



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)

中期業績

截至二零零七年六月三十日止六個月

中期業績

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」)截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零六年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益賬

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元 (經重列)
收入	2	910,030	855,060
銷售成本		(677,505)	(629,151)
溢利總額		232,525	225,909
行政開支		(80,087)	(82,052)
其他經營開支		(57,039)	(76,436)
投資物業之公平值收益		78,592	84,546
出售可供出售財務資產之收益		724	103,970
出售附屬公司之收益／(虧損)	4	100,434	(255)
出售聯營公司之收益／(虧損)		57,620	(5,575)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額		24,433	8,217
融資成本		(57,624)	(42,576)
所佔聯營公司業績	5	605,628	3,169
所佔共同控制實體業績		(826)	(9,852)
除稅前溢利	6	904,380	209,065
稅項	7	44,146	(33,627)
期內溢利		948,526	175,438
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		473,743	83,188
少數股東權益		474,783	92,250
		948,526	175,438
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		109	19
攤薄		不適用	不適用
每股中期股息		2	—

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
商譽		57,285	57,285
固定資產		236,476	244,278
投資物業		3,448,245	3,971,901
發展中物業		201,609	217,547
於聯營公司之權益		3,779,783	2,775,195
可供出售之財務資產		306,886	205,618
可供出售之財務資產		498,350	386,818
貸款及墊款		9,613	9,582
		23,963	27,066
		8,562,210	7,895,290
流動資產			
持作銷售之物業		25,423	24,615
發展中物業		426,613	369,865
存貨		426	—
可供出售之財務資產		1,922	—
按公平值列入損益賬之財務資產		437,436	934,740
貸款及墊款		721,672	281,487
應收賬款、預付款項及按金	9	1,007,322	227,250
客戶之信託銀行結餘		558,517	582,905
國庫票據		13,580	194,970
現金及銀行結餘		1,517,461	731,078
		4,710,372	3,346,910
流動負債			
銀行及其他貸款		2,110,240	454,150
應付賬款、應計款項及已收按金	10	1,287,553	1,165,414
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		158,678	305,521
應付稅項		69,560	67,960
		3,626,031	1,993,045
流動資產淨值		1,084,341	1,353,865
資產總值減流動負債		9,646,551	9,249,155
非流動負債			
銀行及其他貸款		1,304,866	1,850,950
遞延稅項負債		448,992	532,798
		1,753,858	2,383,748
資產淨值		7,892,693	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		4,279,496	3,697,058
		4,322,869	3,740,431
少數股東權益		3,569,824	3,124,976
		7,892,693	6,865,407

附註：

1. 主要會計政策

本中期業績乃未經審核、簡明及已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。本中期業績已經本公司之審核委員會及核數師安永會計師事務所審閱。

編製此中期業績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使用之會計政策及編製基準符合一致，惟以下於本期內就中期業績首次採用，於二零零七年一月一日或以後開始之會計期間生效之新頒佈／經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及詮釋（下文統稱「新訂／經修訂香港財務報告準則」）除外：

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）	根據香港會計準則第29號
— 詮釋第7號	— 惡性通貨膨脹經濟之財務報告應用重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會）	香港財務報告準則第2號之範圍
— 詮釋第8號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	嵌入式衍生工具之重新評估
— 詮釋第9號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	中期財務報告及減值
— 詮釋第10號	

採納上述新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團中期業績之計算方法並無重大影響。

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、證券投資之收入總額（包括出售投資所得款項總額、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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
		(經重列)
財務投資	9,112	21,095
物業投資及發展	101,507	124,230
證券投資	636,721	495,207
食品業務	—	138,856
企業融資及證券經紀	67,424	46,110
銀行業務	15,388	14,338
其他	79,878	15,224
	910,030	855,060

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	12,428	12,064
佣金收入	2,132	1,658
其他收入	828	616
	<u>15,388</u>	<u>14,338</u>

3. 分部資料

分部資料按以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) 食品業務分部從事食品製造、分銷批發食品及綜合快流轉消費品；
- (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、經營百貨店、發展電腦硬件及軟件、放款、提供物業、項目及基金管理與投資顧問服務。

以下為本集團按業務分部劃分之分部資料分析：

	截至二零零七年六月三十日止六個月								綜合 千港元
	財務投資 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	食品業務 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	
收入									
外來	9,112	101,507	636,721	—	67,424	15,388	79,878	—	910,030
分部間	16,963	4,746	—	—	164	—	882	(22,755)	—
總計	<u>26,075</u>	<u>106,253</u>	<u>636,721</u>	<u>—</u>	<u>67,588</u>	<u>15,388</u>	<u>80,760</u>	<u>(22,755)</u>	<u>910,030</u>
分部業績	<u>22,577</u>	<u>260,249</u>	<u>42,117</u>	<u>—</u>	<u>13,180</u>	<u>4,157</u>	<u>101,050</u>	<u>(19,287)</u>	<u>424,043</u>
未分配之企業開支									(78,036)
融資成本									(46,429)
所佔聯營公司業績	—	488,748	—	—	—	—	116,880	—	605,628
所佔共同控制實體業績	—	(64)	—	—	—	—	(762)	—	(826)
除稅前溢利									904,380
稅項									44,146
期內溢利									<u>948,526</u>

	截至二零零六年六月三十日止六個月（經重列）								綜合 千港元
	財務投資 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	食品業務 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	
收入									
外來	21,095	124,230	495,207	138,856	46,110	14,338	15,224	—	855,060
分部間	797	4,214	—	—	222	—	3,494	(8,727)	—
總計	<u>21,892</u>	<u>128,444</u>	<u>495,207</u>	<u>138,856</u>	<u>46,332</u>	<u>14,338</u>	<u>18,718</u>	<u>(8,727)</u>	<u>855,060</u>
分部業績	<u>20,682</u>	<u>158,119</u>	<u>133,417</u>	<u>400</u>	<u>6,772</u>	<u>5,051</u>	<u>2,424</u>	<u>(5,728)</u>	<u>321,137</u>
未分配之企業開支									(69,100)
融資成本									(36,289)
所佔聯營公司業績	—	(4,779)	—	—	—	(4,446)	12,394	—	3,169
所佔共同控制實體業績	—	(8,406)	—	—	—	—	(1,446)	—	(9,852)
除稅前溢利									209,065
稅項									(33,627)
期內溢利									<u>175,438</u>

4. 出售附屬公司之收益／（虧損）

該等款項包括本集團於二零零七年六月出售其一間合營企業之全部權益而取得之出售附屬公司收益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房地產為目標之物業基金Lippo ASM Asia Property LP（「LAAP」）所錄得之應佔溢利約491,000,000港元（二零零六年－虧損5,000,000港元）。

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／（扣除）下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
利息收入：		
上市投資	821	3,652
非上市投資	324	791
銀行業務	12,428	12,064
其他	9,687	21,095
股息收入：		
上市投資	175	817
非上市投資	5,648	1,291
其他非上市投資收入	—	702
出售以下各項之收益：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	8,425	20,284
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,217	20
可供出售之上市財務資產	—	103,338
可供出售之非上市財務資產	724	632
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額：		
上市	11,363	644
非上市	13,070	7,573
可供出售之非上市財務資產減值虧損撥備	—	(1,142)
折舊	(7,156)	(8,876)
出售固定資產虧損	(9)	(1)
出售物業收益	—	699
已售存貨之成本	(2,284)	(101,149)

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港：		
期內支出	—	1,270
遞延	<u>8,776</u>	<u>6,284</u>
	<u>8,776</u>	<u>7,554</u>
海外：		
期內支出	12,674	10,713
往期撥備不足	111	263
遞延	<u>(65,707)</u>	<u>15,097</u>
	<u>(52,922)</u>	<u>26,073</u>
期內支出／（扣抵）總額	<u>(44,146)</u>	<u>33,627</u>

香港利得稅乃按期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。其他地區之應課稅溢利稅項乃按期內本集團經營業務之國家／司法管轄區之估計應課稅溢利，根據當地現行法規、詮釋及慣例，按照當地現行稅率計算。

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期內綜合溢利473,743,000港元（二零零六年－83,188,000港元）；及(ii)期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六月三十日止各期間並無可造成攤薄效應之潛在普通股，故並無呈列該等期間攤薄後之每股盈利。

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 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	75,791	45,809
30日以內	<u>694,676</u>	<u>42,088</u>
31至60日以內	130	1,166
61至90日以內	315	279
91至180日以內	183	155
超逾180日	<u>54</u>	<u>60</u>
	<u>771,149</u>	<u>89,557</u>

與客戶之貿易條款為現金或信貸基準。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。

該等款項主要包括本集團之證券經紀業務之應收客戶及證券經紀賬款，結餘額為752,712,000港元（二零零六年十二月三十一日－84,385,000港元）。除應收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：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	618,926	637,965
30日以內	160,912	114,178
31至60日以內	106	195
61至90日以內	42	—
91至180日以內	—	50
超逾180日	515	—
	<u>780,501</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。於二零零七年六月三十日，客戶信託銀行結餘總額為558,517,000港元（二零零六年十二月三十一日－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強勁，亞洲地區經濟亦持續穩健增長。

於二零零七年上半年，本集團業績令人鼓舞，各核心業務發展亦為理想。作為本集團其中一個重點業務，物業投資及發展業務於回顧期內之表現良好，並為本集團帶來持續可觀回報。鑒於本地投資市場暢旺，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，將其大部份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。

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團之股東應佔溢利大幅增長至474,000,000港元（二零零六年－83,000,000港元）。

期內業績

截至二零零七年六月三十日止六個月之營業額合共為910,000,000港元，較二零零六年同期錄得之855,000,000港元（經重列）上升6%。此增長主要由於上述出售投資證券所致。

本集團錄得期內溢利為949,000,000港元（二零零六年－175,000,000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102,000,000港元（二零零六年－80,000,000港元，倘不包括與出售物業有關之所得款項28,000,000港元及一間前附屬公司之租金收入16,000,000港元），此乃由於租賃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30%及9%。香港力寶中心及中國上海市力寶廣場保持高出租率，且續租租金理想。投資物業於期內繼續為本集團帶來穩定租金收入。由於地區及本地物業市場之前景均十分樂觀，本集團之投資物業於期內錄得重估收益合共79,000,000港元（二零零六年－85,000,000港元）。

本集團之物業投資及發展盈利亦受惠於新加坡興旺之物業市場。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純利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（「安順路物業」）。鑒於新加坡物業升值，是項出售令本集團得以變現從安順路物業投資中獲得之收益。

本集團一項以投資東亞地區房地產為目標之物業基金（「物業基金」）於期內錄得理想業績。期內，物業基金投資於一間新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」）因新加坡地產市場蓬勃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應佔溢利491,000,000港元。目前，OUE擁有六間「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優越戰略位置之著名旅遊區。OUE亦在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近期亦參與若干新物業發展及投資項目，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，本集團亦參與新加坡、泰國及日本之其他地理位置優越之發展項目。

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。期內財務及證券投資應佔之營業額及溢利分別為646,000,000港元（二零零六年－516,000,000港元，經重列）及65,000,000港元（二零零六年－154,000,000港元）。

展望未來，投資市場仍然充斥著挑戰及不明朗因素。由於預計全球投資市場仍然波動，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，香港資本市場表現依然蓬勃，令本地股市成交量創歷來新高。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67,000,000港元（二零零六年－46,000,000港元），惟仍須面對競爭日益加劇、環球投資市場反覆波動及利率走勢不明朗所帶來之不同程度挑戰。來自該分部之溢利大幅增長至13,000,000港元（二零零六年－7,000,000港元）。

其他業務

期內，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113,000,000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項目管理進一步擴闊其收入來源。本期取得之收入為40,000,000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，並取得純利58,000,000港元。出售與本集團集中重點業務之策略一致。

本集團亦於中國內地訂立若干租賃協議以開展其零售業務。所租賃之土地地位處在中國內地之策略性地點（包括天津及成都等），將用於經營購物中心及以「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。位於天津之旗艦店之總樓面面積約為98,000平方米，在完成必要之裝修工程後，預期於二零零七年十一月初開業。本集團會將其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增長之機遇。於二零零七年六月三十日，本集團已就中國內地零售業務出資143,000,000港元。

財務狀況

於二零零七年六月三十日，本集團之資產總值增長2,100,000,000港元至13,300,000,000港元（二零零六年十二月三十一日－11,200,000,000港元），其中非流動資產及流動資產分別增長700,000,000港元及1,400,000,000港元。與物業有關之資產增長至7,400,000,000港元（二零零六年十二月三十一日－6,700,000,000港元），佔本集團資產總值之55%（二零零六年十二月三十一日－60%）。另一方面，本集團之投資組合降至900,000,000港元（二零零六年十二月三十一日－1,300,000,000港元），佔本集團資產總值之7%（二零零六年十二月三十一日－12%）。

新增之物業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，與本集團之擴展配合。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）輕微下跌至1.3比1（二零零六年十二月三十一日－1.7比1）。

於二零零七年六月三十日，銀行貸款及透支總額為3,062,000,000港元（二零零六年十二月三十一日－2,305,000,000港元），包括有抵押銀行貸款及透支3,042,000,000港元（二零零六年十二月三十一日－2,295,000,000港元）及無抵押銀行貸款20,000,000港元（二零零六年十二月三十一日－10,000,000港元），均以港元、美元或坡元計值。該等銀行貸款及透支乃以本集團若干投資物業、於若干附屬公司之股份、本集團若干證券及本集團孖展客戶擁有之若干證券作抵押。銀行貸款及透支均按浮動利率計息，其中57%銀行貸款及透支（二零零六年十二月三十一日－20%）須於一年內償還。期內，本集團收到合共353,000,000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。於期末，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）輕微增加至51.4%（二零零六年十二月三十一日－42.1%）。

本集團監察其資產及負債之相對外匯持倉，以儘量減低外匯風險。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，於期末，本集團之資產概無作出抵押（二零零六年十二月三十一日－無）。除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（二零零六年十二月三十一日－無）。

於二零零七年六月三十日，本集團之資本承擔總額為900,000,000港元（二零零六年十二月三十一日－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）作為資金。

員工與薪酬

於二零零七年六月三十日，本集團約有629名僱員（二零零六年－336名僱員）。員工人數增長與本集團零售業務之發展一致。期內員工總成本（包括董事酬金）為63,000,000港元（二零零六年－65,000,000港元）。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。現時，並無僱員獲授予購股權。

展望

儘管環球金融及資產市場受美國次按問題牽連，本集團對全球及地區經濟前景仍持樂觀態度。增長前景將繼續集中於亞太地區之發展，本集團之經營環境仍具有挑戰性。本集團一方面繼續致力改善內部營運效率，另一方面則繼續精進其現有核心業務，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。

業務回顧

概覽

香港經濟於二零零七年上半年持續表現良好。失業率下降、本地消費持續強勁及市場信心改善，為經濟增長帶來持續動力。亞洲鄰近地區之經濟強勁增長，亦有助開拓營商及投資機會。然而，美國因次級按揭問題引致經濟前景不明朗，並導致國際金融市場出現波動，對全球經濟產生不良影響。中國內地方面，已落實及進行中之宏觀經濟調控措施可能會影響經濟增長步伐。

於回顧期間，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（特別於新加坡）物色優質物業權益。強勁之經濟增長、可支配收入增加及中產階級湧現，刺激中國內地零售市場。預期本集團新成立之連鎖百貨店「樂賓百貨」將乘中國內地零售業之增長，於中國內地零售業佔一席位。

業績

本集團於本年度上半年表現極佳，於截至二零零七年六月三十日止六個月錄得股東應佔綜合溢利474,000,000港元，而截至二零零六年六月三十日止六個月則錄得溢利83,000,000港元。

兩間主要上市附屬公司力寶華潤有限公司（「力寶華潤」）及Hongkong Chinese Limited（「HKC」）於本年度上半年亦取得令人鼓舞之業績。本公司擁有71.1%權益之附屬公司力寶華潤（連同其附屬公司，合稱「力寶華潤集團」）於截至二零零七年六月三十日止六個月錄得股東應佔綜合溢利676,000,000港元，而去年同期則錄得溢利127,000,000港元。本公司擁有51.4%權益之附屬公司HKC（連同其附屬公司，合稱「HKC集團」）於截至二零零七年六月三十日止六個月錄得股東應佔綜合溢利687,000,000港元，而去年同期則錄得溢利129,000,000港元。

物業投資及發展

於回顧期間，就收購位於韓國仁川 326 Woonbook-dong, Jung-gu，面積約為 1,040,734 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。Lippo Incheon 已開始有關地盤建築及工程規劃工作。Woonbook 項目總綱圖現正準備完成，並將於本年度較後時間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，並劃作發展及已被指定為二零一四年亞運會主辦城市。該區重要基建發展現正展開。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。透過與其他韓國知名業務伙伴就 Woonbook 項目成立合營公司，以及在韓國設立聯絡辦事處，相信本集團可於韓國、中國與東南亞國家之相互貿易中尋找第一手機會作直接投資。

本集團之投資物業於回顧期間保持高租用率。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接近全部租出，而且租金理想。

HKC 集團參與就收購及發展位於新加坡 No. 100, Kim Seng Road，地盤面積約為 5,611 平方米，名為 Kim Seng Plaza 之物業（「Kim Seng 物業」）而成立之合營企業。現時擬將 Kim Seng 物業重新發展為豪華住宅綜合項目。於二零零六年年底，HKC 集團參與另一間合營企業。該合營企業乃就收購及發展位於新加坡 Sentosa Island, Sentosa Cove 之物業（「Sentosa Cove 物業」）而成立。Sentosa Cove 物業包括兩幅地盤總面積約 22,222 平方米之土地，可建樓面總面積最多約為 26,667 平方米。計劃將於 Sentosa Cove 物業上興建合共一百二十四個高級豪華住宅單位，Sentosa Cove 物業將於二零零七年年底前開始預售，將為 HKC 集團帶來額外之營運資金及收入來源。HKC 集團於 Kim Seng 物業及 Sentosa Cove 物業各擁有 50% 權益。

於二零零七年六月，HKC 集團以 55,500,000 坡元之代價贏得收購位於新加坡荷蘭路 53 號，面積約 3,319 平方米之地盤之投標。於二零零七年九月成立合營企業（HKC 集團擁有其 50% 權益）負責此發展項目。

於二零零七年上半年，HKC 集團於 Lippo ASM Asia Property LP（「LAAP」）之投資錄得驕人成績。LAAP 為於二零零五年成立之物業基金，而 HKC 一間全資附屬公司為其創辦有限責任合夥人，LAAP 投資目標為投資於東亞地區（特別是新加坡、馬來西亞、泰國、印尼、中國（包括香港及澳門）及日本）之房地產。於二零零六年，LAAP 參與一間合營企業，收購 Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」）之控制性股權。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。受惠於新加坡暢旺之物業市場，OUE於二零零七年上半年表現出色，從而有助提升LAAP及HKC集團之盈利能力。

於二零零七年上半年，中國經濟持續強勁增長，隨著購買力持續上升及生活水平改善，物業市場前景仍然向好。HKC集團參與多項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」）。北京經濟技術開發區項目位於北京市內之國家級經濟技術開發區，距離北京市中心區約七公里。按現時規劃，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，地盤總面積約50,745平方米，樓面總面積不少於170,000平方米。多間財富五百大公司及跨國企業已進駐鄰近地區，HKC集團認為北京經濟技術開發區項目長遠而言具有巨大之潛力。

受惠於市況向好，HKC集團於二零零七年上半年變現若干投資之收益。年初，HKC集團透過終止與物業基金Ferrell Real Estate Investment Fund（「Ferrell Fund」）之全權投資經理之全權管理安排，及贖回Ferrell Fund之相關單元股份，變現其於Ferrell Fund之投資收益，所得款項淨額為92,000,000坡元。

於二零零七年六月，HKC集團出售其於一間合營公司之全部權益（約80.02%）。該合營公司於新加坡安順路79號一幢商業大廈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。

位於新加坡Alexandra Road／Tiong Bahru Road名為The Metropolitan Condominium之住宅發展項目之市場反應十分理想，已預售所有單位。The Metropolitan Condominium為力寶華潤集團與CapitaLand Limited各佔50%權益之合營發展項目，預期該發展項目將於二零零九年年底竣工。

零售業務

中國經濟快速增長，為本集團之零售業務創造良好發展機會。如先前所公佈，力寶華潤將主要專注於發展零售業務，並將成為本集團零售業務之旗艦。力寶華潤之連鎖百貨店「樂賓百貨」定位於快速增長之中高檔消費群體，向顧客提供一站式購物服務。於二零零七年四月，力寶華潤集團訂立一項為期二十年之租約，租賃位於天津市，樓面總面積約98,000平方米之商用物業（「天津百貨店」）。天津百貨店正進行裝修工程，預計於本年十一月初隆重開幕。另一間位於成都市，樓面總面積約28,000平方米之新百貨店（「成都百貨店」），亦預計於本年年底前開幕。天津百貨店及成都百貨店均位處市中心優越位置。按照業務發展計劃，力寶華潤集團將於不久將來在中國內地之直轄市及省會城市開設更多購物中心及／或百貨店。此外，力寶華潤集團將會物色機會收購合適現有百貨店，以擴大其市場佔有率。

於新加坡上市之 Auric Pacific Group Limited (「APG」，連同其附屬公司，合稱「APG集團」)，於截至二零零七年六月三十日止六個月錄得股東應佔溢利 45,100,000 坡元，而去年同期則錄得虧損 1,400,000 坡元。APG 為本公司之聯營公司。力寶華潤集團擁有 APG 已發行股本約 49.3% 之權益。

於二零零七年八月，APG 就建議收購 (「建議收購事項」) Delifrance Asia Limited 之控股公司、其附屬公司及聯營公司 (「Delifrance Asia 集團」) 訂立具約束力條款文件。Delifrance Asia 集團於亞洲六個國家經營 Delifrance 連鎖咖啡店及餐廳。建議收購事項有待進一步洽商，而正式協議之條款將由 APG 與賣方訂立。

為將業務擴展至區內強勁之零售市場，APG 集團於二零零六年成立合營企業，收購 Robinson and Company, Limited (「Robinson」) 約 29.9% 之已發行股本。Robinson 為於新加坡上市之公司，經營知名之零售及百貨店，品牌名稱包括 Robinsons、Marks and Spencer、John Little、Trucco and Principles、River Island、Coast 及 Fat Face。Robinson 已計劃進一步擴展於新加坡及馬來西亞之業務。除 Robinson 外，APG 集團亦於二零零六年收購於新加坡上市之 Food Junction Holdings Limited (「Food Junction」) 約 29.9% 之權益。Food Junction 主要從事飲食中心及食品檔之日常營運管理。於回顧期間，Robinson 及 Food Junction 均為 APG 集團帶來溢利貢獻。

以實物方式分派

如先前所公佈，本公司、力寶華潤及 HKC 已進行精簡本集團之公司架構之重新調配。於二零零七年八月，力寶華潤完成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 將主要專注於從事物業投資及發展，作為本集團主要之物業旗艦；而力寶華潤將主要專注於發展零售業務，作為本集團零售業務之旗艦。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、評價及區分本集團內各上市成員公司之價值、潛力及表現。

前景

香港之經濟增長於本年度下半年將維持良好動力。勞動市場改善、良好利率環境及中國內地經濟強勁增長，將令經濟持續受惠。市場對亞洲鄰近國家之經濟及商業前景亦普遍樂觀，其中包括主辦二零零八年奧林匹克運動會之中國。然而，全球經濟環境仍存在若干不明朗因素，尤其是美國次級按揭危機導致美國經濟放緩之憂慮，及其對全球金融市場可能造成之影響。

本集團之整體前景向好。憑藉其在亞洲優質物業投資及發展上之知名度，本集團正處於優勢，可從亞洲之持續經濟增長中受惠。本集團將繼續於區內物色合適之投資機會，尤其是物業市場。然而，管理層將繼續採取審慎之方式評估新投資機會。

憑藉本集團零售業管理團隊備受肯定之經驗及卓越往績，以及中國內地零售業之增長動力，本集團對其零售業務之前景持樂觀態度。當於中國之零售業務起飛時，預期零售業務將成為本集團未來增長之主要動力之一。

中期股息

董事會已議決宣佈派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙（二零零六年一無），合共約8,675,000港元（二零零六年一無），中期股息將於二零零七年十月二十五日星期四派付予於二零零七年十月十二日星期五名列股東名冊上之股東。

截止過戶登記

本公司將由二零零七年十月五日星期五至二零零七年十月十二日星期五（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。如欲享有截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於二零零七年十月四日星期四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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零七年六月三十日止六個月期間，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。

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六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報告書。

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二零零七年六月三十日止六個月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。

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，二零零七年九月十九日

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。