

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

截至二零零八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」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零零七年同期之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	2	379,090	378,055
銷售成本		(187,018)	(149,919)
溢利總額		192,072	228,136
行政開支		(139,872)	(136,663)
其他經營開支		(135,192)	(110,539)
投資物業之公平值收益／(虧損)		(245,718)	319,250
出售固定資產之收益		43,055	38
出售附屬公司之收益		21,421	83,779
出售可供出售財務資產之收益		14,310	746
出售聯營公司之收益		—	57,620
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值收益淨額		657	29,979
減值虧損撥備：			
聯營公司		(74,478)	(33,692)
可供出售財務資產		(50,655)	(13,775)
融資成本		(51,368)	(73,029)
所佔聯營公司業績		(89,749)	620,674
所佔共同控制實體業績		—	6,680
除稅前溢利／(虧損)	4	(515,517)	979,204
稅項	5	74,271	(40,455)
持續經營業務之年內溢利／(虧損)		(441,246)	938,749
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內溢利	6	—	13,180
年內溢利／(虧損)		(441,246)	951,929

	附註	二 零 零 八 年 千 港 元	二 零 零 七 年 千 港 元 (經 重 列)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(396,871)	656,159
少數股東權益		(44,375)	295,770
		<u>(441,246)</u>	<u>951,929</u>
		港 仙	港 仙
本公司權益持有人應佔			
每股盈利／(虧損)	7		
基本			
一年內溢利／(虧損)		<u>(4.31)</u>	<u>7.13</u>
—持續經營業務之溢利／(虧損)		<u>(4.31)</u>	<u>7.03</u>
攤薄			
一年內溢利／(虧損)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
—持續經營業務之溢利／(虧損)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息及分派			
每股中期股息		<u>0.2</u>	<u>0.2</u>
每股特別中期股息		<u>—</u>	<u>0.8</u>
每十股特別中期分派		<u>—</u>	<u>235.9</u>
每股末期股息		<u>1.0</u>	<u>0.4</u>
每股特別末期股息		<u>—</u>	<u>0.6</u>

綜合資產負債表
於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
商譽		23,371	23,371
固定資產		327,970	316,636
投資物業		3,134,151	3,426,316
發展中物業		48,310	43,747
於聯營公司之權益		707,305	915,338
於共同控制實體之權益		2,694	2,713
可供出售財務資產		406,173	411,057
貸款及墊款		15,930	—
		4,665,904	5,139,178
流動資產			
持作銷售之物業		10,792	5,058
發展中物業		573,713	461,679
存貨		2,080	1,092
按公平值列入損益賬之財務資產		64,654	63,997
貸款及墊款		—	5,445
應收賬款、預付款項及按金	8	172,763	208,898
現金及銀行結餘		614,922	345,418
		1,438,924	1,091,587
流動負債			
銀行貸款		246,953	46,019
應付一間共同控制實體之款項		46,638	46,968
應付賬款、應計款項及已收按金	9	730,959	586,378
應付稅項		54,038	72,022
		1,078,588	751,387
流動資產淨值		360,336	340,200
資產總值減流動負債		5,026,240	5,479,378
非流動負債			
銀行貸款		1,163,047	1,100,590
遞延租金		131,617	84,151
遞延稅項負債		450,990	512,654
		1,745,654	1,697,395
資產淨值		3,280,586	3,781,983
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		919,285	920,109
儲備		2,248,240	2,705,640
		3,167,525	3,625,749
少數股東權益		113,061	156,234
		3,280,586	3,781,983

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納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書所採納之會計政策及編製基準保持一致，若干比較數字已重新分類以符合年內之呈列方式，惟於本年內，本集團更改收入之呈列方式，並採納若干新訂／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（下文統稱「新訂／經修訂香港財務報告準則」），如下文附註(a)及(b)所詳述：

(a) 更改收入之呈列方式

於過往年度，收入包括來自出售證券投資之所得款項，而出售證券投資之有關成本則呈列為「銷售成本」。

於本年度，本集團修訂收入之呈列方式以求更全面提供有關本集團之營運資料，並符合市場慣例。來自出售證券投資之所得款項與出售證券投資之成本抵銷，並於綜合損益賬呈列為收入項下之出售證券投資之收益／（虧損）。

呈列收入變動影響已追溯作出會計處理，並重列比較數字。變動對本集團本年度及以往年度之業績並無任何影響。

(b) 新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度之全年業績首次採納以下香港財務報告準則之新詮釋及修訂：

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	香港會計準則第39號財務工具： 確認與計量及香港財務報告準則 第7號財務工具： 披露—重新分類財務資產之修訂
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
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

除在若干情況下需採納新訂及經修訂會計政策及作額外披露外，採納該等新詮釋及修訂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及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港 財務報告準則及香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報告—於附屬公司、共同 控制實體或聯營公司之投資成本之修訂 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂) 香港財務報告準則第2號(修訂)	首次採納香港財務報告準則 ² 香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款 —歸屬條件及註銷之修訂 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂) 香港財務報告準則第7號(修訂)	業務合併 ² 香港財務報告準則第7號財務工具：披露 —改善有關財務工具之披露之修訂 ¹
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第27號(經修訂) 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	營運分部 ¹ 財務報告之呈列 ¹ 借款成本 ¹ 綜合及獨立財務報告 ² 香港會計準則第32號財務工具：呈列及香港 會計準則第1號財務報告之呈列—可沽售 財務工具及清盤時產生之責任之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號財務工具：確認與計量 —合資格對沖項目之修訂 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 第9號重估嵌入式衍生工具及香港會計準則 第39號財務工具：確認與計量 —嵌入式衍生工具之修訂 ⁵
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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ²

除以上所述者外，香港會計師公會已頒佈改進香港財務報告準則之條文*，當中載有對若干香港財務報告準則之修訂，主要為清除不一致之處及釐清用字。除香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則均有獨立之過渡條文。

- 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 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零零九年六月三十日或之後終結之年度期間生效

* 改進香港財務報告準則之條文包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂。

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(包括出售證券投資之收益/(虧損)、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 八 年 千 港 元	二 零 零 七 年 千 港 元 (經重列)
財務投資	7,555	20,361
物業投資及發展	189,989	200,240
證券投資	2,677	9,883
零售業務	120,070	39,205
其他	58,799	108,366
	<hr/>	<hr/>
來自持續經營業務	379,090	378,055
來自已終止經營業務之企業融資及證券經紀業務	—	67,424
	<hr/>	<hr/>
	379,090	445,479

二零零七年之其他業務應佔收入包括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15,388,000港元。銀行業務應佔收入分析如下：

	二 零 零 八 年 千 港 元	二 零 零 七 年 千 港 元
利息收入	—	12,428
佣金收入	—	2,132
其他收入	—	828
	<hr/>	<hr/>
	—	15,388

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，並按地區分部作為次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) 「其他」分部主要包括食品業務、提供商業及零售銀行服務、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
- (f) 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：

	二零零八年 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	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	7,555	189,989	2,677	120,070	58,799	-	379,090	-	-	379,090
分部間	-	3,669	-	-	-	(3,669)	-	-	-	-
總計	<u>7,555</u>	<u>193,658</u>	<u>2,677</u>	<u>120,070</u>	<u>58,799</u>	<u>(3,669)</u>	<u>379,090</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>379,090</u>
分部業績	<u>6,457</u>	<u>(35,959)</u>	<u>(33,011)</u>	<u>(174,255)</u>	<u>(31,358)</u>	<u>(3,669)</u>	<u>(271,795)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(271,795)</u>
未分配之企業開支							(102,605)	-		(102,605)
融資成本							(51,368)	-		(51,368)
所佔聯營公司業績	-	1,331	-	-	(91,080)	-	(89,749)	-	-	(89,749)
除稅前虧損							(515,517)	-		(515,517)
稅項							74,271	-		74,271
年內虧損							<u>(441,246)</u>	<u>-</u>		<u>(441,246)</u>
資產及負債										
分部資產	614,922	3,896,041	470,827	342,476	26,947	-	5,351,213	-	-	5,351,213
於聯營公司之權益	-	6,301	-	-	701,004	-	707,305	-	-	707,305
於共同控制實體之權益	-	2,694	-	-	-	-	2,694	-	-	2,694
未分配資產							43,616	-		43,616
資產總值							<u>6,104,828</u>	<u>-</u>		<u>6,104,828</u>
分部負債	-	2,420,236	263,888	662,870	385,072	(2,874,418)	857,648	-	-	857,648
未分配負債							1,966,594	-		1,966,594
負債總額							<u>2,824,242</u>	<u>-</u>		<u>2,824,242</u>

二零零七年(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	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	9,883	39,205	108,366	—	378,055	67,424	—	445,479
分部間	21,046	5,692	—	—	882	(27,620)	—	164	(164)	—
總計	<u>41,407</u>	<u>205,932</u>	<u>9,883</u>	<u>39,205</u>	<u>109,248</u>	<u>(27,620)</u>	<u>378,055</u>	<u>67,588</u>	<u>(164)</u>	<u>445,479</u>
分部業績	<u>39,626</u>	<u>579,539</u>	<u>26,126</u>	<u>(125,824)</u>	<u>83,147</u>	<u>(27,341)</u>	575,273	13,180	—	588,453
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>
資產及負債										
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	—	—	904,949	—	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>

以下為本集團按地區分部劃分之分部資料分析：

	二 零 零 八 年				綜 合 千 港 元
	香 港 千 港 元	新 加 坡 共 和 國 千 港 元	中 國 大 陸 千 港 元	其 他 千 港 元	
收入	102,368	911	275,010	801	379,090
已終止經營業務應佔	—	—	—	—	—
持續經營業務之收入	<u>102,368</u>	<u>911</u>	<u>275,010</u>	<u>801</u>	<u>379,090</u>
分部資產	1,567,600	686,735	2,727,491	413,003	5,394,829
於聯營公司之權益	7,651	589,241	9,155	101,258	707,305
於共同控制實體之權益	—	2,694	—	—	<u>2,694</u>
資產總值					<u>6,104,828</u>
	二 零 零 七 年 (經 重 列)				
	香 港 千 港 元	新 加 坡 共 和 國 千 港 元	中 國 大 陸 千 港 元	其 他 千 港 元	綜 合 千 港 元
收入	178,218	58,464	179,074	29,723	445,479
已終止經營業務應佔	(67,424)	—	—	—	(67,424)
持續經營業務之收入	<u>110,794</u>	<u>58,464</u>	<u>179,074</u>	<u>29,723</u>	<u>378,055</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	8,445	187,042	915,338
於共同控制實體之權益	—	2,713	—	—	<u>2,713</u>
資產總值					<u>6,230,765</u>

4. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：(附註)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	—	821
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	—	324
貸款及墊款	331	575
銀行業務	—	12,428
其他	7,555	20,361
股息收入：		
上市投資	43	1,003
非上市投資	816	5,648
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	1,818	(130)
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	—	2,217
可供出售之非上市財務資產	14,310	746
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	(446)	11,388
非上市	1,103	18,591
可供出售財務資產之減值虧損撥備：		
上市	(39,015)	—
非上市	(11,640)	(13,775)
撇銷應收賬款	(23,487)	—
折舊	(34,590)	(12,458)
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租土地及樓宇	43,094	—
其他固定資產項目	(39)	38
出售投資物業之虧損	(1,834)	—
已售存貨之成本	(10,660)	(7,330)

附註：本附註所載披露包括有關已終止經營業務之已計入／(扣除)款項。

5. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港：		
年內支出	2,557	1,376
往年超額撥備 遞延	(508)	(396)
	<u>(75,281)</u>	<u>50,227</u>
	<u>(73,232)</u>	<u>51,207</u>
海外：		
年內支出	10,733	23,889
往年撥備不足 遞延	566	112
	<u>(12,338)</u>	<u>(34,753)</u>
	<u>(1,039)</u>	<u>(10,752)</u>
年內支出／(扣抵)總額	<u>(74,271)</u>	<u>40,455</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16.5%（二零零七年—17.5%）計算。調低之香港利得稅稅率自二零零八／二零零九年課稅年度起生效，因此適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度於香港產生之應課稅溢利。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。

6. 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當時已發行股本約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，本公司股東每持有十股本公司股份可獲派1.057745股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集團之全年業績。

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
收入	67,424
銷售成本	<u>(23,234)</u>
溢利總額	44,190
行政開支	(15,760)
其他經營開支	(5,573)
融資成本	<u>(9,677)</u>
除稅前溢利	13,180
稅項	<u>—</u>
年內溢利	<u>13,180</u>
	港仙
每股盈利	
基本，來自已終止經營業務	<u>0.10</u>
攤薄，來自已終止經營業務	<u>不適用</u>

7. 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利／(虧損)；及(ii)年內已發行股份加權平均數9,199,648,000股普通股(二零零七年—9,201,089,000股普通股)計算。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司權益持有人應佔年內綜合溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	(396,871)	646,635
來自已終止經營業務	<u>—</u>	<u>9,524</u>
	<u>(396,871)</u>	<u>656,159</u>

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於截至二零零八年及二零零七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／(虧損)造成攤薄效應，故並無呈列該等年度攤薄後之每股盈利／(虧損)。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	5,012	27,133
31至60日	2,643	139
61至90日	1,123	1
91至180日	2,722	132
超逾180日	1,076	—
	<u>12,576</u>	<u>27,405</u>

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。

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。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	33,285	38,585
31至60日	10,107	7,361
61至90日	2,854	—
91至180日	1,405	—
超逾180日	660	—
	<u>48,311</u>	<u>45,946</u>

應付貿易賬款結餘不計利息。

管理層評論及分析

二零零八年，美國次按危機惡化導致大規模信貸緊縮，觸發全球金融海嘯。全球經濟及物業市場萎縮，對本集團之物業相關業務造成不利影響。同時，經濟下滑及失業率上升大幅削弱消費意欲，對本集團之零售業務構成挑戰。本集團之整體表現因而受拖累。

年內業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額合共為379,000,000港元(二零零七年–378,000,000港元，經重列)。物業投資及發展以及零售業務均為本集團之主要收入來源，分別佔總營業額50%(二零零七年–53%，經重列)及32%(二零零七年–10%，經重列)。

面對不利環境，本集團於二零零八年錄得來自持續經營業務之股東應佔虧損397,000,000港元(二零零七年–溢利263,000,000港元，不包括來自Hongkong Chinese Limited(「HKC」)及其附屬公司(合稱「HKC集團」)之溢利，HKC集團自二零零七年七月起不再為本集團之附屬公司)。業績倒退主要由於物業估值下調、投資撥備、投資組合之公平值變動，以及本集團於中國大陸剛起步之零售業務產生虧損所致。

物業投資及發展

於二零零八年第四季，本集團經營業務地區之物業市場惡化。然而，受惠於本集團投資物業之質素及策略性地點，二零零八年租金收入增加至190,000,000港元(二零零七年–180,000,000港元，不包括來自HKC集團之租金收入20,000,000港元)。

香港力寶中心及上海市力寶廣場分別為本集團位於香港及中國大陸之地標，兩者均保持理想之租用率及續租租金。該等物業之租金收入分別上升11%及15%。物業租賃業務繼續為本集團帶來穩定之經常性收入。然而，由於區內物業市場下滑，年內本集團之投資物業錄得重估虧損合共246,000,000港元(二零零七年–收益319,000,000港元)。因此，於二零零八年，該分部錄得虧損36,000,000港元(二零零七年–溢利580,000,000港元)。

在爆發金融海嘯前，本集團審慎地尋求機會，以鎖定其物業資產在蓬勃市場下之升值。本集團於二零零八年一月完成出售位於香港灣仔之國衛中心十樓全層連四個車位，總代價為69,000,000港元。於二零零八年八月，本集團完成出售香港力寶中心一座二十三樓全層，代價為250,000,000港元。於二零零八年九月，本集團完成出售其位於中國北京東城區普渡寺西巷2號物業之權益，代價為65,000,000港元。此等出售為本集團於年內帶來理想盈利。

本集團亦參與新加坡及中國大陸多項地理位置優越之物業發展項目。兩項位於新加坡之發展項目Newton One(本集團擁有100%權益)及The Metropolitan Condominium(由本集團及CapitaLand Limited各自擁有50%權益之合營發展項目)計劃於二零零九年竣工。此兩項發展項目推售之全部單位已於二零零七年年底預售，預期有關收入將於二零零九年入賬。

零售業務

本集團於中國大陸天津市及成都市兩間以「樂賓百貨」為名之百貨店(樓面總面積合共約126,000平方米)於二零零七年底開業，並於二零零八年全面投入營運。因此，二零零八年來自這分部之營業額大幅增加至120,000,000港元(二零零七年-39,000,000港元)。營業額包括來自特許專櫃銷售之所得款項淨額及租金收入總額。該兩間百貨店均踏入第二個營運年度，並正逐步提升表現。二零零八年全年，零售業務錄得虧損174,000,000港元(二零零七年-126,000,000港元)。該分部錄得資本開支44,000,000港元(二零零七年-195,000,000港元)。這些開支乃二零零八年百貨店開業之資本開支及為吸引更多商戶而產生之額外資本開支。

天津百貨店位於市中心之優越位置，為消費者提供購物地點。該百貨店現正透過引入更多具競爭力之品牌及更多元化之產品種類，以加強其商戶組合。於二零零八年五月，四川省受到地震蹂躪後，成都百貨店曾停業兩天，其營運於不久之後回復正常。

其他業務

於二零零七年七月分派HKC之權益後，財務及證券投資不再為本集團之核心業務。年內財務及證券投資應佔虧損為27,000,000港元(二零零七年-溢利66,000,000港元)。虧損主要是由於目前不利之金融及經濟狀況導致其投資減值所致。年內，本集團從一間於新加坡上市之聯營公司Auric Pacific Group Limited(「APG」)錄得所佔虧損91,000,000港元。APG主要從事食品製造、批發及分銷、食品零售及飲食中心以及物業及證券投資。APG經營大部份業務之所在地，新加坡，正面臨經濟衰退，因而對APG之表現造成不利影響。然而，由於食品乃基本需求品，故APG之核心食品相關業務應能保持穩健。

財務狀況

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產總值為6,100,000,000港元(二零零七年-6,200,000,000港元)。與物業有關之資產減少至3,900,000,000港元(二零零七年-4,100,000,000港元)，佔資產總值64%(二零零七年-66%)。另一方面，本集團之投資組合維持於500,000,000港元(二零零七年-500,000,000港元)，佔本集團

資產總值8%(二零零七年-8%)。本集團之現金及現金等價物增加至615,000,000港元(二零零七年-345,000,000港元)。本集團之財務狀況仍然穩健。本集團之流動比率(按流動資產對流動負債之比率計算)維持在1.33比1(二零零七年-1.45比1)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款增加至1,410,000,000港元(二零零七年-1,147,000,000港元)。全部銀行貸款均以本集團之若干物業作抵押。貸款之58%及29%(二零零七年-54%及27%)分別以港元及人民幣計值。所有銀行貸款均按浮動利率計息，其中18%(二零零七年-4%)須於一年內償還。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)為43.9%(二零零七年-31.2%)。

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(二零零七年-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。於二零零八年十二月三十一日，本集團承受最高風險淨額約18,000,000港元(二零零七年-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(二零零七年-無)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額為203,000,000港元(二零零七年-366,000,000港元)。投資或資本資產將透過本集團內部資源及/或外來銀行融資(倘適用)提供資金。

員工與薪酬

於二零零八年十二月三十一日，本集團約有851名僱員(二零零七年-931名僱員)。員工人數減少乃由於本集團優化中國大陸零售業務之營運所致。年內員工總成本(包括董事酬金)為99,000,000港元(二零零七年-135,000,000港元，包括已終止經營業務之員工成本)。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

二零零九年似乎仍為困難之一年。全球經濟持續呆滯、消費意慾疲弱、物業市場低迷，而金融市場則持續波動不定。營商環境對全球各地之公司帶來重重挑戰。然而，儘管亞太地區如同其他地區一樣受到經濟危機之嚴重打擊，惟本集

團對亞太地區中期之前景仍然樂觀。當全球從現時之低迷情況中好轉，中國大陸，作為區內之主要經濟體系之一，將會率先復甦，並再度蓬勃發展。本集團將繼續集中於亞太地區，尤其是中國大陸之發展。同時，本集團將繼續審慎管理其物業及投資組合。

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二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股1港仙(二零零七年—每股0.4港仙及特別末期股息每股0.6港仙)，合共約91,900,000港元(二零零七年—約92,000,000港元)。連同於二零零八年十月二十二日派付之中期股息每股0.2港仙(二零零七年—不包括於二零零七年七月十七日宣派之特別中期分派，每股0.2港仙及特別中期股息每股0.8港仙)，截至二零零八年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股1.2港仙(二零零七年—不包括於二零零七年七月十七日宣派之特別中期分派，每股2港仙)，合共約110,300,000港元(二零零七年—約184,000,000港元)。如在即將舉行之股東週年大會上獲股東批准，末期股息將於二零零九年六月二十六日星期五或前後派發予於二零零九年六月十日星期三名列股東名冊上之股東。

截止過戶登記

本公司將由二零零九年六月八日星期一至二零零九年六月十日星期三(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內將不會登記任何股份轉讓。為符合獲取建議末期股息之資格及有權出席即將舉行之股東週年大會並於會上投票，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於二零零九年六月五日星期五下午四時三十分前送交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。

業務回顧

概覽

對本集團而言，二零零八年乃充滿困難及挑戰之一年。二零零八年上半年，中國內地發生多次雪災及地震等自然災害。由於中國內地自二零零七年年末實施緊縮宏觀經濟調控政策，致使其物業市場出現放緩。踏入下半年，美國次級按揭危機持續惡化，導致美國主要金融機構倒閉及大規模信貸緊縮，令全球捲入規模前所未有之金融海嘯。全球無論已發展或發展中之經濟體系均面臨經濟萎縮，中港兩地之股票市場亦受拖累。物業價格於二零零七年急升後大幅倒退，區內物業市場於二零零八年下半年均告下滑。中國內地之股票及物業市場疲弱，加上出口下降，導致二零零八年之國內生產總值錄得較低之增長。中國內地之零售消費亦無可避免地受到影響。

業績

現時全球爆發之金融危機造成之影響尤其嚴重及廣泛，影響遍及全球經濟體系，包括香港及本集團投資所在之其他地區。本集團如同很多公司一樣受到不利影響。本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合虧損約397,000,000港元，而二零零七年則錄得溢利656,000,000港元。本集團業績欠佳，主要由於目前不利之金融及經濟狀況，致使物業組合出現重估虧損及投資組合之公平值變動，以及本集團於中國內地剛起步之零售業務所產生之虧損。

面對市況急速轉弱，本集團於本年度採取措施，以鞏固其核心業務、檢討進行中項目之持續可行性、重新檢討其投資組合之質素，以及保存現金以過渡當前之艱難時期。本集團並無投資於任何股票或貨幣之累計期權。本集團之現金及流動資金狀況因於年內出售資產而受惠。

物業投資及發展

隨著本年度下半年經濟狀況下滑，本集團投資物業之租用率輕微下跌，但仍維持於理想水平。本集團於香港及中國內地之投資物業租金繼續為本集團提供穩定收入。

自二零零八年年初起，本集團一直採取審慎策略管理其物業組合。本集團變現其資產價值及增加現金儲備。於本年度，本集團成功完成出售香港力寶中心一座二十三樓全層，代價為250,000,000港元，該項出售為本集團帶來理想溢利。於二零零八年九月，本集團亦成功出售其位於中國北京東城區普渡寺西巷2號之物業之全部權益，總代價約為65,000,000港元。本集團將繼續留意市場發展，並以審慎之方式管理其物業組合。

零售業務

本集團之連鎖百貨店「樂賓百貨」於二零零七年在中國內地成立，樂賓百貨分別位於天津市及成都市之兩間百貨店於二零零七年年尾開業，兩間百貨店之樓面總面積約為126,000平方米。

天津市及成都市之百貨店於本年度全面營運。天津百貨店位處市中心優越位置，為顧客提供優質購物地點。百貨店定期推出銷售及促銷活動，以推動購物人流及建立「樂賓百貨」品牌。

於二零零八年五月，四川省受到地震蹂躪，令數以千計居民無家可歸。成都市樂賓百貨之營運難免受到影響，百貨店因而停業兩天。大地震後整體消費情緒持續疲弱。百貨店推出一連串促銷活動以重新吸引人流，而其營運逐漸恢復正常。

天津百貨店及成都百貨店均踏入第二個營運年度。管理層一直持續檢討其業務，確立需改善營運之範疇，並引入新產品及品牌以迎合顧客不時轉變之需求。天津百貨店現正加強其商戶組合，引入更多具競爭力之品牌及更多元化之產品種類，務求進一步吸引其目標顧客。

儘管面對經濟放緩，本集團仍然對中國內地零售業務之長遠前景持樂觀態度。倘出現合適之機會，本集團將致力增加其市場佔有率，尤其於發展迅速之省份。

全球經濟下滑亦令 Auric Pacific Group Limited (「APG」，連同其附屬公司，合稱「APG 集團」，APG 為一間於 SGX-ST 主板上市之公司，本集團擁有其已發行股本約 49.3% 權益) 受到不利影響。APG 大部份收入之來源地新加坡正面臨負增長及經濟衰退，因此，APG 於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得虧損 34,200,000 坡元，而去年則錄得溢利 51,500,000 坡元。虧損主要由於其經營虧損及其投資之公平值之未變現虧損所致。雖然經濟下滑使商品價格下調，疲弱之物業市場亦令租金下調，此能有助零售業務，但全球金融海嘯之衝擊卻減弱了商品價格及租金下調之影響。預期消費者面對黯淡之經濟前景，在消費方面將會更為謹慎。由於食品乃屬基本需求，相信 APG 與食品相關之核心業務仍能保持穩健。於本年度，為提升其於食品業務之佔有率，APG 集團以收購部份股份建議之方式 (「部份收購」)，按每股 0.55 坡元之價格，進一步收購 Food Junction Holdings Limited (「Food Junction」) 之權益。Food Junction 專門從事地區飲食中心之營運及管理，其飲食中心遍佈新加坡、馬來西亞、印尼及中國內地。於部份收購完成後，Food Junction 成為 APG 之附屬公司。APG 集團目前擁有 Food Junction 已發行股本約 50.5% 權益。於二零零八年十月，Food Junction 榮獲 Securities Investors Association of Singapore 頒發 Catalist (前稱 SGX Sesdaq) 類別最具透明度公司獎項。此外，Food Junction 亦於二零零八年十月成功由 Catalist 轉至 SGX-ST 主板上市。

由於 Robinson and Company, Limited (「Robinson」) 之前景不明朗 (APG 集團曾擁有其約 29.99% 權益)，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 (「Robinson 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 Robinson 收購建議，APG 集團收取之總代價約為 185,600,000 坡元。

前景

位於新加坡之兩項物業項目Newton One(本集團擁有100%權益)及The Metropolitan Condominium(與CapitaLand Limited各自擁有50%權益之合營發展項目)之興建工程進展良好，並預計於二零零九年竣工。該兩項發展項目推售之全部單位已於二零零七年年末前預售，預期銷售所得款項會於二零零九年確認。

展望未來，市場可能仍有一段長時期被全球金融海嘯及經濟放緩之陰霾所籠罩。香港及鄰近亞洲國家之經濟將同樣受到影響。然而，本集團冀望，金融海嘯一旦遠去，中國內地將會是其中一個率先復甦之經濟體系，有助帶動香港及其他亞洲國家復甦。

本集團將繼續集中於其現有業務。儘管現時經濟不景，管理層仍對區內中期之前景持樂觀態度。同時，管理層在管理本集團之現有業務，以及評估新投資機會時，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

於本年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共8,236,000股每股面值0.10港元之本公司股份，所有購回股份隨後均被註銷。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	已付每股 最高價格	已付每股 最低價格	已付 價格總額
二零零八年		港元	港元	港元
十月	8,086,000	0.10	0.071	687,286
十二月	<u>150,000</u>	0.097	0.093	<u>14,198</u>
總額	<u>8,236,000</u>			<u>701,484</u>
			購回股份所產生之費用	<u>22,757</u>
				<u>724,241</u>

董事認為上述購回能提升本公司之每股資產淨值，整體而言對股東有利，故進行有關購回。

除本文所披露者外，於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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。董事會(「董事會」)相信，良好之企業管治常規對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之發展。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二零零八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(「守則」)之守則條文，惟偏離守則條文第E.1.2條之事宜除外，該守則條文規定上市發行人之董事會主席應出席該發行人之股東週年大會。由於董事會主席李白先生(「主席」)當時身在外地處理其他業務，故未能出席本公司於二零零八年六月五日舉行之股東週年大會。為遵守守則，主席將盡力出席本公司日後舉行之股東週年大會。

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，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二零零八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，二零零九年四月十六日

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。