二零零七年七月，本公司宣佈派發一項特別中期分派，以實物方式分派其於HKC約72.26%之股權予其股東（「分派」）。因此，本公司不再為HKC之控股公司，而力寶則實益擁有HKC已發行股本約51.4%之權益。分派令力寶集團之營運模式更為清晰及明確。重新調配後，HKC將主要專注於物業投資及發展，而本公司將主要專注於零售業務。本公司、HKC及力寶各自之營運更為明確及集中，將使投資者能更清楚評估、確定及區分力寶集團內各上市成員公司之價值、潛力及表現。

前景

展望未來，本集團相信香港經濟將繼續受惠於低利率環境及中國穩定之經濟增長。然而，外圍環境仍存在若干不明朗因素。美國經濟現時因次級按揭問題而停滯不前，增加美國經濟出現衰退之可能性。加上銀根收緊及信貸市場持續萎縮，全球經濟將無可避免地受到不同程度之影響。儘管存在上述不明朗因素，市場對亞洲鄰近國家（包括將在今年八月主辦二零零八年北京奧運會之中國）之經濟及營商前景亦普遍樂觀。

本集團之整體前景向好。憑藉其穩健之基礎，本集團正處於優勢，可從亞洲（尤其是中國）持續之經濟增長中受惠。本公司董事會對本公司之前景持樂觀態度，而管理層將繼續採取審慎態度，把握合適之投資機會，並為股東取得最高之回報。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零七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。

就董事所知及所信，董事認為本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文。

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）、梁英傑先生與徐景輝先生，以及一名非執行董事陳念良先生。委員會已與本公司之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二零零七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，二零零八年四月十七日

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）、李棕先生（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。