



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)



2023 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	26
附加資料	36
補充財務資料	45
公司資料	46

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2023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2023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	
		2023年 千港元	2022年 千港元
收入	4	386,902	314,946
銷售成本	7	(154,846)	(138,689)
溢利總額		232,056	176,257
其他收入	5	1,439	10,298
行政開支		(207,798)	(203,285)
其他經營開支	7	(85,600)	(82,131)
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益/(虧損)淨額	7	28,927	(24,800)
投資物業之公平值收益/(虧損)		4,500	(4,400)
其他收益/(虧損) — 淨額	6	(6,639)	14,164
融資成本		(50,775)	(27,464)
所佔聯營公司業績		(10,499)	29,437
所佔合營企業業績	8	90,169	268,254
除稅前溢利/(虧損)	7	(4,220)	156,330
所得稅	9	(3,994)	(3,782)
期內溢利/(虧損)		(8,214)	152,548
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		2,711	105,461
非控股權益		(10,925)	47,087
		(8,214)	152,548
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	10		
基本及攤薄		0.6	21.4

簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
期內溢利／(虧損)	(8,214)	152,548
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	(32,010)	(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	-	(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	(3,713)	(17,700)
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	(179,684)	(449,488)
其他儲備	(145)	51,931
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)	(215,552)	(491,973)
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	(18,330)	15
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	(76,299)	(281,634)
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)	(94,629)	(281,619)
期內其他全面虧損(扣除稅項)	(310,181)	(773,592)
期內全面虧損總額	(318,395)	(621,044)
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(214,311)	(456,325)
非控股權益	(104,084)	(164,719)
	(318,395)	(621,044)

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
無形資產		21,034	21,034
固定資產		1,047,422	1,087,324
投資物業		688,571	692,027
使用權資產		143,131	156,370
於聯營公司之權益		1,089,293	1,111,481
於合營企業之權益	12	10,414,338	10,538,378
按公平值計入其他全面收益之財務資產		71,822	72,712
按公平值計入損益之財務資產		446,320	479,477
應收賬款、預付款項及其他資產	13	33,513	14,450
遞延稅項資產		6,172	6,937
		13,961,616	14,180,190
流動資產			
持作銷售之物業		64,977	66,567
發展中物業		23,051	25,081
存貨		23,334	25,196
應收賬款、預付款項及其他資產	13	176,134	116,121
按公平值計入損益之財務資產		197,204	308,509
其他財務資產		-	651
可收回稅項		893	915
現金及現金等價物		823,987	868,547
		1,309,580	1,411,587
流動負債			
銀行及其他貸款	14	769,470	810,446
租賃負債		49,742	57,047
應付賬款、應計款項及其他負債	15	182,654	220,950
應付稅項		148,353	146,980
		1,150,219	1,235,423
流動資產淨值		159,361	176,164
資產總值減流動負債		14,120,977	14,356,354

簡明綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他貸款	14	1,047,125	987,745
租賃負債		102,920	108,866
應付賬款、應計款項及其他負債	15	8,373	9,150
遞延稅項負債		32,420	33,614
		1,190,838	1,139,375
資產淨值			
		12,930,139	13,216,979
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	16	986,598	986,598
儲備	17	8,106,176	8,313,410
		9,092,774	9,300,008
非控股權益		3,837,365	3,916,971
		12,930,139	13,216,979

簡明綜合權益變動表

截至2023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17(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17(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							
於2023年1月1日	986,598	1,709,202	(679,610)	2,092	5,605	(77,660)	7,353,781	9,300,008	3,916,971	13,216,979
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	2,711	2,711	(10,925)	(8,214)
期內其他全面虧損：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(16,223)	-	(16,223)	(15,787)	(32,010)
按公平值計入其他全面收益之股本工具之 公平值變動	-	-	(8,609)	-	-	-	-	(8,609)	(9,721)	(18,330)
所佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(2,784)	-	(2,784)	(929)	(3,713)
所佔合營企業之其他全面虧損	-	-	(56,424)	-	(106)	(132,876)	-	(189,406)	(66,722)	(256,128)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	(65,033)	-	(106)	(151,883)	2,711	(214,311)	(104,084)	(318,395)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	7,077	7,077	2,493	9,570
所佔合營企業儲備轉撥	-	-	(10,443)	-	-	-	10,443	-	-	-
來自一間附屬公司非控股股東之墊款	-	-	-	-	-	-	-	-	21,985	21,985
於2023年6月30日	986,598	1,709,202	(755,086)	2,092	5,499	(229,543)	7,374,012	9,092,774	3,837,365	12,930,139
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)
所佔合營企業儲備轉撥	-	-	(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

* 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2023年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額	348	(131,594)
投資活動之現金流動		
購入固定資產時支付之款項	(20,548)	(18,199)
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	(17,464)	(8,669)
購入按公平值計入損益之財務資產時支付之款項	(10,176)	(14,314)
來自按公平值計入損益之財務資產之分派	25,319	22,676
出售按公平值計入損益之財務資產時收取之款項	21,586	3,439
投資活動產生之其他現金流動淨額	12	(841)
投資活動所用之現金流動淨額	(1,271)	(15,908)
融資活動之現金流動		
提取銀行及其他貸款	210,486	461,428
償還銀行及其他貸款	(192,159)	(436,203)
租賃付款之本金部份	(31,384)	(25,365)
已付融資成本	(47,948)	(24,239)
已支付本公司股東之股息	-	(19,726)
已支付附屬公司非控股股東之股息	-	(16,842)
來自一間附屬公司非控股股東之墊款	21,985	2,872
融資活動所用之現金流動淨額	(39,020)	(58,075)
現金及現金等價物之減少淨額	(39,943)	(205,577)
期初之現金及現金等價物	868,547	957,004
匯兌調整	(4,617)	(9,684)
期終之現金及現金等價物	823,987	741,743

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2022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2022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，惟有相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2022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，乃與編製本集團截至2022年12月31日止年度之年度財務報告書所應用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則除外：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革 — 支柱二立法模板

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- 香港會計準則第1號之修訂規定實體披露其重大會計政策資料而非主要會計政策。倘連同實體財務報告書內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響一般用途財務報告書之主要使用者根據該等財務報告書所作出之決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務公告第2號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團自2023年1月1日起應用該等修訂。該等修訂對本集團之中期財務報告書並無任何影響，惟預期將影響本集團之年度財務報告書中之會計政策披露。
- 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之分別。會計估計之定義為存在計量不確定性之財務報告書內之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。本集團已將該等修訂應用於2023年1月1日或之後發生之會計政策變動及會計估計變動。由於本集團釐定會計估計之政策與該等修訂一致，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

2. 會計政策及披露之變動(續)

- (c) 香港會計準則第12號之修訂與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項縮小香港會計準則第12號首次確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生同等之應課稅及可扣減暫時性差額之交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生之暫時性差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠之應課稅溢利可供使用)及遞延稅項負債。就租賃及退役責任而言，相關遞延稅項資產及負債須於所呈列之最早比較期間開始時確認，且任何累計影響均確認為於該日對保留溢利或權益之其他組成部分之調整。就所有其他交易而言，該等修訂應用於所呈列之最早期間開始後發生之交易。

於首次應用該等修訂前，本集團已應用首次確認例外情況，且並未就租賃相關交易之暫時性差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於首次應用該等修訂後，本集團已就使用權資產及租賃負債單獨釐定暫時性差額。該變動主要影響年度財務報告書內遞延稅項資產及負債之組成部分之披露，惟不影響綜合財務狀況表所呈列之整體遞延稅項結餘，原因是相關遞延稅項結餘符合香港會計準則第12號項下之抵銷。

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2023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	44,260	-	3,889	2,281	328,848	-	7,624	-	386,902
分部間	1,928	-	-	-	-	-	1,107	(3,035)	-
總計	46,188	-	3,889	2,281	328,848	-	8,731	(3,035)	386,902
分部業績	24,265	(4,393)	3,889	26,686	(35,978)	(1,607)	305	(320)	12,847
未分配之企業開支									(63,733)
融資成本									(33,004)
所佔聯營公司業績	-	2,954	-	-	-	8,943	(22,396)	-	(10,499)
所佔合營企業業績	90,555	3	-	-	(389)	-	-	-	90,169
除稅前虧損									(4,220)
其他分部資料：									
資本開支(附註)	45	10	-	-	19,360	-	199	-	19,614
折舊	(9,416)	(1)	-	-	(56,823)	-	(202)	1,592	(64,850)
利息收入	31,420	-	3,889	492	911	-	835	-	37,547
融資成本	(11,268)	-	-	(33)	(6,477)	-	(9)	16	(17,771)
出售固定資產之虧損	-	-	-	-	(2,428)	-	(33)	-	(2,461)
存貨之減值虧損撥備	-	-	-	-	(757)	-	-	-	(757)
按公平值計入損益之財務工具之									
公平值收益淨額	-	-	-	28,927	-	-	-	-	28,927
投資物業之公平值收益	4,500	-	-	-	-	-	-	-	4,500
未分配項目：									
資本開支(附註)									1,129
折舊									(5,903)
融資成本									(33,004)
出售固定資產之虧損									(2)

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)

附註：資本開支包括增添固定資產以及勘探及評估資產。

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2023年6月30日(未經審核)									
分部資產	1,403,105	76,296	501,266	904,808	774,377	-	64,224	(1,225)	3,722,851
於聯營公司之權益	7,171	281,952	-	-	-	480,251	319,919	-	1,089,293
於合營企業之權益	10,336,690	333	-	41,976	35,339	-	-	-	10,414,338
未分配資產									44,714
資產總值									15,271,196
分部負債	667,441	9,951	-	42,163	406,237	415,606	387,334	(1,036,854)	891,878
未分配負債									1,449,179
負債總額									2,341,057
於2022年12月31日(經審核)									
分部資產	1,401,513	79,821	489,131	1,079,649	832,727	-	9,568	(4,567)	3,887,842
於聯營公司之權益	7,180	280,469	-	-	-	473,843	349,989	-	1,111,481
於合營企業之權益	10,461,478	332	-	41,773	34,795	-	-	-	10,538,378
未分配資產									54,076
資產總值									15,591,777
分部負債	664,325	10,095	-	42,167	463,587	421,728	340,657	(1,003,780)	938,779
未分配負債									1,436,019
負債總額									2,374,798

4. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
來自客戶合約之收入：		
銷售貨品及快流量消費品	158,454	125,123
餐飲銷售	169,020	127,806
提供管理服務	6,489	8,918
	333,963	261,847
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入：		
並非基於指數或比率之可變租賃付款	479	-
其他租賃付款(包括定額付款)	12,361	11,567
	12,840	11,567
利息收入	37,547	33,792
股息收入	1,789	6,900
其他	763	840
	386,902	314,946

4. 收入(續)

來自客戶合約之收入之收入資料分類

分部	食品業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2023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費品	158,454	–	158,454
餐飲銷售	169,020	–	169,020
提供管理服務	–	6,489	6,489
來自客戶合約之收入總額	327,474	6,489	333,963
地區市場：			
香港	104,336	5,134	109,470
中國內地	–	1,109	1,109
新加坡共和國	219,419	246	219,665
馬來西亞	3,719	–	3,719
來自客戶合約之收入總額	327,474	6,489	333,963
確認收入時間：			
於某一時間點轉讓之貨品	327,474	–	327,474
隨時間轉讓之服務	–	6,489	6,489
來自客戶合約之收入總額	327,474	6,489	333,963
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費品	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

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	食品業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2023年6月30日止六個月			
來自客戶合約之收入			
外來客戶	327,474	6,489	333,963
分部間	-	1,107	1,107
來自客戶合約之收入總額	327,474	7,596	335,070
來自其他來源之收入 — 外來	1,374	1,135	2,509
分部收入總額	328,848	8,731	337,579
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

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
政府補助(附註)	1,439	10,298

附註：政府補助主要指於新加坡(2022年 — 香港及新加坡)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	
	2023年 千港元	2022年 千港元
出售固定資產之虧損	(2,463)	(37)
視作出售一間聯營公司之虧損	-	(45)
存貨之減值虧損撥備	(757)	(929)
匯兌虧損 — 淨額	(3,419)	(6,616)
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
	(6,639)	14,164

7. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
銷售成本：		
已售存貨成本	(152,881)	(136,559)
其他	(1,965)	(2,130)
	(154,846)	(138,689)
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	20,783	(73,761)
債務證券	(1,324)	(1,288)
投資基金	9,690	51,395
衍生財務工具	(222)	(1,146)
	28,927	(24,800)
利息收入：		
貸款及墊款	33,035	31,451
按公平值計入損益之財務資產	476	812
其他	4,036	1,529
固定資產折舊	(39,327)	(38,187)
使用權資產折舊	(31,426)	(28,167)
銷售及分銷開支(附註)	(21,096)	(19,060)
法律及專業費用(附註)	(11,338)	(10,226)
顧問及服務費用(附註)	(7,604)	(10,681)
公用設施開支(附註)	(7,069)	(5,934)
維修及保養開支(附註)	(3,484)	(3,282)

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2023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93,010,000港元(2022年 — 271,049,000港元)。變動主要由於截至2023年6月30日止六個月合營企業按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻減少、財務開支增加及合營企業持有指定按公平值計入損益之投資之公平值收益淨額減少所致。

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、住宅及醫療保健行業。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	
	2023年 千港元	2022年 千港元
香港：		
期內支出	2,125	2,191
遞延	(585)	54
	1,540	2,245
中國內地及海外：		
期內支出	1,187	1,542
往期超額撥備	-	(212)
遞延	1,267	207
	2,454	1,537
期內支出總額	3,994	3,782

香港利得稅乃按稅率8.25%或16.5%(2022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率分別為25%及17%(2022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(2022年 — 約493,154,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

截至2023年及2022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	
	2023年 千港元	2022年 千港元
已宣派之中期股息 — 無(2022年 — 無)	-	-

12. 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2023年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額約為10,185,445,000港元(2022年12月31日 — 10,314,687,000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年中標並收購資產。於2018年，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，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。訴訟仍在進行中。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。

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：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	27,715	28,210
31至60日	21,615	19,105
61至90日	13,570	12,155
超逾90日	469	582
	63,369	60,052

14. 銀行及其他貸款

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
流動部份：		
有抵押銀行貸款(附註(a))	663,395	798,797
其他貸款：		
有抵押(附註(b))	26,075	11,649
無抵押(附註(c))	80,000	—
	769,470	810,446
非流動部份：		
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	413,236	461,634
無抵押	463,889	456,111
無抵押其他貸款(附註(c))	170,000	70,000
	1,047,125	987,745
	1,816,595	1,798,191
按貨幣分類之銀行及其他貸款：		
港元	1,671,982	1,632,734
新加坡元	102,696	120,988
馬來西亞零吉	41,917	44,469
	1,816,595	1,798,191
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	663,395	798,797
第二年	413,236	183,034
第三至第五年(包括首尾兩年)	463,889	734,711
	1,540,520	1,716,542
須於下列期間償還之其他貸款：		
一年內或按要求	106,075	11,649
第二年	170,000	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	70,000
	276,075	81,649

本集團之銀行貸款按介乎4.6%至7.3%之年利率(2022年12月31日 — 年利率2.5%至7.3%)計息。

14. 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1,128,091,000港元(2022年12月31日 — 1,472,669,000港元)；
 - (ii) 賬面值分別為245,450,000港元(2022年12月31日 — 240,950,000港元)及815,615,000港元(2022年12月31日 — 835,524,000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%(2022年12月31日 — 年利率0.1%)計息。貸款以賬面值為36,778,000港元(2022年12月31日 — 34,992,000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包括由Lippo Capital Limited(本公司一間控股公司)墊付70,000,000港元(2022年12月31日 — 70,000,000港元)之貸款，按年利率4%(2022年12月31日 — 年利率4%)計息。該結餘亦包括來自本集團一間合營企業之貸款180,000,000港元(2022年12月31日 — 無)，按年利率7.3%(2022年12月31日 — 不適用)計息。

15. 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：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	23,331	32,617
31至60日	11,247	10,601
61至90日	440	460
超逾90日	1,437	1,642
	36,455	45,320

16. 股本

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
已發行及繳足：		
493,154,032 股(2022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。

17. 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。

18. 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：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
有抵押銀行擔保	1,262	1,339
無抵押銀行擔保	3,381	2,483
	4,643	3,822

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。有抵押銀行擔保以就本集團銀行貸款所抵押之若干資產作抵押。

19. 承擔

於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	2023年 6月30日 千港元	2022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	9,131	9,767
其他承擔： 已訂約但未作出撥備(附註)	93,549	111,420
	102,680	121,187

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93,549,000港元(2022年12月31日 — 93,947,000港元)。

20. 有關連人士之交易

本集團於截至2023年6月30日止六個月與有關連人士有下列交易：

- (a) 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1,388,000港元(2022年 — 1,776,000港元)，有關詳情於中期財務報告書附註14中披露。
- (b) 期內，本集團根據由本集團一間合營企業授出之無抵押貸款，向該合營企業支付利息開支3,276,000港元(2022年 — 無)，有關詳情於中期財務報告書附註14中披露。
- (c) 期內，本集團向本集團之合營企業收取利息收入31,922,000港元(2022年 — 31,254,000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246,000港元(2022年 — 1,534,000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935,000港元(2022年 — 914,000港元)。該費用根據訂約方之間所簽訂之協議之條款收取。
- (f) 期內，本集團向本集團一間合營企業支付管理服務費1,056,000港元(2022年 — 1,032,000港元)。該費用根據訂約方之間所簽訂之協議之條款收取。
- (g) 期內，本集團向本集團一間合營企業支付特許權使用費646,000港元(2022年 — 447,000港元)。該費用根據訂約方之間所簽訂之協議之條款收取。
- (h) 於2023年6月30日，本集團之應收聯營公司款項為7,171,000港元(2022年12月31日 — 7,180,000港元)。應收聯營公司款項包括867,000港元(2022年12月31日 — 1,036,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按年利率10%(2022年12月31日 — 年利率10%)計息及須於2027年內悉數償還。與聯營公司之餘下結餘為無抵押、免息及須按要求償還。
- (i) 於2023年6月30日，本集團之應收合營企業款項為3,071,931,000港元(2022年12月31日 — 3,053,898,000港元)及應付一間合營企業款項為4,262,000港元(2022年12月31日 — 4,354,000港元)。應收合營企業款項包括2,664,458,000港元(2022年12月31日 — 2,652,087,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至2.25%之年利率(2022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217,503,000港元(2022年12月31日 — 212,642,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至7%之年利率(2022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。

21. 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	
	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元	2023年 6月30日 千港元	2022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	71,822	72,712	71,822	72,712
按公平值計入損益之財務資產	643,524	787,986	643,524	787,986
其他財務資產	-	651	-	651
	715,346	861,349	715,346	861,349

管理層已評估現金及現金等價物、計入應收賬款、預付款項及其他資產之財務資產、應收聯營公司及合營企業款項、定息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，計息之銀行貸款及浮息其他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、投資基金及期貨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。

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%(2022年12月31日 — 3%)，則公平值將增加/減少13,827,000港元(2022年12月31日 — 14,705,000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。

21. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

下表為於2023年6月30日，第三層公平值計量之非上市股票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	市銷率倍數	3.4 (2022年12月31日 — 1.3至3.4)	當市銷率倍數增加／減少0.1 (2022年12月31日 — 0.1)， 則公平值將分別增加／減少 432,000港元及432,000港元 (2022年12月31日 — 1,297,000港元 及1,297,000港元)。
			收入法	折現率
		缺乏市場 流通性折現	15.7%至20.5% (2022年12月31日 — 15.7%至20.5%)	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 (2022年12月31日 — 不重大)。

21. 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2023年6月30日				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	17,183	-	54,639	71,822
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	133,081	-	-	133,081
債務證券	19,646	23,007	-	42,653
投資基金	6,882	-	460,908	467,790
	176,792	23,007	515,547	715,346
於2022年12月31日				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	720	-	71,992	72,712
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	235,504	-	-	235,504
債務證券	18,134	22,557	3,260	43,951
投資基金	18,376	-	490,155	508,531
其他財務資產：				
期貨	63	-	-	63
認股權證	-	588	-	588
	272,797	23,145	565,407	861,349

21. 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2023年1月1日	71,992	3,260	490,155
於損益表確認之收益/(虧損)總額	-	(3,285)	7,364
於其他全面收入確認之虧損總額	(17,327)	-	-
增添	-	-	10,176
出售	-	-	(21,586)
分派	-	-	(25,319)
匯兌調整	(26)	25	118
於2023年6月30日	54,639	-	460,908
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

截至2023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(2022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

世界衛生組織於2023年5月宣佈不再將2019冠狀病毒病疫情(「疫情」)視為全球緊急衛生事件。然而，2022年阻礙增長之因素仍然存在於截至2023年6月30日止六個月(「本期間」)。通脹居高不下。為應對通脹作出之收緊貨幣及財政政策，使借貸成本增加及經濟活動受阻。中國內地於本期間初重新開放令經濟有所回升，但復甦速度緩慢。經過2022年第二年經濟從疫情迅速恢復後，新加坡共和國(「新加坡」)之經濟增長動力於本期間明顯放緩。然而，新加坡之國際旅遊業大幅反彈。

期內業績

在此環境下，本集團於本期間錄得股東應佔綜合溢利3,000,000港元，而截至2022年6月30日止六個月(「2022年」)則錄得綜合溢利105,000,000港元。該變動主要由於本期間本集團所佔合營企業溢利減少所致。

本期間之總收入增加至387,000,000港元(2022年 — 315,000,000港元)，當中64%(2022年 — 67%)及31%(2022年 — 27%)分別來自新加坡及香港。食品業務仍然為本集團之主要收入來源。隨著香港所有疫情防控措施於2022年底解除後，食品業務收入增幅達29%，佔本期間總收入之85%(2022年 — 81%)。

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86,000,000港元(2022年 — 82,000,000港元)。

物業投資

本期間之物業投資業務分部收入總額為46,000,000港元(2022年 — 44,000,000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包括香港及中國內地之商業物業。本集團於本期間錄得投資物業公平值收益5,000,000港元(2022年 — 虧損4,000,000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24,000,000港元(2022年 — 21,000,000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、住宅及醫療保健行業。於2023年6月30日，LAAPL集團擁有OUE約73.0%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2023年6月30日，LAAPL集團擁有OUE C-REIT合共約49.4%之權益。

OUE C-REIT物業組合之商業分部維持穩健，租用率平穩下有改善，續租租金持續向上。儘管利率高企繼續造成融資成本增加，但投資組合收入增加及物業收入淨增長，以及其審慎之資本管理方針，均減輕對分派之影響。OUE C-REIT新加坡辦公室物業之承諾租用率維持穩定，其於2023年6月30日之租用率為96.1%。由於零售銷售穩健及旅客人數回升，零售商信心得以改善，文華購物廊之承諾租用率(不包括短期租約)於2023年第二季度按季上升至96.4%，同時續租租金持續向上。2023年第二季度之顧客人流及租戶銷售額維持穩定，分別達到疫情前水平之98%及83%。同時，受酒店房價上升帶動，並在新加坡旅遊業以及會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽活動(會展獎勵旅遊)行業持續復甦加上新加坡烏節希爾頓酒店全面開業之支持下，OUE C-REIT酒店分部之表現優勝於疫情前水平。為把握預期2024年及以後旅客及商務旅行人數飆升之機遇，OUE C-REIT及OUE宣佈一項22,000,000坡元之樟宜機場皇冠假日酒店資產增值措施，為該地標性資產注入新活力，該酒店已連續八年榮獲Skytrax「全球最佳機場酒店」。酒店之增值措施包括新增12間客房、對全日餐飲之餐廳進行全面改造以補足樟宜機場現有餐飲服務，以及透過優化及充分利用未盡用空間打造全新及靈活之會議設施，以實現增值及提升回報。

OUE Healthcare Limited(「OUEH」，前稱OUE Lippo Healthcare Limited，連同其附屬公司，統稱「OUEH集團」)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，並為一間專注於建立區域醫療保健生態系統之區域性醫療保健集團。OUEH擁有、經營及投資於高增長市場之優質醫療保健業務，包括於新加坡經營及管理一間呼吸系統及心胸專科集團、於中國與招商局集團共同開發及經營兩間醫院，以及共同經營及管理緬甸領先之私營醫院集團。於2023年6月30日，OUE集團擁有OUEH約70.4%之股本權益。自於2022年與三間醫療專科集團(「醫療合作夥伴」)建立醫療合作夥伴關係以來，醫療合作夥伴已由11名醫生增加至13名醫生，包括11名呼吸系統專家及2名心胸外科醫生。醫療合作夥伴將共同劃入「O2 Healthcare」品牌，以鞏固其市場知名度及影響力。在中國內地，常熟招商力寶婦產科醫院(「常熟醫院」)於2023年5月正式投入服務。該醫院擁有100張床位，為常熟首家私立婦產科醫院，提供產科、婦科、兒科等優質醫療服務以及醫療美容等配套醫療服務。醫院亦設有產後復康中心，內設高級產後復康室，提供產後保健服務。深圳招商力寶太子灣醫院(「太子灣醫院」)之建設及發展繼續按計劃推進，合共將可提供逾200張床位，並預期於2024年啟用。太子灣醫院旨在建設成為符合國際標準之高端綜合性醫院，服務粵港澳大灣區之富裕人士。於2023年4月，OUEH之合營企業與香港中文大學訂立協議，為太子灣醫院營運國際醫療中心提供顧問服務。常熟醫院及太子灣醫院將由OUEH集團與招商局集團之合營企業經營。緬甸之社會政治局勢仍然動盪不安。當地企業須應對重重挑戰，包括進口限制、外匯管制、緬甸元進一步貶值導致通脹上升以及頻繁停電等。儘管營商環境充滿挑戰，但在作為基本社會服務之醫療保健服務需求之支撐下，OUEH集團與First Myanmar Investments之合營企業醫院集團Pun Hlaing醫院繼續維持穩健營運。OUEH集團將繼續密切關注市況，以應對嚴峻之營商環境。

於2023年6月30日，OUE集團擁有於新交所主板上市之First Real Estate Investment Trust(「First REIT」)之權益約為44.5%(包括透過OUEH集團持有之權益)。First REIT為一項醫療保健房地產投資信託，投資於亞洲主要用於醫療保健及／或醫療保健相關用途之收益型房地產及／或房地產相關資產之多元化投資組合。於2023年6月30日，First REIT擁有32項物業，包括14項日本物業、15項印尼物業及3項新加坡物業。於本期間，所有醫療保健及醫療保健相關物業之租金均錄得持續增長。儘管全球經濟不明朗因素令營商環境充滿挑戰，但First REIT透過提前債務再融資以及不斷擴闊其地域及租戶組合恢復增長，符合其增長策略，期望在2027年前將已發展市場之比例擴闊至佔其投資組合之50%以上，及透過出售非核心或成熟資產重塑投資組合，以實現資本之高效增長。

於2023年7月，OUEH之一間全資附屬公司(「要約人」)公佈，其將就建議Healthway Medical Corporation Limited(「Healthway」，連同其附屬公司，統稱「Healthway集團」)自新交所正式上市名單中自願除牌提出有條件退市要約，以現金每股要約股份0.048坡元收購Healthway之全部已發行普通股，惟要約人及與其一致行動之人士已擁有、控制或同意收購之股份除外(「退市要約」)。誠如OUEH與Healthway於2023年7月3日就建議自願除牌及退市要約發佈之聯合公佈(「聯合公佈」)所載，此舉標誌著OUEH在建立以新加坡高標準之卓越醫療為基礎之區域醫療保健生態系統方面邁出里程碑一步。亦如聯合公佈所述，退市要約為OUEH開拓新加坡不斷增長之醫療保健市場(包括新加坡政府公佈之健康SG計劃)帶來難得之機遇。疫情過後，新加坡正在轉向以患者為重心之預防性醫療保健模式，而全民從反應性護理轉向預防性護理亦將推動醫療保健創新，為私營醫療保健企業帶來新商機。

本集團於本期間自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利為93,000,000港元(2022年 — 271,000,000港元)。有關轉變主要由於合營企業按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻減少、財務開支增加及合營企業持有指定按公平值計入損益之投資之公平值收益減少所致。加上本期間儲備內所佔LAAPL集團海外業務匯兌虧損及所佔按公平值計入其他全面收益之財務資產公平值虧損，於2023年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額減少至10,200,000,000港元(2022年12月31日 — 10,300,000,000港元)。

物業發展

由於當地物業市場低迷，位於中國北京力寶廣場餘下物業之銷售進度於本期間繼續停滯不前。未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前，分部於本期間錄得虧損4,000,000港元(2022年 — 溢利17,000,000港元，包括在一間合營企業解散時，自匯兌均衡儲備撥入損益表之折算收益22,000,000港元)。

食品業務

本集團之食品業務分部於本期間錄得收入329,000,000港元(2022年 — 254,000,000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。於2022年底放寬堂食限制及社交聚會規定後，香港之食品零售業務表現有所改善。本集團之食品製造業務表現於本期間亦見好轉，主要由於加強經營成本管理及銷售收入增加所致。然而，由於競爭激烈、人手短缺、經營成本高企及經濟復甦較預期緩慢，本集團之食品業務整體經營環境仍然充滿挑戰。因此，本期間之分部虧損為36,000,000港元(2022年 — 67,000,000港元)。

業務回顧及展望(續)

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」、「Délifrance」、「alfafa」及「力寶軒」等品牌經營餐廳食肆。全新概念店「Délifrance Bistro」已於本期間內開業。本集團於2023年7月在沙田大圍「圍方」開設「Chatterbox Café」新店，並大受歡迎。另一間位於啟德之「Chatterbox Café」新店預計於下半年開業。

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6,000,000港元(2022年 — 9,000,000港元)。本期間，環球股票市場及債券市場仍然波動。本集團於本期間損益表中由此分部錄得來自其證券投資之公平值收益淨額29,000,000港元，而2022年則錄得虧損25,000,000港元。因此，財務及證券投資業務於本期間損益表中錄得溢利淨額31,000,000港元(2022年 — 虧損19,000,000港元)。

於本期間，本集團因應市場動盪而縮減其投資組合之規模。於2023年6月30日，財務及證券投資組合為1,406,000,000港元(2022年12月31日 — 1,568,000,000港元)，主要包括現金及銀行結餘676,000,000港元(2022年12月31日 — 700,000,000港元)、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產644,000,000港元(2022年12月31日 — 788,000,000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72,000,000港元(2022年12月31日 — 73,000,000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2023年6月30日，本集團之按公平值計入損益之財務資產為644,000,000港元(2022年12月31日 — 788,000,000港元)，包括股票證券133,000,000港元(2022年12月31日 — 235,000,000港元)、債務證券43,000,000港元(2022年12月31日 — 44,000,000港元)及投資基金468,000,000港元(2022年12月31日 — 509,000,000港元)。

業務回顧及展望(續)

按公平值計入損益之主要財務資產之詳情如下：

	於2023年6月30日			於2022年 12月31日	截至2023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 淨額 千港元
GSH Corporation Limited(「GSH」)	76,600	11.9%	0.5%	72,918	3,682
Amasia CIV T, L.P.(「Amasia」)	56,351	8.8%	0.4%	56,111	241
Quantedge Global Fund(「Quantedge」)	38,049	5.9%	0.2%	49,860	2,407
Ascapia Fund II(「Ascapia」)	36,778	5.7%	0.2%	34,992	1,989
其他(附註)	435,746	67.7%	2.9%	574,105	20,830
總計	643,524	100.0%	4.2%	787,986	29,149

附註：其他包括多項證券，當中概無佔於2023年6月30日之按公平值計入損益之財務資產多於5.5%之證券。

GSH

於2023年6月30日，本集團持有之GSH股票證券之公平值為77,000,000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11.9%及0.5%。本集團於本期間確認未變現公平值收益4,000,000港元。本集團亦投資於GSH發行之上市可換股債券。於2023年6月30日，本集團持有之GSH債務證券之公平值為20,000,000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3.1%及0.1%。

GSH(其股份於新交所主板上市)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之酒店收入持續復甦，惟由於員工開支、公用設施開支及維修成本上升，導致經營成本增加。儘管中國內地房地產市場仍然充滿挑戰，但隨著中國內地開放旅遊，投資者對馬來西亞房地產業務之興趣有所增加。

Amasia

Amasia為單一投資組合基金，只包括一間名為Dialpad, Inc.(「Dialpad」)之公司，其於2011年創立，總部位於美國。Dialpad提供一系列業務通訊軟件，包括雲端專用交換機及電話會議方案。於2015年，本集團對Amasia投資2,000,000美元，從而達致長遠之資本收益。於2023年6月30日，本集團於Amasia之投資之公平值為56,000,000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8.8%及0.4%。本期間，本集團錄得公平值收益200,000港元。

Quantedge

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。Quantedge之表現理想。本集團於過往年度已確認累計公平值收益，而本集團於本期間亦錄得公平值收益2,000,000港元。為符合本集團旨在透過採納進取而審慎之模式管理其投資組合之目標，本集團自2022年起已贖回部分於Quantedge之投資，以變現累計公平值收益，並將所得款項重新分配以作一般營運資金。於本期間，本集團已贖回14,000,000港元之部分投資。因此，於2023年6月30日，本集團於Quantedge之投資之公平值減少至38,000,000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5.9%及0.2%。預計所得款項約為1,900,000港元之進一步贖回預期於2023年8月31日完成。

Ascapia

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。於2023年6月30日，本集團於Ascapia之投資之公平值為37,000,000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5.7%及0.2%。本集團於本期間錄得公平值收益2,000,000港元。本集團自2022年起已贖回部分於Ascapia之投資，以釋放累計公平值收益。約26,000,000港元之進一步贖回將於2023年下半年完成。

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，並將其作為按公平值計入其他全面收益之財務資產列賬。於2023年6月30日，該等投資之公平值為72,000,000港元(2022年12月31日 — 73,000,000港元)。本期間，按公平值計入其他全面收益之財務資產減少，主要由於本期間計入其他全面收入之公平值虧損18,000,000港元所致，並與購入一項上市股權投資17,000,000港元相抵銷。

GenieBiome Holdings Limited(「GB」)為此類別之其中一項主要投資。於2023年6月30日，本集團於GB之投資之公平值為19,000,000港元，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26.5%及0.1%。於2021年，本集團投資於GB，其為一間由香港之國際知名大學醫學教授及臨床科學家團隊成立之生物科技公司。GB率先將新型微生物用作診斷標記及不同疾病之潛在療法，並銳意成為利用腸道微生物開發新型診斷及治療方法之先驅。GB擁有多項準備推出市場之新產品，並持續利用微生物菌群研發診斷及治療方案。於本期間，本集團計入其他全面收入之未變現公平值收益為100,000港元。

醫療保健服務

本集團主要透過其於Healthway(本集團擁有40.8%權益之聯營公司)之投資參與醫療保健服務業務。Healthway為一間於新交所凱利板上市之公司，其於新加坡擁有由超過100間診所及醫療中心組成之龐大網絡，並提供各項全面服務，包括普通科診所及家庭醫務診所、健康檢查、成人專科、嬰兒及兒童專科、牙科服務及專職醫療服務。

Healthway集團於本期間錄得較強勁之收入。收入增長乃由於專科護理分部之收入上升所致，惟被基本護理分部之收入下跌所抵銷。由於新加坡放寬防疫措施並邁入將2019冠狀病毒病視為風土病之新常態，故基本護理分部於本期間並無2019冠狀病毒病聚合酶連鎖反應檢測與血清學測試項目之收入貢獻。然而，基本護理分部於本期間之求診人數及收入均錄得增長，此乃受惠於有機增長及來自收購普通科診所之收入貢獻。本集團於本期間自Healthway確認之分佔溢利為9,000,000港元(2022年 — 18,000,000港元)。於2023年6月30日，本集團於Healthway之權益為480,000,000港元(2022年12月31日 — 474,000,000港元)。

Healthway集團積極參與由新加坡衛生部發起專注於全國預防性保健之健康SG計劃，旗下網絡已有55間診所參與健康SG計劃。參與該計劃乃符合Healthway集團致力協助大眾透過預防性護理掌握個人健康之目標，通過登記各自之家庭醫生為彼等終生之醫療保健需要提供支援。除鼓勵其求診者及診所參加健康SG計劃外，Healthway集團繼續拓大其基層醫療診所網絡。於本期間，Healthway集團共設立三間全新診所，並收購四間診所。自2023年2月取消所有邊境限制以來，海外求診者持續湧入新加坡尋求醫療護理。Healthway集團於過去數年視推動專科護理分部發展為優先事項，因此已準備就緒應付此急遽上升之需求。Healthway集團於近期收購新加坡其中一間最大型之私營泌尿科醫務診所UROHEALTH Pte Ltd.便是最佳例子，充分反映其於這方面之努力。

OUEH集團近期作出有關退市要約之公佈。Healthway集團與OUEH集團之間將產生潛在協同效應，並將透過精簡營運及規模經濟效益提供節省成本之機會。

其他業務

本集團於本期間自其於TIH Limited(「TIH」，本集團擁有39.9%權益之聯營公司及於新交所主板上市，連同其附屬公司，統稱「TIH集團」)之投資錄得所佔虧損22,000,000港元(2022年 — 溢利6,000,000港元)。有關虧損主要來自其按公平值計入損益之債務投資及股權投資之公平值虧損以及經營開支。於2023年6月30日，本集團於TIH之權益為268,000,000港元(2022年12月31日 — 298,000,000港元)。

業務回顧及展望(續)

TIH集團現有兩個業務分部，即投資業務及基金管理。TIH集團之收入主要來自投資變現及／或重估以及收費收入。鑒於經濟環境疲弱、市場波動加劇且越趨不明朗，東南亞私募股權市場面臨更嚴峻之挑戰，導致2022年及2023年之交易總值大幅下跌。隨著交易放緩，投資者正預留更多資金，為預期市場可能出現之調整作好部署。目前之經營環境可為投資者提供投資擁有吸引估值之公司之機會，預期私募股權投資仍具吸引力。醫療保健及必需性消費等防禦性行業有望帶動私募股權投資活動之復甦。TIH將繼續審慎關注市場以物色投資機會，並善用其於跨境私募股權交易方面之專業知識及往績，於有關機會出現時加以把握。

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2023年6月30日，其資產總值為15,300,000,000港元(2022年12月31日 — 15,600,000,000港元)。於2023年6月30日，與物業有關之資產為12,100,000,000港元(2022年12月31日 — 12,200,000,000港元)，佔資產總值之79%(2022年12月31日 — 78%)。負債總額為2,300,000,000港元(2022年12月31日 — 2,400,000,000港元)。於2023年6月30日，現金及現金等價物總額為800,000,000港元(2022年12月31日 — 900,000,000港元)。於2023年6月30日，流動比率為1.1(2022年12月31日 — 1.1)。

於2023年6月30日，本集團之銀行及其他貸款為1,817,000,000港元(2022年12月31日 — 1,798,000,000港元)，包括銀行貸款1,541,000,000港元(2022年12月31日 — 1,717,000,000港元)及其他貸款276,000,000港元(2022年12月31日 — 81,000,000港元)。

於2023年6月30日，銀行貸款包括有抵押銀行貸款1,077,000,000港元(2022年12月31日 — 1,261,000,000港元)及無抵押銀行貸款464,000,000港元(2022年12月31日 — 456,000,000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，並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。本集團所有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。

於2023年6月30日，其他貸款包括有抵押部份26,000,000港元(2022年12月31日 — 11,000,000港元)及無抵押部份250,000,000港元(2022年12月31日 — 70,000,000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。無抵押其他貸款包括來自本公司一間控股公司之定息貸款70,000,000港元(2022年12月31日 — 70,000,000港元)及來自本集團一間合營企業按浮動利率計息之貸款180,000,000港元(2022年12月31日 — 無)。

業務回顧及展望(續)

於2023年6月30日，約42%(2022年12月31日 — 45%)之銀行及其他貸款須於一年內或按要求償還。於2023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15.8%(2022年12月31日 — 14.9%)。

於2023年6月30日，本公司之權益持有人應佔資產淨值減少至9,100,000,000港元(2022年12月31日 — 9,300,000,000港元)，主要是由於本期間所佔LAAPL集團儲備減少所致。於2023年6月30日，相等於每股18.4港元(2022年12月31日 — 每股18.9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2023年6月30日，本集團之有抵押銀行擔保為1,000,000港元(2022年12月31日 — 1,000,000港元)及無抵押銀行擔保為4,000,000港元(2022年12月31日 — 3,000,000港元)。有抵押銀行擔保以本集團若干資產作抵押。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(2022年12月31日 — 無)。

於2023年6月30日，本集團之資本承擔總額為103,000,000港元(2022年12月31日 — 121,000,000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2023年6月30日，本集團有786名全職僱員(2022年6月30日 — 815名全職僱員)。本期間計入損益表之員工成本(包括董事酬金)為150,000,000港元(2022年 — 150,000,000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

地緣政治局勢持續緊張及地緣經濟日益破碎化。在通脹居高不下、利率不斷上升及不確定性加劇之情況下，全球經濟強勁復甦之前景仍不明朗。鑒於全球經濟疲弱及中國內地等主要貿易夥伴需求放緩，新加坡將其2023年之經濟增長預測範圍由早前之0.5%至2.5%收窄至0.5%至1.5%。中國內地增長前景放緩之風險偏向下行。收入增長放緩及物業發展商過度槓桿問題仍有待解決。預期中國政府將會推出更多刺激經濟政策。國際貨幣基金組織近期將其對2023年及2024年全球經濟增長之預測由2022年估算之3.5%下調為3.0%，反映其對經濟強勁反彈缺乏信心。於充滿挑戰之經營環境下，本集團及其聯營公司以及合營企業將繼續於營運過程中審慎管理資金。

附加資料

中期股息

董事已議決宣佈不會就截至2023年6月30日止六個月派付任何中期股息(2022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2023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)	其他權益	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 <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
力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)普通股股份數目						
李棕	-	-	689,018,438 <i>附註(i)及(ii)</i>	-	689,018,438	74.99
吳敏燕	-	-	-	200,000 <i>附註(iii)</i>	200,000	0.02
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 <i>附註(i)及(iv)</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2023年6月30日，本公司之相聯法團Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)直接擁有本公司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2023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689,018,438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2023年6月30日，吳敏燕女士(作為執行人)被視為擁有力寶華潤200,000股普通股股份之權益，約佔力寶華潤已發行股份之0.02%。
- (iv) 於2023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2023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	1,549,633,796	68.56
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73.05%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。有關李博士於本公司及HKC之權益之詳情於上文附註(i)及(iv)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2023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，209,992,000股普通股股份由PT Multipolar Tbk.(「PT Multipolar」)持有；100,000,000股普通股股份由PT Cahaya Investama(「PT Cahaya」)持有；100,000,000股普通股股份由PT Surya Cipta Investama(「PT Surya」)持有；100,000,000股普通股股份由PT Reksa Puspita Karya(「PT Reksa」)持有；960,021,796股普通股股份由Auric Digital持有及79,620,000股普通股股份由OUE直接擁有100%權益之附屬公司OUE Investments Pte. Ltd.持有。PT Cahaya、PT Surya及PT Reksa由PT Multipolar擁有99.99%權益。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及OUE之權益之詳情於上文附註(b)披露。

於2023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2023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。

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2023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(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。

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：

1. 自2023年4月1日起，向各董事支付之董事袍金已由每月21,500港元調整至每月22,100港元。
2. 自2023年4月1日起，就非執行董事擔任本公司各董事會委員會之主席及成員而向彼等支付之酬金已分別由每月7,100港元及每月4,600港元調整至每月7,300港元及每月4,700港元。

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2023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2023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作為實益擁有人直接持有本公司369,800,219股普通股股份。
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2023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2023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」)。

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。

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。

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，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月重借預付貸款。

所有上述向FCL作出之墊款皆為無抵押。於2023年6月30日，上述墊款之未償還結餘約為380,420,000坡元(相等於約2,204,344,000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兩名獨立非執行董事，即容夏谷先生(主席)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2023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2023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，2023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2023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	1,682,972
固定資產	4,417,437
投資物業	31,302,631
使用權資產	420,120
於按權益法入賬投資對象之權益	8,953,787
持作銷售之物業	351,192
按公平值計入其他全面收益之財務資產	942,187
按公平值計入損益之財務資產	749,223
應收賬款、預付款項及其他資產	1,522,881
現金及現金等價物	2,392,236
其他資產淨值	209,867
銀行及其他貸款	(18,352,995)
租賃負債	(414,450)
應付賬款、應計款項及其他負債	(2,251,957)
應付稅項	(573,419)
股東墊款	(3,632,399)
遞延稅項負債	(776,083)
非控股權益	(17,186,935)
	9,756,295
本集團應佔之權益(附註)	10,503,631

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)

李江先生

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

徐景輝先生

容夏谷先生

吳敏燕女士

委員會

審核委員會

容夏谷先生(主席)

陳念良先生

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

吳敏燕女士

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

吳敏燕女士

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.lippoltd.com.hk

* 非行政職位