

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 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)

#### 中期業績

#### 截至二零一三年九月三十日止六個月

力寶華潤有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同截至二零一二年六月三十日止六個月(「截至二零一二年六月三十日止期間」)之比較數字如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至下列日期止六個月 二零一三年 九月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元 (經重列)
收入	2	1,414,076	1,286,909
銷售成本		(726,319)	(669,750)
溢利總額		687,757	617,159
行政開支		(430,551)	(365,165)
其他經營開支		(179,521)	(188,082)
出售可供出售財務資產之收益		131,599	—
出售投資物業之收益		—	19,685
投資物業之公平值收益/(虧損)淨額		(10,211)	503,329
按公平值列入損益賬之財務工具之 公平值虧損淨額		(68,537)	(17,365)
融資成本		(50,244)	(24,808)
所佔聯營公司業績		(4,654)	413
所佔合營公司業績		3,131	2,163
除稅前溢利	4	78,769	547,329
所得稅	5	68,433	(128,138)
期內溢利		147,202	419,191

		未經審核	
		截至下列日期止六個月	
		二零一三年	二零一二年
		九月三十日	六月三十日
		千港元	千港元
		(經重列)	
附註			
以下人士應佔：			
	本公司權益持有人	159,030	412,744
	非控股權益	<u>(11,828)</u>	<u>6,447</u>
		<b>147,202</b>	<b>419,191</b>
		港仙	港仙
	本公司權益持有人應佔每股盈利		
	基本	<u>1.73</u>	<u>4.49</u>
	攤薄	<u>1.73</u>	<u>4.49</u>

6

有關中期股息之詳情，載於中期業績附註7。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元 (經重列)
期內溢利	147,202	419,191
其他全面收入／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益賬之其他全面收入／(虧損)：		
可供出售財務資產：		
公平值變動	(538)	16,662
出售之重分類調整	(118,914)	—
	<u>(119,452)</u>	<u>16,662</u>
折算海外業務之匯兌差額	<u>25,166</u>	<u>16,855</u>
期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	<u>(94,286)</u>	<u>33,517</u>
期內全面收入總額	<u>52,916</u>	<u>452,708</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	82,611	427,754
非控股權益	(29,695)	24,954
	<u>52,916</u>	<u>452,708</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
無形資產		559,510	575,813
勘探及評估資產		104,072	97,345
固定資產		362,221	366,420
投資物業		4,711,503	4,599,855
於聯營公司之權益		85,226	85,419
於合營公司之權益		16,234	17,261
可供出售財務資產		131,021	288,713
應收賬款、預付款項及按金	8	41,067	40,985
其他財務資產		34,521	17,639
遞延稅項資產		7,653	6,106
		<u>6,053,028</u>	<u>6,095,556</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		12,543	13,248
發展中物業		387,139	314,274
存貨		254,253	212,980
貸款及墊款		97,496	—
應收賬款、預付款項及按金	8	541,748	498,580
按公平值列入損益賬之財務資產		216,886	519,592
其他財務資產		981	7,275
可收回稅項		3,564	5,437
受限制現金		57,492	66,193
現金及銀行結餘		1,270,561	1,611,315
		<u>2,842,663</u>	<u>3,248,894</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		455,007	116,453
應付賬款、應計款項及已收按金	9	642,224	636,302
其他財務負債		17,810	134,632
應付稅項		61,895	69,080
		<u>1,176,936</u>	<u>956,467</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,665,727</u>	<u>2,292,427</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>7,718,755</u>	<u>8,387,983</u>

		二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款		1,403,920	1,921,291
應付賬款、應計款項及已收按金	9	24,724	25,080
其他財務負債		48,578	32,440
遞延稅項負債		616,548	690,699
		<u>2,093,770</u>	<u>2,669,510</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,624,985</u>	<u>5,718,473</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		918,691	918,691
儲備		3,858,586	3,835,629
		<u>4,777,277</u>	<u>4,754,320</u>
非控股權益		847,708	964,153
		<u>5,624,985</u>	<u>5,718,473</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。

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，現呈列之中期業績涵蓋自二零一三年四月一日起至二零一三年九月三十日止六個月期間，而本中期業績之比較數字則涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一二年六月三十日止六個月期間。

編製本中期業績所採納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零一三年三月三十一日止十五個月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二零一三年四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—政府貸款之修訂
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—抵銷財務資產及財務負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡性指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報告之呈列—其他全面收入項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報告
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

除下文進一步闡釋香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1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中期業績並無重大財務影響。

香港財務報告準則第10號制訂之單一控制模式適用於所有實體(包括特殊目的之實體或結構性實體)。該準則包括控制權之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合入賬－特殊目的之實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動要求本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告中有關綜合財務報告書之入賬之部份，亦包含香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出之問題。香港財務報告準則第10號影響本集團於Auric Pacific Group Limited(「Auric」)及Asia Now Resources Corp. (「Asia Now」)之權益之會計處理方式。

Auric乃一間於新加坡證券交易所有限公司上市之公司。本集團於Auric之權益於二零零六年二月由51.2%減少至49.3%，Auric因而被視為本集團之一間聯營公司，並以權益會計法入賬。經考慮本集團持有投票權之絕對規模及其他股東所擁有股權之相對規模及分散程度，本集團認為，根據香港財務報告準則第10號，其持有之股本權益足以維持對Auric之控制權。採納香港財務報告準則第10號後，Auric被視為本集團之附屬公司，並猶如香港財務報告準則第10號一直生效般綜合入賬。

Asia Now乃一間於加拿大TSX Venture Exchange上市之公司。本集團自二零一零年十一月起已持有Asia Now約49.9%已發行股本，Asia Now因而被視為本集團之一間聯營公司，並以權益會計法入賬。經考慮本集團持有投票權之絕對規模及其他股東所擁有股權之相對規模及分散程度，本集團認為，根據香港財務報告準則第10號，其持有之股本權益足以使其自二零一零年十一月起控制Asia Now。採納香港財務報告準則第10號後，Asia Now被視為本集團之附屬公司，並猶如香港財務報告準則第10號一直生效般綜合入賬。

此項會計政策之變動已被追溯應用，其影響概述如下：

截至二零一二年  
六月三十日止  
六個月  
千港元

綜合收益表

收入增加	1,163,972
銷售成本增加	<u>(660,223)</u>
溢利總額增加	503,749
行政開支增加	(338,399)
其他經營開支增加	(148,854)
按公平值列入損益賬之財務工具之公平值虧損淨額增加	(2,129)
融資成本增加	(982)
所佔聯營公司業績減少	(4,941)
所佔合營公司業績增加	2,197
所得稅開支增加	<u>(6,124)</u>
期內溢利增加	<u><u>4,517</u></u>
非控股權益應佔期內溢利增加	<u><u>4,517</u></u>

上述變動並無影響本集團之每股基本盈利及攤薄後之每股盈利。



二零一三年  
三月三十一日  
千港元

綜合財務狀況表

非流動資產

無形資產增加	575,813
勘探及評估資產增加	97,345
固定資產增加	249,793
於聯營公司之權益減少	(773,896)
於合營公司之權益增加	12,362
可供出售財務資產增加	52,085
應收賬款、預付款項及按金增加	40,985
遞延稅項資產增加	6,106

260,593

流動資產

存貨增加	212,980
應收賬款、預付款項及按金增加	412,707
按公平值列入損益賬之財務資產增加	229,073
可收回稅項增加	5,437
受限制現金增加	33,204
現金及銀行結餘增加	408,960

1,302,361

流動負債

銀行及其他貸款增加	35,785
應付賬款、應計款項及已收按金增加	448,298
其他財務負債增加	98,919
應付稅項增加	22,867

605,869

非流動負債

銀行及其他貸款增加	519
應付賬款、應計款項及已收按金增加	25,080
遞延稅項負債增加	28,967

54,566

資產淨值增加

902,519

非控股權益及權益增加

902,519

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義，以及公平值計量及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定之單一指引。該準則並不改變本集團須使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，如何應用公平值提供了指引。部份就財務工具之披露事項乃特別規定須於中期財務資料中呈列。

香港會計準則第1號(修訂)改變在其他全面收入內呈列之項目分組。在日後時間可重新分類(或循環)至損益賬之項目(例如對沖投資淨額之收益淨額、折算海外業務之匯兌差額、現金流對沖之變動淨額及可供出售財務資產之虧損或收益淨額)，將與永遠不得重新分類之項目(例如定額福利計劃之精算收益或虧損及土地及樓宇之重估)分開呈列。本集團於中期業績所呈列之其他全面收入已作出相應變更。

## 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)、食品業務之銷售收入、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。

按本集團主要業務劃分之收入分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元 (經重列)
物業投資	105,379	110,489
財務投資	8,528	2,480
證券投資	35,628	17,811
食品業務	1,244,011	1,141,334
其他	20,530	14,795
	<u>1,414,076</u>	<u>1,286,909</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) 食品業務分部主要包括分銷消費食品及非食品產品、食品生產及零售、餐廳及飲食中心營運管理；及
- (f) 「其他」分部主要包括礦產勘探、開採及提煉、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。

截至二零一三年九月三十日止六個月

	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	食品業務 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	105,379	—	7,467	32,284	1,257,049	11,897	—	1,414,076
分部間	5,336	—	—	—	—	—	(5,336)	—
總計	<u>110,715</u>	<u>—</u>	<u>7,467</u>	<u>32,284</u>	<u>1,257,049</u>	<u>11,897</u>	<u>(5,336)</u>	<u>1,414,076</u>
分部業績	<u>72,093</u>	<u>(6,071)</u>	<u>7,467</u>	<u>94,038</u>	<u>(4,146)</u>	<u>(2,182)</u>	<u>—</u>	<u>161,199</u>
	(附註)							
未分配之企業開支								(30,663)
融資成本								(50,244)
所佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	(4,654)	—	(4,654)
所佔合營公司業績	—	2	—	—	3,129	—	—	3,131
除稅前溢利								<u>78,769</u>

截至二零一二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	食品業務 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	110,489	—	1,535	20	1,166,758	8,107	—	1,286,909
分部間	3,054	—	—	—	—	—	(3,054)	—
總計	<u>113,543</u>	<u>—</u>	<u>1,535</u>	<u>20</u>	<u>1,166,758</u>	<u>8,107</u>	<u>(3,054)</u>	<u>1,286,909</u>
分部業績	<u>618,247</u>	<u>(2,829)</u>	<u>1,527</u>	<u>(15,216)</u>	<u>23,509</u>	<u>(6,518)</u>	<u>—</u>	<u>618,720</u>
	(附註)							
未分配之企業開支								(49,159)
融資成本								(24,808)
所佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	413	—	413
所佔合營公司業績	—	(14)	—	—	2,197	(20)	—	2,163
除稅前溢利								<u>547,329</u>

附註：該款項包括投資物業之公平值虧損淨額10,211,000港元(截至二零一二年六月三十日止期間—收益503,329,000港元)。

#### 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	截至以下日期止六個月	
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元 (經重列)
利息收入：		
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	—	325
於首次確認時指定為按公平值列入損益賬之財務資產	2,166	12,880
貸款及墊款	1,622	—
其他	8,528	2,480
股息收入：		
上市投資	2,871	292
非上市投資	1,179	—
出售以下各項之收益／(虧損)：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	29,412	129
可供出售之上市財務資產	131,599	—
衍生財務工具	(3,449)	4,185
固定資產	(167)	47
視作出售一間聯營公司之收益	5,467	—
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	(58,423)	(15,549)
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	(2,505)	1,923
於首次確認時指定為按公平值列入損益賬之財務負債	(1,381)	(3,136)
衍生財務工具	(6,228)	(603)
以下各項之減值虧損撥回／(撥備)：		
可供出售之非上市財務資產	—	878
存貨	(6,565)	(8,290)
呆壞賬	(1,425)	(1,479)
固定資產	(889)	(5,259)
無形資產	—	(198)
折舊	(44,220)	(31,401)
無形資產攤銷	(8,638)	(8,698)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	9,480	(7,099)
已售存貨成本	(651,135)	(600,269)

## 5. 所得稅

	截至以下日期止六個月	
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元 (經重列)
香港：		
期內支出	1,321	2,841
往期撥備不足	(275)	—
遞延	319	863
	<u>1,365</u>	<u>3,704</u>
海外：		
期內支出	20,919	17,651
往期超額撥備	(643)	(287)
遞延	(90,074)	107,070
	<u>(69,798)</u>	<u>124,434</u>
期內支出／(抵免)總額	<u><u>(68,433)</u></u>	<u><u>128,138</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%(截至二零一二年六月三十日止期間—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9,186,913,000股普通股(截至二零一二年六月三十日止期間—9,191,253,000股普通股)計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

截至二零一二年六月三十日止六個月，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9,191,735,000股普通股計算如下：

	股份數目 截至二零一二年 六月三十日止 六個月
期內用於計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	9,191,253,000
攤薄效應—普通股加權平均數： 購股權	<u>482,000</u>
	<u><u>9,191,735,000</u></u>

## 7. 中期股息

	截至以下日期止六個月	
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
已宣派之中期股息—每股普通股0.2港仙 (截至二零一二年六月三十日止期間—0.3港仙)	<u>18,374</u>	<u>27,554</u>

中期股息於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

## 8. 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 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	257,139	231,515
31至60日	83,680	57,747
61至90日	35,919	36,778
91至180日	6,252	13,167
超逾180日	1,321	1,094
	<u>384,311</u>	<u>340,301</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。

應收貿易賬款結餘不計利息。

## 9. 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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	154,184	125,936
31至60日	29,365	22,167
61至90日	13,399	8,531
91至180日	15,053	21,049
超逾180日	2,586	1,987
	<u>214,587</u>	<u>179,670</u>

應付貿易賬款結餘不計利息，一般按正常貿易期限7至90日結算。



## 管理層評論及分析

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由十二月三十一日更改為三月三十一日。因此，本中期業績涵蓋自二零一三年四月一日起至二零一三年九月三十日止六個月期間，而比較數字則涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一二年六月三十日止六個月期間（「二零一二年」）。

受惠於變現可供出售財務資產，本集團截至二零一三年九月三十日止六個月錄得股東應佔溢利159,000,000港元（二零一二年—413,000,000港元）。溢利減少主要因與二零一二年比較，於截至二零一三年九月三十日止六個月不再錄得重大投資物業公平值收益所致。

### 期內財政業績

Auric Pacific Group Limited（「Auric」）及 Asia Now Resources Corp.（「Asia Now」）過往被視為本集團之聯營公司。本集團自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」後，兩間公司現被視為本集團之附屬公司。Auric為一間主要從事食品業務之新加坡上市公司，Asia Now則為一間從事礦床勘探業務之加拿大上市公司。該等公司之業績及財務狀況綜合計入本集團財務報表內，而先前期間之數字已作出追溯調整。

截至二零一三年九月三十日止六個月之營業額合共為1,414,000,000港元（二零一二年—1,287,000,000港元，經重列）。物業投資及食品業務為本集團之主要收入來源，佔總營業額之96%（二零一二年—99%，經重列）。

### 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。截至二零一三年九月三十日止六個月物業投資業務分部之總收入為111,000,000港元（二零一二年—114,000,000港元），主要來自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）。本集團期內錄得投資物業重估虧損10,000,000港元（二零一二年—收益503,000,000港元），導致該分部溢利下跌至72,000,000港元（二零一二年—618,000,000港元）。

本集團不時對其資產進行策略性檢討，旨在為股東帶來最高回報。於二零一三年十月，本公司建議向一個即將於新加坡上市之房地產投資信託基金OUE Commercial Real Estate Investment Trust出售其於上海力寶廣場之全部權益（「出售事項」），進一步詳情載於以下「業務回顧」一節。

## 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，預期將於稍後時間動工。

於截至二零一三年九月三十日止六個月，該分部錄得虧損6,000,000港元(二零一二年—3,000,000港元)，主要來自期內產生之前期費用。

## 食品業務

本集團食品業務主要由Auric及其附屬公司(「APG集團」)經營，APG集團則擁有Food Junction Holdings Limited(「Food Junction」)之控股權益。兩間公司均於新加坡上市。

期內，食品業務分部錄得收入1,257,000,000港元(二零一二年—1,167,000,000港元，經重列)，主要來自暢銷消費品之批發及分銷，以及麵包店、咖啡店及酒館連鎖店之食品零售業務。儘管現有及新代理可帶來更高銷售，營商環境依然充滿挑戰。勞工成本、租金及原材料成本持續上升，令營運成本不斷增加。食品業務分部錄得虧損4,000,000港元(二零一二年—溢利24,000,000港元，經重列)。本集團將繼續專注其核心業務及審慎拓展業務經營。

APG集團持有其保薦之私募基金Auric Pacific Real Estate Fund(「該基金」)已發行可贖回優先股(「可贖回優先股」)總額60%及唯一股份。於二零一零年，該基金收購結欠第三方(「前貸款人」)約218,000,000港元之夾層貸款，該貸款由一塊土地作抵押。該夾層貸款借款人於二零一二年違約。經多次磋商後，前貸款人之間接控股公司購入由該基金持有之所有可贖回優先股及APG集團持有之普通股，並結清所有逾期利息(違約利息除外)，問題才得以解決。出售事項於二零一三年五月完成，APG集團收到代價約131,000,000港元，約為該基金唯一投資之夾層貸款未償還本金額之60%。因此，按公平值列入損益賬之財務資產及流動部份之其他財務負債分別減少至217,000,000港元(二零一三年三月三十一日—520,000,000港元，經重列)及18,000,000港元(二零一三年三月三十一日—135,000,000港元，經重列)。

於二零一三年六月，APG集團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APG集團已擁有、控制或同意收購之股份除外)(「收購建議」)。收購建議於二零一三年八月十四日結束。直至二零一三年十月一日，APG集團持有Food Junction所有股份之95.7%，總代價約為71,000,000港元。

## 財務及證券投資

於截至二零一三年九月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得收入40,000,000港元(二零一二年—2,000,000港元，經重列)，主要來自本集團出售持作買賣之財務資產所致。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。於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團出售若干可供出售財務資產並變現收益132,000,000港元(二零一二年—無)。

投資市場持續艱險，充滿不明朗因素，因而錄得未變現公平值虧損。財務及證券投資業務錄得溢利102,000,000港元(二零一二年—虧損14,000,000港元)。

## 其他業務

其他業務主要包括礦產勘探、開採及提煉、放貸及提供物業管理服務。於截至二零一三年九月三十日止六個月，其他業務分部錄得虧損2,000,000港元(二零一二年—7,000,000港元，經重列)及營業額12,000,000港元(二零一二年—8,000,000港元)。

## 財務狀況

於二零一三年九月三十日，本集團之資產總值減少至8,900,000,000港元(二零一三年三月三十一日—9,300,000,000港元，經重列)。與物業有關之資產增加至約5,300,000,000港元(二零一三年三月三十一日—5,100,000,000港元)，佔資產總值之60%(二零一三年三月三十一日—55%，經重列)。負債總額減少至3,300,000,000港元(二零一三年三月三十一日—3,600,000,000港元，經重列)，跌幅主要來自償還銀行貸款。本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零一三年九月三十日，本集團之銀行貸款及其他貸款減少至1,900,000,000港元(二零一三年三月三十一日—2,000,000,000港元，經重列)。於二零一三年九月三十日之銀行貸款為1,900,000,000港元(二零一三年三月三十一日—2,000,000,000港元，經重列)，均以港元、人民幣及馬來西亞吉特計值。約98%銀行貸款(二零一三年三月三十一日—98%，經重列)以本集團之若干物業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。於二零一三年九月三十日，本集團約41%(二零一三年三月三十一日—37%，經重列)之銀行貸款按定息實際計息，其餘則按浮息計息。本集團對若干廠房及設備有融資租賃責任，於二零一三年九月三十日為700,000港元(二零一三年三月三十一日—900,000港元，經重列)。該等責任以租賃廠房及設備之權利作抵押。於二零一三年九月三十日，約24%(二零一三年三月三十一日—6%，經重列)之銀行及其他貸款總額須於一年內償還。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38.4%(二零一三年三月三十一日—42.4%，經重列)。

本集團之資產淨值仍然穩健，為4,800,000,000港元(二零一三年三月三十一日—4,800,000,000港元)，相等於每股52港仙(二零一三年三月三十一日—每股52港仙)。

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。本集團已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。

於二零一三年九月三十日，本集團有銀行擔保約44,000,000港元(二零一三年三月三十一日—44,000,000港元，經重列)，作為替代食品業務營運場所之租金、保安及公用開支按金。約84%(二零一三年三月三十一日—93%，經重列)銀行擔保以本集團若干銀行存款作抵押。除上述者外，本集團於二零一三年九月三十日並無未償還之重大或然負債(二零一三年三月三十一日—無)。除上述外，於期末，本集團之資產概無作出抵押(二零一三年三月三十一日—無)。

於二零一三年九月三十日，本集團之資本承擔總額為204,000,000港元(二零一三年三月三十一日—108,000,000港元，經重列)，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

於二零一三年九月三十日，本集團有3,089名僱員(二零一二年六月三十日—2,954名僱員，經重列)。期內錄入收益表之員工成本(包括董事酬金)為268,000,000港元(二零一二年—225,000,000港元，經重列)。Asia Now若干僱員已根據Asia Now之購股權計劃獲授予購股權。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。

## 展望

全球經濟環境自去年底經已穩定，但仍受頗多不明朗因素所籠罩。本集團正尋求精簡及加強現有業務以迎接未來挑戰。隨著在出售事項後營運資金增加，本集團將根據市況及其業務需要，繼續審慎管理其投資組合，旨在為股東帶來最高回報。

## 業務回顧

### 概要

隨著全球經濟慢慢復甦及歐元區債務危機穩定下來，開始帶來正面成果，美國及歐洲主要股票市場自二零一二年下半年起開始回升，升勢延續至二零一三年首三季。然而，整體而言，經濟復甦力度明顯疲弱。除原有挑戰外，全球經濟需面對新的不明朗因素及市場對美國聯儲局建議「減少買債」或逐步退出量化寬鬆計劃所可能帶來的經濟影響感到憂慮。從正面來看，在利率持續低企及資金充裕的環境下，亞洲地區主要經濟體均能維持增長動力，其中中國大陸二零一三年首三季國內生產總值維持約7.7%之增長。

### 業績

於二零一三年四月一日起之財政年度採納香港財務報告準則第10號「綜合財務報告書」，Auric Pacific Group Limited (「Auric」，連同其附屬公司，統稱「APG集團」) 及 Asia Now Resources Corp. (「Asia Now」，連同其附屬公司，統稱「Asia Now集團」) 及其各自附屬公司自二零一三年四月一日起已從聯營公司分類為本公司之附屬公司。因此，APG集團及Asia Now集團之業績、資產及負債已綜合計入本集團於截至二零一三年九月三十日止六個月(「本期間」)之財務報告書。於本期間，本集團錄得股東應佔溢利約159,000,000港元，於截至二零一二年六月三十日止六個月(「上一期間」)則錄得溢利約413,000,000港元。溢利減少主要由於相對於上一期間，於本期間並無顯著投資物業公平值收益。

本集團之投資物業於本期間錄得理想租用率。投資物業之租金收入繼續為本集團帶來穩定之經常性收入。本集團不時對其資產進行策略性檢討，旨在為股東帶來最高回報，其中或會包括可能出售若干持作投資用途之物業。於二零一三年十月，本公司訂立協議，向OUE Commercial Real Estate Investment Trust (「OUE C-REIT」，前稱OUE Commercial Trust) 一間附屬公司，以現金代價約843,500,000港元(可予調整(如有))，出售Tecwell Limited之全部已發行股本(「出售事項」)，Tecwell Limited透過其全資附屬公司，擁有位於上海之力寶廣場之物業，樓面總面積約為58,522平方米。出售事項須待(其中包括)本公司獨立股東批准及OUE C-REIT單位之首次公開發售完成及於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市後，方可作實。為向股東分派剩餘現金作為股東回報，本公司董事會於二零一三年十一月四日宣佈向本公司股東派發有條件特別股息每股3.5港仙(「有條件特別股息」)，為數合共約321,500,000港元。有條件特別股息須待本公司股東批准及出售事項完成後，可方作實。出售事項之所得



款項淨額(經扣除出售事項應佔開支及相關稅項後)估計約為755,300,000港元(可予調整及有待審核)，目前預期本公司將其中約433,800,000港元用作一般企業用途，包括投資及資本開支，及約321,500,000港元用於支付有條件特別股息。

本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，樓面總面積約為250,000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81,000平方米，樓面總面積約為220,000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產業之國家級開發區。淮安市項目及泰州市項目各自正進行施工工程規劃，兩個項目已展開測試打樁工程。上述兩個項目均加強本集團物業發展業務之策略性發展。

Auric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，自二零一三年四月一日起成為本公司之附屬公司。Auric於本期間錄得股東應佔虧損約1,231,000坡元，而上一期間則錄得溢利3,149,000坡元。原材料及營運成本上升，拖低APG集團之毛利率。APG集團透過理順成本及改善營運效率，致力改善其盈利能力。於二零一三年六月，Auric一間全資附屬公司(「要約人」)提出一項自願無條件現金收購建議，以現金每股0.255坡元之收購價收購Food Junction Holdings Limited(「Food Junction」)股本中全部已發行及已繳足普通股(庫存股份及Auric集團已擁有、控制或同意收購之股份除外)(「收購建議」)。Auric認為增加其於Food Junction之權益將可獲得協同效益，Food Junction現時包括飲食中心及餐廳之組合將可與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，將對兩間公司之增長作出貢獻。於提出收購建議時，APG集團持有Food Junction約61.4%權益。收購建議於二零一三年八月十四日結束。於收購建議結束時，APG集團擁有Food Junction已發行股本約93.1%權益。Food Junction其餘股東有權要求要約人按收購建議項下適用之相同條款(包括收購價)，收購彼等之Food Junction股份。該等其餘股東可自二零一三年八月二十八日至二零一三年十一月二十八日(或要約人書面通知之較後日期)行使其權利。截至二零一三年十月一日，Food Junction約2.6%之其餘股東已行使其權利，而APG集團當時擁有Food Junction已發行股本約95.7%權益。於二零一三年八月，要約人已就向其餘股東收購股份之程序完成後作出撤回Food Junction股份於新交所之上市地位之申請。新交所已於二零一三年九月表明不反對撤回Food Junction上市地位，惟Food Junction及要約人須達成若干條件。

Asia Now (本集團擁有其已發行股本約49.9%權益)自二零一三年四月一日起成為本公司之附屬公司。經過多年研究、勘測及探井，Asia Now已縮減勘測及探井規模。Asia Now集團現時集中於合共約89平方公里之專營權區，即分別位於雲南省哈播總面積約58平方公里之兩個專營權區及位於雲南省北衙總面積約31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。

## 展望

雖然有明顯跡象顯示全球經濟已逐步回升，但美國聯儲局建議分階段退出量化寬鬆計劃，加上美國債務危機仍需待解決不明朗因素，無疑將影響美國及其他地方的經濟復甦步伐。在此情況下，本集團將繼續精簡及加強其現有業務及營運以迎接未來挑戰。管理層將繼續採取審慎態度選擇合適投資機會，以提升股東價值。

## 中期股息

董事已議決宣佈派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息每股0.2港仙(截至二零一二年六月三十日止六個月一每股0.3港仙)，為數約18,400,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月一約27,600,000港元)。中期股息將於二零一四年二月十日星期一或前後派付予於二零一四年一月三十日星期四名列股東名冊上之股東。

## 截止過戶登記

本公司將由二零一四年一月二十七日星期一至二零一四年一月三十日星期四(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內將不會登記任何股份轉讓。為符合獲取截至二零一三年九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，須於二零一四年一月二十四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登捷時有限公司，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

於截至二零一三年九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，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九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。企業管治規定經常改變，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之發展。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，本公司於截至二零一三年九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守則(「企業管治守則」)之守則條文。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。本公司其中一位獨立非執行董事因當時身處海外及因通訊問題未能與彼聯絡，故未能出席本公司於二零一三年八月三十日舉行之股東週年大會。

承董事會命  
力寶華潤有限公司  
行政總裁  
李聯煒

香港，二零一三年十一月二十七日

於本公佈日期，本公司董事會由六名董事組成，包括執行董事李棕先生(主席)及李聯煒先生(行政總裁)，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。