

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 截至二零一一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」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一零年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零一一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 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	2	168,638	166,891
銷售成本		(19,587)	(22,754)
溢利總額		149,051	144,137
行政開支		(88,091)	(82,219)
其他經營開支		(43,670)	(75,016)
投資物業之公平值收益		361,722	513,699
出售可供出售財務資產之收益		3,415	—
出售固定資產之收益／(虧損)		(1)	35,843
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值收益／(虧損)淨額		(5,110)	3,248
減值虧損撥備：			
聯營公司		(419)	(11,958)
可供出售財務資產		(682)	(8,945)
呆壞賬撥備撥回／(撥備)		267	(25,477)
融資成本		(30,249)	(28,689)
所佔聯營公司業績	4	975,176	252,804
所佔共同控制實體業績		(85)	(276)
持續經營業務除稅前溢利	5	1,321,324	717,151
所得稅	6	(74,487)	(133,659)
持續經營業務期內溢利		1,246,837	583,492
已終止經營業務			
已終止經營業務期內虧損	7	—	(64,173)
期內溢利		1,246,837	519,319

未經審核  
截至六月三十日止六個月  
二零一一年 二零一零年  
千港元 千港元  
(經重列)

以下人士應佔：

本公司權益持有人  
非控股權益

721,819	311,164
<u>525,018</u>	<u>208,155</u>
<u>1,246,837</u>	<u>519,319</u>

港仙

港仙

本公司權益持有人應佔每股盈利

8

基本

— 期內溢利

<u>144</u>	<u>62</u>
------------	-----------

— 持續經營業務溢利

<u>144</u>	<u>71</u>
------------	-----------

攤薄

— 期內溢利

<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
------------	------------

— 持續經營業務溢利

<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9。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一一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 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
期內溢利	1,246,837	519,319
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	6,288	(32,224)
出售之重分類調整	85	—
所得稅影響	(227)	774
	<u>6,146</u>	<u>(31,450)</u>
所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)：		
所佔可供出售財務資產公平值變動	11,251	—
所佔一間聯營公司現金流對沖公平值 變動之有效部份	(345)	—
所佔折算海外業務之匯兌差額(附註)	303,227	3,854
	<u>314,133</u>	<u>3,854</u>
折算海外業務之匯兌差額	<u>141,958</u>	<u>22,181</u>
期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	<u>462,237</u>	<u>(5,415)</u>
期內全面收入總額	<u>1,709,074</u>	<u>513,904</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	994,540	301,349
非控股權益	714,534	212,555
	<u>1,709,074</u>	<u>513,904</u>

附註：該款額為折算海外聯營公司業績為港元時產生之所佔匯兌差額。

簡明綜合財務狀況表  
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
商譽		71,485	71,485
固定資產		293,699	285,307
投資物業		4,722,839	4,295,946
發展中物業		1,299,276	1,003,573
於聯營公司之權益	4	8,658,193	7,507,750
於共同控制實體之權益		259,549	310,876
可供出售財務資產		450,874	492,639
持至到期日財務資產		27,573	11,832
貸款及墊款		39,283	39,297
長期投資之已付按金		154,413	119,720
		<u>15,977,184</u>	<u>14,138,425</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		22,826	22,455
按公平值列入損益賬之財務資產		154,523	152,125
貸款及墊款		212,134	199,226
應收賬款、預付款項及按金	10	245,185	367,827
客戶之信託銀行結餘		534,537	560,850
已抵押定期存款		318	308
國庫票據		—	9,700
現金及銀行結餘		1,200,938	969,164
		<u>2,370,461</u>	<u>2,281,655</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		907,054	588,779
應付賬款、應計款項及已收按金	11	990,024	1,068,566
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		123,528	138,772
應付稅項		58,291	56,760
		<u>2,078,897</u>	<u>1,852,877</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>291,564</u>	<u>428,778</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>16,268,748</u>	<u>14,567,203</u>

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	1,675,865	1,471,212
遞延稅項負債	777,137	694,500
	<u>2,453,002</u>	<u>2,165,712</u>
<b>資產淨值</b>	<u><b>13,815,746</b></u>	<u>12,401,491</u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	50,043	50,043
儲備	8,190,762	7,214,035
	<u>8,240,805</u>	<u>7,264,078</u>
非控股權益	<u>5,574,941</u>	<u>5,137,413</u>
	<u><b>13,815,746</b></u>	<u>12,401,491</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，乃與本集團截至二零一零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，惟有關以下於二零一一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(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 —首次採納者有關香港財務報告準則第7號之比較 披露之有限度豁免之修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號財務工具：呈列 —供股之分類之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號 最低資金要求之預付款項之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債

除以上所述者外，本集團亦已採納香港財務報告準則二零一零年之改進，當中載有對若干香港財務報告準則之修訂，主要為清除不一致之處及釐清用字。

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。

## 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及特許專櫃銷售產生之佣金、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	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
		(經重列)
物業投資	108,911	87,367
財務投資	2,466	2,292
證券投資	10,415	8,000
企業融資及證券經紀	24,566	22,308
銀行業務	6,433	6,769
其他	15,847	40,155
	<hr/>	<hr/>
持續經營業務應佔	168,638	166,891
已終止經營業務應佔—零售業務	—	81,919
	<hr/>	<hr/>
	<b>168,638</b>	<b>248,810</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
利息收入	4,501	4,934
佣金收入	1,418	1,550
其他收入	514	285
	<hr/>	<hr/>
	<b>6,433</b>	<b>6,769</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 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) 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；
- (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、項目及基金管理以及投資顧問服務；及
- (h) 零售業務分部從事百貨店之經營。於結算日，零售業務分部呈列為本集團之已終止經營業務。

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。

截至二零一一年六月三十日止六個月

	持續經營業務									已終止 經營業務		
	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	企業融資及			分部間		綜合 千港元	零售業務 千港元	綜合 千港元
					證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	其他 千港元	互相抵銷 千港元				
收入												
外來	108,911	—	2,466	10,415	24,566	6,433	15,847	—	168,638	—	—	168,638
分部間	5,403	—	—	—	—	—	4,587	(9,990)	—	—	—	—
總計	<u>114,314</u>	<u>—</u>	<u>2,466</u>	<u>10,415</u>	<u>24,566</u>	<u>6,433</u>	<u>20,434</u>	<u>(9,990)</u>	<u>168,638</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>168,638</u>
分部業績	<u>445,412</u>	<u>(5,239)</u>	<u>1,873</u>	<u>5,790</u>	<u>(1,879)</u>	<u>137</u>	<u>(588)</u>	<u>(4,587)</u>	<u>440,919</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>440,919</u>
	(附註)											
未分配之企業開支									(64,437)	—	—	(64,437)
融資成本									(30,249)	—	—	(30,249)
所佔聯營公司業績	726,505	251,020	—	—	—	—	(2,349)	—	975,176	—	—	975,176
所佔共同控制實體業績	—	(94)	—	—	—	—	9	—	(85)	—	—	(85)
除稅前溢利									<u>1,321,324</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,321,324</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月(經重列)

	持續經營業務									已終止 經營業務		
	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	企業融資及			分部間		綜合 千港元	零售業務 千港元	綜合 千港元
					證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	其他 千港元	互相抵銷 千港元				
收入												
外來	87,367	—	2,292	8,000	22,308	6,769	40,155	—	166,891	81,919	—	248,810
分部間	6,262	—	—	—	—	—	13,540	(19,802)	—	—	—	—
總計	<u>93,629</u>	<u>—</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>166,891</u>	<u>81,919</u>	<u>—</u>	<u>248,810</u>
分部業績	<u>617,620</u>	<u>(2,492)</u>	<u>1,992</u>	<u>1,900</u>	<u>(2,817)</u>	<u>15</u>	<u>(7,558)</u>	<u>(15,416)</u>	<u>593,244</u>	<u>(64,173)</u>	<u>—</u>	<u>529,071</u>
	(附註)											
未分配之企業開支									(99,932)	—	—	(99,932)
融資成本									(28,689)	—	—	(28,689)
所佔聯營公司業績	269,259	(11,001)	—	—	—	—	(5,454)	—	252,804	—	—	252,804
所佔共同控制實體業績	—	283	—	—	—	—	(559)	—	(276)	—	—	(276)
除稅前溢利/(虧損)									<u>717,151</u>	<u>(64,173)</u>	<u>—</u>	<u>652,978</u>

附註： 該款項包括投資物業之公平值收益361,722,000港元(二零一零年—513,699,000港元)。

#### 4. 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Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之所佔溢利約726,508,000港元(二零一零年—269,261,000港元)及於Lippo Marina Collection Pte. Ltd.(「Lippo Marina」)之所佔溢利約263,872,000港元(二零一零年—所佔虧損148,000港元)。LAAP乃一項物業基金，其目標為投資於亞洲之房地產。LAAP投資一間主要從事物業投資及發展以及酒店業務之新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。二零一一年之溢利主要來自OUE投資物業之公平值收益。Lippo Marina乃就位於新加坡名為Marina Collection之物業發展項目而成立。Marina Collection已於二零一一年四月竣工，並於期內確認已出售單位產生之所佔溢利。

於聯營公司之權益主要包括本集團於LAAP之權益約7,170,845,000港元(二零一零年十二月三十一日—6,318,378,000港元)。期內於LAAP之權益有所增加，主要由於期內所佔溢利及因坡元升值而增加之所佔匯兌儲備所致。

#### 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	
	二零一一年	二零一零年
	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	204	270
可供出售之上市財務資產	743	690
持至到期日之上市財務資產	748	475
貸款及墊款	666	596
銀行業務	4,501	4,934
其他	2,466	2,292
股息收入：		
上市投資	540	307
非上市投資	438	770
出售下列項目之收益：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	5,268	1,753
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,474	3,735
可供出售之非上市財務資產	3,415	—
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	(3,039)	(202)
非上市	(2,071)	3,450
銀行業務產生之利息開支	(288)	(263)
出售一間附屬公司之收益	—	790
折舊	(7,193)	(19,560)
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	(1)	7
出售投資物業之虧損	—	(741)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	14,897	(1,324)
出售存貨之成本	—	(4,916)

附註： 本附註呈列之披露包括該等有關已終止經營業務之扣除／計入款項。

## 6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
香港：		
期內支出	3,068	3,751
往期撥備不足／(超額撥備)	(2,900)	1
遞延	<u>46,930</u>	<u>12,883</u>
	<u>47,098</u>	<u>16,635</u>
海外：		
期內支出	6,810	5,108
往期撥備不足／(超額撥備)	(253)	8
遞延	<u>20,832</u>	<u>111,908</u>
	<u>27,389</u>	<u>117,024</u>
期內支出總額	<u><u>74,487</u></u>	<u><u>133,659</u></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%(二零一零年—16.5%)計算。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之國家／司法管轄區當地之現行稅率計算。

## 7. 已終止經營業務

於二零一零年十月十五日，本集團完成出售零售業務(特別是位於天津、成都及揚州之三間百貨店業務)，總代價為現金345,000,000港元(「出售事項」)。就出售事項而言，本集團獲授予一項可於出售事項完成後三年內購回零售業務之20%權益之期權。於出售事項完成後，所有零售業務均告終止。

零售業務截至二零一零年六月三十日止六個月之虧損呈列如下：

	截至二零一零年 六月三十日止六個月 千港元
收入	81,919
銷售成本	<u>(76,609)</u>
溢利總額	5,310
行政開支	(28,050)
其他經營開支	<u>(41,433)</u>
除稅前虧損	(64,173)
所得稅	<u>—</u>
期內虧損	<u><u>(64,173)</u></u>
以下人士應佔：	
本公司權益持有人	(45,698)
非控股權益	<u>(18,475)</u>
	<u><u>(64,173)</u></u>
	港仙
每股虧損	
基本，來自已終止經營業務	<u><u>(9)</u></u>
攤薄，來自已終止經營業務	<u><u>不適用</u></u>

## 8. 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據(i)本公司權益持有人應佔期內綜合溢利／(虧損)；及(ii)期內已發行股份加權平均數500,435,000股普通股(二零一零年—500,433,000股普通股)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
本公司權益持有人應佔綜合溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	721,819	356,862
來自已終止經營業務	—	(45,698)
	<u>721,819</u>	<u>311,164</u>

### (b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於截至二零一一年及二零一零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／(虧損)造成攤薄效應，故並無呈列該等期間攤薄後之每股盈利／(虧損)。

## 9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
已宣派之中期股息—無(二零一零年—無)	<u>—</u>	<u>—</u>

## 10. 應收賬款、預付款項及按金

結餘主要包括就出售零售業務之應收代價款105,333,000港元(二零一零年十二月三十一日—209,000,000港元)，有關款項將於二零一一年十月到期。

包含於應收貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 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	57,035	42,224
30日以內	7,305	38,304
31至60日	2	—
61至90日	9	4
	<u>64,351</u>	<u>80,532</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。

## 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：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 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	581,922	585,921
30日以內	4,562	33,304
31至60日	—	35
	<u>586,484</u>	<u>619,260</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。於二零一一年六月三十日，客戶之信託銀行結餘總額為534,537,000港元(二零一零年十二月三十一日—560,850,000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

亞洲地區經濟於二零一一年上半年維持穩健增長，但歐美之經濟環境則仍然充滿挑戰，前景未明。香港、新加坡及中國大陸之物業市場呈現上升動力，物業投資業務繼續為本集團帶來可觀回報。

本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得股東應佔溢利722,000,000港元(二零一零年—311,000,000港元)。該溢利主要來自期內本集團及其聯營公司經常性收入之增加及投資物業之公平值收益，以及一項位於新加坡之物業發展項目Marina Collection於竣工後錄得已售單位之所佔溢利。

### 期內業績

截至二零一一年六月三十日止六個月之營業額合共為169,000,000港元(二零一零年—167,000,000港元(經重列，扣除零售業務))。物業投資為本集團之主要收入來源，佔持續經營業務營業額之65%(二零一零年—52%)。

### 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期內一直呈正面趨勢。

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，兩者均為本集團帶來可觀回報。上海力寶廣場之購物商場已進行翻新及升級工程，以提供高級購物商場環境。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店舖以來，中國大陸之租金收入較去年同期大幅上升31%。

於二零一一年四月，本集團一間持有上海力寶廣場大多數權益之項目公司已完成股本削減(「完成」)。完成後，該項目公司成為力寶華潤有限公司(「力寶華潤」，本公司之上市附屬公司)之間接全資附屬公司，可更有效率地制定業務決策。

鑒於投資物業之質素及策略性地點，本集團期內之投資物業錄得重估收益總額362,000,000港元(二零一零年—514,000,000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(連同其附屬公司，合稱「LAAP集團」)。OUE為一間主要從事物業投資及發展以及酒店業務之新加坡上市公司。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。加上最近收購位於新加坡之皇冠假日樟宜機場酒店，酒店業務之盈利基礎將進一步擴大。毗鄰Marina Bay之優質寫字樓華聯海灣大廈，於二零一一年一月取得臨時入伙紙，並開始產生租金收入。連同於二零一零年九月收購之星展大廈第一及第二座，以及位於新加坡烏節路之高級豪華零售商場文華購物廊，投資物業組合為OUE帶來更高之經常性收入來源。OUE亦持有毗鄰Marina Bay、位於新加坡中心金融商業區之第壹萊佛士坊之權益。第壹萊佛士坊第二座(一座連接第壹萊佛士坊第一座、樓高38層之甲級寫字樓)之建築工程預期於二零一一年年底竣工。OUE亦參與一項位於新加坡Leonie Hill Road 33號名為Twin Peaks之住宅物業發展項目。期內，本集團自該投資錄得所佔溢利727,000,000港元(二零一零年—269,000,000港元)。溢利主要來自華聯海灣大廈之公平值收益，以及由於酒店分部及物業投資分部收入增加所致。於二零一一年一月，LAAP集團就一項融資交易將其持有之約5.4%OUE股份轉至一間金融機構(LAAP集團擁有收回權利)，導致LAAP集團於儲備中錄入虧損196,000,000港元。於二零一一年八月，有關融資交易經已解除。

本集團審慎尋求變現其物業資產價值上升之商機。於二零一一年六月，本集團訂立協議以約104,000,000港元之總代價出售十六個位於北京之辦公樓單位。是次銷售對本集團而言為變現利潤之良機。

## 物業發展

本集團亦參與中國大陸、澳門、新加坡及泰國多項地理位置優越之物業發展項目。於新加坡，Hongkong Chinese Limited(「HKC」，本公司之上市附屬公司)擁有50%權益、位於Sentosa Cove之合營發展項目Marina Collection已於二零一一年四月竣工。已出售單位所產生之溢利已於期內確認，本集團因而自該項目錄得所佔溢利264,000,000港元。於新加坡之其他項目包括位於Kim Seng Road之發展項目(「Centennia Suites」)及荷蘭路之發展項目(「The Holland Collection」)。Centennia Suites及The Holland Collection之預售均已展開，而所有單位經已售罄。預期Centennia Suites及The Holland Collection將分別於二零一三年及二零一一年年底竣工。所產生之溢利將於發展項目竣工後確認。

中國大陸方面，位於北京經濟技術開發區之住宅、商業及零售綜合項目之施工進度良好，預期於二零一三年竣工。預售許可證已於二零一一年七月取得，並已開始預售。本集團於二零一一年六月成功以人民幣145,000,000元之代價投得一幅位於中國大陸江蘇省泰州市之土地之土地使用權，該土地之地盤面積約為80,615平方米，為一個由聯排別墅及住宅大樓組成之住宅項目。本集團亦參與中國大陸江蘇省淮安市之另一發展項目，地盤面積約為41,087平方米，該項目將發展為住宅、商業及零售綜合項目，目前正處於規劃及設計階段。

本集團於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「MIDAN City項目」)擁有約47.9%之權益。MIDAN City項目為綜合物業項目，將發展為一個自給自足之社區，獲批樓面總面積約為3,000,000平方米。該項目之市場推廣工作現正進行中。

### 財務及證券投資

鑒於日本發生大地震、海嘯及核洩漏事故及歐洲出現債務危機等不明朗因素，全球投資市場反覆不定。期內，本集團審慎尋求變現其投資組合溢利之機會，截至二零一一年六月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得13,000,000港元(二零一零年—10,000,000港元)之收益以及8,000,000港元(二零一零年—4,000,000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

於二零一一年上半年，市場因日本災難、歐元區金融危機及通脹壓力，前景不明，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亦受到影響。該分部於二零一一年上半年錄得營業額25,000,000港元(二零一零年—22,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為2,000,000港元(二零一零年—3,000,000港元)。

### 銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」，澳門一間持牌銀行)為HKC之全資附屬公司。雖然自二零一零年起澳門經濟已復甦，然而由於經營成本高企及通脹壓力，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。銀行業務錄得6,000,000港元之營業額(二零一零年—7,000,000港元)，並為本集團帶來溢利。

## 零售業務

於二零一零年八月，本集團訂立一項協議，出售於中國大陸以「樂賓百貨」為名經營之零售業務，包括三間位於天津、成都及揚州之百貨店（「出售事項」）。出售事項已於二零一零年十月十五日完成。出售事項完成後，本集團不再從事零售業務。零售業務之營業額及有關業績已於財務報告書內獨立呈列為已終止經營業務。

## 其他業務

於二零一零年十一月，本集團出售其於香港一間中餐廳之權益，導致其他業務之收益減少。

於二零一一年一月，本集團向Jeremiah Holdings Limited（力寶華潤擁有60%權益之附屬公司）收購Pantogon Holdings Pte Ltd之全部權益。於交易完成後，本公司於Auric Pacific Group Limited（一間於新加坡上市之公司）之實際權益已由約19.9%增至約28.1%。

## 財務狀況

於二零一一年六月三十日，本集團之資產總值增加至18,300,000,000港元（二零一零年十二月三十一日—16,400,000,000港元）。與物業有關之資產增加至14,600,000,000港元（二零一零年十二月三十一日—13,000,000,000港元），佔資產總值之80%（二零一零年十二月三十一日—79%）。負債總額增加至4,500,000,000港元（二零一零年十二月三十一日—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1.1比1（二零一零年十二月三十一日—1.2比1）。

於二零一一年六月三十日，本集團之銀行貸款（銀行業務應佔者除外）增加至2,583,000,000港元（二零一零年十二月三十一日—2,060,000,000港元）。全部銀行貸款均以本集團之若干物業、若干附屬公司之股份及若干定期存款作抵押，分別以港元、美元及人民幣計值。所有銀行貸款均按浮動利率計息，其中35%（二零一零年十二月三十一日—29%）之銀行貸款須於一年內償還。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）為22.5%（二零一零年十二月三十一日—20.6%）。

本集團之資產淨值仍然穩健，增加至8,200,000,000港元（二零一零年十二月三十一日—7,300,000,000港元），相等於每股16.5港元（二零一零年十二月三十一日—每股14.5港元）。

於二零一一年四月，本集團行使HKC發行之認股權證(「HKC認股權證」)，以總代價約133,000,000港元認購合共106,764,864股HKC股份。認購事項有助本集團維持其於HKC之權益百分比(倘其他HKC認股權證持有人行使其HKC認股權證，該權益百分比可能會被攤薄)。本集團於HKC之權益由二零一零年十二月三十一日約55.8%增加至二零一一年六月三十日約56.8%。其他HKC認股權證持有人於二零一一年七月四日HKC認股權證到期前進一步行使HKC認股權證時配發HKC股份，本集團於HKC之權益減少至約56.0%。

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(二零一零年十二月三十一日一無)。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(二零一零年十二月三十一日一無)。

於二零一一年六月三十日，本集團之資本承擔總額因本集團持有之物業發展項目而增加至820,000,000港元(二零一零年十二月三十一日—683,000,000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

於二零一一年六月三十日，本集團約有389名僱員(二零一零年—893名僱員)。僱員人數大幅減少乃由於二零一零年下半年出售中國大陸之零售業務所致。期內員工總成本(包括董事酬金)為66,000,000港元(二零一零年—76,000,000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

展望二零一一年下半年將繼續充滿挑戰。美國前所未見之信用評級下調及歐洲主權債務危機為全球經濟添上不明朗因素。而中國大陸之緊縮貨幣政策及通脹壓力亦為營商環境帶來挑戰。然而，本集團對亞太地區之中期前景仍然樂觀，並將繼續專注於該區之業務發展。本集團將繼續優化其現有業務，並審慎物色具長遠增長潛力之新投資機會。

## 業務回顧

在亞洲及新興經濟體系蓬勃發展之帶動下，全球經濟於二零一一年上半年繼續擴張。然而，歐元區債務危機由較小之經濟體系蔓延至西班牙及意大利等較大之經濟體系，同時美國經濟復甦仍然乏力，失業率高企，再加上日本經歷毀滅性之地震、海嘯及核洩漏事故之後遺症所困擾，令美國、歐洲及日本(主要消費者市場)之經濟復甦仍然呆滯。

由於內需及出口增長表現強勁，中國仍是亞洲經濟增長之動力，其國民生產總值較去年上升9.6%。然而，鑒於通脹增長遠高於目標水平，中央政府再次採取措施限制信貸擴張，以壓抑通脹。於回顧期內，中國人民銀行六度調高銀行準備金率要求，並兩度調高人民幣基本利率。該等貨幣措施似乎正產生影響。除中國以外，印度及東南亞國家亦是亞洲經濟持續強勁增長之主要動力。

受惠於本集團經營業務之亞洲地區持續強勁之經濟增長，本集團於本年度上半年取得令人滿意之業績。本集團於截至二零一一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722,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日止六個月則錄得溢利311,000,000港元。本公司擁有56.0%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」)於本年度上半年錄得未經審核股東應佔綜合溢利約977,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日止六個月則錄得溢利256,000,000港元。本公司擁有71.2%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」)亦於二零一一年首六個月錄得未經審核股東應佔綜合溢利約320,000,000港元，而二零一零年同期則錄得溢利279,000,000港元。本集團溢利增加主要來自銷售若干新加坡已發展物業所產生之溢利及本集團與其聯營公司所擁有之投資物業之公平值收益。

本集團之投資物業於本年度上半年繼續錄得理想租用率，並為本集團提供穩定之經常性收入。於二零一一年四月，力寶華潤集團已完成一間目前擁有位於上海力寶廣場26層寫字樓樓層及差不多整個零售商場之項目公司之股本削減(「完成」)。完成後，該項目公司成為力寶華潤之間接全資附屬公司，據此，力寶華潤將可更有效率地行使管理控制權及制定業務決策，而力寶華潤集團於力寶廣場所佔之業績亦相應增加。零售商場翻新後，力寶廣場之租金收入及租用率均有所改善，並為力寶華潤集團提供穩定可靠之收入來源。

為加強其於中國大陸具高發展潛力之土地儲備，力寶華潤集團於二零一一年六月成功以人民幣145,000,000元之代價投得一幅位於江蘇省泰州市之土地(「該土地」)之土地使用權。該土地位於中國醫藥城，地盤總面積約為80,615平方米，而許可樓面總面積(地面)則約為161,230平方米。力寶華潤集團計劃於該土地上發展一個由聯排別墅及住宅大樓組成之住宅項目。泰州乃連接江蘇省南部及北部地區之運輸樞紐，亦為中國大陸境內一個快速發展之新興工貿城市，而中國醫藥城則為中國大陸唯一一個國家級醫藥高新技術產業開發區，佔地約25平方公里。

於本年度上半年，力寶華潤集團訂立協議出售位於北京之辦公大樓內合共16個單位，總代價為人民幣86,548,000元。有關出售為力寶華潤集團以合理價格變現其物業之良機。出售所得款項將用作力寶華潤集團之一般營運資金及／或其他資本開支。

由於兩個綜合度假項目相繼開幕，旅客絡繹不絕，加上其為亞洲一個主要金融中心，故新加坡之經濟於二零一一年上半年持續增長。新加坡之物業市場表現強勁，尤以寫字樓及商業部份為然，令HKC集團之表現大為受惠。

HKC集團已取得Marina Collection(HKC集團擁有其50%權益)之法定竣工證明書。Marina Collection位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove，地盤總面積約為22,222平方米，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。其中超過40個住宅單位經已售出。出售單位之溢利已於HKC集團之二零一一年中期業績確認。隨著聖陶沙島之賭場與娛樂度假綜合項目開幕，HKC集團對Marina Collection之前景充滿信心。

HKC集團擁有位於新加坡荷蘭路53號之地盤30%之權益。該地盤之面積約為3,376平方米，將發展成低密度豪華住宅(現名為The Holland Collection)，可銷售總面積約為5,497平方米。建築工程預期約於二零一一年年底完成。該項目之所有26個住宅單位經已預售。

位於新加坡Kim Seng Road 100號之Centennia Suites之地基工程經已完成，預期將於二零一三年落成。Centennia Suites為一項住宅發展項目，可銷售面積約為16,182平方米。該項目之所有97個住宅單位經已預售。HKC集團擁有該項目50%之權益。

Lippo ASM Asia Property LP(連同其附屬公司，合稱「LAAP集團」)之成立目標為投資亞洲地區房地產，HKC一間全資附屬公司為其有限責任合夥人。LAAP集團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，OUE擁有位於新加坡商業中心區之優質寫字樓大廈之權益，如第壹萊佛士坊、華聯海灣大廈及星展大廈第一及第二座，以及於亞洲地區之酒店權益，包括知名之新加坡文華大酒店。最近，

OUE以代價293,000,000坡元完成收購擁有320間客房之皇冠假日樟宜機場酒店之100%股權。新加坡文華大酒店之文華購物廊為高級豪華之零售商場，零售樓面面積約為11,639平方米，現已全部租出。華聯海灣大廈之寫字樓發展項目現已完工。預期此多元化及優質之物業組合將可為OUE帶來龐大及穩定之經常性收入。

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」）。北京經濟技術開發區項目（HKC集團擁有其80%權益）之地盤總面積約為51,209平方米，將發展成一個集合住宅、商業及零售之綜合項目，樓面總面積約為275,000平方米（包括地庫）。上蓋工程現正進行。預售經已展開，並獲得令人滿意之反應，北京經濟技術開發區項目之大部份零售面積已成功預售。預期北京經濟技術開發區項目之發展將於二零一三年竣工。

HKC集團將發展一個位於澳門海邊馬路83號之地盤為住宅發展項目，地盤面積約為3,398平方米。建築工程即將展開。上述項目（HKC集團擁有其100%權益）將發展成約300個住宅單位，可銷售總面積約為25,000平方米。

位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目（「MIDAN City項目」）之基礎建設工程已大致完成，本集團擁有MIDAN City項目約47.9%之權益。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。

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」）於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得股東應佔綜合溢利約97,000坡元，而二零一零年同期則錄得溢利1,100,000坡元。溢利減少主要由於毛利率因原材料成本上升而下降，以及廣告及宣傳開支增加所致。食品價格之通脹壓力及原材料成本將繼續為餐飲業帶來挑戰。面對成本壓力及激烈競爭，APG集團將繼續專注於精簡其食品零售分部，並透過新食品零售概念擴展其業務營運，以及控制不斷上升之成本，以維持及改善其盈利能力。有關訂立新協議以取代Delifrance現有商標使用許可協議之討論及磋商經已展開。於二零一一年一月，本公司於APG之實際權益由約19.9%增加至約28.1%。

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(庫存股份除外)約58.8%權益)於本年度上半年錄得股東應佔綜合溢利約1,600,000坡元，而二零一零年同期則錄得溢利約1,500,000坡元。Food Junction為地區飲食服務公司，於新加坡、馬來西亞、印尼、香港及中國大陸營運及管理飲食中心及餐廳。Food Junction預期營商環境將充滿挑戰，並將繼續精簡其飲食中心及餐飲業務，並透過引入新餐飲概念擴展其業務營運，以及控制營運成本，以改善其業績及財務狀況。

為維持於HKC之權益百分比，以免受到HKC之紅利認股權證(「HKC認股權證」)之其他持有人行使彼等之HKC認股權證所附之認購權認購HKC之股份(「HKC股份」)而被攤薄，本集團於二零一一年四月行使其HKC認股權證所附之認購權，以認購價每股1.25港元認購合共106,764,864股HKC股份，合共133,456,000港元。HKC認股權證及本公司認股權證之認購權均已於二零一一年七月四日屆滿，該等認股權證之上市地位亦於同日撤回。

## 前景

亞洲前景仍然向好，然而，美國、歐洲及日本之經濟持續不明朗，顯示全球經濟下滑之風險不斷上升。最近，一間信貸評級機構下調美國之長期主權債務評級，在環球股票及金融市場引起震盪，對全球經濟之影響雖仍未見，但影響可能非常深遠。美國經濟持續疲弱，加上歐元區債務危機，將繼續拖累全球經濟復甦。通脹已成為需關注之問題。對亞洲大部份國家而言，低息環境致使市場流動資金充裕，已加劇通脹壓力。食品及商品價格飆升，物業價格上漲，亦引起社會憂慮。有見及此，中國及印度等國家已實施信貸緊縮措施，以解決通脹問題。

就其長期增長而言，本集團將繼續專注於亞太區之現有業務。管理層會密切注視經濟環境所面臨之挑戰，並在管理本集團之物業組合及業務，以及評估新投資機會時，將繼續採取審慎之態度。

## 中期股息

董事不建議派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(二零一零年一無)。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一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，包括審閱本公司截至二零一一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二零一一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，二零一一年八月三十日

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。