



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

截至二零零七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
收入	2	1,257,066	1,549,663
銷售成本		(870,028)	(1,172,050)
溢利總額		387,038	377,613
行政開支		(246,096)	(196,960)
其他經營開支		(149,457)	(147,926)
投資物業之公平值收益		312,942	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		58,960	219,923
減值虧損撥備：			
聯營公司		(56,694)	—
可供出售財務資產		(13,775)	(6,126)
持作銷售之物業		(10,140)	—
發展中物業		(26,780)	—
融資成本		(131,525)	(96,067)
所佔聯營公司業績	5	1,222,656	50,845
所佔共同控制實體業績		5,517	(9,063)
除稅前溢利	6	1,494,791	824,542
稅項	7	(31,161)	(228,293)
年內溢利		1,463,630	596,249

	附註	二 零 零 七 年 千 港 元	二 零 零 六 年 千 港 元
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		698,927	261,414
少數股東權益		764,703	334,835
		<u>1,463,630</u>	<u>596,249</u>
		港 仙	港 仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>161</u>	<u>60</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
每股股息			
已宣派及支付之中期股息		<u>2</u>	<u>—</u>
結算日後擬派／支付之末期股息		<u>4</u>	<u>4</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		94,856	57,285
固定資產		419,487	244,278
投資物業		3,763,825	3,971,901
發展中物業		202,873	217,547
於聯營公司之權益		4,626,972	2,775,195
可供出售之財務資產		186,677	205,618
可供出售之定期存款		539,215	386,818
及墊款		9,572	9,582
		27,884	27,066
		9,871,361	7,895,290
流動資產			
持銷售之物業		15,674	24,615
發展中物業		509,404	369,865
存貨		1,092	—
可供出售之財務資產		2,454	—
按公平值列入損益賬之財務資產		462,805	934,740
貸款及墊款		242,777	281,487
應收賬款、預付款項及按金	9	383,517	227,250
客戶之信託銀行結餘		730,995	582,905
國庫票		34,920	194,970
現金及銀行結餘		748,483	731,078
		3,132,121	3,346,910
流動負債			
銀行及其他貸款		931,953	454,150
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	10	1,557,264	1,165,414
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		165,223	305,521
應付稅項		83,058	67,960
		2,784,466	1,993,045
流動資產淨值		347,655	1,353,865
資產總值減流動負債		10,219,016	9,249,155
非流動負債			
銀行及其他貸款		1,332,337	1,850,950
遞延稅項負債		507,913	532,798
		1,840,250	2,383,748
資產淨值		8,378,766	6,865,407
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		43,373	43,373
儲備		4,746,684	3,697,058
		4,790,057	3,740,431
少數股東權益		3,588,709	3,124,976
		8,378,766	6,865,407

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、物業及項目管理之收入總額、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
財務投資	26,456	29,657
物業投資及發展	200,585	241,144
證券投資	693,279	964,630
零售業務	39,205	15,091
企業融資及證券經紀	158,871	95,614
銀行業務	27,338	28,965
其他	111,332	174,562
	<u>1,257,066</u>	<u>1,549,663</u>

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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	21,253	23,916
佣金收入	4,923	3,915
其他收入	1,162	1,134
	<u>27,338</u>	<u>28,965</u>

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) 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、發展電腦硬體及軟件、放款、提供物業、項目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：

二零零七年	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	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	綜合 千港元
收入									
外來	26,456	200,585	693,279	39,205	158,871	27,338	111,332	-	1,257,066
分部間	29,197	13,485	-	-	174	-	4,285	(47,141)	-
總計	<u>55,653</u>	<u>214,070</u>	<u>693,279</u>	<u>39,205</u>	<u>159,045</u>	<u>27,338</u>	<u>115,617</u>	<u>(47,141)</u>	<u>1,257,066</u>
分部業績	<u>45,275</u>	<u>527,040</u>	<u>71,531</u>	<u>(125,824)</u>	<u>42,686</u>	<u>4,173</u>	<u>42,108</u>	<u>(30,311)</u>	<u>576,678</u>
未分配之企業開支									(204,520)
融資成本									(105,540)
所佔聯營公司業績	-	1,089,356	-	-	-	-	133,300	-	1,222,656
所佔共同控制實體業績	-	6,812	-	-	-	-	(1,295)	-	5,517
除稅前溢利									1,494,791
稅項									(31,161)
年內溢利									<u>1,463,630</u>
分部資產	594,983	4,769,075	1,015,266	352,376	937,874	418,745	43,661	-	8,131,980
於聯營公司之權益	-	3,665,516	-	-	814	154,025	806,617	-	4,626,972
於共同控制實體之權益	-	184,198	-	-	-	-	2,479	-	186,677
未分配資產									57,853
資產總值									<u>13,003,482</u>
分部負債	-	1,990,716	147,017	486,205	830,022	167,982	423,781	(2,339,222)	1,706,501
未分配負債									2,918,215
負債總額									<u>4,624,716</u>

二零零六年	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	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	綜合 千港元
收入									
外來	29,657	241,144	964,630	15,091	95,614	28,965	174,562	—	1,549,663
分部間	23,224	8,071	—	—	1,065	—	7,274	(39,634)	—
總計	<u>52,881</u>	<u>249,215</u>	<u>964,630</u>	<u>15,091</u>	<u>96,679</u>	<u>28,965</u>	<u>181,836</u>	<u>(39,634)</u>	<u>1,549,663</u>
分部業績	<u>42,668</u>	<u>689,563</u>	<u>331,186</u>	<u>(12,830)</u>	<u>17,616</u>	<u>7,271</u>	<u>(22,948)</u>	<u>(29,707)</u>	1,022,819
未分配之企業開支									(157,583)
融資成本									(82,476)
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									824,542
稅項									(228,293)
年內溢利									<u>596,249</u>
分部資產	630,060	4,695,491	1,331,357	7,240	786,732	541,361	35,168	—	8,027,409
於聯營公司之權益	—	1,847,403	—	—	814	184,025	742,953	—	2,775,195
於共同控制實體之權益	—	201,961	—	—	—	—	3,657	—	205,618
未分配資產									<u>233,978</u>
資產總值									<u>11,242,200</u>
分部負債	—	1,603,101	196,023	17,537	767,974	308,875	341,518	(2,023,984)	1,211,044
未分配負債									<u>3,165,749</u>
負債總額									<u>4,376,793</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	<u>391,169</u>	<u>27,338</u>	<u>553,657</u>	<u>466</u>	<u>22,053</u>	<u>179,115</u>	<u>83,268</u>	<u>1,257,066</u>
分部資產	3,007,746	788,984	944,205	—	42,396	2,670,752	735,750	8,189,833
於聯營公司之 權益	13,553	—	4,085,429	2,593	—	64,043	461,354	4,626,972
於共同控制 實體之權益	—	—	174,900	—	—	2,479	9,298	186,677
資產總值								<u>13,003,482</u>
二零零六年	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	<u>713,655</u>	<u>28,965</u>	<u>344,573</u>	<u>34,127</u>	<u>58,509</u>	<u>136,694</u>	<u>233,140</u>	<u>1,549,663</u>
分部資產	2,627,869	895,717	1,904,168	—	63,753	2,180,229	589,651	8,261,387
於聯營公司之 權益	40,500	—	2,404,217	2,258	—	111,978	216,242	2,775,195
於共同控制 實體之權益	—	—	191,887	—	—	—	13,731	205,618
資產總值								<u>11,242,200</u>

4. 出售附屬公司之收益

該等款項包括本集團於二零零七年六月出售其於一間合營企業之全部權益而取得之出售附屬公司之收益101,956,000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。

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所錄得之所佔溢利約1,104,000,000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	1,951	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	853	884
貸款及應收款項	1,336	1,093
銀行業務	21,253	23,916
其他	26,456	29,657
股息收入：		
上市投資	1,677	2,619
非上市投資	7,152	2,291
其他非上市投資收入	86	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	16,418	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	29,270	25,251
非上市	29,690	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	(16,833)	(15,676)
出售固定資產虧損	(407)	(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	1,506	2,351
往年度撥備不足／(超額撥備)	(396)	2,727
遞延	35,865	9,240
	<u>36,975</u>	<u>14,318</u>
海外：		
年內支出	27,765	23,343
往年度撥備不足／(超額撥備)	(101)	919
遞延	(33,478)	189,713
	<u>(5,814)</u>	<u>213,975</u>
年內支出總額	<u>31,161</u>	<u>228,293</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。其他地區應課稅溢利之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. 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698,927,000港元（二零零六年－261,414,000港元）；及(ii)年內已發行股份加權平均數433,735,000股普通股（二零零六年－433,735,000股普通股）計算。

(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。

9. 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	44,416	45,809
30日以內	63,793	42,088
31日至60日	411	1,166
61日至90日	54	279
91日至180日	132	155
180日以上	—	60
	<u>108,806</u>	<u>89,557</u>

與客戶之貿易條款按現金或信貸基準。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。本集團對於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，應收貿易賬款之結餘不計利息。應收賬款及按金之賬面值與其公平值相若。

10. 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	767,208	637,965
30日以內	84,226	114,178
31日至60日	7,361	195
61日至90日	—	—
91日至180日	—	50
	<u>858,795</u>	<u>752,388</u>

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。於二零零七年十二月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為730,995,000港元（二零零六年－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年內之表現良好，為本集團帶來持續可觀之回報。鑒於本地投資市場活躍，企業融資及證券經紀業務亦取得顯著增長。本集團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及拓展海外投資市場。

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大幅增長至699,000,000港元（二零零六年－261,000,000港元）。

年內業績

二零零七年之營業額合共為1,257,000,000港元，較二零零六年錄得之1,550,000,000港元低19%。

儘管營業額下跌，本集團年內溢利仍大幅增長，錄得1,464,000,000港元（二零零六年－596,000,000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201,000,000港元（二零零六年－170,000,000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23%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投資物業重估收益合共313,000,000港元（二零零六年－548,000,000港元）。

受惠於新加坡興旺之物業市場，本集團之物業投資及發展持續錄得盈利。於二零零七年六月，本集團出售其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。

本集團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」）於年內取得理想業績。年內，物業基金投資於一間新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」），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。該上市公司主要從事酒店營運及物業投資。本集團從該項投資錄得所佔溢利1,104,000,000港元。年內，因住宿服務需求強勁，OUE之平均客房租金及入住率均有所上升。目前，

OUE擁有七間「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亦於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，OUE近期亦參與多個新物業發展及投資項目（包括位於新加坡 Collyer Quay、Angullia Park及 Leonie Hill Road之重建項目等），以把握市場對優質寫字樓及豪宅之殷切需求，預計該等投資具備強大增值潛力。

於二零零七年三月，本集團向一間於韓國仁川從事物業發展項目（「Woonbook項目」）之合營企業注資287,000,000港元。本集團於Woonbook項目中擁有47.9%之權益。Woonbook項目主要涉及於韓國發展一個自給自足之社區，內有住宅物業、購物商場、醫院、學校、酒店及商業城。預期Woonbook項目將提升本集團於亞洲地區資產之質素，並提供一個於韓國發展業務之良機。

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。同時，本集團亦計劃於未來數年內拓展其中國內地之物業組合。中國政府近期推出若干措施，防止物業市場過熱及物業價格大幅上漲。隨著中國經濟之持續發展，相信在長期而言，優質物業之市場需求仍然強勁。因此，本集團將專注物色商業及住宅領域之商機，並尋求與合營企業合作完成或擴大其物業發展項目。

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720,000,000港元（二零零六年－994,000,000港元）及117,000,000港元（二零零六年－374,000,000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。

企業融資及證券經紀

二零零七年本地股市表現空前暢旺。H股價格波動異常及若干大型本地股票提供少有良機，刺激本地股市成交量創下新高。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159,000,000港元（二零零六年－96,000,000港元），惟仍須面對競爭日益加劇、環球投資市場反覆波動以及環球及本地通脹上升所帶來之不同程度挑戰。來自該分部之溢利大幅增長至43,000,000港元（二零零六年－18,000,000港元）。

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。

鑒於新加坡地產市場表現良好，本集團透過參與新加坡若干物業之項目管理，進一步擴闊其收入來源。本年度取得之收入為53,000,000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，本集團之資產總值增長1,800,000,000港元至13,000,000,000港元（二零零六年－11,200,000,000港元）。與物業有關之資產大幅增長至8,600,000,000港元（二零零六年－6,700,000,000港元），佔本集團資產總值之66%（二零零六年－60%）。另一方面，本集團之投資組合下降至1,000,000,000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%）。

多項新增項目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。儘管如此，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1.1比1（二零零六年－1.7比1）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款（銀行業務應佔者除外）總額為2,264,000,000港元（二零零六年－2,305,000,000港元），包括有抵押銀行貸款1,890,000,000港元（二零零六年－2,295,000,000港元）及無抵押銀行貸款22,000,000港元（二零零六年－10,000,000港元），均以港元、美元、坡元或人民幣計值（二零零六年－以港元、美元或坡元計值）。該等銀行貸款乃以本集團若干物業、於若干附屬公司之股份及本集團若干證券作抵押。銀行貸款均按浮動利率計息，其中30%銀行貸款（二零零六年－20%）須於一年內償還。年內，本集團收到合共352,000,000港元之第三方貸款。該等墊款並無抵押，按浮動利率計息，須於一年內償還，並可按借貸雙方同意之條款額外續期一年。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）對股東資金之比率計算）下跌至35.3%（二零零六年－42.1%）。

經計入年內溢利，本公司於本年度向股東派發二零零六年末期股息17,300,000港元及二零零七年中期股息8,700,000港元，本公司股東應佔資產淨值上升28%至4,800,000,000港元（二零零六年－3,700,000,000港元），相等於每股11.0港元（二零零六年－每股8.6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，本公司之一間上市附屬公司力寶華潤有限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。除前述者及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（二零零六年－無）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額減少至800,000,000港元（二零零六年－1,100,000,000港元）。投資或資本資產將以本集團之內部資源及／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1,124名僱員（二零零六年－571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）為206,000,000港元（二零零六年－166,000,000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及其上市附屬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4港仙（二零零六年－每股4港仙），合共約為17,300,000港元（二零零六年－17,300,000港元）。連同於二零零七年十月二十五日派付之中期股息每股2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將為每股6港仙（二零零六年－每股4港仙），合共約為26,000,000港元（二零零六年－17,300,000港元）。如在即將舉行之股東週年大會上獲股東批准，末期股息將於二零零八年七月三日星期四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，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廣進有限公司，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

本集團於二零零七年之表現十分理想，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 699,000,000 港元，而二零零六年則錄得溢利 261,000,000 港元。

主要附屬公司為本集團帶來可觀業績。本公司擁有 51.4% 權益之上市附屬公司 Hongkong Chinese Limited (「HKC」) (連同其附屬公司，合稱「HKC 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約 1,267,000,000 港元，較二零零六年錄得之溢利 391,000,000 港元顯著上升。隨著本公司擁有 71.13% 權益之上市附屬公司力寶華潤有限公司 (「力寶華潤」) (連同其附屬公司，合稱「力寶華潤集團」) 以實物方式分派其於 HKC 約 72.26% 之股權予其股東 (包括本公司)，HKC 於二零零七年七月不再為力寶華潤之附屬公司，因此，HKC 之業績自此不再綜合入賬於力寶華潤之業績。開設新百貨店所產生之經營前開支影響力寶華潤下半年度之盈利。儘管如此，力寶華潤仍於二零零七年維持理想業績。力寶華潤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。

物業投資及發展

本集團之投資物業於本年度保持高租用率。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。

於本年度，因應其長期增長策略之方向，本集團繼續物色新業務及投資，以及具潛力之收購及合作機會。為加強其資產組合，本集團繼續於亞洲物色優質物業權益。

於本年度，就收購位於韓國仁川 326 Woonbook-dong, Jung-gu，面積約為 1,000,000 平方米之土地 (「Woonbook 項目」) 而成立合營公司 Lippo Incheon Development Co., Ltd. (「Lippo Incheon」)，本集團擁有其約 47.9% 之權益。於二零零七年三月，本集團全數認購其於 Lippo Incheon 之股份。Woonbook 項目總綱圖已呈交有關政府部門作最後審批。Woonbook 項目涉及發展、興建及管理一個集住宅、休閒及商業用途之綜合設施。Woonbook 項目將分期完成，擬建成一個自給自足之社區，內有住宅物業、購物商場、醫院、學校、酒店及商業城 (包括船泊設施)，透過發展韓國仁川自由經濟區，滿足人口增長之需求。仁川乃韓國西岸之主要港口，已劃作發展及被指定為二零一四年亞運會主辦城市。相信仁川自由經濟區將成為亞洲東北部一個重要之物流、休閒、旅遊及商業中心。韓國乃亞洲第三大經濟體系，憑藉強勁出口及活躍消費，其經濟見穩健增長。

HKC集團參與就收購及發展一項位於新加坡No. 100, Kim Seng Road名為Kim Seng Plaza之物業（「Kim Seng物業」）而成立合營企業，HKC集團擁有其50%之權益。Kim Seng物業之地盤面積約為5,611平方米，Kim Seng物業擬將被重新發展為豪華住宅項目。

於二零零六年年底，HKC集團參與就收購及發展一項位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove之物業（「Sentosa Cove物業」）而成立合營企業，HKC集團擁有其50%之權益。Sentosa Cove物業包括兩幅地盤總面積約為22,222平方米及可建樓面總面積最多約為26,667平方米之土地。合共一百二十四個高級豪華住宅單位將興建於Sentosa Cove物業。單位之預售已於二零零七年年末前開始，反應理想。

於二零零七年六月，HKC集團以代價55,500,000坡元贏得有關收購位於新加坡荷蘭路53號，面積約為3,319平方米之地盤（「Aura Park物業」）之投標。合作夥伴獲邀參與合營企業，共同發展Aura Park物業。於二零零七年年末，HKC集團於該合營企業擁有30%之實益權益。

HKC集團於Lippo ASM Asia Property LP（「LAAP」）之投資於二零零七年錄得令人滿意之業績。LAAP乃於二零零五年成立之物業基金，HKC一間全資附屬公司為其創辦有限責任合夥人，LAAP之投資目標為投資於東亞地區之房地產。LAAP間接擁有Golden Concord Asia Limited之權益，而Golden Concord Asia Limited為一間合營企業之主要股東，該合營企業則為Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」）之主要股東，OUE為一間於新加坡上市之公司，主要從事物業投資及酒店營運。OUE擁有位於新加坡商業中心區之優質寫字樓，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。該等優質物業為OUE帶來穩定經常性租金收入。受惠於新加坡蓬勃之物業市場，OUE於二零零七年表現出色，從而有助提升LAAP及本集團之盈利能力。

中國經濟於二零零七年持續強勁增長。隨著購買力不斷上升及生活水平提升，中國物業市場之前景仍然向好。

HKC集團參與中國之物業項目，包括位於成都市之力寶大廈及位於北京經濟技術開發區優越地段之發展項目（「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經濟技術開發區，為北京市之國家級經濟技術開發區，距離北京市中心區約七公里。多間財富五百大公司及跨國企業已進駐鄰近地區。按現時規劃，地盤總面積約為51,200平方米之北京經濟技術開發區項目包括寫字樓、公寓、酒店及購物商場，樓面總面積不少於170,000平方米。項目公司已於二零零八年一月底成立。預期北京經濟技術開發區項目將於今年動工興建。同時，北京經濟技術開發區之物業價格升幅頗大，本集團認為北京經濟技術開發區項目具長遠發展潛力。

為對其現有物業權益可採取更靈活之策略，力寶華潤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，力寶華潤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%）將轉讓予力寶華潤集團，代價為人民幣110,000,000元。

受惠於市況向好，HKC集團於二零零七年將其若干投資收益變現。於本年度初，HKC集團透過終止與物業基金 Ferrell Real Estate Investment Fund（「Ferrell 基金」）之投資經理之全權管理安排及贖回 Ferrell 基金之相關單元股份，將其於 Ferrell 基金之投資收益變現，所得款項淨額為92,000,000坡元。此項投資所產生之溢利總額50,000,000坡元已於HKC集團過往年度之財務報告書中反映。

於二零零七年六月，HKC集團出售其於一間合營企業之全部權益（約80.02%權益），該合營企業在位於新加坡安順路79號之一幢商業樓宇中擁有合共二十二個分層單位。該項出售為HKC集團帶來溢利約102,000,000港元。

於二零零八年一月，HKC集團完成出售其於一間擁有香港力寶中心一座七樓全層之公司之全部100%權益。HKC集團於二零零四年十二月收購該物業，除所賺取之租金收入外，該物業投資於過往為HKC集團帶來溢利合共約33,800,000港元。

零售業務

力寶華潤集團之連鎖百貨店「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%。此利好環境為力寶華潤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，力寶華潤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，因此力寶華潤集團所經營及管理之總零售面積將為約300,000平方米。此外，力寶華潤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。

力寶華潤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Edmonton 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。

以實物方式分派

於本年度，本公司、力寶華潤及HKC已進行精簡公司架構之重新調配。於二零零七年七月，力寶華潤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，力寶華潤不再為HKC之控股公司，而本公司則實益擁有HKC已發行股本約51.4%之權益。分派令本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，而力寶華潤將主要專注於零售業務。本公司、力寶華潤及HKC各自之營運更為明確及集中，將使投資者能更清楚評估、確定及區分本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
力寶有限公司
董事總經理兼行政總裁
李聯煒

香港，二零零八年四月十八日

於本公佈日期，本公司董事會由七名董事組成，包括執行董事李棕先生（主席）、李聯煒先生（董事總經理兼行政總裁）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、徐景輝先生及容夏谷先生。