

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

截至二零一四年九月三十日止六個月

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」)截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至二零一四年九月三十日止六個月 千港元	截至二零一三年九月三十日止六個月 千港元
收入	2	1,499,421	3,336,585
銷售成本		(807,908)	(1,890,396)
溢利總額		691,513	1,446,189
行政開支		(483,986)	(476,315)
其他經營開支		(259,646)	(238,485)
出售可供出售財務資產之收益/(虧損)		(7)	131,882
出售附屬公司之收益淨額		11,954	-
投資物業之公平值收益/(虧損)淨額		37,956	(32,111)
按公平值列入損益表之財務工具之 公平值收益/(虧損)淨額		13,575	(69,168)
融資成本		(17,477)	(56,508)
所佔聯營公司業績		8,826	(1,801)
所佔合營企業業績	4	(78,348)	70,688
除稅前溢利/(虧損)	5	(75,640)	774,371
所得稅	6	(42,688)	(214,421)
期內溢利/(虧損)		(118,328)	559,950
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(104,578)	272,152
非控股權益		(13,750)	287,798
		(118,328)	559,950
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利/(虧損)	7		
基本		(21)	55
攤薄		不適用	不適用

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

截至二零一四年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期內溢利／(虧損)	(118,328)	559,950
其他全面收入／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益表之 其他全面收入／(虧損)：		
可供出售財務資產：		
公平值變動	757	(5,087)
出售之調整	4	(118,433)
所得稅影響	371	1,847
	<u>1,132</u>	<u>(121,673)</u>
所佔合營企業之其他全面虧損：		
所佔可供出售財務資產公平值變動	(5,082)	(4,165)
所佔現金流對沖公平值變動之有效部份	(1,351)	(4,018)
所佔折算海外業務之匯兌差額	(76,543)	(119,316)
	<u>(82,976)</u>	<u>(127,499)</u>
折算海外業務之匯兌差額	(20,227)	25,299
有關出售海外附屬公司之調整	(2,700)	–
於其後期間可重新分類至損益表之其他 全面虧損淨額及期內其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(104,771)</u>	<u>(223,873)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>(223,099)</u>	<u>336,077</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(158,142)	145,544
非控股權益	(64,957)	190,533
	<u>(223,099)</u>	<u>336,077</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
無形資產		546,183	559,710
勘探及評估資產		95,512	95,295
固定資產		420,569	358,936
投資物業		2,106,019	2,353,558
於聯營公司之權益		529,364	568,601
於合營企業之權益	4	7,936,623	8,062,203
可供出售財務資產		215,469	222,527
貸款及墊款		97,331	91,151
應收賬款、預付款項及按金	9	71,665	65,006
遞延稅項資產		6,806	6,708
		12,025,541	12,383,695
流動資產			
持作銷售之物業		158,222	186,370
發展中物業		1,334,697	1,186,341
存貨		302,579	280,884
貸款及墊款		274,422	276,447
應收賬款、預付款項及按金	9	649,515	654,430
可供出售財務資產		20,940	3,753
按公平值列入損益表之財務資產		443,150	347,888
可收回稅項		10,886	9,373
客戶之信託銀行結餘		326,858	311,353
受限制現金		121,116	198,112
國庫票據		48,500	33,950
現金及銀行結餘		4,352,570	4,066,923
		8,043,455	7,555,824
流動負債			
銀行及其他貸款		1,510,031	1,207,297
應付賬款、應計款項及已收按金	10	2,374,927	1,737,248
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		358,026	332,180
其他財務負債		4,044	15,998
應付稅項		461,314	780,811
		4,708,342	4,073,534
流動資產淨值		3,335,113	3,482,290
資產總值減流動負債		15,360,654	15,865,985

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他貸款		302,659	133,237
應付賬款、應計款項及已收按金	10	30,077	29,068
遞延稅項負債		227,003	221,427
		<u>559,739</u>	<u>383,732</u>
資產淨值		<u>14,800,915</u>	<u>15,482,253</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		986,598	986,598
儲備		8,061,958	7,644,563
		<u>9,048,556</u>	<u>8,631,161</u>
非控股權益		5,752,359	6,851,092
		<u>14,800,915</u>	<u>15,482,253</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，乃與本集團截至二零一四年三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二零一四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10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號(二零一一年) — 投資實體 之修訂
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號財務工具：呈列 — 抵銷財務 資產及財務負債之修訂
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號財務工具：確認及計量 — 衍生工具之約務更替及對沖會計之延續之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

採納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。

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、財務投資之收入(包括銀行存款之利息收入)、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、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、貨品及餐飲銷售收入、飲食中心經營費用收入、物業及項目管理之收入總額，以及放款及其他業務之利息及其他收入。

按本集團主要業務劃分之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業投資	28,675	107,555
物業發展(附註)	58,758	1,869,537
財務投資	36,798	19,799
證券投資	11,633	40,646
企業融資及證券經紀	10,149	14,687
銀行業務	11,479	10,322
貨品銷售	897,052	831,983
餐飲銷售	354,960	346,413
向飲食中心檔主收取之費用	68,760	66,089
其他	21,157	29,554
	<u>1,499,421</u>	<u>3,336,585</u>

附註： 收入主要來自已於截至二零一三年九月三十日止六個月止期間竣工之北京物業發展項目出售物業所得款項。

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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入	9,338	8,463
佣金收入	1,883	1,313
其他收入	258	546
	<u>11,479</u>	<u>10,322</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市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括買賣證券及可供出售財務資產；
- (e) 企業融資及證券經紀分部提供證券及期貨經紀、投資銀行、包銷及其他相關顧問服務；
- (f) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；
- (g) 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
- (h) 「其他」分部主要包括礦產勘探、開採及提煉、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，惟於計算時不包括未分配之企業開支及融資成本。

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。

	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	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
截至二零一四年九月三十日止六個月										
收入										
外來	28,675	58,758	36,736	10,970	10,149	11,479	1,330,230	12,424	-	1,499,421
分部間	7,207	-	-	-	652	-	-	950	(8,809)	-
總計	<u>35,882</u>	<u>58,758</u>	<u>36,736</u>	<u>10,970</u>	<u>10,801</u>	<u>11,479</u>	<u>1,330,230</u>	<u>13,374</u>	<u>(8,809)</u>	<u>1,499,421</u>
分部業績	<u>59,978</u>	<u>16,377</u>	<u>36,661</u>	<u>17,769</u>	<u>(6,791)</u>	<u>1,290</u>	<u>15,708</u>	<u>(7,140)</u>	<u>(306)</u>	133,546
	(附註)									
未分配之企業開支										(123,328)
融資成本										(16,336)
所佔聯營公司業績	-	7,507	-	-	-	-	(19)	1,338	-	8,826
所佔合營企業業績	(80,307)	(56)	-	-	-	-	2,304	(289)	-	(78,348)
除稅前虧損										<u>(75,640)</u>
截至二零一三年九月三十日止六個月										
收入										
外來	107,555	1,869,537	18,737	37,302	14,687	10,322	1,257,049	21,396	-	3,336,585
分部間	9,662	-	-	-	1,137	-	-	3,061	(13,860)	-
總計	<u>117,217</u>	<u>1,869,537</u>	<u>18,737</u>	<u>37,302</u>	<u>15,824</u>	<u>10,322</u>	<u>1,257,049</u>	<u>24,457</u>	<u>(13,860)</u>	<u>3,336,585</u>
分部業績	<u>46,987</u>	<u>666,604</u>	<u>18,660</u>	<u>95,574</u>	<u>(213)</u>	<u>1,516</u>	<u>(5,405)</u>	<u>(5,552)</u>	<u>(954)</u>	817,217
	(附註)									
未分配之企業開支										(56,484)
融資成本										(55,249)
所佔聯營公司業績	-	2,860	-	-	-	-	-	(4,661)	-	(1,801)
所佔合營企業業績	65,201	2,358	-	-	-	-	3,129	-	-	70,688
除稅前溢利										<u>774,371</u>

附註：該款項包括投資物業之公平值收益淨額37,956,000港元(二零一三年一虧損32,111,000港元)。

4. 所佔合營企業業績／於合營企業之權益

於合營企業之權益主要包括本集團於Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」)之權益。LAAPL為持有新加坡上市公司OUE Limited (「OUE」)之控股權益而成立之合營企業。OUE之主要業務遍及商業、酒店、零售及住宅物業分部。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團於LAAPL之所佔虧損約78,625,000港元(二零一三年一所佔溢利65,201,000港元)。截至二零一四年九月三十日止六個月之所佔業績下跌，乃主要由於並無如去年同期分佔來自撥回遞延稅項負債所得之非經常性溢利。於二零一四年九月三十日，本集團於LAAPL之權益約7,698,810,000港元(二零一四年三月三十一日—7,841,663,000港元)。LAAPL旗下之若干銀行融資以其持有之若干上市股份作抵押。

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
利息收入：		
可供出售之上市財務資產	2,937	2,332
可供出售之非上市財務資產	104	—
於首次確認時指定為按公平值列入損益表之財務資產	—	2,166
貸款及墊款	3,328	3,645
銀行業務	9,338	8,463
其他	36,798	19,799
股息收入：		
上市投資	6,828	3,167
非上市投資	682	3,421
出售下列項目之收益／(虧損)：		
按公平值列入損益表之上市財務資產	1,000	29,399
按公平值列入損益表之非上市財務資產	82	161
可供出售之上市財務資產	—	131,680
可供出售之非上市財務資產	(7)	(553)
衍生財務工具	(5,098)	(3,449)
視作出售一間聯營公司之收益	—	5,467
公平值收益／(虧損)淨額：		
按公平值列入損益表之上市財務資產	15,053	(58,538)
按公平值列入損益表之非上市財務資產	(611)	(3,021)
於首次確認時指定為按公平值列入損益表之財務負債	(867)	(1,381)
衍生財務工具	—	(6,228)
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	863	—
存貨	(7,086)	(6,565)
呆壞賬	(3,099)	2,135
固定資產	1,047	—
勘探及評估資產	(969)	—
銀行業務產生之利息開支	(2,400)	(1,823)
折舊	(45,134)	(45,964)
無形資產攤銷	(8,672)	(8,638)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	(1,457)	9,673
已售存貨成本：		
物業	(29,574)	(1,155,674)
其他	(690,712)	(651,135)

6. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
香港：		
期內支出	7,127	1,321
往期超額撥備	-	(275)
遞延	(423)	137
	<u>6,704</u>	<u>1,183</u>
海外：		
期內支出	32,542	304,016
往期超額撥備	(4,485)	(704)
遞延	7,927	(90,074)
	<u>35,984</u>	<u>213,238</u>
期內支出總額	<u>42,688</u>	<u>214,421</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%（二零一三年—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／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據(i)本公司權益持有人應佔期內綜合溢利／（虧損）；及(ii)期內已發行股份加權平均數約493,154,000股普通股（二零一三年—約493,154,000股普通股）計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／（虧損）

截至二零一四年及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。

8. 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
已宣派之中期股息—每股普通股3港仙 (二零一三年—3港仙)	<u>14,795</u>	<u>14,795</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，按發票日期及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	16,403	45,580
30日以內	233,912	247,354
31至60日	88,774	78,187
61至90日	64,463	39,472
91至180日	5,550	13,661
超逾180日	122	117
	<u>409,224</u>	<u>424,371</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

於二零一四年九月三十日之應付賬款、應計款項及已收按金主要包括出售附屬公司之按金639,150,000港元(二零一四年三月三十一日—無)、本集團物業發展項目之已收預售所得款項445,553,000港元(二零一四年三月三十一日—408,735,000港元)，以及食品業務、證券經紀業務及物業發展項目之相關應付貿易賬款。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	325,949	331,841
30日以內	182,544	207,908
31至60日	18,667	21,309
61至90日	6,251	16,769
91至180日	21,777	19,669
超逾180日	2,887	2,811
	<u>558,075</u>	<u>600,307</u>

應付貿易賬款包括就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付款項327,110,000港元(二零一四年三月三十一日—357,899,000港元)。於二零一四年九月三十日，客戶之信託銀行結餘總額為326,858,000港元(二零一四年三月三十一日—311,353,000港元)。

應付貿易賬款一般按正常貿易條款結算。除若干就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付客戶款項為計息外，應付貿易賬款結餘不計利息。

管理層評論及分析

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔虧損105,000,000港元(二零一三年—溢利272,000,000港元)。二零一三年之溢利主要來自本集團之北京物業發展項目於二零一三年第三季竣工後所產生之顯著溢利、出售可供出售財務資產之收益，以及分佔合營企業因撥回遞延稅項負債所得之溢利。截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團並無新物業發展項目竣工，亦無出售可供出售財務資產之收益以及所佔合營企業之溢利。因此，期內業績相對於二零一三年大幅減少。

期內業績

截至二零一四年九月三十日止六個月之營業額合共為1,499,000,000港元(二零一三年—3,337,000,000港元)。物業投資及物業發展業務以及食品業務為本集團之主要收入來源，佔總營業額之6%(二零一三年—60%)及89%(二零一三年—38%)。

物業投資

本集團之投資物業主要位於香港及中國大陸，並為本集團帶來經常性之收入來源。截至二零一四年九月三十日止六個月，物業投資業務分部之總收入為36,000,000港元(二零一三年—117,000,000港元)。分部收入減少主要由於本集團期內並無錄得來自上海力寶廣場之貢獻，因該物業已於二零一四年一月出售。此外，本集團於期內錄得投資物業估值收益淨額38,000,000港元(二零一三年—虧損淨額32,000,000港元)。因此，期內分部溢利增加至60,000,000港元(二零一三年—47,000,000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。於二零一四年四月，本集團完成出售一間附屬公司之全部已發行股本及股東貸款，該附屬公司擁有一個位於香港之商業單位之權益，總代價為282,600,000港元。

於二零一四年十月，本集團完成出售一間附屬公司之全部已發行股本及股東貸款，該附屬公司擁有位於珠海之投資物業之權益，總代價為1,278,300,000港元。本集團應佔出售收益預計約為535,000,000港元(有待審核及未經扣除開支及稅項)，並將於本財政年度下半年於本集團之綜合損益表確認。

本集團一間主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」)擁有OUE Limited(「OUE」)大多數權益。OUE為一間於新加坡上市之公司，資產主要遍及新加坡之商業、酒店、零售及住宅物業市場。OUE亦為OUE Hospitality Trust(「OUE H-Trust」)及OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「OUE C-REIT」)之保薦人。OUE H-Trust於新加坡上市，其投資組合包括位於新加坡之新加坡文華大酒店及毗連之文華購物廊。OUE C-REIT為於新加坡上市之新加坡房地產投資信託。

其投資組合包括位於新加坡之華聯海灣大廈及位於上海之力寶廣場。該等投資均為OUE帶來龐大之經常性收入。OUE致力優化投資組合以鞏固經常性收入之基礎。位於新加坡優越地點之第壹萊佛士坊翻新後之零售商場於二零一四年五月開始營運。於二零一四年八月，OUE已取得初步批准，以發展鄰近新加坡機場之皇冠假日樟宜機場酒店之一棟十層高擴建大樓。擴建工程預期於二零一五年完成。華聯城之資產提升工程及U.S. Bank Tower之瞭望台及大堂翻新工程亦正在進行中。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團自LAAPL之投資錄得所佔虧損79,000,000港元(二零一三年一所佔溢利65,000,000港元)。所佔業績下跌主要由於並無如二零一三年般分佔來自撥回遞延稅項負債所得之非經常性溢利。

物業發展

本集團參與數項位於中國大陸、澳門、新加坡及其他亞太地區地理位置優越之物業發展項目。

截至二零一四年九月三十日止六個月，分部錄得收入59,000,000港元(二零一三年—1,870,000,000港元)，主要來自位於中國大陸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」)之物業銷售。北京經濟技術開發區項目已於二零一三年第三季完成施工，大部分收入由已完成交付程序之單位所產生，並已於二零一三年確認。由於本集團於期內並無新物業發展項目竣工，故收入大幅減少。因此，期內分部溢利減少至16,000,000港元(二零一三年—667,000,000港元)。

於澳門，物業發展項目「亮點」之工程預計將於二零一五年完成。預售自二零一一年十一月開始，反應理想。於二零一四年九月三十日，約96%住宅單位之可銷售面積經已預售，總代價約為1,200,000,000港元。該項目所產生之收入及溢利將於落成年度於本集團業績中反映。

本集團亦參與其他位於中國大陸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。兩個項目之建築工程規劃經已完成。

本集團擁有一項位於新加坡Sentosa Cove由本集團之一間聯營公司參與之物業發展項目「Marina Collection」之權益。於期內，該項目進一步為本集團貢獻所佔溢利14,000,000港元(二零一三年—32,000,000港元)，此溢利主要來自物業銷售。

本集團於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「MIDAN City項目」)擁有38.5%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。該項目之若干土地銷售已完成，而該項目之市場推廣工作現正進行中。

食品業務

本集團食品業務主要由Auric Pacific Group Limited及其附屬公司(「APG集團」)經營。

截至二零一四年九月三十日止六個月，食品業務分部錄得收入1,330,000,000港元(二零一三年—1,257,000,000港元)，主要來自快流量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。表現改善乃由於期內推出新產品，及透過舉行更多銷售及市場推廣活動，以加深消費者對品牌之認識。

APG集團於截至二零一四年九月三十日止六個月以代價人民幣7,200,000元完成出售一間附屬公司，該附屬公司擁有一塊位於中國大陸佛山租賃土地之使用權，並確認出售收益約10,700,000港元。該項出售符合APG集團專注於其核心業務之目標。

食品業務競爭激烈，人力及租金之成本壓力預期不會於短期內緩和。APG集團會繼續重新調配資源，以配合業務增長，並提升營運效率。期內食品業務錄得分部溢利16,000,000港元(二零一三年—虧損5,000,000港元)。

財務及證券投資

截至二零一四年九月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得收入48,000,000港元(二零一三年—56,000,000港元)，主要來自投資組合收取之利息及股息收入，以及本集團出售持作買賣之財務資產。

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。於二零一三年，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。由於期內並無重大出售收益，故於截至二零一四年九月三十日止六個月，來自財務及證券投資業務之溢利減少至54,000,000港元(二零一三年—114,000,000港元)。

企業融資及證券經紀

儘管投資者情緒逐漸改善，企業融資及證券經紀業務之營商環境仍然充滿挑戰。截至二零一四年九月三十日止六個月，本分部錄得營業額11,000,000港元(二零一三年—16,000,000港元)及分部虧損為7,000,000港元(二零一三年—200,000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。截至二零一四年九月三十日止六個月，該分部錄得營業額11,000,000港元(二零一三年—10,000,000港元)，並於期內錄得溢利1,000,000港元(二零一三年—2,000,000港元)。

財務狀況

於二零一四年八月，本集團向獨立第三方收購194,190,000股HKC股份，總代價約為369,000,000港元(「收購事項」)。收購事項完成後，本集團於HKC之權益由二零一四年三月三十一日之約56.12%增加至二零一四年九月三十日之約65.84%，並直接於本集團儲備中確認股權增加約623,500,000港元。收購事項符合本集團對HKC長遠增長及發展潛力之信心。

於二零一四年九月三十日，本集團之資產總值增加至20,100,000,000港元(二零一四年三月三十一日—20,000,000,000港元)。於二零一四年九月三十日，與物業有關之資產為12,300,000,000港元(二零一四年三月三十一日—12,800,000,000港元)，佔資產總值之62%(二零一四年三月三十一日—64%)。負債總額增加至5,300,000,000港元(二零一四年三月三十一日—4,500,000,000港元)，升幅主要來自提取銀行貸款及出售珠海物業收取之按金。本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零一四年九月三十日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)增加至1,813,000,000港元(二零一四年三月三十一日—1,341,000,000港元)。於二零一四年九月三十日之銀行貸款為1,809,000,000港元(二零一四年三月三十一日—1,337,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款1,779,000,000港元及無抵押銀行貸款30,000,000港元(二零一四年三月三十一日—有抵押銀行貸款1,296,000,000港元及無抵押銀行貸款41,000,000港元)，均以港元、人民幣及馬來西亞零吉計值。有抵押銀行貸款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。全部銀行貸款均按浮息計息。本集團於適當時候會利用利率掉期改變其貸款之利率特性，以限制利率風險。

本集團對若干廠房及設備有融資租賃責任，於二零一四年九月三十日為4,000,000港元(二零一四年三月三十一日—4,000,000港元)。該等責任以租賃廠房及設備之權利作抵押。於二零一四年九月三十日，約83%(二零一四年三月三十一日—90%)之銀行及其他貸款須於一年內償還。於二零一四年九月三十日，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16.4%(二零一四年三月三十一日—11.4%)。

於二零一四年九月三十日，本集團之權益持有人應佔資產淨值仍然穩健，達至9,000,000,000港元(二零一四年三月三十一日—8,600,000,000港元)，相等於每股18.3港元(二零一四年三月三十一日—每股17.5港元)。升幅主要來自上述收購事項所引致之儲備增加。

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，會利用對沖工具，包括遠期合約、掉期及貨幣貸款，以管理外匯風險。

本公司為一間合營企業提供為期一年以100,000,000美元為上限之擔保，保證其應付貿易賬款之付款責任。此外，於二零一四年九月三十日，本集團之銀行擔保約為43,000,000港元(二零一四年三月三十一日—40,000,000港元)，作為替代食品業務營運場所租金及公用開支之按金。約86%(二零一四年三月三十一日—84%)銀行擔保以本集團若干銀行存款作抵押。此外，於二零一四年九月三十日，本集團有關澳門華人銀行之或然負債約為15,000,000港元(二零一四年三月三十一日—18,000,000港元)，包括擔保及其他背書約12,000,000港元(二零一四年三月三十一日—15,000,000港元)及代表客戶之信用狀負債約3,000,000港元(二零一四年三月三十一日—3,000,000港元)。除上述者外，本集團於二零一四年九月三十日並無未償還之重大或然負債(二零一四年三月三十一日—無)。除上述者外，於期末，本集團之資產概無作出抵押(二零一四年三月三十一日—無)。

本集團之承擔主要來自物業發展項目。由於「亮點」之地盤工程已大致完成，於二零一四年九月三十日之總承擔減少至404,000,000港元(二零一四年三月三十一日—507,000,000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

於二零一四年九月三十日，本集團有3,448名僱員(二零一三年—3,295名僱員)。於期內錄入損益表之員工成本(包括董事酬金)為309,000,000港元(二零一三年—301,000,000港元)。Asia Now Resources Corp. (「Asia Now」，為本公司之上市附屬公司)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

全球經濟環境已趨穩定，但仍有多項不明朗因素。美國聯儲局最近已結束量化寬鬆措施，市場對短期內加息之預期升溫，這可能令營商環境蒙上陰影。然而，本集團對本公司長遠增長及發展潛力仍充滿信心。本集團正致力精簡及鞏固其現有業務，以迎接未來挑戰。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，旨在為本公司股東帶來最高回報。

業務回顧

概要

回顧期內，全球經濟持續溫和復甦，但增長步伐並不一致。隨著勞工市場前景大幅改善，美國聯儲局最近結束在二零零八年年底推出之資產購買計劃。然而，預期記錄之低利率將會維持一段時間。中國大陸持續增長，亞洲其他經濟體亦普遍得到改善，但歐元區及日本則持續疲弱。

業績

本集團之財務狀況穩健及強勁。相對於二零一三年之上一相關期間錄得之業績，本集團於截至二零一四年九月三十日止六個月（「本期間」）之業績不太理想。本公司持有65.8%權益之上市附屬公司Hongkong Chinese Limited（「HKC」，連同其附屬公司，統稱「HKC集團」）於本期間錄得股東應佔綜合虧損約50,000,000港元，於截至二零一三年九月三十日止六個月（「上一期間」）則錄得綜合溢利約403,000,000港元。於上一期間，HKC集團確認來自其位於中國大陸北京之北京經濟技術開發區之物業發展項目之大部分溢利，該項目已於二零一三年第三季竣工；HKC集團亦分佔合營企業之溢利，該等溢利乃主要由於合營企業在其相關物業之稅基有所改變後，撥回若干遞延稅項負債所致。然而，HKC集團於本期間概無新物業發展項目竣工，因此，並無錄得該等顯著溢利，亦再無出現該等非經常性之分佔合營企業溢利。本公司持有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，統稱「力寶華潤集團」）於本期間錄得股東應佔綜合溢利約6,000,000港元，於上一期間則錄得綜合溢利約159,000,000港元。溢利減少主要由於本期間並無錄得出售可供出售財務資產之收益所致。在此情況下，本集團於本期間錄得股東應佔虧損約105,000,000港元，於上一期間則錄得溢利約272,000,000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，其中或會包括可能出售若干持作投資用途之物業。於二零一四年四月，力寶華潤集團完成出售其於香港金鐘道八十九號力寶中心一座42樓整層全部辦公室之權益，總代價約為282,600,000港元。於二零一四年十月，力寶華潤集團完成出售其於香港中寶投資發展有限公司之全部權益，該公司透過其全資附屬公司擁有位於中國大陸廣東省珠海市拱北水灣路4號之物業，總代價為1,278,300,000港元(「出售事項」)。出售事項為力寶華潤集團變現其投資以取得溢利之良機。預期出售事項將會產生本集團應佔非經常性收益約535,000,000港元(有待審核及未計入開支及稅項)，並將於本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之財務業績內入賬。

兩個位於中國大陸江蘇省淮安市及泰州市之發展項目之建築工程規劃已告完成。位於淮安市之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。另一個項目位於泰州市中國醫藥城(「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。

於本期間，Auric Pacific Group Limited (「Auric」，連同其附屬公司，統稱「APG集團」，其股份於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市，力寶華潤集團擁有其已發行股本約49.3%權益)之業績有所改善。Auric於本期間錄得股東應佔綜合溢利約1,175,000坡元，於上一期間則錄得綜合虧損1,231,000坡元。APG集團將繼續專注發展其食品分銷、製造及零售等核心業務。APG集團將透過創新以及供應優質產品及服務，以滿足客戶及市場之需求。

誠如於二零一四年十月三日所公佈，力寶華潤獲一名獨立第三方(「潛在買方」)接洽，該接洽乃涉及本公司實益擁有之大部分力寶華潤股份之潛在交易(「潛在交易」)。誠如於二零一四年十一月十九日所公佈，與潛在買方就潛在交易之磋商已經終止，且力寶華潤與潛在買方並無就潛在交易之條款訂立正式或具法律約束力之協議。現時並無計劃與潛在買方就潛在交易進行進一步磋商。

位於澳門海邊馬路83號之「亮點」(HKC集團擁有該項目100%之權益)之內部裝修工程已大致完成。「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。現時目標為於本財政年度結束前完成上述發展項目。於二零一四年九月三十日，此項目約96%之可銷售總面積經已預售。

HKC集團擁有位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove之「Marina Collection」50%之權益。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。該物業發展項目已於二零一一年竣工，而截至二零一四年九月三十日，91個單位經已售出。

HKC一間主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」)為持有新加坡上市公司OUE Limited (「OUE」，連同其附屬公司，統稱「OUE集團」)控股權益之控股公司，OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運。於二零一四年九月三十日，LAAPL擁有OUE合共約68.02%之股本權益。

於本期間，OUE集團自其多元化及優質物業，如位於洛杉磯且為加州最高之標誌性建築物U.S. Bank Tower以及位於新加坡之第壹萊佛士坊及華聯城，取得龐大及穩定之經常性收入。為進一步提升價值及產生更高回報，OUE集團於華聯城進行資產增值措施，並為U.S. Bank Tower進行大堂翻新工程及瞭望台項目。第壹萊佛士坊翻新後之零售商場已於二零一四年五月開始營運。此外，皇冠假日樟宜機場酒店(「該酒店」)之一棟十層高擴建大樓之發展項目亦已於二零一四年八月開始施工。擴建工程完成後，將會為現有320間客房之該酒店增添243間客房。

OUE於二零一三年成立房地產投資信託OUE Hospitality Trust (「OUE H-Trust」)，該項信託於新交所主板上市及持有位於新加坡之新加坡文華大酒店及文華購物廊之全部權益。於二零一四年九月三十日，OUE及LAAPL分別持有OUE H-Trust已發行合訂證券單位總數約34.2%及7.8%。OUE不僅保留其營運新加坡文華大酒店及管理文華購物廊之權利，亦受惠於上述物業之穩定及經常性收入。

由OUE於二零一四年初成立之OUE Commercial Real Estate Investment Trust (「OUE C-REIT」)於新交所主板上市。其物業組合包括一棟位於新加坡之18層高辦公大樓華聯海灣大廈連同其配套物業以及位於上海之力寶廣場之物業。透過成立OUE C-REIT，OUE將能多元化及拓展至新地域。於二零一四年九月三十日，OUE集團持有OUE C-REIT已發行單位總數約48%。

於二零一四年八月，本集團向若干機構投資者收購合共194,190,000股HKC股份（佔HKC已發行股本約9.72%），總代價為368,961,000港元（即每股HKC股份1.90港元）。本集團對HKC集團長遠增長及發展潛力充滿信心，上述收購為本集團增加其於HKC擁有權之良機。

位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目（「MIDAN City項目」）之市場推廣工作現正進行，本集團擁有MIDAN City項目約38.5%權益。若干地段已完成出售。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。

本集團連同其他合資企業合作方（「財團」，包括OUE及Caesars Entertainment Corporation（「Caesars」，一間於納斯達克證券交易所上市之公司））計劃設計、發展、興建及擁有一個位於韓國仁川之綜合度假村項目，其中將包括酒店及服務式公寓（「度假村項目」）。合資企業實體擬由本集團擁有20%權益。財團於二零一四年三月接獲韓國文化體育觀光部就另一份審批申請之初步批准作出之正面回覆，惟有關批准須符合若干條件。度假村項目須待達成各項條件後方可作實，包括但不限於本集團與OUE及Caesars訂立規管度假村項目之正式協議、財團遵守初步批准條件及取得第三方融資（各按共同同意之條款）以及取得發展及營運度假村項目所規定之所有監管許可及牌照。度假村項目之磋商以及規劃現正進行中。

展望

全球經濟之前景充滿多項不明朗因素。美國貨幣正常化之步伐仍需視乎其經濟數據之表現，該等數據可能影響經濟復甦步伐以及利率。歐元區經濟復甦進程仍受若干結構性因素所限制，日本經濟則在二零一四年四月提高銷售稅後陷入衰退。然而，亞洲經濟前景保持正增長，中國大陸經濟之長遠前景仍然亮麗。

本集團將繼續精簡及鞏固其現有業務及營運，以迎接未來挑戰。管理層會密切注視未來經濟波動情況，在管理本集團之資產以及評估新投資機遇時，將繼續採取審慎之態度，以提升股東價值。

中期股息

董事已議決宣佈派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股3港仙(截至二零一三年九月三十日止六個月一每股3港仙)，為數約14,800,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月一約14,800,000港元)。中期股息將於二零一五年一月三十日星期五或前後派付予於二零一五年一月十四日星期三名列股東名冊上之股東。

截止過戶登記

本公司將於二零一五年一月十二日星期一至二零一五年一月十四日星期三(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。為符合獲取截至二零一四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，須於二零一五年一月九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，地址為香港皇后大道東183號合和中心二十二樓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四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二零一四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，董事認為本公司於截至二零一四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之守則條文。

承董事會命
力寶有限公司
董事總經理兼行政總裁
李聯煒

香港，二零一四年十一月二十七日

於本公佈日期，本公司董事會由七名董事組成，包括執行董事李棕博士(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。