



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)

2022

中期業績報告

目錄

	頁次
簡明綜合損益表	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	7
中期財務報告書附註	8
業務回顧及展望	28
附加資料	40
補充財務資料	49
公司資料	50

力寶有限公司(「本公司」)之董事會提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報告書。

簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2022年 千港元	2021年 千港元
收入	4	314,946	361,308
銷售成本	7	(138,689)	(159,371)
溢利總額		176,257	201,937
其他收入	5	10,298	8,623
行政開支		(203,285)	(196,550)
其他經營開支	7	(82,131)	(85,138)
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益／(虧損)淨額	7	(24,800)	218,546
投資物業之公平值收益／(虧損)		(4,400)	2,600
其他收益／(虧損) — 淨額	6	14,164	(17,082)
融資成本		(27,464)	(31,976)
所佔聯營公司業績		29,437	43,279
所佔合營企業業績	8	268,254	169,735
除稅前溢利	7	156,330	313,974
所得稅	9	(3,782)	(5,527)
期內溢利		152,548	308,447
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		105,461	237,491
非控股權益		47,087	70,956
		152,548	308,447
		港元	港元
本公司權益持有人應佔每股盈利	10		
基本及攤薄		0.21	0.48

簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
期內溢利	152,548	308,447
其他全面收入／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)：		
折算海外業務之匯兌差額	(54,913)	(10,971)
就以下事項重新分類至損益之匯兌差額：		
清算海外業務	(21,791)	—
視作出售一間海外聯營公司	(12)	—
所佔聯營公司之其他全面虧損	(17,700)	(11,451)
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)：		
折算海外業務之匯兌差額	(449,488)	(92,314)
其他儲備	51,931	32,816
於其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額(扣除稅項)	(491,973)	(81,920)
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)：		
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	15	(61,206)
所佔合營企業按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	(281,634)	(9,125)
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面虧損淨額(扣除稅項)	(281,619)	(70,331)
期內其他全面虧損(扣除稅項)	(773,592)	(152,251)
期內全面收入／(虧損)總額	(621,044)	156,196
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(456,325)	128,503
非控股權益	(164,719)	27,693
	(621,044)	156,196

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
無形資產		21,034	21,034
勘探及評估資產		2,829	2,647
固定資產		1,104,597	1,143,894
投資物業		720,364	742,695
使用權資產		127,669	156,443
於聯營公司之權益	12	1,149,034	1,152,754
於合營企業之權益	13	10,472,799	10,852,360
按公平值計入其他全面收益之財務資產		98,477	78,638
按公平值計入損益之財務資產		630,933	658,527
應收賬款、預付款項及其他資產	14	11,342	12,025
其他財務資產		–	1,504
遞延稅項資產		3,668	4,225
		14,342,746	14,826,746
流動資產			
持作銷售之物業		67,977	70,443
發展中物業		24,479	28,471
存貨		18,407	18,697
貸款及墊款		7,693	25,635
應收賬款、預付款項及其他資產	14	107,103	107,574
按公平值計入損益之財務資產		463,279	484,703
其他財務資產		680	–
可收回稅項		401	910
原到期日為三個月以上之定期存款		73,666	76,425
現金及現金等價物		741,743	957,004
		1,505,428	1,769,862
流動負債			
銀行及其他貸款	15	1,084,059	436,813
租賃負債		46,379	55,027
應付賬款、應計款項及其他負債	16	186,043	258,445
其他財務負債		–	9,824
應付稅項		152,003	152,134
		1,468,484	912,243
流動資產淨值		36,944	857,619
資產總值減流動負債		14,379,690	15,684,365

簡明綜合財務狀況表(續)

於2022年6月30日

	附註	2022 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2021 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他貸款	15	757,262	1,382,828
租賃負債		90,785	111,360
應付賬款、應計款項及其他負債	16	9,774	10,698
遞延稅項負債		39,559	42,042
		897,380	1,546,928
資產淨值		13,482,310	14,137,437
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	17	986,598	986,598
儲備	18	8,484,843	8,961,180
		9,471,441	9,947,778
非控股權益		4,010,869	4,189,659
		13,482,310	14,137,437

簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

	未經審核									
	本公司權益持有人應佔									
	股本	特別資本儲備 (附註 18(a))	按公平值計入 其他全面收益 之財務資產 公平值儲備*	其他資產 重估儲備	對沖儲備 (附註 18(b))	匯兌均衡 儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
	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2022年1月1日	986,598	1,709,202	(336,084)	2,092	(10,875)	461,742	7,135,103	9,947,778	4,189,659	14,137,437
期內溢利	-	-	-	-	-	-	105,461	105,461	47,087	152,548
期內其他全面收入／(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(30,259)	-	(30,259)	(24,654)	(54,913)
就以下事項重新分類至損益之匯兌差額：										
清算海外業務	-	-	-	-	-	(16,115)	-	(16,115)	(5,676)	(21,791)
視作出售一間海外聯營公司	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)	(3)	(12)
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	-	-	133	-	-	-	-	133	(118)	15
所佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(13,273)	-	(13,273)	(4,427)	(17,700)
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)	-	-	(208,269)	-	38,402	(332,396)	-	(502,263)	(176,928)	(679,191)
期內全面收入／(虧損)總額	-	-	(208,136)	-	38,402	(392,052)	105,461	(456,325)	(164,719)	(621,044)
所佔一間聯營公司股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	17	17	6	23
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	(303)	(303)	(107)	(410)
所佔合營企業溢餘轉撥	-	-	(11,234)	-	-	-	11,234	-	-	-
已向本公司股東宣派及支付之2021年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(19,726)	(19,726)	-	(19,726)
已向附屬公司非控股股東宣派及支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,842)	(16,842)
來自一間附屬公司非控股股東之墊款	-	-	-	-	-	-	-	-	2,872	2,872
於2022年6月30日	986,598	1,709,202	(555,454)	2,092	27,527	69,690	7,231,786	9,471,441	4,010,869	13,482,310
於2021年1月1日	986,598	1,709,202	(146,832)	2,092	(51,863)	480,042	6,621,990	9,601,229	4,038,488	13,639,717
期內溢利	-	-	-	-	-	-	237,491	237,491	70,956	308,447
期內其他全面收入／(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(3,778)	-	(3,778)	(7,193)	(10,971)
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	-	-	(45,877)	-	-	-	-	(45,877)	(15,329)	(61,206)
所佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(8,587)	-	(8,587)	(2,864)	(11,451)
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)	-	-	(6,748)	-	24,267	(68,265)	-	(50,746)	(17,877)	(68,623)
期內全面收入／(虧損)總額	-	-	(52,625)	-	24,267	(80,630)	237,491	128,503	27,693	156,196
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	(32,739)	(32,739)	(11,533)	(44,272)
出售一間附屬公司時轉撥公平值儲備	-	-	14	-	-	-	(14)	-	-	-
已向本公司股東宣派及支付之2020年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(14,795)	(14,795)	-	(14,795)
已向附屬公司非控股股東宣派及支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,943)	(11,943)
附屬公司非控股股東之未領取股息	-	-	-	-	-	-	-	-	156	156
於2021年6月30日	986,598	1,709,202	(199,443)	2,092	(27,596)	399,412	6,811,933	9,682,198	4,042,861	13,725,059

* 按公平值計入其他全面收益指按公平值計入其他全面收益。

簡明綜合現金流動表

截至2022年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
經營活動所用之現金流動淨額	(131,594)	(5,678)
投資活動之現金流動		
購入固定資產時支付之款項	(18,199)	(21,158)
購入按公平值計入其他全面收益之財務資產時支付之款項	(8,669)	(2,993)
購入按公平值計入損益之財務資產時支付之款項	(14,314)	(3,923)
來自按公平值計入損益之財務資產之分派	22,676	10,882
墊付予合營企業	(27)	(40,939)
投資活動產生之其他現金流動淨額	2,625	1,249
投資活動所用之現金流動淨額	(15,908)	(56,882)
融資活動之現金流動		
提取銀行及其他貸款	461,428	370,000
償還銀行及其他貸款	(436,203)	(587,142)
已付融資成本	(24,239)	(46,314)
租賃付款之本金部份	(25,365)	(25,992)
已支付本公司股東之股息	(19,726)	(34,521)
已支付附屬公司非控股股東之股息	(16,842)	(21,744)
受限制現金減少	–	54,962
融資活動產生之其他現金流動淨額	2,872	–
融資活動所用之現金流動淨額	(58,075)	(290,751)
現金及現金等價物之減少淨額	(205,577)	(353,311)
期初之現金及現金等價物	957,004	1,200,430
匯兌調整	(9,684)	(752)
期終之現金及現金等價物	741,743	846,367

中期財務報告書附註

1. 編製基準

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號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六適用之披露規定而編製。本中期財務報告書不包括年度財務報告書所需之全部資料及披露事項，並應與本集團截至2021年12月31日止年度之年度財務報告書一併閱讀。

本中期財務報告書所載作為比較資料之截至2021年12月31日止年度之財務資料並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟有關資料乃取自該等財務報告書。按照香港公司條例第436條，須予披露之該等法定財務報告書相關之進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及其附表6第3部之規定，向公司註冊處處長交付截至2021年12月31日止年度之財務報告書。

本公司之核數師已就該等財務報告書作出報告。該核數師報告沒有保留意見；並無提述該核數師在不就其報告作保留的情況下以強調的方式促請垂注的任何事宜；亦無載有根據香港公司條例第406(2)、第407(2)或(3)條作出之陳述。

2. 會計政策及披露之變動

編製本中期財務報告書所採納之會計政策，乃與本集團截至2021年12月31日止年度之經審核財務報告書所採納之會計政策符合一致，惟於本期間財務報告書首次採納之下列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「經修訂香港財務報告準則」)則除外：

香港財務報告準則第3號之修訂

香港會計準則第16號之修訂

香港會計準則第37號之修訂

2018年至2020年香港財務報告準則之年度改進

對概念框架之提述

物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項

虧損合同 — 履行合同之成本

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、
香港財務報告準則第16號隨附之說明性示例及
香港會計準則第41號之修訂

採納經修訂香港財務報告準則對本財務報告書並無重大財務影響。本集團並無於本財務期間應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

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) 物業投資分部包括有關出租及轉售物業之投資；
- (b) 物業發展分部包括發展及出售物業；
- (c) 財務投資分部包括在貨幣市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括持作買賣及作長遠策略性用途之證券投資；
- (e) 食品業務分部主要包括食品製造以及咖啡店與餐廳連鎖店之食品零售業務；
- (f) 醫療保健服務分部包括提供醫療保健管理服務；及
- (g) 「其他」分部主要包括礦產勘探及開採、提供物業、項目、基金及投資管理服務以及投資封閉式基金。

為對資源分配作出決策與評估表現，管理層會分別監控本集團各營運分部之業績。分部表現乃根據報告分部之溢利／(虧損)作出評核，包括本公司及其附屬公司之分部業績、本集團所佔聯營公司及合營企業之業績。

分部業績之計算方法與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟於計算時不包括本集團所佔聯營公司及合營企業之業績、未分配之企業開支及若干融資成本。

分部資產不包括於聯營公司及合營企業之權益、遞延稅項資產、可收回稅項及於集團層面予以管理之其他總部及企業資產。

分部負債不包括應付稅項、遞延稅項負債及於集團層面予以管理之其他總部及企業負債。

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。

中期財務報告書附註(續)

3. 分部資料(續)

截至2022年6月30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	醫療保健 服務 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	42,046	-	1,523	7,712	254,226	-	9,439	-	314,946
分部間	1,928	-	-	-	-	-	2,118	(4,046)	-
總計	43,974	-	1,523	7,712	254,226	-	11,557	(4,046)	314,946
分部業績	20,532	16,819	1,523	(20,969)	(66,862)	(920)	1,528	(140)	(48,489)
未分配之企業開支									(73,960)
融資成本									(18,912)
所佔聯營公司業績	-	6,393	-	-	-	17,770	5,274	-	29,437
所佔合營企業業績	268,653	(11)	-	-	(388)	-	-	-	268,254
除稅前溢利									156,330
其他分部資料：									
資本開支(附註)	-	-	-	-	18,153	-	224	-	18,377
折舊	(9,455)	-	-	-	(50,543)	-	(200)	1,705	(58,493)
利息收入	30,479	-	1,523	812	856	-	122	-	33,792
融資成本	(3,782)	-	-	-	(4,850)	-	(3)	83	(8,552)
出售固定資產之虧損	-	-	-	-	(34)	-	-	-	(34)
視作出售一間聯營公司之虧損	-	-	-	-	-	(45)	-	-	(45)
存貨之減值虧損撥備	-	-	-	-	(929)	-	-	-	(929)
就清算海外業務重新分類至損益表之 已變現折算收益	-	22,055	-	-	-	-	-	-	22,055
按公平值計入損益之財務工具之 公平值收益/(虧損)淨額	-	-	-	(25,058)	258	-	-	-	(24,800)
投資物業之公平值虧損	(4,400)	-	-	-	-	-	-	-	(4,400)
未分配項目：									
資本開支(附註)									36
折舊									(7,861)
融資成本									(18,912)
出售固定資產之虧損									(3)
就清算海外業務重新分類至損益表之 已變現折算虧損									(264)

3. 分部資料(續)

截至2021年6月30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	醫療保健 服務 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	42,652	3,622	1,420	10,624	293,704	-	9,286	-	361,308
分部間	1,928	-	-	-	-	-	2,436	(4,364)	-
總計	44,580	3,622	1,420	10,624	293,704	-	11,722	(4,364)	361,308
分部業績	22,928	(3,858)	1,420	211,287	(37,273)	(987)	(5,877)	(86)	187,554
未分配之企業開支									(69,498)
融資成本									(17,096)
所佔聯營公司業績	-	5,035	-	-	-	12,895	25,349	-	43,279
所佔合營企業業績	170,153	(33)	-	-	(385)	-	-	-	169,735
除稅前溢利									313,974
其他分部資料：									
資本開支(附註)	39	-	-	-	20,697	-	804	-	21,540
折舊	(9,498)	-	-	-	(41,905)	-	(277)	1,705	(49,975)
利息收入	30,918	-	1,420	-	974	-	247	-	33,559
融資成本	(8,287)	-	-	-	(5,802)	-	(929)	138	(14,880)
出售下列項目之收益/(虧損)：									
附屬公司	-	-	-	(3,886)	(140)	-	562	-	(3,464)
固定資產	-	(29)	-	-	198	-	(16)	-	153
下列項目之減值虧損撥備：									
一間合營企業	-	-	-	-	-	(63)	-	-	(63)
存貨	-	-	-	-	(1,369)	-	-	-	(1,369)
貸款及應收賬款	-	-	-	-	(349)	-	-	-	(349)
按公平值計入損益之財務工具之									
公平值收益淨額	-	-	-	210,876	7,670	-	-	-	218,546
投資物業之公平值收益	2,600	-	-	-	-	-	-	-	2,600
未分配項目：									
資本開支(附註)									259
折舊									(8,025)
融資成本									(17,096)
出售固定資產之虧損									(1)

附註：資本開支包括增添固定資產及勘探及評估資產。

中期財務報告書附註(續)

3. 分部資料(續)

	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	醫療保健 服務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
於2022年6月30日(未經審核)									
分部資產	1,436,289	81,627	423,379	1,482,304	736,329	-	18,985	(6,404)	4,172,509
於聯營公司之權益	6,051	357,161	-	-	-	449,753	336,069	-	1,149,034
於合營企業之權益	10,396,247	316	-	42,037	34,199	-	-	-	10,472,799
未分配資產									53,832
資產總值									15,848,174
分部負債	499,268	10,464	-	42,266	463,378	409,977	355,100	(965,372)	815,081
未分配負債									1,550,783
負債總額									2,365,864
於2021年12月31日(經審核)									
分部資產	1,468,368	88,181	463,337	1,652,134	839,196	-	26,054	(14,297)	4,522,973
於聯營公司之權益	6,520	359,368	-	-	-	442,843	344,023	-	1,152,754
於合營企業之權益	10,776,686	335	-	41,744	33,595	-	-	-	10,852,360
未分配資產									68,521
資產總值									16,596,608
分部負債	491,592	11,321	-	57,670	494,357	418,381	367,400	(1,038,673)	802,048
未分配負債									1,657,123
負債總額									2,459,171

4. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月 2022年 千港元	2021年 千港元
來自客戶合約之收入：		
出售物業	-	3,622
銷售貨品及快流量消費品	125,123	152,841
餐飲銷售	127,806	139,172
提供管理服務	8,918	8,952
	261,847	304,587
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	11,567	11,734
利息收入	33,792	33,440
股息收入	6,900	10,624
其他	840	923
	314,946	361,308

4. 收入(續)

來自客戶合約之收入之收入資料分類

分部	物業發展 千港元	食品業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2022年6月30日止六個月				
貨品或服務類別：				
銷售貨品及快流量消费品	—	125,123	—	125,123
餐飲銷售	—	127,806	—	127,806
提供管理服務	—	—	8,918	8,918
來自客戶合約之收入總額	—	252,929	8,918	261,847
地區市場：				
香港	—	73,164	5,267	78,431
中國內地	—	—	1,150	1,150
新加坡共和國	—	179,329	2,501	181,830
馬來西亞	—	436	—	436
來自客戶合約之收入總額	—	252,929	8,918	261,847
確認收入時間：				
於某一時間點轉讓之貨品	—	252,929	—	252,929
隨時間轉讓之服務	—	—	8,918	8,918
來自客戶合約之收入總額	—	252,929	8,918	261,847
截至2021年6月30日止六個月				
貨品或服務類別：				
出售物業	3,622	—	—	3,622
銷售貨品及快流量消费品	—	152,841	—	152,841
餐飲銷售	—	139,172	—	139,172
提供管理服務	—	—	8,952	8,952
來自客戶合約之收入總額	3,622	292,013	8,952	304,587
地區市場：				
香港	—	92,106	5,300	97,406
中國內地	3,622	—	950	4,572
新加坡共和國	—	199,907	2,702	202,609
來自客戶合約之收入總額	3,622	292,013	8,952	304,587
確認收入時間：				
於某一時間點轉讓之貨品	3,622	292,013	—	295,635
隨時間轉讓之服務	—	—	8,952	8,952
來自客戶合約之收入總額	3,622	292,013	8,952	304,587

中期財務報告書附註(續)

4. 收入(續)

來自客戶合約之收入之收入資料分類(續)

下文載列來自客戶合約之收入與分部資料所披露金額之對賬：

分部	物業發展 千港元	食品業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2022年6月30日止六個月				
來自客戶合約之收入				
外來客戶	–	252,929	8,918	261,847
分部間	–	–	2,118	2,118
來自客戶合約之收入總額	–	252,929	11,036	263,965
來自其他來源之收入 — 外來	–	1,297	521	1,818
分部收入總額	–	254,226	11,557	265,783
截至2021年6月30日止六個月				
來自客戶合約之收入				
外來客戶	3,622	292,013	8,952	304,587
分部間	–	–	2,436	2,436
來自客戶合約之收入總額	3,622	292,013	11,388	307,023
來自其他來源之收入 — 外來	–	1,691	334	2,025
分部收入總額	3,622	293,704	11,722	309,048

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
政府補助(附註)	10,298	8,504
承兌票據利息收入	–	119
	10,298	8,623

附註：政府補助主要指於香港及新加坡就2019冠狀病毒病疫情收取之補貼。該等補助概無附帶未達成之條件或其他或然事項。

6. 其他收益／(虧損) — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
出售下列項目之收益／(虧損)：		
附屬公司	—	(3,464)
固定資產	(37)	152
視作出售一間聯營公司之虧損	(45)	—
下列項目之減值虧損撥備：		
一間合營企業	—	(63)
存貨	(929)	(1,369)
貸款及應收賬款	—	(349)
匯兌虧損 — 淨額	(6,616)	(11,989)
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算收益	21,791	—
	14,164	(17,082)

7. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
銷售成本：		
已售物業成本	—	(1,969)
已售存貨成本	(136,559)	(155,072)
其他	(2,130)	(2,330)
	(138,689)	(159,371)
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益／(虧損)淨額：		
強制分類為按公平值計入損益之財務資產		
(包括持作買賣之財務資產)：		
股票證券	(73,761)	122,319
債務證券	(1,288)	560
投資基金	51,395	87,638
股票掛鉤票據	—	437
於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債	—	(325)
衍生財務工具	(1,146)	7,917
	(24,800)	218,546

7. 除稅前溢利(續)

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：(續)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
利息收入：		
貸款及墊款	31,451	31,991
按公平值計入損益之財務資產	812	—
承兌票據	—	119
其他	1,529	1,449
固定資產折舊	(38,187)	(31,471)
使用權資產折舊	(28,167)	(26,529)
銷售及分銷開支(附註)	(19,060)	(13,810)
法律及專業費用(附註)	(10,226)	(15,277)
顧問及服務費用(附註)	(10,681)	(13,440)
公用設施開支(附註)	(5,934)	(5,922)
維修及保養開支(附註)	(3,282)	(4,223)

附註：該等款項已計入簡明綜合損益表之「其他經營開支」內。

8. 所佔合營企業業績

截至2022年6月30日止六個月，所佔合營企業業績主要包括所佔Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」，連同其附屬公司統稱「LAAPL集團」)之溢利271,049,000港元(2021年 — 172,600,000港元)。溢利增加主要是由於截至2022年6月30日止六個月合營企業之酒店業務表現有所改善及其財務資產之公平值收益淨額以及來自其按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻增加所致。

LAAPL為持有OUE Limited(「OUE」，連同其附屬公司統稱「OUE集團」)控股權益之公司。OUE於新加坡證券交易所有限公司主板上市。OUE集團為一間泛亞全方位服務房地產發展、投資及管理綜合企業，資產遍及商業、酒店、零售、住宅、醫療保健及消費行業。LAAPL集團之若干銀行融資已以其持有之若干上市股份作抵押。

9. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
香港：		
期內支出	2,191	2,580
往期撥備不足	—	4
遞延	54	(354)
	2,245	2,230
中國內地及海外：		
期內支出	1,542	1,967
往期超額撥備	(212)	—
遞延	207	1,330
	1,537	3,297
期內支出總額	3,782	5,527

香港利得稅乃按稅率8.25%或16.5%(2021年 — 8.25%或16.5%)(倘適用)計算。就於中國內地及新加坡共和國營運之公司而言，按期內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為25%及17%(2021年 — 25%及17%)。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。

10. 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約493,154,000股普通股(2021年 — 約493,154,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

11. 中期股息

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
已宣派之中期股息 — 無(2021年 — 無)	—	—

12. 於聯營公司之權益

Healthway Medical Corporation Limited (「Healthway」)、TIH Limited (「TIH」) 及 Greenix Limited (「Greenix」) 被視為本集團之重大聯營公司。於2022年6月30日，本集團於Healthway、TIH及Greenix之權益分別約為449,753,000港元(2021年12月31日 — 442,843,000港元)、283,673,000港元(2021年12月31日 — 290,504,000港元)及357,161,000港元(2021年12月31日 — 359,368,000港元)。

Healthway連同其附屬公司於新加坡擁有、經營及管理近100間醫療中心及診所。TIH為一項封閉式基金，專注投資亞洲之多個行業，例如消費及工業產品、醫療保健、科技、媒體及電訊、食品、生產及化學品等。Healthway及TIH均於新加坡上市。Greenix及其附屬公司於新加坡從事物業發展。

13. 於合營企業之權益

於合營企業之權益主要包括本集團於LAAPL之權益。於2022年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額約為10,251,742,000港元(2021年12月31日 — 10,630,259,000港元)。

茲提述本集團持有Skye Mineral Partners, LLC (「Skye」) 之少數擁有權權益，Skye之主要資產(在下文所述之事件前)為CS Mining, LLC (「CS Mining」，一間曾擁有數個位於美國之銅礦床之公司) 之絕大部份股本權益。其後，CS Mining在其破產程序中透過法院監督之銷售程序出售其資產，而本公司之一間前合營企業參與投標且於2017年8月中標並收購資產。於2018年1月，Skye之主要投資者(「主要投資者」) 已個別及代表Skye(作為衍生申訴) 向美國州法院提出針對(其中包括) 本集團旗下或相關之若干實體及人士(統稱「該等人士」) 之經核實申訴(「該申訴」)，指稱(其中包括) 彼等因該等人士對CS Mining有意圖之計劃導致於CS Mining之股本權益減值而蒙受損失。該等人士提交撤銷該申訴之動議。因此，法院於2020年頒佈裁決批准部份動議，並駁回數項訴因。就該申訴餘下未獲撤銷之部份而言，法院並無根據該等申索之理據作出裁決，該等人士已提交其答辯書。主要投資者將須提供證據以確立未獲撤銷之申索。本集團亦已個別及代表Skye(作為衍生申訴) 提出針對主要投資者及彼等之相關人士(「對手方」) 之反申索(「該反申索」)，當中，本集團指稱對手方在所有相關時間均對Skye及CS Mining擁有控制權，而且以彼等自身之權益優於Skye及其債權人以及其他擁有人之權益，而對手方之該等不當行為已導致本集團蒙受損失。對手方已提交撤銷該反申索之動議。於2021年7月，法院頒佈裁決批准部份動議，致使該反申索之若干部份被撤銷。重要的是，就該反申索中被撤銷之部份而言，法院特別裁定，本集團可提供指控對手方不當行為之證據，以抗辯或抵銷因針對本集團而提出之申索可能引致之任何潛在賠償。對手方已就該反申索之餘下部份提交回覆。本集團仍然認為該申訴全屬無聊輕率且毫無根據，並將繼續就該申索極力抗辯，同時針對對手方提出該反申索，以彌補彼等對CS Mining及Skye造成之損害。

14. 應收賬款、預付款項及其他資產

包含於應收貿易賬款之結餘，按發票日期及扣除虧損撥備後之賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	23,128	23,928
31至60日	15,245	14,762
61至90日	8,742	9,820
91至180日	1,355	1,497
	48,470	50,007

15. 銀行及其他貸款

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
流動部份：		
有抵押銀行貸款(附註(a))	1,027,631	436,813
有抵押其他貸款(附註(b))	56,428	—
	1,084,059	436,813
非流動部份：		
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	352,929	1,010,272
無抵押	334,333	272,556
無抵押其他貸款(附註(c))	70,000	100,000
	757,262	1,382,828
	1,841,321	1,819,641
按貨幣分類之銀行及其他貸款：		
港元	1,620,987	1,629,582
新加坡元	193,672	161,959
馬來西亞零吉	26,662	28,100
	1,841,321	1,819,641

15. 銀行及其他貸款(續)

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	1,027,631	436,813
第二年	74,609	976,618
第三至第五年(包括首尾兩年)	612,653	306,210
	1,714,893	1,719,641
須於下列期間償還之其他貸款：		
一年內	56,428	—
第二年	70,000	100,000
	126,428	100,000

本集團之銀行貸款按介乎2.5%至3.6%之年利率(2021年12月31日—年利率1.3%至3.4%)計息。

附註：

(a) 於報告期結束時，銀行貸款以下列各項作抵押：

- (i) 本集團若干上市附屬公司之股份，市值為1,705,221,000港元(2021年12月31日—1,686,799,000港元)；
- (ii) 賬面值分別為245,850,000港元(2021年12月31日—249,850,000港元)及846,055,000港元(2021年12月31日—860,685,000港元)之本集團若干投資物業及土地及樓宇之第一法定按揭；及
- (iii) 本集團若干附屬公司全部資產之固定及浮動押記。

(b) 本集團之有抵押其他貸款指由一名第三方墊付之貸款，按年利率0.1%(2021年12月31日—不適用)計息。貸款以賬面值為87,836,000港元之按公平值計入損益之財務資產作抵押。

(c) 本集團之無抵押其他貸款指由Lippo Capital Limited(本公司一間控股公司)墊付之貸款，按年利率4%(2021年12月31日—年利率4%)計息。

16. 應付賬款、應計款項及其他負債

包含於應付貿易賬款之結餘，按發票日期之賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	20,818	29,985
31至60日	6,749	6,670
61至90日	756	699
91至180日	1,162	1,139
超逾180日	113	109
	29,598	38,602

17. 股本

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
已發行及繳足：		
493,154,032股(2021年12月31日 — 493,154,032股)普通股	986,598	986,598

根據香港公司條例第135條，本公司普通股並無面值。

18. 儲備

本集團於本期間及過往期間之儲備金額及有關變動已於第6頁之簡明綜合權益變動表內呈列。

附註：

(a) 特別資本儲備

根據1998年12月23日於本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案及其後法院於1999年1月26日頒令確認，當時本公司股本賬所記之整筆進賬額約1,709,202,000港元於1999年1月27日被註銷(「註銷」)。註銷所產生之進賬額已轉撥至一項特別資本儲備賬。

(b) 對沖儲備

對沖儲備與本集團所佔合營企業之對沖儲備有關。

19. 或然負債

除中期財務報告書其他地方所披露者外，於報告期結束時，本集團之或然負債如下：

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
有抵押銀行擔保	796	687
無抵押銀行擔保	2,938	2,977
	3,734	3,664

銀行擔保乃主要作為替代食品業務分部所用物業之租金及公用開支按金而獲發行。於2022年6月30日，有抵押銀行擔保以一間附屬公司股東之公司擔保約387,000港元(2021年12月31日 — 396,000港元)及就本集團銀行貸款所抵押之若干資產作抵押。

20. 承擔

於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
有關物業、廠房及設備之承擔：		
已訂約但未作出撥備	6,632	20,272
其他承擔：		
已訂約但未作出撥備(附註)	104,736	93,894
	111,368	114,166

附註：結餘包括本集團按公平值計入損益之財務資產之承擔100,813,000港元(2021年12月31日 — 89,996,000港元)。

21. 有關連人士之交易

除中期財務報告書其他部份詳述之交易外，本集團於截至2022年6月30日止六個月與有關連人士有下列交易：

- 期內，本集團根據一筆由本公司一間控股公司授出之無抵押貸款，向該控股公司支付利息開支1,776,000港元(2021年 — 1,984,000港元)，有關詳情於中期財務報告書附註15中披露。
- 期內，本集團向本集團之一間合營企業收取服務費收入967,000港元(2021年 — 406,000港元)。

21. 有關連人士之交易(續)

- (c) 期內，本集團向本集團之合營企業收取利息收入31,254,000港元(2021年 — 31,688,000港元)。
- (d) 期內，本集團就提供項目管理服務向本集團之聯營公司收取收入1,534,000港元(2021年 — 2,261,000港元)。
- (e) 期內，本集團向本集團一間聯營公司支付顧問及服務費用914,000港元(2021年 — 924,000港元)。該費用根據訂約方之間所簽訂之協議之條款收取。
- (f) 於2022年6月30日，本集團之應收聯營公司款項為36,578,000港元(2021年12月31日 — 37,047,000港元)，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (g) 於2022年6月30日，本集團之應收合營企業款項為2,935,655,000港元(2021年12月31日 — 2,968,482,000港元)及應付一間合營企業款項為4,229,000港元(2021年12月31日 — 4,363,000港元)。應收合營企業款項包括2,543,761,000港元(2021年12月31日 — 2,579,512,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至2.25%之年利率(2021年12月31日 — 年利率零至2.25%)計息及須按要求償還。應收合營企業之款項亦包括201,772,000港元(2021年12月31日 — 199,991,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至7%之年利率(2021年12月31日 — 年利率零至7%)計息及須於合營企業之資源允許時償還。與合營企業之餘下結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

22. 財務工具之公平值及公平值架構

本集團按公平值列賬之財務工具(不包括賬面值與公平值合理相若之財務工具)之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
財務資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	98,477	78,638	98,477	78,638
按公平值計入損益之財務資產	1,094,212	1,143,230	1,094,212	1,143,230
其他財務資產	680	1,504	680	1,504
	1,193,369	1,223,372	1,193,369	1,223,372
財務負債				
其他財務負債	—	9,824	—	9,824

22. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

管理層已評估現金及現金等價物、原到期日為三個月以上之定期存款、計入應收賬款、預付款項及其他資產之財務資產、貸款及墊款、應收聯營公司及合營企業款項、其他貸款以及計入應付賬款、應計款項及其他負債之財務負債之公平值與其賬面值相若，乃主要由於該等工具於短期內到期所致。此外，計息之銀行貸款之公平值與其賬面值相若，因彼等為於或臨近報告期結束時重新定價至市場利率之浮息工具，且因本集團之不履約風險導致之公平值變動實屬輕微。

本集團之管理層負責釐定計量重大財務工具之公平值之政策及程序。於各報告日期，財務團隊分析財務工具價值之變動，並釐定估值所用之主要輸入數據。

財務資產及負債之公平值以該工具於自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易下之可交易金額入賬。

下列方法及假設乃用於估算公平值：

上市股票證券、債務證券及投資基金之公平值乃按市場報價釐定。

非上市債務證券之公平值乃參考券商市場報價運用市場可觀察輸入數據之估值方法釐定或按適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘年期之工具之現行利率折現預期未來現金流量計算。

於公平值架構第二層之首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債之公平值，乃參考外部人士所持於交易所買賣之基金(為本集團之一間附屬公司)之資產淨值比例釐定。

利率掉期之公平值乃運用市場可觀察輸入數據之估值方法進行估值。最常應用估值方法包括採用遠期定價計算現值及可觀察遠期利率。認股權證之公平值乃基於經紀商報價釐定。

非上市投資基金之公平值經評估與投資基金經理發出之資產淨值報表內所示之資產淨值相若，並已考慮投資持有之相關資產之公平值。就公平值計量架構第三層之非上市投資基金而言，當資產淨值增加／減少3%(2021年12月31日 — 3%)，則公平值將增加／減少19,814,000港元(2021年12月31日 — 18,613,000港元)。

非上市股票證券之公平值乃基於市場法或收入法進行估計。市場法以經參考可資比較上市公司及包括因缺乏市場流通性而作出的適當風險調整而釐定之價格倍數為基礎。收入法則使用折現現金流量模式，該模式需要管理層基於可觀察或不可觀察市場數據作出有關模型輸入數據(包括預測現金流量、折現率及波動)之假設。

22. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

下表為於2022年6月30日及2021年12月31日，第三層公平值計量之非上市股票證券及債務證券估值所用之重大不可觀察輸入數據概要：

估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍	公平值對輸入數據之敏感度
非上市股票證券	市場法	市盈率倍數	7.9 (2021年12月31日 — 7.9)
			當市盈率倍數增加／減少0.5 (2021年12月31日 — 0.5)， 則公平值將分別增加／減少 432,000港元及432,000港元 (2021年12月31日 — 429,000港元 及429,000港元)。
		市銷率倍數	3.7 (2021年12月31日 — 3.7)
			當市銷率倍數增加／減少0.1 (2021年12月31日 — 0.1)， 則公平值將分別增加／減少 891,000港元及891,000港元 (2021年12月31日 — 913,000港元 及913,000港元)。
非上市股票證券	市場法	缺乏市場流通性折現	15.8% (2021年12月31日 — 15.8%)
			當缺乏市場流通性折現增加／減少， 則公平值將減少／增加。因缺乏 市場流通性折現可能出現之合理變動 而導致之公平值變動並不重大 (2021年12月31日 — 不重大)。
		贖回可能性 (「可能性」)	89% (2021年12月31日 — 89%)
			當可能性增加／減少5% (2021年12月31日 — 5%)， 則公平值將分別減少／增加 2,134,000港元及2,126,000港元 (2021年12月31日 — 2,121,000港元 及2,113,000港元)。
非上市股票證券	收入法	折現率	18.4%至29.5% (2021年12月31日 — 18.4%至29.5%)
			當折現率增加／減少3% (2021年12月31日 — 3%)， 則公平值將分別減少／增加 3,848,000港元及5,267,000港元 (2021年12月31日 — 3,917,000港元 及5,362,000港元)。
非上市股票證券	收入法	缺乏市場流通性折現	15.8%至20.6% (2021年12月31日 — 15.8%至20.6%)
			當缺乏市場流通性折現增加／減少， 則公平值將減少／增加。因缺乏 市場流通性折現可能出現之合理變動 而導致之公平值變動並不重大 (2021年12月31日 — 不重大)。
非上市債務證券	收入法	折現率	5.3% (2021年12月31日 — 5.3%)
			當折現率增加／減少，則公平值 將減少／增加。因折現率可能出現之 合理變動而導致之公平值變動並不重大 (2021年12月31日 — 不重大)。

22. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

公平值架構

下表列示本集團財務工具之公平值計量架構：

	公平值計量使用			總額 千港元
	活躍市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 千港元	
於2022年6月30日				
按公平值計量之資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	895	–	97,582	98,477
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	354,807	–	–	354,807
債務證券	17,552	23,527	3,357	44,436
投資基金	34,492	–	660,477	694,969
其他財務資產：				
期貨	70	–	–	70
認股權證	–	610	–	610
	407,816	24,137	761,416	1,193,369
於2021年12月31日				
按公平值計量之資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	91	–	78,547	78,638
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	459,009	–	–	459,009
債務證券	18,516	35,136	3,438	57,090
投資基金	6,695	–	620,436	627,131
其他財務資產：				
認股權證	–	1,504	–	1,504
	484,311	36,640	702,421	1,223,372
按公平值計量之負債				
其他財務負債：				
於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債	–	9,564	–	9,564
利率掉期	–	260	–	260
	–	9,824	–	9,824

22. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

公平值架構(續)

期內於第三層公平值計量變動如下：

	按公平值計入 其他全面收益之 股票證券 千港元	按公平值計入 損益之 債務證券 千港元	按公平值計入 損益之 投資基金 千港元
於2022年1月1日	78,547	3,438	620,436
於損益表確認之收益總額	—	—	53,498
於其他全面收入確認之虧損總額	(795)	—	—
增添	19,955	—	14,314
出售	—	—	(3,439)
分派	—	—	(21,103)
匯兌調整	(125)	(81)	(3,229)
於2022年6月30日	97,582	3,357	660,477
於2021年1月1日	102,356	—	449,401
於損益表確認之收益總額	—	—	90,250
於其他全面收入確認之虧損總額	(60,954)	—	—
增添	2,993	—	4,233
出售	(3,887)	—	(1,992)
分派	—	—	(12,129)
匯兌調整	(85)	—	(1,059)
於2021年6月30日	40,423	—	528,704

截至2022年6月30日止六個月，概無轉撥於第一層與第二層之公平值計量，亦無轉撥至或轉出第三層(2021年 — 無)。本集團之政策為於出現轉撥之報告期結束時確認公平值架構各層級間之轉撥。

業務回顧及展望

業務回顧

概覽

於截至2022年6月30日止六個月(「本期間」)，外圍環境轉差。俄烏戰爭持續，令全球食品、能源及其他商品之供應受阻，繼而加劇通貨膨脹壓力及對全球經濟增添不明朗因素。中國內地於本期間就2019冠狀病毒病疫情(「疫情」)採取之「清零」政策及大規模封城措施已對其經濟活動造成干擾，並減慢其經濟增長。通脹上升已觸發大多數央行採取進取之貨幣緊縮政策。在上述情況下，全球股票市場波動。美國股市於上半年錄得50多年來最大之跌幅。本地股票市場於本期間之表現亦不理想。持續的疫情不斷演變出新變種病毒，而疫情防控措施亦對本集團之營運造成影響。因此，本期間之經營環境充滿挑戰。然而，隨著新加坡對疫情之防疫限制逐步放寬並重開邊境，消費及到訪旅客人數回升繼續振興當地營商信心，帶動本集團於新加坡之合營企業之表現明顯改善。

期內業績

在充滿挑戰之營商環境下，本集團於本期間錄得股東應佔綜合溢利105,000,000港元，而截至2021年6月30日止六個月(「2021年」)則錄得綜合溢利237,000,000港元。溢利減少乃主要由於本集團於本期間錄得按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損淨額，而於2021年則錄得公平值收益淨額所致。該影響部份由本期間所佔合營企業溢利增加所抵銷。

食品業務仍然為本集團之主要收入來源，佔本期間總收入之81%(2021年 — 81%)，但由於該業務於本期間持續受到疫情防控措施影響，故錄得13%之跌幅。本期間之總收入減少13%至315,000,000港元(2021年 — 361,000,000港元)。

本集團之其他經營開支主要包括食品業務之銷售及分銷開支以及公用設施開支、法律及專業費用、顧問及服務費用以及維修及保養開支。本期間之其他經營開支為82,000,000港元(2021年 — 85,000,000港元)。

物業投資

本期間物業投資業務之分部收入總額為44,000,000港元(2021年 — 45,000,000港元)，主要來自本集團投資物業之經常性租金收入及授予本集團合營企業之貸款利息收入。

本集團之物業投資組合主要位於香港及中國內地。本集團於本期間錄得投資物業公平值虧損4,000,000港元(2021年 — 收益3,000,000港元)。本期間未計入本集團所佔合營企業業績前之分部溢利為21,000,000港元(2021年 — 23,000,000港元)。

本集團之主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」，連同其附屬公司，統稱「LAAPL集團」)為一間持有OUE Limited(「OUE」，連同其附屬公司，統稱「OUE集團」)控股權益之公司。OUE為一間於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市之公司。OUE集團為一間領先泛亞之全方位服務房地產發展、投資及管理綜合企業，資產遍及商業、酒店、零售、住宅、醫療保健及消費行業。於2022年6月30日，LAAPL集團擁有OUE約71.3%之股本權益。

OUE之附屬公司OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「OUE C-REIT」)為新交所其中一個最大型且多元化之上市房地產投資信託。OUE C-REIT之物業組合包括位於新加坡之華聯海灣大廈、第壹萊佛士坊、華聯城辦公室、新加坡烏節希爾頓酒店、毗鄰之文華購物廊及新加坡樟宜機場皇冠假日酒店，以及位於中華人民共和國(「中國」)上海之力寶廣場。於2022年6月30日，LAAPL集團擁有OUE C-REIT合共約49.2%之權益。

由於辦公室租賃動力回升，且OUE C-REIT專注優先處理提高租用率事宜，其組合之新加坡辦公室物業之承諾租用率於2022年6月30日輕微上升至92.9%。於2022年6月30日，文華購物廊之承諾租用率亦輕微上升至90.3%，而包括短期租賃之承諾租用率為95.6%。於2022年第二季，文華購物廊之顧客人流及租戶之銷售額分別上升至疫情前約90%及85%之水平。隨著經品牌重塑後之新加坡烏節希爾頓酒店於2022年2月底開幕，加上新加坡重開邊境後到訪旅客人數增加，酒店業務之表現有所改善。新加坡烏節希爾頓酒店為希爾頓在亞太區最大之物業及其在新加坡之旗艦酒店。該高級酒店為新加坡主要購物及娛樂區之中心地段中最大型活動場地之一。憑藉希爾頓之強大品牌知名度以及全球銷售及分銷網絡，新加坡烏節希爾頓酒店將作好準備把握新加坡酒店業自疫情復甦之先機。

OUE Lippo Healthcare Limited (「OUELH」) 為 OUE 之附屬公司，於新交所由保薦人監察之上市平台 (「凱利板」) 上市。OUELH 為一間於高增長亞洲市場擁有、經營及投資優質醫療保健業務之泛亞醫療保健集團。於 2022 年 6 月 30 日，OUE 集團擁有 OUELH 約 70.4% 之股本權益。除於中國之無錫力寶錫南醫院正在營運外，常熟招商力寶婦產科醫院及深圳招商力寶太子灣醫院之建設及發展亦繼續按計劃推進，合共將可提供約 340 張床位。該兩間醫院將由 OUELH 集團與招商局集團組成之合營企業經營，預期分別於 2023 年及 2024 年啟用。緬甸經濟正面臨一連串外部及內部挑戰，例如緬甸元走弱等，導致對出入口許可證以及緬甸外匯流入及流出施加限制。儘管如此，由於醫療保健服務仍然為基本社會服務，OUELH 集團之合營企業班萊醫院以當地貨幣計算之表現繼續呈上升趨勢。於 2022 年 6 月，由 OUELH 集團及 OUE 集團分別持有 60% 及 40% 權益之一間合營企業透過另一間由其擁有 60% 權益之合營企業完成收購於新加坡兩間呼吸系統科醫務診所及一間心胸科醫務診所各自之 60% 權益，總代價約為 40,400,000 坡元 (相等於約 228,000,000 港元)。該合作夥伴關係為 OUELH 集團以新加坡最佳醫務服務為基礎建立涵蓋全方位分級醫療保健服務之地區醫療保健生態系統之一個重要里程碑。

於 2022 年 3 月，OUELH 集團向 First Real Estate Investment Trust (「First REIT」，其於新交所主板上市) 出售其於日本 12 間護老院之全部權益，代價約為 160,600,000 坡元 (相等於約 929,000,000 港元)，主要以 First REIT 之新基金單位支付，導致 OUELH 集團於 First REIT 之直接權益有所增加，以及 First REIT 作為 OUELH 集團之附屬公司綜合入賬。該項出售可改善 OUELH 集團之資本架構，並符合 OUELH 集團之輕資產策略，以便其專注於提供優質醫療保健服務，同時令 First REIT 重新定位，並進一步促進其地域及租客組合之多元化發展。First REIT 為一項醫療保健房地產投資信託，其多元化組合包括投資位於亞洲、主要作醫療保健及／或醫療保健相關用途之收益型房地產及／或房地產相關資產。於 2022 年 6 月 30 日，First REIT 擁有 31 項物業，包括 16 項位於印尼、12 項位於日本及 3 項位於新加坡之物業。於 2022 年 6 月 30 日，OUE 集團於 First REIT 之權益 (包括透過 OUELH 集團持有之權益) 約為 44.0%。

OUE集團透過其擁有40%權益之合營企業參與印尼迅速增長之數碼及消費行業。該合營企業於PT Matahari Department Store Tbk(「MDS」，於PT Bursa Efek Indonesia(印尼證券交易所)(「印交所」)上市之公司)擁有約32%之權益。MDS為頂尖零售營運商，於印尼77個城市中經營約140間店舖，並持續發展網上業務。OUE集團亦持有PT Multipolar Tbk(「Multipolar」，於印交所上市之公司)約16%之權益。Multipolar為一間消費及科技投資公司，業務組合橫跨多個行業，包括全渠道零售、消費服務、電訊、多媒體、科技、金融服務及工業。

本集團於本期間自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利271,000,000港元(2021年 — 173,000,000港元)。該正面轉變主要由於本期間合營企業之酒店業務表現有所改善及其財務資產之公平值收益淨額以及來自其按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻增加所致。連同本期間新加坡元貶值及所佔其儲備內按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值虧損，於2022年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額減少至10,300,000,000港元(2021年12月31日 — 10,600,000,000港元)。

物業發展

由於當地市況持續疲弱，位於中國北京之力寶廣場之餘下物業銷售進度繼續停滯不前。本期間並無完成任何銷售，而2021年自出售餘下物業錄得之分部收入為4,000,000港元。於本期間，一間先前於新加坡從事物業發展項目之合營企業完成解散。匯兌均衡儲備內之累計折算收益22,000,000港元已相應撥入損益表。因此，未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前，分部於本期間錄得溢利17,000,000港元(2021年 — 虧損4,000,000港元)。

位於新加坡聖淘沙之豪華住宅Marina Collection(本集團擁有其50%權益)部份單位已於本期間內完成出售。部份剩餘單位亦已經租出。本集團於該投資之所佔聯營公司溢利為6,000,000港元(2021年 — 5,000,000港元)。

食品業務

本集團之食品業務分部錄得收入254,000,000港元(2021年 — 294,000,000港元)，主要來自咖啡店與餐廳連鎖店之食品零售業務及食品製造。新加坡自2022年3月底起放寬疫情防控措施及邊境限制，此舉加速了餐飲業之復甦步伐。新加坡之食品零售業務於本期間之表現有所改善。然而，香港在本期間因爆發第五波疫情而實施嚴格之社交距離措施，為本集團之食品零售業務帶來困難之環境。本集團於香港之食品零售業務表現受到不利影響。另一方面，本集團之食品製造業務亦受各種營運挑戰、全球通脹環境帶來之投入成本壓力及伸延至馬來西亞市場之挑戰所影響，惟部份影響被新加坡廠房終止運作而節省之部份成本所抵銷。本集團食品業務之整體經營環境充滿困難及挑戰。因此，本期間之分部虧損增加至67,000,000港元(2021年 — 37,000,000港元)。

本集團將繼續專注於其食品零售業務及食品製造業務。本集團目前以「Chatterbox Café」、「Chatterbox Express」、「alfafa」、「Delifrance」、「Maxx Coffee」及「力寶軒」等品牌經營餐廳食肆。為提升其競爭力，本集團正就「Delifrance」推行品牌重塑計劃。

財務及證券投資

本集團按照其投資委員會之職權範圍管理其投資組合，並尋求提升收益率之機會。本集團投資於多元化之組合，主要包括上市及非上市股票證券、債務證券及投資基金。財務及證券投資業務於本期間錄得總收入9,000,000港元(2021年 — 12,000,000港元)。本集團就此分部於本期間損益表中錄得來自其證券投資之公平值虧損淨額25,000,000港元，而2021年則錄得收益211,000,000港元。有關變動主要由於來自上市股票證券之公平值虧損淨額及來自非上市投資基金之公平值收益減少所致。因此，財務及證券投資業務於本期間損益表中錄得虧損淨額19,000,000港元(2021年 — 溢利213,000,000港元)。

業務回顧及展望(續)

於2022年6月30日，財務及證券投資組合為1,906,000,000港元(2021年12月31日 — 2,115,000,000港元)，主要包括現金及銀行結餘706,000,000港元(2021年12月31日 — 887,000,000港元)、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產1,094,000,000港元(2021年12月31日 — 1,143,000,000港元)及按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之財務資產98,000,000港元(2021年12月31日 — 79,000,000港元)。有關不同類別之證券投資之進一步詳情如下：

按公平值計入損益之財務資產

截至2022年6月30日，本集團之按公平值計入損益之財務資產為1,094,000,000港元(2021年12月31日 — 1,143,000,000港元)，包括股票證券355,000,000港元(2021年12月31日 — 459,000,000港元)、債務證券44,000,000港元(2021年12月31日 — 57,000,000港元)及投資基金695,000,000港元(2021年12月31日 — 627,000,000港元)。

按公平值計入損益之主要財務資產之詳情如下：

	於2022年6月30日			於2021年 12月31日	截至2022年 6月30日止六個月
	公平值 千港元	按公平值 計入損益之 財務資產之 概約百分比	佔資產總值之 概約百分比	公平值 千港元	公平值 收益/(虧損) 淨額 千港元
Ascapia Fund II(「Ascapia」)	87,836	8.0%	0.6%	72,602	18,367
Quantedge Global Fund (「Quantedge」)	80,442	7.4%	0.5%	84,838	(4,219)
GSH Corporation Limited (「GSH」)	71,084	6.5%	0.4%	78,649	(7,565)
Ilya Fund (「Ilya」)	69,288	6.3%	0.4%	20,390	52,441
其他(附註)	785,562	71.8%	5.0%	886,751	(82,678)
總計	1,094,212	100.0%	6.9%	1,143,230	(23,654)

附註： 其他包括多項證券，當中概無佔於2022年6月30日之按公平值計入損益之財務資產多於6%之證券。

Ascapia

於2022年6月30日，本集團於Ascapia之投資之公平值為88,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約8.0%及0.6%。本集團投資於Ascapia作策略性用途。Ascapia乃一個非上市投資基金，以保本及帶來具吸引力之風險調整後回報，並在熊市中表現優於市場指數為投資目標。投資經理竭力避免其認為具有欺詐成份、屬短暫熱潮或財務上並無可持續性之證券，並積極嘗試以貨幣、商品或期貨對沖尾端風險。本集團於本期間就其於Ascapia之投資錄得之公平值收益為18,000,000港元，主要來自非必需消費品行業之貢獻。本集團於2022年7月贖回部份投資，以釋出來自Ascapia之累計收益。

Quantedge

於2022年6月30日，本集團於Quantedge之投資之公平值為80,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約7.4%及0.5%。由於Quantedge之目標與本集團之投資策略相符，故本集團投資於Quantedge作長遠策略性用途。Quantedge為非上市投資基金，其目標為透過投資於全球各地之多個資產類別達致長遠之絕對資本增長。因此，投資結果或會在短期內大幅變動。由於所有主要資產類別之價格於本期間均有所下跌，故本集團於本期間從投資分佔公平值虧損4,000,000港元。

GSH

於2022年6月30日，本集團持有之GSH股票證券之公平值為71,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約6.5%及0.4%。本集團於本期間確認未變現公平值虧損8,000,000港元。本集團亦投資於GSH發行之上市可換股債券。於2022年6月30日，本集團持有之GSH債務證券之公平值為18,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約1.6%及0.1%。

GSH(其股份於新交所上市)為一間亞洲物業發展商，於馬來西亞及中國內地擁有5項發展中物業。其亦擁有及經營位於亞庇市之絲綢港灣度假村(包括兩間五星級酒店、設有104個泊位之碼頭及一個27洞錦標賽級高爾夫球場)以及位於沙巴曼塔那尼島、環境恬靜怡人之絲綢@美人魚島度假村。GSH之業務營運受疫情影響。隨著馬來西亞於2022年4月重開國際邊境，可能會對GSH之經營環境帶來正面影響。GSH之股價或會持續波動。

Ilya

於2022年6月30日，本集團於Ilya之投資之公平值為69,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約6.3%及0.4%。Ilya採取多行業策略，其主要目標為透過直接及間接投資於多個行業之上市及非上市股票以及債務相關證券，為其投資者帶來長遠資本增值。基金表現於短期內或會出現大幅波動。本集團於本期間就其於Ilya之投資錄得之公平值收益為52,000,000港元。

按公平值計入其他全面收益之財務資產

除上述按公平值計入損益之財務資產項下之投資外，本集團亦投資於持作長遠策略性用途之股票證券。該等投資作為按公平值計入其他全面收益之財務資產列賬。於2022年6月30日，該等投資之公平值為98,000,000港元(2021年12月31日 — 79,000,000港元)。Esseplare Pte. Ltd. (「Esseplare」)為此類別之主要投資。Esseplare為新加坡一間專注於餐飲業之非上市公司。其目標為透過其創意食品品牌及端到端技術平台，利用創新數碼及技術平台建立由具備才華之主廚及分佈式廚房組成之網絡，從而開發完善之食物生態系統，藉以打造亞洲領先之食品門戶網站。本集團自2019年起投資於Esseplare，並於本期間作出後續投資。於2022年6月30日，本集團於Esseplare之投資之公平值為25,000,000港元，於2022年6月30日分別佔本集團按公平值計入其他全面收益之財務資產總值及資產總值約25%及0.2%。本集團於本期間計入其他全面收入之未變現公平值虧損為1,000,000港元。

醫療保健服務

本集團主要透過其於Healthway Medical Corporation Limited (「Healthway」，連同其附屬公司，統稱「Healthway集團」)(本公司之聯營公司)之投資參與醫療保健服務業務。於2022年6月30日，本集團擁有Healthway已發行股份約40.8%之權益。Healthway為一間於新交所凱利板上市之公司，並為於新加坡建立多年之私人醫療保健供應商。於本期間，Healthway集團透過開設六間新診所(包括一間牙科診所)拓展其網絡。Healthway集團目前擁有、經營及管理約100間醫療中心及診所，為新加坡最大之連鎖門診診所之一。

Healthway集團於本期間錄得較強勁之收入。收入增長乃由於基本護理分部之貢獻所致。隨著新加坡政府於本期間放寬就疫情實施之社區及邊境措施，基本護理分部之求診人數上升，並加上來自疫苗接種、2019冠狀病毒病之聚合酶連鎖反應(「聚合酶連鎖反應」)檢測與血清學測試項目之收入進一步補充。Healthway集團於本期間之股東應佔溢利增加，而本集團於本期間相應確認較高之分佔溢利18,000,000港元(2021年 — 13,000,000港元)。於2022年6月30日，本集團於Healthway之權益為450,000,000港元(2021年12月31日 — 443,000,000港元)。

由於新加坡大部份人口已完成疫苗接種，新加坡政府自2022年5月底開始逐步關閉2019冠狀病毒病疫苗接種中心。於2022年6月底，Healthway停止營運其疫苗接種中心。然而，隨著新加坡過渡至2019冠狀病毒病之地方性流行病階段，Healthway繼續支援新加坡政府營運兩個綜合測試及疫苗接種中心。在現時人手緊絀、全球供應鏈受阻、能源價格上升以致通脹壓力不斷升溫，加上聚合酶連鎖反應檢測及離境前檢測次數逐漸減少之疊加效應下，Healthway集團對其業務增長持審慎樂觀態度。Healthway集團繼續堅定致力拓展其普通科診所網絡。展望未來，Healthway集團將專注支持健康SG計劃。該項計劃由新加坡政府公佈之全國醫療保健策略，推廣以患者為重心之方針，旨在令新加坡之基本醫療保健更加普及和全面。Healthway集團正加緊擴充營運，為支持該計劃推廣預防性護理及協助新加坡國民與其家庭醫生建立長久互信關係之目標出一分力。

其他業務

本集團於本期間自其於TIH Limited(「TIH」，本公司之聯營公司及於新交所主板上市之公司)之投資錄得所佔溢利6,000,000港元(2021年 — 26,000,000港元)，有關溢利主要來自其股權投資及債務投資之公平值收益以及基金管理分部之收入。於2022年6月30日，本集團於TIH之權益為284,000,000港元(2021年12月31日 — 291,000,000港元)。

TIH現有兩個業務分部，即投資業務及基金管理。在投資業務分部下，TIH透過於公營及私營公司之特殊情況投資、收購次級投資組合及非核心資產、私人信貸及長遠策略性私募股權，尋求資本增值及投資收入。在基金管理分部下，TIH之全資附屬公司TIH Investment Management Pte. Ltd. (其持有新加坡金融管理局頒發之資本市場服務牌照)繼續透過管理第三方投資基金獲取以經常性收費為基礎之收入。

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2022年6月30日，其資產總值為15,800,000,000港元(2021年12月31日 — 16,600,000,000港元)。於2022年6月30日，與物業有關之資產為12,300,000,000港元(2021年12月31日 — 12,700,000,000港元)，佔資產總值之77%(2021年12月31日 — 77%)。負債總額為2,400,000,000港元(2021年12月31日 — 2,500,000,000港元)。於2022年6月30日，現金及現金等價物及定期存款總額為800,000,000港元(2021年12月31日 — 1,000,000,000港元)。於2022年6月30日，流動比率為1.0(2021年12月31日 — 1.9)。

於2022年6月30日，本集團之銀行及其他貸款為1,841,000,000港元(2021年12月31日 — 1,820,000,000港元)，包括銀行貸款1,715,000,000港元(2021年12月31日 — 1,720,000,000港元)及其他貸款126,000,000港元(2021年12月31日 — 100,000,000港元)。

於2022年6月30日，銀行貸款包括有抵押銀行貸款1,381,000,000港元(2021年12月31日 — 1,447,000,000港元)及無抵押銀行貸款334,000,000港元(2021年12月31日 — 273,000,000港元)。本集團之銀行貸款以港元、新加坡元及馬來西亞零吉計值。銀行貸款以本集團之若干物業及若干附屬公司資產之固定及浮動押記以及若干附屬公司之股票作抵押。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。於2022年6月30日，本集團所有銀行貸款均按浮動利率計息。於2021年12月31日，本集團約3%之銀行貸款乃實際按固定利率計息，而餘下貸款則按浮動利率計息。

於2022年6月30日，其他貸款包括有抵押部份56,000,000港元(2021年12月31日 — 無)及無抵押部份70,000,000港元(2021年12月31日 — 100,000,000港元)。本集團之其他貸款以港元及新加坡元計值。有抵押其他貸款為來自一名第三方之定息貸款，並以本集團之若干財務資產作抵押。無抵押其他貸款為來自本公司一間控股公司之定息貸款。

業務回顧及展望(續)

於2022年6月30日，約59%(2021年12月31日 — 24%)之銀行及其他貸款須於一年內償還。於2022年6月30日，資本負債比率(按貸款總額(扣除非控股權益)對本公司權益持有人應佔權益之比率計算)為14.8%(2021年12月31日 — 14.2%)。本集團預期將不會因疫情持續而面臨任何流動資金壓力。

於2022年6月30日，本公司之權益持有人應佔資產淨值減少至9,500,000,000港元(2021年12月31日 — 9,900,000,000港元)，主要是由於所佔LAAPL集團儲備減少，抵銷了本期間之溢利淨額所致。於2022年6月30日，相等於每股19.2港元(2021年12月31日 — 每股20.2港元)。

本集團監察其資產及負債之相關外匯持倉，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。

本集團擁有已發出之銀行擔保，作為用作食品業務營運場所之租金及公用開支按金。於2022年6月30日，本集團之有抵押銀行擔保為1,000,000港元(2021年12月31日 — 1,000,000港元)及無抵押銀行擔保為3,000,000港元(2021年12月31日 — 3,000,000港元)。有抵押銀行擔保以本集團一間附屬公司股東之公司擔保及若干資產作抵押。除上述者外，於本期間結束時，本集團並無未償還之重大或然負債，本集團之資產亦概無作出抵押(2021年12月31日 — 無)。

於2022年6月30日，本集團之承擔總額為111,000,000港元(2021年12月31日 — 114,000,000港元)，主要與作長遠策略性用途之若干非上市投資基金之承諾投資有關。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2022年6月30日，本集團有815名全職僱員(2021年6月30日 — 934名全職僱員)。於本期間內計入損益表之員工成本(包括董事酬金)為150,000,000港元(2021年 — 155,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團亦為僱員提供醫療保險及退休金等福利，以維持本集團之競爭力。

展望

全球不少國家(包括新加坡)已放寬全部或大部份封城及其他防控疫情之措施，將有利振興經濟及鼓勵國際旅遊並刺激旅遊業。然而，通脹率上升及大多主要央行持續收緊貨幣政策，將會減弱全球之增長動力。全球經濟亦將受疫情不斷演變及地緣政治緊張局勢升溫所影響。主要經濟及市場指標均顯示，2022年下半年將面臨嚴峻且充滿挑戰之經營環境。處於疫情不斷變化之下，加上同時須面對地緣政治不明朗因素、全球通脹、息率上升以及經濟衰退風險，本集團及其聯營公司以及合營企業將會繼續審慎管理其資本資源及開支。

附加資料

中期股息

董事已議決宣佈不會就截至2022年6月30日止六個月派付任何中期股息(2021年 — 無)。

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2022年6月30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)(「相聯法團」)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：

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

董事姓名	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	公司權益 (受控法團權益)	權益總數	權益總數佔 已發行股份之 概約百分比
本公司普通股股份數目					
李棕	—	—	369,800,219 附註(i)	369,800,219	74.98
李澤培	—	60	—	60	0.00
李聯煒	1,031,250	—	—	1,031,250	0.21
力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)普通股股份數目					
李棕	—	—	6,890,184,389 附註(i)及(ii)	6,890,184,389	74.99
Hongkong Chinese Limited (「HKC」) 每股面值 1.00 港元之普通股股份數目					
李棕	—	—	1,477,715,492 附註(i)及(iii)	1,477,715,492	73.95
李澤培	469	469	—	938	0.00
李聯煒	2,000,270	270	—	2,000,540	0.10
徐景輝	600,000	75,000	—	675,000	0.03

附註：

- (i) 於2022年6月30日，本公司之相聯法團Lippo Capital Limited (「Lippo Capital」) 及透過其全資附屬公司 J & S Company Limited 直接及間接擁有本公司合共 369,800,219 股普通股股份之權益，約佔本公司已發行股份之 74.98%。Lippo Capital 為本公司相聯法團 Lippo Capital Holdings Company Limited (「Lippo Capital Holdings」) 擁有 60% 權益之附屬公司，而 Lippo Capital Holdings 則為本公司相聯法團 Lippo Capital Group Limited (「Lippo Capital Group」) 之全資附屬公司。李棕博士(「李博士」) 為 Lippo Capital Group 之普通股股份一股(佔 Lippo Capital Group 已發行股本之 100%) 之實益擁有人。
- (ii) 於2022年6月30日，本公司透過其擁有 100% 權益之附屬公司間接擁有 力寶華潤 6,890,184,389 股普通股股份之權益，約佔力寶華潤已發行股份之 74.99%。
- (iii) 於2022年6月30日，本公司透過其擁有 100% 權益之附屬公司間接擁有 HKC 每股面值 1.00 港元之普通股股份 1,477,715,492 股之權益，約佔 HKC 已發行股份之 73.95%。

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)

誠如上文附註(i)所述，李博士為Lippo Capital Group之普通股股份一股(佔Lippo Capital Group已發行股本之100%)之實益擁有人。透過李博士於Lippo Capital Group之權益，於2022年6月30日，彼亦擁有或被視作擁有(透過受控法團)下列本公司相聯法團之已發行股份之權益：

相聯法團名稱	附註	股份類別	擁有權益之 股份數目	權益佔 已發行股份之 概約百分比
Abital Trading Pte. Limited	(a)	普通股	2	100
Auric Digital Retail Pte. Ltd. (「Auric Digital」)	(b)	普通股	10	100
Auric Pacific Group Limited (「Auric」)	(c)	普通股	80,618,551	65.48
Bentham Holdings Limited	(d)	普通股	1	100
Boudry Limited	(a)	普通股	10	100
	(a)	無投票權遞延股份	1,000	100
Brimming Fortune Limited	(a)	普通股	1	100
Broadwell Overseas Holdings Limited	(a)	普通股	1	100
鴻栢投資有限公司	(a)	普通股	2	100
Greenorth Holdings Limited	(a)	普通股	1	100
HKCL Investments Limited	(a)	普通股	1	100
International Realty (Singapore) Pte. Limited	(a)	普通股	2	100
J & S Company Limited	(a)	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司	(a)	普通股	1	100
	(a)	無投票權遞延股份	15,999,999	100
Lippo Capital	(d)	普通股	423,414,001	60
Lippo Capital Holdings	(e)	普通股	1	100
Lippo Finance Limited	(a)	普通股	6,176,470	82.35
Lippo Investments Limited	(a)	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	(a)	普通股	2	100
MG Superteam Pte. Ltd.	(a)	普通股	1	100
Multi-World Builders & Development Corporation	(a)	普通股	4,080	51
PT Matahari Department Store Tbk.	(f)	普通股	1,350,768,696	51.44
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd	(a)	普通股	100,000	100
Valencia Development Limited	(a)	普通股	800,000	100
	(a)	無投票權遞延股份	200,000	100
Winroot Holdings Limited	(a)	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)

附註：

- (a) 該／該等股份由 Lippo Capital Group 間接擁有 60% 權益之附屬公司 Lippo Capital 100% 直接或間接持有。
- (b) 於該等股份中，6 股普通股股份由 Auric Bespoke I Pte. Ltd. (「Auric Bespoke」) 持有及 4 股普通股股份由 OUE Retail Holdings Pte. Ltd. (「OUE Retail」) 持有。Auric Bespoke 為 Auric Capital Holdings Limited 之全資附屬公司，而 Auric Capital Holdings Limited 則由 Edgemont Hill Holdings Limited (「Edgemont」) 擁有 50% 權益。Edgemont 由李博士全資擁有。OUE Retail 為 OUE Limited (「OUE」) 直接擁有 100% 權益之附屬公司。OUE 由 Fortune Crane Limited (「FCL」) 間接擁有約 71.29% 權益。HKC 透過其擁有 50% 權益之合營企業 Lippo ASM Asia Property Limited 持有 FCL 約 92.05% 權益。有關李博士於 HKC 及本公司之權益之詳情於上文附註(i)及(iii)披露。
- (c) 於該等股份中，4,999,283 股普通股股份由力寶華潤間接擁有 60% 權益之附屬公司 Jeremiah Holdings Limited (「Jeremiah」) 持有；20,004,000 股普通股股份由 Jeremiah 直接擁有 80% 權益之附屬公司 Nine Heritage Pte Ltd 持有；36,165,052 股普通股股份由力寶華潤間接擁有 100% 權益之附屬公司 Pantogon Holdings Pte Ltd 持有及 759,000 股普通股股份由力寶華潤間接擁有 100% 權益之附屬公司 Max Turbo Limited 持有。有關李博士於力寶華潤之權益之詳情於上文附註(i)及(ii)披露。此外，於 2022 年 6 月 30 日，Silver Creek Capital Pte. Ltd. (「Silver Creek」) 持有 18,691,216 股普通股股份。李博士(透過其控制之公司)為 Silver Creek 已發行股份之 100% 之實益擁有人。因此，李博士被視作擁有 Auric 合共 80,618,551 股普通股股份之權益，約佔 Auric 已發行股份之 65.48%。
- (d) 該／該等股份由 Lippo Capital Holdings 直接持有，而 Lippo Capital Holdings 則為 Lippo Capital Group 之直接全資附屬公司。
- (e) 該股份由 Lippo Capital Group 100% 直接持有。
- (f) 於該等股份中，509,992,000 股普通股股份由 PT Multipolar Tbk. (「PT Multipolar」) 持有及 840,776,696 股普通股股份由 Auric Digital 持有。PT Multipolar 由 PT Inti Anugerah Pratama 擁有 42.03% 權益，而 PT Inti Anugerah Pratama 則由 Fullerton Capital Limited (「Fullerton」) 擁有 40% 權益。李博士(透過其控制之一間公司)為 Fullerton 已發行股份之 100% 之實益擁有人。有關李博士於 Auric Digital 之權益之詳情於上文附註(b)披露。

於 2022 年 6 月 30 日，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 2022 年 6 月 30 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。

於 2022 年 6 月 30 日，本公司之董事或行政總裁或彼等之配偶或未成年子女(不論親生或領養)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之任何股本或債務證券。

附加資料(續)

董事更新資料

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：

李聯煒先生於2022年5月1日退任公務員敍用委員會委員。

購股權計劃

有關本公司附屬公司之購股權計劃之詳情載列如下。

本公司之附屬公司Asia Now Resources Corp. (「Asia Now」) 於2014年9月11日採納經Asia Now、力寶華潤有限公司(本公司之上市附屬公司)及本公司股東批准之一項購股權計劃(「ANR購股權計劃」)。

於回顧期初及回顧期終，並無根據ANR購股權計劃授出可認購Asia Now股份(「ANR股份」)未獲行使之購股權。於期內並無Asia Now購股權根據ANR購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。

繼於2015年8月進入被接管階段，Asia Now由在加拿大之TSX Venture Exchange (「TSXVE」) 上市轉移至NEX上市。NEX乃TSXVE之獨立板，為低於TSXVE持續財務上市標準之加拿大上市公司提供一個交易平台。Asia Now被接管之手續已於2016年4月完成。ANR股份其後於NEX除牌。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2022年6月30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。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2022年6月30日，就本公司董事所知，下列人士(本公司之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

主要股東姓名／名稱	普通股股份數目	佔已發行股份之概約百分比
Lippo Capital Limited (「Lippo Capital」)	369,800,219	74.98
Lippo Capital Holdings Company Limited (「Lippo Capital Holdings」)	369,800,219	74.98
Lippo Capital Group Limited (「Lippo Capital Group」)	369,800,219	74.98
梁杏子女士	369,800,219	74.98
PT Trijaya Utama Mandiri (「PT TUM」)	369,800,219	74.98
李白先生	369,800,219	74.98
Aileen Hambali 女士	369,800,219	74.98

附註：

1. Lippo Capital透過其全資附屬公司J & S Company Limited間接擁有本公司14,699,997股普通股股份之權益。連同Lippo Capital作為實益擁有人直接擁有之本公司355,100,222股普通股股份，Lippo Capital擁有本公司合共369,800,219股普通股股份之權益，約佔本公司已發行股份之74.98%。
2. Lippo Capital Holdings擁有Lippo Capital已發行股份之60%。Lippo Capital Group擁有Lippo Capital Holdings已發行股本之100%。李棕博士為Lippo Capital Group已發行股本之100%之實益擁有人。梁杏子女士為李棕博士之配偶。
3. PT TUM擁有Lippo Capital已發行股份餘下之40%。PT TUM由李棕博士之胞兄李白先生全資擁有。Aileen Hambali女士為李白先生之配偶。
4. Lippo Capital於本公司之普通股股份之權益已記錄為Lippo Capital Holdings、Lippo Capital Group、梁杏子女士、PT TUM、李白先生及Aileen Hambali女士之權益。上述本公司369,800,219股普通股股份為李棕博士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2022年6月30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。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.20條作出之披露

本集團已向Lippo ASM Asia Property Limited(為本公司之主要合營企業)之附屬公司Fortune Crane Limited(「FCL」)授予財務資助。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.13條所披露及於2022年6月30日尚未償還之相關墊款乃根據下列貸款協議授出：

- (i) FCL與Pacific Landmark Holdings Limited(「PLH」，本公司當時之附屬公司)所訂立日期為2015年5月29日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL墊付53,920,839.43坡元之貸款(「該貸款」)；
- (ii) FCL與PLH所訂立日期為2015年8月28日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供7,000,000坡元之貸款融資(「過渡貸款」)；
- (iii) FCL與PLH所訂立日期為2015年8月28日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL墊付100,000,000坡元之進一步貸款(「進一步貸款」)；
- (iv) FCL與PLH所訂立日期為2015年10月12日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供2,000,000坡元之貸款融資(「第二筆過渡貸款」)；
- (v) FCL與PLH所訂立日期為2015年11月30日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供38,000,000坡元之新貸款融資(「新貸款」)；
- (vi) FCL與PLH所訂立日期為2016年7月19日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供約14,959,000坡元之貸款融資(「2016年7月貸款」)；及
- (vii) FCL與Polar Step Limited(「PSL」，本公司之附屬公司)所訂立日期為2016年10月20日之貸款協議，據此，PSL同意向FCL提供最高本金額為155,000,000坡元之貸款融資(「2016年10月融資」)。2016年10月融資於2017年1月4日首次提取(「2016年10月融資提取日期」)，為無抵押，按年利率2.25%計息，並須按要求償還。

此外，PLH於2013年6月20日向FCL墊付一筆約10,314,000坡元之無抵押貸款(「2013年6月貸款」)。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.20條作出之披露(續)

於2016年10月20日，PLH向PSL轉讓其於2013年6月貸款、該貸款、進一步貸款及2016年7月貸款之所有權利、權益、利益及所有權。根據(其中包括)PSL與FCL所訂立日期為2016年10月20日之經修訂及經重列貸款協議，自2016年10月融資提取日期起，2013年6月貸款、該貸款、進一步貸款及2016年7月貸款各自之年利率由6.5%修訂為2.25%，而還款日期則修訂為須按要求償還。

於2017年1月4日，PLH向PSL轉讓其於過渡貸款、第二筆過渡貸款及新貸款之所有權利、權益、利益及所有權。根據(其中包括)PSL與FCL所訂立日期為2017年1月4日之經修訂及經重列貸款協議(其被日期為2021年1月4日之第二次經修訂及經重列貸款協議所取代)，自2017年1月4日起，過渡貸款、第二筆過渡貸款及新貸款各自之年利率由6.5%修訂為2.25%，而該等貸款將須按要求償還。

FCL於2020年12月向PSL預付過渡貸款中之6,423,108.11坡元(「預付貸款」)，並於2021年1月根據(其中包括)PSL與FCL所訂立日期為2020年12月20日之同意書重新借入預付貸款。

所有上述向FCL作出之墊款皆為無抵押。於2022年6月30日，上述墊款之未償還結餘約為380,420,000坡元(約2,146,634,000港元)。

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原則與實務及財務報告事宜，包括審閱本集團截至2022年6月30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，以保障股東權益及提升股東價值。

就董事所知及所信，董事認為本公司於截至2022年6月30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適用守則條文。

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載之規定標準。

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，2022年8月30日

補充財務資料

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.22條作出之披露

以下載列本集團聯屬公司於2022年6月30日(即釐定相關數字之最後可行日期)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須予披露之備考合併財務狀況表：

	千港元
備考合併財務狀況表	
無形資產	1,653,809
固定資產	4,252,843
投資物業	30,911,631
使用權資產	353,712
於按權益法入賬投資對象之權益	8,619,060
持作銷售之物業	407,883
按公平值計入其他全面收益之財務資產	1,132,425
按公平值計入損益之財務資產	1,405,757
應收賬款、預付款項及其他資產	1,477,004
現金及現金等價物	2,957,869
其他資產淨值	369,221
銀行及其他貸款	(18,473,691)
租賃負債	(321,911)
應付賬款、應計款項及其他負債	(2,015,670)
應付稅項	(361,887)
股東墊款	(3,677,287)
遞延稅項負債	(932,706)
非控股權益	(18,097,461)
	9,660,601
本集團應佔之權益(附註)	11,621,833

附註：本集團應佔之權益指未計非控股權益前本集團應佔之部份。

公司資料

名譽主席*

李文正博士

董事會

執行董事

李棕博士(主席)

李聯煒先生，BBS, JP

(董事總經理兼行政總裁)

非執行董事

李澤培先生，SBS, OBE, JP

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

李棕博士

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

李棕博士

秘書

李國輝先生

核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

中信銀行(國際)有限公司

瑞銀集團

律師

何韋律師行

過戶登記處

卓佳廣進有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

註冊辦事處

香港

金鐘道89號

力寶中心

二座40樓

股份代號

226

網站

www.lippoldt.com.hk

* 非行政職位