

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
截至二零一二年六月三十日止六個月

中期業績

力寶有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一一年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一二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 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
收入	2	170,762	168,638
銷售成本		(16,687)	(19,587)
溢利總額		154,075	149,051
行政開支		(85,055)	(88,091)
其他經營開支		(73,564)	(44,505)
投資物業之公平值收益		502,329	361,722
於聯營公司權益變動之收益		23,902	—
出售投資物業之收益		19,685	—
出售可供出售財務資產之收益		—	3,415
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值虧損淨額		(17,674)	(5,110)
融資成本		(31,182)	(30,249)
所佔聯營公司業績	4	(95,272)	1,123,733
所佔共同控制實體業績		(428)	(85)
除稅前溢利	5	396,816	1,469,881
所得稅	6	(122,669)	(27,715)
期內溢利		274,147	1,442,166

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
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

203,405 839,045

70,742 603,121

274,147 1,442,166

港仙

港仙
(經重列)

本公司權益持有人應佔每股盈利
基本

7

41 168

攤薄

41 168

有關中期股息之詳情，載於中期業績附註8。

簡明綜合全面收益表

截至二零一二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 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
期內溢利	274,147	1,442,166
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	19,762	6,288
出售之重分類調整	—	85
所得稅影響	(1,360)	(227)
	<u>18,402</u>	<u>6,146</u>
重估批租土地及樓宇之盈餘	8,885	—
所得稅影響	(1,066)	—
	<u>7,819</u>	<u>—</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	5,068	11,251
所佔一間聯營公司現金流對沖公平值變動 之有效部分	(96)	(345)
所佔折算海外業務之匯兌差額	128,086	354,932
	<u>133,058</u>	<u>365,838</u>
折算海外業務之匯兌差額	23,351	141,958
有關於聯營公司權益變動之重分類調整	10,504	—
	<u>193,134</u>	<u>513,942</u>
期內其他全面收入(扣除稅項)		
	<u>467,281</u>	<u>1,956,108</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	317,488	1,140,974
非控股權益	149,793	815,134
	<u>467,281</u>	<u>1,956,108</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
非流動資產			
商譽		71,485	71,485
固定資產		266,588	271,012
投資物業		4,936,954	4,688,129
於聯營公司之權益	4	9,596,133	9,254,430
於共同控制實體之權益		75,006	194,396
可供出售財務資產		420,307	407,916
持至到期日財務資產		27,822	27,265
貸款及墊款		46,715	41,541
		<u>15,441,010</u>	<u>14,956,174</u>
流動資產			
持作銷售之物業		79,267	77,882
發展中物業		1,677,532	1,347,459
發展中物業之已付按金		204,301	192,624
按公平值列入損益賬之財務資產		299,162	247,142
貸款及墊款		224,287	204,678
應收賬款、預付款項及按金	9	342,308	166,519
客戶之信託銀行結餘		440,842	550,716
受限制現金		585,935	466,295
國庫票據		7,760	—
現金及銀行結餘		1,335,832	1,085,542
		<u>5,197,226</u>	<u>4,338,857</u>
流動負債			
銀行貸款		869,393	290,689
應付賬款、應計款項及已收按金	10	2,331,851	1,545,517
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		192,796	120,225
應付稅項		50,990	53,966
		<u>3,445,030</u>	<u>2,010,397</u>
流動資產淨值		<u>1,752,196</u>	<u>2,328,460</u>
資產總值減流動負債		<u>17,193,206</u>	<u>17,284,634</u>

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
非流動負債		
銀行貸款	1,568,415	2,294,405
遞延稅項負債	668,769	558,297
	<u>2,237,184</u>	<u>2,852,702</u>
資產淨值	<u>14,956,022</u>	<u>14,431,932</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	49,863	50,044
儲備	8,841,786	8,452,088
	<u>8,891,649</u>	<u>8,502,132</u>
非控股權益	6,064,373	5,929,800
	<u>14,956,022</u>	<u>14,431,932</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，乃與本集團截至二零一一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，惟以下所述者除外。

本集團已於本期間之中期業績首次採納下列於二零一二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」)：

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 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂
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 — 財務資產之轉讓之修訂
香港會計準則第12號(修訂)	香港會計準則第12號所得稅— 遞延稅項： 變現相關資產之修訂

除下文進一步闡釋香港會計準則第12號(修訂)之影響外，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。

香港會計準則第12號(修訂)闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項。修訂引入一項可推翻推定，按公平值計量之投資物業之遞延稅項，應按其賬面值將會藉出售而收回之基準而釐定。此外，修訂納入香港(常務詮釋委員會)— 詮釋第21號所得稅— 已重估非折舊資產之收回早前所載規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項必須按銷售基準計量。

於過往年度，遞延稅項乃基於投資物業之賬面值將會藉使用方式而收回之基準而釐定。於採納香港會計準則第12號(修訂)後，遞延稅項乃基於投資物業之賬面值將會藉出售而收回之基準而釐定，惟可予折舊及持有目的為不斷消耗投資物業所包含之大部分經濟利益(而非透過出售)之投資物業，則繼續藉使用方式而收回之基準而釐定。此項會計政策之變動已被追溯應用，其影響概述如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所佔聯營公司業績增加	—	148,557
所得稅開支減少	1,556	46,772
所佔聯營公司之其他全面收入增加	17,528	51,705
以下人士應佔期內溢利增加：		
本公司權益持有人	1,108	117,226
非控股權益	448	78,103
以下人士應佔期內全面收入總額增加：		
本公司權益持有人	10,930	146,434
非控股權益	8,154	100,600
每股基本盈利增加(港仙)	0.2	24
攤薄後之每股盈利增加(港仙)	0.2	24
	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
於聯營公司之權益增加	840,349	791,860
遞延稅項負債減少	236,391	234,835
匯兌均衡儲備增加	29,490	19,668
保留溢利增加	611,485	591,960
非控股權益增加	435,765	415,067

此外，本集團已自願改變有關擬出售發展中物業分類為流動／非流動資產之會計政策。於過往年度，本集團於財務狀況表內將擬出售發展中物業分類為非流動資產之發展中物業，倘工程預計於報告期末起一年內完成，則會轉為流動資產下之發展中物業。根據經修訂之會計政策，擬出售發展中物業分類為流動資產。董事認為，根據經修訂政策編製之財務報告書將為財務報告書使用者提供更多相關資料，並令本集團與房地產行業之其他實體採納之處理方法一致。該政策之變動已被追溯應用，比較數字經已重列。

上述變動並無影響簡明綜合收益表。對簡明綜合財務狀況表之影響概述如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
非流動資產		
發展中物業減少	1,677,532	1,347,459
發展中物業之已付按金減少	204,301	192,624
流動資產		
發展中物業增加	1,677,532	1,347,459
發展中物業之已付按金增加	204,301	192,624

上述變動並無對本集團之資產淨值造成影響。

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、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、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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業投資	114,273	108,911
財務投資	5,086	2,466
證券投資	11,310	10,415
企業融資及證券經紀	16,523	24,566
銀行業務	5,928	6,433
其他	17,642	15,847
	<u>170,762</u>	<u>168,638</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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入	4,910	4,501
佣金收入	1,018	1,418
其他收入	—	514
	<u>5,928</u>	<u>6,433</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) 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」分部主要包括礦產勘探、開採及加工、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。

截至二零一二年六月三十日止六個月

	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	114,273	—	5,086	11,310	16,523	5,928	17,642	—	170,762
分部間	5,276	—	—	—	—	—	1,615	(6,891)	—
總計	<u>119,549</u>	<u>—</u>	<u>5,086</u>	<u>11,310</u>	<u>16,523</u>	<u>5,928</u>	<u>19,257</u>	<u>(6,891)</u>	<u>170,762</u>
分部業績	<u>613,719</u>	<u>12,972</u>	<u>4,868</u>	<u>(8,607)</u>	<u>(9,195)</u>	<u>63</u>	<u>(998)</u>	<u>(1,615)</u>	<u>611,207</u>
	(附註)								
未分配之企業開支									(87,509)
融資成本									(31,182)
所佔聯營公司業績	(120,417)	19,791	—	—	—	—	5,354	—	(95,272)
所佔共同控制實體業績	—	(408)	—	—	—	—	(20)	—	(428)
除稅前溢利									<u>396,816</u>

截至二零一一年六月三十日止六個月(經重列)

	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	108,911	—	2,466	10,415	24,566	6,433	15,847	—	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>
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>
	(附註)								
未分配之企業開支									(64,437)
融資成本									(30,249)
所佔聯營公司業績	875,062	251,020	—	—	—	—	(2,349)	—	1,123,733
所佔共同控制實體業績	—	(94)	—	—	—	—	9	—	(85)
除稅前溢利									<u>1,469,881</u>

附註：該款項包括投資物業之公平值收益502,329,000港元(二零一一年—361,722,000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」)之所佔虧損約120,417,000港元(二零一一年一所佔溢利875,065,000港元,經重列)及於Lippo Marina Collection Pte. Ltd.(「Lippo Marina」)之所佔溢利約51,368,000港元(二零一一年—263,872,000港元)。LAAP乃一項目標為投資於亞洲房地產及酒店服務業務之基金。LAAP投資一間主要從事物業投資及發展以及酒店營運之新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。所佔業績之減少主要由於與去年同期相比OUE之投資物業並無公平值收益所致。而Lippo Marina乃就位於新加坡名為Marina Collection之物業發展項目而成立。二零一一年之所佔溢利來自於二零一一年四月竣工後確認已出售單位產生之溢利。二零一二年之溢利則為期內出售其他單位之所佔溢利。

於聯營公司之權益主要包括本集團於LAAP之權益約8,034,612,000港元(二零一一年十二月三十一日—7,837,681,000港元,經重列)。LAAP旗下持有之若干OUE股份已作抵押以獲取可供LAAP附屬公司使用之銀行融資。由於期內OUE回購其股份,LAAP於OUE之控股權益由二零一一年十二月三十一日之約65.6%增加至二零一二年六月三十日之約68.0%。

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	
	二零一二年	二零一一年
	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	51	204
可供出售之上市財務資產	915	743
持至到期日之上市財務資產	1,030	748
貸款及墊款	869	666
銀行業務	4,910	4,501
其他	5,086	2,466
股息收入：		
上市投資	676	540
非上市投資	1,485	438
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	5,041	5,268
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,112	2,474
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	(22,300)	(3,039)
非上市	4,626	(2,071)
可供出售之非上市財務資產之減值虧損撥備	(90)	(682)
呆壞賬撥備撥回／(撥備)	(233)	267
銀行業務產生之利息開支	(786)	(288)
折舊	(7,347)	(7,193)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	(782)	14,897

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
香港：		
期內支出	2,494	3,068
往期超額撥備	—	(2,900)
遞延	902	158
	<u>3,396</u>	<u>326</u>
海外：		
期內支出	8,153	6,810
往期撥備不足／(超額撥備)	146	(253)
遞延	110,974	20,832
	<u>119,273</u>	<u>27,389</u>
期內支出總額	<u>122,669</u>	<u>27,715</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%（二零一一年—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. 本公司權益持有人應佔每股盈利

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；及(ii)期內已發行股份加權平均數500,184,000股普通股(二零一一年—500,435,000股普通股)計算。

由於尚未行使購股權及認股權證並無對截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月已呈列之每股基本盈利金額造成攤薄效應，故並無對該等已呈列之每股基本盈利金額作出調整。

8. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已宣派之中期股息—每股普通股3港仙 (二零一一年—無)	<u>14,955</u>	<u>—</u>

中期股息於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

9. 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：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 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	32,500	50,076
30日以內	8,100	8,031
31至60日	99	587
61至90日	5	14
91至180日	291	125
超逾180日	—	9
	<u>40,995</u>	<u>58,842</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。

10. 應付賬款、應計款項及已收按金

應付賬款、應計款項及已收按金主要包括本集團物業發展項目之已收預售所得款項1,364,669,000港元(二零一一年十二月三十一日—676,081,000港元)，以及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貿易款項464,499,000港元(二零一一年十二月三十一日—593,250,000港元)。於二零一二年六月三十日，客戶之信託銀行結餘總額為440,842,000港元(二零一一年十二月三十一日—550,716,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 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	458,329	435,334
30日以內	6,204	169,677
	<u>464,533</u>	<u>605,011</u>

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貿易款項為計息外，應付貿易賬款結餘不計利息。

管理層評論及分析

全球經濟環境於二零一二年上半年仍然非常艱鉅。歐洲金融危機不單仍未解決，更日益升溫。美國失業率高企，不但窒礙美國經濟復甦，亦拖累投資者情緒。中國及巴西等主要新興市場已下調增長預測。

受惠於投資物業之公平值收益，本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得股東應佔溢利203,000,000港元(二零一一年—839,000,000港元，經重列)。二零一一年錄得較大之溢利，主要由於本集團聯營公司之投資物業於重建完成後當時確認之重大公平值收益，以及去年上半年新加坡之物業發展項目於竣工後確認已出售單位之所佔溢利較大所致。

期內業績

截至二零一二年六月三十日止六個月之營業額合共為171,000,000港元(二零一一年—169,000,000港元)。物業投資為本集團之主要收入來源，佔營業額之67%(二零一一年—65%)。

物業投資

物業投資業務繼續為本集團帶來穩定之經常性收入。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，兩者均繼續為本集團帶來可觀回報。該兩項物業產生之租金收入均錄得4%之增長。

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502,000,000港元(二零一一年—362,000,000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及於二零一一年七月收購之皇冠假日樟宜機場酒店)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。位於新加坡之投資物業組合，包括華聯海灣大廈、文華購物廊及星展大廈第一及第二座，均為OUE帶來經常性收入。OUE亦持有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)已於二零一二年第一季開始出租，帶來額外收入來源。目前，OUE計劃將星展大廈第一及第二座之平台重新發展為零售商場，以及將第壹萊佛士坊之零售平台翻新成時尚零售中心，務求將該等物業之價值提升至最高。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亦已

開始預售。期內，本集團自該投資錄得所佔虧損120,000,000港元(二零一一年一溢利875,000,000港元(經重列)，包括華聯海灣大廈於二零一一年一月獲發臨時入伙紙後當時確認高於建築成本之重大公平值收益)。由於OUE於期內回購股份，LAAP於OUE之控股權益由二零一一年十二月三十一日之約65.6%增加至二零一二年六月三十日之約68.0%，並直接於LAAP集團儲備中錄入所佔股本權益淨增長182,000,000港元。

期內，本集團完成出售多個位於香港之住宅單位，總代價約為270,000,000港元，並確認收益20,000,000港元。另外五個位於香港之住宅單位之銷售將於今年下半年完成，總代價約為299,000,000港元。有關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、新加坡及其他亞太地區多項地理位置優越之物業發展項目。

於新加坡，本集團擁有位於Sentosa Cove之合營發展項目Marina Collection之權益。該項目於二零一一年四月竣工，已售單位為二零一一年上半年帶來所佔溢利264,000,000港元。於二零一二年上半年，該項目再錄得所佔溢利51,000,000港元，主要來自出售物業。位於Kim Seng Road之另一合營物業發展項目Centennia Suites之所有單位經已於二零一零年預售時售罄。預期Centennia Suites將於二零一三年竣工，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。預售許可證已於二零一一年七月取得，並已開始預售。預期該項目將於二零一三年竣工。本集團亦參與位於江蘇省淮安市及江蘇省泰州市之其他發展項目(分別為「淮安市項目」及「泰州市項目」)。淮安市項目將發展為住宅、商業及零售綜合項目，而泰州市項目則為一個由聯排別墅及住宅大樓組成之住宅發展項目。兩個項目目前均正處於規劃及設計階段。

位於澳門之物業發展項目「亮點」之上蓋工程將於二零一二年下半年展開。預售已於二零一一年十一月起展開，反應理想。預期「亮點」將於二零一四年落成。

本集團於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之城鎮發展項目(「MIDAN City項目」)擁有權益。MIDAN City項目為綜合物業項目，將發展為一個自給自足之社區，獲批准興建之樓面總面積約為3,000,000平方米。其中一名現有股東於二零一二年四月注入新資金於該項目。因此，本集團於MIDAN City項目之權益由47.9%減少至38.5%，並自此視作出售事項錄得收益24,000,000港元。該項目之市場推廣工作現正進行中。

財務及證券投資

投資市場艱險，充滿不明朗因素。預料全球投資市場將繼續波動，本集團在管理其投資組合時保持小心審慎。於二零一二年首六個月，財務及證券投資業務錄得16,000,000港元(二零一一年—13,000,000港元)之收入以及淨虧損4,000,000港元(二零一一年—淨溢利8,000,000港元)。虧損主要來自證券投資之公平值虧損。

期內，本集團進一步投資約7,300,000澳元於Haranga Resources Limited(一間於澳洲上市、於蒙古從事收購、勘探及開發鐵礦石之公司)，故其權益增加至約15%。

企業融資及證券經紀

投資市場氣氛受仍未解決之歐元區金融危機及中國經濟增長放緩之威脅等不明朗因素拖累。投資者於高度波動之市場中持觀望及警惕態度。香港籌資活動亦較去年同期減少。本集團之企業融資及證券經紀業務亦受到不利影響，於二零一二年上半年錄得營業額17,000,000港元(二零一一年—25,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為9,000,000港元(二零一一年—2,000,000港元)。

銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(澳門一間持牌銀行)為Hongkong Chinese Limited(「HKC」，本公司之上市附屬公司)之全資附屬公司。澳門經濟增長率自二零一一年第四季開始放緩。經營環境由於競爭激烈、經營成本高企及全球經濟活動疲弱而困難。儘管如此，管理層對該區之發展及增長取態正面，會維持其客戶及貸款組合之質素，並將尋求機會擴大其產品及客戶基礎。

其他業務

期內，本集團自Auric Pacific Group Limited(「APG」，一間於新加坡上市之公司)錄得所佔溢利9,500,000港元(二零一一年—300,000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。

本集團亦擁有Asia Now Resources Corp.(「Asia Now」)之權益，該公司於加拿大TSX Venture Exchange上市，主要於中國大陸從事礦床勘探業務。Asia Now目前專注勘探位於雲南省北衙之地區，並於二零一二年一月就北衙礦床之初步礦產資源評估發佈根據國家礦物開採43-101標準(National Instrument 43-101)及加拿大採礦、冶金及石油協會就採礦項目之標準定義(Canadian Institute of Mining, Metallurgy and Petroleum Standard Definitions for Mineral Projects)而編製之獨立技術報告。現時，Asia Now正進行北衙項目之初步評估。

於二零一二年二月，本集團以代價4,200,000美元完成收購Skye Mineral Partners, LLC (「Skye」)全部已發行及發行在外A類別單位約4%之權益。連同於去年收購A類別單位之8%應佔權益，本集團於二零一二年六月三十日擁有Skye約12%之應佔權益。以總代價約5,500,000美元額外購入2,456個A類別單位(「購入事項」)預期於二零一二年下半年完成。於購入事項後，本集團將擁有Skye全部已發行及發行在外A類別單位約16.7%之實際權益。Skye擁有美國猶他州數個銅礦床之權益，預期將於短期內開始投產。有關投資為本集團帶來受惠於該項目勘探結果之良機。

財務狀況

於二零一二年六月三十日，本集團之資產總值增加至20,600,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—19,300,000,000港元，經重列)。與物業有關之資產增加至17,200,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—15,900,000,000港元，經重列)，佔資產總值之83%(二零一一年十二月三十一日—82%，經重列)。負債總額增加至5,700,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—4,900,000,000港元，經重列)。本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零一二年六月三十日，本集團之銀行貸款(銀行業務應佔者除外)減少至2,438,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—2,585,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款2,428,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—2,585,000,000港元)及無抵押銀行貸款10,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—無)。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銀行存款作抵押，分別以港元及人民幣計值。銀行貸款均按浮動利率計息，而36%(二零一一年十二月三十一日—11%)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19.2%(二零一一年十二月三十一日—21.5%，經重列)。

期內，本公司以總代價約5,200,000港元回購1,812,000股本公司股份。此外，HKC以總代價約5,900,000港元回購其4,758,000股股份。因此，本集團於HKC之權益由二零一一年十二月三十一日之約56.0%增加至二零一二年六月三十日之約56.1%。

本集團之資產淨值仍然穩健，增加至8,900,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—8,500,000,000港元，經重列)，相等於每股17.8港元(二零一一年十二月三十一日—每股17.0港元，經重列)。

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(二零一一年十二月三十一日—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(二零一一年十二月三十一日—無)。

於二零一二年六月三十日，本集團之資本承擔總額為945,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—945,000,000港元)，主要來自本集團持有之物業發展項目。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

於二零一二年六月三十日，本集團約有448名僱員(二零一一年—389名僱員)。僱員人數增加主要由於擴充中國大陸之物業發展團隊所致。期內錄入收益表之員工成本(包括董事酬金)為63,000,000港元(二零一一年—66,000,000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

營商環境繼續充滿挑戰。除非歐洲債務問題得以解決，否則全球經濟將持續不穩定。儘管全球經濟前景疲弱，但本集團對全球及地區經濟之中期前景仍抱持審慎樂觀之態度。本集團將應對瞬息萬變之市況，優化現有業務，並審慎物色具長遠增長潛力之新投資機會。

業務回顧

概要

於二零一二年上半年，全球經濟仍然受壓，並繼續受歐元區銀行業及主權債務危機所影響。美國消費者及投資者信心以及就業市場持續疲弱。除日本錄得近乎無增長外，亞洲其他主要經濟體系仍能保持經濟增長，為亞洲帶來更穩定之經濟環境。然而，展望全球經濟於來年之增長不大。

中國繼續成為亞洲經濟增長之領先國家。然而，近期統計資料顯示，中國經濟增長之步伐已放緩，此乃面對日益疲弱之全球市場，以及中央政府於二零一一年採取之各項收緊信貸及緊縮措施之預料中事。中國已避免出現經濟過熱之可能性，通脹亦回落至溫和水平。中國政府正尋求方法有序地振興經濟。東南亞國家之經濟表現持續強勁，亦促使亞洲經濟增長持續向好。

然而，就亞洲之整體經濟情勢而言，地產行業增長溫和，主要是由於主要物業市場之地區及國家機關採取各項措施，以應對當地社會對物業價格高企及持續上升之憂慮。

業績

由於本集團主要在亞洲地區營運及投資，故其表現並未受到太大影響，僅輕微間接受到亞洲以外地區之全球經濟事件所影響。儘管亞洲整體維持穩定增長，但本集團之表現受到主要市場疲弱之地產行業拖累。因此，本集團於本年度上半年錄得未經審核股東應佔綜合溢利約203,000,000港元，而截至二零一一年六月三十日止六個月則錄得溢利839,000,000港元(經重列)。溢利主要來自本集團投資物業之公平值收益。本公司擁有56.1%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」)於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得未經審核股東應佔綜合虧損約112,000,000港元，而二零一一年同期則錄得溢利1,125,000,000港元(經重列)。虧損主要由於相比二零一一年同期，回顧期內HKC集團聯營公司之投資物業並無公平值收益以及HKC集團一間聯營公司之出售物業所得溢利減少所致。本公司擁有71.2%權益之上市附屬公司力寶華潤有限公司(連同其附屬公司，合稱「力寶華潤集團」)於截至二零一二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413,000,000港元，而二零一一年同期則錄得溢利369,000,000港元(經重列)。

物業投資及物業發展

本集團之投資物業於回顧期內繼續錄得理想租用率，並為本集團提供穩定之經常性收入。香港之力寶中心及上海之力寶廣場之租金收入均輕微上升。於回顧期內，力寶華潤集團訂立協議出售位於香港之數個住宅單位，總代價約為518,200,000港元。有關出售為力寶華潤集團把握以理想市場價格變現其物業組合之良機。所得款項已／將用作力寶華潤集團之一般營運資金及發展項目。

位於新加坡之「Marina Collection」(HKC集團擁有其50%權益)已於二零一一年竣工。「Marina Collection」位於聖陶沙島Sentosa Cove，乃一項住宅發展項目，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60個單位經已售出，若干單位亦已租出。15個單位於本年度上半年售出，所產生之溢利已於HKC集團之二零一二年中期業績確認。

位於新加坡Kim Seng Road 100號之「Centennia Suites」之建築工程進度理想，「Centennia Suites」乃一項住宅發展項目，可銷售面積約為16,182平方米，預期將於二零一三年落成。97個住宅單位經已全部預售，而HKC集團在該項目擁有50%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及酒店服務業務，HKC一間全資附屬公司為其有限責任合夥人。於二零一二年六月三十日，LAAP集團持有新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」)約68%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大廈之權益，例如第壹萊佛士坊、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，包括知名的新加坡文華大酒店及位於新加坡之皇冠假日樟宜機場酒店。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，現已接近全部租出。預期此多元化及優質之物業組合將為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，現正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)。上蓋工程經已大致完成，預期整個發展項目將於二零一三年完成。預售已於二零一一年第三季展開，該項目深受市場歡迎。於二零一二年六月三十日，約52%之可銷售總面積經已預售。

位於澳門海邊馬路83號之住宅發展項目「亮點」(HKC集團擁有其100%權益)之地基工程經已完成。「亮點」之地盤面積約為3,398平方米，將發展成311個住宅單位，可銷售總面積約為26,025平方米。預計該項目將於二零一四年完成，預售經已展開，而於二零一二年六月三十日，約90%之可銷售總面積經已預售。

位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「MIDAN City項目」)之基礎建設工程經已完成，而市場推廣工作現正進行，本集團擁有MIDAN City項目約38.5%之權益。位於仁川自由經濟區之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。

礦產資源投資

Asia Now Resources Corp. (「Asia Now」，力寶華潤集團擁有其已發行股本約49.9%權益)專注於中國大陸雲南省北衙地區之勘探工作。Asia Now已於二零一二年一月取得根據國家礦物開採43-101標準(National Instrument 43-101)及加拿大採礦、冶金及石油協會就採礦項目之標準定義(Canadian Institute of Mining, Metallurgy and Petroleum Standard Definitions for Mineral Projects)就北衙北部礦床之初步礦產資源估計而編製之獨立技術報告。Asia Now已就北衙北部確定之礦體進行範

圍研究(「範圍研究」)。於完成範圍研究後，Asia Now可進行前期可行性研究，並可能申請開採許可證以開發北衙項目。Asia Now於加拿大TSX Venture Exchange上市，主要於中國大陸從事礦床勘探業務。

於二零一一年十二月，力寶華潤集團以總代價4,051,600澳元收購14,470,000股Haranga Resources Limited(「Haranga」)普通股股份，佔Haranga當時已發行股本約7.35%。力寶華潤集團於二零一二年三月與Haranga訂立認購協議，以總認購價6,000,000澳元認購15,000,000股Haranga新普通股股份。緊隨上述認購後，力寶華潤集團持有合共29,470,000股Haranga股份，佔Haranga已發行股本約13.92%。為鞏固其於Haranga之地位，力寶華潤集團其後以總代價約1,319,000澳元在市場額外收購3,000,000股Haranga股份。於二零一二年六月三十日，力寶華潤集團持有合共32,470,000股Haranga股份，佔Haranga已發行股本約15.33%。Haranga於澳洲證券交易所上市，主要於蒙古從事收購、勘探及開發鐵礦石項目，並於蒙古擁有四個獨立鐵礦石項目之控制權益。

此外，力寶華潤集團於二零一一年十一月以代價4,880,000美元收購Skye Mineral Partners, LLC(「Skye」)之全部已發行及發行在外A類別單位之8%應佔權益。於二零一二年二月，力寶華潤集團訂立成員單位購買協議(「購買協議」)，以總代價8,000,000美元進一步收購Skye 3,600個A類別單位(已完成收購其中1,900個A類別單位)，佔Skye全部已發行及發行在外A類別單位之8%及佔Skye全部已發行及發行在外單位約7.58%。為提供額外資金作營運資金之用(「資本融資」)，力寶華潤集團於二零一二年八月訂立另一份成員單位購買協議(「資本融資協議」)，以代價3,720,000美元收購Skye 1,674個A類別單位。於簽署資本融資協議之同時，力寶華潤集團就購買協議訂立修訂(「修訂協議」)，以使單位持有人可大致維持於Skye現有之擁有權權益比率。根據修訂協議，力寶華潤集團同意減少其按購買協議之購買量，由餘下之1,700個A類別單位減少至782個A類別單位。於資本融資及修訂協議完成後，力寶華潤集團將擁有Skye 7,956個A類別單位之實際權益，佔Skye全部已發行及發行在外A類別單位約16.7%及佔Skye全部已發行及發行在外單位約15.8%。倘並無完成資本融資，力寶華潤集團將於修訂協議完成後擁有Skye 7,200個A類別單位之實際權益，佔Skye全部已發行及發行在外A類別單位之16%及佔Skye全部已發行及發行在外單位約15.2%。Skye透過其擁有大多數權益之附屬公司CS Mining, LLC(「CS Mining」)擁有及控制位於美國猶他州比佛縣Milford礦帶之數個銅礦床，並於取得適用許可證後從事採礦及提煉銅及其他可能之礦物之業務。預期CS Mining能於短期內開始投產。上述收購為力寶華潤集團帶來另一個投資於前景可觀之礦產資源業之機會。

其他業務

Auric Pacific Group Limited (連同其附屬公司，合稱「APG集團」) 乃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，於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得股東應佔綜合溢利約3,149,000坡元，而截至二零一一年六月三十日止六個月則錄得溢利97,000坡元。較高之原材料成本及營運開支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。

Food Junction Holdings Limited (「Food Junction」) 乃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61.4%權益，於本年度上半年錄得股東應佔綜合溢利約215,000坡元，而二零一一年同期則錄得溢利約1,600,000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。雖然Food Junction預期營商環境依然充滿挑戰，但繼續致力發展其飲食中心及相關增值餐飲業務。

前景

亞洲前景仍然向好，但其增長動力將受制於美國及歐洲持續不明朗之經濟。美國經濟持續疲弱，加上歐洲主權債務危機，顯示全球經濟復甦將會緩慢。隨著通脹威脅呈現受控之跡象，持續低息之環境應有助提升投資者信心及創造新商機。

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。然而，管理層會密切注視經濟環境所面臨之挑戰，並在管理本集團之投資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。鑒於全球的自然資源供應將變得稀缺，本集團將在時機出現時把握礦產資源業之合適投資機會。

中期股息

董事已議決宣佈派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息每股3港仙(二零一一年一無)，為數約14,955,000港元(二零一一年一無)，中期股息將於二零一二年十月十八日星期四或前後派付予於二零一二年十月十二日星期五名列股東名冊上之股東。

截止過戶登記

本公司將由二零一二年十月十日星期三至二零一二年十月十二日星期五(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內將不會登記任何股份轉讓。為符合獲取截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息之資格，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於二零一二年十月九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

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共1,812,000股本公司每股面值0.10港元之股份，所有購回股份其後已被註銷。上述購回之詳情如下：

	購回每股 面值0.10港元 之股份數目	已付每股 最高價格 港元	已付每股 最低價格 港元	已付價格 總額 港元
二零一二年				
五月	616,000	2.80	2.69	1,693,100
六月	<u>1,196,000</u>	3.13	2.75	<u>3,437,750</u>
總額	<u>1,812,000</u>			5,130,850
			購回股份所產生 之費用	<u>22,704</u>
				<u>5,153,554</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，本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、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二零一二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

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，除下文所披露者外，本公司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(於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間)及企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文(於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間)。企業管治守則為企業管治常規守則之新版本，適用於涵蓋二零一二年四月一日後期間之財務報告。根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事亦應出席股東大會。本公司其中一位非執行董事因一宗突發遊艇下沉事故而受困海外，故未能出席本公司於二零一二年六月五日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，二零一二年八月十六日

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。