

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 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

截至二零零九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	228,716	247,263
銷售成本		<u>(104,733)</u>	<u>(111,680)</u>
溢利總額		123,983	135,583
行政開支		(106,861)	(107,647)
其他經營開支		(107,103)	(73,185)
投資物業之公平值收益		125,324	342,990
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值 收益／(虧損)淨額		21,091	(5,659)
聯營公司減值虧損撥備之撥回		5,000	18,000
超逾業務合併成本之部份	4	1,870	13,175
出售附屬公司之收益		—	7,417
融資成本		(27,727)	(43,992)
所佔聯營公司業績	5	(134,563)	17,056
所佔共同控制實體業績	6	<u>89,466</u>	<u>(606)</u>
除稅前溢利／(虧損)	7	(9,520)	303,132
稅項	8	<u>(21,432)</u>	<u>(44,195)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>(30,952)</u>	<u>258,937</u>

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	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		15,826	156,871
少數股東權益		<u>(46,778)</u>	<u>102,066</u>
		<u>(30,952)</u>	<u>258,937</u>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>3</u>	<u>35</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>35</u>
每股中期股息		<u>2</u>	<u>2</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／(虧損)	(30,952)	258,937
期內其他全面收入／(虧損)：		
折算海外業務之匯兌差額	(6,654)	145,655
可供出售財務資產之公平值收益／(虧損)淨額	(35,841)	25,762
可供出售財務資產之公平值虧損產生之遞延稅項	2,178	1,637
不再確認可供出售財務資產	—	(261)
重估批租土地及樓宇之盈餘	32,108	—
重估批租土地及樓宇之盈餘產生之遞延稅項	(3,853)	—
終止將附屬公司綜合入賬之儲備撥回	—	(1,252)
所佔聯營公司及共同控制實體之其他全面收入／(虧損)	<u>(19,435)</u>	<u>193,145</u>
期內其他全面收入／(虧損) (扣除稅項)	<u>(31,497)</u>	<u>364,686</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>(62,449)</u>	<u>623,623</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(3,216)	348,565
少數股東權益	<u>(59,233)</u>	<u>275,058</u>
	<u>(62,449)</u>	<u>623,623</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		94,856	94,856
固定資產		467,212	479,357
投資物業		3,768,055	3,613,887
發展中物業		353,630	329,867
於聯營公司之權益		3,907,073	4,080,457
於共同控制實體之權益		348,220	257,625
可供出售財務資產		465,396	498,278
持至到期日財務資產		9,446	9,467
貸款及墊款		38,712	56,989
遞延稅項資產		416	184
		<u>9,453,016</u>	<u>9,420,967</u>
流動資產			
持作銷售之物業		21,518	23,547
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		121,096	112,159
貸款及墊款		439,269	161,390
應收賬款、預付款項及按金	10	465,987	275,405
客戶之信託銀行結餘		559,250	509,355
有抵押定期存款		—	26,400
現金及銀行結餘		1,057,481	1,441,456
		<u>3,325,507</u>	<u>3,125,505</u>
流動負債			
銀行及其他貸款		582,276	699,232
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	11	1,716,480	1,357,803
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		162,337	133,220
應付稅項		61,612	63,195
		<u>2,569,886</u>	<u>2,300,088</u>
流動資產淨值		<u>755,621</u>	<u>825,417</u>
資產總值減流動負債		<u>10,208,637</u>	<u>10,246,384</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		
銀行及其他貸款	1,622,029	1,554,550
遞延租金	150,685	131,617
遞延稅項負債	<u>483,044</u>	<u>468,140</u>
	<u>2,255,758</u>	<u>2,154,307</u>
資產淨值	<u>7,952,879</u>	<u>8,092,077</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	50,043	53,297
儲備	<u>4,589,756</u>	<u>4,636,939</u>
	4,639,799	4,690,236
少數股東權益	<u>3,313,080</u>	<u>3,401,841</u>
	<u>7,952,879</u>	<u>8,092,077</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)、包銷及證券經紀之收入總額、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、食品業務之銷售收入、物業及項目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	95,734	94,087
零售業務	56,305	54,186
財務投資	9,137	6,406
證券投資	4,314	(5,583)
企業融資及證券經紀	22,947	41,235
銀行業務	6,677	9,498
其他	33,602	47,434
	<u>228,716</u>	<u>247,263</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入	5,084	6,040
佣金收入	1,588	2,823
其他收入	5	635
	<u>6,677</u>	<u>9,498</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；
- (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」分部主要包括食品業務、發展電腦硬件及軟件、放款、提供物業、項目及基金管理投資顧問服務。

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／(虧損)資料。

	截至二零零九年六月三十日止六個月								
	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	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	綜合 千港元
收入									
外來	95,734	56,305	9,137	4,314	22,947	6,677	33,602	—	228,716
分部間	5,903	—	—	—	—	—	3,550	(9,453)	—
總計	<u>101,637</u>	<u>56,305</u>	<u>9,137</u>	<u>4,314</u>	<u>22,947</u>	<u>6,677</u>	<u>37,152</u>	<u>(9,453)</u>	<u>228,716</u>
分部業績	<u>195,203</u>	<u>(77,056)</u>	<u>8,473</u>	<u>23,581</u>	<u>(2,421)</u>	<u>295</u>	<u>26,005</u>	<u>(5,025)</u>	169,055
	(附註)								
未分配之企業開支									(105,751)
融資成本									(27,727)
所佔聯營公司業績	(126,994)	—	—	—	—	—	(7,569)	—	(134,563)
所佔共同控制實體業績	89,466	—	—	—	—	—	—	—	<u>89,466</u>
除稅前虧損									(9,520)
稅項									<u>(21,432)</u>
期內虧損									<u>(30,952)</u>

截至二零零八年六月三十日止六個月

	物業投資		企業融資				分部間		綜合
	及發展	零售業務	財務投資	證券投資	及證券經紀	銀行業務	其他	互相抵銷	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入									
外來	94,087	54,186	6,406	(5,583)	41,235	9,498	47,434	—	247,263
分部間	7,497	—	—	—	11	—	8,153	(15,661)	—
總計	<u>101,584</u>	<u>54,186</u>	<u>6,406</u>	<u>(5,583)</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>430,172</u>	<u>(67,652)</u>	<u>6,021</u>	<u>(20,139)</u>	<u>10,714</u>	<u>1,584</u>	<u>46,614</u>	<u>(13,264)</u>	394,050
	(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)	—	<u>(606)</u>
除稅前溢利									303,132
稅項									<u>(44,195)</u>
期內溢利									<u>258,937</u>

附註：該款項包括投資物業之公平值收益125,324,000港元(二零零八年 — 342,990,000港元)。

4. 超逾業務合併成本之部份

該款項指本集團因Hongkong Chinese Limited(「HKC」)及力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)(均為本公司上市附屬公司)各自於市場上購回其股份而獲得之HKC及力寶華潤及其附屬公司可識別資產、負債及或然負債額外權益而產生之超逾相關成本之部份。

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」)之所佔虧損約121,675,000港元(二零零八年 — 所佔溢利12,975,000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上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。二零零九年之虧損主要來自OUE因財務及經濟狀況持續波動而使其物業發展項目產生減值虧損。

6. 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」)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)。

7. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)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 千港元	二零零八年 千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	—	543
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	465	1,310
可供出售之上市財務資產	689	—
持至到期日之上市財務資產	472	427
貸款及墊款	545	1,685
銀行業務	5,084	6,040
其他	9,137	6,406
股息收入：		
上市投資	146	412
非上市投資	1,635	1,128
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	147	(9,274)
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	760	(255)
可供出售之非上市財務資產	—	126
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	11,747	(11,497)
非上市	9,344	5,838
銀行業務產生之利息開支	(309)	(870)
折舊	(16,180)	(13,909)
出售物業之虧損	(145)	(510)
出售固定資產之虧損	(17)	(2)
出售存貨之成本	(7,228)	(5,447)

8. 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	1,358	1,560
往期撥備不足／(超額撥備)	(2,295)	482
遞延	<u>21,615</u>	<u>9,286</u>
	<u>20,678</u>	<u>11,328</u>
海外：		
期內支出	9,553	7,606
往期撥備不足	9	826
遞延	<u>(8,808)</u>	<u>24,435</u>
	<u>754</u>	<u>32,867</u>
期內支出總額	<u>21,432</u>	<u>44,195</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。

9. 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15,826,000港元(二零零八年 — 156,871,000港元)；及(ii)期內已發行股份加權平均數503,094,000股普通股(二零零八年 — 453,948,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

由於截至二零零九年六月三十日止六個月之尚未行使購股權及認股權證並無對該期間之每股基本盈利造成攤薄效應，故並無呈列該期間攤薄後之每股盈利。

截至二零零八年六月三十日止六個月攤薄後之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；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 千股
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	<u>83</u>
用以計算攤薄後之每股盈利之普通股加權平均數	<u><u>454,031</u></u>

附註：截至二零零八年六月三十日止六個月內所有尚未行使之購股權對每股基本盈利並無攤薄效應。

10. 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：		
按要求償還	44,272	44,010
30日以內	19,110	24,174
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	<u>757</u>	<u>1,076</u>
	<u><u>65,219</u></u>	<u><u>75,748</u></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。

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。

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：		
按要求償還	607,909	534,248
30日以內	42,557	52,604
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>660,166</u>	<u>601,878</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。於二零零九年六月三十日，客戶信託銀行結餘總額為559,250,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 509,355,000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

全球金融危機對世界各地經濟造成廣泛影響。新加坡及其他亞洲國家之物業市場於上半年仍然呆滯，令本集團之整體表現欠佳。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16,000,000港元(二零零八年 — 157,000,000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229,000,000港元，較二零零八年同期錄得之247,000,000港元低8%。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42%(二零零八年 — 38%)及25%(二零零八年 — 22%)。

物業投資及發展

物業投資及發展業務於二零零九年上半年錄得收入96,000,000港元(二零零八年 — 94,000,000港元)。增加主要由於期內出售一項位於新加坡之住宅發展項目之餘下單位。

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，租金收入僅輕微下跌至93,000,000港元(二零零八年 — 94,000,000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。香港力寶中心及上海市力寶廣場於期內之租金收入維持不變。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125,000,000港元(二零零八年 — 343,000,000港元)。

本集團於位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「Woonbook項目」)擁有約47.9%權益。Woonbook項目為綜合物業項目，擬興建成一個自給自足之社區，獲批樓面總面積約為3,000,000平方米。總綱圖已於二零零八年中獲韓國有關政府部門批准。地盤清理工程已完成，而基礎建設工程經已動工。

本集團投資於一項在Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)擁有間接權益之物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)，OUE為一間從事物業投資及發展及酒店營運之新加坡上市公司。由OUE管理之酒店(包括新加坡之文華大酒店)均座落於新加坡、馬來西亞及中國大陸多個戰略位置優越之著名旅遊區。OUE亦在新加坡持有若干優質寫字樓之權益，例如毗鄰Marina Bay之50 Collyer Quay及位於中心金融商業區之OUB Centre。在過去兩至三年間，OUE參與多項物業發展及投資項目，包括位於新加坡之21 Angullia Park(前稱Parisian)及25 Leonie Hill Road(前稱Grangeford)之重建項目。為提高其經常性租金收入，OUE翻新了文華大酒店文華購物廊。於二零零九年上半年，本集團自該投資錄得所佔虧損為122,000,000港元，二零零八年所佔溢利則為13,000,000港元。虧損主要由於多項因素所導致，包括發展物業減值撥備、因環球經濟衰退及人類豬流感引致酒店收入減少及於翻新文華購物廊期間失去租金收入。文華購物

廊將被提升為高級豪華之零售商場，預期於二零零九年第四季開幕營業，現時近乎全部商舖樓面面積已落實租約。

此外，本集團參與中國大陸、澳門、新加坡、泰國及日本多項地理位置優越之物業發展項目。兩項位於新加坡之發展項目Newton One(本公司之上市附屬公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)擁有100%權益)及The Metropolitan Condominium(由力寶華潤及CapitaLand Limited各自擁有50%權益之合營發展項目)已於二零零九年六月取得臨時入伙紙。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所有單位預期將於二零零九年下半年交付予買家，有關收益將於相關期間確認。其他項目包括位於新加坡之荷蘭路、Sentosa Cove及Kim Seng路，以及位於北京之北京經濟技術開發區之發展項目。該等項目預計於二零一一年或以後竣工。由於全球經濟低迷，新加坡之豪宅市場受到嚴重打擊。因此，一間共同控制實體已就其物業發展項目作出減值撥備。

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)。

財務及證券投資

經過多國政府大規模注資後，全球股票市場經已回穩。受惠於流動資金流入市場，本集團之投資組合於期內錄得公平值收益。截至二零零九年六月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得32,000,000港元之溢利(二零零八年 — 虧損14,000,000港元)。

資金流之持續性及實際入滲經濟層面之程度仍存在不確定因素，故金融市場將繼續波動。本集團將密切留意市場發展，並繼續以審慎態度管理其投資組合，不斷致力改善整體資產質素。

企業融資及證券經紀

儘管香港之資本市場於二零零九年上半年從金融海嘯中逐步復元，但散戶投資者仍不活躍於高度波動市場之中。因此，本集團之企業融資及證券經紀業務大受影響。截至二零零九年六月三十日止六個月，該分部錄得之營業額下跌至23,000,000港元(二零零八年 — 41,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為2,000,000港元(二零零八年 — 溢利11,000,000港元)。

銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)為本公司上市附屬公司香港華人有限公司之全資附屬公司。澳門銀行業於二零零九年上半年仍未從全球信貸危機中復甦。雖然經營環境困難，澳門華人銀行仍能維持客戶及貸款組合之質素。管理層繼續對放貸採

取審慎措施，並選擇性地在適當範疇尋求業務增長。在低息環境之下，銀行業務於二零零九年之營業額為7,000,000港元(二零零八年 — 9,000,000港元)，溢利則為300,000港元(二零零八年 — 1,600,000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，本集團之資產總值增加至12,800,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 12,500,000,000港元)。與物業有關之資產輕微增加至8,600,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 8,500,000,000港元)，佔資產總值之67%(二零零八年十二月三十一日 — 68%)。本集團之投資組合維持在600,000,000港元，佔本集團資產總值之5%。

負債總額為4,800,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 4,500,000,000港元)。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(二零零八年十二月三十一日 — 1.4比1)。

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)輕微減少至2,204,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 2,254,000,000港元)。銀行貸款總額為2,119,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 2,099,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款1,849,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 2,060,000,000港元)及無抵押銀行貸款270,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 39,000,000港元)，均以港元、美元、坡元或人民幣計值(二零零八年十二月三十一日 — 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物業及若干附屬公司之股份作抵押。銀行貸款按浮動利率計息，其中23%之銀行貸款(二零零八年十二月三十一日 — 26%)須於一年內償還。於二零零九年六月三十日，第三方墊付之貸款為85,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 155,000,000港元)。該墊款為無抵押並須於二零一零年六月二十六日或之前償還。期末，資本負債比率(按貸款總額(扣除少數股東權益)對股東資金之比率計算)下跌至34.3%(二零零八年十二月三十一日 — 35.3%)。

本集團之資產淨值仍然穩健，達4,600,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 4,700,000,000港元)，相等於每股9.3港元(二零零八年十二月三十一日 — 每股8.8港元)。

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，本集團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220,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 323,000,000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1,089名僱員(二零零八年 — 1,142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75,000,000港元(二零零八年 — 84,000,000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附屬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。本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得股東應佔綜合溢利約16,000,000港元，而二零零八年同期則錄得溢利157,000,000港元。本公司擁有71.21%權益之上市附屬公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」，連同其附屬公司，合稱「力寶華潤集團」)於本年度上半年仍然錄得盈利，於回顧期內錄得股東應佔綜合溢利約175,000,000港元，而二零零八年同期則錄得溢利236,000,000港元。本公司擁有55.83%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」)於本年度上半年之表現遜色，截至二零零九年六月三十日止六個月錄得股東應佔綜合虧損約163,000,000港元，而去年同期則錄得溢利104,000,000港元。HKC錄得虧損主要由於

(其中包括)持續反覆之金融及經濟狀況，致使其聯營公司／共同控制實體之物業發展項目出現減值虧損。

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力寶華潤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。

位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「Woonbook項目」)之基礎建設工程現正進行，本集團於Woonbook項目擁有約47.9%權益。位於韓國仁川自由經濟區之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。

本集團於過去數年參與發展新加坡多項物業項目。位於新加坡之兩項物業發展項目即Newton One(力寶華潤集團擁有其100%權益)及The Metropolitan Condominium(由力寶華潤集團及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。該兩項發展項目推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。

Marina Collection(HKC集團擁有其50%權益)之建築工程現正進行。Marina Collection位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove，地盤面積約為239,200平方呎，將提供124個高級豪華臨海住宅單位，可銷售總面積約為320,860平方呎。住宅單位之預售已展開，且市場反應理想。

HKC集團於一項位於新加坡Kim Seng Road 100號之物業(「Kim Seng物業」)擁有50%權益。Kim Seng物業之地盤面積約為60,393平方呎，將重新發展為住宅項目(將命名為Centennia Suites)，可銷售面積約為177,555平方呎。

HKC集團亦於一個位於新加坡荷蘭路53號之地盤擁有30%權益。該地盤之面積約為36,339平方呎，計劃發展成豪華住宅項目，現已命名為The Holland Collection，預期將於二零一二年落成。

Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)乃一項於二零零五年成立之物業基金，HKC一間全資附屬公司乃該基金之有限責任合夥人，LAAP之投資目標為投資亞洲地區之房地產。LAAP於一間合營企業之主要股東擁有間接權益，而該合營企業則為一間於新加坡上市之公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)之主要股東。OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運，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。位於文華大酒店之文華購物廊現正進行翻新工程。文華購物廊將被提升為高級豪華之零售商場，預期於二零零九年第四季開幕

營業並帶來收益，近乎全部126,000平方呎之零售樓面已落實租出。儘管目前市況不明朗，該等優質物業能為OUE帶來龐大、穩定及經常性之收入。

HKC集團亦參與中國大陸物業項目，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之地盤總面積約為51,209平方米，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，樓面總面積約為270,000平方米（包括地庫）。北京經濟技術開發區項目現正處於規劃審批階段。

本集團將繼續注視市場發展，並管理其投資組合，不斷致力改善整體資產質素。

零售業務

於回顧期內，樂賓百貨（力寶華潤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（力寶華潤集團擁有其已發行股本約49.3%權益）錄得股東應佔綜合虧損約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綜合溢利約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2港仙(二零零八年 — 每股2港仙)，為數約10,009,000港元(二零零八年 — 10,843,000港元)。中期股息將於二零零九年十月二十日星期二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，及因行使附於本公司尚未行使之認股權證之認購權而須予配發及發行之股份。為符合獲取截至二零零九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

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32,535,000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	2,438,000	1.59	1.58	3,852,080
二月	<u>30,097,000</u>	1.10	1.05	<u>33,101,690</u>
總額	<u>32,535,000</u>			<u>36,953,770</u>
		購回股份所產生之費用		<u>258,564</u>
				<u>37,212,334</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
力寶有限公司
董事總經理兼行政總裁
李聯煒

香港，二零零九年九月十五日

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。