

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

#### 截至二零一零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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零零九年同期之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	2	284,936	1,221,804
銷售成本		(37,624)	(757,380)
<b>溢利總額</b>		<b>247,312</b>	464,424
行政開支		(128,857)	(100,108)
其他經營開支		(91,708)	(85,634)
投資物業之公平值收益		673,359	221,630
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額		677	4,065
出售附屬公司之收益		21,294	—
出售固定資產之收益／(虧損)		35,841	(323)
減值虧損撥備：			
聯營公司		(21,065)	(84,723)
可供出售財務資產		(13,417)	(515)
融資成本		(43,118)	(42,998)
所佔聯營公司業績		7,853	(8,878)
所佔共同控制實體業績	4	(514)	207,781
<b>持續經營業務除稅前溢利</b>	5	<b>687,657</b>	574,721
所得稅	6	(175,371)	(88,592)
<b>持續經營業務年內溢利</b>		<b>512,286</b>	486,129
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務年內溢利／(虧損)	7	248,811	(164,257)
<b>年內溢利</b>		<b>761,097</b>	321,872

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人		<b>727,183</b>	323,864
非控股權益		<b>33,914</b>	(1,992)
		<b>761,097</b>	<b>321,872</b>
		<b>港仙</b>	<b>港仙</b>
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本	8		
— 年內溢利		<b>7.91</b>	3.52
— 持續經營業務溢利		<b>5.20</b>	5.31
攤薄			
— 年內溢利		<b>7.91</b>	3.52
— 持續經營業務溢利		<b>5.20</b>	5.31

有關本年度應派及擬派股息之詳情，載於全年業績附註9。

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利	761,097	321,872
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	98,978	(64,594)
終止確認可供出售財務資產	(23,636)	—
	<u>75,342</u>	<u>(64,594)</u>
所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)	(20,243)	16,247
折算海外業務之匯兌差額	125,520	33,785
有關出售海外業務之重分類調整	(4,826)	—
	<u>175,793</u>	<u>(14,562)</u>
年內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)		
年內全面收入總額	<u>936,890</u>	<u>307,310</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	880,875	302,912
非控股權益	56,015	4,398
	<u>936,890</u>	<u>307,310</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		116,496	331,001
投資物業		4,215,948	3,359,099
發展中物業		75,459	52,564
於聯營公司之權益		762,349	637,815
於共同控制實體之權益		7,276	59,130
可供出售財務資產		400,926	343,537
貸款及墊款		5,100	—
長期投資之已付按金		119,720	—
		<u>5,703,274</u>	<u>4,783,146</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		13,121	24,561
存貨		—	3,061
按公平值列入損益賬之財務資產		101,189	68,719
貸款及墊款		15,698	20,187
應收賬款、預付款項及按金	10	258,270	325,029
現金及銀行結餘		460,068	626,228
		<u>848,346</u>	<u>1,067,785</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		109,008	87,430
應付賬款、應計款項及已收按金	11	187,272	335,745
應付稅項		53,612	88,741
		<u>349,892</u>	<u>511,916</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>498,454</u>	<u>555,869</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>6,201,728</u>	<u>5,339,015</u>

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	1,254,737	1,270,963
遞延租金	—	170,230
遞延稅項負債	675,709	493,902
	<u>1,930,446</u>	<u>1,935,095</u>
<b>資產淨值</b>	<u>4,271,282</u>	<u>3,403,920</u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	919,125	919,125
儲備	3,178,120	2,367,336
	<u>4,097,245</u>	<u>3,286,461</u>
非控股權益	174,037	117,459
	<u>4,271,282</u>	<u>3,403,920</u>

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，乃與本集團截至二零零九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，惟有關以下於二零一零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（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
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
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
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告
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
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
香港財務報告準則第5號（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
香港財務報告準則二零零九年之改進 香港詮釋第4號（修訂）	在二零零九年五月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 香港詮釋第4號租賃 — 釐定香港土地租賃之租期之修訂
香港詮釋第5號	財務報告之呈列 — 借款人對載有按要求償還條款之定期 貸款之分類

除下文所闡述有關香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本全年業績並無重大財務影響。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

### 香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併及香港會計準則第27號（經修訂）綜合及獨立財務報告

香港財務報告準則第3號（經修訂）引入多項業務合併會計處理之變動，該等變動影響非控股權益之首次計量、交易成本之會計處理、或然代價之首次確認及其後計量，以及分階段進行之業務合併。該等變動將會影響商譽確認之金額、收購發生期間所呈報之業績及未來呈報之業績。

香港會計準則第27號（經修訂）規定，倘一間附屬公司之擁有權權益出現變動而並無導致失去控股權，則有關變動列賬為權益交易。故此，有關變動不會對商譽產生任何影響，亦不會導致出現收益或虧損。此外，該經修訂準則對附屬公司產生之虧損及失去一間附屬公司之控股權之會計處理方法作出變動。多項準則，其中包括（但不限於）香港會計準則第7號現金流動表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號合營公司權益已隨後作出修訂。

該等經修訂準則引入之變動已獲採納，並影響二零一零年一月一日起進行之收購、失去控股權及與非控股權益交易之會計處理。

採納香港會計準則第27號(經修訂)影響本集團聯營公司旗下附屬公司權益變動之會計處理方法。政策變動導致本集團所佔因本集團聯營公司之非控股權益變動(並無失去控制權)之已付代價淨額高於非控股權益減少之差額3,439,000港元，直接於權益而非於損益中確認。因此，會計政策變動導致年內本公司權益持有人應佔溢利減少3,439,000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(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 — 首次採納者有關香港財務報告準則第7號之比較披露之有限度豁免之修訂 <sup>2</sup>
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 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂 <sup>4</sup>
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 — 財務資產之轉讓之修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第12號(修訂)	香港會計準則第12號所得稅 — 遞延稅項：變現相關資產之修訂 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>

除以上所述者外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則二零一零年之改進，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3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零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1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34號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號之修訂則於二零一一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。

<sup>1</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正就該等新訂及經修訂之香港財務報告準則於首次採納時之影響進行評估。到目前為止，本集團認為採納香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務工具之分類及計量，該等新訂及經修訂之香港財務報告準則不大可能對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

## 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
物業投資	202,591	176,071
物業發展	—	974,377
財務投資	2,501	9,691
證券投資	15,763	1,524
其他	64,081	60,141
	<hr/>	<hr/>
持續經營業務應佔	284,936	1,221,804
已終止經營業務應佔 — 零售業務	126,031	131,585
	<hr/>	<hr/>
	<b>410,967</b>	<b>1,353,389</b>

## 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) 物業投資分部包括出租及轉售物業；
- (b) 物業發展分部包括發展及銷售物業；
- (c) 財務投資分部包括在貨幣及債券市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；
- (e) 「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；及
- (f) 零售業務分部從事百貨店之經營。於結算日，零售業務分部呈列為本集團之已終止經營業務。

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。



截至二零一零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止 經營業務		綜合 千港元
	物業投資 千港元	物業發展 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	零售業務 千港元	
<b>收入</b>									
外來	202,591	—	2,501	15,763	64,081	—	284,936	126,031	410,967
分部間	3,276	—	—	—	—	(3,276)	—	—	—
<b>總計</b>	<b>205,867</b>	<b>—</b>	<b>2,501</b>	<b>15,763</b>	<b>64,081</b>	<b>(3,276)</b>	<b>284,936</b>	<b>126,031</b>	<b>410,967</b>
<b>分部業績</b>	<b>849,170</b>	<b>—</b>	<b>2,364</b>	<b>2,511</b>	<b>19,739</b>	<b>(3,276)</b>	<b>870,508</b>	<b>248,811</b>	<b>1,119,319</b>
	<i>(附註)</i>								
未分配之企業開支							(147,072)	—	(147,072)
融資成本							(43,118)	—	(43,118)
所佔聯營公司業績	(9)	—	—	—	7,862	—	7,853	—	7,853
所佔共同控制實體業績	—	81	—	—	(595)	—	(514)	—	(514)
<b>除稅前溢利</b>							<b>687,657</b>	<b>248,811</b>	<b>936,468</b>
<b>分部資產</b>	<b>4,359,399</b>	<b>195,269</b>	<b>460,069</b>	<b>502,115</b>	<b>29,260</b>	<b>—</b>	<b>5,546,112</b>	<b>209,000</b>	<b>5,755,112</b>
於聯營公司之權益	38	—	—	—	762,311	—	762,349	—	762,349
於共同控制實體之權益	—	2,972	—	—	4,304	—	7,276	—	7,276
未分配資產							26,883	—	26,883
<b>資產總值</b>							<b>6,342,620</b>	<b>209,000</b>	<b>6,551,620</b>
<b>分部負債</b>	<b>1,785,498</b>	<b>56,944</b>	<b>—</b>	<b>335,242</b>	<b>377,899</b>	<b>(2,434,835)</b>	<b>120,748</b>	<b>—</b>	<b>120,748</b>
未分配負債							2,159,590	—	2,159,590
<b>負債總額</b>							<b>2,280,338</b>	<b>—</b>	<b>2,280,338</b>

截至二零零九年十二月三十一日止年度(經重列)

	持續經營業務						已終止經營業務				
							分部間		分部間		綜合 千港元
	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	其他 千港元	互相抵銷 千港元	綜合 千港元	零售業務 千港元	互相抵銷 千港元		
<b>收入</b>											
外來	176,071	974,377	9,691	1,524	60,141	—	1,221,804	131,585	—	1,353,389	
分部間	3,669	—	—	—	—	(3,669)	—	—	—	—	
<b>總計</b>	<b>179,740</b>	<b>974,377</b>	<b>9,691</b>	<b>1,524</b>	<b>60,141</b>	<b>(3,669)</b>	<b>1,221,804</b>	<b>131,585</b>	<b>—</b>	<b>1,353,389</b>	
<b>分部業績</b>	<b>340,341</b>	<b>243,743</b>	<b>8,488</b>	<b>5,074</b>	<b>(38,731)</b>	<b>(3,669)</b>	555,246	(164,257)	—	390,989	
	<i>(附註)</i>										
未分配之企業開支							(136,430)	—	—	(136,430)	
融資成本							(42,998)	—	—	(42,998)	
所佔聯營公司業績	799	—	—	—	(9,677)	—	(8,878)	—	—	(8,878)	
所佔一間共同控制實體業績	—	207,781	—	—	—	—	207,781	—	—	207,781	
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>							<b>574,721</b>	<b>(164,257)</b>	<b>—</b>	<b>410,464</b>	
<b>分部資產</b>	<b>3,514,495</b>	<b>228,168</b>	<b>626,228</b>	<b>412,256</b>	<b>24,733</b>	<b>—</b>	4,805,880	310,685	—	5,116,565	
於聯營公司之權益	47	—	—	—	637,768	—	637,815	—	—	637,815	
於共同控制實體之權益	—	55,130	—	—	4,000	—	59,130	—	—	59,130	
未分配資產							37,421	—	—	37,421	
<b>資產總值</b>							<b>5,540,246</b>	<b>310,685</b>	<b>—</b>	<b>5,850,931</b>	
<b>分部負債</b>	<b>1,817,059</b>	<b>68,436</b>	<b>—</b>	<b>265,033</b>	<b>380,447</b>	<b>(2,406,928)</b>	124,047	610,680	(480,223)	254,504	
未分配負債							2,192,507	—	—	2,192,507	
<b>負債總額</b>							<b>2,316,554</b>	<b>610,680</b>	<b>(480,223)</b>	<b>2,447,011</b>	

附註：該款項包括投資物業之公平值收益673,359,000港元(二零零九年 — 221,630,000港元)。

## 地區資料

### (a) 來自外來客戶之收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
香港	104,109	102,151
新加坡共和國	40,985	975,839
中國大陸	139,534	143,316
其他	308	498
持續經營業務應佔	284,936	1,221,804
已終止經營業務應佔 — 中國大陸	126,031	131,585
	<b>410,967</b>	<b>1,353,389</b>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

### (b) 非流動資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
香港	1,558,120	1,383,960
新加坡共和國	714,713	677,186
中國大陸	3,029,158	2,147,457
其他	357	30,068
持續經營業務應佔	5,302,348	4,238,671
已終止經營業務應佔 — 中國大陸	—	200,938
	<b>5,302,348</b>	<b>4,439,609</b>

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

截至二零一零年及二零零九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. 所佔共同控制實體業績

該款項包括本集團所佔Tanglin Residential Pte. Ltd. (「Tanglin」) 81,000港元(二零零九年 — 207,781,000港元)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為該項目之擁有人及發展商，並已於二零零九年內將所有單位交予買家。

## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息收入：		
貸款及墊款	442	430
其他	2,501	9,691
股息收入：		
上市投資	1,631	—
非上市投資	—	1,524
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	14,132	—
可供出售之非上市財務資產	(512)	—
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額：		
上市	70	38
非上市	607	4,027
可供出售之非上市財務資產之減值虧損撥備	(13,417)	(515)
商譽減值	—	(23,371)
撇銷應收賬款	—	(4,599)
呆壞賬撥備	(26,645)	—
折舊	(28,037)	(34,878)
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	35,837	—
其他固定資產項目	4	(323)
出售投資物業之虧損	(754)	—
出售存貨之成本	(21,114)	(740,102)

附註：本附註呈列之披露包括該等有關已終止經營業務之扣除／計入款項。

## 6. 所得稅

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港：		
年內支出	4,559	3,257
往年超額撥備	(2,937)	(31)
遞延	34,800	31,415
	<u>36,422</u>	<u>34,641</u>
海外：		
年內支出	10,498	43,169
往年撥備不足	777	9
遞延	127,674	10,773
	<u>138,949</u>	<u>53,951</u>
年內支出總額	<u>175,371</u>	<u>88,592</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%(二零零九年 — 16.5%)計算。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之國家／司法管轄區當地之現行稅率計算。

## 7. 已終止經營業務

於二零一零年八月七日，本集團與本集團控股公司一間在印尼證券交易所上市之聯營公司PT Multipolar Tbk (「Multipolar」，作為擔保人)及Multipolar之全資附屬公司Mainvest Limited (「Mainvest」，作為買方)訂立一項協議，向Mainvest出售其零售業務，包括兩間位於天津及成都之現有百貨店，以及一間位於揚州之新店，總代價為現金345,000,000港元及一項於三年內可回購其中20%權益之認購權(「出售事項」)。出售事項已於二零一零年十月十五日完成。於出售事項完成後，所有零售業務均告終止。

零售業務之年內溢利／(虧損)呈列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	126,031	131,585
銷售成本	(116,561)	(159,843)
溢利／(虧損)總額	9,470	(28,258)
行政開支	(40,193)	(61,367)
其他經營開支	(60,996)	(74,632)
除稅前虧損	(91,719)	(164,257)
所得稅	—	—
	(91,719)	(164,257)
出售已終止經營業務之收益 (包括4,826,000港元出售業務時海外業務折算產生之 累計匯兌差異由權益重分類至損益)	340,530	—
年內溢利／(虧損)(本公司權益持有人應佔)	248,811	(164,257)
	港仙	港仙
每股盈利／(虧損)		
基本，來自已終止經營業務	2.71	(1.79)
攤薄，來自已終止經營業務	2.71	(1.79)

## 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溢利／(虧損)及(ii)年內已發行股份加權平均數9,191,253,000股普通股(二零零九年 — 9,191,489,000股普通股)計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司權益持有人應佔綜合溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	478,372	488,121
來自已終止經營業務	248,811	(164,257)
	<u>727,183</u>	<u>323,864</u>

### (b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

攤薄後每股盈利／(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)普通股加權平均數9,193,066,000股(二零零九年 — 9,191,931,000股普通股)計算如下：

	股份數目	
	二零一零年	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	9,191,253,000	9,191,489,000
攤薄效應 — 普通股加權平均數：		
購股權	1,813,000	442,000
	<u>9,193,066,000</u>	<u>9,191,931,000</u>

## 9. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已宣派之中期股息		
每股普通股0.3港仙(二零零九年 — 0.2港仙)	27,574	18,383
二零零九年已宣派之特別中期股息		
每股普通股0.8港仙	—	73,530
擬派之末期股息		
每股普通股0.5港仙(二零零九年 — 0.5港仙)	45,956	45,956
	<u>73,530</u>	<u>137,869</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。

## 10. 應收賬款、預付款項及按金

結餘主要包括就出售零售業務之應收賬款209,000,000港元(二零零九年 — 出售新加坡共和國發展項目之物業單位之應收進度結算款151,429,000港元)。

包含於應收貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	2,426	4,312
31至60日	—	714
61至90日	—	371
91至180日	—	775
超逾180日	—	2,489
	<u>2,426</u>	<u>8,661</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。

## 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	—	58,040
31至60日	—	9,576
61至90日	—	2,634
91至180日	—	4,418
超逾180日	—	1,402
	<u>—</u>	<u>76,070</u>

應付貿易賬款結餘不計利息。



## 管理層評論及分析

全球經濟於二零一零年呈復甦跡象，但各行各業以及各個地區之復甦步伐各有不同。新加坡及亞洲地區呈強勁增長，而美國及歐洲之復甦步伐依然緩慢。於二零一零年，由於本地物業市場增長理想，以及上海力寶廣場之購物商場升級，物業投資業務為本集團帶來可觀回報。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利727,000,000港元(二零零九年 — 324,000,000港元)，主要來自物業估值收益及出售零售業務(已呈列為已終止經營業務)。

### 年內業績

二零一零年之營業額合共為285,000,000港元(二零零九年 — 1,222,000,000港元(經重列，扣除零售業務))。二零零九年之營業額包括就Newton One項目確認收入974,000,000港元，而於二零一零年則並無任何發展項目確認收入。物業投資為本集團之主要收入來源，佔持續經營業務營業額之71%(二零零九年 — 71%，扣除物業發展業務之營業額974,000,000港元)。

### 物業投資及物業發展

物業投資業務繼續為本集團帶來穩定經常性收入。本集團經營業務之地區之物業市場自二零零九年出現復甦起一直呈上升趨勢。

香港力寶中心及上海力寶廣場分別為本集團位於香港及中國大陸之地標，兩者均於二零一零年繼續錄得理想出租率及租金收入之增長。上海力寶廣場之購物商場經已進行翻新及升級工程，以提供高級購物商場環境。翻新工程已於二零一零年完成。隨著兩個國際知名奢華品牌路易威登及Ermenegildo Zegna自二零一零年第二季在力寶廣場開設店鋪以來，本集團對將產生之租金收入充滿信心。鑒於投資物業之質素及策略性地點，加上力寶廣場之購物商場經已升級，本集團之投資物業錄得重估收益總額673,000,000港元(二零零九年 — 222,000,000港元)。因此，物業投資業務於二零一零年之溢利大幅上升150%至849,000,000港元(二零零九年 — 340,000,000港元)。

此外，本集團正參與位於中國大陸之多個物業發展項目。於二零一零年八月，本集團成功投得一幅位於中國大陸淮安市之土地，以發展為一個住宅、商業及零售之綜合項目。本集團持有之該等物業發展項目仍處於規劃階段。因此，該分部於二零一零年並無錄得收益或溢利。

## 零售業務

於二零一零年八月，本集團訂立一項協議，出售於中國大陸以「樂賓百貨」為名經營之零售業務，包括兩間位於天津及成都之現有百貨店以及一間位於揚州之新店予PT Multipolar Tbk (「Multipolar」)之附屬公司，總代價為現金345,000,000港元，以及一項於三年內可回購其中20%權益之認購權(「出售事項」)。出售事項產生收益341,000,000港元。零售業務一直出現虧蝕，於二零一零年為本集團帶來營業額126,000,000港元(二零零九年 — 132,000,000港元)，以及經營虧損淨額92,000,000港元(二零零九年 — 164,000,000港元)。出售事項使樂賓百貨得以利用Multipolar於零售行業之重大權益及專業知識，達致所需之經濟規模效益及改善其表現，而本集團則享有購回其中20%權益之認購權。出售事項已於二零一零年十月十五日完成。出售事項完成後，本集團不再從事零售業務。零售業務截至完成日期止之營業額及有關業績已於財務報告書內獨立呈列為已終止經營業務。

## 其他業務

二零一零年十一月，本集團以總代價31,000,000港元出售其於一間中餐廳之權益，並於二零一零年為本集團貢獻溢利21,000,000港元。該出售事項符合本集團專注於本集團核心業務之政策。

二零一零年十一月，本集團完成認購Asia Now Resources Corp.之42,400,000股新股份，該公司於TSX Venture Exchange of Canada上市，主要於中國大陸從事礦產勘探。有關認購為本集團於前景光明之礦產資源行業之策略性投資。

年內，本集團自於新加坡之上市聯營公司Auric Pacific Group Limited (「APG」)錄得應佔溢利18,000,000港元(二零零九年 — 應佔虧損9,000,000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。

## 財務狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產總值為6,600,000,000港元(二零零九年 — 5,900,000,000港元)。與物業有關之資產增加至4,600,000,000港元(二零零九年 — 3,800,000,000港元)，佔資產總值之70%(二零零九年 — 65%)。本集團之現金及現金等價物為460,000,000港元(二零零九年 — 626,000,000港元)。本集團之財務狀況仍然強健，流動比率(按流動資產對流動負債之比率計算)上升至2.42比1(二零零九年 — 2.09比1)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款為1,364,000,000港元(二零零九年 — 1,358,000,000港元)。全部銀行貸款均以本集團之若干物業作抵押。72%及28%之貸款(二零零九年 — 70%及30%)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8%之銀行貸款(二零零九年 — 6%)須於一年內償還。於年末，資本負債比率(按貸款總額(扣除非控股權益)對股東資金之比率計算)為32.8%(二零零九年 — 40.7%)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產淨值為4,100,000,000港元(二零零九年 — 3,300,000,000港元)，相等於每股45港仙(二零零九年 — 每股36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(二零零九年 — 無)。本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零零九年 — 無)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額因本集團持有之物業發展項目而大幅增加至126,000,000港元(二零零九年 — 60,000,000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

於二零一零年十二月三十一日，本集團約有145名僱員(二零零九年 — 753名僱員)。僱員人數大幅減少乃由於出售中國大陸之零售業務所致。年內員工總成本(包括董事酬金)為129,000,000港元(二零零九年 — 114,000,000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

展望二零一一年將繼續充滿挑戰。儘管亞洲地區於二零一零年出現強勁增長，惟在歐洲主權債務危機、美國經濟復甦緩慢及日本地震之陰霾下，全球營商環境仍不明朗。然而，本集團對亞洲地區之中期前景仍然樂觀。本集團將繼續專注於亞太地區，尤其是中國大陸之發展。本集團將繼續優化其現有業務，並審慎物色具長遠增長潛力之新投資機會。

## 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二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.5港仙(二零零九年 — 每股0.5港仙)，為數約46,000,000港元(二零零九年 — 約46,000,000港元)。連同於二零一零年十月十二日派付之中期股息每股0.3港仙(二零零九年 — 中期股息每股0.2港仙及特別中期股息每股0.8港仙，合共每股1港仙)，截至二零一零年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股0.8港仙(二零零九年 — 每股1.5港仙)，為數約73,500,000港元(二零零九年 — 約137,900,000港元)。如在即將舉行之股東週年大會上獲股東批准，末期股息將於二零一一年七月六日星期三或前後派付予於二零一一年六月八日星期三名列股東名冊上之股東。

## 截止過戶登記

本公司將由二零一一年六月二日星期四至二零一一年六月八日星期三(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，須於二零一一年六月一日星期三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

二零一零年，全球各國採取大規模之財政及貨幣刺激措施，避過環球經濟及金融危機。雖然全球經濟普遍上升，但實際上個別經濟體系的表現好壞不一。美國及歐洲經濟持續疲弱，多個小型歐洲經濟體系飽受財務壓力，需要接受歐洲及國際財務援助。然而，亞洲經濟持續飆升，其中中國領導經濟上揚，而印度及東南亞國家亦推動經濟增長。於二零一零年年底，中國已取代日本成為全球第二大經濟體系。

受惠於二零一零年本集團經營業務之地區經濟增長，以及出售其零售業務，本集團於二零一零年取得十分理想之業績，於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利約727,000,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度則錄得溢利324,000,000港元。該顯著增加溢利主要來自本集團之投資物業之公平值收益及出售其零售業務之收益。

本集團之投資物業於本年度錄得理想租用率，租金為本集團提供穩定之經常性收入。位於上海之力寶廣場之零售部分翻新工程已於二零一零年完成，提供高級購物商場環境，目前差不多所有商舖已租出。首屈一指之環球奢華品牌路易威登及另一國際知名奢華品牌Ermenegildo Zegna成為力寶廣場零售部分之主要租戶。力寶廣場之零售部分翻新後，力寶廣場之租金收入及租用率均有所改善。

於二零一零年八月，本集團成功投得一幅位於中華人民共和國(「中國」)淮安市之土地(「該土地」)之土地使用權，代價為人民幣192,000,000元。該土地地盤總面積約為41,000平方米，而許可樓面總面積(地面)則約為185,000平方米，將會發展為一個集合住宅、商業及零售之綜合項目。淮安市為江蘇省北部之主要交通樞紐，並為中國一個高速發展之城市。該土地位於清河區之商業中心地，而該區屬淮安市之政治、商業、商務、金融及文化中心。上述收購事項乃本集團之策略性行動，以加強其於中國具高發展潛力之土地儲備。

由於預期在中國之零售業務之營商環境競爭日益加劇，以及不斷需要進一步注資，本集團於二零一零年八月與PT Multipolar Tbk (「Multipolar」，連同其附屬公司，合稱「Multipolar集團」) 及其全資附屬公司訂立有條件買賣協議，以出售其於樂賓百貨(本集團於中國之連鎖百貨店，營運位於天津、成都及揚州之三間百貨店)之權益，總現金代價為345,000,000港元(「出售事項」)。鑒於Multipolar集團於零售業擁有重大權益及專業知識，預期Multipolar集團能促使樂賓百貨達致所需之經濟規模及改善其表現。因此，作為交易之一部分，本集團與Multipolar及其全資附屬公司訂立認購期權契據，據此，本集團可於二零一零年十月完成出售事項後三年內觀察樂賓百貨之表現，倘若樂賓百貨取得成功，本集團有權購回其經擴大後權益之20%。

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」) 於二零一零年之業績顯著改善。APG於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利約6,300,000坡元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度則錄得虧損3,400,000坡元。盈利顯著改善主要由於(其中包括)批發及分銷、製造及食品零售業務之業績因盈利增加及更佳成本管理而有所改善，以及關閉表現不佳之食品零售點與非核心業務所致。由於近期突發之天氣相關因素影響世界各地之食品供應，預期食品價格將面對上調壓力。由於APG集團之核心業務為食品分銷、製造及零售，該等通脹壓力勢將影響其成本。面對此等成本壓力及食品行業之激烈競爭，APG集團將繼續透過更積極之市場推廣、擴充銷售渠道、改善食譜及食品種類，以及控制營運成本，以求維持及改善盈利能力。Food Junction Holdings Limited (「Food Junction」，一間於新加坡上市之公司，APG集團擁有其已發行股本(庫存股份除外)約58.8%權益) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利約2,600,000坡元，而截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間則錄得溢利3,200,000坡元。Food Junction為地區飲食服務公司，於新加坡、馬來西亞、印尼、香港及中國營運及管理飲食中心及餐廳。預期餐飲業之競爭將持續激烈。Food Junction將致力改善收入及控制成本，以及繼續致力發展其飲食中心及餐飲業務。

於二零一零年九月，本集團與Food Junction之全資附屬公司訂立有條件協議，以出售其於All Around Limited之全部權益，現金代價為31,000,000港元。All Around Limited之主要資產為持有LCR Catering Services Limited股本中之90%權益，而LCR Catering Services Limited則於香港營運中式酒樓。上述出售事項已於二零一零年十一月完成。

於二零一零年九月，本集團與Asia Now Resources Corp. (「Asia Now」，一間於加拿大TSX Venture Exchange上市之公司)就本集團認購42,400,000股Asia Now新普通股股份(「Asia Now股份」)訂立有條件認購協議，總代價為12,720,000加元(「認購事項」)。認購事項於二零一零年十一月完成，於認購事項完成後，本集團擁有合共55,429,908股Asia Now股份，佔按非攤薄基準計算之已發行Asia Now股份約49.9%(而按全面攤薄基準計算則約為47.5%)。Asia Now為一間主要在中國從事礦床勘探業務之公司。認購事項為本集團於前景樂觀之礦產資源行業之一項策略性投資。

## 前景

亞洲前景保持樂觀及似乎令人鼓舞的同時，全球經濟於短期內將充斥不明朗因素。在亞洲及其他新興市場方面，低息環境及過剩之市場流動資金進一步加深通脹壓力及市場對資產泡沫之憂慮。因此，中國及其他市場於二零一零年年底及今年年初實施一系列信貸緊縮及調控措施。在中東及非洲方面，政治動亂尚未平息，而其對環球經濟之影響仍有待觀察。在已發展市場方面，經濟復甦仍未明朗。尤其是，世界第三大經濟體系日本同時受大地震、海嘯及核幅射洩漏三重打擊，可能對環球經濟形成新的不明朗因素。

因此，管理層對前景持正面而審慎之態度，並留意未來可能出現之挑戰。本集團將繼續優化其現有業務，並在管理本集團之投資及業務時，採取審慎之態度。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，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二零一零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，即容夏谷先生(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二零一零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  
行政總裁  
李聯煒

香港，二零一一年三月三十日

於本公佈日期，本公司董事會由六名董事組成，包括執行董事李棕先生(主席)及李聯煒先生(行政總裁)，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。