

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



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

截至二零零八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)
收入	2	579,322	594,465
銷售成本		(281,227)	(207,427)
溢利總額		298,095	387,038
行政開支		(251,530)	(246,096)
其他經營開支		(231,399)	(146,635)
投資物業之公平值收益／(虧損)		(242,221)	312,942
出售固定資產之收益／(虧損)		199,483	(407)
出售附屬公司之收益		28,838	83,779
出售可供出售財務資產之收益		20,298	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／(虧損)淨額		(150,504)	58,960
減 值虧損撥備：			
聯營公司		(145,478)	(56,694)
可供出售財務資產		(52,266)	(13,775)
持作銷售之物業		(474)	(10,140)
發展中物業		(9,089)	(26,780)
呆壞賬撥備		(21,603)	(2,415)
超逾業務合併成本之部份	4	155,635	—
融資成本		(84,158)	(131,525)
所佔聯營公司業績	5	(128,636)	1,222,656
所佔共同控制實體業績		(774)	5,517
除稅前溢利／(虧損)	6	(615,783)	1,494,791
稅項	7	33,194	(31,161)
年內溢利／(虧損)		(582,589)	1,463,630

	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		(336,744)	698,927
少數股東權益		<u>(245,845)</u>	<u>764,703</u>
		<u>(582,589)</u>	<u>1,463,630</u>
		港 仙	港 仙
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本		<u>(68)</u>	<u>155</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>2</u>
結算日後擬派／支付之末期股息		<u>2</u>	<u>4</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		94,856	94,856
固定資產		479,357	419,487
投資物業		3,613,887	3,763,825
發展中物業		329,867	202,873
於聯營公司之權益		4,080,457	4,626,972
於共同控制實體之權益		257,625	186,677
可供出售財務資產		498,278	539,215
持至到期日財務資產		9,467	9,572
貸款及墊款		56,989	27,884
遞延稅項資產		184	—
		<u>9,420,967</u>	<u>9,871,361</u>
流動資產			
持作銷售之物業		23,547	15,674
發展中物業		573,713	509,404
存貨		2,080	1,092
可供出售財務資產		—	2,454
按公平值列入損益賬之財務資產		112,159	462,805
貸款及墊款		161,390	242,777
應收賬款、預付款項及按金	9	275,405	383,517
客戶之信託銀行結餘		509,355	730,995
國庫票據		—	34,920
有抵押定期存款		26,400	—
現金及銀行結餘		1,441,456	748,483
		<u>3,125,505</u>	<u>3,132,121</u>
流動負債			
銀行及其他貸款		699,232	931,953
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	10	1,357,803	1,473,113
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		133,220	165,223
應付稅項		63,195	83,058
		<u>2,300,088</u>	<u>2,700,315</u>
流動資產淨值		<u>825,417</u>	<u>431,806</u>
資產總值減流動負債		<u>10,246,384</u>	<u>10,303,167</u>

	二 零 零 八 年 千 港 元	二 零 零 七 年 千 港 元
非 流 動 負 債		
銀行及其他貸款	1,554,550	1,332,337
遞延租金	131,617	84,151
遞延稅項負債	468,140	507,913
	<u>2,154,307</u>	<u>1,924,401</u>
資 產 淨 值	<u>8,092,077</u>	<u>8,378,766</u>
權 益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	53,297	43,373
儲備	4,636,939	4,746,684
	<u>4,690,236</u>	<u>4,790,057</u>
少數股東權益	<u>3,401,841</u>	<u>3,588,709</u>
	<u>8,092,077</u>	<u>8,378,766</u>

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。個別受影響項目如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入減少	(239,274)	(662,601)
銷售成本減少	<u>239,274</u>	<u>662,601</u>

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

除採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)外，採納該等新詮釋及修訂對本全年業績並無重大影響。

採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)之主要影響如下：

香港會計準則第39號之修訂，允許實體在滿足特定標準之情況下，將一項持作買賣之非衍生財務資產(於首次確認時被該實體指定為以公平值列入損益賬則除外)從以公平值列入損益賬之類別撥出，前提是該財務資產不再是以在近期出售或回購為目的而持有。

符合貸款和應收款項定義之債務工具(如果於首次確認時未被要求分類為持作買賣)可從以公平值列入損益賬類別或(如果未被指定為可供出售)從可供出售類別重新分類至貸款及應收款項類別，前提是該實體有意及有能力在可預見將來持有該資產或將該資產持至到期日。

在極少數情況下，不符合資格分類為貸款及應收款項之財務資產可自持作買賣類別轉移至可供出售類別或持至到期日類別(僅適用於債務工具)，前提是該項財務資產不再是以近期出售或回購為目的而持有。

重新分類之財務資產必須在重新分類日按其公平值計量，且重新分類日之公平值即成為其新成本或攤銷成本(如適用)。經修訂之香港財務報告準則第7號要求對上述之任何財務資產重新分類作出詳盡之披露。該修訂自二零零八年七月一日起生效。

於二零零八年第三季爆發罕見之全球金融危機後，本集團改變其對若干債務工具持有之意向，從以近期出售為目的而持有改為持至可見將來之期間。本集團採納該等修訂，將該等債務工具從以公平值列入損益賬類別重新分類至可供出售類別。根據該修訂之過渡條文，並無重列比較金額。於重新分類日，債務工具之公平值為8,290,000港元。在重新分類前，本集團確認該等債務工具之本年度公平值虧損為443,000港元。於二零零八年十二月三十一日，該等債務工具以公平值3,490,000港元列賬。重估虧損2,600,000港元及2,200,000港元已分別計入投資重估儲備及少數股東權益。倘並無進行重新分類，本集團會於損益賬確認之本年度公平值虧損5,243,000港元。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
財務投資	16,961	26,456
物業投資及發展	270,722	200,585
證券投資	5,888	30,678
零售業務	120,070	39,205
企業融資及證券經紀	65,622	158,871
銀行業務	16,399	27,338
其他	83,660	111,332
	579,322	594,465

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息收入	11,650	21,253
佣金收入	4,395	4,923
其他收入	354	1,162
	<u>16,399</u>	<u>27,338</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，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) 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」分部主要包括食品業務、發展電腦硬件及軟件、放款、提供物業、項目及基金管理以及投資顧問服務。

以下為本集團按業務分部劃分之分部資料分析：

二零零八年	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	16,961	270,722	5,888	120,070	65,622	16,399	83,660	-	579,322
分部間	10,107	13,258	-	-	519	-	10,309	(34,193)	-
總計	<u>27,068</u>	<u>283,980</u>	<u>5,888</u>	<u>120,070</u>	<u>66,141</u>	<u>16,399</u>	<u>93,969</u>	<u>(34,193)</u>	<u>579,322</u>
分部業績	<u>25,412</u>	<u>6,733</u>	<u>(188,925)</u>	<u>(174,255)</u>	<u>12,770</u>	<u>299</u>	<u>(21,268)</u>	<u>(23,669)</u>	<u>(362,903)</u>
未分配之企業開支(附註)									(42,089)
融資成本									(81,381)
所佔聯營公司業績	-	(43,038)	-	-	12	-	(85,610)	-	(128,636)
所佔共同控制實體業績	-	(104)	-	-	-	-	(670)	-	(774)
除稅前虧損									(615,783)
稅項									33,194
年內虧損									<u>(582,589)</u>
資產及負債									
分部資產	1,348,137	4,814,722	620,030	342,476	586,772	389,514	50,569	-	8,152,220
於聯營公司之權益	-	3,366,507	-	-	856	85,025	628,069	-	4,080,457
於共同控制實體之權益	-	257,625	-	-	-	-	-	-	257,625
未分配資產									56,170
資產總值									<u>12,546,472</u>
分部負債	-	2,435,161	263,888	662,870	575,635	135,856	385,612	(2,874,418)	1,584,604
未分配負債									2,869,791
負債總額									<u>4,454,395</u>

附註：款項包括確認為收入之超逾業務合併成本之部份155,635,000港元(附註4)。

二零零七年(經重列)	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	30,678	39,205	158,871	27,338	111,332	—	594,465
分部間	29,197	13,485	—	—	174	—	4,285	(47,141)	—
總計	<u>55,653</u>	<u>214,070</u>	<u>30,678</u>	<u>39,205</u>	<u>159,045</u>	<u>27,338</u>	<u>115,617</u>	<u>(47,141)</u>	<u>594,465</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>	576,678
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)	—	<u>5,517</u>
除稅前溢利									1,494,791
稅項									<u>(31,161)</u>
年內溢利									<u>1,463,630</u>
資產及負債									
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									<u>57,853</u>
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									<u>2,918,215</u>
負債總額									<u>4,624,716</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			新加坡			綜合 千港元
	香港 千港元	澳門 千港元	共和國 千港元	中國大陸 千港元	其他 千港元	
收入	<u>176,248</u>	<u>16,399</u>	<u>99,426</u>	<u>275,733</u>	<u>11,516</u>	<u>579,322</u>
分部資產	2,890,411	805,931	917,335	3,036,900	557,813	8,208,390
於聯營公司之權益	7,770	—	3,833,138	21,127	218,422	4,080,457
於共同控制實體之權益	—	—	248,572	—	9,053	<u>257,625</u>
資產總值						<u>12,546,472</u>
二零零七年(經重列)			新加坡			綜合 千港元
	香港 千港元	澳門 千港元	共和國 千港元	中國大陸 千港元	其他 千港元	
收入	<u>298,529</u>	<u>27,338</u>	<u>45,367</u>	<u>179,115</u>	<u>44,116</u>	<u>594,465</u>
分部資產	3,007,746	788,984	944,205	2,670,752	778,146	8,189,833
於聯營公司之權益	13,553	—	4,085,429	64,043	463,947	4,626,972
於共同控制實體之權益	—	—	174,900	2,479	9,298	<u>186,677</u>
資產總值						<u>13,003,482</u>

4. 超逾業務合併成本之部份

該款項指本集團因(i)於市場上以現金代價55,297,000港元額外收購Hongkong Chinese Limited (「HKC」) 72,842,000股每股1.00港元之股份，(ii)於二零零八年六月HKC供股中額外供股申請HKC供股股份；及(iii) HKC及力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)(均為本公司上市附屬公司)各自於市場上購回其股份而獲得之HKC及力寶華潤及其附屬公司可識別資產、負債及或然負債額外權益而產生之超逾相關成本之部份。

5. 所佔聯營公司業績

該款額包括本集團於一項物業基金Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」)之所佔虧損約41,000,000港元(二零零七年一所佔溢利1,104,000,000港元)，該物業基金參與一項合營項目，投資一間主要從事物業投資及發展及酒店經營之新加坡共和國上市公司Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」)。二零零七年之溢利主要來自LAAP及其聯營公司旗下所持有之多項投資物業之重估收益，而該等公平值淨收益於二零零八年大幅下降。

6. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	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	57	1,951
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	825	324
可供出售之上市財務資產	1,189	—
持至到期日之上市財務資產	877	853
貸款及墊款	2,546	1,336
銀行業務	11,650	21,253
其他	16,961	26,456
股息收入：		
上市投資	476	1,677
非上市投資	2,152	7,152
其他非上市投資收入	1,124	86
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	(3,181)	16,418
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,369	2,217
可供出售之非上市財務資產	20,298	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	(28,010)	29,270
非上市	(122,494)	29,690
可供出售財務資產之減值虧損撥備：		
上市	(39,015)	—
非上市	(13,251)	(13,775)
共同控制實體減值虧損撥備	(1,858)	—
撇銷應收賬款	(23,487)	—
折舊	(42,022)	(16,833)
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租土地及樓宇	199,520	—
其他固定資產項目	(37)	(407)
出售投資物業之虧損	(510)	—
已售存貨之成本	<u>(78,382)</u>	<u>(7,330)</u>

7. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港：		
年內支出	2,559	1,506
往年超額撥備	(508)	(396)
遞延	<u>(52,369)</u>	<u>35,865</u>
	<u>(50,318)</u>	<u>36,975</u>
海外：		
年內支出	17,689	27,765
往年撥備不足／(超額撥備)	506	(101)
遞延	<u>(1,071)</u>	<u>(33,478)</u>
	<u>17,124</u>	<u>(5,814)</u>
年內支出／(扣抵)總額	<u>(33,194)</u>	<u>31,161</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。

8. 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虧損336,744,000港元(二零零七年-溢利698,927,000港元)；及(ii)年內已發行股份加權平均數496,970,000股普通股(二零零七年-451,966,000股普通股，為二零零八年六月完成供股後之調整)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於截至二零零八年十二月三十一日止年度之尚未行使購股權及認股權證並無對本年度之每股基本虧損造成攤薄效應，故並無呈列該年度攤薄後之每股虧損。

由於截至二零零七年十二月三十一日止年度之尚未行使購股權並無對該年度之每股基本盈利造成攤薄效應，故並無呈列該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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	44,010	44,416
30日以內	24,174	63,793
31至60日	2,643	411
61至90日	1,123	54
91至180日	2,722	132
超逾180日	1,076	—
	<u>75,748</u>	<u>108,806</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。

除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。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	534,248	767,208
30日以內	52,604	84,226
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>601,878</u>	<u>858,795</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。於二零零八年十二月三十一日，客戶信託銀行結餘總額為509,355,000港元(二零零七年—730,995,000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、物業及零售市場萎縮，對本集團之物業及零售相關業務造成不利影響。同時，去年全球金融市場波動及表現低迷，拖累本集團之證券投資及證券經紀業務之業績，令本集團之整體表現欠佳。

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579,000,000港元，較二零零七年錄得之594,000,000港元(經重列)低3%。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47%(二零零七年 – 34%，經重列)及21%(二零零七年 – 7%，經重列)。

面對不利環境，本集團於二零零八年錄得股東應佔虧損337,000,000港元(二零零七年 – 溢利699,000,000港元)。業績倒退主要由於物業估值下調、與物業相關之投資出現撥備、投資組合公平值之變動，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

物業投資及發展業務於二零零八年錄得收入271,000,000港元(二零零七年 – 182,000,000港元，不包括已售出物業所得之租金收入)。增加主要是由於位於新加坡Pasir Panjang Road 353號之住宅發展項目Jubilee Residence於年內開售所致。約96%(樓面面積約20,870平方呎)之單位已於二零零八年售出。

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186,000,000港元(二零零七年 – 182,000,000港元，不包括已售出物業所得之租金收入)。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8%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242,000,000港元(二零零七年 – 收益313,000,000港元)。因此，於二零零八年來自該分部之溢利下跌至7,000,000港元(二零零七年 – 527,000,000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，及一間全資附屬公司之全部權益，該附屬公司持有香港力寶中心一座七樓，代價為106,000,000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。

本集團於位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「Woonbook項目」)擁有約47.9%權益。Woonbook項目為綜合物業項目，擬興建成一個自給自足之社區，獲批樓面總面積約為3,000,000平方米。總綱圖已於二零零八年中獲韓國有關政府部門批准。地盤清理工程預期快將完成，而基礎建設工程經已動工。

本集團投資於一項在Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)擁有間接權益之物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)。OUE為一間從事物業投資及發展及酒店營運之新加坡上市公司。由OUE管理之酒店(包括新加坡之文華大酒店)均座落於新加坡、馬來西亞及中國大陸多個戰略位置優越之著名旅遊區。OUE亦在新加坡持有若干優質寫字樓之權益，例如毗鄰Marina Bay之50 Collyer Quay及位於中心金融商業區之OUB Centre。在過去兩年間，OUE參與多項物業發展及投資項目，包括位於新加坡之21 Angullia Park(前稱Parisian)及25 Leonie Hill Road(前稱Grangeford)之重建項目。為提高其經常性租金收入，OUE翻新了文華大酒店文華購物廊。於二零零八年，本集團自該投資錄得所佔虧損為41,000,000港元，二零零七年所佔溢利則為1,104,000,000港元。下跌主要由於多項因素所導致，包括OUE及其聯營公司投資物業重估收益減少、發展物業減值撥備、因經濟疲弱引致酒店收入減少及由於翻新文華購物廊而失去部份年度租金收入。文華購物廊將被提升為高級豪華之零售商場，並預期於二零零九年竣工。

此外，本集團亦參與中國大陸、澳門、新加坡，泰國及日本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(本公司之上市附屬公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)擁有100%權益)及The Metropolitan Condominium(由力寶華潤及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

年底前預售，預期有關收入將於二零零九年入賬。其他項目包括新加坡Sentosa Cove及Kim Seng發展項目，以及位於北京之北京經濟技術開發區項目，該等項目預計於二零一一年或以後推出市場。儘管目前區內物業市場放緩，本集團對該等項目於日後推出市場將為本集團帶來理想回報保持審慎樂觀之態度。

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。

財務及證券投資

為應對市場去年之不明朗狀況，本集團自二零零八年初起一直採取審慎之策略，進一步減持股票及增加其投資組合之現金。儘管如此，市場急挫已對本集團之投資組合造成不利影響，並於二零零八年確認公平值虧損。二零零八年，財務及證券投資業務錄得164,000,000港元之虧損(二零零七年－溢利117,000,000港元)。

全球經濟危機相信仍會持續，金融市場將繼續波動。本集團將密切留意市場發展，並繼續以審慎態度管理其投資組合，不斷致力改善整體資產質素。

企業融資及證券經紀

香港資本市場於二零零八年下半年受到金融海嘯重大打擊，本地股市之首次公開發售活動幾乎停滯。本集團之企業融資及證券經紀業務因市場持續下滑而大受影響。於二零零八年，該分部之營業額下跌至66,000,000港元(二零零七年－159,000,000港元)，而來自該分部之溢利則下跌至13,000,000港元(二零零七年－43,000,000港元)。

銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)為HKC(本公司之一間上市附屬公司)之全資附屬公司。澳門銀行業於二零零八年亦受到全球信貸緊縮及金融市場波動所影響。雖然經營環境困難，澳門華人銀行仍能維持客戶及貸款組合之質素。管理層繼續對放貸採取審慎措施，並選擇性地在適當範疇尋求增長。在低息環境之下，銀行業務於二零零八年之營業額為16,000,000港元(二零零七年 – 27,000,000港元)，溢利則為300,000港元(二零零七年 – 4,200,000港元)。

其他業務

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，由於食品乃屬基本需求品，故APG之核心食品相關業務應能保持穩健。

財務狀況

本公司及HKC於二零零八年六月成功完成供股，所得款項淨額(扣除開支後)分別約為407,000,000港元及464,000,000港元。上述之供股於全球金融危機爆發前完成，適時鞏固了本集團之資本基礎。

於二零零八年，本集團已於市場額外購入HKC約73,000,000股股份，總代價約55,000,000港元。該等股份佔HKC於二零零八年十二月三十一日之已發行股本約4%，本公司於HKC之權益因而增加至55.8%。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產總值減少至12,500,000,000港元(二零零七年 – 13,000,000,000港元)。與物業有關之資產輕微下跌至8,500,000,000港元(二零零七年 – 8,600,000,000港元)，佔資產總值68%(二零零七年 – 66%)。另一方面，本集團之投資組合大幅下跌至600,000,000港元(二零零七年 – 1,000,000,000港元)，佔本集團資產總值5%(二零零七年 – 8%)。負債總額為4,500,000,000港元(二零零七年 – 4,600,000,000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1.4比1(二零零七年 – 1.2比1)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)輕微下降至2,254,000,000港元(二零零七年 – 2,264,000,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款總額為2,099,000,000港元(二零零七年 – 1,912,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款2,060,000,000港元(二零零七年 – 1,890,000,000港元)及無抵押銀行貸款39,000,000港元(二零零七年 – 22,000,000港元)，均以港元、美元、坡元或人民幣計值(二零零七年 – 以港元、美元、坡元或人民幣計值)。該等銀行貸款均以本集團之若干物業、於若干

附屬公司之股份及若干固定存款作抵押。銀行貸款均按浮動利率計息，其中26%之銀行貸款(二零零七年－30%)須於一年內償還。於二零零八年十二月三十日，由第三方墊付貸款155,000,000港元(二零零七年－352,000,000港元)予本集團。該墊款並無抵押，並須於二零零九年六月二十六日或之前償還。於年末，資本負債比率(按貸款總額(扣除少數股東權益)對股東資金之比率計算)保持在35.3%(二零零七年－35.3%)。

年內，本公司向股東作出二零零七年末期分派每股0.04港元，以及二零零八年中中期分派每股0.02港元，合共28,200,000港元。於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產淨值仍然穩健，達4,700,000,000港元(二零零七年－4,800,000,000港元)，相等於每股8.8港元(二零零七年－每股11.0港元)。

本集團監察其資產及負債之相對外匯持倉，以盡量減低外幣風險。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，力寶華潤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)。除前述者及於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下跌至323,000,000港元(二零零七年－791,000,000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。

本集團之股價一直按其賬面淨值之重大折讓價買賣，特別是爆發金融海嘯後。倘本集團把已預售發展項目之價值計算在內(現按成本值入賬)，折讓將會更大。為提升股東價值，本公司於二零零八年底進行股份回購計劃。本公司以總代價約21,000,000港元(包括開支)於香港聯交所購回9,203,000股其本身之普通股。

員工與薪酬

於二零零八年十二月三十一日，本集團約有1,075名僱員(二零零七年－1,124名僱員)。員工人數減少主要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184,000,000港元(二零零七年－206,000,000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附屬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，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之發展，並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2港仙(二零零七年—每股4港仙)，合共約10,000,000港元(二零零七年—約17,300,000港元)。連同於二零零八年十月二十四日派付之中期股息每股2港仙(二零零七年—每股2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4港仙(二零零七年—每股6港仙)，合共約20,800,000港元(二零零七年—約26,000,000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七月三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，及因行使附於本公司尚未行使之認股權證之認購權而須予配發及發行之股份。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，(i)所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格及(ii)有關認股權證持有人欲行使彼等之權利而行使本公司尚未行使之認股權證之所有認購表格連同有關之認股權證證書及認購款項，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。

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年底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。本集團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337,000,000港元，而二零零七年則錄得溢利699,000,000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、與物業相關之投資減值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。

本集團主要附屬公司之表現於本年度下半年亦受到不利影響。本公司擁有55.8%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」)於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合虧損約227,000,000港元，而截至二零零七年十二月三十一日止年度則錄得溢利1,267,000,000港元。本公司擁有71.2%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」)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，而截至二零零七年十二月三十一日止年度則錄得溢利656,000,000港元。

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累計股票或外匯期權。本集團之現金及流動資金狀況因在全球金融危機爆發前籌集新資本及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、中國內地及其他地區之投資物業租金繼續為本集團提供穩定收入。

位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「Woonbook項目」)之總綱圖已於年中獲得有關政府部門批准，本集團於Woonbook項目擁有約47.9%權益。地盤清理工程正在進行，預期快將完成，而基礎建設工程已經動工。位於韓國仁川自由經濟區之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，獲批樓面總面積約為3,000,000平方米。Woonbook項目將分期完成，擬興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。

本集團於過去數年曾參與發展新加坡多項物業項目。這些項目或會將於中期的二零一一年或以後推出市場。儘管新加坡物業市場於二零零八年下半年受到不利影響，本集團對該等項目於日後推出市場時能帶來理想回報仍然審慎樂觀。

HKC集團參與一間合營企業，該合營企業已收購並將發展位於新加坡荷蘭路53號之地盤(「荷蘭路物業」，前稱「Aura Park物業」)，地盤面積約為36,339平方呎。按計劃，荷蘭路物業將被發展為豪華住宅項目，並將命名為「The Holland Collection」，預期將於二零一一年第一季完成。於二零零八年十二月三十一日，HKC集團於該合營企業擁有30%實際權益。

HKC集團於一間合營企業擁有50%權益，成立該合營企業乃為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」)。Sentosa Cove物業包括兩幅土地，地盤總面積約為239,200平方呎。Sentosa Cove物業將被發展為合共一百二十四個高級豪華住宅單位，現名為「Marina Collection」，可銷售總面積約為320,860平方呎，預期將於二零一一年第四季完成。「Marina Collection」之預售已於二零零七年年末前開始，且反應理想。

HKC集團亦於一間合營企業擁有50%權益，該合營企業已收購並將發展一項位於新加坡Kim Seng Road 100號之物業(「Kim Seng物業」)。Kim Seng物業之地盤面積約為60,393平方呎，將被重新發展為豪華住宅項目(將命名為「Centennia Suites」)，預期將於二零一二年第四季完成。

Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」) 乃一項於二零零五年成立之物業基金，HKC一間全資附屬公司為該基金之有限責任合夥人，LAAP之投資目標為投資東亞地區之房地產。LAAP於Golden Concord Asia Limited擁有間接權益，而Golden Concord Asia Limited則為一間合營企業之主要股東，該合營企業乃一間於新加坡上市之公司Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」) 之主要股東，OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運，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，包括新加坡之文華大酒店。儘管目前市況疲弱，該等優質物業能為OUE帶來龐大、穩定及經常性之租金收入。

HKC集團亦參與位於中國內地之物業項目，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」)，HKC集團於該項目擁有約85.7%權益。根據現時之發展規劃，北京經濟技術開發區項目包括寫字樓、公寓及購物商場，地盤總面積約為51,209平方米，樓面總面積約為270,000平方米(包括地庫及約170,000平方米之地面)。北京經濟技術開發區項目現正處於規劃審批階段，現時預期項目之興建工程將於明年展開。

自二零零八年年初起，本集團一直採取審慎策略以管理其物業組合。本集團變現其資產價值及增加現金儲備。於本年度，力寶華潤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，而該項出售為本集團帶來約200,000,000港元之收益。於二零零八年九月，力寶華潤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，並相應以審慎之方式管理其物業組合。

零售業務

力寶華潤集團之連鎖百貨店「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底開業，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，而截至二零零七年十二月三十一日止年度則錄得溢利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。

供股

為加強資本基礎及預期市場之不明朗因素不斷增加，於二零零八年六月，本公司及HKC成功進行供股以發行新股份。HKC透過按每持有二十股股份可獲配七股供股股份之比例，以每股供股股份1.00港元之價格發行471,390,178股新股份(連同按每認購七股供股股份可獲發三份認股權證之基準派送紅利認股權證)(「HKC供股」)，籌集所得款項淨額約464,000,000港元。本公司亦透過按每持有四股股份可獲配一股供股股份之比例，以每股供股股份3.80港元之價格發行108,433,752股新股份(連同按每認購兩股供股股份可獲發一份認股權證之基準派送紅利認股權證)(「力寶供股」)，籌集所得款項淨額約407,000,000港元。HKC供股及力寶供股(分別獲約38.4%及22%超額認購)鞏固本集團之資本基礎。HKC及本公司各自之供股股份及紅利認股權證已於二零零八年七月四日在香港聯合交易所有限公司上市。

前景

位於新加坡之物業項目其中兩項Newton One(力寶華潤集團擁有其100%權益)及The Metropolitan Condominium(由力寶華潤集團及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。此外，文華大酒店(由OUE全資擁有)之文華購物廊翻新工程預期於二零零九年竣工。翻新工程將提升文華購物廊成為高級豪華之零售商場，此將增加OUE之經常性租金收入。

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9,203,000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	每股價格或 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	5,461,000	3.20	2.50	14,242,730
十一月	3,742,000	1.90	不適用	7,109,800
總額	<u>9,203,000</u>			<u>21,352,530</u>
		購回股份所產生之費用		<u>101,759</u>
				<u>21,454,289</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
力寶有限公司
董事總經理兼行政總裁
李聯煒

香港，二零零九年四月十七日

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。