

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)

期終業績

截至二零一三年三月三十一日止十五個月

力寶有限公司(「本公司」)截至二零一三年三月三十一日止十五個月之綜合期終業績乃因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而編製，有關詳情已載於本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止十五個月(「截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：)

綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止十五個月

| | 附註 | 截至二零一三年三月三十一日止期間 千港元 | 截至二零一一年十二月三十一日止年度 千港元 (經重列) |
|-------------------|----|-------------------------|-----------------------------------|
| 收入 | | | |
| 銷售成本 | 2 | 528,221 (108,471) | 338,162 (38,219) |
| 溢利總額 | | 419,750 | 299,943 |
| 行政開支 | | (276,093) | (206,030) |
| 其他經營開支 | | (254,438) | (163,417) |
| 投資物業之收益 | | 554,728 | 368,397 |
| 出售投資物業之收益／(虧損) | | 68,282 | (231) |
| 出售固定資產之收益 | | 8,539 | 10,103 |
| 出售附屬公司之收益／(虧損) | | 69,491 | (15,776) |
| 出售可供出售財務資產之收益 | | 19,531 | 4,767 |
| 視作出售一間聯營公司之收益 | | 24,065 | - |
| 按公平價值列入損益之財務工具之虧損 | | (61,528) | (9) |
| 減：公平價值虧損撥備 | | (59,667) | (26,917) |
| 聯營公司財務資產 | | (36,771) | (419) |
| 可供出售物業 | | (23,251) | - |
| 發展中物業 | | (156) | (49,954) |
| 融資成本 | | (108,438) | (67,231) |
| 所佔共同控制實體業績 | 4 | (204,546) | 1,126,176 |
| | | (299) | 18,777 |
| 除稅前溢利 | 5 | 139,199 | 1,298,179 |
| 所得稅 | 6 | (158,889) | (55,199) |
| 期內／年內溢利／(虧損) | | (19,690) | 1,242,980 |

| | 附註 | 截至二零一三年 三月三十一日止 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日止 千港元 (經重列) |
|---------------------|----|---------------------------|-------------------------------------|
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | | (10,002) | 698,327 |
| 非控股權益 | | (9,688) | 544,653 |
| | | <u>(19,690)</u> | <u>1,242,980</u> |
| | | 港仙 | 港仙 (經重列) |
| 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損) | 7 | | |
| 基本 | | <u>(2)</u> | <u>140</u> |
| 攤薄 | | <u>(2)</u> | <u>140</u> |

有關期間／年度應派及擬派股息之詳情，載於期終業績附註8。

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止十五個月

| | 截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列) |
|-------------------------|---------------------------------|---|
| 期內／年內溢利／(虧損) | (19,690) | 1,242,980 |
| 其他全面收入／(虧損) | | |
| 可供出售財務資產： | | |
| 公平值變動 | 87,256 | (81,935) |
| 出售之重分類調整 | (14,893) | 85 |
| 有關出售一間附屬公司之重分類調整 | (78,020) | – |
| 所得稅影響 | (1,635) | (213) |
| | <u>(7,292)</u> | <u>(82,063)</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 | 105,638 | (2,559) |
| 所佔一間聯營公司現金流對沖公平值變動之有效部份 | 4,336 | 2,823 |
| 所佔折算海外業務之匯兌差額 | 295,085 | (88,673) |
| | <u>405,059</u> | <u>(88,409)</u> |
| 折算海外業務之匯兌差額 | 61,409 | 100,492 |
| 有關視作出售一間海外聯營公司之重分類調整 | 10,504 | – |
| 有關終止確認一間海外聯營公司之重分類調整 | 61,365 | – |
| | <u>538,864</u> | <u>(69,980)</u> |
| 期內／年內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項) | | |
| | <u>538,864</u> | <u>(69,980)</u> |
| 期內／年內全面收入總額 | <u>519,174</u> | <u>1,173,000</u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司權益持有人 | 303,691 | 661,407 |
| 非控股權益 | 215,483 | 511,593 |
| | <u>519,174</u> | <u>1,173,000</u> |

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

| | 附註 | 二零一三年 三月三十一日 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列) | 二零一一年 一月一日 千港元 (經重列) |
|------------------|----|------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 商譽 | | 71,485 | 71,485 | 71,485 |
| 固定資產 | | 150,647 | 271,012 | 285,307 |
| 投資物業 | | 4,721,327 | 4,688,129 | 4,295,946 |
| 於聯營公司之權益 | | 9,877,290 | 9,254,430 | 8,176,515 |
| 於共同控制實體之權益 | | 99,553 | 194,396 | 310,876 |
| 持至到期日財務資產 | | - | 27,265 | 11,832 |
| 可供出售財務資產 | | 344,198 | 407,916 | 492,639 |
| 貸款及墊款 | | 65,321 | 41,541 | 39,297 |
| 其他財務資產 | | 17,639 | - | - |
| | | <u>15,347,460</u> | <u>14,956,174</u> | <u>13,683,897</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 持作銷售之物業 | | 23,033 | 77,882 | 22,455 |
| 發展中物業 | | 2,724,676 | 1,465,655 | 1,003,573 |
| 發展中物業之已付按金 | | - | 192,624 | 119,720 |
| 貸款及墊款 | | 267,160 | 204,678 | 199,226 |
| 應收賬款、預付款項及按金 | 9 | 457,837 | 166,519 | 367,827 |
| 按公平值列入損益賬之財務資產 | | 359,546 | 228,517 | 128,927 |
| 其他財務資產 | | 7,275 | 18,625 | 23,198 |
| 客戶之信託銀行結餘 | | 356,002 | 550,716 | 560,850 |
| 受限制現金 | | 1,087,363 | 466,295 | 308 |
| 國庫票據 | | 9,700 | - | 9,700 |
| 現金及銀行結餘 | | 2,127,509 | 1,085,542 | 969,164 |
| | | <u>7,420,101</u> | <u>4,457,053</u> | <u>3,404,948</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 銀行貸款 | | 617,583 | 290,689 | 588,779 |
| 應付賬款、應計款項及已收按金 | 10 | 3,778,437 | 1,663,713 | 1,068,566 |
| 客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款 | | 266,786 | 120,225 | 138,772 |
| 其他財務負債 | | 35,713 | - | - |
| 應付稅項 | | 48,657 | 53,966 | 56,760 |
| | | <u>4,747,176</u> | <u>2,128,593</u> | <u>1,852,877</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,672,925</u> | <u>2,328,460</u> | <u>1,552,071</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>18,020,385</u> | <u>17,284,634</u> | <u>15,235,968</u> |

| | 二零一三年 三月三十一日 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列) | 二零一一年 一月一日 千港元 (經重列) |
|--------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 2,328,354 | 2,294,405 | 1,471,212 |
| 其他財務負債 | 32,440 | – | – |
| 遞延稅項負債 | 707,059 | 563,845 | 490,908 |
| | <u>3,067,853</u> | <u>2,858,250</u> | <u>1,962,120</u> |
| 資產淨值 | <u>14,952,532</u> | <u>14,426,384</u> | <u>13,273,848</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 49,316 | 50,044 | 50,043 |
| 儲備 | 8,799,246 | 8,448,142 | 7,732,345 |
| | <u>8,848,562</u> | <u>8,498,186</u> | <u>7,782,388</u> |
| 非控股權益 | 6,103,970 | 5,928,198 | 5,491,460 |
| | <u>14,952,532</u> | <u>14,426,384</u> | <u>13,273,848</u> |

附註：

1. 主要會計政策

本期終業績已經由本公司之審核委員會審閱。

根據二零一二年十二月二十八日通過之董事會決議案，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。比較數字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，或不可與本期間所示金額比較。

編製本期終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，惟有關以下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（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「經修訂香港財務報告準則」）已於本期間之期終業績內首次採納：

| | |
|-----------------|--|
| 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 — 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，採納以上經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及本期終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，並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，惟持有目的為不斷消耗投資物業所包含之大部份經濟利益(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：

| | 截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 綜合收益表 | | |
| 所佔聯營公司業績增加／(減少) | (10,067) | 151,375 |
| 所得稅開支減少／(增加) | (77,738) | 25,695 |
| | <u>(87,805)</u> | <u>177,070</u> |
| 期內／年內溢利增加／(減少) | <u>(87,805)</u> | <u>177,070</u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司權益持有人 | (61,053) | 103,794 |
| 非控股權益 | (26,752) | 73,276 |
| | <u>(87,805)</u> | <u>177,070</u> |
| 每股基本盈利增加／(減少)(港仙) | <u>(12)</u> | <u>21</u> |
| 攤薄後之每股盈利增加／(減少)(港仙) | <u>(12)</u> | <u>21</u> |
| 綜合其他全面收益表 | | |
| 期內／年內溢利增加／(減少) | (87,805) | 177,070 |
| 所佔聯營公司之其他全面收入增加／(減少) | 35,603 | (12,688) |
| | <u>(52,202)</u> | <u>164,382</u> |
| 期內／年內全面收入總額增加／(減少) | <u>(52,202)</u> | <u>164,382</u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司權益持有人 | (41,056) | 96,968 |
| 非控股權益 | (11,146) | 67,414 |
| | <u>(52,202)</u> | <u>164,382</u> |

| | 二零一三年 三月三十一日 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 二零一一年 一月一日 千港元 |
|------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| 綜合財務狀況表 | | | |
| 於聯營公司之權益增加 | 850,340 | 791,860 | 668,765 |
| 遞延稅項負債減少 | 151,549 | 229,287 | 203,592 |
| 資產淨值增加 | <u>1,001,889</u> | <u>1,021,147</u> | <u>872,357</u> |
| 匯兌均衡儲備增加 | 39,665 | 19,668 | 26,494 |
| 保留溢利增加 | 545,521 | 588,014 | 491,816 |
| 非控股權益增加 | 416,703 | 413,465 | 354,047 |
| 權益增加 | <u>1,001,889</u> | <u>1,021,147</u> | <u>872,357</u> |

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，本集團於綜合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。上述變動並無影響本集團之綜合收益表及資產淨值。

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：

| | 截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
|-----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 物業投資 | 284,166 | 222,446 |
| 物業發展 | 77,713 | - |
| 財務投資 | 19,656 | 8,029 |
| 證券投資 | 32,272 | 18,364 |
| 企業融資及證券經紀 | 41,828 | 43,831 |
| 銀行業務 | 19,124 | 11,393 |
| 其他 | 53,462 | 34,099 |
| | <u>528,221</u> | <u>338,162</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：

| | 截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
|------|---------------------------------|----------------------------------|
| 利息收入 | 14,847 | 9,199 |
| 佣金收入 | 3,619 | 1,916 |
| 其他收入 | 658 | 278 |
| | <u>19,124</u> | <u>11,393</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。

分部資產不包括其他未分配總部及企業資產，因該等資產於集團層面予以管理。

分部負債不包括應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配總部及企業負債，因該等負債於集團層面予以管理。

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。

截至二零一三年三月三十一日止期間

| | 企業融資 | | | | | | | 分部間 互相抵銷 千港元 | 綜合 千港元 |
|------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| | 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 | 及證券經紀 千港元 | 銀行業務 千港元 | 其他 千港元 | | |
| 收入 | | | | | | | | | |
| 外來 | 284,166 | 77,713 | 19,656 | 32,272 | 41,828 | 19,124 | 53,462 | - | 528,221 |
| 分部間 | 12,973 | - | - | - | - | - | 9,811 | (22,784) | - |
| 總計 | <u>297,139</u> | <u>77,713</u> | <u>19,656</u> | <u>32,272</u> | <u>41,828</u> | <u>19,124</u> | <u>63,273</u> | <u>(22,784)</u> | <u>528,221</u> |
| 分部業績 | <u>850,069</u> | <u>(62,786)</u> | <u>19,292</u> | <u>48,066</u> | <u>(14,746)</u> | <u>612</u> | <u>(43,598)</u> | <u>(9,129)</u> | 787,780 |
| | <i>(附註)</i> | | | | | | | | |
| 未分配之企業開支 | | | | | | | | | (335,298) |
| 融資成本 | | | | | | | | | (108,438) |
| 所佔聯營公司業績 | (271,560) | 53,204 | - | - | - | - | 13,810 | - | (204,546) |
| 所佔共同控制實體業績 | (124) | (147) | - | - | - | - | (28) | - | (299) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | <u>139,199</u> |
| 分部資產 | 4,939,810 | 4,433,569 | 1,763,243 | 723,039 | 449,713 | 391,854 | 45,656 | (1,829) | 12,745,055 |
| 於聯營公司之權益 | 8,251,319 | 763,671 | - | - | 778 | - | 861,522 | - | 9,877,290 |
| 於共同控制實體之權益 | 78,942 | 20,611 | - | - | - | - | - | - | 99,553 |
| 未分配資產 | | | | | | | | | 45,663 |
| 資產總值 | | | | | | | | | <u>22,767,561</u> |
| 分部負債 | 537,680 | 3,515,006 | - | 511,458 | 387,826 | 274,927 | 652,534 | (1,869,925) | 4,009,506 |
| 未分配負債 | | | | | | | | | 3,805,523 |
| 負債總額 | | | | | | | | | <u>7,815,029</u> |

截至二零一一年十二月三十一日止年度(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 | 222,446 | - | 8,029 | 18,364 | 43,831 | 11,393 | 34,099 | - | 338,162 |
| 分部間 | 10,693 | - | - | - | - | - | 11,227 | (21,920) | - |
| 總計 | <u>233,139</u> | <u>-</u> | <u>8,029</u> | <u>18,364</u> | <u>43,831</u> | <u>11,393</u> | <u>45,326</u> | <u>(21,920)</u> | <u>338,162</u> |
| 分部業績 | <u>541,262</u> | <u>(96,055)</u> | <u>7,064</u> | <u>(8,267)</u> | <u>(21,281)</u> | <u>136</u> | <u>(18,327)</u> | <u>(11,227)</u> | 393,305 |
| | (附註) | | | | | | | | |
| 未分配之企業開支 | | | | | | | | | (172,848) |
| 融資成本 | | | | | | | | | (67,231) |
| 所佔聯營公司業績 | 854,863 | 240,701 | - | - | - | - | 30,612 | - | 1,126,176 |
| 所佔共同控制實體業績 | - | 18,786 | - | - | - | - | (9) | - | 18,777 |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | <u>1,298,179</u> |
| 分部資產 | 4,962,385 | 2,370,243 | 898,875 | 685,587 | 674,841 | 267,081 | 51,420 | - | 9,910,432 |
| 於聯營公司之權益 | 7,843,726 | 644,522 | - | - | 778 | - | 765,404 | - | 9,254,430 |
| 於共同控制實體之權益 | - | 190,101 | - | - | - | - | 4,295 | - | 194,396 |
| 未分配資產 | | | | | | | | | 53,969 |
| 資產總值 | | | | | | | | | <u>19,413,227</u> |
| 分部負債 | 1,874,886 | 876,986 | - | 232,561 | 597,098 | 122,958 | 288,697 | (2,304,054) | 1,689,132 |
| 未分配負債 | | | | | | | | | 3,297,711 |
| 負債總額 | | | | | | | | | <u>4,986,843</u> |

附註：該款項包括投資物業之公平值收益554,728,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度—368,397,000港元)。

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

| | 截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
|--------|---------------------------------|----------------------------------|
| 香港 | 142,705 | 118,575 |
| 澳門 | 24,718 | 14,184 |
| 中國大陸 | 250,527 | 183,870 |
| 新加坡共和國 | 96,844 | 11,577 |
| 其他 | 13,427 | 9,956 |
| | <u>528,221</u> | <u>338,162</u> |

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

| | 二零一三年 三月三十一日 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列) |
|--------|------------------------|----------------------------------|
| 香港 | 1,187,292 | 1,659,154 |
| 澳門 | 153,280 | 132,224 |
| 中國大陸 | 3,633,252 | 3,191,904 |
| 新加坡共和國 | 9,669,288 | 9,343,060 |
| 其他 | 277,190 | 153,110 |
| | <u>14,920,302</u> | <u>14,479,452</u> |

以上非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具。

一名主要客戶之資料

約77,713,000港元之收入來自物業發展分部向一名客戶之銷售。截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無單一客戶之收入佔總收入10%或以上。

4. 所佔聯營公司業績

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271,560,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度一所佔溢利854,866,000港元，經重列)及於Lippo Marina Collection Pte. Ltd. (「Lippo Marina」) 之所佔溢利約124,598,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度一264,331,000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」)。所佔業績之變動主要由於期內並無由OUE之一項投資物業於二零一一年發展完成時所確認之重大公平值收益以及財務成本增加所致。而Lippo Marina乃就位於新加坡名為Marina Collection之物業發展項目而成立，所佔溢利主要來自期內物業銷售。

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

| | 截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 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 | 324 |
| 可供出售之上市財務資產 | 4,039 | 1,526 |
| 持至到期日之上市財務資產 | 1,030 | 1,770 |
| 貸款及墊款 | 1,932 | 2,009 |
| 銀行業務 | 14,847 | 9,199 |
| 其他 | 19,656 | 8,029 |
| 股息收入： | | |
| 上市投資 | 3,242 | 3,281 |
| 非上市投資 | 3,459 | 749 |
| 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 | 17,566 | 5,230 |
| 按公平值列入損益賬之非上市財務資產 | 2,885 | 5,484 |
| 可供出售之上市財務資產 | 20,188 | — |
| 可供出售之非上市財務資產 | (657) | 4,767 |
| 持至到期日之上市財務資產 | 570 | — |
| 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 | (28,959) | (21,150) |
| 按公平值列入損益賬之非上市財務資產 | 4,611 | (1,194) |
| 於首次確認時指定為按公平值列入損益賬之 財務負債 | (8,589) | — |
| 衍生財務工具 | (26,730) | (4,573) |
| 下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)： | | |
| 可供出售之非上市財務資產 | (23,251) | — |
| 一間共同控制實體 | (2,219) | — |
| 持作銷售之物業 | 465 | — |
| 呆壞賬撥備撥回／(撥備) | 5,328 | (5,475) |
| 銀行業務產生之利息開支 | (2,640) | (738) |
| 折舊 | (16,467) | (14,859) |
| 出售固定資產之收益／(虧損)： | | |
| 批租物業 | 8,826 | 10,294 |
| 其他固定資產項目 | (287) | (191) |
| 出售持作銷售之物業之收益 | 15,798 | — |
| 匯兌收益—淨額 | 12,761 | 9,275 |

6. 所得稅

| | 截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列) |
|---------------|---------------------------------|---|
| 香港： | | |
| 期內／年內支出 | 6,296 | 4,333 |
| 往年超額撥備 | (3,659) | (4,884) |
| 遞延 | 2,090 | 371 |
| | <u>4,727</u> | <u>(180)</u> |
| 海外： | | |
| 期內／年內支出 | 18,656 | 14,976 |
| 往年撥備不足／(超額撥備) | 940 | (378) |
| 遞延 | 134,566 | 40,781 |
| | <u>154,162</u> | <u>55,379</u> |
| 期內／年內支出總額 | <u>158,889</u> | <u>55,199</u> |

香港利得稅乃按期內／年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5% (截至二零一一年十二月三十一日止年度—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／(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／年內綜合溢利／(虧損)；及(ii)期內／年內已發行股份加權平均數496,694,000股普通股(截至二零一一年十二月三十一日止年度—500,435,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於期內／年內尚未行使之購股權及認股權證並無對截至二零一三年三月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度已呈列之每股基本盈利／(虧損)金額造成攤薄效應，故並無對該等已呈列之每股基本盈利／(虧損)金額作出調整。

8. 股息

| | 截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| 已宣派之中期股息—每股普通股3港仙 (截至二零一一年十二月三十一日止年度—無) | 14,955 | — |
| 擬派之末期股息—每股普通股4港仙 (截至二零一一年十二月三十一日止年度—4港仙) | 19,726 | 20,017 |
| 二零一一年擬派之特別末期股息—每股普通股3港仙 | — | 15,013 |
| | <u>34,681</u> | <u>35,030</u> |

期內擬派之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

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：

| | 二零一三年 三月三十一日 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 | 30,993 | 50,076 |
| 30日以內 | 18,128 | 8,031 |
| 31至60日 | 38 | 587 |
| 61至90日 | 35 | 14 |
| 91至180日 | 12 | 125 |
| 超逾180日 | — | 9 |
| | <u>49,206</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2,820,004,000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384,309,000港元(二零一一年十二月三十一日—593,250,000港元)。於二零一三年三月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為356,002,000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：

| | 二零一三年 三月三十一日 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 | 373,411 | 435,334 |
| 30日以內 | <u>109,004</u> | <u>169,677</u> |
| | <u>482,415</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客戶款項為計息外，應付貿易賬款結餘不計利息。

管理層討論及分析

二零一二年，面對歐元區主權債務危機仍未解決之阻力及美國經濟復甦緩慢，全球經濟疲弱，新加坡及如中國大陸之新興經濟體系之增長低於原先預測。至二零一二年末，宏觀經濟情況有改善跡象，預期本年度全球經濟增長將會逐步改善。

根據二零一二年十二月二十八日通過之董事會決議案，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，而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（「二零一一年」），或不可與本期間所示金額比較。

本集團截至二零一三年三月三十一日止十五個月錄得股東應佔虧損10,000,000港元（二零一一年一溢利698,000,000港元，經重列）。二零一一年之溢利主要是來自本集團一間聯營公司所持一項投資物業於該年度發展完成後之顯著公平值收益及另一間聯營公司物業銷售之所佔溢利。於本財政期間，本集團及其聯營公司均無任何物業項目落成，此外，本集團聯營公司之物業銷售帶來之溢利減少，及融資成本有所增加。

期內財政業績

截至二零一三年三月三十一日止十五個月之營業額合共為528,000,000港元（二零一一年一338,000,000港元）。物業投資及物業發展為本集團之主要收入來源，佔總營業額之69%（二零一一年一66%）。

物業投資

物業投資業務繼續為本集團帶來穩定之經常性租金收入。截至二零一三年三月三十一日止十五個月物業投資業務之總收入為297,000,000港元（二零一一年一233,000,000港元）。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重大回報。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555,000,000港元（二零一一年一368,000,000港元）。

於本期間，本集團完成出售多個位於香港之住宅單位，總代價約為622,000,000港元，並確認收益68,000,000港元。此等銷售對本集團而言為於適當時間變現可觀利潤之良機。由於有關出售以及上述重估收益，本集團之投資物業於二零一三年三月三十一日維持於4,700,000,000港元（二零一一年十二月三十一日一4,700,000,000港元）。

本集團透過一項物業基金投資於合營企業Lippo ASM Asia Property Limited，該公司於Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」）擁有大多數權益。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及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。位於新加坡之物業投資組合，包括華聯海灣大廈（一座鄰近Marina Bay之甲級寫字樓）、6 Shenton Way第一及第二座（前稱星展大廈第一及第二座）及位於烏節路之文華購物廊，均為OUE帶來強勁之經常性收入。OUE現正將6 Shenton Way第一及第二座之平台改建為零售空間以提供多項選擇，包括零售、餐飲及超級市場。於期末後，OUE建議向一個擬成立之房地產投資信託出售其於新加坡文華大酒店及文華購物廊之權益（「出售事項」），進一步詳情載於「業務回顧」一節。OUE亦持有位於新加坡中心金融商業區之第壹萊佛士坊（包括第一座及近期建成之第二座）之權益。位於第壹萊佛士坊之零售商場正進行翻新工程，預期將於二零一四年年初完成。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之預售仍在進行中。期內，本集團自該投資錄得所佔虧損272,000,000港元（二零一一年一月份所佔溢利855,000,000港元，經重列），變動主要由於本期間並無來自任何投資物業於落成時所確認之重大公平值收益及融資成本增加所致。因OUE於期內回購股份，該基金於OUE之權益由二零一一年十二月三十一日之約65.55%增加至二零一三年三月三十一日之約68.02%，並錄入所佔股本權益淨增長193,000,000港元。連同其他所佔儲備及計入上述所佔虧損，本集團於該投資之權益增加至8,200,000,000港元（二零一一年十二月三十一日—7,800,000,000港元，經重列）。

物業發展

本集團亦參與數項中國大陸、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。

期內，本集團以78,000,000港元出售一個持作出售之新加坡物業，並確認收益16,000,000港元。

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（「北京經濟技術開發區項目」）之施工進度良好，並自二零一一年七月開始預售。大部份之住宅單位、辦公大樓及零售商場經已售出。截至二零一三年三月三十一日止，約82%之可銷售總面積經已預售，總代價約為人民幣3,100,000,000元。預期該項目將於本年度後期竣工，而大部份建築工程已於二零一三年三月三十一日完成。本集團亦參與其他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。預期將於本年度稍後時間動工。

於澳門，物業發展項目「亮點」之主合同工程經已展開，預期將於二零一四年完成。預售自二零一一年十一月開始，反應理想。截至二零一三年三月三十一日，約92%住宅單位之可銷售面積經已預售，總代價約為1,100,000,000港元。

上述物業發展項目所產生之收入及溢利將於各自落成年度於本集團業績中反映。期內之分部虧損主要由於期內若干前期費用及預售活動產生之市場推廣及銷售費用錄入收益表所致。由於期內所產生之項目成本，本集團發展中物業於二零一三年三月三十一日增加至2,700,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—1,500,000,000港元)。

本集團擁有位於新加坡Sentosa Cove之合營發展項目「Marina Collection」之權益，該項目已於二零一一年四月竣工。於截至二零一三年三月三十一日止十五個月，由該項目再錄得所佔溢利125,000,000港元(二零一一年—264,000,000港元)，主要來自期內之物業銷售。位於新加坡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將於二零一三年下半年竣工，所產生之溢利將於發展項目竣工後確認。

本集團於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「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。為增強營運資金，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%，並於期內錄得視作出售一間聯營公司之收益24,000,000港元(二零一一年—無)。該項目之市場推廣工作現正進行中。

財務及證券投資

投資市場持續艱險，充滿不明朗因素。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。於截至二零一三年三月三十一日止十五個月，本集團因出售持作買賣之財務資產及自投資組合收取之股息收入及利息收入而錄得營業額32,000,000港元(二零一一年—18,000,000港元)。同時，本集團透過出售一間擁有可供出售財務資產之附屬公司及於市場上直接出售變現可供出售之財務資產而確認淨收益總額89,000,000港元(二零一一年—5,000,000港元)。

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)，而該基金則投資於在香港聯合交易所主板上市之房地產相關證券。於二零一三年三月，本集團認購一間於新加坡上市之公司GSH Corporation Limited之新股份作為策略性投資，總代價約為111,000,000港元。

此外，本集團之證券投資組合亦包括若干礦產勘探及開採領域之投資。本集團進一步投資約58,000,000港元於Haranga Resources Limited。Haranga Resources Limited為一間澳洲上市公司，主要於蒙古從事收購、勘探及開發鐵礦石項目。期內，本集團進一步投資87,000,000港元於Skye Mineral Partners, LLC (「Skye」)。Skye為一間擁有位於美國猶他州之數個銅礦床之權益之非上市公司。浮選廠之經修訂礦產批文正式獲批後，已於二零一二年九月投產。業務經營現處於初步階段。

此外，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。包括就部份投資作出約23,000,000港元之撥備後，截至二零一三年三月三十一日止十五個月財務及證券投資業務錄得淨溢利67,000,000港元(二零一一年一淨虧損1,000,000港元)。

企業融資及證券經紀

於本財政期間，投資市場氣氛受仍未解決之歐元區主權債務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繼續保持審慎及警惕態度。本集團之企業融資及證券經紀業務亦受到不利影響，於截至二零一三年三月三十一日止十五個月內錄得營業額42,000,000港元(二零一一年一44,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為15,000,000港元(二零一一年一21,000,000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Hongkong Chinese Limited(「HKC」，本公司之上市附屬公司)之全資附屬公司。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仍然充滿挑戰。儘管如此，澳門華人銀行對該區之發展及增長取態正面，會繼續專注於客戶需求，並尋求機會推出新產品及服務以擴大其客戶基礎。因此，本集團於期內向澳門華人銀行注資約78,000,000港元，以加強其財務狀況。

其他業務

其他業務主要包括礦產勘探、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。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。此外，部份投資集中於處於早期發展階段之新產品。市場認受性及來自其他競爭對手之競爭並不明朗，並於截至二零一三年三月三十一日止十五個月作出撥備約37,000,000港元(二零一一年一400,000港元)。因此，其他業務分部錄得虧損44,000,000港元(二零一一年一18,000,000港元)。

本集團透過其於Auric Pacific Group Limited(「Auric」，連同其附屬公司統稱為「APG集團」)之權益，於新加坡、中國以及其他亞洲地區投資食品製造、批發及分銷、食品零售及飲食中心業務。APG集團擁有Food Junction Holdings Limited(「Food Junction」)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，APG集團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」，於加拿大上市之公司)之權益，主要於中國大陸雲南省從事礦床勘探業務。於期內，Asia Now已檢討各勘探區之勘探活動成果。由於勘探前景不佳，Asia Now決定停止若干位於雲南省北衙地區之進一步勘探活動，並撤減3,400,000加元。至於雲南省哈播之勘探區，已作出減值撥備3,500,000加元。因此，本集團於期內錄得所佔Asia Now之虧損35,000,000港元(二零一一年—3,000,000港元)。Asia Now目前專注於勘探北衙馬頭灣之地區。

Auric、Food Junction及Asia Now於二零一三年四月一日前被視為本集團之聯營公司。自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則「綜合財務報告」後，Auric、Food Junction及Asia Now均將被視為本集團之附屬公司，並需作出追溯調整。

本集團最初於一九九六年投資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，並錄入終止確認聯營公司虧損61,000,000港元，該虧損乃由權益轉撥至收益表之相關累計匯兌虧損。

財務狀況

於二零一三年三月三十一日，本集團之資產總值增加至22,800,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—19,400,000,000港元，經重列)。與物業有關之資產增加至18,500,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—16,000,000,000港元，經重列)，佔資產總值之81%(二零一一年十二月三十一日—82%，經重列)。負債總額增加至7,800,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—5,000,000,000港元，經重列)，升幅主要來自北京經濟技術開發區項目及澳門項目收到之銷售按金。本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行貸款(銀行業務應佔者除外)增加至2,900,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—2,600,000,000港元)。銀行貸款均以港元及人民幣計值，並以本集團之若干物業、若干本集團附屬公司之股份及若干銀行存款作抵押。本集團於適當時候會利用利率掉期更改其貸款之利率特性，以限制利率風險。於二零一三年三月三十一日，本集團26%之貸

款總額按定息實際計息，其餘則按浮息計息。約21%（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。於報告期末，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23.9%（二零一一年十二月三十一日—21.5%，經重列）。

本集團之資產淨值仍然穩健，增加至8,800,000,000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17.9港元（二零一一年十二月三十一日—每股17.0港元，經重列）。

期內，本公司以總代價約22,600,000港元回購7,282,000股本公司股份。

此外，HKC和力寶華潤有限公司（「力寶華潤」，本公司之上市附屬公司）分別以總代價約10,800,000港元及1,200,000港元回購8,816,000股股份和6,640,000股股份。於二零一二年十二月，HKC和力寶華潤於購股權持有人行使購股權後分別發行3,881,000股股份和2,300,000股股份，並收取合共約5,000,000港元之現金代價。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%輕微增加至二零一三年三月三十一日之約56.1%，而本集團於力寶華潤之權益由二零一一年十二月三十一日之約71.21%輕微增加至二零一三年三月三十一日之約71.24%。

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，於二零一三年三月三十一日，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）。

於二零一三年三月三十一日，本集團之承擔總額為902,000,000港元（二零一一年十二月三十一日—945,000,000港元），主要與本集團持有之物業發展項目有關。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

於二零一三年三月三十一日，本集團有444名僱員（二零一一年十二月三十一日—422名僱員）。期內錄入收益表之員工成本（包括董事酬金）為220,000,000港元（二零一一年—158,000,000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

展望未來，預期只見溫和增長。本集團對亞太地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。

股息

董事已議決於即將舉行之股東週年大會（「2013年股東週年大會」）上，向股東建議派發截至二零一三年三月三十一日止十五個月之末期股息每股4港仙（二零一一年財政年度一末期股息每股4港仙及特別末期股息每股3港仙），為數約19,700,000港元（二零一一年財政年度一約35,000,000港元）。連同已於二零一二年十月十八日派付之中期股息每股3港仙（二零一一年財政年度一無），截至二零一三年三月三十一日止十五個月之股息總額將為每股7港仙（二零一一年財政年度一每股7港仙），為數約34,500,000港元（二零一一年財政年度一約35,000,000港元）。如在2013年股東週年大會上獲股東批准，末期股息將於二零一三年九月三十日星期一或前後派付予於二零一三年九月十二日星期四名列股東名冊上之股東。

截止過戶登記

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零一三年八月二十七日星期二至二零一三年八月三十日星期五（包括首尾兩天），在該期間內將不會登記任何股份轉讓，以確定有權出席2013年股東週年大會並於會上投票之股東資格。為符合出席2013年股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於二零一三年八月二十六日星期一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；及
- (ii) 由二零一三年九月九日星期一至二零一三年九月十二日星期四（包括首尾兩天），在該期間內將不會登記任何股份轉讓，以確定有權獲取建議末期股息之股東資格。為符合獲取建議末期股息之資格，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於二零一三年九月六日星期五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。

業務回顧

概要

二零一二年，歐元區主權債務危機繼續拖累全球經濟。自二零一二年底起，全球市場氣氛改善，歐元區主權債務危機逐步穩定，美國的財政懸崖問題亦獲得局部解決。受穩健內需及地區間貿易增加的支持，亞洲地區包括中國大陸等之主要經濟體能維持增長動力，但經濟增長步伐已放緩。

業績

本集團主要在亞洲地區營運及投資。儘管亞洲地區的國內生產總值維持增長，但本集團之表現受若干主要市場疲弱之地產板塊所影響。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團所佔聯營公司業績約為1,126,000,000港元(經重列)，主要由於一間聯營公司所持一項物業於該年度落成後之公平值收益，以及所佔另一間聯營公司出售物業確認之溢利。然而，於截至二零一三年三月三十一日止十五個月期間(「本期間」)，本集團及其聯營公司均無任何來自完成其物業項目之公平值收益，且聯營公司出售物業確認之溢利減少及所產生之融資成本有所增加。在此情況下，本集團於本期間錄得股東應佔綜合虧損約10,000,000港元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則錄得綜合溢利698,000,000港元(經重列)。由於相同之原因，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」)於本期間錄得股東應佔綜合虧損約209,000,000港元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則錄得綜合溢利1,022,000,000港元(經重列)。另一方面，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」)於本期間錄得股東應佔綜合溢利約293,000,000港元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則錄得綜合溢利317,000,000港元(經重列)。溢利主要由於力寶華潤集團投資物業之公平值收益所致。

物業投資及物業發展

本集團之投資物業於本期間錄得高租用率。投資物業之租金收入繼續為本集團提供穩定之經常性收入。於本期間，力寶華潤集團出售位於香港之多個住宅單位，總代價約為622,000,000港元。有關出售為力寶華潤集團把握以令人滿意的市場價格變現其物業組合之機會。所得款項已用作力寶華潤集團之其他資金及發展項目。

力寶華潤集團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。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。預計淮安市項目及泰州市項目將於今年較後時間開展地基工程。上述兩個項目均對力寶華潤集團物業發展業務之策略性發展具支持作用。

HKC集團擁有80%權益位於北京經濟技術開發區之物業發展項目(「北京經濟技術開發區項目」)預期將於二零一三年完成。北京經濟技術開發區項目之地盤總面積約為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)。於二零一三年三月三十一日，此項目之可銷售總面積約82%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)之上蓋工程預期將於二零一三年下半年動工。「亮點」之地盤面積約為3,398平方米，現正發展成311個住宅單位，可銷售總面積約為26,025平方米。上述發展項目將於二零一四年完成。於二零一三年三月三十一日，住宅單位之可銷售總面積約92%經已預售。

「Marina Collection」(HKC集團擁有其50%權益)位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove。此物業提供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。於二零一三年三月三十一日，80個單位經已售出，其中36個單位於本期間售出。

位於新加坡Kim Seng Road 100號之「Centennia Suites」之建築工程預期將於今年較後時間完成，「Centennia Suites」乃一項住宅發展項目，可銷售面積約為16,182平方米。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。

於二零一二年十二月，HKC集團以代價22,000,000坡元完成出售位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove之259 Ocean Drive之物業。

於本期間，作為集團內部重組之一部份，Lippo ASM Asia Property LP成立合營企業Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」)，以持有新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)之控股權益。OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運。於上述集團重組後，HKC集團於OUE之經濟權益維持不變。於二零一三年三月三十一日，LAAPL擁有OUE合共約68.02%之權益(不包括庫存股份)。

OUE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6 Shenton Way第一及第二座，以及於亞洲地區之酒店權益，包括位於新加坡之新加坡文華大酒店(「文華大酒店」)及皇冠假日樟宜機場酒店。OUE亦持有文華大酒店之文華購物廊(「文華購物廊」)之全部權益。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。此等多元化及優質之物業為OUE帶來龐大及穩定之經常性收入。為進一步增強OUE之商業物業組合，於二零一三年六月，OUE旗下一間附屬公司完成收購位於洛杉磯之U.S. Bank Tower及相關物業，U.S. Bank Tower為甲級寫字樓物業，並為美國加州最高之標誌性建築。為使OUE可按公平值釋放若干物業之價值，OUE建議向一個擬成立之房地產投資信託(將名為OUE Hospitality Real Estate Investment Trust)出售其於文華大酒店及文華購物廊之權益，最低代價為1,705,000,000坡元(「出售事項」)。OUE將可繼續營運文華大酒店及管理文華購物廊。出售事項之代價將以現金及OUE Hospitality Trust(「OUE H-REIT」)之合訂證券支付。出售事項已於二零一三年六月獲OUE股東批准。然而，出售事項須待OUE H-REIT之合訂證券於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市及開始買賣後方告完成。倘出售事項按代價1,705,000,000坡元(即應付之最低價格)完成，本公司及HKC集團均可能於截至二零一四年三月三十一日止財政年度在分佔合營企業業績中錄得重大溢利(未計非控股權益)約2,300,000,000港元(有待調整及審核)。然而，由於尚未確定出售事項會否完成，故本公司股東及有意投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

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。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。此項目位於仁川自由經濟區，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。

於二零一三年一月，本集團連同其他合資企業合作方(「財團」)包括Caesars Entertainment Corporation(「Caesars」，一間於納斯達克證券交易所上市之公司)已訂立多項協議，當中訂明各方為尋求政府初步批准(「初步審批申請」)而協定之條款。有關政府批准將准許有關訂約方設計、發展、興建及擁有一個位於韓國仁川之綜合度假項目，其中將包括酒店及服務式公寓(「仁川度假項目」)。合資企業實體擬由本集團擁有20%權益及由Caesars擁有40%權益。倘若與仁川度假項目相關之一系列交易完成，Caesars或其聯屬公司擬將興建及經營一間綜合式酒店賭場。本集團將不會參與或從事仁川度假項目內之任何博彩業務。於二零一三年六月，本集團接獲通知，韓國文化體育觀光部已否決財團所提交之初步審批申請。根據相關法例，財團可在90天內就上述決定提出上訴。財團正與其顧問商討就上述決定採取適當之行動。目前尚未確定會否提出上述上訴或進行仁川度假項目。

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」)，以進行北衙項目之策略性檢討。於二零一三年初，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經過多年研究、勘測及探井，在若干專營權區內並無發現大範圍之礦化帶。因此，Asia Now決定放棄該等合共約66平方公里之地區，使Asia Now能集中於餘下合共約102平方公里之專營權區，即分別位於雲南省哈播總面積約60平方公里之兩個專營權區及位於雲南省北衙總面積約42平方公里之專營權區。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。

力寶華潤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。連同力寶華潤集團另外在市場收購之股份，力寶華潤集團現時擁有合共32,470,000股Haranga股份，佔Haranga現有已發行股本約13.43%。Haranga報告指其探井計劃發現位於蒙古之Selenge鐵礦石項目符合勘探結果、礦產資源及礦石儲量之報告規則(Code for Reporting of Exploration Results, Mineral Resources and Ore Reserves)之

資源量大幅增加。Haranga預期進一步探井可擴大上述項目之資源基礎，現時正申請開採許可證。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。

力寶華潤集團於本期間以總代價11,220,000美元進一步增加其於Skye Mineral Partners, LLC (「Skye」)之權益。因此，力寶華潤集團擁有Skye 8,649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17.3%及佔Skye全部已發行及發行在外單位約16.5%。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已取得就開採及浮選過程其所需之全部營運許可，並已開展商業營運。為增加銅資源之回收率，CS Mining計劃興建堆浸設施。

其他業務

Auric Pacific Group Limited (「Auric」，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，於本期間錄得股東應佔綜合溢利約16,300,000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(經重列)。勞工短缺之潛在問題及勞工、租金及原材料成本不斷上升將繼續為餐飲業帶來挑戰。APG集團計劃透過改善營運效率及憑藉其市場推廣能力提升其品牌，鞏固其現有業務。

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，於本期間錄得股東應佔綜合虧損約7,457,000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。儘管預期其經營業務之市場之營商環境依然充滿挑戰，Food Junction繼續致力發展其核心飲食中心業務，並在控制整體營運成本之同時，專注於精簡及整頓其餐飲業務。

於二零一三年六月，Auric公佈其一間全資附屬公司將提出自願無條件現金收購建議，以收購價現金每股0.255坡元收購Food Junction股本中全部已發行及已繳足普通股(庫存股份及Auric與其附屬公司已擁有、控制或同意收購之股份除外) (「收購建議」)。Auric認為收購建議使Auric有機會收購Food Junction之額外股權，作為策略性投資之一部份。Auric認為增加於Food Junction之權益將可獲得協同效益，Food Junction現時之飲食中心及餐廳組合將可與Auric之現有組合互補，而Auric與Food Junction之間可增加分享在市場推廣及營運方面之資源，將對兩間公司的增長作出貢獻。

於二零一二年八月，本公司之全資附屬公司力寶投資管理有限公司(「力寶投資管理」)成功推出力寶專選中港地產指數。該指數採用基本面指數，並以公眾流通量調整市值加權計算法，涵蓋於香港聯合交易所有限公司(「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。於二零一二年九月，由力寶投資管理所管理之交易所買賣基金力寶專選中港地產ETF(「ETF」)(股份代號：2824)成功於聯交所推出及上市。力寶華潤集團於二零一二年九月以總代價約78,000,000港元買入ETF單位。

於二零一三年二月，力寶華潤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」)之新股份訂立有條件認購協議。GSH於新交所主板上市，主要從事資訊科技、攝影及鐘錶產品經銷業務，並正尋求將業務拓展至房地產領域。

前景

全球經濟環境自去年年底以來已穩定，但仍受多個不明因素的陰霾籠罩。預期歐元區面對疲弱內需及失業率高企仍然陷於衰退。美國經濟已見改善，樂觀情緒使美國股市推至記錄高位。然而，美國經濟改善後，美國聯邦儲備局暗示美國央行可能會於今年較後時間縮減其資產購買計劃。近期，市場亦憂慮中國大陸流動資金緊張狀況或會影響其經濟增長。在此情況下，本集團將精簡及鞏固其現有業務及營運，以迎接所面臨之挑戰。管理層將繼續採取審慎之態度，以選擇合適之投資機會作長遠增長。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年三月三十一日止十五個月(「本期間」)內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共7,282,000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 | 1,196,000 | 3.13 | 2.75 | 3,437,750 |
| 七月 | 139,000 | 3.32 | 3.19 | 458,960 |
| 八月 | 2,621,000 | 3.13 | 3.05 | 8,121,340 |
| 九月 | 2,582,000 | 3.34 | 3.14 | 8,308,200 |
| 十月 | 128,000 | 3.50 | 3.50 | 448,000 |
| | <u>7,282,000</u> | | | <u>22,467,350</u> |
| 總額 | | | | |
| | | | 購回股份 所產生之費用 | <u>95,221</u> |
| | | | | <u>22,562,571</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本期間內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

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，以保障股東利益及提升股東價值。

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二零一三年三月三十一日期間)。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。

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，以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二零一三年三月三十一日止十五個月之綜合財務報告書。

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，二零一三年六月二十七日

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。