

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 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

截至二零零九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(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零零八年同期之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	2	1,353,389	379,090
銷售成本		(917,223)	(187,018)
溢利總額		436,166	192,072
行政開支		(161,475)	(139,872)
其他經營開支		(160,266)	(135,192)
投資物業之公平值收益/(虧損)		221,630	(245,718)
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值收益淨額		4,065	657
出售固定資產之收益/(虧損)		(323)	43,055
出售一間附屬公司之收益		—	21,421
出售可供出售財務資產之收益		—	14,310
減值虧損撥備：			
聯營公司		(84,723)	(74,478)
可供出售財務資產		(515)	(50,655)
融資成本		(42,998)	(51,368)
所佔聯營公司業績		(8,878)	(89,749)
所佔一間共同控制實體業績	4	207,781	—
除稅前溢利/(虧損)	5	410,464	(515,517)
所得稅扣抵/(支出)	6	(88,592)	74,271
年內溢利/(虧損)		321,872	(441,246)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		323,864	(396,871)
少數股東權益		(1,992)	(44,375)
		<u>321,872</u>	<u>(441,246)</u>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔			
每股盈利／(虧損)	7		
基本		<u>3.52</u>	<u>(4.31)</u>
攤薄		<u>3.52</u>	<u>不適用</u>

有關本年度應派及擬派股息之詳情，載於全年業績附註8。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內溢利／(虧損)	321,872	(441,246)
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	(64,594)	(10,699)
所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)	16,247	(8,866)
折算海外業務之匯兌差額	33,785	74,246
出售一間附屬公司之儲備撥回	—	(2,217)
	<u>(14,562)</u>	<u>52,464</u>
年內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)		
年內全面收入／(虧損)總額	<u>307,310</u>	<u>(388,782)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	302,912	(347,550)
少數股東權益	<u>4,398</u>	<u>(41,232)</u>
	<u>307,310</u>	<u>(388,782)</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
商譽		—	23,371
固定資產		331,001	327,970
投資物業		3,359,099	3,134,151
發展中物業		52,564	48,310
於聯營公司之權益		637,815	707,305
於共同控制實體之權益		59,130	2,694
可供出售財務資產		343,537	406,173
貸款及墊款		—	15,930
		4,783,146	4,665,904
流動資產			
持作銷售之物業		24,561	10,792
發展中物業		—	573,713
存貨		3,061	2,080
按公平值列入損益賬之財務資產		68,719	64,654
貸款及墊款		20,187	—
應收賬款、預付款項及按金	9	325,029	172,763
現金及銀行結餘		626,228	614,922
		1,067,785	1,438,924
流動負債			
銀行貸款		87,430	246,953
應付一間共同控制實體之款項		—	46,638
應付賬款、應計款項及已收按金	10	335,745	730,959
應付稅項		88,741	54,038
		511,916	1,078,588
流動資產淨值		555,869	360,336
資產總值減流動負債		5,339,015	5,026,240
非流動負債			
銀行貸款		1,270,963	1,163,047
遞延租金		170,230	131,617
遞延稅項負債		493,902	450,990
		1,935,095	1,745,654
資產淨值		3,403,920	3,280,586
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		919,125	919,285
儲備		2,367,336	2,248,240
		3,286,461	3,167,525
少數股東權益		117,459	113,061
		3,403,920	3,280,586

附註：

1. 主要會計政策

本全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

編製本全年業績所採納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零零八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符合一致，惟有關以下於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間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」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）乃於本年度之全年業績內首次採納：

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
香港財務報告準則第2號(修訂)	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
香港財務報告準則第7號(修訂)	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
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18號(修訂)*	營運分部 財務報告之呈列 香港會計準則第18號收入—確定實體為主事人或代理人之附錄之修訂
香港會計準則第23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)	借款成本 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
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
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
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
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
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(由二零零九年七月一日起採納)
香港財務報告準則之改進 (二零零八年十月)**	若干香港財務報告準則之修訂

* 包含在二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月頒佈)。

** 本集團採納所有於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂除外。

除下文所述外，採納以上新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團之全年業績之計算方法並無重大影響：

(a) 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

香港財務報告準則第7號之修訂要求對公平值計量和流動資金風險進行額外披露。對於以公平值列報之財務工具，其相關之公平值計量將依據其公平值計量之輸入參數，分三級公平值架構按類別予以披露。此外，現時規定須為第三級公平值計量級別之期初和期末結餘作出對賬，以及披露於公平值架構內各級之間所作之重大轉移。修訂亦釐清關於衍生工具交易以及用於流動資金管理之資產之流動資金風險之披露要求。

(b) 香港財務報告準則第8號營運分部

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號分部報告，規定公司應如何報告有關其營運分部之資料，並以主要營運決策者可用作對公司組成部分分配資源及評估其表現之資訊為依據。該準則亦規定須披露有關分部所提供之產品及服務、本集團營運所在地區及來自本集團主要客戶收入之資料。該等經修訂之披露(包括相關經修訂比較資料)已載於本全年業績附註3。

(c) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報告之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)對財務報告之呈列及披露作出修訂。該經修訂準則將擁有人及非擁有人之權益變動分開。權益變動表僅載入與擁有人進行交易之詳情，而所有非擁有人之權益變動則為單獨項目呈列。此外，該準則引入全面收益表：於損益確認之所有收支項目，連同所有其他直接於權益確認之已確認收支項目，以單一報表或是兩份相連報表呈報。本集團選擇呈報兩份報表。

(d) 香港財務報告準則之改進(二零零八年十月)－香港會計準則第40號投資物業之修訂

香港會計準則第40號之修訂對分類範圍作出了修改，供未來作為投資物業之建造或發展中物業乃分類為投資物業。本集團已於二零零九年一月一日起採納該等修訂。本集團之投資物業會計政策乃於其後按其公允值列賬，而公允值之變動則於損益中確認。由於該等修訂，當物業之公允值首次能可靠地確定或該物業之建築工程已完成(以較早者為準)，在建中之投資物業乃按公允值列賬。

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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1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—首次採納者之額外豁免之修訂 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款—集團現金結算以股份為基礎之付款交易之修訂 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號財務工具： 呈列—供股之分類之修訂 ³
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)— —詮釋第14號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號 最低資金要求之預付款項之修訂 ⁵
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)— —詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁴
香港財務報告準則第5號之修訂 (包含在二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動 資產及已終止經營業務—計劃出售於 附屬公司之控股權益之修訂 ¹
香港詮釋第4號 (經二零零九年十二月修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之租期 ²

除以上所述外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則二零零九年之改進，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。香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16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，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則或詮釋均有獨立之過渡條文。

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一三年一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，包括租金收入總額、出售物業所得款項總額、百貨店之租金收入總額、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、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)、食品業務之銷售收入、物業管理之收入總額，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 九 年 千 港 元	二 零 零 八 年 千 港 元
物業發展	974,377	—
物業投資	176,071	189,989
零售業務	131,585	120,070
財務投資	9,691	7,555
證券投資	1,524	2,677
其他	60,141	58,799
	<u>1,353,389</u>	<u>379,090</u>

3. 分部資料

就管理而言，本集團業務架構乃按其產品及服務分為若干業務單位，報告營運分部如下：

- (a) 物業發展分部包括發展及銷售物業；
- (b) 物業投資分部包括出租及轉售物業；
- (c) 零售業務分部從事百貨店之經營；
- (d) 財務投資分部包括在貨幣及債券市場之投資；
- (e) 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；及
- (f) 「其他」分部主要包括食品業務、提供商業及零售銀行服務、放款及提供物業管理服務。

為對資源分配作出決策與評估表現，管理層會分別監控營運分部之業績。分部表現乃根據報告分部之溢利／(虧損)作出評核，即計算經調整除稅前溢利／(虧損)。經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方法與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟於計算時不包括融資成本以及總部及企業開支。

分部資產不包括其他未分配總部及企業資產，因該等資產於集團層面予以管理。

分部負債不包括應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配總部及企業負債，因該等負債於集團層面予以管理。

分部間交易乃以與第三方進行類似交易之方式按公平基準進行。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	零售業務 千港元	財務投資 千港元	證券投資 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	974,377	176,071	131,585	9,691	1,524	60,141	—	1,353,389
分部間	—	3,669	—	—	—	—	(3,669)	—
總計	<u>974,377</u>	<u>179,740</u>	<u>131,585</u>	<u>9,691</u>	<u>1,524</u>	<u>60,141</u>	<u>(3,669)</u>	<u>1,353,389</u>
分部業績	<u>243,743</u>	<u>340,341</u>	<u>(164,257)</u>	<u>8,488</u>	<u>5,074</u>	<u>(38,731)</u>	<u>(3,669)</u>	<u>390,989</u>
		(附註)						
未分配之企業開支								(136,430)
融資成本								(42,998)
所佔聯營公司業績	—	799	—	—	—	(9,677)	—	(8,878)
所佔一間共同控制實體業績	207,781	—	—	—	—	—	—	<u>207,781</u>
除稅前溢利								<u>410,464</u>
分部資產	228,168	3,514,495	310,685	626,228	412,256	24,733	—	5,116,565
於聯營公司之權益	—	47	—	—	—	637,768	—	637,815
於共同控制實體之權益	55,130	—	—	—	—	4,000	—	59,130
未分配資產								<u>37,421</u>
資產總值								<u>5,850,931</u>
分部負債	68,436	1,817,059	610,680	—	265,033	380,447	(2,887,151)	254,504
未分配負債								<u>2,192,507</u>
負債總額								<u>2,447,011</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	零售業務 千港元	財務投資 千港元	證券投資 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	—	189,989	120,070	7,555	2,677	58,799	—	379,090
分部間	—	3,669	—	—	—	—	(3,669)	—
總計	—	193,658	120,070	7,555	2,677	58,799	(3,669)	379,090
分部業績	—	(35,959)	(174,255)	6,457	(33,011)	(31,358)	(3,669)	(271,795)
		(附註)						
未分配之企業開支								(102,605)
融資成本								(51,368)
所佔聯營公司業績	—	1,331	—	—	—	(91,080)	—	(89,749)
除稅前虧損								(515,517)
分部資產	622,023	3,274,018	342,476	614,922	470,827	26,947	—	5,351,213
於聯營公司之權益	—	6,301	—	—	—	701,004	—	707,305
於一間共同控制實體之權益	2,694	—	—	—	—	—	—	2,694
未分配資產								43,616
資產總值								6,104,828
分部負債	532,303	1,887,933	662,870	—	263,888	385,072	(2,874,418)	857,648
未分配負債								1,966,594
負債總額								2,824,242

附註：該款項包括投資物業之公平值收益221,630,000港元(二零零八年-虧損245,718,000港元)。

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	102,151	102,368
新加坡共和國	975,839	911
中國大陸	274,901	275,010
其他	498	801
	<u>1,353,389</u>	<u>379,090</u>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	1,383,960	1,147,279
新加坡共和國	677,186	632,472
中國大陸	2,348,395	2,377,858
其他	30,068	102,122
	<u>4,439,609</u>	<u>4,259,731</u>

非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具。

一名主要客戶之資料

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止各年度，概無客戶佔總收入10%或以上。

4. 所佔一間共同控制實體業績

該款項乃本集團所佔Tanglin Residential Pte. Ltd. (「Tanglin」)之溢利。Tanglin乃就一項位於新加坡共和國之物業發展項目(「該項目」)而成立。Tanglin為該項目之法定及實益擁有人以及發展商，並已將所有單位預售予買家。截至二零零九年十二月三十一日止年度，所有單位已交予買家，而本集團錄得所佔溢利207,781,000港元(二零零八年—無)。

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入：		
貸款及墊款	430	331
其他	9,691	7,555
股息收入：		
上市投資	—	43
非上市投資	1,524	816
出售下列項目之收益：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	—	1,818
可供出售之非上市財務資產	—	14,310
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	38	(446)
非上市	4,027	1,103
可供出售財務資產之減值虧損撥備：		
上市	—	(39,015)
非上市	(515)	(11,640)
商譽減值	(23,371)	—
撇銷應收賬款	(4,599)	(23,487)
折舊	(34,878)	(34,590)
固定資產減值	(5,928)	—
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	(323)	(39)
出售投資物業之虧損	—	(1,834)
出售存貨之成本	(740,102)	(10,660)

6. 所得稅

	二 零 零 九 年 千 港 元	二 零 零 八 年 千 港 元
香港：		
年內支出	3,257	2,557
往年超額撥備 遞延	(31)	(508)
	<u>31,415</u>	<u>(75,281)</u>
	<u>34,641</u>	<u>(73,232)</u>
海外：		
年內支出	43,169	10,733
往年撥備不足 遞延	9	566
	<u>10,773</u>	<u>(12,338)</u>
	<u>53,951</u>	<u>(1,039)</u>
年內支出／(扣抵)總額	<u>88,592</u>	<u>(74,271)</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%（二零零八年－16.5%）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，按當地現行稅率計算。

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323,864,000港元（二零零八年－虧損396,871,000港元）；及(ii)年內已發行股份加權平均數9,191,489,000股普通股（二零零八年－9,199,648,000股普通股）計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

截至二零零九年十二月三十一日止年度之攤薄後每股盈利乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利323,864,000港元；及(ii)普通股加權平均數9,191,931,000股計算如下：

	股 份 數 目 二 零 零 九 年
年內用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	9,191,489,000
攤薄效應－普通股加權平均數： 購股權	<u>442,000</u>
	<u>9,191,931,000</u>

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並無對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。

8. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已宣派及支付之中期股息		
每股普通股0.2港仙(二零零八年-0.2港仙)	18,383	18,402
已宣派及支付之特別中期股息		
每股普通股0.8港仙(二零零八年-無)	73,530	—
擬派之末期股息		
每股普通股0.5港仙(二零零八年-1.0港仙)	45,956	91,913
	<u>137,869</u>	<u>110,315</u>

年內擬派之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

9. 應收賬款、預付款項及按金

結餘主要包括就出售新加坡共和國發展項目之物業單位之應收賬款151,429,000港元(二零零八年-6,541,000港元)。

包含於應收貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	4,312	5,012
31至60日	714	2,643
61至90日	371	1,123
91至180日	775	2,722
超逾180日	2,489	1,076
	<u>8,661</u>	<u>12,576</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。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	58,040	33,285
31至60日	9,576	10,107
61至90日	2,634	2,854
91至180日	4,418	1,405
超逾180日	1,402	660
	<u>76,070</u>	<u>48,311</u>

應付貿易賬款結餘不計利息。

管理層評論及分析

經歷二零零八年之全球金融危機後，二零零九年對本集團而言是極具挑戰性的一年。然而，由於自二零零九年第二季起本地物業市場回復穩定並出現復甦之景象，加上位於新加坡之兩項發展項目竣工，本集團錄得股東應佔溢利324,000,000港元(二零零八年－虧損397,000,000港元)。

年內業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度之營業額合共為1,353,000,000港元(二零零八年－379,000,000港元)。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。年內，物業投資及發展業務之營業額為1,150,000,000港元(二零零八年－190,000,000港元)，而零售業務之營業額為132,000,000港元(二零零八年－120,000,000港元)，分別佔總營業額85%(二零零八年－50%)及10%(二零零八年－32%)。

物業投資及發展

本集團擁有100%權益之Newton One已於二零零九年六月取得臨時入伙紙。全部單位已於二零零九年內交予買家，物業發展業務錄得收入974,000,000港元，溢利為244,000,000港元。另一項位於新加坡之物業發展項目The Metropolitan Condominium(由本集團及CapitaLand Limited各自擁有50%權益之合營發展項目)亦於二零零九年內竣工，全部單位已交予買家。本集團因而錄得所佔溢利208,000,000港元。

物業投資業務繼續為本集團帶來穩定經常性收入。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，兩者之租金收入分別下跌7%及13%，主要原因分別是於二零零八年八月出售香港力寶中心一座二十三樓全層以及上海市力寶廣場之購物商場進行翻新工程。力寶廣場之購物商場現正進行翻新工程，以提供高級購物商場環境。翻新工程預計於二零一零年年中完成。由於香港物業市場復甦，本集團之投資物業於年內錄得重估收益總額222,000,000港元(二零零八年－虧損246,000,000港元)。物業投資業務於二零零九年因而錄得溢利340,000,000港元(二零零八年－虧損36,000,000港元)。

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)正逐步提升表現。該分部於二零零九年產生之營業額增加至132,000,000港元(二零零八年－120,000,000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。百貨店仍處於投資階段。零售業務於二零零九年錄得之虧損減少至164,000,000港元(二零零八年－174,000,000港元)。

其他業務

年內，本集團在一間於新加坡上市之聯營公司 Auric Pacific Group Limited (「APG」) 錄得所佔虧損 9,000,000 港元 (二零零八年－ 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業務以及物業及證券投資。APG 經營大部份業務之所在地，新加坡，於二零零九年經濟仍然緩慢，然而 APG 年內之表現卻有所改善。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

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產總值為 5,900,000,000 港元 (二零零八年－ 6,100,000,000 港元)。與物業有關之資產輕微下跌至 3,800,000,000 港元 (二零零八年－ 3,900,000,000 港元)，佔資產總值 65% (二零零八年－ 64%)。本集團之現金及現金等價物增加至 626,000,000 港元 (二零零八年－ 615,000,000 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) 上升至 2.09 比 1 (二零零八年－ 1.33 比 1)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款減少至 1,358,000,000 港元 (二零零八年－ 1,410,000,000 港元)。全部銀行貸款均以本集團之若干物業作抵押。70% 及 30% 之貸款 (二零零八年－ 58% 及 29%) 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 6% 銀行貸款 (二零零八年－ 18%) 須於一年內償還。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 40.7% (二零零八年－ 43.9%)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產淨值為 3,300,000,000 港元 (二零零八年－ 3,200,000,000 港元)，相等於每股 36 港仙 (二零零八年－ 每股 34 港仙)。

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 (二零零八年－無)。本集團概無尚未償還之重大或然負債 (二零零八年－無)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額因 Newton One 已竣工而大幅減少至 60,000,000 港元 (二零零八年－ 203,000,000 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 (倘適合) 提供資金。

員工與薪酬

於二零零九年十二月三十一日，本集團約有753名僱員(二零零八年— 851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114,000,000港元(二零零八年— 99,000,000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

二零一零年是另一個充滿挑戰之年度。營商環境仍然對全球各地之公司帶來重重挑戰。然而，本集團對亞太地區之中期前景仍然樂觀。中國及亞太區其他經濟體系似乎正帶領全球經濟復甦。本集團將繼續集中於亞太地區，尤其是中國大陸之發展。

股息

董事會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二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.5港仙(二零零八年— 每股1港仙)，為數約46,000,000港元(二零零八年— 約91,900,000港元)。連同於二零零九年十月十六日派付之中期股息每股0.2港仙(二零零八年— 每股0.2港仙)及特別中期股息每股0.8港仙(二零零八年— 無)，截至二零零九年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股1.5港仙(二零零八年— 每股1.2港仙)，為數約137,900,000港元(二零零八年— 約110,300,000港元)。如在即將舉行之股東週年大會上獲股東批准，末期股息將於二零一零年七月六日星期二或前後派付予於二零一零年六月八日星期二名列股東名冊上之股東。

截止過戶登記

本公司將由二零一零年六月四日星期五至二零一零年六月八日星期二(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，須於二零一零年六月三日星期四下午四時三十分前送交本公司之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

二零零八年出現之全球經濟衰退影響既深遠又廣泛，並蔓延至二零零九年。世界各地市場之經濟於二零零九年上半年仍面臨重重挑戰。有見及此，全球各地政府均採取規模龐大且前所未見之干預行動，施行「量化寬鬆」之財政及貨幣措施，致力重拾市場信心及平穩。有關措施阻止經濟崩潰，全球市場於下半年之表現更有所改善。然而，全球經濟似乎仍需一段頗長時間才能回復至金融海嘯前之蓬勃景象。

業績

於本年度，本集團之表現令人滿意。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度獲得股東應佔溢利約324,000,000港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度則錄得虧損397,000,000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。力寶廣場之購物商場現正進行翻新工程，以提供高級購物商場環境。翻新工程預計將於二零一零年年中前完成。首屈一指之環球奢華品牌路易威登已選擇於力寶廣場開設該品牌在中國的其中一間最大之旗艦店（「路易威登旗艦店」）。另一國際知名奢華品牌Ermenegildo Zegna亦正籌備於力寶廣場開設其在中國之首間環球概念旗艦店（「Zegna旗艦店」）。預計路易威登旗艦店及Zegna旗艦店將於二零一零年第二季開幕，以配合中國二零一零年上海世博會之展期。其他國際知名奢華品牌現正與本集團洽商租賃該購物商場。預期翻新後之力寶廣場購物商場將會帶來較以往更高之租金收入。

位於新加坡之兩項物業發展項目即Newton One（本集團擁有其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）所推售之單位經已全部售出，所有銷售所得款項已於二零零九年入賬。該兩項發展項目均為本集團帶來可觀利潤。

零售業務

樂賓百貨(本集團於二零零七年在中國大陸成立之連鎖百貨店)之天津店不斷優化其銷售組合，引入更多具競爭力之品牌及直銷產品。產品種類更多元化，加上具成效之市場推廣及宣傳活動，成功吸引更多顧客。天津店於二零零九年之銷售交易宗數及銷售所得款項淨額分別較二零零八年上升約49%及50%。於本年度，樂賓百貨亦為成都店進行若干改善工程，以改善店內之購物環境，以及不斷優化其銷售組合，務求吸引更多顧客及提升表現。預計位於揚州之樂賓百貨新店將於二零一零年年底開幕。

儘管經濟復甦步伐緩慢，Auric Pacific Group Limited (「APG」，一間於新加坡上市之公司，本集團擁有其已發行股本約49.3%權益，連同其附屬公司，合稱「APG集團」)於二零零九年仍能改善其財務表現。於本年度，APG錄得股東應佔虧損約3,400,000坡元，較二零零八年錄得之虧損33,800,000坡元(經重列)大幅減少。APG集團之食品製造、分銷及飲食中心業務之業績於二零零九年有所改善，然而，消費者於消費方面仍然謹慎。於本年度，APG集團關閉表現不佳之食品零售點，並終止缺乏盈利之非核心業務，以控制經營成本。於二零零九年七月，APG集團進一步增持其於新加坡上市公司Food Junction Holdings Limited (「Food Junction」)之權益。因此，APG集團於Food Junction之權益由50.5%增加至57.8%。Food Junction於二零零八年十月一日至二零零九年十二月三十一日止期間錄得股東應佔溢利約4,300,000坡元，而於二零零七年十月一日至二零零八年九月三十日止上一個財政期間則錄得溢利3,300,000坡元。Food Junction乃從事地區飲食服務之公司，於新加坡、馬來西亞、印尼及中國大陸經營及管理飲食中心及餐廳。

前景

儘管於二零零九年全球各國已避過環球金融崩潰以及全球經濟衰退，但步向全面復甦之路途仍然充滿挑戰。銀行重建其資產負債表、企業重新投資及消費者償減債務以至重新開始消費，均需要一段時間。中國及其他亞太地區之經濟體系似乎擔當起帶領全球經濟復甦之角色。此從最近數月之經濟指標數據中可見一斑。

管理層看好亞太地區之中期前景，但由於不明朗因素仍然籠罩全球經濟，因此對近期前景仍持觀望態度。管理層將靈活應對全球經濟瞬息萬變所帶來之風險及挑戰，並於管理本集團投資及業務以及評估新投資機會時，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1,600,000股本公司每股面值0.10港元之股份，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
二零零九年		港元	港元	港元
一月	30,000	0.089	0.087	2,650
二月	620,000	0.092	0.086	54,930
三月	950,000	0.094	0.090	87,036
總額	<u>1,600,000</u>			144,616
			購回股份 所產生之費用	<u>5,330</u>
				<u>149,946</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二零零九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二零零九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，二零一零年四月八日

於本公佈日期，本公司董事會由八名董事組成，包括非執行董事李文正博士(名譽主席)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。