



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)

2009
中期業績報告

目錄

	頁次
簡明綜合收益表	2
簡明綜合全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流動表	8
中期財務報告書附註	9
管理層評論及分析	37
業務回顧及前景	42
附加資料	46
公司資料	58

力寶有限公司(「本公司」)董事會謹此提呈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簡明綜合中期財務報告書。

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	3	228,716	247,263
銷售成本		(104,733)	(111,680)
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	89,466	(606)
除稅前溢利／(虧損)	7	(9,520)	303,132
稅項	8	(21,432)	(44,195)
期內溢利／(虧損)		(30,952)	258,937
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		15,826	156,871
少數股東權益		(46,778)	102,066
		(30,952)	258,937
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	9		
基本		3	35
攤薄		不適用	35
		千港元	千港元
中期股息	10	10,009	10,843

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 千港元	二零零八年 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)	(19,435)	193,145
期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	(31,497)	364,686
期內全面收入／(虧損)總額	(62,449)	623,623
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(3,216)	348,565
少數股東權益	(59,233)	275,058
	(62,449)	623,623

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	5	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	11	465,396	498,278
持至到期日財務資產	12	9,446	9,467
貸款及墊款	13	38,712	56,989
遞延稅項資產		416	184
		9,453,016	9,420,967
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	14	121,096	112,159
貸款及墊款	13	439,269	161,390
應收賬款、預付款項及按金	15	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
		3,325,507	3,125,505
流動負債			
銀行及其他貸款	16	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	17	1,716,480	1,357,803
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	18	162,337	133,220
應付稅項		61,612	63,195
		2,569,886	2,300,088
流動資產淨值		755,621	825,417
資產總值減流動負債		10,208,637	10,246,384

簡明綜合財務狀況表(續)

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)
非流動負債			
銀行及其他貸款	16	1,622,029	1,554,550
遞延租金		150,685	131,617
遞延稅項負債		483,044	468,140
		2,255,758	2,154,307
資產淨值		7,952,879	8,092,077
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	19	50,043	53,297
儲備	20	4,589,756	4,636,939
		4,639,799	4,690,236
少數股東權益		3,313,080	3,401,841
		7,952,879	8,092,077

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

未經審核

	本公司權益持有人應佔													
	已發行 股本	股份 溢價賬	購股權 儲備	特別 資本儲備 (附註20(a))	資本 贖回儲備	法定儲備 (附註20(b))	監管儲備 (附註20(c))	投資 重估儲備	其他資產 重估儲備	匯兌 均衡儲備	保留溢利	少數 總額	股東權益 總額	權益總額
	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	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年一月一日	53,297	914,507	23,920	1,709,202	18,781	3,465	458	134,854	9,859	189,643	1,632,250	4,690,236	3,401,841	8,092,077
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,826	15,826	(46,778)	(30,952)
其他全面收入/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(15,762)	15,775	(19,055)	-	(19,042)	(12,455)	(31,497)
全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	(15,762)	15,775	(19,055)	15,826	(3,216)	(59,233)	(62,449)
購回股份	(3,254)	-	-	-	3,254	-	-	-	-	-	(37,212)	(37,212)	-	(37,212)
向附屬公司少數股東購回股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,193)	(1,193)
於附屬公司權益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,870)	(1,870)
轉撥儲備	-	-	-	-	-	47	-	-	-	-	(47)	-	-	-
已向本公司股東宣派之 二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,009)	(10,009)	-	(10,009)
已向附屬公司少數股東宣派及支付之 二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,465)	(26,465)
於二零零九年六月三十日	50,043	914,507	23,920	1,709,202	22,035	3,512	458	119,092	25,634	170,588	1,600,808	4,639,799	3,313,080	7,952,879

力寶有限公司
二零零九年中期業績報告

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核													
	本公司權益持有人應佔													
	已發行 股本	股份 溢價賬	購股權 儲備	特別 資本儲備 (附註20(a))	資本 贖回儲備	法定儲備 (附註20(b))	監管儲備 (附註20(c))	投資 重估儲備	其他資產 重估儲備	匯兌 均衡儲備	保留溢利	總額	少數 股東權益	權益總額
	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	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年一月一日	43,373	517,794	22,308	1,709,202	17,861	2,732	458	222,643	9,859	224,454	2,019,373	4,790,057	3,588,709	8,378,766
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156,871	156,871	102,066	258,937	
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	28,327	-	163,367	-	191,694	172,992	364,686	
全面收入總額	-	-	-	-	-	-	28,327	-	163,367	156,871	348,565	275,058	623,623	
供股	10,844	396,701	-	-	-	-	-	-	-	-	407,545	209,097	616,642	
來自附屬公司少數股東之墊款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,662	16,662	
償還予附屬公司少數股東之款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(240)	(240)	
於附屬公司權益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,493	3,493	
終止將附屬公司綜合入賬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(272)	(272)	
轉撥儲備	-	-	-	-	-	733	-	-	-	(733)	-	-	-	
已向本公司股東宣派之 二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,349)	(17,349)	-	(17,349)	
已向附屬公司少數股東宣派及支付之 二零零七年末期股息及 特別末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,511)	(28,511)	
於二零零八年六月三十日	54,217	914,495	22,308	1,709,202	17,861	3,465	458	250,970	9,859	387,821	2,158,162	5,528,818	4,063,996	9,592,814

簡明綜合現金流動表

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
經營活動所得／(動用)之現金淨額		(170,065)	17,937
投資活動動用之現金淨額		(66,229)	(161,256)
融資活動所得／(動用)之現金淨額		(148,376)	675,435
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		(384,670)	532,116
於一月一日之現金及現金等價物		1,441,456	783,403
匯兌調整		695	12,739
於六月三十日之現金及現金等價物	21	1,057,481	1,328,258

中期財務報告書附註

1. 主要會計政策

本中期財務報告書乃未經審核、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。

編製本簡明綜合中期財務報告書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」）乃於本期間之財務報告書首次採納：

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之簡明綜合中期財務報告書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。

中期財務報告書附註(續)

1. 主要會計政策(續)

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. 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、項目及基金管理及投資顧問服務。

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，與呈列於綜合財務報告書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。

中期財務報告書附註(續)

2. 分部資料(續)

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	零售業務	財務投資	證券投資	企業融資 及證券經紀	銀行業務	其他	分部間 互相抵銷	綜合
	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	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	101,637	56,305	9,137	4,314	22,947	6,677	37,152	(9,453)	228,716
分部業績	195,203	(77,056)	8,473	23,581	(2,421)	295	26,005	(5,025)	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	-	-	-	-	-	-	-	89,466
除稅前虧損									(9,520)
稅項									(21,432)
期內虧損									(30,952)
截至二零零八年六月三十日止六個月									
	物業投資 及發展	零售業務	財務投資	證券投資	企業融資 及證券經紀	銀行業務	其他	分部間 互相抵銷	綜合
	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	101,584	54,186	6,406	(5,583)	41,246	9,498	55,587	(15,661)	247,263
分部業績	430,172	(67,652)	6,021	(20,139)	10,714	1,584	46,614	(13,264)	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)	-	(606)
除稅前溢利									303,132
稅項									(44,195)
期內溢利									258,937

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)。

中期財務報告書附註(續)

3. 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，減去集團內部所有重大交易。

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
	228,716	247,263

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
	6,677	9,498

中期財務報告書附註(續)

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、負債及或然負債公平淨值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／於聯營公司之權益

所佔聯營公司業績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。

於聯營公司之權益包括本集團於LAAP之權益約2,839,698,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 2,989,503,000港元)。

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。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)。

中期財務報告書附註(續)

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)

中期財務報告書附註(續)

8. 稅項

	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
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	21,615	9,286
	20,678	11,328
海外：		
期內支出	9,553	7,606
往期撥備不足	9	826
遞延	(8,808)	24,435
	754	32,867
期內支出總額	21,432	44,195

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。

中期財務報告書附註(續)

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 – 因下列事項而假設已發行之普通股加權平均數：(附註)	
認股權證	83
用以計算攤薄後之每股盈利之普通股加權平均數	454,031

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. 中期股息

	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
已宣派之中期股息，每股普通股2港仙(二零零八年 – 2港仙)	10,009	10,843

中期股息乃於報告期完結後宣派，故並無於該日期計提。

中期財務報告書附註(續)

11. 可供出售財務資產

	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
按公平值列賬之財務資產：		
海外上市之股票證券	347,311	376,616
海外上市之債務證券	14,554	12,559
非上市債務證券	12,177	6,621
非上市投資基金	61,264	71,814
	435,306	467,610
按成本值列賬之財務資產：		
非上市股票證券	140,849	140,941
非上市債務證券	12,175	12,175
非上市投資基金	15,461	15,461
	168,485	168,577
減值虧損撥備	(138,395)	(137,909)
	30,090	30,668
	465,396	498,278

債務證券之實際年利率介乎零至10%(二零零八年十二月三十一日 - 零至10%)。

可供出售財務資產發行機構之分析如下：

	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
股票證券：		
企業	488,160	517,557
債務證券：		
會所債券	12,175	12,175
企業	17,510	10,111
銀行及其他金融機構	9,221	9,069
	38,906	31,355

中期財務報告書附註(續)

12. 持至到期日財務資產

	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
債務證券，按攤銷成本： 海外上市	9,446	9,467
上市債務證券之市值	8,370	9,760

債務證券之實際年利率為9%(二零零八年十二月三十一日 - 9%)。

持至到期日財務資產發行機構之分析如下：

	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
銀行及其他金融機構	9,446	9,467

13. 貸款及墊款

結餘主要包括本集團有關證券經紀及銀行業務給予客戶之貸款及墊款453,968,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 195,283,000港元)。

給予本集團客戶之貸款及墊款之實際年利率介乎2%至9%(二零零八年十二月三十一日 - 3%至9%)。貸款及墊款之賬面值與其公平值相若。證券經紀及銀行業務產生之若干結餘乃以賬面值為362,050,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 419,914,000港元)客戶之物業、按金及證券作抵押。

於報告期結束時，逾期或已減值結餘乃與銀行及放款業務有關。期內呆壞賬撥備變動如下：

	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
期初結餘	8,597	2,868
減值撥備撥回	(211)	-
期末結餘	8,386	2,868

除上述者外，其餘結餘並非逾期或已減值，且是關於多名於近期無拖欠記錄之客戶。

中期財務報告書附註(續)

14. 按公平值列入損益賬之財務資產

	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
持作買賣：		
股票證券：		
香港上市	26,322	7,611
海外上市	3,146	2,464
	29,468	10,075
投資基金：		
非上市	91,628	94,284
其他：		
非上市	-	7,800
	121,096	112,159

按公平值列入損益賬之財務資產發行機構之分析如下：

	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
股票證券：		
公共企業	7,096	-
企業	17,413	10,075
銀行及其他金融機構	4,959	-
	29,468	10,075

中期財務報告書附註(續)

15. 應收賬款、預付款項及按金

結餘主要包括就出售新加坡發展項目物業單位之應收進度結算款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	757	1,076
	65,219	75,748

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。

於二零零九年六月三十日，與一項物業發展項目有關之應收賬款15,874,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 15,874,000港元)已減值及作出撥備。除此之外，其餘結餘並非逾期或已減值，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。

中期財務報告書附註(續)

16. 銀行及其他貸款

	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
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	1,849,496	2,059,503
無抵押	269,558	39,277
	2,119,054	2,098,780
其他貸款：		
無抵押(附註(b))	85,251	155,002
	2,204,305	2,253,782
減：列入流動部份之金額	(582,276)	(699,232)
非流動部份	1,622,029	1,554,550
按貨幣分類之銀行及其他貸款：		
港元	1,363,273	1,288,000
美元	286,754	356,505
人民幣	432,187	432,012
坡元	122,091	177,265
	2,204,305	2,253,782
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	497,025	544,230
第二年	418,376	405,357
第三至第五年(包括首尾兩年)	517,630	337,575
五年後	686,023	811,618
	2,119,054	2,098,780
須於下列期間償還之其他貸款：		
一年內	85,251	155,002

本集團銀行及其他貸款之賬面值與其公平值相若，其利息按年利率介乎1.0%至6.0%(二零零八年十二月三十一日 - 1.3%至6.0%)計算。

中期財務報告書附註(續)

16. 銀行及其他貸款(續)

附註：

(a) 於二零零九年六月三十日，銀行貸款分別以下列各項作抵押：

- (i) 市值為1,663,575,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 1,227,473,000港元)之本集團若干上市附屬公司之股份；及
- (ii) 賬面值分別為3,201,200,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 3,073,317,000港元)、117,551,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 119,075,000港元)及657,501,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 573,713,000港元)之若干投資物業、批租土地及樓宇及發展中物業之第一法定按揭。

於二零零八年十二月三十一日之銀行貸款亦以賬面值為26,400,000港元之本公司定期存款作抵押。

(b) 本集團於二零零九年六月三十日之其他貸款包括一筆來自第三方墊付之無抵押貸款85,251,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 155,002,000港元)，該筆貸款已按借貸雙方同意之條款續期一年，並須於二零一零年六月二十六日或之前償還。

17. 應付賬款、應計款項及已收按金

結餘主要包括就出售新加坡發展項目之物業單位之銷售按金827,415,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 437,726,000港元)。

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	1,449	660
	660,166	601,878

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。

中期財務報告書附註(續)

18. 客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款

銀行業務之客戶往來、定期、儲蓄及其他存款之實際年利率介乎零至2.9%(二零零八年十二月三十一日 - 0.3%至4.5%)。

19. 股本
股份

	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
法定：		
30,000,000,000股(二零零八年十二月三十一日 - 30,000,000,000股)每股面值0.10港元之普通股	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足：		
500,433,372股(二零零八年十二月三十一日 - 532,968,372股)每股面值0.10港元之普通股	50,043	53,297

期內，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共32,535,000股(二零零八年 - 無)每股面值0.10港元之普通股股份，其後並已註銷上述股份。如第6及第7頁之簡明綜合權益變動表所載，有關購回所產生之溢價33,958,000港元(二零零八年 - 無)已計入本公司之保留溢利，而3,254,000港元(二零零八年 - 無)則自保留溢利轉撥至資本贖回儲備。

董事認為於期內購回本公司股份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。

認股權證

於二零零九年一月一日，本公司有54,214,266份認股權證未獲行使，總認購價值約254,807,000港元。每份認股權證之持有人均可於二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)，按每股4.70港元(可予調整)之認購價以現金認購一股本公司面值0.10港元之普通股。截至二零零九年六月三十日止六個月內，概無認股權證獲註銷或行使。根據本公司現時之股本結構，全面行使該等未獲行使之認股權證將導致額外發行54,214,266股本公司每股面值0.10港元之普通股。

中期財務報告書附註(續)

19. 股本(續)

購股權計劃

本公司及其附屬公司購股權計劃之詳情如下：

(a) 本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃

根據於二零零七年六月七日(「採納日期」)經本公司股東採納及批准之本公司購股權計劃(「購股權計劃」)，董事會(「董事會」)可酌情授予任何合資格僱員(包括本集團或其任何成員公司之董事、高級職員及／或僱員)；或本集團或其任何成員公司之任何諮詢人、顧問、供應商、客戶或分包商；或董事會釐定為對本集團或其任何成員公司之發展、增長或利益有所貢獻，或在本集團之拓展或其業務上付出大量時間之任何其他人士(統稱「合資格人士」)購股權，以認購本公司之股份。購股權計劃旨在讓合資格人士有機會取得本公司之所有人權益，並鼓勵合資格人士為本公司及其股東之整體利益致力提升本公司及其股份之價值。購股權計劃從採納日期起計十年內有效。根據購股權計劃之規則，於採納日期十週年及之後，不得再授出購股權。購股權可於授出日期起至屆滿日期(該日期不得遲於緊接授出日期十週年前之日期)止期間之任何時間行使。購股權計劃並無訂明須持有購股權之最短期限，亦無訂明購股權可獲行使前須達致之表現目標。然而，購股權計劃之規則規定，董事會可全權酌情決定授出購股權之條款。購股權承授人獲授相關購股權毋須支付任何金額。

可於行使所有根據購股權計劃及其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權後予以發行之股份數目之整體限額，不得超過本公司不時已發行股份之30%。可根據購股權計劃授出之購股權所涉及之股份數目上限(當連同根據本公司任何其他購股權計劃於採納日期後授出之購股權所涉及之任何股份)不得超過本公司於採納日期已發行股本之10%，即43,373,501股(「計劃授權限額」)。計劃授權限額可予更新，惟須事先取得本公司股東批准。於行使任何12個月期間內根據購股權計劃授予及將授予任何單一合資格人士(不論是否已成為承授人)之購股權後所發行及將予發行之股份總數，不得超過於有關時間本公司已發行股份之1%限額。根據購股權計劃，股份之行使價由董事會全權自行釐定，但無論如何不得低於以下之較高價者：(i)本公司股份於購股權授出日期在聯交所每日報價表所載之收市價；(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所載之平均收市價；及(iii)本公司股份於購股權授出日期之面值。

中期財務報告書附註(續)

19. 股本(續)

購股權計劃(續)

(a) 本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

於二零零七年十二月十七日，根據購股權計劃向合資格人士(其中包括若干本公司董事及本集團僱員)無代價授出購股權，以認購本公司每股面值0.10港元之普通股(「股份」)合共4,337,000股，每股初步行使價為6.98港元(可予調整)。因應在二零零八年六月本公司按每持有四股股份可獲配一股供股股份之比例發售新股之供股，按購股權可認購之股份數目及行使價已作出調整，導致認購權可認購合共5,421,250股股份，而每股行使價為5.58港元(可予調整)，由二零零八年六月二十七日起生效。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。

於二零零八年八月一日，根據購股權計劃向一名合資格人士無代價授出一份購股權，以認購625,000股股份，每股行使價為3.95港元(可予調整)。該購股權不得於授出日期至二零零九年七月三十一日期間行使。該購股權可由二零零九年八月一日至二零一二年十二月十六日期間行使。

於二零零九年一月一日，尚有根據購股權計劃授出之未行使購股權，以認購合共6,046,250股股份(「購股權股份」)。

根據購股權計劃授出之購股權股份之詳情概述如下：

參與人士	授出日期	每股行使價 港元	購股權股份數目	
			於二零零九年一月一日及 二零零九年六月三十日	結餘
董事：				
李聯煒	二零零七年十二月十七日	5.58		1,125,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	5.58		193,750
李澤培	二零零七年十二月十七日	5.58		162,500
梁英傑	二零零七年十二月十七日	5.58		162,500
徐景輝	二零零七年十二月十七日	5.58		162,500
容夏谷	二零零七年十二月十七日	5.58		162,500
僱員(附註)	二零零七年十二月十七日	5.58		3,352,500
	二零零八年八月一日	3.95		625,000
其他	二零零七年十二月十七日	5.58		100,000
總額				6,046,250
每股加權平均行使價(港元)				5.41

附註：僱員指於二零零九年六月三十日與本集團訂有就僱傭條例而言被視為「連續性合約」之僱傭合約之僱員，不包括董事及本公司行政總裁。

中期財務報告書附註(續)

19. 股本(續)

購股權計劃(續)

- (a) 本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)
期內，本公司並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於二零零九年六月三十日，購股權股份之行使價及本公司尚未行使之購股權之行使期如下：

購股權股份數目	每股行使價		行使期
	(附註)		
	港元		
5,421,250	5.58	二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日	
625,000	3.95	二零零九年八月一日至二零一二年十二月十六日	

附註：購股權股份之行使價在供股或紅股發行或本公司股本發生其他類似變動時可予調整。

- (b) 力寶華潤有限公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃
力寶華潤(本公司之上市附屬公司)於二零零七年六月七日採納經力寶華潤及本公司股東批准之購股權計劃(「力寶華潤購股權計劃」)規則之主要條款，與上文所述之購股權計劃之條款大致相同。

於二零零七年十二月十七日，根據力寶華潤購股權計劃向力寶華潤購股權計劃之合資格人士(其中包括力寶華潤若干董事及僱員)無代價授出購股權，以認購力寶華潤每股面值0.10港元之普通股(「力寶華潤股份」)合共92,010,000股，每股行使價為0.267港元(可予調整)。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。

於二零零八年八月一日，根據力寶華潤購股權計劃向一名合資格人士無代價授出一份購股權，以認購7,000,000股力寶華潤股份，每股行使價為0.169港元(可予調整)。該購股權不得於授出日期至二零零九年七月三十一日期間行使。該購股權可由二零零九年八月一日至二零一二年十二月十六日期間行使。

於二零零九年一月一日，尚有根據力寶華潤購股權計劃授出之未行使購股權，以認購99,010,000股力寶華潤股份，該數額乃未計入一份可認購5,000,000股力寶華潤購股權股份(「力寶華潤購股權股份」)於二零零九年一月一日失效之購股權。

中期財務報告書附註(續)

19. 股本(續)

購股權計劃(續)

(b) 力寶華潤有限公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

根據力寶華潤購股權計劃授出之力寶華潤購股權股份於期內之變動詳情概述如下：

參與人士	授出日期	每股行使價 港元	力寶華潤購股權股份數目		
			於二零零九年 一月一日結餘	期內失效	於二零零九年 六月三十日結餘
董事：					
李聯煒	二零零七年十二月十七日	0.267	22,000,000	-	22,000,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	0.267	3,000,000	-	3,000,000
梁英傑	二零零七年十二月十七日	0.267	2,300,000	-	2,300,000
徐景輝	二零零七年十二月十七日	0.267	2,300,000	-	2,300,000
容夏谷	二零零七年十二月十七日	0.267	2,300,000	-	2,300,000
僱員(附註)	二零零七年十二月十七日	0.267	20,260,000	-	20,260,000
	二零零八年八月一日	0.169	7,000,000	-	7,000,000
其他	二零零七年十二月十七日	0.267	39,850,000*	7,500,000	32,350,000
總額			99,010,000*	7,500,000	91,510,000
每股加權平均行使價(港元)			0.260	0.267	0.260

附註：僱員指於二零零九年六月三十日與力寶華潤及其附屬公司訂有就僱傭條例而言被視為「連續性合約」之僱傭合約之僱員，不包括董事及本公司行政總裁。

* 未計入一份可認購5,000,000股力寶華潤購股權股份於二零零九年一月一日失效之購股權

除本文所披露者外，期內，力寶華潤並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於二零零九年六月三十日，力寶華潤購股權股份之行使價及力寶華潤尚未行使之購股權之行使期如下：

力寶華潤購股權股份數目	每股行使價 (附註) 港元	行使期
84,510,000	0.267	二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日
7,000,000	0.169	二零零九年八月一日至二零一二年十二月十六日

附註：力寶華潤購股權股份之行使價在供股或紅股發行或力寶華潤股本發生其他類似變動時可予調整。

中期財務報告書附註(續)

19. 股本(續)

購股權計劃(續)

(c) *Hongkong Chinese Limited*於二零零七年六月七日採納之購股權計劃

HKC(本公司之上市附屬公司)於二零零七年六月七日採納經HKC、力寶華潤及本公司股東批准之購股權計劃(「HKC購股權計劃」)規則之主要條款，與上文所述之購股權計劃之條款大致相同。

於二零零七年十二月十七日，根據HKC購股權計劃向HKC購股權計劃之合資格人士(其中包括HKC若干董事及僱員)無代價授出購股權，以認購HKC每股面值1.00港元之普通股(「HKC股份」)合共13,468,000股，每股初步行使價為1.68港元(可予調整)。因應HKC於二零零八年六月按每持有二十股股份可獲配七股供股股份之比例發售新股之供股，按HKC購股權可認購之HKC股份數目及行使價已作出調整，導致購股權可認購合共18,181,800股HKC股份，而每股行使價為1.24港元(可予調整)，由二零零八年六月二十七日起生效。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。

於二零零八年八月一日，根據HKC購股權計劃向一名合資格人士無代價授出一份購股權，以認購2,025,000股HKC股份，每股行使價為1.00港元(可予調整)。該購股權不得於授出日期至二零零九年七月三十一日期間行使。該購股權可由二零零九年八月一日至二零一二年十二月十六日期間行使。

於二零零九年一月一日，尚有根據HKC購股權計劃授出之未行使購股權，以認購合共20,206,800股HKC股份(「HKC購股權股份」)。

中期財務報告書附註(續)

19. 股本(續)

購股權計劃(續)

(c) *Hongkong Chinese Limited*於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

根據HKC購股權計劃授出之HKC購股權股份之詳情概述如下：

參與人士	授出日期	每股行使價 港元	HKC購股權股份數目
			於二零零九年一月一日 及二零零九年六月三十日 結餘
董事：			
李聯煒	二零零七年十二月十七日	1.24	4,590,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	1.24	810,000
徐景輝	二零零七年十二月十七日	1.24	607,500
容夏谷	二零零七年十二月十七日	1.24	607,500
HKC其他董事	二零零七年十二月十七日	1.24	1,215,000
僱員(附註)	二零零七年十二月十七日	1.24	7,516,800
其他	二零零七年十二月十七日 二零零八年八月一日	1.24 1.00	2,835,000 2,025,000
總額			20,206,800
每股加權平均行使價(港元)			1.22

附註：僱員指於二零零九年六月三十日與HKC及其附屬公司訂有就僱傭條例而言被視為「連續性合約」之僱傭合約之僱員，不包括董事及本公司行政總裁。

期內，HKC並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於二零零九年六月三十日，HKC購股權股份之行使價及HKC尚未行使之購股權之行使期如下：

HKC購股權股份數目	每股行使價 (附註)		行使期
	港元		
18,181,800	1.24	二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日	
2,025,000	1.00	二零零九年八月一日至二零一二年十二月十六日	

附註：HKC購股權股份之行使價在供股或紅股發行或HKC股本發生其他類似變動時可予調整。

中期財務報告書附註(續)

20. 儲備

本集團於本期間及以往期間之儲備金額及有關變動已於第6及第7頁之簡明綜合權益變動表內呈列。

(a) 特別資本儲備

根據一九九八年十二月二十三日於本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案及法院於一九九九年一月二十六日頒令確認，當時本公司股本賬所記之整筆進賬額約1,709,202,000港元於一九九九年一月二十七日被註銷(「註銷」)。

註銷所產生之進賬額已轉撥至一項特別資本儲備賬。

(b) 法定儲備

法定儲備指本公司之一間銀行附屬公司所產生之儲備部份，只可按照該附屬公司業務所在國家之法例規定，在若干有限制情況下作出分派。

(c) 監管儲備

監管儲備指本公司一間銀行附屬公司所產生之儲備部份，該部份乃產生自按照香港會計準則第39號及為監管目的所作出之減值撥備間之差異所產生之儲備。

中期財務報告書附註(續)

21. 簡明綜合現金流動表附註

	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
現金及現金等價物結餘分析如下：		
現金及銀行結餘	1,057,481	1,552,316
國庫票據	-	18,430
	1,057,481	1,570,746
減：限定用途現金及銀行結餘(附註)	-	(242,488)
	1,057,481	1,328,258

附註：於二零零八年六月三十日之結餘為來自本公司及HKC供股之超額認購款項，該款項已於二零零八年七月退回予申請人。

22. 或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團之或然負債如下：

(a) 就銀行信貸作出之擔保

	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
就一間聯營公司所獲得之銀行信貸作出之擔保	-	258

(b) 銀行業務或然負債之詳情

於二零零九年六月三十日，本集團有關其銀行附屬公司之或然負債為23,755,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 25,020,000港元)，包括擔保及其他背書17,782,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 17,753,000港元)及代表客戶之信用狀負債5,973,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 7,267,000港元)。

(c) 有關證券化活動之超支承諾及諒解契約

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」)出售其於新加坡物業發展項目之已出售單位之應收賬款之所有權利、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18,112,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 18,224,000港元)。

中期財務報告書附註(續)

23. 資本承擔

於二零零九年六月三十日，本集團之承擔如下：

	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
有關物業、廠房及設備之資本承擔： 已訂約但未作出撥備	132,455	243,871
其他資本承擔： 已訂約但未作出撥備(附註)	87,162	79,240
	219,617	323,111

附註：結餘包括本集團就若干物業發展項目而於新加坡成立合營企業之資本承擔約75,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 64,000,000港元)。

24. 有關連人士之交易

- (a) 於二零零九年六月三十日，本集團應收聯營公司款項共449,407,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 462,136,000港元)、應付聯營公司款項共3,654,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 1,975,000港元)、應收共同控制實體款項共187,972,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 188,568,000港元)及應付一間共同控制實體款項共47,181,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 46,638,000港元)。

除應收美智寶國際有限公司之結餘4,500,000港元(二零零八年十二月三十一日 - 4,500,000港元)乃按香港上海匯豐銀行有限公司所報之港元最優惠利率計算年息外，與聯營公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

應付一間共同控制實體之結餘為無抵押、按固定年利率3.61%計息及無固定還款期。與共同控制實體之結餘包括一筆3,974,000港元之貸款(二零零八年十二月三十一日 - 3,974,000港元)，該筆貸款乃以一間共同控制實體之若干股份作抵押、按年利率美元最優惠利率加2%計息及無固定還款期。其餘與共同控制實體之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

該等結餘之賬面值與其公平值相若。

- (b) 期內，本公司之非全資附屬公司，即HKC之全資附屬公司欣佩投資管理(香港)有限公司向本集團之聯營公司Lippo ASM Investment Management Limited收取投資顧問收入5,700,000港元(二零零八年 - 5,649,000港元)。
- (c) 期內，本公司之非全資附屬公司，即HKC之全資附屬公司Lippo Realty (Singapore) Pte. Limited向本集團之聯營公司及共同控制實體收取之項目管理收入分別為1,016,000港元(二零零八年 - 14,216,000港元)及165,000港元(二零零八年 - 348,000港元)。

中期財務報告書附註(續)

25. 財務風險管理目標及政策

本集團已設立風險管理之政策及程序，並由本集團之執行董事及高層管理人員定期進行檢討，以確保本集團之活動隨時產生之所有重大風險均得以適當監管及控制。風險管理功能由個別業務單位執行，並由本集團之高層管理人員定期監管，所有風險限制均經過本集團執行董事批核，概述如下：

(a) 信貸風險

信貸風險乃指交易對方有可能出現違約行為之風險。此等風險來自本集團之放款、庫務、投資及其他活動。

銀行及孖展放款業務之信貸政策詳細列明信貸之批核及監管機制、貸款分類標準及撥備政策。信貸批核根據信貸政策處理，計及借貸之類別及性質，有意借款人之信用及還款能力、所提供之抵押及對本集團資產總值方面造成之風險分佈。日常信貸管理由個別業務單位管理人員執行。

本集團已制定指引以確保妥善進行所有新債務投資，並已考慮如信貸評級之規定及對單一公司或發行機構所能承受之最大風險限制等因素。本集團內所有相關部門須參與並確保於收購投資之前及之後均設有適當之程序、系統及監控。

(b) 流動資金風險

本集團監管其資產、負債及承擔之流動資金結構，是基於市況及其業務需要，以及為確保其運作符合最低流動資金比率(倘適用)之法定要求。

包括執行董事及高級經理在內之管理人員一直監察本集團之流動資金狀況，以確保備有足夠流動資金應付一切到期債務，並將本集團之財務資源發揮最大效益。

中期財務報告書附註(續)

25. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

按報告日至合約訂明到期日之剩餘期間劃分之本集團資產及負債到期情況分析如下：

	按要求 償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
於二零零九年六月三十日							
資產							
應收一間聯營公司	-	-	-	-	-	4,500	4,500
應收一間共同控制實體	-	-	-	-	-	3,974	3,974
債務證券：							
持至到期日財務資產	-	-	-	-	9,446	-	9,446
可供出售財務資產	-	-	-	-	12,177	26,729	38,906
貸款及墊款	113,892	292,408	32,969	16,996	21,716	-	477,981
應收賬款及按金	45,659	272,094	2,861	140	-	90,883	411,637
客戶之信託銀行結餘	281,647	277,603	-	-	-	-	559,250
現金及銀行結餘	435,380	622,101	-	-	-	-	1,057,481
	876,578	1,464,206	35,830	17,136	43,339	126,086	2,563,175
負債							
銀行及其他貸款	-	284,558	297,718	936,006	686,023	-	2,204,305
應付一間共同控制實體	-	-	-	-	-	47,181	47,181
應付賬款、應計款項及 已收按金	608,817	78,559	32,155	39,619	-	957,330	1,716,480
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款	79,789	79,856	2,692	-	-	-	162,337
	688,606	442,973	332,565	975,625	686,023	1,004,511	4,130,303

中期財務報告書附註(續)

25. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

	按要求 償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
於二零零八年十二月三十一日							
資產							
應收一間聯營公司	-	-	-	-	-	4,500	4,500
應收一間共同控制實體	-	-	-	-	-	3,974	3,974
債務證券：							
持至到期日財務資產	-	-	-	-	9,467	-	9,467
可供出售財務資產	-	-	-	-	6,621	24,734	31,355
貸款及墊款	114,477	30,514	16,399	33,294	23,695	-	218,379
應收賬款及按金	45,367	33,436	9,084	37,450	-	94,553	219,890
客戶之信託銀行結餘	157,023	352,332	-	-	-	-	509,355
有抵押定期存款	-	26,400	-	-	-	-	26,400
現金及銀行結餘	444,352	997,104	-	-	-	-	1,441,456
	761,219	1,439,786	25,483	70,744	39,783	127,761	2,464,776
負債							
銀行及其他貸款	-	50,000	649,232	742,932	811,618	-	2,253,782
應付一間共同控制實體	-	-	-	-	-	46,638	46,638
應付賬款、應計款項及 已收按金	535,373	117,630	34,855	588,713	-	81,232	1,357,803
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款	101,153	27,120	4,947	-	-	-	133,220
	636,526	194,750	689,034	1,331,645	811,618	127,870	3,791,443

中期財務報告書附註(續)

25. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 利率風險

利率風險主要由重定附有利息之資產及負債之息率之時差所引致。本集團之利率風險水平主要來自庫務、銀行業務及其他投資活動。

本集團監察其對利息敏感之產品及投資及重定息率之淨差距，並透過管理賬齡組合、貨幣組合及定息或浮息選擇，以限制利率風險。利率風險由本集團之高層管理人員定期管理及監察。

(d) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。本集團之外匯風險主要來自其銀行業務、外匯交易及其他投資活動產生之貨幣風險。

本集團監察其資產及負債之相對外匯狀況，並作出適當調整以盡量降低外匯風險。在適當情況下，會使用遠期合約、掉期及貨幣貸款等對沖工具管理外匯風險。外匯風險一直由本集團之高層管理人員進行管理及監察。

(e) 股票價格風險

股票價格風險即因股票指數水平及個別財務資產價值變動，令財務資產公平值下降所形成之風險。於二零零九年六月三十日，本集團面對因個別被分類為可供出售財務資產(附註11)及按公平值列入損益賬之財務資產(附註14)之財務資產所產生之股票價格風險。本集團之上市財務資產主要於香港、新加坡及印尼證券交易所上市，並按報告日所報市價估值。

本集團根據過往歷史數據以Value at Risk(「VaR」)模型評估投資組合市值之可能變動。VaR數字由本集團高層管理人員定期檢討，以確保投資組合市值變動所產生之虧損限於在可接受之範圍內。

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。

管理層評論及分析 (續)

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由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度轉交予買家，而有關收益亦於同期確認。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。

管理層評論及分析 (續)

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Hongkong Chinese Limited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)。

管理層評論及分析 (續)

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)。

管理層評論及分析 (續)

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。

業務回顧及前景

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。

業務回顧及前景 (續)

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。

業務回顧及前景 (續)

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。

業務回顧及前景 (續)

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。

附加資料

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。

附加資料 (續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉於二零零九年六月三十日，本公司董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已向本公司及聯交所申報者如下：

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益

(a) 本公司

董事姓名	本公司每股面值0.10港元 之普通股股份數目			本公司每股面值0.10港元 之相關普通股股份數目				權益總數 佔已發行股本 之概約百分比	
	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益	權益總數		
				購股權 [*]	認股權證 [⊗]	認股權證 [⊗]	認股權證 [⊗]		
李棕	-	-	319,322,219 附註(i)	-	-	-	35,312,240 附註(i)	354,634,459	70.87
李澤培	-	60	-	162,500	-	6	-	162,566	0.03
李聯焯	1,031,250	-	-	1,125,000	103,125	-	-	2,259,375	0.45
陳念良	-	-	-	193,750	-	-	-	193,750	0.04
梁英傑	-	-	-	162,500	-	-	-	162,500	0.03
徐景輝	-	-	-	162,500	-	-	-	162,500	0.03
容夏谷	-	-	-	162,500	-	-	-	162,500	0.03

* 購股權乃根據本公司採納之購股權計劃（「購股權計劃」）於二零零七年十二月十七日無代價授出。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間按照購股權計劃之規則行使，以初步行使價每股6.98港元（可予調整）認購本公司每股面值0.10港元之普通股股份。根據二零零八年六月按每持有四股股份可獲配一股供股股份之基準發行本公司新股份之供股，按購股權可認購之普通股股份數目增加及行使價由每股6.98港元調整至每股5.58港元（可予調整），並於二零零八年六月二十七日起生效。期內，上述各董事概無行使購股權。董事於購股權之權益之進一步詳情於中期財務報告書附註19中披露。

⊗ 本公司認股權證持有人有權由二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間（包括首尾兩天）以認購價每股4.70港元（可予調整）認購本公司每股面值0.10港元之普通股股份。

附加資料 (續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)
於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益 (續)

(b) 力寶華潤有限公司 (「力寶華潤」)

董事姓名	力寶華潤每股 面值0.10港元之 普通股股份數目		力寶華潤每股 面值0.10港元之 相關普通股股份數目		權益總數 佔已發行股本 之概約百分比
	其他權益	購股權 [#]	個人權益 (為實益擁有人)	權益總數	
李棕	6,544,696,389	–	–	6,544,696,389	71.21
	附註(i)及(ii)				
李聯煒	–	–	22,000,000	22,000,000	0.24
陳念良	–	–	3,000,000	3,000,000	0.03
梁英傑	–	–	2,300,000	2,300,000	0.03
徐景輝	–	–	2,300,000	2,300,000	0.03
容夏谷	–	–	2,300,000	2,300,000	0.03

[#] 購股權乃根據力寶華潤採納之購股權計劃 (「力寶華潤購股權計劃」) 於二零零七年十二月十七日無代價授出。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間按照力寶華潤購股權計劃之規則行使，以行使價每股0.267港元 (可予調整) 認購力寶華潤每股面值0.10港元之普通股股份。期內，上述各董事概無行使購股權。董事於購股權之權益之進一步詳情於中期財務報告書附註19中披露。

附加資料 (續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)
於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益 (續)

(c) Hongkong Chinese Limited (「HKC」)

董事姓名	HKC每股面值1.00港元 之普通股股份數目			HKC每股面值1.00港元 之相關普通股股份數目				權益總數	權益總數 佔已發行股本 之概約 百分比
	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益	其他權益		
				購股權 [^]	認股權證 ⁺	認股權證 ⁺	認股權證 ⁺		
李棕	-	-	1,014,222,978 <i>附註(i)及(ii)</i>	-	-	-	106,765,641 <i>附註(i)及(ii)</i>	1,120,988,619	61.71
李澤培	469	469	-	-	51	51	-	1,040	0.00
李聯輝	270	270	-	4,590,000	30	30	-	4,590,600	0.25
徐景輝	-	67,500	-	607,500	-	7,500	-	682,500	0.04
陳念良	-	-	-	810,000	-	-	-	810,000	0.04
容夏谷	-	-	-	607,500	-	-	-	607,500	0.03

[^] 購股權乃根據HKC採納之購股權計劃(「HKC購股權計劃」)於二零零七年十二月十七日無代價授出。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間按照HKC購股權計劃之規則行使，以初步行使價每股1.68港元(可予調整)認購HKC每股面值1.00港元之普通股股份。根據二零零八年六月按每持有二十股股份可獲配七股供股股份之基準發行HKC新股份之供股，按購股權可認購之普通股股份數目增加及行使價由每股1.68港元調整至每股1.24港元(可予調整)，並於二零零八年六月二十七日起生效。期內，上述各董事概無行使購股權。董事於購股權之權益之進一步詳情於中期財務報告書附註19中披露。

⁺ HKC認股權證持有人有權由二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)以認購價每股1.25港元(可予調整)認購HKC每股面值1.00港元之普通股股份。

附加資料 (續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)
於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益 (續)

附註：

- (i) 於二零零九年六月三十日，本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)Lippo Cayman Limited (「Lippo Cayman」)及透過其全資附屬公司Lippo Capital Limited、J & S Company Limited及Huge Returns Limited，以及其附屬公司力寶證券有限公司(「力寶證券」)直接及間接擁有合共319,322,219股本公司普通股股份，及因價值165,967,528港元之認股權證而產生之35,312,240股本公司相關普通股股份之權益，即本公司每股面值0.10港元之普通股股份及相關普通股股份合共354,634,459股，約佔本公司已發行股本之70.87%。力寶證券為HKC之全資附屬公司，而HKC則為本公司擁有55.83%權益之附屬公司。本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)Lanius Limited(「Lanius」)乃Lippo Cayman每股面值1.00美元之普通股股份10,000,000股(佔Lippo Cayman已發行股本之100%)之登記股東。Lanius為一項全權信託之受託人，而李文正博士則為該項信託之成立人。該項信託之受益人其中包括李棕先生及其家族成員。李棕先生作為該項信託之受益人，根據證券及期貨條例被視為擁有Lippo Cayman之權益。
- (ii) 於二零零九年六月三十日，本公司間接擁有力寶華潤每股面值0.10港元之普通股股份6,544,696,389股之權益，約佔力寶華潤已發行股本之71.21%。
- (iii) 於二零零九年六月三十日，本公司透過其全資附屬公司及力寶證券間接擁有合共1,014,222,978股HKC普通股股份，及因價值133,457,051.25港元之認股權證而產生之106,765,641股HKC相關普通股股份之權益，即HKC每股面值1.00港元之普通股股份及相關普通股股份合共1,120,988,619股，約佔HKC當時已發行股本之61.71%。
- (iv) 本節所述之已發行股本之百分比乃按本公司、力寶華潤及HKC(視情況而定)各自於二零零九年六月三十日之已發行股本計算。

上述於本公司及其相聯法團屬購股權之相關股份權益乃根據非上市實物結算股本衍生工具而持有。

上述於本公司及其相聯法團屬認股權證之相關股份權益乃根據上市實物結算股本衍生工具而持有。

附加資料 (續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)
於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益 (續)

於二零零九年六月三十日，李棕先生作為上述全權信託之受益人，透過彼於Lippo Cayman之權益(如上文附註(i)所述)亦被視為於下列本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股本中擁有權益：

相聯法團名稱	股份類別	擁有權益 之股份數目	權益佔 已發行股本 之概約百分比
Abital Trading Pte. Limited	普通股	2	100
光亞有限公司	普通股	3,669,576,788	72.45
Actfield Limited	普通股	1	100
Boudry Limited	普通股	1,000	100
CRC China Limited	普通股	1	100
Congrad Holdings Limited	普通股	1	100
Cyport Limited	普通股	1	100
East Winds Food Pte Ltd.	普通股	400,000	88.88
Fantax Limited	普通股	1	100
First Bond Holdings Limited	普通股	1	100
Glory Power Worldwide Limited	普通股	1	100
鴻栢投資有限公司	普通股	2	100
Grandform Limited	普通股	1	100
Grandhill Asia Limited	普通股	1	100
Honix Holdings Limited	普通股	1	100
Huge Returns Limited	普通股	1	100
Ivey International Limited	普通股	1	100
J & S Company Limited	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司	普通股	1,000,000	100
	無投票權遞延股份	15,000,000	100
Lippo Capital Limited	普通股	705,690,000	100
Lippo Energy Company N.V.	普通股	6,000	100

附加資料 (續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)
於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益 (續)

相聯法團名稱	股份類別	擁有權益 之股份數目	權益佔 已發行股本 之概約百分比
Lippo Energy Holding Limited	普通股	1	100
Lippo Finance Limited	普通股	6,176,470	82.35
Lippo Holding America Inc.	普通股	1	100
力寶集團有限公司	普通股	2,500,000	100
	無投票權遞延股份	7,500,000	100
Lippo Holdings Inc.	普通股	1	100
Lippo Investments Limited	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	普通股	2	100
Lippo Strategic Holdings Inc.	普通股	1	100
Lippo World Holdings Limited	普通股	1	100
Multi-World Builders & Development Corporation	普通股	4,080	51
Nelton Limited	普通股	10,000	100
Obermac Limited	普通股	1	100
Pointbest Limited	普通股	1	100
SCR Ltd.	普通股	1	100
Sinotrend Global Holdings Limited	普通股	1	100
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd.	普通股	70,000	70
Thornton Pacific Limited	普通股	1	100
Times Grand Limited	普通股	1	100
Valencia Development Limited	普通股	800,000	100
	無投票權遞延股份	200,000	100
Welux Limited	普通股	1	100

附加資料 (續)

**董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)
於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益 (續)**

於二零零九年六月三十日，李棕先生作為實益擁有人及透過其代理人擁有Lanius每股面值1.00港元之普通股股份5股，佔Lanius已發行股本之25%。Lanius乃Lippo Cayman每股面值1.00美元之普通股股份10,000,000股（佔Lippo Cayman已發行股本之100%）之登記股東。Lanius為一項全權信託之受託人，而李棕先生之父親李文正博士則為該項信託之成立人，該項信託之受益人其中包括李棕先生。

於二零零九年六月三十日，李聯煒先生作為實益擁有人，亦擁有本公司之相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）光亞有限公司每股面值0.10港元之普通股股份230,000股，約佔光亞有限公司已發行股本之0.0045%。

於二零零九年六月三十日，除本文所披露者外，本公司之董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）屬現金結算或其他股本衍生工具之相關股份中擁有任何權益。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零零九年六月三十日，本公司之董事或行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有任何須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據標準守則須向本公司及聯交所申報之權益或淡倉。

除本文所披露者外，於二零零九年六月三十日，本公司之董事或行政總裁或彼等之配偶或未成年子女（親生或領養）概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股本或債務證券。

董事資料之變動

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零零八年年報日期以來董事資料之變動載列如下：

李聯煒先生已辭任菲律賓公眾上市公司Medco Holdings, Inc.之董事一職，並於二零零九年七月二十三日起生效。

附加資料 (續)

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零零九年六月三十日，就本公司董事所知，下列人士（本公司董事或行政總裁除外）擁有本公司之股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第336條所規定由本公司備存之登記冊者如下：

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益

名稱	每股面值 0.10港元之 普通股 股份數目	每股面值 0.10港元之 相關普通股 股份數目	權益總數	權益總數 佔已發行 股本之 概約百分比
		認股權證 (附註5)		
Lippo Capital Limited (「Lippo Capital」)	273,625,000	27,362,519	300,987,519	60.15
Lippo Cayman Limited (「Lippo Cayman」)	319,322,219	35,312,240	354,634,459	70.87
Lanius Limited (「Lanius」)	319,322,219	35,312,240	354,634,459	70.87
李文正博士	319,322,219	35,312,240	354,634,459	70.87
Lidya Suryawaty女士	319,322,219	35,312,240	354,634,459	70.87

附註：

1. Lippo Capital作為實益擁有人直接擁有273,625,000股本公司普通股股份及因價值128,603,750港元之認股權證而產生之27,362,500股本公司相關普通股股份之權益。Lippo Cayman透過其全資附屬公司Lippo Capital、J & S Company Limited及Huge Returns Limited，以及其附屬公司力寶證券有限公司（「力寶證券」）間接擁有305,118,929股本公司普通股股份及因價值159,291,981.70港元之認股權證而產生之33,891,911股本公司相關普通股股份之權益。力寶證券為Hongkong Chinese Limited之全資附屬公司，而Hongkong Chinese Limited則為本公司擁有55.83%權益之附屬公司。連同Lippo Cayman作為實益擁有人直接擁有14,203,290股本公司普通股股份及因價值6,675,546.30港元之認股權證而產生之1,420,329股本公司相關普通股股份之權益。Lippo Cayman擁有合共319,322,219股本公司普通股股份及因價值165,967,528港元之認股權證而產生之35,312,240股本公司相關普通股股份之權益，即本公司每股面值0.10港元之普通股股份及相關普通股股份合共354,634,459股，約佔本公司已發行股本之70.87%。

附加資料 (續)

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉 (續)

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益 (續)

附註：(續)

2. Lanius乃Lippo Cayman全部已發行股本之登記股東及一項全權信託之受託人，而李文正博士則為該項信託之成立人，Lanius慣於按照其指示行事。該項信託之受益人包括李文正博士及其家族成員。Lidya Suryawaty女士乃李文正博士之配偶。李文正博士並非Lanius已發行股本中任何股份之登記持有人。
3. Lippo Cayman於本公司普通股股份及相關普通股股份之權益已記錄為Lanius、李文正博士及Lidya Suryawaty女士之權益。上述354,634,459股本公司普通股股份及相關普通股股份為李棕先生所佔權益之同一批股份及相關股份，其詳情已於上文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。
4. 本節所述之已發行股本之百分比乃按本公司於二零零九年六月三十日已發行之每股面值0.10港元之普通股股份500,433,372股計算。
5. 本公司認股權證持有人有權由二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)以認購價每股4.70港元(可予調整)認購本公司每股面值0.10港元之普通股股份。
6. 上述於本公司屬認股權證之相關股份權益乃根據上市實物結算股本衍生工具而持有。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零零九年六月三十日，主要股東或其他人士(本公司董事或行政總裁除外)概無在本公司之股份及相關股份中，擁有任何已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊上之權益或淡倉。

附加資料 (續)

購股權計劃

有關本公司及其附屬公司之購股權計劃之詳情於中期財務報告書附註19中披露。

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	30,097,000	1.10	1.05	33,101,690
總額	32,535,000			36,953,770
			購回股份所產生之費用	258,564
				37,212,334

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。購回之進一步詳情載於中期財務報告書附註19。

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。

附加資料 (續)

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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之守則。在向所有董事作出特定查詢後，董事於回顧期內均已遵守標準守則所規定之標準。

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

公司資料

名譽主席*

李文正博士

董事會

執行董事

李棕先生(主席)

李聯煒先生, J.P.

(董事總經理兼行政總裁)

李澤培先生, S.B.S., O.B.E., J.P.

非執行董事

陳念良先生

獨立非執行董事

梁英傑先生

徐景輝先生

容夏谷先生

委員會

審核委員會

容夏谷先生(主席)

陳念良先生

梁英傑先生

徐景輝先生

薪酬委員會

陳念良先生(主席)

容夏谷先生

梁英傑先生

徐景輝先生

李棕先生

提名委員會

陳念良先生(主席)

容夏谷先生

梁英傑先生

徐景輝先生

李棕先生

* 非行政職位

秘書

李國輝先生

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

創興銀行有限公司

大華銀行有限公司

東亞銀行有限公司

奧地利•維也納中央合作銀行股份公司

新加坡分行

中國農業銀行上海分行

律師

齊伯禮律師行

(禮德律師行聯營行)

過戶登記處

卓佳廣進有限公司

香港

灣仔

皇后大道東二十八號

金鐘匯中心二十六樓

註冊辦事處

香港

金鐘道八十九號

力寶中心

一座二十四樓

股份代號

226

認股權證代號

744

網站

www.lippold.com.hk