

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

截至二零一零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(統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零九年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一零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 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	2	248,810	228,716
銷售成本		<u>(99,363)</u>	<u>(104,733)</u>
溢利總額		149,447	123,983
行政開支		(110,269)	(106,861)
其他經營開支		(141,926)	(106,469)
投資物業之公平值收益		513,699	125,324
出售固定資產之收益／(虧損)		35,843	(17)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額		3,248	21,091
聯營公司減值虧損撥備撥回／(撥備)		(11,958)	5,000
可供出售財務資產減值虧損撥備		(8,945)	(617)
超逾業務合併成本之部份	4	—	1,870
融資成本		(28,689)	(27,727)
所佔聯營公司業績	5	252,804	(134,563)
所佔共同控制實體業績	6	<u>(276)</u>	<u>89,466</u>
除稅前溢利／(虧損)	7	652,978	(9,520)
所得稅	8	<u>(133,659)</u>	<u>(21,432)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>519,319</u>	<u>(30,952)</u>

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年
附註		千港元	千港元
以下人士應佔：			
	本公司權益持有人	311,164	15,826
	非控股權益	<u>208,155</u>	<u>(46,778)</u>
		<u>519,319</u>	<u>(30,952)</u>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利			
	基本	9 <u>62</u>	<u>3</u>
	攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

有關中期股息之詳情，載於中期業績附註10。

簡明綜合全面收益表

截至二零一零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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
期內溢利／(虧損)	519,319	(30,952)
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	(32,224)	(35,841)
所得稅影響	<u>774</u>	<u>2,178</u>
	<u>(31,450)</u>	<u>(33,663)</u>
重估批租土地及樓宇之盈餘	—	32,108
所得稅影響	<u>—</u>	<u>(3,853)</u>
	<u>—</u>	<u>28,255</u>
所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)	3,854	(19,435)
折算海外業務之匯兌差額	<u>22,181</u>	<u>(6,654)</u>
期內其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(5,415)</u>	<u>(31,497)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>513,904</u>	<u>(62,449)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	301,349	(3,216)
非控股權益	<u>212,555</u>	<u>(59,233)</u>
	<u>513,904</u>	<u>(62,449)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
商譽	71,485	71,485
固定資產	346,853	369,073
投資物業	4,068,951	3,458,973
發展中物業	876,609	801,038
於聯營公司之權益	4,671,363	3,769,899
於共同控制實體之權益	295,270	344,042
可供出售財務資產	406,754	451,074
持至到期日財務資產	9,446	9,431
貸款及墊款	38,277	34,029
	<u>10,785,008</u>	<u>9,309,044</u>
流動資產		
持作銷售之物業	33,637	33,872
存貨	3,491	3,061
按公平值列入損益賬之財務資產	51,185	130,427
貸款及墊款	215,044	181,065
應收賬款、預付款項及按金	319,981	416,750
客戶之信託銀行結餘	528,880	630,560
已抵押定期存款	298	292
國庫票據	4,850	19,400
現金及銀行結餘	1,236,603	1,313,115
	<u>2,393,969</u>	<u>2,728,542</u>
流動負債		
銀行及其他貸款	295,851	191,980
應付賬款、應計款項及已收按金	1,010,890	1,036,192
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	135,599	165,131
應付稅項	77,572	92,014
	<u>1,519,912</u>	<u>1,485,317</u>
流動資產淨值	<u>874,057</u>	<u>1,243,225</u>
資產總值減流動負債	<u>11,659,065</u>	<u>10,552,269</u>

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 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	1,626,497	1,824,391
遞延租金	182,643	170,230
遞延稅項負債	<u>642,049</u>	<u>513,628</u>
	<u>2,451,189</u>	<u>2,508,249</u>
資產淨值	<u>9,207,876</u>	<u>8,044,020</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	50,043	50,043
儲備	<u>5,316,685</u>	<u>4,651,009</u>
	5,366,728	4,701,052
非控股權益	<u>3,841,148</u>	<u>3,342,968</u>
	<u>9,207,876</u>	<u>8,044,020</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，乃與本集團截至二零零九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，惟有關以下於二零一零年一月一日或以後開始之會計期間生效之新訂及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「新訂及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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1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 — 首次採納者之額外豁免之修訂
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 — 集團現金結算以股份為基礎之付款交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號財務工具：確認與計量 — 合資格對沖項目之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則第5號之修訂 (包含在二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產 及已終止經營業務 — 計劃出售於附屬公司之 控股權益之修訂
香港詮釋第4號(經二零零九年十二月修訂)	租賃 — 釐定香港土地租賃之租期
香港財務報告準則之改進(二零零九年五月)	若干香港財務報告準則之修訂*

* 香港財務報告準則之改進(二零零九年五月)包括香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第16號之修訂。

除下文所述外，採納以上新訂及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中期業績之計算方法並無重大影響：

香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入多項業務合併會計處理之變動，該等變動將會影響商譽確認金額、收購發生期間所呈報之業績及未來呈報之業績。由於本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月內並無進行有關交易，該經修訂準則對本集團並無任何財務影響。

香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報告

香港會計準則第27號(經修訂)規定，倘一間附屬公司之擁有權權益出現變動而並無導致失去控股權，則有關變動列賬為權益交易。故此，有關變動不會對商譽產生任何影響，亦不會導致出現收益或虧損。此外，該經修訂準則對附屬公司產生之虧損及失去一間附屬公司之控股權之會計處理方法作出變動。香港會計準則第7號現金流動表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號合營公司權益已隨後作出其他修訂。因此，截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團於保留溢利中確認來自本集團之聯營公司與其非控股股東進行之交易之所佔權益變動374,336,000港元。

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業投資	87,367	92,513
物業發展	—	3,221
零售業務	81,919	56,305
財務投資	2,292	9,137
證券投資	8,000	4,314
企業融資及證券經紀	22,308	22,947
銀行業務	6,769	6,677
其他	<u>40,155</u>	<u>33,602</u>
	<u>248,810</u>	<u>228,716</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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息收入	4,934	5,084
佣金收入	1,550	1,588
其他收入	<u>285</u>	<u>5</u>
	<u>6,769</u>	<u>6,677</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，報告營運分部如下：

- (a) 物業投資分部包括出租及轉售物業；
- (b) 物業發展分部包括發展及銷售物業；
- (c) 零售業務分部從事百貨店之經營；
- (d) 財務投資分部包括在貨幣及債券市場之投資；
- (e) 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；
- (f) 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；
- (g) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；及
- (h) 「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、項目及基金管理以及投資顧問服務。

為對資源分配作出決策與評估表現，管理層會分別監控營運分部之業績。分部表現乃根據報告分部之溢利／(虧損)作出評核，即計算經調整除稅前溢利／(虧損)。經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方法與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟於計算時不包括融資成本以及總部及企業開支。

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。

	截至二零一零年六月三十日止六個月									
	物業投資	物業發展	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	千港元
收入										
外來	87,367	—	81,919	2,292	8,000	22,308	6,769	40,155	—	248,810
分部間	<u>6,262</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,540</u>	<u>(19,802)</u>	<u>—</u>
總計	<u>93,629</u>	<u>—</u>	<u>81,919</u>	<u>2,292</u>	<u>8,000</u>	<u>22,308</u>	<u>6,769</u>	<u>53,695</u>	<u>(19,802)</u>	<u>248,810</u>
分部業績	<u>617,620</u>	<u>(2,492)</u>	<u>(64,173)</u>	<u>1,992</u>	<u>1,900</u>	<u>(2,817)</u>	<u>15</u>	<u>(7,558)</u>	<u>(15,416)</u>	529,071
	(附註)									
未分配之企業開支										(99,932)
融資成本										(28,689)
所佔聯營公司業績	269,259	(11,001)	—	—	—	—	—	(5,454)	—	252,804
所佔共同控制實體 業績	—	283	—	—	—	—	—	(559)	—	(276)
除稅前溢利										<u>652,978</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 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		其他 千港元	分部間		綜合 千港元
						證券經紀 千港元	銀行業務 千港元		互相抵銷 千港元		
收入											
外來	92,513	3,221	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>98,416</u>	<u>3,221</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>—</u>	<u>228,716</u>
分部業績	<u>199,744</u>	<u>(4,541)</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	(120,939)	(6,055)	—	—	—	—	—	(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											<u>(9,520)</u>

附註：該款項包括投資物業之公平值收益513,699,000港元(二零零九年 — 125,324,000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)於截至二零零九年六月三十日止六個月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

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」)之所佔溢利約269,261,000港元(二零零九年 — 所佔虧損121,675,000港元)，該物業基金之目標為投資於亞洲之房地產。LAAP及其附屬公司投資一間主要從事物業投資及發展以及酒店經營之新加坡共和國上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。二零一零年之溢利主要來自OUE之投資物業公平值收益及物業發展項目減值虧損撥備撥回。

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」)87,000港元(二零零九年 — 129,605,000港元)之溢利。Tanglin乃就一項位於新加坡共和國之物業發展項目(「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，約81%單位已交予買家，而截至二零零九年十二月三十一日止年度，所有單位已交予買家。

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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	270	465
可供出售之上市財務資產	690	689
持至到期日之上市財務資產	475	472
貸款及墊款	596	545
銀行業務	4,934	5,084
其他	2,292	9,137
股息收入：		
上市投資	307	146
非上市投資	770	1,635
出售按公平值列入損益賬之財務資產之收益：		
上市	1,753	147
非上市	3,735	760
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	(202)	11,747
非上市	3,450	9,344
銀行業務產生之利息開支	(263)	(309)
出售一間附屬公司之收益	790	—
呆壞賬撥備撥回／(撥備)	(25,477)	211
折舊	(19,560)	(16,180)
固定資產減值	(1,189)	—
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租土地及樓宇	35,836	—
其他固定資產項目	7	(17)
出售投資物業之虧損	(741)	(145)
出售存貨之成本	<u>(4,916)</u>	<u>(7,228)</u>

8. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
香港：		
期內支出	3,751	1,358
往期撥備不足／(超額撥備)	1	(2,295)
遞延	<u>12,883</u>	<u>21,615</u>
	<u>16,635</u>	<u>20,678</u>
海外：		
期內支出	5,108	9,553
往期撥備不足	8	9
遞延	<u>111,908</u>	<u>(8,808)</u>
	<u>117,024</u>	<u>754</u>
期內支出總額	<u>133,659</u>	<u>21,432</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%（二零零九年 — 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，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311,164,000港元（二零零九年 — 15,826,000港元）；及(ii)期內已發行股份加權平均數500,433,000股普通股（二零零九年 — 503,094,000股普通股）計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

由於截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月各期間之尚未行使購股權及認股權證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。

10. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
已宣派之中期股息 — 無 (二零零九年 — 每股普通股2港仙)	<u>—</u>	<u>10,009</u>

11. 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：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 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	38,686	38,437
30日以內	36,837	14,731
31至60日	1,612	885
61至90日	1,080	374
91至180日	915	775
超逾180日	841	2,489
	<u>79,971</u>	<u>57,691</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。

12. 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：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 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	548,467	650,888
30日以內	44,948	72,644
31至60日	20,726	9,576
61至90日	3,994	2,634
91至180日	6,625	4,418
超逾180日	3,674	1,402
	<u>628,434</u>	<u>741,562</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。於二零一零年六月三十日，客戶之信託銀行結餘總額為528,880,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 630,560,000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

全球經濟於二零一零年上半年呈復甦跡象，但各行各業以及各個地區之復甦步伐各有不同。新加坡及亞洲地區呈強勁增長，而美國及歐洲之復甦步伐依然緩慢。受惠於東南亞地區經濟前景轉好，本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得股東應佔溢利311,000,000港元(二零零九年 — 16,000,000港元)。

期內業績

截至二零一零年六月三十日止六個月之營業額合共為249,000,000港元，較二零零九年同期錄得之229,000,000港元上升9%。物業投資及零售業務均為本集團期內之主要收入來源，分別佔總營業額35%(二零零九年 — 40%)及33%(二零零九年 — 25%)。

物業投資

物業投資業務繼續為本集團帶來穩定經常性收入。本集團經營業務之地區之物業市場自二零零九年出現復甦起一直呈上升趨勢。

香港力寶中心及上海力寶廣場分別為本集團位於香港及中國大陸之地標，兩者繼續錄得理想出租率。香港力寶中心之租金收入上升5%。上海力寶廣場之購物商場自二零零九年下半年起關閉，並進行翻新及升級工程，以提供高級購物商場環境。翻新工程經已完成。由於辦公室單位之續租率下降及購物商場進行翻新工程，上海力寶廣場之租金收入於期內下跌20%。然而，隨著兩個國際知名奢華品牌路易威登及Ermenegildo Zegna於二零一零年第二季在力寶廣場開設旗艦店，本集團對日後產生之租金收入充滿信心。鑒於投資物業之質素及其策略性地點，加上力寶廣場之購物商場經已升級，本集團之投資物業錄得重估收益總額514,000,000港元(二零零九年 — 125,000,000港元)。因此，物業投資業務於二零一零年上半年之溢利上升三倍至618,000,000港元(二零零九年 — 200,000,000港元)。

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為一間主要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(包括新加坡文華大酒店)均策略性座落於新加坡、馬來西亞及中國大陸多個著名旅遊區。OUE亦在新加坡持有若干優質寫字樓之權益，例如毗鄰Marina Bay之哥烈碼頭50號及位於中心金融商業區之第壹萊佛士坊。OUE曾參與多項物業發展及投資項目，包括位於新加坡Leonie Hill Road 25號之重建項目Twin Peaks。於二零一零年八月，OUE簽訂一項有條件買賣協議，收購座落於新加坡商業中心區位置優越之優質寫字樓星展銀行第一和第二大廈。於二零一零年上半年，本集團自該投資錄得所佔溢利269,000,000港元，二零零九年則為虧損122,000,000港元。溢利主要來自投資物業之公平值收益及發展中物業之減值虧損撥備撥回。增幅亦由於酒店業務受惠於全球經濟前景好轉而錄得較佳表現及新加坡文華大酒店之文華購物廊之租金收入所致。OUE已翻新文華購物廊，將之提升為高級豪華之零售商場，並已於二零零九年

第四季投入營運。於二零一零年三月，LAAP透過其附屬公司收購合營項目夥伴持有OUE之直接及間接權益，有關收購使LAAP於OUE之控股權增加至約88.52%。於二零一零年六月，LAAP完成配售若干OUE之股份予第三方，有關配售使LAAP於OUE之控股權下降至約79.35%。

本集團審慎尋求變現其物業資產價值上升之商機。於二零一零年一月，本集團完成出售位於香港灣仔國衛中心之物業，總代價為44,000,000港元。該出售事項於期內為本集團帶來36,000,000港元之溢利。

物業發展

本集團於位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「Midan City項目」，前稱「Woonbook項目」)擁有約47.9%權益。Midan City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。基礎設施建設工程正在進行。

此外，本集團亦參與中國大陸、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。新加坡方面，本公司之上市附屬公司Hongkong Chinese Limited(「HKC」)擁有50%權益位於Sentosa Cove之合營發展項目Marina Collection預計約於二零一零年底落成，並已推出預售，將於竣工後確認收入。其他項目包括位於新加坡荷蘭路及Kim Seng Road之發展項目(「Centennia Suites」)及位於中國大陸北京經濟技術開發區之發展項目。Centennia Suites之預售已於年初展開，而所有單位經已預售。

零售業務

本集團於中國大陸天津及成都兩間以「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。截至二零一零年六月三十日止六個月，該分部產生之營業額增加26,000,000港元至82,000,000港元(二零零九年 — 56,000,000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。預期於二零一零年年底前一間新店(樓面面積約22,000平方米)將在揚州開幕。截至二零一零年六月三十日止六個月，零售業務錄得之虧損減少至64,000,000港元(二零零九年 — 77,000,000港元)。

樂賓百貨之業務環境競爭仍然激烈。零售業務目前處於發展階段，並將須作出進一步注資以開設更多新店，以受惠於規模經濟效益。

於二零一零年八月七日，本集團與PT Multipolar Tbk(「Multipolar」，為本集團控股公司之聯營公司，並於Indonesia Stock Exchange上市)訂立一項協議，向Multipolar出售零售業務，包括位於天津及成都之兩間現有百貨店以及位於揚州之新店，總現金代價為345,000,000港元。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，該交易構成本公司及本

公司之上市附屬公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之關連交易。該交易須獲本公司及力寶華潤之獨立股東批准。

財務及證券投資

由於全球經濟仍不明朗，金融市場依然波動。本集團審慎尋求變現其投資組合溢利之機會。截至二零一零年六月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得10,000,000港元(二零零九年 — 13,000,000港元)之收益以及4,000,000港元(二零零九年 — 32,000,000港元)之溢利。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

儘管全球經濟逐步復元，但散戶投資者於高度波動之市場中維持審慎態度。本集團之企業融資及證券經紀業務明顯受到影響。截至二零一零年六月三十日止六個月，該分部營業額輕微下跌至22,000,000港元(二零零九年 — 23,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為2,800,000港元(二零零九年 — 2,400,000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HKC之全資附屬公司。儘管期內澳門經濟已復甦，經營環境仍然困難，但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。銀行業務之營業額為6,800,000港元(二零零九年 — 6,700,000港元)，並錄得收支平衡。

其他業務

期內，本集團在一間於新加坡上市之聯營公司Auric Pacific Group Limited(「APG」)錄得所佔溢利3,000,000港元(二零零九年 — 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。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。

鑑於新加坡物業市場表現良好，來自新加坡物業項目管理之收益於二零一零年上半年增至11,000,000港元(二零零九年 — 2,000,000港元)，而溢利則為8,400,000港元(二零零九年 — 虧損1,700,000港元)。

財務狀況

於二零一零年六月三十日，本集團之資產總值為13,200,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 12,000,000,000港元)。與物業有關之資產增加至9,800,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 8,300,000,000港元)，佔資產總值74%(二零零九年十二月三十一日 — 69%)。負債總額維持在4,000,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 —

4,000,000,000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)為1.6比1(二零零九年十二月三十一日 — 1.8比1)。

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)減少至1,922,000,000港元，全部均為以本集團若干物業、若干附屬公司之股份及若干定期存款作抵押之銀行貸款。該等銀行貸款均以港元、美元或人民幣計值。該等銀行貸款均按浮動利率計息，其中15%銀行貸款(二零零九年十二月三十一日 — 8%)須於一年內償還。於二零零九年十二月三十一日之第三方墊付之無抵押貸款40,000,000港元，已於期內悉數償還。於期末，資本負債比率(按貸款總額(扣除非控股權益)對股東資金之比率計算)下降至26.6%(二零零九年十二月三十一日 — 31.9%)。

於二零一零年六月三十日，本集團之資產淨值仍然穩健，增加至5,400,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 4,700,000,000港元)。增幅主要由於期內LAAP旗下以折讓價收購OUE直接及間接權益產生之所佔權益變動以及表現改善所致。資產淨值相等於每股10.7港元(二零零九年十二月三十一日 — 每股9.4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，於期末，本集團之資產概無作出抵押(二零零九年十二月三十一日 — 無)。除本集團銀行業務之正常業務所產生者外，本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零零九年十二月三十一日 — 無)。

於二零一零年六月三十日，本集團之資本承擔總額因北京之發展項目開展而增加至347,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 225,000,000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

於二零一零年六月三十日，本集團約有893名僱員(二零零九年 — 1,089名僱員)。僱員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76,000,000港元(二零零九年 — 75,000,000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

展望二零一零年下半年將繼續充滿挑戰。受歐元區主權債務危機之憂慮所影響，營商環境對全球各地公司而言仍然不穩定及不明朗。本集團對亞太地區之中期前景仍然樂觀，並將專注於區內發展。同時，本集團將繼續審慎管理其物業及投資組合。

業務回顧

二零一零年上半年全球經濟復甦，全球各國所採取之大規模財政及貨幣刺激措施，無疑有助解決全球經濟及金融危機。然而，儘管最壞之情況可能已經過去，但認為全球經濟正走上持續復甦之軌道仍屬言之尚早。各國之經濟復甦步伐不一。亞太區經濟表現理想，尤其是中國大陸及印度。但相對而言，美國、歐洲及日本之經濟復甦則較為緩慢及不明朗。

整體而言，本集團投資項目所在之亞洲物業市場大致穩定，並於過去六個月錄得顯著增長。因此，本集團及本公司擁有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大幅改善。本集團於截至二零一零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311,000,000港元，而二零零九年同期則錄得溢利16,000,000港元。HKC於本年度上半年錄得未經審核股東應佔綜合溢利約256,000,000港元，而二零零九年同期則錄得虧損163,000,000港元。於本年度上半年，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」)亦錄得未經審核股東應佔綜合溢利約279,000,000港元，而二零零九年同期則錄得溢利175,000,000港元。本集團業績顯著改善主要由於本集團之附屬公司及聯營公司之投資物業之公平值收益及本集團聯營公司之發展中物業之撥回減值虧損撥備所致。

本集團之投資物業於本年度上半年錄得理想租用率，租金為本集團提供穩定收入。位於上海之力寶廣場之零售部分翻新工程經已完成。首屈一指之環球奢華品牌路易威登已選擇於力寶廣場開設該品牌在中國的其中一間最大之旗艦店(「路易威登旗艦店」)。另一國際知名奢華品牌Ermenegildo Zegna亦於力寶廣場開設其在中國之首間環球概念旗艦店(「Zegna旗艦店」)。路易威登旗艦店及Zegna旗艦店已於本年度第二季開幕。力寶廣場之零售部分翻新後，力寶廣場之租金收入及租用率均有所改善。

位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「Midan City項目」，前稱「Woonbook項目」)之基礎建設工程現正進行，預計將於本年度完成，本集團於Midan City項目擁有約47.9%權益。該項目之市場推廣工作現正進行。位於韓國仁川自由經濟區之Midan City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。Midan City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數個中年期物業項目。受惠於強勁經濟復甦，新加坡物業市場於二零一零年上半年回升，兩個綜合度假項目開幕亦令旅遊業受惠，該等因素利好本集團於新加坡之投資。

Marina Collection (HKC集團擁有其50%權益) 之建築工程現正進行，預計於年底前完成。Marina Collection位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove，地盤面積約為22,221平方米，將提供124個高級豪華臨海住宅單位，可銷售總面積約為29,808平方米。住宅單位之預售已展開。隨著聖陶沙島之賭場與娛樂及度假綜合項目於近期開幕，HKC集團對該項目之前景充滿信心。

位於新加坡Kim Seng Road 100號之住宅發展項目Centennia Suites (其可銷售總面積約為16,182平方米) 之預售已於本年初展開，而所有住宅單位經已售出。預計Centennia Suites (HKC集團擁有其50%權益) 將於二零一四年落成。

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。該地盤之總面積約為3,376平方米，計劃發展成豪華獨立住宅公寓(現名為The Holland Collection)，可銷售總面積約為5,497平方米。建築工程現正進行，預期大約於二零一一年年底落成。

Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」，連同其附屬公司，合稱「LAAP集團」) 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之成立目標為投資亞洲地區房地產。LAAP先前透過其於一間合營企業擁有之權益，持有新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」) 之大多數股權。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之權益，例如第壹萊佛士坊及哥烈碼頭50號，以及於亞洲地區之酒店之權益，包括新加坡文華大酒店。新加坡文華大酒店之文華購物廊於二零零九年第四季完成翻新工程後，已提升為高級豪華之零售商場，零售樓面面積約為11,639平方米。該等優質物業組合可為OUE帶來龐大、穩定及經常性之收入。

於二零一零年三月，LAAP集團購入由合營企業夥伴所持有於OUE之直接及間接權益，導致LAAP集團於OUE之控股權益增加至約88.52%。於二零一零年六月，為提高OUE股份於市場之公眾持股量，LAAP集團成功向第三者配售18,000,000股OUE股份，令其於OUE之控股權益減少至約79.35%。

於二零一零年八月，OUE宣佈已訂立有條件買賣協議，以收購代價870,500,000坡元收購星展銀行第一及第二大廈(「星展銀行大廈」)。星展銀行大廈乃優質寫字樓大廈，位於新加坡珊頓大道，樓面總面積約為115,163平方米，所有單位現已租出。

HKC集團亦參與中國大陸物業項目，包括位於成都之力寶大廈，以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，計劃發展為一個集合高級住宅、商業及零售之綜合項目，建築樓面總面積約為275,000平方米（包括地庫）。地基工程經已完成，而建築工程經已展開。北京經濟技術開發區項目已引起於中國大陸境內營運之商業企業之強烈興趣，預期將於二零一二年年底前完成。如獲中國政府機關批准，HKC集團於北京經濟技術開發區項目之權益將輕微減少至80%，而應付予中國合營企業夥伴之費用亦將會相應減少。

樂賓百貨（力寶華潤集團於中國之連鎖百貨店）目前正處於發展階段，自二零零七年年底開始營運以來一直虧損。樂賓百貨將需要進一步之注資，以開設更多百貨店，從而受惠於有意義之經濟規模。然而，預期中國零售業之營商環境仍充滿競爭。於二零一零年八月，力寶華潤集團與PT Multipolar Tbk（「Multipolar」，連同其附屬公司，合稱「Multipolar集團」）及其全資附屬公司訂立有條件買賣協議，以出售其於樂賓百貨之權益（特別是於天津及成都營運之兩間百貨店及進行之相關零售業務，以及於揚州成立並於其後營運之一間百貨店及進行之零售業務），總現金代價為345,000,000港元（「出售事項」）。鑒於Multipolar集團於零售業擁有重大權益及專業知識，預期Multipolar集團能促使樂賓百貨達致所需之經濟規模及改善其表現。因此，力寶華潤集團擬於出售事項完成時與Multipolar及其全資附屬公司訂立認購期權契據，據此，力寶華潤集團將可於完成出售事項後三年內觀察樂賓百貨之表現，倘若樂賓百貨取得成功，力寶華潤集團將有權購回其經擴大權益之20%。預計出售事項將提升力寶華潤集團之營運資金及現金資源。

Auric Pacific Group Limited（「APG」，一間於新加坡上市之公司，力寶華潤集團擁有其已發行股本約49.3%權益，連同其附屬公司，合稱「APG集團」）於本年度上半年之業績有所改善。APG於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得股東應佔綜合溢利約1,100,000坡元，而二零零九年同期則錄得虧損4,300,000坡元。盈利改善主要由於（其中包括）其食品製造業務之業績因銷售額上升及更佳之成本管理而有所改善，以及關閉表現不佳之食品零售點與非核心業務所致。APG集團將繼續透過減省成本、尋求新零售概念及更佳之食譜設計，以改善其食品零售業務。Food Junction Holdings Limited（「Food Junction」，一間於新加坡上市之公司，APG集團擁有其已發行股本約57.8%權益）於本年度上半年錄得股東應佔綜合溢利約1,500,000坡元，而二零零九年同期則錄得溢利2,100,000坡元。Food Junction將繼續精簡其飲食中心業務、透過引進新餐飲概念擴充業務營運，以及控制經營成本以改善其溢利及財務狀況。

前景

儘管市場開始有不同看法，包括近期新加坡政府預測二零一零年上半年之強勁增長動力未必能延續至二零一零年下半年，但本集團投資所在之亞太區之經濟體系增長動力似乎仍能維持。有關看法反映市場擔憂美國、歐洲及日本等已發展經濟體系復甦步伐緩慢及持續不明朗之因素，以對經濟之拖累，可能會令亞太區之增長動力放緩。

因此，管理層對亞太區前景持審慎樂觀態度繼續邁步向前，並留意未來可能出現之挑戰。在管理本集團之投資組合及業務，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

董事不建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年 — 每股2港仙)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，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，包括審閱截至二零一零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二零一零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(「守則」)之守則條文，惟偏離守則條文第E.1.2條之事宜除外，該守則條文規定上市發行人之董事會主席須

出席該發行人之股東週年大會。由於董事會主席李棕先生(「主席」)當時身在外地處理其他重要事務，故未能出席本公司於二零一零年六月八日舉行之股東週年大會。為遵守守則，主席將盡力出席本公司日後舉行之股東週年大會。

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，二零一零年八月三十日

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。