



**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)

# 2019

## 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	35
附加資料	47
補充財務資料	55
公司資料	56

力寶有限公司(「本公司」)董事會提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年9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2019年9月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至9月30日止六個月	
		2019年 千港元	2018年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	4	<b>528,964</b>	1,307,411
銷售成本	7	<b>(144,416)</b>	(717,905)
<b>溢利總額</b>		<b>384,548</b>	589,506
其他收入	5	<b>19,194</b>	16,198
行政開支		<b>(322,782)</b>	(357,801)
其他經營開支	7	<b>(102,455)</b>	(207,127)
投資物業之公平值收益/(虧損)		<b>(65,859)</b>	16,300
按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損淨額	7	<b>(7,254)</b>	(184,765)
其他收益/(虧損)－淨額	6	<b>15,249</b>	(27,524)
融資成本		<b>(52,636)</b>	(45,987)
所佔聯營公司業績		<b>11,791</b>	(9,946)
所佔合營企業業績	8	<b>263,942</b>	(160,295)
<b>持續經營業務之除稅前溢利/(虧損)</b>	7	<b>143,738</b>	(371,441)
所得稅	9	<b>(7,547)</b>	(17,568)
<b>期內持續經營業務之溢利/(虧損)</b>		<b>136,191</b>	(389,009)
<b>已終止經營業務</b>			
期內已終止經營業務之虧損	10	–	(4,667)
<b>期內溢利/(虧損)</b>		<b>136,191</b>	(393,676)
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人		<b>88,753</b>	(311,664)
非控股權益		<b>47,438</b>	(82,012)
		<b>136,191</b>	(393,676)
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利/(虧損)</b>	11	港仙	港仙
基本及攤薄			
－期內溢利/(虧損)		<b>18</b>	(63)
－持續經營業務之溢利/(虧損)		<b>18</b>	(62)

# 簡明綜合全面收益表

截至2019年9月30日止六個月

未經審核  
截至9月30日止六個月  
2019年  
千港元  
2018年  
千港元  
(經重列)

期內溢利／(虧損)	136,191	(393,676)
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	(47,366)	(126,887)
就清算海外業務重新分類至損益之匯兌差額	(19,752)	-
所佔聯營公司之其他全面虧損	(14,500)	(34,593)
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	(181,920)	(333,810)
其他儲備	(14,639)	6,469
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)	(278,177)	(488,821)
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	(20,789)	(35,806)
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	88,080	(368,757)
物業重估收益	-	2,790
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	67,291	(401,773)
期內其他全面虧損(扣除稅項)	(210,886)	(890,594)
期內全面虧損總額	(74,695)	(1,284,270)
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(59,105)	(925,055)
非控股權益	(15,590)	(359,215)
	(74,695)	(1,284,270)
本公司權益持有人應佔期內全面虧損總額：		
－來自持續經營業務	(59,105)	(921,135)
－來自已終止經營業務	-	(3,920)
	(59,105)	(925,055)

# 簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
無形資產		20,977	181,592
勘探及評估資產		801	602
固定資產		1,044,091	1,091,618
使用權資產	2.1	132,131	–
投資物業		843,325	923,465
於聯營公司之權益		1,102,656	1,114,187
於合營企業之權益	8	10,495,525	10,524,740
按公平值計入其他全面收益之財務資產		335,414	356,513
按公平值計入損益之財務資產		395,077	392,359
應收賬款、預付款項及其他資產	13	148,606	38,634
其他財務資產		44,103	49,087
遞延稅項資產		845	845
		<b>14,563,551</b>	<b>14,673,642</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		82,540	86,165
發展中物業		30,487	29,566
存貨		8,849	11,349
貸款及墊款		140,476	83,631
應收賬款、預付款項及其他資產	13	158,887	264,539
按公平值計入損益之財務資產		581,725	588,148
其他財務資產		–	365
可收回稅項		88	202
受限制現金		53,641	59,899
原到期日為三個月以上之定期存款		66,485	69,342
現金及現金等價物		893,097	2,830,780
		<b>2,016,275</b>	<b>4,023,986</b>
分類為持作銷售之資產	14	834,905	–
		<b>2,851,180</b>	<b>4,023,986</b>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款	15	1,055,690	1,289,332
租賃負債	2.1	53,080	–
應付賬款、應計款項及其他負債	16	217,294	464,942
其他財務負債		12,825	9,770
應付稅項		180,309	192,633
		<b>1,519,198</b>	<b>1,956,677</b>
分類為持作銷售資產之相關負債	14	637,600	–
		<b>2,156,798</b>	<b>1,956,677</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>694,382</b>	<b>2,067,309</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>15,257,933</b>	<b>16,740,951</b>

簡明綜合財務狀況表(續)

於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	15	<b>917,914</b>	1,438,668
租賃負債	2.1	<b>85,320</b>	—
應付賬款、應計款項及其他負債	16	<b>12,620</b>	24,412
其他財務負債		<b>562</b>	220
遞延稅項負債		<b>61,102</b>	66,193
		<b>1,077,518</b>	1,529,493
<b>資產淨值</b>			
		<b>14,180,415</b>	15,211,458
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	17	<b>986,598</b>	986,598
儲備	19	<b>8,974,418</b>	9,223,349
		<b>9,961,016</b>	10,209,947
非控股權益		<b>4,219,399</b>	5,001,511
		<b>14,180,415</b>	15,211,458

# 簡明綜合權益變動表

截至2019年9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19(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	匯兌均衝 儲備 (附註19(b))	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
			千港元	千港元						
於2019年3月31日，如前呈報	986,598	1,709,202	110,287	2,092	(3,644)	298,396	7,107,016	10,209,947	5,001,511	15,211,458
首次應用香港財務報告準則第16號之影響(附註2.1)	-	-	-	-	-	-	(7,214)	(7,214)	(16,343)	(23,557)
於2019年4月1日，經調整	986,598	1,709,202	110,287	2,092	(3,644)	298,396	7,099,802	10,202,733	4,985,168	15,187,901
期內溢利	-	-	-	-	-	-	88,753	88,753	47,438	136,191
期內其他全面收入/(虧損)：										
拆算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(25,275)	-	(25,275)	(22,091)	(47,366)
就清算海外業務重新分類至損益之匯兌差額	-	-	-	-	-	(16,915)	-	(16,915)	(2,837)	(19,752)
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	-	-	(14,573)	-	-	-	-	(14,573)	(6,216)	(20,789)
所佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(10,874)	-	(10,874)	(3,626)	(14,500)
所佔合營企業之其他全面收入/(虧損)	-	-	65,286	-	(10,976)	(134,531)	-	(80,221)	(28,258)	(108,479)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	50,713	-	(10,976)	(187,595)	88,753	(59,105)	(15,590)	(74,695)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	(157,958)	(157,958)	(55,643)	(213,601)
轉撥一間合營企業之儲備	-	-	(377,043)	-	-	-	377,043	-	-	-
出售按公平值計入其他全面收益之股本工具時轉撥公平值儲備	-	-	(196)	-	-	-	196	-	-	-
非控股權益變動(並無控制權變動)	-	-	-	-	-	-	4	4	(123)	(119)
已向本公司股東宣派及支付之2018/2019年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(24,658)	(24,658)	-	(24,658)
已向附屬公司非控股股東宣派及支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(697,336)	(697,336)
來自一間附屬公司非控股股東之墊款	-	-	-	-	-	-	-	-	2,923	2,923
於2019年9月30日	986,598	1,709,202	(216,239)	2,092	(14,620)	110,801	7,383,182	9,961,016	4,219,399	14,180,415
於2018年4月1日	986,598	1,709,202	(426)	-	1,977	511,312	7,095,408	10,304,071	4,834,197	15,138,268
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(311,664)	(311,664)	(82,012)	(393,676)
期內其他全面收入/(虧損)：										
拆算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(65,171)	-	(65,171)	(61,716)	(126,887)
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	-	-	(26,176)	-	-	-	-	(26,176)	(9,630)	(35,806)
所佔聯營公司之其他全面虧損(經重列)	-	-	-	-	-	(25,939)	-	(25,939)	(8,654)	(34,593)
所佔合營企業之其他全面收入/(虧損)	-	-	(264,230)	-	4,941	(238,908)	-	(498,197)	(197,901)	(696,098)
物業重估收益	-	-	-	2,092	-	-	-	2,092	698	2,790
期內全面收入/(虧損)總額(經重列)	-	-	(290,406)	2,092	4,941	(330,018)	(311,664)	(925,055)	(359,215)	(1,284,270)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	(579)	(579)	(231)	(810)
轉撥一間合營企業之儲備	-	-	(396)	-	-	-	396	-	-	-
出售按公平值計入其他全面收益之股本工具時轉撥公平值儲備	-	-	8,337	-	-	-	(8,337)	-	-	-
非控股權益變動(並無控制權變動)	-	-	-	-	-	-	2	2	(42)	(40)
已向本公司股東宣派之2017/2018年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(24,658)	(24,658)	-	(24,658)
已向附屬公司非控股股東宣派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,166)	(17,166)
已向一間附屬公司非控股股東返還之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,607)	(7,607)
於2018年9月30日(經重列)	986,598	1,709,202	(282,891)	2,092	6,918	181,294	6,750,568	9,353,781	4,449,936	13,803,717

\* 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2019年9月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至9月30日止六個月	
		2019年 千港元	2018年 千港元
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額		<b>(210,667)</b>	226,992
投資活動之現金流動			
購入固定資產時支付之款項		<b>(70,560)</b>	(50,653)
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		–	(233,413)
購入按公平值計入損益之財務資產時支付之款項		<b>(16,103)</b>	(270,583)
出售按公平值計入其他全面收益之財務資產時收取之款項		<b>262</b>	28,629
出售按公平值計入損益之財務資產時收取之款項		<b>23,280</b>	19,549
注資於一間合營企業		–	(25,220)
投資活動產生之其他現金流動淨額		<b>12,695</b>	7,374
投資活動所用之現金流動淨額		<b>(50,426)</b>	(524,317)
融資活動之現金流動			
提取銀行及其他貸款		<b>149,240</b>	611,636
償還銀行及其他貸款		<b>(896,637)</b>	(306,660)
租賃付款之本金部分		<b>(84,424)</b>	–
已向一間附屬公司非控股股東返還之資本		–	(7,607)
已支付本公司股東之股息		<b>(24,658)</b>	–
已支付附屬公司非控股股東之股息		<b>(697,336)</b>	–
受限制現金增加		<b>(440)</b>	(83,181)
融資活動產生之其他現金流動淨額		<b>(44,388)</b>	(39,406)
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額		<b>(1,598,643)</b>	174,782
現金及現金等價物之減少淨額		<b>(1,859,736)</b>	(122,543)
期初之現金及現金等價物		<b>2,830,780</b>	1,797,328
計入分類為持作銷售之資產之現金及現金等價物	14	<b>(35,777)</b>	–
匯兌調整		<b>(42,170)</b>	(41,077)
期終之現金及現金等價物		<b>893,097</b>	1,633,708
現金及現金等價物結餘之分析			
財務狀況表所呈列之現金及現金等價物		<b>893,097</b>	1,511,120
已終止經營業務應佔現金及現金等價物		–	122,588
現金流動表所呈列之現金及現金等價物		<b>893,097</b>	1,633,708

# 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，並應與本集團於2019年3月31日之年度財務報告書一併閱讀。

編製本中期財務報告書所採納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至2019年3月31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，惟採納本中期財務報告書附註2.1所披露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」)則除外。

本中期財務報告書所載作為比較資料之截至2019年3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622章)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622章)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2019年3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622章)第406(2)、第407(2)或(3)條作出之陳述。

## 2.1 會計政策及披露之變動

本集團已於本期間之財務報告書首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅項處理之不確定性
2015至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文有關香港財務報告準則第16號之影響之說明外，應用上述新訂及經修訂準則對本財務報告書並無重大財務影響。

香港財務報告準則第16號取代了香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第4號確認一項安排是否包含一項租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估法律形式為租賃之交易實質。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人採用單一資產負債表模式對所有租賃進行會計處理。香港財務報告準則第16號所載之出租人會計處理方式大致上沿用香港會計準則第17號之相關會計處理方式。出租人將繼續使用類似香港會計準則第17號所載之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人之租賃並無任何財務影響。

本集團使用經修訂追溯方式採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為2019年4月1日。根據此方法，該準則獲追溯應用，於2019年4月1日之權益期初結餘中調整首次採納之累計影響，而前期之比較資料並不會重列，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

## 2.1 會計政策及披露之變動(續)

### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，如果一份合約在一段期間內，為換取代價而讓渡一項可識別資產使用之控制權，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產之使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡性之實務處理法，僅對於首次應用日期前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。並未根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約則不會獲重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅適用於2019年4月1日或之後訂立或變更之合約。

於包含租賃組成部分之合約開始時或獲重新評估時，本集團將該合約之代價分配至各租賃組成部分及非租賃組成部分(以其獨立價格為基準)。承租人可採用實務處理法(而本集團已採用此方法)不將非租賃組成部分分開，而將租賃與相關之非租賃組成部分(如物業租賃之物業管理服務)作為一項單一租賃組成部分入賬。

### 採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多項物業、汽車及其他設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前按該租賃是否評估為已將其資產擁有權之絕大部分回報及風險轉予本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)兩項選擇豁免。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃(如筆記本電腦及電話)；及(ii)於生效日期租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團將有關該等租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

#### 先前分類為融資租賃之租賃

對於先前分類為融資租賃之租賃，本集團並無更改於首次應用日期已確認資產及負債之初始賬面值。於採納香港財務報告準則第16號時，本集團為呈列目的而將融資租賃資產由固定資產重新分類為使用權資產及將已計入銀行及其他貸款中融資租賃責任之相關負債重新分類為租賃負債。故對於2019年4月1日之權益期初結餘並無產生影響。

#### 先前分類為經營租賃之租賃

於2019年4月1日之租賃負債乃按餘下租賃款之現值確認，並使用於2019年4月1日之增量借款利率折現。

使用權資產按(i)租賃負債金額進行計量，並按緊接2019年4月1日前於財務狀況表確認與租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額進行調整；或(ii)按賬面值確認，猶如該準則一直獲應用，惟增量借款利率(本集團使用於2019年4月1日之增量借款利率)除外。所有該等資產均於該日期按香港會計準則第36號作減值評估。本集團選擇在財務狀況表內獨立呈列使用權資產。

於2019年4月1日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性實務處理法：

- 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一折現率
- 依賴實體於緊接首次應用日期前應用香港會計準則第37號就租賃是否屬繁重性質之評估以替代減值審閱
- 對租期由首次應用日期起12個月內終止之租賃應用短期租賃豁免
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本
- 倘合約包含延長／終止租賃之選擇權，則於事後釐定租賃期

## 中期財務報告書附註(續)

### 2.1 會計政策及披露之變動(續)

#### 採納香港財務報告準則第16號之影響性質(續)

於2019年4月1日之租賃負債與於2019年3月31日之經營租賃承擔對賬如下：

	千港元
於2019年3月31日之經營租賃承擔	518,587
於2019年4月1日之加權平均增量借款利率	3.4%
於2019年4月1日之已折現經營租賃承擔	495,975
減：短期租賃或餘下租期於2020年3月31日或之前結束之租賃承擔	(13,774)
減：非租賃組成部分	(11,016)
減：租期於2019年4月1日或之後開始之租賃承擔	(18,182)
加：先前分類為融資租賃之租賃承擔	376
加：於2019年3月31日未確認之選擇性延長租期付款	178,779
加：其他	226
於2019年4月1日之租賃負債	632,384

本集團之聯營公司及合營企業亦於2019年4月1日使用經修訂追溯方式採納香港財務報告準則第16號。首次採納之累計影響已於聯營公司及合營企業權益之賬面值及2019年4月1日權益之期初結餘中調整。

此外，本集團有關過往經營租賃之若干預付款項及應計款項已於2019年4月1日首次採納香港財務報告準則第16號後終止確認。

於2019年4月1日採納香港財務報告準則第16號之影響如下：

	增加/(減少) 千港元
<b>資產</b>	
固定資產減少	(623)
使用權資產增加	610,065
於聯營公司之權益減少	(1,118)
於合營企業之權益減少	(99)
應收賬款、預付款項及其他資產減少	(75)
資產總值增加	608,150
<b>負債</b>	
銀行及其他貸款減少	(376)
租賃負債增加	632,384
應付賬款、應計款項及其他負債減少	(301)
負債總額增加	631,707
<b>權益</b>	
保留溢利減少	(7,214)
非控股權益減少	(16,343)
	(23,557)

## 2.1 會計政策及披露之變動(續)

### 新會計政策概要

自2019年4月1日採納香港財務報告準則第16號起，截至2019年3月31日止年度之年度財務報表中所披露之租賃會計政策已由下列新會計政策取代：

#### 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本，以及在開始日期或之前作出之租賃付款減去任何已收取之租賃優惠。除非本集團合理地確定於租期屆滿時取得租賃資產之擁有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期之較短者內按直線法計提折舊。

#### 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按於租期內將作出之租賃付款之現值確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或比率之可變租賃付款，以及預期根據剩餘價值擔保將予支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權之行使價，及倘租期反映本集團行使終止選擇權，則包括就終止租賃支付之罰款。並非基於指數或比率之可變租賃付款將於出現觸發付款之事件或條件之期間內確認為開支。

於計算租賃付款現值時，倘租賃之隱含利率不易釐定，則本集團使用於租賃開始日期之增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額將會增加，以反映利息增加及就已作出租賃付款而減少。此外，如有修改、因指數或比率變動而導致之未來租賃付款變動、租期變動、實質定額租賃付款之變動或購買相關資產之評估變動，則租賃負債之賬面價值將重新計量。

#### 釐定有續租選擇權合約之租期時所用重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理地確定將行使續租選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋之任何期間，或在能合理地確定將不會行使終止租賃之選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋之任何期間。

本集團已應用判斷釐定包含續租選擇權之若干租賃合約(其中本集團為承租人)之租期。對本集團是否合理確定行使有關選擇權之評估將影響租期，進而顯著影響已確認租賃負債及使用權資產之金額。

## 中期財務報告書附註(續)

### 2.1 會計政策及披露之變動(續)

於中期簡明綜合財務狀況表及損益表確認之金額

本集團使用權資產及租賃負債之賬面值以及於期內之變動如下：

	使用權資產				租賃負債 千港元
	土地及樓宇 千港元	傢俬、裝置、 廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元	
於2019年4月1日	564,522	2,246	43,297	610,065	632,384
增添	144,285	130	408	144,823	143,422
減少	(3,525)	-	-	(3,525)	(3,559)
折舊支出	(87,675)	(257)	(4,692)	(92,624)	-
利息開支	-	-	-	-	11,945
付款	-	-	-	-	(96,369)
重新分類至持作銷售之資產/負債(附註14)	(514,800)	-	-	(514,800)	(537,456)
匯兌調整	(10,929)	(43)	(836)	(11,808)	(11,967)
<b>於2019年9月30日</b>	<b>91,878</b>	<b>2,076</b>	<b>38,177</b>	<b>132,131</b>	<b>138,400</b>

截至2019年9月30日止六個月，本集團分別由短期租賃、低價值資產租賃及並非基於指數或比率計算之可變租賃付款確認租金開支13,231,000港元、1,065,000港元及5,985,000港元。

### 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本財務報告書並無應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 未確定強制生效日期，惟可供採納

本公司董事預期採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務表現及財務狀況產生重大影響。

### 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；
- (f) 醫療保健服務分部包括提供醫療保健管理服務；
- (g) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；
- (h) 礦產勘探及開採分部包括礦產勘探、開採及提煉；及
- (i) 「其他」分部主要包括放款、提供物業、項目、基金管理以及投資顧問服務以及投資封閉式基金。

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，已於上一期間分類為已終止經營業務(附註10)。

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2019年9月30日止六個月

	持續經營業務									已終止經營業務				
	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	醫療保健		銀行業務 千港元	礦產勘探 及開採 千港元	其他 千港元	分部間 互抵抵銷 千港元	綜合 千港元	企業融資 及證券經紀 千港元	分部間 互抵抵銷 千港元	綜合 千港元
					食品業務 千港元	服務 千港元								
收入														
外來	46,360	-	9,083	13,519	451,987	-	-	-	8,015	-	528,964	-	-	528,964
分部間	2,625	-	-	-	-	-	-	-	479	(3,104)	-	-	-	-
總計	48,985	-	9,083	13,519	451,987	-	-	-	8,494	(3,104)	528,964	-	-	528,964
分部業績	(39,214)	(5,917)	9,083	10,663	(3,393)	-	(4,984)	(5,815)	(386)	75	(39,888)	-	-	(39,888)
未分配之企業開支											(66,058)			(66,058)
融資成本											(26,049)			(26,049)
所佔聯營公司業績	-	13,287	-	-	-	(2,800)	-	-	1,304	-	11,791	-	-	11,791
所佔合營企業業績	262,813	(17)	-	-	11	(475)	1,610	-	-	-	263,942	-	-	263,942
除稅前溢利											143,738			143,738
其他分部資料：														
資本開支(附註)	28	-	-	-	69,552	-	-	194	127	-	69,901	-	-	69,901
折舊	(12,341)	(2)	-	-	(113,744)	-	-	(20)	(406)	2,407	(124,106)	-	-	(124,106)
利息收入	30,768	-	9,083	-	1,642	-	-	-	537	-	42,030	-	-	42,030
融資成本	(9,589)	-	-	-	(14,092)	-	-	-	(3,199)	293	(26,587)	-	-	(26,587)
出售固定資產之虧損	-	-	-	-	(46)	-	-	-	(1)	-	(47)	-	-	(47)
下列項目之減值虧損撥備：														
存貨	-	-	-	-	(280)	-	-	-	-	-	(280)	-	-	(280)
貸款及應收賬款	-	-	-	-	(275)	-	-	-	-	-	(275)	-	-	(275)
就清算海外業務重新分類至損益表之 已變現折算虧損	-	-	-	-	(4,692)	-	-	-	-	-	(4,692)	-	-	(4,692)
按公平值計入損益之財務工具之 公平值虧損淨額	-	-	-	(782)	(1,488)	-	(4,984)	-	-	-	(7,254)	-	-	(7,254)
投資物業之公平值虧損	(65,859)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,859)	-	-	(65,859)
未分配項目：														
資本開支(附註)											881			881
折舊											(8,706)			(8,706)
融資成本											(26,049)			(26,049)
出售固定資產之收益											133			133
就清算一間海外業務重新分類至 損益表之已變現折算收益											24,444			24,444



## 中期財務報告書附註(續)

### 3. 分部資料(續)

截至2018年9月30日止六個月

	持續經營業務									已終止經營業務				
	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	銀行業務 千港元	礦產勘探 及開採 千港元	其他 千港元	分部間 互抵抵銷 千港元	綜合 千港元	企業融資 及證券經紀 千港元	分部間 互抵抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>														
外來	43,712	5,841	5,032	28,953	1,216,176	-	-	-	7,697	-	1,307,411	8,714	-	1,316,125
分部間	2,730	-	-	-	-	-	-	-	440	(3,170)	-	57	(57)	-
<b>總計</b>	<b>46,442</b>	<b>5,841</b>	<b>5,032</b>	<b>28,953</b>	<b>1,216,176</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,137</b>	<b>(3,170)</b>	<b>1,307,411</b>	<b>8,771</b>	<b>(57)</b>	<b>1,316,125</b>
<b>分部業績</b>	<b>45,549</b>	<b>(8,597)</b>	<b>5,032</b>	<b>(180,015)</b>	<b>63,563</b>	<b>-</b>	<b>3,468</b>	<b>(4,735)</b>	<b>4,093</b>	<b>57</b>	<b>(71,585)</b>	<b>(4,610)</b>	<b>(57)</b>	<b>(76,252)</b>
未分配之企業開支											(99,876)			(99,876)
融資成本											(29,739)			(29,739)
所佔聯營公司業績	-	5,705	-	-	-	(3,674)	-	-	(11,977)	-	(9,946)	-	-	(9,946)
所佔合營企業業績	(112,845)	30	-	-	-	(421)	569	(47,630)	-	-	(160,295)	-	-	(160,295)
除稅前虧損											(371,441)			(376,108)
<b>其他分部資料：</b>														
資本開支(附註)	19,874	-	-	-	29,594	-	-	125	4	-	49,597	3	-	49,600
折舊	(12,485)	(8)	-	-	(19,514)	-	-	(22)	(17)	-	(32,046)	(40)	-	(32,086)
利息收入	26,287	-	5,032	5,708	1,324	-	-	-	564	-	38,915	-	-	38,915
融資成本	(7,934)	-	-	(3,097)	(1,989)	-	-	-	(3,228)	-	(16,248)	-	-	(16,248)
出售固定資產之收益/(虧損)	-	4	-	-	(639)	-	-	-	-	-	(635)	-	-	(635)
下列項目之減值虧損撥備撥回/(撥備)：														
固定資產	-	-	-	-	999	-	-	-	-	-	999	-	-	999
存貨	-	-	-	-	(6,040)	-	-	-	-	-	(6,040)	-	-	(6,040)
貸款及應收賬款	-	-	-	-	(2,910)	-	-	-	2,220	-	(690)	-	-	(690)
按公平值計入損益之財務工具之														
公平值收益/(虧損)淨額	-	-	-	(188,233)	-	-	3,468	-	-	-	(184,765)	-	-	(184,765)
投資物業之公平值收益	16,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,300	-	-	16,300
未分配項目：														
資本開支(附註)											2,126			2,126
折舊											(7,430)			(7,430)
融資成本											(29,739)			(29,739)

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	銀行業務 千港元	礦產勘探 及開採 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
於2019年9月30日(未經審核)											
分部資產	1,648,782	102,573	599,703	1,569,331	1,678,550	-	44,103	2,157	102,582	(18,306)	5,729,475
於聯營公司之權益	6,283	373,452	-	-	-	411,336	-	-	311,585	-	1,102,656
於合營企業之權益	10,356,108	1,984	-	-	-	923	136,020	490	-	-	10,495,525
未分配資產											87,075
資產總值											17,414,731
分部負債	799,752	9,991	-	12,251	1,142,138	418,468	-	3,796	421,027	(536,911)	2,270,512
未分配負債											963,804
負債總額											3,234,316
於2019年3月31日(經審核)											
分部資產	1,742,151	111,673	1,059,282	1,570,183	2,319,940	-	49,087	2,139	115,377	(966)	6,968,866
於聯營公司之權益	6,476	367,761	-	-	-	423,772	-	-	316,178	-	1,114,187
於合營企業之權益	10,384,189	2,042	-	-	2,932	1,370	134,207	-	-	-	10,524,740
未分配資產											89,835
資產總值											18,697,628
分部負債	1,061,355	8,282	-	10,151	489,561	419,342	-	4,997	426,976	(386,339)	2,034,325
未分配負債											1,451,845
負債總額											3,486,170

### 4. 收入

來自持續經營業務之收入分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
來自客戶合約之收入：		
出售物業	-	5,841
銷售貨品及快流量消費品	151,180	918,717
餐飲銷售	212,832	223,839
提供管理服務	7,680	6,778
來自其他來源之收入：		
向飲食中心租戶收取之費用	76,938	64,130
物業租金收入	15,592	17,425
利息收入	41,621	38,499
股息收入	13,519	23,245
其他	9,602	8,937
	<b>528,964</b>	<b>1,307,411</b>

## 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

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
<b>截至2019年9月30日止六個月</b>				
貨品或服務類別：				
銷售貨品及快流量消費品	-	151,180	-	151,180
餐飲銷售	-	212,832	-	212,832
提供管理服務	-	-	7,680	7,680
來自客戶合約之收入總額	-	364,012	7,680	371,692
地區市場：				
香港	-	113,922	5,775	119,697
中國大陸	-	-	1,390	1,390
新加坡共和國	-	247,765	515	248,280
馬來西亞	-	2,325	-	2,325
來自客戶合約之收入總額	-	364,012	7,680	371,692
確認收入時間：				
於某一時間點轉讓之貨品	-	364,012	-	364,012
隨時間轉讓之服務	-	-	7,680	7,680
來自客戶合約之收入總額	-	364,012	7,680	371,692
<b>截至2018年9月30日止六個月</b>				
貨品或服務類別：				
出售物業	5,841	-	-	5,841
銷售貨品及快流量消費品	-	918,717	-	918,717
餐飲銷售	-	223,839	-	223,839
提供管理服務	-	-	6,778	6,778
來自客戶合約之收入總額	5,841	1,142,556	6,778	1,155,175
地區市場：				
香港	-	116,615	5,521	122,136
澳門	5,841	-	-	5,841
中國大陸	-	-	1,257	1,257
新加坡共和國	-	689,083	-	689,083
馬來西亞	-	336,858	-	336,858
來自客戶合約之收入總額	5,841	1,142,556	6,778	1,155,175
確認收入時間：				
於某一時間點轉讓之貨品	5,841	1,142,556	-	1,148,397
隨時間轉讓之服務	-	-	6,778	6,778
來自客戶合約之收入總額	5,841	1,142,556	6,778	1,155,175

## 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
<b>截至2019年9月30日止六個月</b>				
來自客戶合約之收入				
外來客戶	–	364,012	7,680	371,692
分部間	–	–	479	479
來自客戶合約之收入總額	–	364,012	8,159	372,171
來自其他來源之收入—外來	–	87,975	335	88,310
分部收入總額	–	451,987	8,494	460,481
<b>截至2018年9月30日止六個月</b>				
來自客戶合約之收入				
外來客戶	5,841	1,142,556	6,778	1,155,175
分部間	–	–	440	440
來自客戶合約之收入總額	5,841	1,142,556	7,218	1,155,615
來自其他來源之收入—外來	–	73,620	919	74,539
分部收入總額	5,841	1,216,176	8,137	1,230,154

### 5. 其他收入

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
向飲食中心租戶收回成本	18,785	15,782
承兌票據利息收入	409	416
	19,194	16,198

6. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
出售下列項目之收益／(虧損)：		
固定資產	86	(635)
一間聯營公司	–	5
下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)：		
固定資產	–	999
存貨	(280)	(6,040)
貸款及應收賬款	(275)	(690)
固定資產撇銷	(6)	(70)
匯兌虧損－淨額	(4,028)	(21,093)
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算收益	19,752	–
	<b>15,249</b>	<b>(27,524)</b>

7. 持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)

持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
銷售成本：		
已售物業成本	–	(1,170)
已售存貨成本	(142,684)	(714,725)
其他	(1,732)	(2,010)
	<b>(144,416)</b>	<b>(717,905)</b>
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益／(虧損)淨額：		
按公平值計入損益之持作買賣財務資產：		
股票證券	(30,111)	(144,982)
債務證券	–	(1,355)
投資基金	292	(18,615)
強制分類為按公平值計入損益之其他財務資產：		
債務證券	(806)	(2,463)
投資基金	28,335	(4,544)
股票掛鉤票據	–	15,585
於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債	1,508	1,016
衍生財務工具	(6,472)	(29,407)
	<b>(7,254)</b>	<b>(184,765)</b>

7. 持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)(續)

持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：(續)

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
利息收入：		
按公平值計入損益之財務資產	-	5,708
貸款及墊款	30,893	26,435
承兌票據	409	416
其他	10,728	6,356
固定資產折舊	(40,188)	(39,476)
使用權資產折舊	(92,624)	-
銷售及分銷開支(附註)	(10,591)	(86,571)
法律及專業費用(附註)	(24,061)	(23,687)
顧問及服務費用(附註)	(13,848)	(18,447)
公用設施開支(附註)	(19,190)	(21,370)
維修及保養開支(附註)	(12,564)	(16,393)

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／於合營企業之權益

截至2019年9月30日止六個月，所佔合營企業業績主要包括於Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」)之所佔溢利265,571,000港元(2018年一所佔虧損112,843,000港元)。該變動主要由於期內出售一間聯營公司權益之收益、按權益法入賬之投資對象之較高貢獻，而其中部分被投資物業公平值虧損抵銷所致。

LAAPL為就持有OUE Limited(「OUE」)之控股權益而成立之合營企業。OUE於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市。OUE主要從事發展及管理遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業之資產。LAAPL旗下之若干銀行融資已以其持有之若干上市股份作抵押。於2019年9月30日，本集團於LAAPL之權益約為10,215,372,000港元(2019年3月31日-10,244,651,000港元)。截至2019年9月30日止六個月，於LAAPL之權益減少主要由於期內OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「OUE C-REIT」，於新交所主板上市)與OUE Hospitality Trust(「OUE H-Trust」)之合併而計入權益之所佔攤薄虧損、所佔折算LAAPL投資之匯兌儲備減少，以及由所佔溢利及所佔按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值收益抵銷所致。

截至2018年9月30日止六個月，所佔合營企業業績亦包括於Collyer Quay Limited(「CQL」)之所佔虧損47,630,000港元。CQL為一間合營企業財團，投資於一間主要從事礦產資源勘探、開採及提煉之公司(「合營公司」)。由於銅價下跌及生產成本上漲，本集團於截至2018年9月30日止六個月自該合營企業錄得所佔虧損。合營公司對礦場採取維修及保養模式，以盡力減少所產生之成本，而CQL於合營公司之投資已於2019年3月31日悉數減值。

8. 所佔合營企業業績／於合營企業之權益(續)

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猶他州比佛縣Milford礦帶之銅礦床，並從事採礦及提煉銅及其他礦物之業務之公司)之絕大部分股本權益。於2017年8月，合營公司於CS Mining破產程序中參與由法院監督之銷售程序，購買CS Mining所持有之所有或絕大部分採礦資產(「該等資產」)。於2018年1月，Skye之主要投資者已個別及代表Skye(作為衍生申訴)向美國特拉華州之法院(「特拉華州法院」)提出針對(其中包括)本集團旗下或相關之若干實體及人士之經核實申訴(「該申訴」)。該申訴指稱(其中包括)主要投資者因本集團對CS Mining有意圖之計劃而直接及透過彼等於Skye之擁有權間接就彼等於CS Mining之股本權益減值而蒙受損失。本集團於年初提交撤銷該申訴之申請。特拉華州法院於2019年11月舉行聆訊，以審議該項撤銷之動議，預期將於未來數月內就撤銷動議作出裁決。誠如撤銷動議內更全面之討論，本集團相信該申訴輕率無聊且毫無依據，並已經及將會繼續就該申訴所載之指控(包括其任何修訂)以及Skye之主要投資者可能尋求提出針對本集團之任何其他申索作出極力抗辯。

9. 所得稅

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
香港：		
期內支出	1,487	326
往期撥備不足	432	-
遞延	(280)	67
	1,639	393
海外：		
期內支出	6,516	17,328
往期撥備不足／(超額撥備)	1,127	(315)
遞延	(1,735)	162
	5,908	17,175
期內來自持續經營業務之支出總額	7,547	17,568

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8.25%或16.5%(倘適用)(2018年-16.5%)計算。就於新加坡共和國、澳門及中國大陸營運之公司而言，按期內估計應課稅溢利計算之公司稅率分別為17%、12%及25%(2018年-17%、12%及25%)。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. 已終止經營業務**

於2018年7月，本集團訂立一項買賣協議以出售力寶證券控股有限公司(「力寶證券控股」，本公司之證券公司)之全部已發行股份。該出售事項已於2018年12月11日完成，而本集團已終止企業融資及證券經紀業務。力寶證券控股及其附屬公司(「力寶證券控股集團」)之業績已計入截至2018年9月30日止六個月之簡明綜合損益表之已終止經營業務，呈列如下：

	截至2018年 9月30日止 六個月 千港元
附註	
收入(附註)	8,714
銷售成本	<u>(4,039)</u>
溢利總額	4,675
行政開支	(7,473)
其他經營開支	<u>(1,869)</u>
除稅前虧損	(4,667)
所得稅	<u>—</u>
期內已終止經營業務之虧損	(4,667)
其他全面虧損	
折算已終止經營業務之匯兌差額	<u>(810)</u>
期內已終止經營業務之全面虧損總額	<u>(5,477)</u>
以下人士應佔期內虧損：	
本公司權益持有人	(3,340)
非控股權益	<u>(1,327)</u>
	<u>(4,667)</u>
以下人士應佔期內全面虧損總額：	
本公司權益持有人	(3,920)
非控股權益	<u>(1,557)</u>
	<u>(5,477)</u>
	港仙
本公司權益持有人應佔每股虧損	11
基本及攤薄	
—已終止經營業務之虧損	<u>(1)</u>

附註：收入指來自企業融資及證券經紀分部項下之證券及期貨經紀、投資銀行、包銷及其他相關顧問服務之收入。收入乃於某一時間點確認，並由身處香港之客戶所產生。



## 中期財務報告書附註(續)

### 10. 已終止經營業務(續)

力寶證券控股集團截至2018年9月30日止六個月產生之現金流量淨額如下：

	截至2018年 9月30日止 六個月 千港元
經營活動	(2,957)
投資活動	(3)
融資活動	(4)
現金流出淨額	(2,964)

### 11. 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(2018年一約493,154,000股普通股)計算。

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
本公司權益持有人應佔綜合溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	88,753	(308,324)
來自已終止經營業務	-	(3,340)
	88,753	(311,664)

#### (b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

截至2019年及2018年9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。

### 12. 中期股息

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
已宣派之中期股息—每股普通股4港仙 (2018年—3港仙)	19,726	14,795

中期股息於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

**13. 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：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	28,494	27,405
31至60日	23,519	17,244
61至90日	14,987	13,382
91至180日	1,865	1,696
	<b>68,865</b>	<b>59,727</b>

**14. 分類為持作銷售之資產／(負債)**

於2019年8月，本集團就出售本公司之非全資附屬公司Food Junction Management Pte Ltd(「FJM」)之全部已發行股份與獨立第三方訂立一項出售協議，初步代價為80,000,000坡元(約相等於452,000,000港元)，惟可作出調整(「FJM出售事項」)。FJM及其附屬公司(「FJM集團」)於新加坡及馬來西亞從事經營美食廣場及其所管理美食廣場內之餐飲零售，並於分部報告資料中歸入本集團之食品業務分部。FJM出售事項已於2019年10月完成。於2019年9月30日，FJM集團被分類為持作銷售出售組別。與分類為持作銷售之FJM集團相關之折算海外業務之累計匯兌虧損2,263,000港元已計入其他全面收入及權益中。

分類為持作銷售之資產及負債之主要類別如下：

	2019年 9月30日 千港元
<b>資產</b>	
無形資產	157,375
固定資產	69,677
使用權資產	514,800
應收賬款、預付款項及其他資產	50,747
存貨	1,049
受限制現金	5,480
現金及現金等價物	35,777
分類為持作銷售之資產總值	<b>834,905</b>
<b>負債</b>	
租賃負債	537,456
應付賬款、應計款項及其他負債	98,669
應付稅項	630
遞延稅項負債	845
分類為持作銷售之負債總額	<b>637,600</b>
資產淨值	<b>197,305</b>

15. 銀行及其他貸款

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
流動部分：		
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	853,081	658,611
無抵押	72,609	470,524
其他貸款：		
無抵押其他貸款(附註(b))	130,000	160,000
融資租賃責任(附註(d))	-	197
	<b>1,055,690</b>	1,289,332
非流動部分：		
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	149,224	663,161
無抵押	489,167	490,000
其他貸款：		
無抵押票據(附註(c))	279,523	285,328
融資租賃責任(附註(d))	-	179
	<b>917,914</b>	1,438,668
	<b>1,973,604</b>	2,728,000
按貨幣分類之銀行及其他貸款：		
港元	1,472,248	2,218,439
新加坡元	501,356	509,561
	<b>1,973,604</b>	2,728,000
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	925,690	1,129,135
第二年	18,653	663,161
第三至第五年(包括首尾兩年)	619,738	490,000
	<b>1,564,081</b>	2,282,296
須於下列期間償還之其他貸款：		
一年內	130,000	160,197
第二年	279,523	285,507
	<b>409,523</b>	445,704

本集團之銀行貸款按介乎2.9%至4.6%(2019年3月31日-2.5%至5.1%)之浮動年利率計息。

## 15. 銀行及其他貸款(續)

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2,281,636,000港元(2019年3月31日—2,678,912,000港元)；
- (ii) 本集團若干投資物業及土地及樓宇之第一法定按揭，賬面值分別為314,750,000港元(2019年3月31日—359,100,000港元)及829,634,000港元(2019年3月31日—773,037,000港元)。
- (b) 本集團其他貸款指由Lippo Capital Limited(本公司一間控股公司)墊付之無抵押貸款，按年利率4%(2019年3月31日—4%)計息。
- (c) 無抵押票據乃就透過股份要約(「要約」)收購本公司聯營公司TIH Limited(「TIH」)而發行。無抵押票據按年利率2.25%計息且將於2021年1月及2月彼等各自之到期日按面值贖回。於2019年9月30日，賬面值為51,650,000港元(2019年3月31日—52,516,000港元)之受限制現金結餘已存放於本公司一間附屬公司之銀行賬戶，有關結餘乃僅為支付該等無抵押票據(聯席要約人及要約之其他一致行動人士所持有者除外)之本金及利息還款而劃撥。
- (d) 於2019年3月31日，本集團對若干固定資產有融資租賃責任。租賃之隱含平均年利率介乎2.5%至2.6%。融資租賃責任由本集團若干租賃固定資產之權利作抵押，賬面值為623,000港元。於2019年4月1日採納香港財務報告準則第16號時，本集團為呈列目的而將融資租賃資產由固定資產重新分類為使用權資產及將融資租賃責任之相關負債重新分類為租賃負債。

## 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：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	26,502	47,597
31至60日	6,365	10,180
61至90日	1,288	625
91至180日	777	828
超逾180日	301	313
	<b>35,233</b>	<b>59,543</b>

## 17. 股本

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
已發行及繳足：		
493,154,032股(2019年3月31日－493,154,032股)普通股	<b>986,598</b>	986,598

根據香港公司條例(第622章)第135條，本公司普通股並無面值。

## 18. 購股權計劃

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」)。

於期初及期終，並無根據ANR購股權計劃授出可認購Asia Now股份(「ANR股份」)之未行使購股權。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TSX Venture Exchange of Canada(「TSXVE」)上市轉移至NEX。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。

## 19. 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。

## 中期財務報告書附註(續)

### 20. 或然負債

除本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：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
有抵押銀行擔保	13,017	16,981
無抵押銀行擔保	21,444	20,355
	<b>34,461</b>	<b>37,336</b>

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2019年9月30日，有抵押銀行擔保以定期存款約7,471,000港元(2019年3月31日－7,383,000港元)抵押予銀行(作為已發行有抵押銀行擔保之抵押品)及一間附屬公司股東之公司擔保約389,000港元(2019年3月31日－無)作抵押。

### 21. 承擔

於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3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(附註(a))	62,266	111,112
其他承擔： 已訂約但未作出撥備(附註(b))	68,249	58,916
	<b>130,515</b>	<b>170,028</b>

附註：

(a) 結餘包括本集團有關於馬來西亞興建新食品廠之承擔60,503,000港元(2019年3月31日－109,353,000港元)。

(b) 結餘包括本集團按公平值計入損益之財務資產之承擔約60,076,000港元(2019年3月31日－56,416,000港元)。

## 22. 有關連人士之交易

除中期財務報告書其他部分詳述之交易外，本集團於期內與有關連人士有下列交易：

- (a) 期內，本集團就出租予本集團之物業向本集團合營企業作出租賃付款(包括服務費)3,144,000港元(2018年—4,245,000港元)。有關租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。
- (b) 期內，本集團向本公司一間控股公司支付利息開支2,905,000港元(2018年—3,610,000港元)。
- (c) 期內，本集團向本集團之合營企業收取利息收入30,768,000港元(2018年—26,287,000港元)。
- (d) 於2019年9月30日，本集團之應收聯營公司款項為97,225,000港元(2019年3月31日—97,656,000港元)。應收聯營公司款項包括一項36,890,000港元(2019年3月31日—36,942,000港元)之貸款，該貸款乃按年利率8.5%計息及須按要求償還。其餘與聯營公司之結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。
- (e) 於2019年9月30日，本集團之應收合營企業款項為2,705,202,000港元(2019年3月31日—2,729,052,000港元)。應收合營企業款項包括結餘2,416,331,000港元(2019年3月31日—2,440,301,000港元)，該貸款乃無抵押、按介乎零至2.25%之年利率計息及須按要求償還。該結餘亦包括一項136,142,000港元(2019年3月31日—138,970,000港元)之貸款，該貸款乃無抵押、按年利率7%計息及須於合營企業之資源允許時償還。其餘與合營企業之結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。

## 23. 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	
	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
<b>財務資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	335,414	356,513	335,414	356,513
按公平值計入損益之財務資產	976,802	980,507	976,802	980,507
其他財務資產	44,103	49,452	44,103	49,452
	<b>1,356,319</b>	1,386,472	<b>1,356,319</b>	1,386,472
<b>財務負債</b>				
銀行及其他貸款	279,523	285,328	280,499	282,112
其他財務負債	13,387	9,990	13,387	9,990
	<b>292,910</b>	295,318	<b>293,886</b>	292,102

### 23. 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、受限制現金、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、無抵押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，且本集團之不履約風險實屬輕微。

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。

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若干交易所買賣之基金(為本集團之一間附屬公司)之資產淨值比例釐定。

遠期貨幣合約及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。

無抵押票據之公平值乃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2019年9月30日，本集團之無抵押票據不履約風險被評定為並不重大。

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%(2019年3月31日-3%)，則公平值將增加/減少11,271,000港元(2019年3月31日-11,199,000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。

根據就投資於澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」，本公司之合營企業)之合營安排而訂立之經修訂及經重列股東協議，本集團擁有可於自2017年11月3日起計五年內任何時間向澳門華人銀行之主要股東出售其餘下之20%權益之出售選擇權(「出售選擇權」)。行使出售選擇權之權利不會因股東協議之任何終止或屆滿而失效。

出售選擇權之公平值由蒙特卡羅模擬法釐定，有關公平值為資本化該模式模擬之可能股價走勢產生之折現現金流。



23. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

下表為於2019年9月30日，非上市股票證券及出售選擇權估值所用之第三層公平值計量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 (「市盈率倍數」)	14.83至15.45 (2019年3月31日－ 14.83至15.45)	當市盈率倍數增加／減少0.5 (2019年3月31日－0.5)， 則公平值將分別增加／減少 3,944,000港元及3,944,000港元 (2019年3月31日－3,949,000港元及 3,949,000港元)。
		缺乏市場 流通性折現 (「缺乏市場 流通性折現」)	15.8% (2019年3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 (2019年3月31日－不重大)。
	收入法	折現率	20.3%至26.0% (2019年3月31日－ 20.3%至26.0%)	當折現率增加／減少3% (2019年3月31日－3%)， 則公平值將分別減少／增加 2,174,000港元及3,137,000港元 (2019年3月31日－2,178,000港元及 3,143,000港元)。
		缺乏市場 流通性折現	15.8%至20.6% (2019年3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 (2019年3月31日－不重大)。
出售選擇權	蒙特卡羅模擬法	相關股份波動	18.3% (2019年3月31日－20.4%)	當相關股份波動增加／減少5% (2019年3月31日－5%)， 則公平值將分別增加／減少 91,000港元及174,000港元 (2019年3月31日－212,000港元及 91,000港元)。

23. 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	
<b>於2019年9月30日</b>				
<b>按公平值計量之資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	201,073	-	134,341	335,414
按公平值計入損益之持作買賣財務資產：				
股票證券	559,022	-	-	559,022
投資基金	18,609	482	3,475	22,566
強制分類為按公平值計入損益之其他財務資產：				
債務證券	-	22,976	-	22,976
投資基金	-	-	372,238	372,238
其他財務資產：				
出售選擇權	-	-	44,103	44,103
	<b>778,704</b>	<b>23,458</b>	<b>554,157</b>	<b>1,356,319</b>
<b>按公平值計量之負債</b>				
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	-	12,059	-	12,059
外匯合約	-	766	-	766
利率掉期	-	562	-	562
	-	<b>13,387</b>	-	<b>13,387</b>
<b>於2019年3月31日</b>				
<b>按公平值計量之資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	219,809	-	136,704	356,513
按公平值計入損益之持作買賣財務資產：				
股票證券	580,988	-	-	580,988
投資基金	2,470	758	3,796	7,024
強制分類為按公平值計入損益之其他財務資產：				
債務證券	-	23,001	-	23,001
投資基金	-	-	369,494	369,494
其他財務資產：				
出售選擇權	-	-	49,087	49,087
外匯合約	-	365	-	365
	<b>803,267</b>	<b>24,124</b>	<b>559,081</b>	<b>1,386,472</b>
<b>按公平值計量之負債</b>				
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	-	9,770	-	9,770
利率掉期	-	220	-	220
	-	<b>9,990</b>	-	<b>9,990</b>

中期財務報告書附註(續)

23. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

公平值架構(續)

截至2019年9月30日止六個月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 損益之持作買賣 投資基金 千港元	強制分類為 按公平值計入 損益之投資基金 千港元	出售選擇權 千港元
於2019年4月1日	136,704	3,796	369,494	49,087
於損益表確認之收益／(虧損)總額	-	2	28,335	(4,984)
於其他全面收入確認之虧損總額	(2,053)	-	-	-
增添	-	-	15,322	-
出售	(262)	-	(23,280)	-
分派	-	(323)	(15,284)	-
匯兌調整	(48)	-	(2,349)	-
<b>於2019年9月30日</b>	<b>134,341</b>	<b>3,475</b>	<b>372,238</b>	<b>44,103</b>

期內，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(2018年一無)。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。

	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	
<b>於2019年9月30日</b>				
<b>已披露公平值之負債</b>				
銀行及其他貸款：				
無抵押票據	-	-	280,499	280,499
<b>於2019年3月31日</b>				
<b>已披露公平值之負債</b>				
銀行及其他貸款：				
無抵押票據	-	-	282,112	282,112

**24. 報告期後事項**

FJM出售事項之詳情已於本中期財務報告書附註14中披露。估計FJM出售事項將產生出售附屬公司之收益約283,925,000港元(有待審核及調整)，有關金額將於截至2020年3月31日止年度之綜合損益表內入賬。

**25. 比較數字**

- (a) 由於收購本公司之聯營公司TIH之購買價分配已告完成，故截至2018年9月30日止六個月之比較數字已經重列。該等追溯調整導致本集團截至2018年9月30日止六個月之綜合全面收益表內所佔聯營公司之其他全面虧損減少430,000港元，其中本公司權益持有人應佔324,000港元及非控股權益應佔106,000港元。本公司權益持有人應佔權益及非控股權益於2018年9月30日分別減少6,868,000港元及2,291,000港元。
- (b) 本集團已於2019年4月1日首次應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇之過渡方法，比較資料未經重列。會計政策變動之進一步詳情於本中期財務報告書附註2.1披露。
- (c) 為與本期間之呈報及披露方式一致，若干比較數字已經重新分類。

# 業務回顧及展望

## 業務回顧

### 概覽

回顧期內，經濟活動步伐仍然緩慢。國際貨幣基金等主要國際經濟組織估計，2019年全球經濟增長速度將會創近10年來新低。貿易緊張局勢明顯升溫，導致中美兩國大幅加徵貿易關稅，對全球營商氣氛及信心均造成影響。此等局勢發展亦導致金融市場氣氛轉差。回顧期內，本地社會事件令香港物業市場氣氛受損，表現疲弱。在此環境下，本集團於回顧期內之表現無可避免地受到影響。

### 期內業績

本集團於截至2019年9月30日止六個月（「本期間」）錄得股東應佔綜合溢利約89,000,000港元，而截至2018年9月30日止六個月（「上一期間」或「2018年」）則錄得綜合虧損約312,000,000港元。有關變動主要由於所佔合營企業溢利及按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損減少，而其中部分被投資物業之公平值虧損所抵銷。

於2019年3月完成出售食品分銷業務後，本期間來自持續經營業務之收入大幅減少至529,000,000港元（2018年－1,307,000,000港元）。食品業務仍然為本集團之主要收入來源，佔本期間來自持續經營業務總收入之85%（2018年－93%）。

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總額減少至102,000,000港元（2018年－207,000,000港元）。其他經營開支減少主要由於完成出售食品分銷業務所致。

### 物業投資

物業投資業務之分部收入主要來自本集團投資物業之經常性租金收入及授予本公司合營企業之貸款利息收入。本期間之分部收入總額為49,000,000港元（2018年－46,000,000港元）。本集團之物業投資組合主要位於香港及中國大陸。本集團錄得投資物業之公平值虧損66,000,000港元（2018年－收益16,000,000港元），乃主要由於香港物業市場疲弱所致。本期間未計入本集團所佔合營企業業績前之分部虧損為39,000,000港元（2018年－溢利46,000,000港元）。

## 業務回顧及展望(續)

Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」，連同其附屬公司，統稱「LAAPL集團」) 為Hongkong Chinese Limited(「HKC」，連同其附屬公司，統稱「HKC集團」)之主要合營企業，而HKC則為本公司擁有73.95%權益之上市附屬公司。LAAPL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，主要從事發展及管理遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業之資產。於2019年9月30日，LAAPL集團擁有OUE約68.65%之股本權益。OUE集團已建立優質物業組合，並帶來穩定之經常性收入。有關物業位於新加坡、中國上海及美國洛杉磯之優越位置。

於2019年4月，OUE集團完成出售其於Aquamarina Hotel Private Limited(「Aquamarina」)及Marina Centre Holdings Private Limited之全部權益，總代價為390,000,000坡元(統稱「AM出售事項」)。除AM出售事項外，Singapore Mandarin International Hotels Pte Ltd(OUE之全資附屬公司)亦同意於2019年12月31日或之前終止其與Aquamarina(為新加坡濱華大酒店之擁有人)之酒店營運協議。於本期間，OUE集團於金地商置集團有限公司(「金地商置」，一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)之權益由約15%增加至約28%。於金地商置之投資讓OUE集團維持進駐及投資中國房地產市場之渠道。

於2019年4月，OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「OUE C-REIT」，由OUE於2014年初成立，於新交所主板上市)與OUE Hospitality Trust(「OUE H-Trust」)宣佈建議合併OUE C-REIT及OUE H-Trust(「合併事項」)。合併事項透過OUE C-REIT受託人以信託協議安排之方式收購OUE H-Trust全部已發行及繳足之合訂證券而落實。合併事項已於2019年9月完成。於合併事項完成後，OUE H-Trust由OUE C-REIT之受託人全資擁有，並自新交所除牌。合併事項有助打造出於新交所上市之其中一個最大型及多元化之房地產投資信託。預期經擴大後之房地產投資信託將擁有更大之投資規模，可提供靈活性及能力以促進經擴大後之房地產投資信託之長期增長。經擴大後之房地產投資信託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、新加坡文華大酒店、毗鄰之文華購物廊及新加坡樟宜機場皇冠假日酒店，以及位於中國上海之力寶廣場。於2019年9月30日，LAAPL集團持有OUE C-REIT已發行單位總數約48.5%。

於2019年9月，OUE集團訂立多項協議，以出售其於新加坡華聯城之酒店及服務式住宅部分之全部權益及業務，總代價為289,000,000坡元。該出售事項可讓OUE集團為具有較高增長機會之業務計劃提供資金。根據現有資料，預期上述出售事項將不會對本集團之資產淨值或盈利造成重大影響。該出售事項已於2019年11月完成。

## 業務回顧及展望(續)

OUE Lippo Healthcare Limited(「OUELH」，連同其附屬公司，統稱「OUELH集團」)已於新交所由保薦人監察之上市平台(「凱利板」)上市，OUELH透過收購、發展、管理及經營醫療保健設施提供優質及可持續性之醫療保健方案。於2019年9月30日，OUE集團擁有OUELH約64.35%之股本權益。於2019年9月30日，伊藤忠商事株式會社(一間於東京證券交易所上市及買賣之公司)亦擁有OUELH約25.32%之股本權益。目前OUELH於日本擁有12間優質護老院，並由此取得租金收入。印尼對私人醫療保健之需求持續增加，全國採用國家醫療保險計劃之數目亦持續增長。預計印尼在醫療保健方面之消費到2027年將增加至1,224,000,000,000,000印尼盾，有利OUELH集團於First Real Estate Investment Trust(「First REIT」)及其管理人Bowsprit Capital Corporation Limited(「Bowsprit」)之策略性投資。First REIT為首家於新交所主板上市之醫療保健房地產投資信託。目前First REIT擁有之組合包括遍佈於印尼、新加坡及韓國之20項優質醫療保健相關物業，其現金流量穩定且租賃期長。於2019年9月30日，OUE集團透過OUELH集團及Bowsprit持有First REIT已發行單位約18.52%之權益。於2019年4月，OUELH集團完成收購兩間緬甸公司40%及35%之權益，該等公司在緬甸擁有、管理及經營三間醫院、一間醫療中心及兩間診所。該等公司餘下之權益由緬甸一間多元化藍籌集團企業First Myanmar Investment Public Company Limited持有。OUELH集團於仰光、曼德勒及東枝等主要城市之業務使OUELH集團處於有利位置，把握快速增長之緬甸市場內之各種發展機遇。於2019年10月，OUELH集團完成收購一間公司之70%權益，該公司在中國江蘇省無錫經營一間醫院。上述收購事項將會鞏固OUELH集團在中國之業務。

本集團於本期間自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利266,000,000港元(2018年一所佔虧損113,000,000港元)。該變動主要來自本期間內出售於Aquamarina權益之收益、按權益法入賬之投資對象之較高貢獻，而其中部分被投資物業之公平值虧損抵銷。此外，本集團於本期間內所佔LAAPL集團按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值收益為88,000,000港元。由於合併事項帶來攤薄影響，本集團於LAAPL之權益減少217,000,000港元，並直接計入權益。加上於本期間內折算LAAPL投資之匯兌儲備減少180,000,000港元，於2019年9月30日，本集團於LAAPL之權益總額為10,200,000,000港元(2019年3月31日－10,200,000,000港元)。

## 業務回顧及展望(續)

### 物業發展

鑒於當地市況持續低迷，位於中國北京之力寶廣場餘下之公寓單位、少量商舖及車位之銷售仍然疲弱。於本期間內並無完成任何銷售，而2018年自出售澳門一項住宅發展項目之餘下車位錄得分部收入6,000,000港元。本期間未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前，該分部錄得之虧損為6,000,000港元(2018年－9,000,000港元)。

位於新加坡聖淘沙之豪華住宅Marina Collection(HKC集團擁有其50%權益)部分餘下單位已於本期間完成出售。部分餘下單位亦已經租出。本集團於該投資之所佔聯營公司溢利為13,000,000港元(2018年－6,000,000港元)。

隨著索償人(包括本公司之一間全資附屬公司(「該附屬公司」)及其他MIDAN City Development Co., Ltd.(「MCDC」)股東)就本集團於MCDC之投資針對Incheon Metropolitan City Development Corporation(「IMCD」，前稱Incheon Development & Transformation Corporation)展開仲裁程序(「該仲裁」)，仲裁審裁處已告成立。該仲裁仍在進行中。於該仲裁過程中，IMCD提交一份答辯狀，當中否認索償人(包括該附屬公司)提出之所有申索，並針對該附屬公司提出反申索(「反申索」)，指稱該附屬公司違反日期為2006年11月28日由(其中包括)IMCD與該附屬公司訂立之合營協議項下之若干發展及融資相關責任。於2018年10月底，該附屬公司接獲IMCD就反申索而引伸提出行使認沽權之通知書(「出售通知書」)，要求該附屬公司收購IMCD所擁有之全部MCDC股份，代價約為24,000,000,000韓圓(約相等於166,000,000港元)加利息。根據本集團之法律顧問就已知之事實而提供之意見，本集團認為反申索及出售通知書並無任何真實基礎，且該附屬公司並無責任遵守出售通知書之條款。本集團將就反申索及出售通知書作出極力抗辯。

### 食品業務

於2019年3月完成出售食品分銷業務後，本集團之食品業務分部收入大幅減少。本集團之食品業務分部錄得收入452,000,000港元(2018年－1,216,000,000港元)，主要來自食品製造以及咖啡店與餐廳連鎖店及美食廣場之食品零售業務。由於餘下之食品業務競爭激烈，該分部於本期間錄得虧損3,000,000港元(2018年－溢利64,000,000港元)。

於2019年8月，本集團訂立一項協議以出售Food Junction Management Pte Ltd(「FJM」，連同其附屬公司，統稱「FJM集團」)之全部已發行股份，初步代價為80,000,000坡元(可予調整)。FJM集團於新加坡及馬來西亞從事經營美食廣場及其所管理美食廣場內之餐飲零售。上述出售事項於2019年10月完成，估計該出售事項將產生本集團應佔非經常性收益約83,000,000港元(有待調整及審核，且未扣除開支及稅項)，並應計入本集團於本財政年度下半年之綜合損益表內。



## 業務回顧及展望(續)

於出售食品分銷業務後，食品業務分部一間附屬公司於2019年4月向其所有股東分派股息220,000,000坡元(「該股息」)，本集團根據其於該附屬公司之股權收取現金股息約110,700,000坡元。

本集團於2019年4月1日採納有關租賃之新會計準則。根據新會計準則，本集團就租賃確認使用權資產及租賃負債。因此，食品業務之分部負債於2019年9月30日增加至1,142,000,000港元(2019年3月31日－490,000,000港元)。另一方面，該股息及已確認使用權資產之淨影響導致分部資產減少至1,679,000,000港元(2019年3月31日－2,320,000,000港元)。

本集團將繼續專注於其食品製造業務及食品零售業務。位於馬來西亞之新食品製造廠正在興建，預期於2020年開始營運。本集團一直擴展其食品零售業務，包括於香港以「Chatterbox Café」之商號開設新店舖，而首間店舖已於2019年9月上旬開業。該店舖之表現令人鼓舞。

### 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，並尋求提升收益率及獲取收益之機會。本集團投資於多元化之組合，包括上市及非上市股票證券、債務證券、投資基金及其他結構性產品。財務及證券投資業務於本期間錄得總收入23,000,000港元(2018年－34,000,000港元)，主要來自從投資組合收取之利息收入及股息收入。本期間股票市場波動，故此本集團於此分部下於本期間損益表中錄得自其證券投資之公平值虧損淨額1,000,000港元(2018年－188,000,000港元)。公平值虧損淨額包括來自此類別財務工具公平值變動之未變現虧損10,000,000港元(2018年－155,000,000港元)及因出售而變現之收益9,000,000港元(2018年－虧損33,000,000港元)。未變現虧損為受股票市場波動影響之非現金項目。因此，於本期間財務及證券投資業務於損益表錄得溢利淨額20,000,000港元(2018年－虧損175,000,000港元)。

## 業務回顧及展望(續)

於2019年9月30日，財務及證券投資組合為2,169,000,000港元(2019年3月31日－2,629,000,000港元)，當中主要包括現金及銀行結餘793,000,000港元(2019年3月31日－1,289,000,000港元)、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產977,000,000港元(2019年3月31日－981,000,000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335,000,000港元(2019年3月31日－357,000,000港元)。有關不同類別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

於2019年9月30日，本集團按公平值計入損益之財務資產之金額為977,000,000港元(2019年3月31日－981,000,000港元)，當中包括股票證券559,000,000港元(2019年3月31日－581,000,000港元)、債務證券23,000,000港元(2019年3月31日－23,000,000港元)及投資基金395,000,000港元(2019年3月31日－377,000,000港元)。

按公平值計入損益之主要財務資產之詳情如下：

	於2019年9月30日		於2019年3月31日		截至2019年
	公平值 千港元	概約百分比	估資產 淨值之 概約百分比	公平值 千港元	9月30日止六個月
					公平值 千港元
GSH Corporation Limited(「GSH」)	163,211	17%	1.2%	132,830	30,381
Quantedge Global Fund(「Quantedge」)	85,478	9%	0.6%	65,030	21,123
騰訊控股有限公司(「騰訊」)	80,552	8%	0.6%	88,066	(7,514)
Ascapia Fund II(「Ascapia」)	51,229	5%	0.4%	58,298	(5,934)
信也科技集團(「信也科技」)(前稱PPDAI Group Inc.)	44,455	5%	0.3%	58,027	(13,553)
其他(附註)	551,877	56%	3.8%	578,256	(26,793)
總值	976,802	100%	6.9%	980,507	(2,290)

附註：其他包括多項證券，當中概無佔於2019年9月30日之按公平值計入損益之財務資產多於4%之證券。

## 業務回顧及展望(續)

### GSH

於2019年9月30日，本集團持有之GSH股票證券之公平值為163,000,000港元，佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值約17%。GSH（其股份於新交所上市）為一間東南亞物業發展商，於馬來西亞之吉隆坡及亞庇擁有若干發展中物業。其於吉隆坡之其中一個住宅項目之預售反應理想，預期將進一步帶來貢獻。GSH亦擁有及經營2間位於亞庇絲綢港灣度假村之酒店。GSH計劃於年內較後時間推出一項住宅項目，其位於吉隆坡唐人街中心地帶之一幅優質土地（GSH擁有該土地之50%權益）。GSH之股價表現於本期間內有所改善，導致本期間確認未變現公平值收益30,000,000港元。預期GSH之股價表現或會因股票市場之當時情況而繼續波動，與GSH之實際營運表現並無直接關係。

### Quantedge

Quantedge（乃一個非上市投資基金）之投資目標為透過投資於全球各地之多個資產類別來達致資本長遠之絕對增長，投資結果因此可能在短期內大幅變動。由於Quantedge之目標與本集團之投資策略相符，故本集團自2018年初起投資於Quantedge作長遠策略性用途。於2019年9月30日，本集團於Quantedge之投資之公平值為85,000,000港元，佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值約9%。於本期間，Quantedge以相對較快之速度收復過去之跌幅，乃主要歸因於環球債券、貨幣及保險之資產類別中獲得正面回報，惟被全球商品市場帶來之虧損所抵銷。本集團於本期間就其於Quantedge之投資錄得公平值收益21,000,000港元。於2019年10月，本集團已贖回部分之Quantedge，金額為19,000,000港元，以變現從該項投資獲取之公平值收益。本集團將繼續持有Quantedge作長遠策略性用途。

### 騰訊股份

騰訊是一間於1998年成立之中國跨國投資控股集團，其附屬公司專注於多項中國及世界各地之互聯網相關服務及產品、娛樂、人工智能及科技。騰訊乃全球最高價值之科技集團之一，亦為全球最大之社交媒體集團、創業投資公司及投資公司之一。其服務種類繁多，包括社交網絡、音樂、門戶網站、電子商務、手機遊戲、互聯網服務、支付系統、智能手機及多人線上遊戲，全部在相關領域中均已成功躋身全球最大及最成功之服務供應商之列。騰訊於中國之產品包括即時通訊工具騰訊QQ及最大門戶網站之一QQ.com。其亦透過騰訊音樂娛樂擁有大部分於中國之音樂服務。全球股票市場之不確定性仍會對騰訊之股價表現造成重大影響。

於2019年9月30日，本集團於按公平值計入損益之財務資產項下持有之騰訊股份（「騰訊股份」）之公平值為81,000,000港元，佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值約8%。本期間確認公平值虧損8,000,000港元。

## 業務回顧及展望(續)

### Ascapia

自2018年年初，本集團投資於Ascapia作策略性用途。於2019年9月30日，本集團於Ascapia之投資公平值為51,000,000港元，佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值約5%。

Ascapia乃一個非上市投資基金，以保存本金及帶來具吸引力之風險調整回報，並在熊市中領先市場指數為投資目標。投資模式之依據為假設公司通常可按較內在價值吸引之折讓價進行交易。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。由於Ascapia之投資模式與本集團之投資策略相符，故此本集團將繼續維持其在本集團投資組合中之地位。本集團於本期間就其於Ascapia之投資錄得公平值虧損6,000,000港元，乃主要由於基金內若干股本投資之短期波動及表現欠佳所致。

### 信也科技

於2019年9月30日，本集團持有賬面值為44,000,000港元之信也科技美國預託股份(「美國預託股份」)，佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值約5%。

信也科技之美國預託股份於紐約證券交易所上市。其為中國領先之在線消費金融平台之一，致力連繫所獲服務不足之個人借款用戶及金融機構。信也科技於2007年成立，為中國在線消費金融行業的開創先鋒，並已開發創新技術及在信貸風險評估、欺詐檢測、大數據及人工智能等核心領域累積了豐富經驗。信也科技主要透過就信也科技配對借款用戶與投資者之服務及其他有關服務向借款用戶收取之費用產生收入。截至2019年9月30日，信也科技擁有約102,800,000名累計註冊用戶，而累計借款用戶數目達至約17,400,000人。

於信也科技美國預託股份之首次公開發售(「首次公開發售」)後，中國政府宣佈設立利率上限，並對互聯網金融行業牌照施加限制，包括信也科技在內等多間此行業之公司受到不利影響，並從其股價表現反映出來。因此，信也科技美國預託股份之股價表現未如理想。本集團亦注意到，於美國之律師事務所已提出針對信也科技之集體訴訟。所提出之申訴涉及信也科技就首次公開發售向美國證券交易委員會提交之文件中，是否載有與信也科技之業務常規、貸款利率或貸款質素有關之失實陳述，或當中是否有遺漏重大資料。有關案件仍在進行中。本集團於本期間自其於信也科技之投資錄得未變現公平值虧損14,000,000港元。鑒於中國監管機構正在推行個人對個人網絡借貸行業之嚴厲改革，預期信也科技美國預託股份之股價將會出現波動。

### 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上市及非上市股票證券。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2019年9月30日，該等投資之公平值約為335,000,000港元。於本期間，該等投資於其他全面收益確認之未變現公平值虧損為21,000,000港元。此類別之主要投資為騰訊股份及於eBroker Holding Limited(「eBroker」)之投資，佔本集團於2019年9月30日按公平值計入其他全面收益之財務資產總值93%。

本集團已於首次確認時指定若干騰訊股份為按公平值計入其他全面收益。於2019年9月30日，該等騰訊股份之公平值為201,000,000港元，佔本集團按公平值計入其他全面收益之財務資產總值60%。由於股份之價格表現波動，故本期間於其他全面收益錄得未變現公平值虧損19,000,000港元。

於2019年9月30日，本集團於eBroker之投資之賬面值總額為110,000,000港元，佔本集團按公平值計入其他全面收益之財務資產總值33%。eBroker於2015年9月在中國上海成立，以e代理品牌開展業務。其核心業務為透過其線上理財平台擔任中國大陸之富裕人士與海外金融機構及保險公司間之代理人。自成立以來，eBroker在客戶、收益及溢利淨額方面均錄得強勁之業務增長。其業務方向將不會出現任何變動。eBroker已進行數輪集資，經參考2019年年初之最近一輪融資後，本集團已於過往年度錄入未變現公平值收益。本集團是否將繼續參與其未來一輪之融資將取決於(其中包括)其業務增長率及財務業績以及估值等因素。

### 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「HMC集團」)之投資參與醫療保健服務業務。Healthway為力寶華潤有限公司(「力寶華潤」，連同其附屬公司，統稱「力寶華潤集團」)之聯營公司，而力寶華潤則為本公司擁有74.99%權益之上市附屬公司。於2019年9月30日，力寶華潤集團擁有Healthway已發行股份約40.95%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。HMC集團於新加坡擁有、經營及管理近90間醫療中心及診所。

HMC集團於2019年6月成立其專門之醫療保健檢查中心Healthway Screening @ Downtown(「HSDT」)，提供涵蓋醫療保健檢查以至基本及專科醫療保健等全方位之醫療服務。HMC集團之基本及專科護理部門以及HSDT將配合新加坡政府之政策，針對新加坡人口老化之問題提供更廣泛之護理服務。截至2019年11月，社保援助計劃已擴大津貼範圍，讓所有新加坡公民均享有可負擔之醫療保健服務。由於對醫療保健方面之關注不大可能於不久將來減退，故Healthway繼續致力不斷檢討及提升現有及新服務，以切合其持份者之需要。本集團於本期間所佔HMC集團虧損為3,000,000港元(2018年-4,000,000港元)。加上於本期間新加坡元貶值之影響，本集團於Healthway之權益減少至411,000,000港元(2019年3月31日-424,000,000港元)。

### 銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)為HKC集團之合營企業，於2019年9月30日，HKC集團擁有其20%之股本權益。澳門華人銀行於本期間繼續在客戶存款方面錄得強勁增長。本集團於本期間所佔澳門華人銀行之溢利增加至2,000,000港元(2018年—600,000港元)。

根據於2018年6月訂立之經修訂及經重列股東協議，HKC集團擁有可於自2017年11月3日起計5年內任何時間向澳門華人銀行之主要股東出售其餘下之20%權益之出售選擇權(「出售選擇權」)。出售選擇權之公平值已計入本集團之綜合財務狀況表「其他財務資產」內，而出售選擇權之公平值變動則已計入本集團之綜合損益表「按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損淨額」內。銀行業務分部於本期間錄得虧損5,000,000港元(2018年—溢利3,000,000港元)，乃由於出售選擇權之公平值下跌所致。

### 礦產勘探及開採

茲提述力寶華潤集團持有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猶他州比佛縣Milford礦帶之銅礦床，並從事採礦及提煉銅及其他礦物之業務之公司)之絕大部分股本權益。力寶華潤集團其後投資於Collyer Quay Limited(「CQL」，力寶華潤之合營企業)，以投資於一個合營企業財團(「合營公司」)。於2017年8月，由力寶華潤集團擁有45%實際權益之合營公司於CS Mining破產程序中參與由法院監督之銷售程序，購買CS Mining所持有之所有或絕大部分採礦資產(「該等資產」)。於2018年1月，Skye之主要投資者已個別及代表Skye(作為衍生申訴)向美國特拉華州之法院(「特拉華州法院」)提出針對(其中包括)力寶華潤集團旗下或相關之若干實體及人士之經核實申訴(「該申訴」)。該申訴指稱(其中包括)主要投資者因力寶華潤集團對CS Mining有意圖之計劃而直接及透過彼等於Skye之擁有權間接就彼等於CS Mining之股本權益減值而蒙受損失。力寶華潤集團於年初提交撤銷該申訴之申請。特拉華州法院於2019年11月舉行聆訊，以審議該項撤銷之動議，預期將於未來數月內就撤銷動議作出裁決。誠如撤銷動議內更全面之討論，力寶華潤集團相信該申訴輕率無聊且毫無依據，並已經及將會繼續就該申訴所載之指控(包括其任何修訂)以及Skye之主要投資者可能尋求提出針對力寶華潤集團之任何其他申索作出極力抗辯。

合營公司於2019年初對礦場採取維修及保養模式，以盡力減少所產生之成本。於2019年3月31日，CQL於合營公司之投資已悉數減值，而於本期間並無所佔該投資之進一步虧損。於2018年，本集團所佔之合營企業虧損為48,000,000港元，乃由於銅價下跌及生產成本上漲所致。本期間未計入所佔合營企業業績前之分部虧損為6,000,000港元(2018年—5,000,000港元)。

### 其他業務

本集團於本期間自其於TIH Limited(「TIH」，力寶華潤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1,000,000港元(2018年－虧損14,000,000港元)，有關溢利主要由於其按公平值計入損益之投資之公平值收益所致。受本期間新加坡元貶值之影響所抵銷，於2019年9月30日，於TIH之權益減少至285,000,000港元(2019年3月31日－296,000,000港元)。於充滿挑戰之經營環境下，TIH將利用目前之市場波動，尋找估值具吸引力之特殊情況、企業去槓桿化及非核心次級資產所帶來之可觀機遇。TIH Investment Management Pte. Ltd.(TIH之全資附屬公司，擁有新加坡金融管理局頒發之資本市場服務牌照)將繼續積極尋求並無攤薄效應之融資，以調動或設法擴大其經常性收入基礎。

### 財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2019年9月30日，其資產總值減少至17,400,000,000港元(2019年3月31日－18,700,000,000港元)，主要由於在本期間，於出售食品分銷業務後向非控股股東派發股息以及償還銀行貸款後，導致現金結餘減少所致，惟已被於2019年4月1日採納有關租賃之新會計準則後確認之使用權資產所抵銷。於2019年9月30日，與物業有關之資產為12,500,000,000港元(2019年3月31日－12,600,000,000港元)，佔資產總值之72%(2019年3月31日－67%)。於2019年9月30日，現金及銀行結餘總額(包括現金及現金等價物、原到期日為三個月以上之定期存款及受限制現金)減少至1,013,000,000港元(2019年3月31日－2,960,000,000港元)。因此，於2019年9月30日，流動比率減少至1.3(2019年3月31日－2.1)。

負債總額下跌至3,200,000,000港元(2019年3月31日－3,500,000,000港元)，主要由於本期間償還銀行及其他貸款所致，惟已被於2019年4月1日採納有關租賃之新會計準則後確認之租賃負債所抵銷。

於2019年9月30日，本集團之銀行及其他貸款減少至1,974,000,000港元(2019年3月31日－2,728,000,000港元)，其中包括銀行貸款1,564,000,000港元(2019年3月31日－2,282,000,000港元)、其他貸款130,000,000港元(2019年3月31日－160,000,000港元)及無抵押票據280,000,000港元(2019年3月31日－285,000,000港元)。於2019年3月31日之結餘亦包括融資租賃責任400,000港元。

於2019年9月30日，銀行貸款包括有抵押銀行貸款1,002,000,000港元(2019年3月31日－1,322,000,000港元)及無抵押銀行貸款562,000,000港元(2019年3月31日－960,000,000港元)，並以港元及新加坡元計值。銀行貸款以本集團之若干物業及若干附屬公司之股份作抵押。全部銀行貸款均按浮動利率計息。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。其他貸款以港元計值，為來自本公司控股公司之無抵押定息貸款。無抵押票據為無抵押、以新加坡元計值及按年利率2.25%計息。本集團以租購方式購入若干由租賃固定資產之權利作抵押之汽車。於首次應用有關租賃之新會計準則後，過往於融資租賃責任入賬之相關租購承擔於2019年4月1日已重新分類至租賃負債。於2019年9月30日，租購承擔為300,000港元，並計入財務狀況表之租賃負債內。

## 業務回顧及展望(續)

於2019年9月30日，約53%(2019年3月31日—47%)之銀行及其他貸款須於一年內償還。於2019年9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15.4%(2019年3月31日—20.7%)。

於2019年9月30日，本公司之權益持有人應佔資產淨值為10,000,000,000港元(2019年3月31日—10,200,000,000港元)。於2019年9月30日相等於每股20.2港元(2019年3月31日—每股20.7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。

於2019年9月30日，本集團已發出之銀行擔保約為34,000,000港元(2019年3月31日—37,000,000港元)，作為用作食品業務營運場所之租金及公用開支按金。約38%(2019年3月31日—45%)之銀行擔保以本集團若干銀行存款及一間附屬公司股東之公司擔保作抵押。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(2019年3月31日—無)。

本集團之承擔主要與證券投資及馬來西亞新食品廠房之建築工程有關。由於支付購買新廠房設備之進度付款，因此於2019年9月30日之總承擔減少至131,000,000港元(2019年3月31日—170,000,000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2019年9月30日，本集團有988名全職僱員(2018年9月30日—1,930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177,000,000港元(2018年—229,000,000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

展望未來，外圍環境可能仍然嚴峻。全球經濟前景仍然受多種不確定性因素及下行風險所籠罩，例如貿易磨擦、英國脫歐及地緣政治局勢緊張等。預期持續之社會事件將繼續影響香港經濟及物業市場。

本集團將觀察市場發展，並保持警惕，監察其投資及尋求合適之業務機會，務求提高股東價值及實現可持續之長遠回報。



## 附加資料

### 中期股息

董事已議決宣佈派發截至2019年9月30日止六個月之中期股息每股4港仙(截至2018年9月30日止六個月—每股3港仙)，為數約19,700,000港元(截至2018年9月30日止六個月—約14,800,000港元)。中期股息將於2020年1月31日星期五派付予於2020年1月10日星期五名列股東名冊上之股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2020年1月8日星期三至2020年1月10日星期五(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2019年9月30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2020年1月7日星期二下午4時30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54樓。

### 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2019年9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
<b>本公司普通股股份數目</b>					
李棕	-	-	369,800,219 <i>附註(i)</i>	369,800,219	74.98
李澤培	-	60	-	60	0.00
李聯煒	1,031,250	-	-	1,031,250	0.21
<b>力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)普通股股份數目</b>					
李棕	-	-	6,890,184,389 <i>附註(i)及(ii)</i>	6,890,184,389	74.99
<b>Hongkong Chinese Limited(「HKC」)每股面值1.00港元之普通股股份數目</b>					
李棕	-	-	1,477,715,492 <i>附註(i)及(iii)</i>	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2019年9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2019年9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2019年9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2019年9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
Auric Pacific Group Limited(「Auric」)	(a)	普通股	80,618,551	65.48
Bentham Holdings Limited	(b)	普通股	1	100
Boudry Limited	(c)	普通股	10	100
	(c)	無投票權遞延股份	1,000	100
Brimming Fortune Limited	(c)	普通股	1	100
Broadwell Overseas Holdings Limited	(c)	普通股	1	100
Greenorth Holdings Limited	(c)	普通股	1	100
HKCL Investments Limited	(c)	普通股	1	100
International Realty (Singapore) Pte. Limited	(c)	普通股	2	100
J & S Company Limited	(c)	普通股	1	100
Lippo Capital	(b)	普通股	423,414,001	60
Lippo Capital Holdings	(d)	普通股	1	100
Lippo Finance Limited	(c)	普通股	6,176,470	82.35

附註：

- (a) 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2019年9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%。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 該股份由Lippo Capital Group 100%直接持有。

### **董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)**

#### **於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)**

於2019年9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2019年9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2019年9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(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。

#### **購股權計劃**

有關本公司附屬公司之購股權計劃之詳情於中期財務報告書附註18中披露。

#### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於截至2019年9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2019年9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普通股股份355,100,222股，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。上述本公司之普通股股份369,800,219股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2019年9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」，前稱Fortune Code Limited)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2019年9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。

### 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)

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」)。

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，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。

所有上述向FCL所作之墊款皆為無抵押。於2019年9月30日，上述墊款之結餘約為380,420,000坡元(約相等於2,157,970,000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，包括審閱本公司截至2019年9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2019年9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  
李聯焯

香港，2019年11月28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2019年9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	1,452,777
固定資產	4,379,403
使用權資產	274,351
投資物業	37,666,562
於按權益法入賬投資對象之權益	5,819,347
持作銷售之物業	6,131,761
發展中物業	80,205
按公平值計入其他全面收益之財務資產	1,435,700
按公平值計入損益之財務資產	1,285,678
貸款及墊款	5,236,309
應收賬款、預付款項及其他資產	2,749,082
國庫票據	91,283
現金及現金等價物	6,410,489
其他資產	303,011
分類為持作銷售之資產	1,636,063
銀行及其他貸款	(25,698,760)
租賃負債	(278,070)
應付賬款、應計款項及其他負債	(7,289,493)
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	(9,385,191)
應付稅項	(468,717)
股東墊款	(3,485,072)
遞延稅項負債	(1,332,903)
其他財務負債	(78,080)
非控股權益	(16,486,444)
	<u>10,449,291</u>
本集團應佔之權益(附註)	<u>11,598,181</u>

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分。

## 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

### 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

皇后大道東183號

合和中心54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.lippold.com.hk](http://www.lippold.com.hk)

\* 非行政職位