



**Lippo China Resources Limited**  
**力寶華潤有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：156)

第二份中期業績報告

2012



## 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	24
業務回顧及前景	28
附加資料	32
公司資料	42

力寶華潤有限公司(「本公司」)董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止十二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

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月

	附註	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經重列)
收入	3	326,055	244,372
銷售成本		(79,829)	(18,915)
<b>溢利總額</b>		<b>246,226</b>	<b>225,457</b>
行政開支		(122,637)	(84,448)
其他經營開支		(116,683)	(102,286)
投資物業之公平值收益		519,827	384,316
出售投資物業之收益／(虧損)		65,275	(784)
出售附屬公司之收益／(虧損)	15	69,279	(15,776)
終止確認一間聯營公司之虧損		(61,363)	—
按公平值列入損益賬之財務工具之 公平值虧損淨額		(57,957)	(6,989)
減值虧損撥備：			
聯營公司		(31,137)	(419)
可供出售財務資產		(23,639)	—
融資成本		(65,430)	(49,651)
所佔聯營公司業績		9,166	25,041
所佔共同控制實體業績		(537)	1,597
<b>除稅前溢利</b>	4	<b>430,390</b>	<b>376,058</b>
所得稅	5	(132,133)	(54,011)
<b>期內溢利</b>		<b>298,257</b>	<b>322,047</b>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		290,667	316,735
非控股權益		7,590	5,312
		<b>298,257</b>	<b>322,047</b>
		港仙 (未經審核)	港仙 (經重列)
本公司權益持有人應佔每股盈利	6		
基本		3.16	3.45
攤薄		3.16	3.45

有關股息之詳情，載於中期財務報告書附註7。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月

	附註	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經重列)
期內溢利		298,257	322,047
其他全面收入／(虧損)			
可供出售財務資產：			
公平值變動		40,169	(80,857)
有關出售一間附屬公司之重分類調整	15	(78,020)	—
		(37,851)	(80,857)
所佔聯營公司之其他全面虧損		(4,369)	(5,841)
折算海外業務之匯兌差額		51,290	105,321
有關終止確認一間海外聯營公司之重分類調整		61,363	—
期內其他全面收入(扣除稅項)		70,433	18,623
期內全面收入總額		368,690	340,670
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		345,430	338,670
非控股權益		23,260	2,000
		368,690	340,670

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
固定資產		111,938	114,364
投資物業		4,622,326	4,599,721
於聯營公司之權益		869,170	763,032
於共同控制實體之權益		4,244	8,783
可供出售財務資產	8	206,970	360,412
其他財務資產	9	10,576	—
		<b>5,825,224</b>	<b>5,846,312</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		13,218	68,557
發展中物業		—	—
發展中物業之已付按金		306,666	192,624
貸款及墊款		—	5,100
應收賬款、預付款項及按金	10	56,352	42,178
按公平值列入損益賬之財務資產	11	209,742	106,417
其他財務資產	9	9,521	18,625
受限制現金	12	31,998	—
現金及銀行結餘		1,292,881	558,233
		<b>1,920,378</b>	<b>991,734</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	12	80,633	126,340
其他應付款、應計款項及已收按金		233,643	220,217
應付稅項		45,313	52,147
		<b>359,589</b>	<b>398,704</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,560,789</b>	<b>593,030</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>7,386,013</b>	<b>6,439,342</b>

簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	12	1,917,145	1,269,956
其他財務負債	9	26,582	—
遞延稅項負債		643,999	527,968
		<b>2,587,726</b>	1,797,924
<b>資產淨值</b>		<b>4,798,287</b>	4,641,418
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	13	918,691	919,125
儲備		3,814,298	3,680,290
		<b>4,732,989</b>	4,599,415
非控股權益		65,298	42,003
		<b>4,798,287</b>	4,641,418

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月

未經審核

	本公司權益持有人應佔										非控股	
	已發行	股份	購股權	資本	投資	其他資產	匯兌		總額	權益	權益總額	
	股本	溢價賬	儲備	贖回儲備	重估儲備	重估儲備	均衡儲備	保留溢利	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	
於二零一二年一月一日												
如前呈報	919,125	785,257	11,915	984	131,186	40,901	350,915	2,111,700	4,351,983	42,003	4,393,986	
過往年度調整	—	—	—	—	—	—	—	247,432	247,432	—	247,432	
經重列	919,125	785,257	11,915	984	131,186	40,901	350,915	2,359,132	4,599,415	42,003	4,641,418	
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	290,667	290,667	7,590	298,257	
期內其他全面收入／(虧損)：												
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	—	—	40,169	—	—	—	40,169	—	40,169	
有關出售一間附屬公司之可供出售財務資產之重分類調整	—	—	—	—	(78,020)	—	—	—	(78,020)	—	(78,020)	
所佔聯營公司之其他全面虧損	—	—	—	—	—	—	(3,492)	—	(3,492)	(877)	(4,369)	
折算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	34,743	—	34,743	16,547	51,290	
有關終止確認一間海外聯營公司之重分類調整	—	—	—	—	—	—	61,363	—	61,363	—	61,363	
期內全面收入／(虧損)總額	—	—	—	—	(37,851)	—	92,614	290,667	345,430	23,260	368,690	
回購股份	(664)	—	—	664	—	—	—	(1,204)	(1,204)	—	(1,204)	
購股權獲行使時發行之股份	230	311	(152)	—	—	—	—	—	389	—	389	
購股權屆滿時轉撥購股權儲備	—	—	(10,310)	—	—	—	—	10,310	—	—	—	
所佔聯營公司股權交易產生之權益變動	—	—	198	—	—	—	—	140	338	35	373	
已向本公司股東宣派及支付之二零一一年末期及特別末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(183,825)	(183,825)	—	(183,825)	
已向本公司股東宣派及支付之二零一二年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(27,554)	(27,554)	—	(27,554)	
於二零一二年十二月三十一日	918,691	785,568	1,651	1,648	93,335	40,901	443,529	2,447,666	4,732,989	65,298	4,798,287	

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月

	未經審核										
	本公司權益持有人應佔									非控股	
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	其他資產 重估儲備 千港元	匯兌 均衡儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一一年一月一日											
如前呈報	919,125	785,257	10,462	984	212,043	40,901	248,123	1,880,350	4,097,245	174,037	4,271,282
過往年度調整	—	—	—	—	—	—	—	219,154	219,154	—	219,154
經重列	919,125	785,257	10,462	984	212,043	40,901	248,123	2,099,504	4,316,399	174,037	4,490,436
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	316,735	316,735	5,312	322,047
期內其他全面收入／(虧損)：											
可供出售財務資產之公平值 變動	—	—	—	—	(80,857)	—	—	—	(80,857)	—	(80,857)
所佔聯營公司之其他全面 虧損	—	—	—	—	—	—	(4,432)	—	(4,432)	(1,409)	(5,841)
折算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	107,224	—	107,224	(1,903)	105,321
期內全面收入／(虧損)總額	—	—	—	—	(80,857)	—	102,792	316,735	338,670	2,000	340,670
非控股權益變動(並無控制權 變動)(附註16)	—	—	—	—	—	—	—	6,245	6,245	(131,648)	(125,403)
所佔聯營公司股權交易產生之 權益變動	—	—	1,453	—	—	—	—	987	2,440	248	2,688
已向本公司股東宣派及支付之 二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(45,956)	(45,956)	—	(45,956)
已向本公司股東宣派及支付之 二零一一年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(18,383)	(18,383)	—	(18,383)
已向一間附屬公司非控股股東 宣派及支付之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,634)	(2,634)
於二零一一年十二月三十一日 (經重列)	919,125	785,257	11,915	984	131,186	40,901	350,915	2,359,132	4,599,415	42,003	4,641,418

## 簡明綜合現金流動表

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月

	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經重列)
經營活動所用之現金流動淨額	(169,379)	(9,489)
投資活動所得之現金流動淨額	609,705	324,905
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額	292,880	(224,653)
現金及現金等價物之增加淨額	733,206	90,763
於一月一日之現金及現金等價物	558,233	460,068
匯兌調整	1,442	7,402
於十二月三十一日之現金及現金等價物	1,292,881	558,233
現金及現金等價物結餘分析：		
現金及銀行結餘	1,292,881	558,233

# 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。

根據二零一二年十二月二十八日之董事會決議案，本公司財政年度結算日已由十二月三十一日更改為三月三十一日。因此，本財政期間將涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一三年三月三十一日止十五個月期間。現呈列之簡明中期財務報告書涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止十二個月期間，而本簡明中期財務報告書之比較數字則涵蓋自二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止十二個月期間。

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財務報告書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簡明綜合中期財務報告書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。

### 1. 主要會計政策(續)

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所得稅開支減少／(增加)	<b>(63,248)</b>	28,278
每股基本盈利增加／(減少)(港仙)	<b>(0.69)</b>	0.31
攤薄後之每股盈利增加／(減少)(港仙)	<b>(0.69)</b>	0.31
遞延稅項負債減少	<b>184,184</b>	247,432
保留溢利增加	<b>184,184</b>	247,432

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 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>		
發展中物業之已付按金減少	<b>306,666</b>	192,624
<b>流動資產</b>		
發展中物業之已付按金增加	<b>306,666</b>	192,624

上述變動並無對本集團之資產淨值造成影響。

## 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，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；及
- (e) 「其他」分部主要包括礦產勘探、開採及加工、食品業務、放款及提供物業管理服務。

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。

二零一二年

	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	其他 千港元	綜合 千港元
收入	225,006	77,515	3,264	893	19,377	326,055
分部業績	708,119	11,129	3,264	5,783	(31,398)	696,897
	<i>(附註)</i>					
未分配之企業開支						(209,706)
融資成本						(65,430)
所佔聯營公司業績	—	—	—	—	9,166	9,166
所佔共同控制實體業績	—	(509)	—	—	(28)	(537)
除稅前溢利						430,390

## 2. 分部資料(續)

二零一一年

	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	其他 千港元	綜合 千港元
收入	221,521	—	3,096	2,392	17,363	244,372
分部業績	554,124	(34,147)	2,585	(4,597)	(10,554)	507,411
	(附註)					
未分配之企業開支						(108,340)
融資成本						(49,651)
所佔聯營公司業績	(3)	—	—	—	25,044	25,041
所佔共同控制實體業績	—	1,606	—	—	(9)	1,597
除稅前溢利						376,058

附註：該款項包括投資物業之公平值收益519,827,000港元(二零一一年 — 384,316,000港元)。

## 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、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)、物業管理之收入總額，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業投資	225,006	221,521
物業發展	77,515	—
財務投資	3,264	3,096
證券投資	893	2,392
其他	19,377	17,363
	326,055	244,372

#### 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入：		
貸款及墊款	354	178
其他	3,264	3,096
股息收入：		
上市投資	893	2,034
非上市投資	—	358
出售可供出售之非上市財務資產之收益	1,300	—
公平值收益／(虧損)淨額：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	(33,331)	1,606
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	773	(4,022)
非上市衍生財務工具	(25,399)	(4,573)
可供出售之非上市財務資產之減值虧損撥備	(23,639)	—
發展中物業之減值虧損撥備	—	(27,071)
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租土地及樓宇	—	1,394
其他固定資產項目	(82)	(201)
出售持作銷售之物業之收益	19,571	—
折舊	(4,396)	(4,036)

#### 5. 所得稅

	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	4,293	3,856
往期超額撥備	—	(5,056)
遞延	1,835	363
	6,128	(837)
海外：		
期內支出	12,132	14,879
往期撥備不足	146	—
遞延	113,727	39,969
	126,005	54,848
期內支出總額	132,133	54,011

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。

## 6. 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；及(ii)期內已發行股份加權平均數9,189,090,000股普通股(二零一一年 — 9,191,253,000股普通股)計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利

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；及(ii)普通股加權平均數9,189,613,000股普通股(二零一一年 — 9,192,983,000股普通股)計算如下：

	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
期內用於計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	9,189,090,000	9,191,253,000
攤薄效應 — 普通股加權平均數： 購股權	523,000	1,730,000
	9,189,613,000	9,192,983,000

## 7. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已宣派之第一次中期股息 — 每股普通股0.3港仙 (二零一一年 — 0.2港仙)	27,554	18,383
已宣派之第二次中期股息 — 無(二零一一年 — 不適用)	—	—
二零一一年擬派之末期股息 — 每股普通股0.5港仙	—	45,956
二零一一年擬派之特別末期股息 — 每股普通股1.5港仙	—	137,869
	27,554	202,208

## 8. 可供出售財務資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按公平值列賬之財務資產：		
海外上市之股票證券	138,274	300,925
非上市投資基金	4,963	38,007
	143,237	338,932
按成本值列賬之財務資產：		
非上市股票證券	99,335	34,218
非上市債務證券	7,298	7,298
非上市投資基金	16,236	15,461
	122,869	56,977
減值虧損撥備	(59,136)	(35,497)
	63,733	21,480
	206,970	360,412

債務證券不計利息。

## 9. 其他財務資產／(負債)

	二零一二年		二零一一年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
衍生財務工具				
非流動部分				
遠期貨幣合約	10,576	24,209	—	—
利率掉期	—	2,373	—	—
	10,576	26,582	—	—
流動部分				
認購期權	9,521	—	18,625	—
	20,097	26,582	18,625	—

## 10. 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 千港元	二零一一年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	3,007	2,306
31至60日	20	513
61至90日	12	14
91至180日	291	—
	<b>3,330</b>	<b>2,833</b>

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。

於報告期結束時，逾期或已減值之其他應收賬款乃與一項投資項目有關。期內呆壞賬撥備變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期初結餘	26,645	26,645
撇銷無法收回之金額	(8,557)	—
期末結餘	<b>18,088</b>	<b>26,645</b>

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。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。

應收貿易賬款結餘不計利息。

## 11. 按公平值列入損益賬之財務資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持作買賣：		
海外上市之股票證券	43,978	32,879
上市投資基金	91,453	—
非上市投資基金	74,311	73,538
	<b>209,742</b>	<b>106,417</b>

## 12. 銀行貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
有抵押銀行貸款(附註)	1,997,778	1,396,296
減：列入流動部分之金額	(80,633)	(126,340)
非流動部分	1,917,145	1,269,956
按貨幣分類之銀行貸款：		
港元	1,658,448	1,046,000
人民幣	339,330	350,296
	1,997,778	1,396,296
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	80,633	126,340
第二年	840,633	121,340
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,076,512	1,045,020
五年後	—	103,596
	1,997,778	1,396,296

附註：

於報告期結束時，銀行貸款以下列各項作抵押：

- (i) 本集團若干投資物業及批租土地及樓宇之第一法定按揭，賬面值分別為4,031,589,000港元(二零一一年 — 4,028,611,000港元)及105,138,000港元(二零一一年 — 107,735,000港元)；及
- (ii) 本集團若干銀行存款，賬面值為31,998,000港元(二零一一年 — 無)。

本集團之銀行貸款按介乎2.5%至8.0%(二零一一年 — 1.8%至6.4%)之浮動年利率計息。

## 13. 股本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
法定：		
28,000,000,000股(二零一一年 — 28,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	2,800,000	2,800,000
已發行及繳足：		
9,186,912,716股(二零一一年 — 9,191,252,716股) 每股面值0.10港元之普通股	918,691	919,125

### 13. 股本 (續)

期內，股本之變動如下：

- (a) 本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購合共6,640,000股本公司每股面值0.10港元之普通股(二零一一年 — 無)。如第6及7頁之簡明綜合權益變動表所載，有關回購所產生之溢價540,000港元已計入本公司之保留溢利，並將664,000港元之金額自保留溢利轉撥至資本贖回儲備。董事認為於期內回購本公司之股份能提升本公司之每股資產淨值，整體而言對股東有利，故進行有關回購。
- (b) 本公司就一名購股權持有人行使其權利，按行使價每股0.169港元，以現金認購2,300,000股普通股而發行2,300,000股每股面值0.10港元之普通股。230,000港元之金額及159,000港元之結餘分別計入已發行股本及股份溢價賬。152,000港元於行使購股權時自購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

### 14. 購股權計劃

根據於二零零七年六月七日(「採納日期」)採納經本公司及力寶有限公司(「力寶」，本公司之居間控股公司)股東批准之本公司購股權計劃(「購股權計劃」)，本公司董事會(「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。

#### 14. 購股權計劃(續)

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920,108,871股股份(「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。

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(其中包括本公司若干董事及本集團僱員)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92,010,000股，每股股份行使價為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股股份，每股股份行使價為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。

可認購合共8,000,000股股份之購股權已於二零零九年及二零一零年失效。

於二零一二年一月一日，尚有根據購股權計劃授出之未行使購股權，可認購合共91,010,000股股份(「購股權股份」)。

#### 14. 購股權計劃 (續)

期內，根據購股權計劃授出之購股權股份變動之詳情概述如下：

參與人士	授出日期	每股股份 行使價 港元	購股權股份數目			於二零一二年 十二月三十一日 結餘
			於二零一二年 一月一日 結餘	於期內 行使	於期內 失效	
<b>董事：</b>						
李聯焯	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	—
<b>僱員(附註)</b>						
	二零零七年十二月十七日	0.267	20,660,000	—	20,660,000	—
	二零零八年八月一日	0.169	7,000,000	2,300,000	4,700,000	—
<b>其他</b>						
	二零零七年十二月十七日	0.267	31,450,000	—	31,450,000	—
<b>總額</b>			<b>91,010,000</b>	<b>2,300,000</b>	<b>88,710,000</b>	<b>—</b>
每股股份加權平均行使價(港元)			<b>0.259</b>	<b>0.169</b>	<b>0.262</b>	<b>—</b>

附註：僱員指於二零一二年十二月三十一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，不包括本公司董事及行政總裁。

股份於緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為每股股份0.208港元(二零一一年 — 並無購股權獲行使)。

可認購合共88,660,000股購股權股份而尚未行使之購股權，已於二零一二年十二月十六日屆滿並因此而已告失效。連同一份由一名前僱員持有可認購50,000股購股權股份但已於二零一二年七月一日失效之購股權，期內合共可認購88,710,000股購股權股份之購股權已失效。

除本文所披露者外，期內，本公司並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

15. 出售附屬公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
出售資產淨值：		
可供出售財務資產	202,820	—
貸款及墊款	—	15,876
	202,820	15,876
可供出售財務資產之累計公平值變動撥回	(78,020)	—
	124,800	15,876
出售之收益／(虧損)	69,279	(15,776)
	194,079	100
支付方式：		
已收現金代價	173,779	100
於過往期間已收按金	20,300	—
	194,079	100

## 16. 非控股權益變動(並無控制權變動)

於截至二零一二年十二月三十一日止十二個月內，附屬公司之擁有權權益(並無控制權變動)概無任何變動。

於過往期間之非控股權益之主要變動如下：

- (a) 於二零一一年一月，本公司之全資附屬公司豐才有限公司(「豐才」)及本公司持有60%權益之附屬公司Jeremiah Holdings Limited(「Jeremiah」)已完成一項協議，此乃有關由豐才之一間全資附屬公司向Jeremiah收購Pantogon Holdings Pte Ltd(「Pantogon」)之全部已發行股本，以及Jeremiah向豐才之一間全資附屬公司讓渡Pantogon欠負Jeremiah之股東貸款，總代價約為150,267,000港元(「交易」)。於交易完成日期，於Pantogon非控股權益之賬面值為61,483,000港元。本集團已確認非控股權益減少61,483,000港元及保留溢利增加61,483,000港元。
- (b) 於二零一一年四月，本公司之附屬公司力寶置業(上海)有限公司(「力寶置業」)已完成股本削減(「完成」)。據此，力寶置業之5%註冊股本經已削減，現金代價約為125,403,000港元。完成後，力寶置業成為本公司之間接全資附屬公司。於完成日期，於力寶置業非控股權益之賬面值為69,757,000港元。本集團已確認非控股權益減少69,757,000港元及保留溢利減少55,646,000港元。

## 17. 或然負債

於報告期結束時，本集團概無任何重大或然負債(二零一一年 — 無)。

## 18. 資本承擔

於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	69,737	221,217
其他資本承擔：		
已訂約但未作出撥備	6,666	8,545
	<b>76,403</b>	<b>229,762</b>

## 19. 有關連人士之交易

- (a) 期內，本集團向力寶收取租金收入(包括服務費)7,257,000港元(二零一一年 — 7,253,000港元)。該租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。
- (b) 期內，本集團向本公司之同系附屬公司Hongkong Chinese Limited(「HKC」)收取租金收入(包括服務費)3,040,000港元(二零一一年 — 3,062,000港元)。該租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。
- (c) 期內，本集團向本公司之同系附屬公司力寶投資管理有限公司收取租金收入(包括服務費)1,280,000港元(二零一一年 — 844,000港元)。該租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。
- (d) 期內，本集團向本集團之聯營公司收取租金收入7,632,000港元(二零一一年 — 6,483,000港元)。該等租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。
- (e) 於二零一二年十二月三十一日，本集團應收聯營公司款項共99,196,000港元(二零一一年 — 92,917,000港元)。與聯營公司之結餘包括一筆11,627,000港元(二零一一年 — 無)之貸款，此乃按五年期美國國庫票據年利率計算年息及於須二零一三年償還。其餘與聯營公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

## 20. 報告期後事項

於二零一三年二月，本集團就根據一項私人配售以總認購價約17,542,000坡元認購184,653,669股GSH Corporation Limited(一間於新加坡上市之公司)之新股份訂立有條件認購協議。

## 管理層評論及分析

自二零一二年下半年歐洲及美國實施穩定市場措施後，全球金融環境經已輕微改善。然而，面對歐洲金融危機仍未解決之阻力及美國於二零一二年末前受財政懸崖之威脅，全球經濟仍然疲弱，中國之增長率亦正在放緩。

受惠於投資物業之公平值收益，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止十二個月錄得股東應佔溢利291,000,000港元(二零一一年 — 317,000,000港元，經重列)。

### 期內業績

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月之營業額合共為326,000,000港元(二零一一年 — 244,000,000港元)。物業投資及物業發展為本集團之主要收入來源，佔營業額之93%(二零一一年 — 91%)。

### 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約3%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520,000,000港元(二零一一年 — 384,000,000港元)。

於二零一二年，本集團完成出售多個位於香港之住宅單位，總代價約為568,000,000港元，並確認收益65,000,000港元。另外一個位於香港之住宅單位之銷售已於二零一三年二月完成，代價為54,000,000港元。此等銷售對本集團而言為變現利潤之良機。

### 物業發展

本集團主要專注於中國大陸之物業發展項目，參與兩個分別位於江蘇省淮安市及泰州市之發展項目(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分層單位組成之住宅項目。兩個項目目前均正處於規劃及設計階段。

期內，本集團以78,000,000港元出售一個新加坡物業，並確認收益20,000,000港元。

### 財務及證券投資

投資市場艱險，充滿不明朗因素。期內，本集團投資78,000,000港元於力寶專選中港地產ETF基金(股份代號：2824)及進一步投資約58,000,000港元於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)。同時，本集團在管理其投資組合時保持審慎，並尋求機會變現其溢利。於二零一二年，本集團確認收益70,000,000港元(二零一一年 — 無)，主要來自出售一間持有若干可供出售財務資產之附屬公司。證券投資於高度波動之投資市場中表現反覆，並錄得未變現之公平值虧損淨額。因此，二零一二年之財務及證券投資業務應佔溢利為9,000,000港元(二零一一年 — 淨虧損2,000,000港元)，收入則為4,000,000港元(二零一一年 — 5,000,000港元)。

### 其他業務

本集團多項投資之增長及復甦受已發展經濟體系之外在不明朗因素窒礙，並已作出撥備。因此，其他業務分部錄得虧損31,000,000港元(二零一一年 — 11,000,000港元)。

本集團透過其於Auric Pacific Group Limited(「Auric」)之權益，於新加坡、中國以及亞洲其他地區投資食品製造、批發及分銷、食品零售及飲食中心業務。Auric擁有Food Junction Holdings Limited之控股股份。兩間公司均於新加坡上市。由於預期業務之營商環境依然充滿挑戰，Auric將繼續專注其核心業務及審慎拓展其業務經營。

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(「北衙項目」)。根據北衙項目的策略性評估，須進行更多研究以獲得充份詳盡之資料，方能決定勘探方法和確定項目之可行性。

於二零一二年，本集團投資75,000,000港元於Skye Mineral Partners, LLC(「Skye」)。Skye擁有位於美國猶他州之數個銅礦床之權益。浮選廠獲正式批准生產後，已於二零一二年九月投產。

本集團最初於一九九六年投資於Export and Industry Bank, Inc. (「EIB」, 一間在菲律賓註冊成立之商業銀行), 但於EIB之投資多年以來已全數作出撥備。於回顧期內, Bangko Sentral ng Pilipinas決議向EIB發出接管令, 並由Philippine Deposit Insurance Corporation接管EIB。因此, 於EIB之所有投資均終止確認, 而終止確認虧損61,000,000港元則為由權益重新分類至收益表之相關累計匯兌虧損。

## 財務狀況

於二零一二年十二月三十一日, 本集團之資產總值增加至7,700,000,000港元(二零一一年 — 6,800,000,000港元)。與物業有關之資產增加至5,100,000,000港元(二零一一年 — 5,000,000,000港元), 佔資產總值之66%(二零一一年 — 74%)。本集團之現金及現金等價物增加至1,300,000,000港元(二零一一年 — 600,000,000港元)。負債總額增加至2,900,000,000港元(二零一一年 — 2,200,000,000港元, 經重列)。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5.3比1(二零一一年 — 2.5比1, 經重列)。

於二零一二年十二月三十一日, 本集團之銀行貸款增加至2,000,000,000港元(二零一一年 — 1,400,000,000港元)。增加主要由於期內完成提取再融資之新增銀行貸款。所有銀行貸款乃以港元及人民幣計值, 並以本集團之若干物業作抵押。若干銀行存款亦於上述之貸款再融資後作出抵押。本集團旨在透過選擇定息或浮息之管理以限制利率風險, 並利用利率掉期更改其貸款之利率特性。於二零一二年十二月三十一日, 本集團38%之貸款總額實際支付定息利息, 其餘則按浮息實際計息。約4%(二零一一年 — 9%)之銀行貸款須於一年內償還。於報告期末, 資本負債比率(按貸款總額對股東資金之比率計算)為42.2%(二零一一年 — 30.4%, 經重列)。

本集團之資產淨值仍然穩健, 增加至4,700,000,000港元(二零一一年 — 4,600,000,000港元, 經重列), 相等於每股52港仙(二零一一年 — 每股50港仙, 經重列)。

期內, 本公司以總代價約1,200,000港元回購6,640,000股已發行股份。此外, 本公司就一位購股權持有人於二零一二年以現金代價約400,000港元行使購股權而發行2,300,000股股份。

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。期內，本集團簽訂遠期合約以管理外幣匯率波動風險。在適當時候，會利用其他對沖工具，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 — 無)。本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零一一年 — 無)。

於二零一二年，本集團支付若干有關物業發展項目之費用，因此，本集團於二零一二年十二月三十一日之資本承擔總額減少至76,000,000港元(二零一一年 — 230,000,000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

於二零一二年十二月三十一日，本集團約有210名僱員(二零一一年 — 187名僱員)。期內錄入收益表之員工成本(包括董事酬金)為110,000,000港元(二零一一年 — 71,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團若干僱員於過往年度已根據本公司之購股權計劃獲授予購股權。所有於二零一二年十二月屆滿日前仍未行使之購股權已相應失效。

### 展望

預期二零一三年只見溫和增長。預測顯示中國於短期內將保持增長，但幅度或不及以往高。然而，本集團對亞太區之中期前景仍抱持審慎樂觀之態度，並將繼續專注於該區之業務發展。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。

# 業務回顧及前景

## 業務回顧

### 概要

於二零一二年期間，全球經濟繼續被歐元區金融危機所影響，主權債務問題蔓延至更多歐洲國家。至二零一二年底，美國財政懸崖問題令全球經濟更加不明朗。另一方面，亞洲地區主要經濟體系能保持經濟增長，為亞洲帶來較佳之經濟環境，中國大陸則繼續成為亞洲經濟增長之領先國家。由於本地及全球市場疲弱，致使中國大陸經濟增長之步伐自二零一二年初開始放緩。然而，近期數據顯示中國大陸經濟動力於二零一二年第四季開始回升。

### 業績

於回顧期內，本集團錄得未經審核股東應佔綜合溢利約291,000,000港元，而二零一一年同期則錄得溢利約317,000,000港元（經重列）。溢利主要由於本集團之投資物業之公平值收益所致。

### 物業投資及物業發展

本集團之投資物業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，本集團完成出售位於香港之多個住宅單位，總代價約為568,000,000港元。於回顧期後，本集團亦完成出售一個位於香港之住宅單位，代價為54,000,000港元。有關出售為本集團把握以理想市場價格變現其物業組合之良機。所得款項已用作本集團之一般營運資金及發展項目。

本集團現正有兩個位於中國大陸江蘇省之主要發展項目。位於淮安市之項目（「淮安市項目」）將發展為一個集合住宅、商業及零售之綜合項目，許可樓面總面積（地面）約為185,000平方米，地盤面積則約為41,000平方米。淮安市項目之地理位置優越，位於清河區商業中心區，而該區本身為淮安市之政治、商業、商務、金融及文化中心。另一個項目位於泰州市中國醫藥城（「中國醫藥城」）（「泰州市項目」），地盤面積約為80,615平方米，許可樓面總面積（地面）則約為161,230平方米。泰州市項目為一個由聯排別墅及住宅分層單位組成之住宅發展項目。佔地面積約25平方公里之中國醫藥城為中國大陸唯一一個專注於與醫藥高

新技術相關之產業之國家級開發區。就淮南市項目及泰州市項目所提交之設計概念現正進行審批。上述兩個項目均對本集團物業發展業務之策略性發展具支持作用，令本集團得以擴展其於中國大陸之業務版圖。

### 礦產資源投資

Asia Now Resources Corp. (「Asia Now」，本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市芹河區之地區勘探工作(「北衙項目」)。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)就北衙項目礦床之初步礦產資源估計而編製之獨立技術報告。於二零一二年下半年，Asia Now委聘獨立承辦商(「承辦商」)，協助進行北衙項目之策略性檢討。承辦商指出，基於該地區礦床之蘊藏量及地質環境，開發所需之開支或會較高，並認為需進行更細密的工作以確定項目之可行性。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。

本集團於二零一二年三月與Haranga Resources Limited (「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。於上述認購及其後在市場收購3,000,000股股份後，本集團現時擁有Haranga合共32,470,000股股份，佔Haranga現有已發行股本約13.43%。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，本集團於二零一二年進一步增加其於Skye Mineral Partners, LLC (「Skye」) 之權益。於二零一二年二月，本集團訂立成員單位購買協議(「二零一二年二月購買協議」)，以總代價8,000,000美元進一步收購Skye3,600個A類別單位(於二零一二年二月以總代價約4,200,000美元完成收購其中1,900個A類別單位)。為提供額外資金作Skye之營運資金之用，本集團於二零一二年八月訂立另一份成員單位購買協議(「二零一二年八月購買協議」)，以代價約3,700,000美元收購Skye1,674個A類別單位。同時，本集團亦訂立有關二零一二年二月購買協議之修訂(「修訂協議」)，減少其根據二零一二年二月購買協議之購買單位量，由餘下之1,700個A類別單位減少至782個A類別單位，總代價為1,700,000美元。於二零一二

年八月完成二零一二年八月購買協議及修訂協議後，本集團擁有Skye7,956個A類別單位之實際權益，佔Skye當時全部已發行及發行在外A類別單位約16.7%及佔Skye當時全部已發行及發行在外單位約15.8%。於二零一三年一月，本集團以總代價1,000,000美元額外認購Skye450個A類別單位。目前，本集團擁有Skye8,406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17.1%及佔Skye全部已發行及發行在外單位約16.3%。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，並從事採礦及提煉以銅為主(並回收銀、金及鐵礦石)之業務。CS Mining於二零一二年九月及之前已取得就開採及浮選過程其所需之全部營運許可，並隨即開展商業營運。

### 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，本集團擁有其已發行股本約49.3%權益，於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利約14,613,000坡元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則錄得溢利8,566,000坡元。不斷上升之原材料成本及營運開支將繼續為餐飲業帶來挑戰。APG集團將透過建立其競爭優勢、提供更多類型產品及拓展更多銷售渠道，專注於其現有核心業務。

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，於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合虧損約6,917,000坡元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則錄得溢利828,000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，但繼續致力審慎發展其飲食中心及餐飲業務。

於二零一二年九月，本集團以總代價約78,000,000港元買入力寶專選中港地產ETF (「ETF」) 之單位。ETF乃於香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市之交易所買賣基金。ETF之投資目標，旨在提供與力寶專選中港地產指數表現密切對應的投資回報，該指數涵蓋於聯交所主板上市之地產相關證券，包括來自香港及中國大陸地區之地產股及房地產投資信託基金。ETF之表現理想。

於二零一三年二月，本集團就根據一項私人配售以總認購價約17,500,000坡元認購184,653,669股GSH Corporation Limited (「GSH」) 之新股份 (「認購股份」) 訂立有條件認購協議。認購股份將佔GSH於完成私人配售事項 (有關配售已由GSH於二零一三年二月公佈) 後經擴大之已發行及繳足股本約3.7%。GSH (該公司之股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市) 主要從事資訊科技、攝影及鐘錶產品經銷業務，經銷網絡遍佈亞洲、中東及中亞多個新興市場。GSH正尋求將業務拓展至房地產領域，這與GSH拓寬及加深發展中經濟體系業務之無機增長策略相符。

## 前景

亞洲前景仍然向好，但其增長動力將受美國及歐洲持續不明朗之經濟所影響。二零一二年中以來，大部份股票市場經已反彈，預期反彈勢頭會隨著預期的全球經濟復甦和歐元區債務危機逐步穩定而在二零一三年繼續。然而，經濟復甦的力度將會溫和。雖然美國財政懸崖問題似乎已經解決，但其餘波仍可能拖累美國經濟出現不明朗及波動。然而，隨著通脹威脅已經受控，持續之低息環境及預期全球經濟復甦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。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。

## 附加資料

### 第二次中期股息

董事會不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止十二個月之第二次中期股息(二零一一年 — 不適用)。連同於二零一二年十月十八日派付之第一次中期股息每股0.3港仙(二零一一年 — 每股0.2港仙)，截至二零一二年十二月三十一日止十二個月之股息總額將為每股0.3港仙(二零一一年財政年度 — 每股2.2港仙)，為數約27,600,000港元(二零一一年財政年度 — 202,200,000港元)。

### 更改財政年度結算日

本公司於二零一二年十二月二十八日公佈，已議決將其財政年度結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日。因此，本公司下一個財政年度結算日將為二零一三年三月三十一日，而本公司下次刊發之經審核綜合財務報告書將涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一三年三月三十一日止十五個月期間。於更改財政年度結算日後，本公司將：

- (a) 於二零一三年六月三十日或之前公佈其自二零一二年一月一日起至二零一三年三月三十一日止十五個月之綜合末期業績；
- (b) 於二零一三年七月三十一日或之前寄發其自二零一二年一月一日起至二零一三年三月三十一日止十五個月之經審核綜合財務報告書予股東；及
- (c) 於二零一三年九月初或前後舉行其二零一三年股東週年大會，以批准自二零一二年一月一日起至二零一三年三月三十一日止十五個月之經審核綜合財務報告書。

更改財政年度結算日之原因載於本公司日期為二零一二年十二月二十八日之公佈內。

## 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

於二零一二年十二月三十一日，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		權益總數佔已發行股本之概約百分比
	其他權益	權益總數	
李棕	6,544,696,389	6,544,696,389	71.24
	<i>附註(i)及(ii)</i>		

#### (b) 力寶有限公司（「力寶」）

董事姓名	力寶每股面值0.10港元之普通股股份數目			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)	其他權益	權益總數	
李棕	—	319,322,219	319,322,219	64.75
		<i>附註(i)</i>		
李聯焯	1,031,250	—	1,031,250	0.21

## 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				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	權益總數	
李棕	—	—	1,120,987,842	1,120,987,842	56.10
			附註(i)及(iii)		
李聯焯	2,000,270	270	—	2,000,540	0.10
徐景輝	600,000	75,000	—	675,000	0.03

#### 附註：

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部) Lippo Capital Limited (「Lippo Capital」) 及透過其全資附屬公司J & S Company Limited直接及間接擁有力寶每股面值0.10港元之普通股股份合共319,322,219股之權益，約佔力寶已發行股本之64.75%。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 Capital每股面值1.00港元之普通股股份705,690,001股(佔Lippo Capital全部已發行股本)之持有人。Lanius為一項全權信託之受託人，該項信託由李文正博士成立，而李文正博士並無於Lanius之股本中擁有任何權益。該項信託之受益人其中包括李棕先生及其他家族成員。根據證券及期貨條例之條文，李棕先生被視為擁有Lippo Capital之權益。
- (ii) 於二零一二年十二月三十一日，力寶間接擁有本公司每股面值0.10港元之普通股股份6,544,696,389股之權益，約佔本公司已發行股本之71.24%。
- (iii) 於二零一二年十二月三十一日，力寶間接擁有HKC每股面值1.00港元之普通股股份1,120,987,842股之權益，約佔HKC已發行股本之56.10%。
- (iv) 若干董事根據本公司所採納之購股權計劃(「購股權計劃」)獲授購股權，以認購本公司之股份。所有根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權，已於二零一二年十二月十六日屆滿並因此而已告失效。董事持有屬購股權之相關股份權益詳情於中期財務報告書附註14中披露。

## 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：(續)

- (v) 若干董事根據力寶採納之購股權計劃(「力寶購股權計劃」)獲授購股權，以認購力寶之股份。董事就根據力寶購股權計劃獲授購股權之相關股份於期內之變動詳情如下：

董事姓名	每股行使價	獲授購股權可認購力寶每股面值0.10港元之 相關普通股股份數目			
		於二零一二年 一月一日	於二零一二年 十二月三十一日		
		之結餘	於期內失效	之結餘	
	港元				
李聯焯	5.58	1,125,000	1,125,000	—	
陳念良	5.58	193,750	193,750	—	
梁英傑	5.58	162,500	162,500	—	
徐景輝	5.58	162,500	162,500	—	
容夏谷	5.58	162,500	162,500	—	

上述根據力寶購股權計劃授出而尚未行使之購股權，已於二零一二年十二月十六日屆滿並因此而已告失效。

- (vi) 若干董事根據HKC採納之購股權計劃(「HKC購股權計劃」)獲授購股權，以認購HKC之股份。董事就根據HKC購股權計劃獲授購股權之相關股份於期內之變動詳情如下：

董事姓名	每股行使價	獲授購股權可認購HKC每股面值1.00港元之 相關普通股股份數目			
		於二零一二年 一月一日	於二零一二年 十二月三十一日		
		之結餘	於期內行使	於期內失效	
	港元				
李聯焯	1.24	4,590,000	2,000,000	2,590,000	—
陳念良	1.24	810,000	—	810,000	—
徐景輝	1.24	607,500	600,000	7,500	—
容夏谷	1.24	607,500	—	607,500	—

上述根據HKC購股權計劃授出而尚未行使之購股權，已於二零一二年十二月十六日屆滿並因此而已告失效。

## 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)

基於上述理由，李棕先生透過彼於Lippo Capital被視作擁有之權益(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	權益佔	
		擁有權益之 股份數目	已發行股本之 概約百分比
Abital Trading Pte. Limited	普通股	2	100
Blue Regent Limited	普通股	100	100
Boudry Limited	普通股	10	100
	無投票權遞延股份	1,000	100
Broadwell Overseas Holdings Limited	普通股	1	100
First Tower Corporation	普通股	1	100
鴻栢投資有限公司	普通股	2	100
Great Honor Investments Limited	普通股	1	100
Greenorth Holdings Limited	普通股	1	100
Honix Holdings Limited	普通股	1	100
J & S Company Limited	普通股	1	100
Kingaroy Limited	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司	普通股	1	100
	無投票權遞延股份	15,999,999	100
Lippo Finance Limited	普通股	6,176,470	82.35
Lippo Investments Limited	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	普通股	2	100
Multi-World Builders & Development Corporation	普通股	4,080	51
SCR Ltd.	普通股	1	100
Skyscraper Realty Limited	普通股	10	100
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd.	普通股	100,000	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
Winroot Holdings Limited	普通股	1	100

## 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)

於二零一二年十二月三十一日，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股之權益，佔Lanius已發行股本之25%。Lanius乃Lippo Capital全部已發行股本之持有人。Lanius為一項全權信託之受託人，該項信託由李文正博士(李棕先生之父親)成立，而李文正博士並無於Lanius之股本中擁有任何權益。該項信託之受益人其中包括李棕先生及其他家族成員。

於二零一二年十二月三十一日，李棕先生擁有本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部) Auric Pacific Group Limited (「APG」) 之普通股股份27,493,311股之權益，該等股份由Goldstream Capital Limited持有，而Goldstream Capital Limited則為Bravado International Ltd. (「Bravado」) 之全資附屬公司。李棕先生為Bravado全部已發行股本之實益擁有人。基於上述理由，李棕先生透過彼於Lippo Capital被視作擁有之權益，亦被視為擁有APG之普通股股份61,927,335股之權益。因此，李棕先生擁有及被視為擁有APG之普通股股份合共89,420,646股之權益，約佔APG已發行股本之71.16%。

於二零一二年十二月三十一日，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) 屬實物結算、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，於二零一二年十二月三十一日，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，於二零一二年十二月三十一日，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。

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，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之權益

姓名／名稱	每股面值0.10港元 之普通股股份數目	佔已發行股本 之概約百分比
力寶有限公司(「力寶」)	6,544,696,389	71.24
Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)	6,544,696,389	71.24
Lanius Limited(「Lanius」)	6,544,696,389	71.24
李文正博士	6,544,696,389	71.24
Lidya Suryawaty女士	6,544,696,389	71.24

附註：

1. First Tower Corporation(「First Tower」)之全資附屬公司Skyscraper Realty Limited作為實益擁有人，直接持有本公司之普通股股份6,544,696,389股。First Tower乃力寶之全資附屬公司。Lippo Capital及透過其全資附屬公司J & S Company Limited直接及間接擁有佔力寶已發行股本約64.75%之普通股股份權益。
2. Lanius乃Lippo Capital全部已發行股本之持有人及一項全權信託之受託人，該項信託由李文正博士成立，而李文正博士並無於Lanius之股本中擁有任何權益。根據證券及期貨條例之條文，李文正博士及其妻子Lidya Suryawaty女士被視為於本公司股份中擁有權益。
3. 力寶於本公司普通股股份之權益已記錄為Lippo Capital、Lanius、李文正博士及Lidya Suryawaty女士之權益。上述6,544,696,389股本公司普通股股份為李棕先生所佔權益之同一批股份，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。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，主要股東或其他人士(本公司董事或行政總裁除外)概無在本公司股份或相關股份中，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。

## 董事資料之更新

以下為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51B(1)條所披露之本公司董事更新資料：

- (a) 李聯煒先生退任醫院管理局委員會委員及其財務委員會主席，由二零一二年十二月一日起生效。李先生亦退任非本地高等及專業教育上訴委員會委員，由二零一二年十二月八日起生效。
- (b) 於二零一二年十一月二十三日，陳念良先生獲委任為香港公眾上市公司Midland Holdings Limited (美聯集團有限公司) 之獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

## 購股權計劃

有關本公司購股權計劃之詳情於中期財務報告書附註14中披露。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止十二個月內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共6,640,000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				
八月	4,928,000	0.186	0.171	871,802
九月	1,712,000	0.184	0.180	312,604
總額	6,640,000			1,184,406
			購回股份所產生之費用	19,967
				1,204,373

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券 (續)

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。購回之進一步詳情載於中期財務報告書附註13。

## 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十二月三十一日止十二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十二月三十一日期間)。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。

## 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  
力寶華潤有限公司  
行政總裁  
李聯煒

香港，二零一三年二月二十七日

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

李棕先生 (主席)

李聯煒先生，BBS, JP  
(行政總裁)

#### 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

徐景輝先生 (主席)

陳念良先生

容夏谷先生

梁英傑先生

李棕先生

#### 提名委員會

徐景輝先生 (主席)

陳念良先生

容夏谷先生

梁英傑先生

李棕先生

### 秘書

陸苑芬女士

### 核數師

安永會計師事務所

### 主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司

渣打銀行

富邦銀行(香港)有限公司

創興銀行有限公司

### 律師

何韋鮑律師行

### 過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

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

二十三樓二三零一室

### 股份代號

156

### 網站

[www.lcr.com.hk](http://www.lcr.com.hk)