



**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  
截至二零零八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」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零七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 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
收入	2	247,263	290,919
銷售成本		(111,680)	(58,394)
<b>溢利總額</b>		<b>135,583</b>	232,525
行政開支		(107,647)	(80,087)
其他經營開支		(73,185)	(57,039)
投資物業之公平值收益		342,990	78,592
出售附屬公司之收益		7,417	100,434
出售聯營公司之收益		—	57,620
出售可供出售財務資產之收益		—	724
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值收益/(虧損)淨額		(5,659)	24,433
聯營公司減值虧損撥備之撥回		18,000	—
超逾業務合併成本之部分	4	13,175	—
融資成本		(43,992)	(57,624)
所佔聯營公司業績	5	17,056	605,628
所佔共同控制實體業績		(606)	(826)
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>303,132</b>	904,380
稅項	7	(44,195)	44,146
<b>期內溢利</b>		<b>258,937</b>	948,526

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	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		156,871	473,743
少數股東權益		<u>102,066</u>	<u>474,783</u>
		<u>258,937</u>	<u>948,526</u>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>35</u>	<u>105</u>
攤薄		<u>35</u>	<u>不適用</u>
每股中期股息		<u>2</u>	<u>2</u>

## 簡明綜合資產負債表

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
商譽	94,856	94,856
固定資產	541,245	419,487
投資物業	4,079,931	3,763,825
發展中物業	156,021	202,873
於聯營公司之權益	4,882,481	4,626,972
於共同控制實體之權益	267,980	186,677
可供出售財務資產	571,197	539,215
持至到期日財務資產	9,553	9,572
貸款及墊款	38,353	27,884
長期投資之已付按金	123,245	—
	<u>10,764,862</u>	<u>9,871,361</u>
<b>流動資產</b>		
持作銷售之物業	16,269	15,674
發展中物業	581,264	509,404
存貨	1,196	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	397,508	462,805
貸款及墊款	210,501	242,777
應收賬款、預付款項及按金	400,113	383,517
客戶之信託銀行結餘	612,522	730,995
國庫票據	18,430	34,920
現金及銀行結餘	1,552,316	748,483
	<u>3,790,119</u>	<u>3,132,121</u>
<b>流動負債</b>		
銀行及其他貸款	1,059,023	931,953
應付一間共同控制實體之款項	50,630	46,968
應付賬款、應計款項及已收按金	1,741,401	1,557,264
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	140,197	165,223
應付稅項	64,719	83,058
	<u>3,055,970</u>	<u>2,784,466</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>734,149</u>	<u>347,655</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>11,499,011</u>	<u>10,219,016</u>

	二 零 零 八 年 六 月 三 十 日 千 港 元 (未 經 審 核)	二 零 零 七 年 十 二 月 三 十 一 日 千 港 元 (經 審 核)
<b>非 流 動 負 債</b>		
銀 行 及 其 他 貸 款	<b>1,339,462</b>	1,332,337
遞 延 稅 項 負 債	<b>566,735</b>	507,913
	<b>1,906,197</b>	1,840,250
<b>資 產 淨 值</b>	<b>9,592,814</b>	8,378,766
<b>權 益</b>		
本 公 司 權 益 持 有 人 應 佔 權 益		
股 本	<b>54,217</b>	43,373
儲 備	<b>5,474,601</b>	4,746,684
	<b>5,528,818</b>	4,790,057
少 數 股 東 權 益	<b>4,063,996</b>	3,588,709
	<b>9,592,814</b>	8,378,766

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審閱。

編製此中期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符合一致，惟於本期內，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」。

於本期間，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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入減少	(117,429)	(619,111)
銷售成本減少	<u>117,429</u>	<u>619,111</u>

變動對本集團本期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

以下新訂／經修訂香港財務報告準則乃於本期中期業績內首次採納，並於二零零八年一月一日或以後開始之會計期間生效：

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

採納以上新訂／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(包括出售證券投資之收益／(虧損)、股息收入及有關利息收入)、包銷及證券經紀之收入總額、餐飲業務之收入總額、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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
財務投資	6,406	9,112
物業投資及發展	94,087	101,507
證券投資	(5,583)	17,610
零售業務	54,186	13,710
企業融資及證券經紀	41,235	67,424
銀行業務	9,498	15,388
其他	47,434	66,168
	<u>247,263</u>	<u>290,919</u>

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息收入	6,040	12,428
佣金收入	2,823	2,132
其他收入	635	828
	<u>9,498</u>	<u>15,388</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。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」分部主要包括餐飲業務、食品製造、分銷批發食品及綜合快流轉消費品、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。

以下為本集團按業務分部劃分之分部資料分析：

	截至二零零八年六月三十日止六個月							分部間 互相抵銷 千港元	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	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		
收入									
外來 分部間	6,406	94,087	(5,583)	54,186	41,235	9,498	47,434	—	247,263
	—	7,497	—	—	11	—	8,153	(15,661)	—
總計	<u>6,406</u>	<u>101,584</u>	<u>(5,583)</u>	<u>54,186</u>	<u>41,246</u>	<u>9,498</u>	<u>55,587</u>	<u>(15,661)</u>	<u>247,263</u>
分部業績	<u>6,021</u>	<u>430,172</u>	<u>(20,139)</u>	<u>(67,652)</u>	<u>10,714</u>	<u>1,584</u>	<u>46,614</u>	<u>(13,264)</u>	<u>394,050</u>
		(附註)							
未分配之企業開支									(65,508)
融資成本									(41,860)
所佔聯營公司業績	—	6,673	—	—	—	—	10,383	—	17,056
所佔共同控制實體 業績	—	(78)	—	—	—	—	(528)	—	(606)
除稅前溢利									303,132
稅項									(44,195)
期內溢利									<u>258,937</u>

	截至二零零七年六月三十日止六個月(經重列)							分部間 互相抵銷 千港元	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	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		
收入									
外來	9,112	101,507	17,610	13,710	67,424	15,388	66,168	—	290,919
分部間	16,963	4,746	—	—	164	—	882	(22,755)	—
總計	<u>26,075</u>	<u>106,253</u>	<u>17,610</u>	<u>13,710</u>	<u>67,588</u>	<u>15,388</u>	<u>67,050</u>	<u>(22,755)</u>	<u>290,919</u>
分部業績	<u>22,577</u>	<u>260,249</u>	<u>42,117</u>	<u>5,943</u>	<u>13,180</u>	<u>4,157</u>	<u>95,107</u>	<u>(19,287)</u>	424,043
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									<u>44,146</u>
期內溢利									<u>948,526</u>

附註：該款項包括投資物業之公平值收益342,990,000港元。

#### 4. 超逾業務合併成本之部分

該款項指本集團由本公司上市附屬公司Hongkong Chinese Limited(「HKC」)額外供股申請所獲得之HKC及其附屬公司額外權益超逾相關成本之部分。

#### 5. 所佔聯營公司業績

該款項包括本集團於一項物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之所佔溢利約13,000,000港元(二零零七年—491,000,000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」)。二零零七年之款項主要來自LAAP旗下所持有之多項投資物業之重估收益。期內OUE並無進行有關重估。



## 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	543	393
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	1,310	324
持至到期日之上市財務資產	427	428
貸款及應收款項	1,685	575
銀行業務	6,040	12,428
其他	6,406	9,112
股息收入：		
上市投資	412	175
非上市投資	1,128	5,648
出售下列各項之收益／(虧損)：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	(9,274)	8,425
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	(255)	2,217
可供出售之非上市財務資產	126	724
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	(11,497)	11,363
非上市	5,838	13,070
折舊	(13,909)	(7,156)
出售物業虧損	(510)	—
出售固定資產虧損	(2)	(9)
已售存貨之成本	(5,447)	(2,284)

## 7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港：		
期內支出	1,560	—
往期撥備不足	482	—
遞延	9,286	8,776
	<u>11,328</u>	<u>8,776</u>
海外：		
期內支出	7,606	12,674
往期撥備不足	826	111
遞延	24,435	(65,707)
	<u>32,867</u>	<u>(52,922)</u>
期內支出／(扣抵)總額	<u>44,195</u>	<u>(44,146)</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16.5%(二零零七年—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

### (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156,871,000港元(二零零七年—473,743,000港元)；及(ii)期內已發行股份加權平均數453,948,000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

攤薄後之每股盈利乃根據(i)本公司權益持有人應佔期內綜合溢利156,871,000港元；及(ii)加權平均數454,031,000股普通股計算，計算方法如下：

	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 '000
用以計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	453,948
攤薄效應—因下列事件而假設已發行之 普通股加權平均數：(附註)	
認股權證	83
	<hr/>
用以計算攤薄後之每股盈利之普通股加權平均數	<b>454,031</b>

附註：期內所有尚未行使之購股權對每股基本盈利並無攤薄效應。

由於截至二零零七年六月三十日止期間並無可造成攤薄效應之潛在普通股，故並無呈列該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：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 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	37,333	44,416
30日以內	39,155	63,793
31至60日	2,987	411
61至90日	567	54
91至180日	810	132
超逾180日	140	—
	<u>80,992</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。

於結算日，應收賬款並非逾期或已減值，且是關於多名於近期無拖欠記錄之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。

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 六月三十日 千港元	二零零七年 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	642,776	767,208
30以內	67,392	84,226
31至60日	3,338	7,361
61至90日	1,051	—
91至180日	1,930	—
超逾180日	316	—
	<u>716,803</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。於二零零八年六月三十日，客戶信託銀行結餘總額為612,522,000港元(二零零七年十二月三十一日-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

二零零八年香港經濟充斥著挑戰，全球經濟隨著美國次按虧損之擴大而波動。

市場上多項因素對本集團之表現造成影響。於二零零八年上半年，面對反覆且氣氛低迷之股市，證券投資及企業融資及證券經紀業務之回報大幅下降。儘管二零零八年上半年之經營環境艱困，作為本集團重點業務之一的物業投資及發展業務卻表現良好，並為本集團帶來可觀回報。同時，本集團繼續鞏固其核心業務及拓展海外投資市場。

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團之股東應佔溢利下跌至157,000,000港元(二零零七年-474,000,000港元)。二零零七年錄得之較高溢利主要來自一間聯營公司之所佔溢利，有關溢利乃受惠於由該聯營公司持有之投資物業之重估收益。

### 期內業績

截至二零零八年六月三十日止六個月之營業額合共為247,000,000港元，較二零零七年同期錄得之291,000,000港元(經重列)下降15%。

本集團錄得期內溢利259,000,000港元(二零零七年-949,000,000港元)，主要來自物業投資及發展分部。

### 物業投資及發展

甲級寫字樓之租賃市場仍然活躍，主要地區之租金因需求強勁而上升。該分部產生之營業額上升至94,000,000港元(二零零七年-87,000,000港元，不包括來自前附屬公司之租金收入15,000,000港元)，主要為出租現有高質素及位置優越之投資物業之租金收入增加所致。

香港力寶中心及上海市力寶廣場為本集團位於香港及中國內地之地標，兩者均保持高租用率，且續租租金增加。該等物業之租金收入分別上升17%及14%。物業租賃業務繼續為本集團帶來穩定經常性收入。由於香港及澳門物業市場之前景樂觀，本集團之投資物業於期內錄得重估收益總額343,000,000港元(二零零七年-79,000,000港元)。本集團審慎尋求機會，以把握從物業升值所得之收益。於二零零八年一月，本集團出售其一間持有香港力寶中心一座七樓之全資附屬公司全部權益，獲得淨溢利7,000,000港元。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，獲得淨溢利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。來自該業務之分部業績為430,000,000港元(二零零七年-260,000,000港元)。

本集團投資於一項在Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」) 擁有權益之物業基金，OUE為一間新加坡上市公司，主要從事酒店營運及物業投資及發展。OUE管理之酒店均座落於新加坡、馬來西亞及中國多個戰略位置優越之著名旅遊區。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，包括位於新加坡Collyer Quay、Angullia Park及Leonie Hill Road之重建項目。本集團自該項投資錄得所佔溢利13,000,000港元(二零零七年-491,000,000港元)。所佔溢利下降乃主要由於上述重建項目令若干物業空置引致租金收入下降及於二零零八年並無進行投資物業重估。

本集團於位於韓國仁川Woonbook之合營企業(「Woonbook項目」) 持有約47.9%權益，Woonbook項目之總綱圖已獲得有關政府部門批准。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，以滿足發展韓國仁川自由經濟區所帶來之人口增長。預期Woonbook項目將提升本集團於亞洲地區資產之質素，並為發展韓國之業務提供良機。

此外，本集團亦參與新加坡、泰國、日本及中國內地之多項地理位置優越之物業發展項目。

#### 財務及證券投資

踏入二零零八年，次按帶來之問題波及全球市場。本集團採取審慎態度，進一步減持股票及增加投資組合之現金，以應付不明朗前景。期內財務及證券投資業務錄得虧損14,000,000港元(二零零七年-收益65,000,000港元)。

鑒於預期現時宏觀經濟因素對整體經濟及業務環境帶來之暗淡前景將持續一段時間，本集團對其投資組合成份維持審慎態度，並繼續集中改善整體資產質素。

#### 企業融資及證券經紀

二零零八年，香港資本市場受到環球市場經濟放緩拖累，本港股市之首次公開發售活動幾乎停滯。企業融資及證券經紀業務因市場持續下滑而倒退，業績嚴重受壓，導致營業額下降26,000,000港元至41,000,000港元(二零零七年-67,000,000港元)。來自該分部之溢利下跌至11,000,000港元(二零零七年-13,000,000港元)。

## 零售業務

儘管中國內地宏觀經濟調控之挑戰、美國經濟疲弱，以及原材料價格大幅上升均影響中國經濟增長及中國內地之國內銷售，中國之國內生產總值增長仍然超過10%。

於二零零七年末，本集團於天津及成都開設兩間以「樂賓百貨」為名之百貨店，總樓面面積合共約126,000平方米。樂賓百貨定位於中高檔零售市場。隨着兩間百貨店於期內全面營運，該分部產生之營業額大幅增加至54,000,000港元(二零零七年-14,000,000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。本集團將繼續物色機會以鞏固其市場地位。

## 其他業務

期內，本集團從一間於新加坡上市之聯營公司Auric Pacific Group Limited(「APG」)錄得所佔溢利7,000,000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增長穩定，本集團透過參與新加坡若干物業項目管理而錄得收入。本期取得之收入為16,000,000港元(二零零七年-40,000,000港元)。

## 財務狀況

期內，本公司於二零零八年六月成功完成供股。該項集資活動扣除開支後產生約407,000,000港元之所得款項淨額，有助鞏固本集團之財務狀況及提供所需資金以提升其競爭力。本集團動用249,000,000港元認購Hongkong Chinese Limited(「HKC」)之供股股份，使本集團於HKC之權益由51.4%增加至51.8%。

於二零零八年六月三十日，本集團之資產總值增加1,600,000,000港元至14,600,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-13,000,000,000港元)。與物業有關之資產增長至9,200,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-8,600,000,000港元)，佔本集團資產總值之63%(二零零七年十二月三十一日-66%)。另一方面，本集團之投資組合輕微減少至978,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-1,014,000,000港元)，佔本集團資產總值之7%(二零零七年十二月三十一日-8%)。

各項物業項目乃透過出售若干投資所得款項及銀行貸款及其他貸款作出融資。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)輕微上升至1.2比1(二零零七年十二月三十一日-1.1比1)。

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)為2,398,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-2,264,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款2,073,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-1,890,000,000港元)及無抵押銀行貸款13,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-22,000,000港元)，均以港元、美元、坡元或人民幣計值(二零零七年十二月三十一日-以港元、美元、坡元或人民幣計值)。該等銀行貸款乃以本集團若干投資物業、於若干附屬公司之股份及本集團若干證券作抵押。銀行貸款按浮動利率計息，其中36%(二零零七年十二月三十一日-30%)須於一年內償還。於二零零八年六月三十日，由第三方墊付貸款312,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-352,000,000港元)予本集團。該等墊款並無抵押，按浮動利率計息並須於二零零九年六月二十六日或之前償還。於期末，資本負債比率(按銀行及其他貸款總額(扣除少數股東權益)對股東資金之比率計算)下降至31.2%(二零零七年十二月三十一日-35.3%)。

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，於期末，本集團之資產概無作出抵押(二零零七年十二月三十一日-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本金總額346,000,000美元之浮動利率票據(「證券化活動」)。同日，本公司之一間上市附屬公司力寶華潤有限公司就證券化活動訂立一項超支承諾及諒解契約。於二零零八年六月三十日，本集團承受最高風險淨額約19,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-86,000,000港元)。除前述者及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(二零零七年十二月三十一日-無)。

於二零零八年六月三十日，本集團之資本承擔總額減少至400,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-800,000,000港元)。投資或資本資產將透過本集團內部資源及/或外部銀行融資(倘適用)提供資金。

## 員工與薪酬

於二零零八年六月三十日，本集團約有1,142名僱員(二零零七年-629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84,000,000港元(二零零七年-63,000,000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上市附屬公司之購股權計劃獲授予購股權。

## 展望

於二零零八年首六個月，環球信貸市場環境每況愈下。次按危機對業務環境造成不利影響，全球性通脹亦帶來一定挑戰，令全球經濟增長一直放緩。然而，本集團對地區的長遠經濟前景仍持審慎樂觀態度，並將繼續集中於亞太地區發展。在具挑戰性及疲弱之經營環境下，本集團將繼續改善內部營運效率，並物色具有長遠增長潛力之新投資機會。鑒於具有穩健之財務狀況，本集團現已作好準備把握任何有利商機以提升股東之價值。

## 業務回顧

### 概覽

於回顧期間，全球經濟環境日漸惡化。由於美國次級按揭危機導致美國經濟放緩，食品、能源及商品價格飆升令通脹壓力加劇，導致全球主要經濟體之經濟活動普遍下滑，並已開始影響亞洲地區經濟。本年度上半年中國發生多次天災，加上香港及中國股市表現疲弱，進一步影響經濟環境及打擊市場信心。香港、中國及鄰近東南亞國家之物業市場經歷二零零七年物業價格不斷攀升後，市況於二零零八年上半年偏軟。

### 業績

儘管市場環境日益充滿挑戰及波動，本集團於本年度上半年仍然錄得溢利，但整體表現則不及二零零七年般出色。本集團於截至二零零八年六月三十日止六個月錄得股東應佔溢利157,000,000港元，而去年同期則錄得溢利474,000,000港元。主要附屬公司於本年度上半年之業績表現平穩。本公司擁有51.8%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」)於截至二零零八年六月三十日止六個月錄得未經審核股東應佔綜合溢利約104,000,000港元，而二零零七年同期則錄得溢利687,000,000港元。本公司擁有71.1%權益之上市附屬公司力寶華潤有限公司(連同其附屬公司，合稱「力寶華潤集團」)於回顧期間亦錄得未經審核股東應佔綜合溢利236,000,000港元，而二零零七年同期則錄得溢利676,000,000港元。二零零七年錄得較多中期溢利乃主要由於一間聯營公司錄得之溢利，而該聯營公司之溢利乃受惠於其所持有之多項投資物業之重估收益。

### 物業投資及發展

本集團之投資物業於本期間保持高租用率，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維持高租用率，而且租金理想。



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，預期動土儀式將於二零零八年十月舉行。本集團於Woonbook項目擁有約47.9%權益。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，以滿足發展韓國仁川自由經濟區所帶來之人口增長。

儘管有跡象顯示，新加坡物業市場於過去數月已作出整合及放緩，然而，本集團樂觀認為，其過往兩年於新加坡參與之各項物業項目將於未來數年帶來理想之回報。

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。按規劃，荷蘭路物業將被發展為豪華住宅項目，並將命名為「The Holland Collection」，預期於二零一一年第一季完成。於二零零八年六月三十日，HKC集團於該合營企業擁有約27.5%實際權益。

HKC集團於一間合營企業擁有50%權益，該合營企業乃成立以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。該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底開始，反應十分理想。

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其創辦有限責任合夥人，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，而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主要從事物業投資及發展以及酒店營運。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，包括新加坡之文華大酒店。該等優質物業為OUE帶來理想、穩定及經常性之租金收入。旅遊業蓬勃加上發出賭場牌照，預計將令新加坡優質寫字樓、零售、酒店及住宅物業需求大增。

此外，HKC集團參與中國多項物業項目，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。

北京經濟技術開發區項目位於北京市之國家級經濟技術開發區，位處北京市中心東南面約十英哩，為位於中國首都唯一國家級經濟技術開發區。多間財富五百大公司及其跨國企業已進駐鄰近地區。北京經濟技術開發區項目現正處於規劃審批階段，預計興建工程將於明年上半年展開。根據現時之規劃，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平方米之地面面積。HKC集團擬收購北京經濟技術開發區項目之餘下14.3%權益。隨著購買力不斷增加及生活水平提升，本集團對中國物業市場之長遠前景持樂觀態度。

於二零零八年八月，力寶華潤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。該項出售為本集團帶來收益約200,000,000港元。

## 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成立。樂賓百貨目前經營分別位於天津市及成都市之百貨店，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上半年全面營運。天津百貨店位處市中心優越位置，為追求品味之顧客提供優質選擇。百貨店不時推出銷售及促銷活動，以吸引購物人流及宣傳「樂賓百貨」品牌。

四川省於二零零八年五月不幸發生大地震，對成都市樂賓百貨之營運造成影響。百貨店因而停業兩天。整體消費情緒因地震而受到負面影響，導致百貨店於五月份及六月份之銷售額下跌。自七月份起，銷售額已回升至地震前之水平。

天津百貨店及成都百貨店均處於起步階段。樂賓百貨之管理層致力經常檢討並緊貼顧客不時轉變之需求，及繼續改善產品組合及品牌挑選。

樂賓百貨對中國之零售業務之長遠前景持樂觀態度。然而，中國經濟及零售業務之經營環境短期內或會受若干程度之不明朗因素影響。樂賓百貨將密切監察現有業務之表現，並將兩間百貨店之營運效率提升至最高水平。

力寶華潤集團擁有其已發行股本約49.3%之權益，且股份於SGX-ST主板上市之Auric Pacific Group Limited(「APG」，連同其附屬公司，合稱「APG集團」)於本年度上半年錄得股東應佔溢利約2,400,000坡元，而去年同期則錄得溢利45,100,000坡元。能源及商品價格飆升對APG集團之盈利能力造成影響，尤其於本年度第二季度。APG集團將更加致力削減成本，並將繼續令其現有業務產生協同效益。預計有關措施於中長期方會見效。

為集中資源拓展現有及新收購之核心業務，APG集團出售其於新加坡One Phillip Street之所有權益，現金代價約為99,000,000坡元。該項出售已於二零零八年四月完成，於本年度上半年為APG集團帶來淨收益約14,000,000坡元。公平估值收益約46,000,000坡元已於過往財政期間列作溢利。

APG集團曾擁有約29.99%權益之Robinson and Company, Limited(「Robinson」)之經營環境，自APG集團於二零零六年收購其權益後出現重大轉變。整體經濟狀況影響Robinson所經營業務之市場之消費情緒及消費力。租金及員工成本上升亦影響Robinson之盈利能力。由於Robinson之前景將受更多不明朗因素影響，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。

為提升其於食品行業之佔有率，APG集團近期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」，其股份於Catalist(前稱SGX Sesdaq)上市)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。於部份收購完成後，Food Junction成為APG之附屬公司，而APG集團於Food Junction之權益已由29.9%增加至54.4%。

## 供股

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

展望未來，國際經營環境將非常具挑戰性。美國金融體系近期之動盪震動全球股市。美國金融危機，加上食品、能源及商品價格飆升令通脹壓力加劇，將令全球經濟為陰霾所籠罩，並將導致香港及鄰近亞洲國家之經濟及營商前景不明朗。然而，統計數據顯示中國經濟整體上仍會維持穩固增長。有此支持，加上在相對較低利率及失業率之環境協助下，預期香港經濟所受影響相對較輕。

管理層對本集團之整體前景依然樂觀。藉其穩健之財務狀況，本集團已作好準備，以應付未來之挑戰。本集團將繼續採取審慎態度，物色並把握合適之投資機會，以提供增長動力，並為股東賺取最佳之回報。

## 中期股息

董事已議決宣佈就截至二零零八年六月三十日止六個月派發中期股息每股2港仙(二零零七年—每股2港仙)，為數約10,843,000港元(二零零七年—8,675,000港元)。中期股息將於二零零八年十月二十四日星期五或前後派付予於二零零八年十月十日星期五名列股東名冊上之股東。

## 截止過戶登記

本公司將由二零零八年十月八日星期三至二零零八年十月十日星期五(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認股權證之認購權而須予配發及發行之股份。為符合獲取截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息之資格，(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以符合獲取中期股息之資格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，須於二零零八年十月六日星期一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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零八年六月三十日止六個月，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。企業管治規定經常改變，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，二零零八年九月十九日

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。