

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)

中期業績

截至二零零九年六月三十日止六個月

中期業績

力寶華潤有限公司(「本公司」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零八年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

| | 附註 | 未經審核 | |
|------------------------|----|-----------------------------|--------------|
| | | 截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 收入 | 2 | 184,890 | 181,081 |
| 銷售成本 | | (91,833) | (94,426) |
| 溢利總額 | | 93,057 | 86,655 |
| 行政開支 | | (55,069) | (53,092) |
| 其他經營開支 | | (77,334) | (44,587) |
| 投資物業之公平值收益 | | 129,824 | 313,719 |
| 按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額 | | 435 | 604 |
| 融資成本 | | (18,643) | (24,791) |
| 所佔聯營公司業績 | | (9,340) | 7,767 |
| 所佔一間共同控制實體業績 | 4 | 129,605 | — |
| 除稅前溢利 | 5 | 192,535 | 286,275 |
| 稅項 | 6 | (24,745) | (40,322) |
| 期內溢利 | | 167,790 | 245,953 |
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 174,941 | 235,858 |
| 少數股東權益 | | (7,151) | 10,095 |
| | | 167,790 | 245,953 |

| | | 未經審核 | |
|----------------|----|-------------|-------------|
| | | 截至六月三十日止六個月 | |
| | | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 附註 | 港仙 | 港仙 |
| 本公司權益持有人應佔每股盈利 | 7 | | |
| 基本 | | <u>1.90</u> | <u>2.56</u> |
| 攤薄 | | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |
| 每股中期股息 | | <u>0.2</u> | <u>0.2</u> |
| 每股特別中期股息 | | <u>0.8</u> | <u>—</u> |

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

| | 未經審核 | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 期內溢利 | 167,790 | 245,953 |
| 期內其他全面收入／(虧損)： | | |
| 折算海外業務之匯兌差額 | 4,170 | 133,671 |
| 可供出售財務資產之公平值收益／(虧損)淨額 | (23,713) | 32,464 |
| 所佔聯營公司之其他全面收入 | <u>8,734</u> | <u>6,473</u> |
| 期內其他全面收入／(虧損) (扣除稅項) | <u>(10,809)</u> | <u>172,608</u> |
| 期內全面收入總額 | <u><u>156,981</u></u> | <u><u>418,561</u></u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司權益持有人 | 166,132 | 385,041 |
| 少數股東權益 | <u>(9,151)</u> | <u>33,520</u> |
| | <u><u>156,981</u></u> | <u><u>418,561</u></u> |

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

| | 附註 | 二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 商譽 | | 23,371 | 23,371 |
| 固定資產 | | 323,876 | 327,970 |
| 投資物業 | | 3,264,827 | 3,134,151 |
| 發展中物業 | | 50,748 | 48,310 |
| 於聯營公司之權益 | | 700,840 | 707,305 |
| 於一間共同控制實體之權益 | | 136,254 | 2,694 |
| 可供出售財務資產 | | 381,808 | 406,173 |
| 貸款及墊款 | | — | 15,930 |
| | | <u>4,881,724</u> | <u>4,665,904</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持作銷售之物業 | | 11,438 | 10,792 |
| 發展中物業 | | 657,501 | 573,713 |
| 存貨 | | 3,405 | 2,080 |
| 按公平值列入損益賬之財務資產 | | 65,089 | 64,654 |
| 貸款及墊款 | | 15,599 | — |
| 應收賬款、預付款項及按金 | 8 | 370,416 | 172,763 |
| 現金及銀行結餘 | | 343,867 | 614,922 |
| | | <u>1,467,315</u> | <u>1,438,924</u> |
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | | 197,467 | 246,953 |
| 應付一間共同控制實體之款項 | | 47,181 | 46,638 |
| 應付賬款、應計款項及已收按金 | 9 | 1,061,602 | 730,959 |
| 應付稅項 | | 58,084 | 54,038 |
| | | <u>1,364,334</u> | <u>1,078,588</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>102,981</u> | <u>360,336</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>4,984,705</u> | <u>5,026,240</u> |

| 二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------------------------------|----------------------------------|
|---------------------------------|----------------------------------|

非流動負債

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| 銀行貸款 | 1,022,526 | 1,163,047 |
| 遞延租金 | 150,685 | 131,617 |
| 遞延稅項負債 | 465,990 | 450,990 |
| | <u>1,639,201</u> | <u>1,745,654</u> |

資產淨值

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | <u>3,345,504</u> | <u>3,280,586</u> |
|--|------------------|------------------|

權益

本公司權益持有人應佔權益

| | | |
|----|-----------|-----------|
| 股本 | 919,125 | 919,285 |
| 儲備 | 2,322,469 | 2,248,240 |

| | | |
|--|-----------|-----------|
| | 3,241,594 | 3,167,525 |
|--|-----------|-----------|

| | | |
|--------|---------|---------|
| 少數股東權益 | 103,910 | 113,061 |
|--------|---------|---------|

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | <u>3,345,504</u> | <u>3,280,586</u> |
|--|------------------|------------------|

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。

編製本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／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(下文統稱為「新訂／經修訂香港財務報告準則」)乃於本期間之中期業績首次採納：

| | |
|---|---|
| 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) | 營運分部 財務報告之呈列 |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借款成本 |
| 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂) | 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 |
| 香港財務報告準則(修訂) | 香港財務報告準則之改進* |

* 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號之修訂除外。

除下文所述外，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：

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。本集團由二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號。採納該準則對本集團之財務狀況或營運業績並無影響，但若干財務報告之呈列及披露方式須作出變動。

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。本集團由二零零九年一月一日起採納香港會計準則第1號(經修訂)。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或營運業績並無影響，但若干財務報告之呈列及披露方式須作出變動。

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：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 物業投資及發展 | 93,912 | 95,192 |
| 零售業務 | 56,305 | 54,186 |
| 財務投資 | 8,386 | 3,454 |
| 證券投資 | — | 31 |
| 其他 | 26,287 | 28,218 |
| | <u>184,890</u> | <u>181,081</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，可報告分部如下：

- (a) 物業投資及發展分部包括出租、轉售及發展物業；
- (b) 零售業務分部從事百貨店之經營；
- (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；及
- (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。

為對資源分配作出決策與評估表現，管理層會分別監控各業務單位之營運業績。分部表現乃根據營運損益作出評核，在若干方面，如下表所闡釋，與呈列於中期業績之營運損益之計量方法有所不同。

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。

下表分別呈列截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月有關本集團可報告分部之收入及溢利資料。

| | 截至二零零九年六月三十日止六個月 | | | | | | 綜合 千港元 |
|--------------|--------------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|-----------------|
| | 物業投資 及發展 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 | |
| 收入 | | | | | | | |
| 外來 | 93,912 | 56,305 | 8,386 | — | 26,287 | — | 184,890 |
| 分部間 | <u>1,823</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(1,823)</u> | <u>—</u> |
| 總計 | <u>95,735</u> | <u>56,305</u> | <u>8,386</u> | <u>—</u> | <u>26,287</u> | <u>(1,823)</u> | <u>184,890</u> |
| 分部業績 | <u>208,995</u> | <u>(77,056)</u> | <u>7,928</u> | <u>(182)</u> | <u>18,790</u> | <u>(1,823)</u> | 156,652 |
| | (附註) | | | | | | |
| 未分配之企業開支 | | | | | | | (65,739) |
| 融資成本 | | | | | | | (18,643) |
| 所佔聯營公司業績 | 736 | — | — | — | (10,076) | — | (9,340) |
| 所佔一間共同控制實體業績 | <u>129,605</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>129,605</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 192,535 |
| 稅項 | | | | | | | <u>(24,745)</u> |
| 期內溢利 | | | | | | | <u>167,790</u> |

| | 截至二零零八年六月三十日止六個月 | | | | | | 綜合 千港元 |
|----------|--------------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|-----------------|
| | 物業投資 及發展 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 | |
| 收入 | | | | | | | |
| 外來 | 95,192 | 54,186 | 3,454 | 31 | 28,218 | — | 181,081 |
| 分部間 | <u>1,954</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(1,954)</u> | <u>—</u> |
| 總計 | <u>97,146</u> | <u>54,186</u> | <u>3,454</u> | <u>31</u> | <u>28,218</u> | <u>(1,954)</u> | <u>181,081</u> |
| 分部業績 | <u>392,462</u> | <u>(67,652)</u> | <u>3,303</u> | <u>(493)</u> | <u>14,757</u> | <u>—</u> | 342,377 |
| | (附註) | | | | | | |
| 未分配之企業開支 | | | | | | | (39,078) |
| 融資成本 | | | | | | | (24,791) |
| 所佔聯營公司業績 | 422 | — | — | — | 7,345 | — | <u>7,767</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 286,275 |
| 稅項 | | | | | | | <u>(40,322)</u> |
| 期內溢利 | | | | | | | <u>245,953</u> |

附註：該款項包括投資物業之公平值收益129,824,000港元(二零零八年 — 313,719,000港元)。

4. 所佔一間共同控制實體業績

該款項包括本集團所佔Tanglin Residential Pte. Ltd. (「Tanglin」) 之溢利。Tanglin乃就一項位於新加坡之物業發展項目 (「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。於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，約81%之單位已交予買家，而本集團錄得所佔溢利129,605,000港元(二零零八年 — 無)。

5. 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 | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 利息收入： | | |
| 貸款及墊款 | 248 | — |
| 其他 | 8,386 | 3,454 |
| 上市投資之股息收入 | — | 31 |
| 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 | (37) | 27 |
| 非上市 | 472 | 577 |
| 折舊 | (12,809) | (9,950) |
| 出售物業之虧損 | — | (510) |
| 出售固定資產之虧損 | (3) | (2) |
| 出售存貨之成本 | <u>(4,649)</u> | <u>(5,447)</u> |

6. 稅項

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------|----------------|---------------|
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 香港： | | |
| 期內支出 | 1,104 | 1,560 |
| 往期超額撥備 | (31) | (436) |
| 遞延 | <u>23,622</u> | <u>22,580</u> |
| | <u>24,695</u> | <u>23,704</u> |
| 海外： | | |
| 期內支出 | 8,849 | 5,595 |
| 往期撥備不足 | 9 | 568 |
| 遞延 | <u>(8,808)</u> | <u>10,455</u> |
| | <u>50</u> | <u>16,618</u> |
| 期內支出總額 | <u>24,745</u> | <u>40,322</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% (二零零八年 — 16.5%) 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。

7. 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174,941,000港元(二零零八年 — 235,858,000港元)；及(ii)期內已發行股份加權平均數9,191,729,000股普通股(二零零八年 — 9,201,089,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

由於截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月各期間之尚未行使購股權並無對該等期間之每股基本盈利造成攤薄效應，故並無呈列該等期間攤薄後之每股盈利。

8. 應收賬款、預付款項及按金

該結餘主要包括就出售新加坡之發展項目之應收進度結算款244,092,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 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 六月三十日 千港元 | 二零零八年 十二月三十一日 千港元 |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 未償還結餘之賬齡如下： | | |
| 30日以內 | 5,162 | 5,012 |
| 31至60日 | 441 | 2,643 |
| 61至90日 | 291 | 1,123 |
| 91至180日 | 348 | 2,722 |
| 超逾180日 | 757 | 1,076 |
| | <u>6,999</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。

9. 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 六月三十日 千港元 | 二零零八年 十二月三十一日 千港元 |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 未償還結餘之賬齡如下： | | |
| 30日以內 | 27,283 | 33,285 |
| 31至60日 | 6,082 | 10,107 |
| 61至90日 | 1,203 | 2,854 |
| 91至180日 | 966 | 1,405 |
| 超逾180日 | <u>1,449</u> | <u>660</u> |
| | <u>36,983</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

全球金融危機對世界各地經濟造成廣泛影響。本集團之整體表現亦因此受到影響。然而，由於二零零九年第二季本地物業市場回復穩定並出現復甦之景象，加上所佔共同控制實體之物業銷售溢利，本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得股東應佔溢利175,000,000港元(二零零八年 — 236,000,000港元)。

期內業績

截至二零零九年六月三十日止六個月之營業額合共為185,000,000港元(二零零八年 — 181,000,000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，分別佔總營業額51%(二零零八年 — 53%)及30%(二零零八年 — 30%)。

物業投資及發展

全球經濟低迷對本地租賃市場構成挑戰，回顧期內之租金水平全面下調。物業租金水平跟隨不斷下滑之經濟及持續衰退之市場而向下調整。然而，受惠於本集團投資物業之質素及策略性地點，該分部的營業額僅輕微下跌至94,000,000港元(二零零八年 — 95,000,000港元)。

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。上海市力寶廣場於期內之租金收入維持不變。香港力寶中心之租金收入則因於二零零八年八月出售香港力寶中心一座二十三樓全層而下跌9%。物業租賃業務繼續為本集團帶來穩定經常性收入。由於香港物業市場復甦，本集團之投資物業於期內錄得重估收益總額130,000,000港元(二零零八年 — 314,000,000港元)。

本集團已於二零零九年六月就其於新加坡之兩項發展項目Newton One(本集團擁有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)取得臨時入伙紙。約81%之The Metropolitan Condominium單位已於期內交予買家，本集團因而錄得所佔溢利130,000,000港元。The Metropolitan Condominium餘下之單位及Newton One所有單位已全部預售，有關收益預期於二零零九年下半年確認。

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。該分部產生之營業額增加至56,000,000港元(二零零八年 — 54,000,000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。由於百貨店仍處於投資階段，零售業務於期內錄得虧損77,000,000港元(二零零八年 — 68,000,000港元)。

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」)錄得所佔虧損12,000,000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，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

於二零零九年六月三十日，本集團之資產總值為6,300,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 6,100,000,000港元)。與物業有關之資產增加至4,200,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 3,900,000,000港元)，佔資產總值67%(二零零八年十二月三十一日 — 64%)。另一方面，本集團之投資組合下跌至400,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 500,000,000港元)，佔本集團資產總值7%(二零零八年十二月三十一日 — 8%)。

本集團之現金及現金等價物減少至344,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 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)維持在1.08比1(二零零八年十二月三十一日 — 1.33比1)。

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行貸款減少至1,220,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 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。56%及34%之貸款(二零零八年十二月三十一日 — 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16%銀行貸款(二零零八年十二月三十一日 — 18%)須於一年內償還。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)為37.0%(二零零八年十二月三十一日 — 43.9%)。

於二零零九年六月三十日，本集團之資產淨值為3,200,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 3,200,000,000港元)，相等於每股35港仙(二零零八年十二月三十一日 — 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，期末，本集團之資產概無作出抵押(二零零八年十二月三十一日 — 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浮動利率票據(「證券化活動」)。同日，本公司就證券化活動訂立一項超支承諾及諒解契約。於二零零九年六月三十日，本集團承受最高風險淨額約18,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 18,000,000港元)。除前述者外，本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零零八年十二月三十一日 — 無)。

於二零零九年六月三十日，本集團之資本承擔總額減少至105,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 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

於二零零九年六月三十日，本集團約有867名僱員(二零零八年 — 923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。期內員工總成本(包括董事酬金)為39,000,000港元(二零零八年 — 41,000,000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

二零零九年下半年似乎仍為困難之時期。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般受到經濟危機之嚴重打擊，惟本集團對亞太地區之中期前景仍然樂觀。市場普遍相信中國大陸將會率先復甦，並較其他國家更快復元。本集團將繼續集中於亞太地區，尤其是中國大陸之發展。同時，本集團將繼續審慎管理其物業及投資組合。

業務回顧

概覽

金融危機於二零零八年年底席捲全球，於二零零九年上半年繼續對全球經濟帶來影響。全球經濟體系(包括亞太地區之經濟體系)繼續受到其餘波所拖累。雖然金融市場在過去數月似乎經已回穩，但實體經濟是否正持續復甦仍需觀望。

業績

於回顧期內，本集團之表現亦受到經營所在之國家及地區之經濟狀況影響。儘管與去年同期比較溢利有所減少，本集團於本年度上半年仍然錄得盈利。截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司錄得股東應佔溢利約175,000,000港元，而二零零八年同期則錄得溢利236,000,000港元。

物業投資及發展

本集團之投資物業於回顧期內保持高租用率，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。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。翻新工程預期將於二零一零年年中完成。首屈一指之奢華品牌路易威登已選擇進駐力寶廣場，開設其位於上海市之第二間及最大之旗艦店。其他多個國際知名奢華品牌現正與本集團洽商租賃購物商場之餘下部份。翻新後之力寶廣場購物商場將會帶來更高租金收入。

本集團位於新加坡之物業發展項目即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)均已於本年度第二季獲發臨時入伙紙。該兩項發展項目公開發售之單位經已全部售出。部份銷售所得款項已於本年度上半年入賬。

零售業務

於回顧期內，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)之天津店已調改其商戶組合，引入更多具競爭力之品牌及更多元化之產品種類，務求更吸引其目標顧客。天津店於本年度上半年之銷售交易數量較去年同期上升21%，而顧客之平均消費亦有所上升。於回顧期內，樂賓百貨亦為成都店進行了若干改善工程，以改善店內之購物環境，以及調改其銷售組合。

儘管於二零零九年第二季有跡象顯示新加坡之經濟從二零零八年第四季及二零零九年第一季之衰退中復甦，但能否持續則仍未明朗；而Auric Pacific Group Limited(「APG」，一間於新加坡上市之公司，連同其附屬公司，合稱「APG集團」)大部份收入乃來自新加坡。消費者於消費方面仍然謹慎。於回顧期內，APG(本集團擁有其已發行股本約49.3%權益)錄得股東應佔虧損約4,300,000坡元，而二零零八年同期則錄得溢利2,400,000坡元。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於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得股東應佔溢利約2,100,000坡元，而二零零八年同期則錄得溢利1,400,000坡元。Food Junction專門從事地區飲食中心之營運及管理，於新加坡、馬來西亞、印尼及中國大陸經營飲食中心。為迎接未來之經濟復甦，APG集團將進一步整固及整頓其業務。

前景

全球政府於過去數月採取擴張性之財政及貨幣刺激措施，似乎已令市場回穩。雖然此等措施已明顯促使經濟活動回升，但金融危機最壞時刻是否已過去，全球經濟是否回復持續復甦，目前仍是言之過早。市場短期內可能會更為波動。中國受到廣泛之刺激經濟措施及投資計劃所支持，可能會是其中一個率先自全球經濟危機中復甦之經濟體系，從而對香港及其他鄰近亞洲國家帶來正面影響。

儘管現時面臨挑戰，管理層仍對區內之中期前景持樂觀態度。在管理本集團之投資及業務，以及評估新投資機會時，管理層將繼續採取審慎之態度。

中期股息

董事會已議決宣佈派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息每股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)，為數約91,913,000港元(二零零八年 — 18,402,000港元)。有關股息將於二零零九年十月十六日星期五或前後派付予於二零零九年十月九日星期五名列股東名冊上之股東。

截止過戶登記

本公司將由二零零九年十月七日星期三至二零零九年十月九日星期五(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。為符合獲取截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息及特別中期股息之資格，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於二零零九年十月六日星期二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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九年六月三十日止六個月內，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 | <u>950,000</u> | 0.094 | 0.090 | <u>87,036</u> |
| 總額 | <u>1,600,000</u> | | | <u>144,616</u> |
| | | | 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，於本期間內，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。

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二零零九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
力寶華潤有限公司
董事
李聯煒

香港，二零零九年九月十四日

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。