

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## LIPPO LIMITED

### 力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：226)

#### 全年業績

#### 截至 2022 年 12 月 31 日止年度

力寶有限公司（「本公司」）之董事會公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2022年12月31日止年度之綜合全年業績，連同2021年同期之比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

|                            | 附註 | 2022 年<br>千港元  | 2021 年<br>千港元 |
|----------------------------|----|----------------|---------------|
| 收入                         | 4  | 677,773        | 728,174       |
| 銷售成本                       | 7  | (292,680)      | (320,902)     |
| <b>溢利總額</b>                |    | <b>385,093</b> | 407,272       |
| 其他收入                       | 5  | 16,483         | 12,155        |
| 行政開支                       |    | (420,678)      | (438,823)     |
| 其他經營開支                     | 7  | (159,270)      | (174,268)     |
| 按公平值計入損益之財務工具之公平值收益／（虧損）淨額 | 7  | (105,856)      | 227,411       |
| 投資物業之公平值虧損淨額               |    | (24,311)       | (12,720)      |
| 其他收益／（虧損）— 淨額              | 6  | 13,757         | (5,279)       |
| 融資成本                       |    | (71,263)       | (57,960)      |
| 所佔聯營公司業績                   |    | (39,694)       | 68,703        |
| 所佔合營企業業績                   | 8  | 549,936        | 632,616       |
| <b>除稅前溢利</b>               | 7  | <b>144,197</b> | 659,107       |
| 所得稅                        | 9  | (86)           | 16,765        |
| <b>年內溢利</b>                |    | <b>144,111</b> | 675,872       |
| 以下人士應佔：                    |    |                |               |
| 本公司權益持有人                   |    | 125,281        | 500,070       |
| 非控股權益                      |    | 18,830         | 175,802       |
|                            |    | <b>144,111</b> | 675,872       |
|                            |    | 港元             | 港元            |
| 本公司權益持有人應佔每股盈利             | 10 |                |               |
| 基本及攤薄                      |    | 0.25           | 1.01          |

## 綜合全面收益表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

|                                       | 2022 年<br>千港元 | 2021 年<br>千港元 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 年內溢利                                  | 144,111       | 675,872       |
| 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                           | (58,607)      | 3,674         |
| 就以下事項重新分類至損益之匯兌差額：                    |               |               |
| 出售海外附屬公司                              | -             | (3,944)       |
| 清算海外業務                                | (21,926)      | 155           |
| 出售海外聯營公司                              | -             | 1,478         |
| 終止確認一間海外聯營公司                          | -             | (144)         |
| 視作出售一間海外聯營公司                          | (12)          | -             |
| 所佔聯營公司之其他全面收入／（虧損）                    | 6,357         | (10,230)      |
| 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                           | (662,884)     | (21,151)      |
| 其他儲備                                  | 22,287        | 55,426        |
| 於其後期間可重新分類至損益之其他全面收入／（虧損）<br>淨額（扣除稅項） | (714,785)     | 25,264        |
| 於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面虧損：               |               |               |
| 按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動               | (25,911)      | (52,351)      |
| 所佔合營企業按公平值計入其他全面收益之股本工具<br>之公平值變動     | (421,980)     | (178,761)     |
| 於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面虧損（扣除稅項）          | (447,891)     | (231,112)     |
| 年內其他全面虧損（扣除稅項）                        | (1,162,676)   | (205,848)     |
| 年內全面收入／（虧損）總額                         | (1,018,565)   | 470,024       |
| 以下人士應佔：                               |               |               |
| 本公司權益持有人                              | (727,189)     | 347,484       |
| 非控股權益                                 | (291,376)     | 122,540       |
|                                       | (1,018,565)   | 470,024       |

綜合財務狀況表  
於 2022 年 12 月 31 日

|                   | 附註 | 2022 年<br>千港元     | 2021 年<br>千港元     |
|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>非流動資產</b>      |    |                   |                   |
| 無形資產              |    | 21,034            | 21,034            |
| 固定資產              |    | 1,087,324         | 1,143,894         |
| 投資物業              |    | 692,027           | 742,695           |
| 使用權資產             |    | 156,370           | 156,443           |
| 於聯營公司之權益          |    | 1,111,481         | 1,152,754         |
| 於合營企業之權益          | 12 | 10,538,378        | 10,852,360        |
| 按公平值計入其他全面收益之財務資產 |    | 72,712            | 78,638            |
| 按公平值計入損益之財務資產     |    | 479,477           | 658,527           |
| 應收賬款、預付款項及其他資產    | 13 | 14,450            | 14,672            |
| 其他財務資產            |    | -                 | 1,504             |
| 遞延稅項資產            |    | 6,937             | 4,225             |
|                   |    | <b>14,180,190</b> | <b>14,826,746</b> |
| <b>流動資產</b>       |    |                   |                   |
| 持作銷售之物業           |    | 66,567            | 70,443            |
| 發展中物業             |    | 25,081            | 28,471            |
| 存貨                |    | 25,196            | 18,697            |
| 貸款及墊款             |    | -                 | 25,635            |
| 應收賬款、預付款項及其他資產    | 13 | 116,121           | 107,574           |
| 按公平值計入損益之財務資產     |    | 308,509           | 484,703           |
| 其他財務資產            |    | 651               | -                 |
| 可收回稅項             |    | 915               | 910               |
| 原到期日為三個月以上之定期存款   |    | -                 | 76,425            |
| 現金及現金等價物          |    | 868,547           | 957,004           |
|                   |    | <b>1,411,587</b>  | <b>1,769,862</b>  |
| <b>流動負債</b>       |    |                   |                   |
| 銀行及其他貸款           |    | 810,446           | 436,813           |
| 租賃負債              |    | 57,047            | 55,027            |
| 應付賬款、應計款項及其他負債    | 14 | 220,950           | 258,445           |
| 其他財務負債            |    | -                 | 9,824             |
| 應付稅項              |    | 146,980           | 152,134           |
|                   |    | <b>1,235,423</b>  | <b>912,243</b>    |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <b>176,164</b>    | <b>857,619</b>    |
| <b>資產總值減流動負債</b>  |    | <b>14,356,354</b> | <b>15,684,365</b> |

|                | 附註 | 2022年<br>千港元             | 2021年<br>千港元      |
|----------------|----|--------------------------|-------------------|
| <b>非流動負債</b>   |    |                          |                   |
| 銀行及其他貸款        |    | <b>987,745</b>           | 1,382,828         |
| 租賃負債           |    | <b>108,866</b>           | 111,360           |
| 應付賬款、應計款項及其他負債 | 14 | <b>9,150</b>             | 10,698            |
| 遞延稅項負債         |    | <b>33,614</b>            | 42,042            |
|                |    | <u><b>1,139,375</b></u>  | <u>1,546,928</u>  |
| <b>資產淨值</b>    |    |                          |                   |
|                |    | <u><b>13,216,979</b></u> | <u>14,137,437</u> |
| <b>權益</b>      |    |                          |                   |
| 本公司權益持有人應佔權益   |    |                          |                   |
| 股本             |    | <b>986,598</b>           | 986,598           |
| 儲備             |    | <b>8,313,410</b>         | 8,961,180         |
|                |    | <u><b>9,300,008</b></u>  | <u>9,947,778</u>  |
| 非控股權益          |    | <b>3,916,971</b>         | 4,189,659         |
|                |    | <u><b>13,216,979</b></u> | <u>14,137,437</u> |

附註：

## 1. 編製基準

本財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例所編製。本財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露。

截至 2022 年 12 月 31 日止年度之初步全年業績公佈所載有關截至 2022 年 12 月 31 日止年度之未經審核財務資料及有關截至 2021 年 12 月 31 日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報告書，惟就截至 2021 年 12 月 31 日止年度而言，有關資料乃取自該等財務報告書。按照香港公司條例第 436 條，須予披露之該等法定財務報告書相關之進一步資料如下：

截至 2022 年 12 月 31 日止年度之財務報告書尚未由本公司之核數師作出報告，惟將於適當時間交付予公司註冊處處長。

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

本公司之核數師已就本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度之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

編製本全年業績所採納之會計政策，乃與本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度之經審核財務報告書所採納之會計政策符合一致，惟於本年度全年業績首次採納之下列經修訂香港財務報告準則則除外：

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 香港財務報告準則第 3 號之修訂            | <i>對概念框架之提述</i>  |
| 香港會計準則第 16 號之修訂             | <i>物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項</i>   |
| 香港會計準則第 37 號之修訂             | <i>虧損合同 — 履行合同之成本</i>  |
| 2018 年至 2020 年香港財務報告準則之年度改進 | 香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號隨附之說明性示例及香港會計準則第 41 號之修訂 |

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

香港財務報告準則第 3 號之修訂以對 2018 年 6 月頒佈之財務報告概念框架（「概念框架」）之提述取代對先前之財務報告書編製及呈報框架之提述，而其規定並無重大變動。該等修訂亦就實體參照概念框架以釐定構成資產或負債之要素之確認原則在香港財務報告準則第 3 號增加了一項例外情況。該例外情況指明，倘負債及或有負債為獨立產生，而非在業務合併中承擔時，屬於香港會計準則第 37 號或香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第 21 號之範圍，採用香港財務報告準則第 3 號之實體應分別參考香港會計準則第 37 號或香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第 21 號，而非概念框架。此外，該等修訂闡明或有資產在收購日期不符合資格確認。本集團已就 2022 年 1 月 1 日或之後發生之業務合併前瞻性應用該等修訂。由於年內並無發生業務合併，故該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

香港會計準則第 16 號之修訂禁止實體在物業、廠房及設備項目達到以管理層預期運作方式之必要位置及條件前將出售相關資產產出之項目之所得款項沖減其成本。相反，實體在損益中確認出售任何有關項目之所得款項以及有關項目按香港會計準則第 2 號存貨所釐定之成本。本集團已對 2021 年 1 月 1 日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在物業、廠房及設備可供使用前並無出售生產之項目，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

香港會計準則第 37 號之修訂闡明，就評估合約是否屬於香港會計準則第 37 號下之虧損合同而言，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本（例如直接勞動力及材料）及與履行該合約直接相關之其他成本之分配（例如用於履行合約之物業、廠房及設備項目折舊費以及合約管理及監督成本之分配）。一般費用及行政費用與合約並無直接關係，除非根據合約可明確向對方收取，否則不計入履行合約之成本。本集團已就於 2022 年 1 月 1 日尚未履行其所有責任之合約前瞻性應用該等修訂，且並無識別出任何虧損合同。因此，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

2018 年至 2020 年香港財務報告準則之年度改進列出香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號隨附之說明性示例及香港會計準則第 41 號之修訂。香港財務報告準則第 9 號財務工具闡明實體於評估一項新訂或經修改財務負債之條款是否與原財務負債之條款存在實質差異時所包含之費用。該等費用僅包括於借款人與貸款人之間支付或收取之費用，包括由借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。本集團已自 2022 年 1 月 1 日起前瞻性應用該修訂。由於本集團之財務負債於年內並無作任何修改或交換，故該修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

### 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。

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

|          | 物業投資<br>千港元 | 物業發展<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 證券投資<br>千港元 | 食品業務<br>千港元 | 醫療保健<br>服務<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 分部間<br>互相抵銷<br>千港元 | 綜合<br>千港元  |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-----------|--------------------|------------|
| 收入       |             |             |             |             |             |                   |           |                    |            |
| 外來       | 84,338      | -           | 4,250       | 12,095      | 560,256     | -                 | 16,834    | -                  | 677,773    |
| 分部間      | 3,857       | -           | -           | -           | -           | -                 | 3,803     | (7,660)            | -          |
| 總計       | 88,195      | -           | 4,250       | 12,095      | 560,256     | -                 | 20,637    | (7,660)            | 677,773    |
| 分部業績     | 23,121      | 12,633      | 4,250       | (101,920)   | (110,714)   | (1,823)           | 875       | (309)              | (173,887)  |
| 未分配之企業開支 |             |             |             |             |             |                   |           |                    | (144,045)  |
| 融資成本     |             |             |             |             |             |                   |           |                    | (48,113)   |
| 所佔聯營公司業績 | -           | (79,650)    | -           | -           | -           | 29,166            | 10,790    | -                  | (39,694)   |
| 所佔合營企業業績 | 550,340     | (5)         | -           | -           | (399)       | -                 | -         | -                  | 549,936    |
| 除稅前溢利    |             |             |             |             |             |                   |           |                    | 144,197    |
| 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  |

|                                | 物業投資<br>千港元 | 物業發展<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 證券投資<br>千港元 | 食品業務<br>千港元 | 醫療保健<br>服務<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 分部間<br>互相抵銷<br>千港元 | 綜合<br>千港元 |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-----------|--------------------|-----------|
| <b>其他分部資料：</b>                 |             |             |             |             |             |                   |           |                    |           |
| 資本開支 (附註)                      | 213         | -           | -           | -           | 36,466      | -                 | 447       | -                  | 37,126    |
| 折舊                             | (19,024)    | -           | -           | -           | (102,154)   | -                 | (392)     | 3,410              | (118,160) |
| 利息收入                           | 60,834      | -           | 4,250       | 1,255       | 1,691       | -                 | 192       | -                  | 68,222    |
| 融資成本                           | (11,091)    | -           | -           | (1,321)     | (10,870)    | -                 | (5)       | 137                | (23,150)  |
| 出售固定資產之虧損                      | -           | -           | -           | -           | (97)        | -                 | -         | -                  | (97)      |
| 視作出售一間聯營公司之虧損                  | -           | -           | -           | -           | -           | (45)              | -         | -                  | (45)      |
| 下列項目之減值虧損撥備                    |             |             |             |             |             |                   |           |                    |           |
| 撥回／(撥備)：                       |             |             |             |             |             |                   |           |                    |           |
| 一間合營企業                         | -           | -           | -           | -           | -           | -                 | (62)      | -                  | (62)      |
| 持作銷售之物業                        | 1,018       | -           | -           | -           | -           | -                 | -         | -                  | 1,018     |
| 發展中物業                          | -           | (118)       | -           | -           | -           | -                 | -         | -                  | (118)     |
| 存貨                             | -           | -           | -           | -           | (1,868)     | -                 | -         | -                  | (1,868)   |
| 貸款及應收賬款                        | -           | -           | -           | -           | (153)       | -                 | -         | -                  | (153)     |
| 固定資產撤銷                         | -           | -           | -           | -           | (57)        | -                 | -         | -                  | (57)      |
| 就清算海外業務重新分類至<br>損益表之已變現折算收益    | 144         | 22,055      | -           | -           | -           | -                 | -         | -                  | 22,199    |
| 按公平值計入損益之財務工具<br>之公平值收益／(虧損)淨額 | -           | -           | -           | (106,111)   | 255         | -                 | -         | -                  | (105,856) |
| 投資物業之公平值虧損淨額                   | (24,311)    | -           | -           | -           | -           | -                 | -         | -                  | (24,311)  |
| 未分配項目：                         |             |             |             |             |             |                   |           |                    |           |
| 資本開支 (附註)                      |             |             |             |             |             |                   |           |                    | 1,066     |
| 折舊                             |             |             |             |             |             |                   |           |                    | (14,095)  |
| 融資成本                           |             |             |             |             |             |                   |           |                    | (48,113)  |
| 出售固定資產之虧損                      |             |             |             |             |             |                   |           |                    | (3)       |
| 就清算海外業務重新分類至<br>損益表之已變現折算虧損    |             |             |             |             |             |                   |           |                    | (273)     |



截至 2021 年 12 月 31 日止年度

|             | 物業投資<br>千港元      | 物業發展<br>千港元    | 財務投資<br>千港元    | 證券投資<br>千港元      | 食品業務<br>千港元     | 醫療保健<br>服務<br>千港元 | 其他<br>千港元      | 分部間<br>互相抵銷<br>千港元 | 綜合<br>千港元        |
|-------------|------------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------------|------------------|
| <b>收入</b>   |                  |                |                |                  |                 |                   |                |                    |                  |
| 外來          | 86,744           | 7,490          | 2,766          | 17,365           | 596,476         | -                 | 17,333         | -                  | 728,174          |
| 分部間         | 3,857            | -              | -              | -                | -               | -                 | 10,674         | (14,531)           | -                |
| <b>總計</b>   | <b>90,601</b>    | <b>7,490</b>   | <b>2,766</b>   | <b>17,365</b>    | <b>596,476</b>  | <b>-</b>          | <b>28,007</b>  | <b>(14,531)</b>    | <b>728,174</b>   |
| <b>分部業績</b> | <b>34,338</b>    | <b>(5,416)</b> | <b>2,766</b>   | <b>214,515</b>   | <b>(66,578)</b> | <b>(1,908)</b>    | <b>(8,852)</b> | <b>(199)</b>       | <b>168,666</b>   |
| 未分配之企業開支    |                  |                |                |                  |                 |                   |                |                    | (176,815)        |
| 融資成本        |                  |                |                |                  |                 |                   |                |                    | (34,063)         |
| 所佔聯營公司業績    | -                | 18,473         | -              | -                | -               | 25,425            | 24,805         | -                  | 68,703           |
| 所佔合營企業業績    | 631,755          | 1,257          | -              | -                | (396)           | -                 | -              | -                  | 632,616          |
| 除稅前溢利       |                  |                |                |                  |                 |                   |                |                    | 659,107          |
| <b>分部資產</b> | <b>1,468,368</b> | <b>88,181</b>  | <b>463,337</b> | <b>1,652,134</b> | <b>839,196</b>  | <b>-</b>          | <b>26,054</b>  | <b>(14,297)</b>    | <b>4,522,973</b> |
| 於聯營公司之權益    | 6,520            | 359,368        | -              | -                | -               | 442,843           | 344,023        | -                  | 1,152,754        |
| 於合營企業之權益    | 10,776,686       | 335            | -              | 41,744           | 33,595          | -                 | -              | -                  | 10,852,360       |
| 未分配資產       |                  |                |                |                  |                 |                   |                |                    | 68,521           |
| 資產總值        |                  |                |                |                  |                 |                   |                |                    | 16,596,608       |
| <b>分部負債</b> | <b>491,592</b>   | <b>11,321</b>  | <b>-</b>       | <b>57,670</b>    | <b>494,357</b>  | <b>418,381</b>    | <b>367,400</b> | <b>(1,038,673)</b> | <b>802,048</b>   |
| 未分配負債       |                  |                |                |                  |                 |                   |                |                    | 1,657,123        |
| 負債總額        |                  |                |                |                  |                 |                   |                |                    | 2,459,171        |

|                             | 物業投資<br>千港元 | 物業發展<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 證券投資<br>千港元 | 食品業務<br>千港元 | 醫療保健<br>服務<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 分部間<br>互相抵銷<br>千港元 | 綜合<br>千港元 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-----------|--------------------|-----------|
| <b>其他分部資料：</b>              |             |             |             |             |             |                   |           |                    |           |
| 資本開支 (附註)                   | 156         | -           | -           | -           | 38,607      | -                 | 1,428     | -                  | 40,191    |
| 折舊                          | (19,115)    | -           | -           | -           | (90,869)    | -                 | (499)     | 3,410              | (107,073) |
| 利息收入                        | 61,931      | -           | 2,766       | -           | 1,953       | -                 | 373       | -                  | 67,023    |
| 融資成本                        | (12,098)    | -           | -           | -           | (11,117)    | -                 | (930)     | 248                | (23,897)  |
| 出售下列項目之收益／<br>(虧損)：         |             |             |             |             |             |                   |           |                    |           |
| 附屬公司                        | -           | -           | -           | (3,884)     | 13,442      | -                 | 561       | -                  | 10,119    |
| 固定資產                        | -           | (30)        | -           | -           | 150         | -                 | (15)      | -                  | 105       |
| 聯營公司                        | -           | -           | -           | -           | -           | -                 | (1,492)   | -                  | (1,492)   |
| 終止確認一間聯營公司之收益               | -           | -           | -           | -           | -           | -                 | 4,788     | -                  | 4,788     |
| 下列項目之減值虧損撥備<br>撥回／(撥備)：     |             |             |             |             |             |                   |           |                    |           |
| 固定資產                        | -           | -           | -           | -           | 428         | -                 | -         | -                  | 428       |
| 合營企業                        | -           | -           | -           | -           | -           | (63)              | (323)     | -                  | (386)     |
| 持作銷售之物業                     | 777         | -           | -           | -           | -           | -                 | -         | -                  | 777       |
| 發展中物業                       | -           | (134)       | -           | -           | -           | -                 | -         | -                  | (134)     |
| 存貨                          | -           | -           | -           | -           | (2,608)     | -                 | -         | -                  | (2,608)   |
| 貸款及應收賬款                     | -           | -           | -           | -           | 457         | -                 | -         | -                  | 457       |
| 固定資產撤銷                      | -           | -           | -           | -           | (2,643)     | -                 | -         | -                  | (2,643)   |
| 按公平值計入損益之財務工具<br>之公平值收益淨額   | -           | -           | -           | 219,314     | 8,097       | -                 | -         | -                  | 227,411   |
| 投資物業之公平值虧損淨額                | (12,720)    | -           | -           | -           | -           | -                 | -         | -                  | (12,720)  |
| 未分配項目：                      |             |             |             |             |             |                   |           |                    |           |
| 資本開支 (附註)                   |             |             |             |             |             |                   |           |                    | 660       |
| 折舊                          |             |             |             |             |             |                   |           |                    | (15,950)  |
| 融資成本                        |             |             |             |             |             |                   |           |                    | (34,063)  |
| 出售固定資產之虧損                   |             |             |             |             |             |                   |           |                    | (6)       |
| 就清算海外業務重新分類至<br>損益表之已變現折算虧損 |             |             |             |             |             |                   |           |                    | (155)     |

附註：資本開支包括增添固定資產以及勘探及評估資產。

## 地區資料

### (a) 來自外來客戶之收入

|        | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元   |
|--------|----------------|----------------|
| 香港     | 195,116        | 236,849        |
| 中國內地   | 14,067         | 20,880         |
| 新加坡共和國 | 445,655        | 447,806        |
| 馬來西亞   | 2,527          | 1,006          |
| 印尼     | 11,088         | 11,278         |
| 其他     | 9,320          | 10,355         |
|        | <u>677,773</u> | <u>728,174</u> |

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

### (b) 非流動資產

|        | 2022年<br>千港元      | 2021年<br>千港元      |
|--------|-------------------|-------------------|
| 香港     | 1,101,740         | 1,135,844         |
| 中國內地   | 237,847           | 274,358           |
| 新加坡共和國 | 11,594,594        | 11,956,661        |
| 馬來西亞   | 334,169           | 358,895           |
| 印尼     | 223,359           | 221,766           |
| 其他     | 117,811           | 124,303           |
|        | <u>13,609,520</u> | <u>14,071,827</u> |

以上非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具及遞延稅項資產。

### 一名主要客戶之資料

截至2022年12月31日止年度，約91,801,000港元（2021年 — 96,527,000港元）之收入來自食品業務分部向單一客戶之銷售。

#### 4. 收入

收入分析如下：

|                  | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元   |
|------------------|----------------|----------------|
| 來自客戶合約之收入：       |                |                |
| 出售物業             | -              | 3,969          |
| 銷售貨品及快流量消費品      | 266,461        | 285,731        |
| 餐飲銷售             | 291,065        | 307,427        |
| 提供管理服務           | 15,808         | 16,742         |
|                  | <u>573,334</u> | <u>613,869</u> |
| 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 | 522            | -              |
| 其他租賃付款（包括定額付款）   | 22,982         | 24,813         |
|                  | <u>23,504</u>  | <u>24,813</u>  |
| 利息收入             | 68,222         | 66,905         |
| 股息收入             | 10,840         | 17,365         |
| 其他               | 1,873          | 5,222          |
|                  | <u>677,773</u> | <u>728,174</u> |

來自客戶合約之收入  
收入資料分類

| 分部                            | 物業發展<br>千港元 | 食品業務<br>千港元    | 其他<br>千港元     | 總計<br>千港元      |
|-------------------------------|-------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>截至 2022 年 12 月 31 日止年度</b> |             |                |               |                |
| 貨品或服務類別：                      |             |                |               |                |
| 銷售貨品及快流量消費品                   | -           | 266,461        | -             | 266,461        |
| 餐飲銷售                          | -           | 291,065        | -             | 291,065        |
| 提供管理服務                        | -           | -              | 15,808        | 15,808         |
|                               | <u>-</u>    | <u>557,526</u> | <u>15,808</u> | <u>573,334</u> |
| 來自客戶合約之收入總額                   | <u>-</u>    | <u>557,526</u> | <u>15,808</u> | <u>573,334</u> |
| 地區市場：                         |             |                |               |                |
| 香港                            | -           | 169,461        | 10,599        | 180,060        |
| 中國內地                          | -           | -              | 2,258         | 2,258          |
| 新加坡共和國                        | -           | 386,168        | 2,951         | 389,119        |
| 馬來西亞                          | -           | 1,897          | -             | 1,897          |
|                               | <u>-</u>    | <u>557,526</u> | <u>15,808</u> | <u>573,334</u> |
| 來自客戶合約之收入總額                   | <u>-</u>    | <u>557,526</u> | <u>15,808</u> | <u>573,334</u> |
| 確認收入時間：                       |             |                |               |                |
| 於某一時間點轉讓之貨品                   | -           | 557,526        | -             | 557,526        |
| 隨時間轉讓之服務                      | -           | -              | 15,808        | 15,808         |
|                               | <u>-</u>    | <u>557,526</u> | <u>15,808</u> | <u>573,334</u> |
| 來自客戶合約之收入總額                   | <u>-</u>    | <u>557,526</u> | <u>15,808</u> | <u>573,334</u> |

| 分部                     | 物業發展<br>千港元  | 食品業務<br>千港元    | 其他<br>千港元     | 總計<br>千港元      |
|------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
| 截至 2021 年 12 月 31 日止年度 |              |                |               |                |
| 貨品或服務類別：               |              |                |               |                |
| 出售物業                   | 3,969        | -              | -             | 3,969          |
| 銷售貨品及快流量消費品            | -            | 285,731        | -             | 285,731        |
| 餐飲銷售                   | -            | 307,427        | -             | 307,427        |
| 提供管理服務                 | -            | -              | 16,742        | 16,742         |
| 來自客戶合約之收入總額            | <u>3,969</u> | <u>593,158</u> | <u>16,742</u> | <u>613,869</u> |
| 地區市場：                  |              |                |               |                |
| 香港                     | -            | 205,024        | 10,729        | 215,753        |
| 中國內地                   | 3,969        | -              | 1,824         | 5,793          |
| 新加坡共和國                 | -            | 387,891        | 4,189         | 392,080        |
| 馬來西亞                   | -            | 243            | -             | 243            |
| 來自客戶合約之收入總額            | <u>3,969</u> | <u>593,158</u> | <u>16,742</u> | <u>613,869</u> |
| 確認收入時間：                |              |                |               |                |
| 於某一時間點轉讓之貨品            | 3,969        | 593,158        | -             | 597,127        |
| 隨時間轉讓之服務               | -            | -              | 16,742        | 16,742         |
| 來自客戶合約之收入總額            | <u>3,969</u> | <u>593,158</u> | <u>16,742</u> | <u>613,869</u> |

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<br>千港元  | 食品業務<br>千港元    | 其他<br>千港元     | 總計<br>千港元      |
|------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
| 截至 2022 年 12 月 31 日止年度 |              |                |               |                |
| 來自客戶合約之收入              |              |                |               |                |
| 外來客戶                   | -            | 557,526        | 15,808        | 573,334        |
| 分部間                    | -            | -              | 3,803         | 3,803          |
| 來自客戶合約之收入總額            | -            | <u>557,526</u> | <u>19,611</u> | <u>577,137</u> |
| 來自其他來源之收入 — 外來         | -            | 2,730          | 1,026         | 3,756          |
| 分部收入總額                 | -            | <u>560,256</u> | <u>20,637</u> | <u>580,893</u> |
| 截至 2021 年 12 月 31 日止年度 |              |                |               |                |
| 來自客戶合約之收入              |              |                |               |                |
| 外來客戶                   | 3,969        | 593,158        | 16,742        | 613,869        |
| 分部間                    | -            | -              | 10,674        | 10,674         |
| 來自客戶合約之收入總額            | 3,969        | 593,158        | 27,416        | 624,543        |
| 來自其他來源之收入 — 外來         | 3,521        | 3,318          | 591           | 7,430          |
| 分部收入總額                 | <u>7,490</u> | <u>596,476</u> | <u>28,007</u> | <u>631,973</u> |

## 5. 其他收入

|           | 2022年<br>千港元  | 2021年<br>千港元  |
|-----------|---------------|---------------|
| 政府補助 (附註) | 16,483        | 12,037        |
| 承兌票據利息收入  | -             | 118           |
|           | <u>16,483</u> | <u>12,155</u> |

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

## 6. 其他收益／（虧損）— 淨額

|                              | 2022年<br>千港元  | 2021年<br>千港元   |
|------------------------------|---------------|----------------|
| 出售下列項目之收益／（虧損）：              |               |                |
| 附屬公司                         | -             | 10,119         |
| 固定資產                         | (100)         | 99             |
| 聯營公司                         | -             | (1,492)        |
| 視作出售一間聯營公司之虧損                | (45)          | -              |
| 終止確認一間聯營公司之收益                | -             | 4,788          |
| 下列項目之減值虧損撥備撥回／（撥備）：          |               |                |
| 固定資產                         | -             | 428            |
| 合營企業                         | (62)          | (386)          |
| 持作銷售之物業                      | 1,018         | 777            |
| 發展中物業                        | (118)         | (134)          |
| 存貨                           | (1,868)       | (2,608)        |
| 貸款及應收賬款                      | (153)         | 457            |
| 固定資產撇銷                       | (57)          | (2,643)        |
| 匯兌虧損—淨額                      | (6,784)       | (14,529)       |
| 就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算收益／（虧損） | 21,926        | (155)          |
|                              | <u>13,757</u> | <u>(5,279)</u> |

## 7. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／（扣除）下列項目：

|                                      | 2022年<br>千港元     | 2021年<br>千港元     |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| 銷售成本：                                |                  |                  |
| 已售物業成本                               | -                | (2,158)          |
| 已售存貨成本                               | (288,821)        | (314,326)        |
| 其他                                   | (3,859)          | (4,418)          |
|                                      | <u>(292,680)</u> | <u>(320,902)</u> |
| 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<br>（包括持作買賣之財務資產）： |                  |                  |
| 股票證券                                 | (90,938)         | 50,586           |
| 債務證券                                 | (1,874)          | 3,098            |
| 投資基金                                 | (9,981)          | 159,787          |
| 股票掛鈎票據                               | -                | 437              |
| 於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債<br>衍生財務工具     | -                | 3,669            |
|                                      | <u>(3,063)</u>   | <u>9,834</u>     |
|                                      | <u>(105,856)</u> | <u>227,411</u>   |
| 利息收入：                                |                  |                  |
| 貸款及墊款                                | 62,666           | 64,086           |
| 按公平值計入損益之財務資產                        | 1,255            | -                |
| 承兌票據                                 | -                | 118              |
| 其他                                   | 4,301            | 2,819            |
| 固定資產折舊                               | (75,580)         | (67,926)         |
| 使用權資產折舊                              | (56,675)         | (55,097)         |
| 銷售及分銷開支 <sup>#</sup>                 | (41,800)         | (31,914)         |
| 法律及專業費用 <sup>#</sup>                 | (21,796)         | (30,178)         |
| 顧問及服務費用 <sup>#</sup>                 | (16,794)         | (26,041)         |
| 公用設施開支 <sup>#</sup>                  | (12,603)         | (12,195)         |
| 維修及保養開支 <sup>#</sup>                 | (7,892)          | (10,792)         |

<sup>#</sup> 該等款項已計入綜合損益表之「其他經營開支」內。

## 8. 所佔合營企業業績

截至2022年12月31日止年度，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554,277,000港元（2021年 — 636,166,000港元）。有關變動主要是由於截至2022年12月31日止年度其按權益法入賬投資對象之溢利貢獻減少所致。

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全方位服務房地產發展、投資及管理綜合企業，資產遍及商業、酒店、零售、住宅、醫療保健及消費行業。LAAPL集團之若干銀行融資已以其持有之若干上市股份作抵押。

## 9. 所得稅

|             | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元    |
|-------------|----------------|-----------------|
| 香港：         |                |                 |
| 年內支出        | 4,811          | 4,737           |
| 往年超額撥備      | (37)           | (41)            |
| 遞延          | 97             | (502)           |
|             | <u>4,871</u>   | <u>4,194</u>    |
| 中國內地及海外：    |                |                 |
| 年內支出        | 3,918          | 2,434           |
| 往年超額撥備      | (1,749)        | (18,633)        |
| 遞延：         |                |                 |
| 本年度         | (6,954)        | (3,501)         |
| 稅率變動之影響     | -              | (1,259)         |
|             | <u>(4,785)</u> | <u>(20,959)</u> |
| 年內支出／（抵免）總額 | <u>86</u>      | <u>(16,765)</u> |

香港利得稅乃按稅率 8.25% 或 16.5%（2021 年 — 8.25% 或 16.5%）（倘適用）計算。就於中國內地及新加坡共和國營運之公司而言，按年內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為 25% 及 17%（2021 年 — 25% 及 17%）。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之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年內綜合溢利；及(ii)年內已發行股份加權平均數約 493,154,000 股普通股（2021 年 — 約 493,154,000 股普通股）計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利

截至 2022 年及 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

## 11. 股息

|                                  | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元  |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| 擬派之末期股息 — 無（2021 年 — 每股普通股 4 港仙） | <u>-</u>     | <u>19,726</u> |



## 12. 於合營企業之權益

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：

|             | 2022 年<br>千港元 | 2021 年<br>千港元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 未償還結餘之賬齡如下： |               |               |
| 30 日以內      | 28,210        | 23,928        |
| 31 至 60 日   | 19,105        | 14,762        |
| 61 至 90 日   | 12,155        | 9,820         |
| 超逾 90 日     | 582           | 1,497         |
|             | <u>60,052</u> | <u>50,007</u> |

## 14. 應付賬款、應計款項及其他負債

包含於應付貿易賬款之結餘，按發票日期之賬齡分析如下：

|             | 2022 年<br>千港元 | 2021 年<br>千港元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 未償還結餘之賬齡如下： |               |               |
| 30 日以內      | 32,617        | 29,985        |
| 31 至 60 日   | 10,601        | 6,670         |
| 61 至 90 日   | 460           | 699           |
| 超逾 90 日     | 1,642         | 1,248         |
|             | <u>45,320</u> | <u>38,602</u> |

## 業務回顧

### 概覽

截至 2022 年 12 月 31 日止年度（「本年度」），全球經濟面對多項挑戰。本年度，中國內地就 2019 冠狀病毒病疫情（「疫情」）多次封城，導致經濟活動受阻及經濟增長放緩。俄烏戰爭、地緣政治緊張局勢及疫情引發供應鏈瓶頸問題推高食品、能源及商品價格。通脹急升至極高水平，主要央行收緊彼等之貨幣政策。全球股市於 2022 年出現劇烈波動。本年度，經營環境充滿挑戰。在此背景下，大部份國家重啟經濟，並逐漸擺脫疫情之影響。本年度新加坡經濟增長 3.6%，低於 2021 年之增長率 8.9%。

### 本年度業績

在此環境下，本集團於本年度錄得股東應佔綜合溢利 125,000,000 港元，而截至 2021 年 12 月 31 日止年度（「2021 年」）則錄得綜合溢利 500,000,000 港元。溢利減少主要由於本集團於本年度錄得按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損淨額（而於 2021 年則錄得公平值收益淨額）、所佔合營企業溢利減少及本集團於本年度錄得所佔聯營公司虧損（而於 2021 年則錄得所佔溢利）所致。

本年度之總收入減少至 678,000,000 港元（2021 年—728,000,000 港元），當中 66%（2021 年—61%）及 29%（2021 年—33%）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，佔本年度總收入之 83%（2021 年—82%），惟錄得達 6% 之跌幅，此乃由於該項業務於本年度繼續受疫情防控措施影響，尤其是於香港。

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與保養開支。本年度之其他經營開支為 159,000,000 港元（2021 年—174,000,000 港元）。

### 物業投資

本年度來自物業投資業務之分部收入總額為 88,000,000 港元（2021 年—91,000,000 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。本年度，該等地區之物業市場氣氛低迷。本集團於本年度錄得投資物業公平值虧損 24,000,000 港元（2021 年—13,000,000 港元）。本年度未計入本集團所佔合營企業業績前之分部溢利為 23,000,000 港元（2021 年—34,000,000 港元）。

本集團之主要合營企業 Lippo ASM Asia Property Limited（「LAAPL」，連同其附屬公司，統稱「LAAPL 集團」）為一間持有 OUE Limited（「OUE」，連同其附屬公司，統稱「OUE 集團」）控股權益之公司。OUE 為一間於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）主板上市之公司。OUE 集團為一間領先泛亞之全方位服務房地產發展、投資及管理綜合企業，資產遍及商業、酒店、零售、住宅、醫療保健及消費行業。於 2022 年 12 月 31 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 2022 年 12 月 31 日，LAAPL 集團擁有 OUE C-REIT 合共約 49.3% 之權益。

作為 OUE C-REIT 整體組合之支柱，新加坡辦公室物業持續受惠於「擇優而租」趨勢及供應有限，於 2022 年 12 月 31 日，在積極租賃策略支持下，承諾租用率維持於 95.5% 之高水平。隨著新加坡之國際旅客重臨及消費者消費意欲改善，文華購物廊之經營指標改善，本年度最後一季之顧客人流及租戶銷售額分別達到疫情前水平之約 95% 及 85%。本年度，新加坡烏節希爾頓酒店品牌成功重塑，加上新加坡旅遊、商務旅行以及會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽（「會展獎勵旅遊」）行業持續復甦，帶動酒店業務表現改善。於 2023 年 1 月，新加坡烏節希爾頓酒店重開烏節翼之 446 間客房，標誌著於 2020 年 3 月公佈之資產增值措施最後階段順利完成。會展獎勵旅遊行業持續復甦及中國內地放寬 2019 冠狀病毒病限制措施，帶動航班連接及載客量增加，預計可進一步提高 2023 年國際入境旅客數目。預期新加坡之旅遊活動將於 2024 年或之前恢復至疫情前水平。OUE C-REIT 之酒店物業已準備就緒，以把握酒店行業持續復甦帶來之機遇。

OUE Lippo Healthcare Limited（「OUELH」）為 OUE 之附屬公司，於新交所由保薦人監察之上市平台（「凱利板」）上市。OUELH 為一間於高增長亞洲市場擁有、經營及投資優質醫療保健業務之泛亞醫療保健集團。於 2022 年 12 月 31 日，OUE 集團擁有 OUELH 約 70.4% 之股本權益。於 2022 年 6 月，OUELH 集團及 OUE 集團分別持有 60% 及 40% 權益之一間合營企業與三間新加坡醫療團體（包括兩間頂尖呼吸系統專科醫務診所及一間心胸肺外科醫務診所）建立醫療合作夥伴關係。該項醫療合作夥伴關係乃 OUELH 集團按新加坡之醫療標準及質素為基礎建立亞洲醫療保健生態系統之里程碑。於中國內地，常熟招商力寶婦產科醫院（「常熟醫院」）及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，合共將可提供約 340 張床位。常熟醫院將提供優質婦產科醫療保健服務，包括產後護理等相關配套服務，預期將於 2023 年啟用。太子灣醫院預期將於 2024 年啟用。兩間醫院將由 OUELH 集團與招商局集團組成之合營企業經營。

於 2022 年 3 月，OUELH 集團向 First Real Estate Investment Trust（「First REIT」，其於新交所主板上市）出售其於日本 12 間護老院之全部權益，代價為 165,900,000 坡元（相等於約 959,000,000 港元），主要以 First REIT 之新基金單位支付，導致 OUELH 集團於 First REIT 之直接權益增加，以及 First REIT 作為 OUELH 集團之附屬公司綜合入賬。First REIT 已重新定位，並進一步促進其地域及租戶組合之多元化發展。於 2022 年 9 月，First REIT 進一步收購兩間日本護老院及出售一間印尼醫院物業。於 2022 年 12 月 31 日，該等交易使 First REIT 於成熟市場之資產組合增加至 27.9%，其目標是於未來三至五年將有關比例進一步增加至超過 50%。於上述交易後，First REIT 共擁有 32 項物業，包括 15 項印尼物業、14 項日本物業及 3 項新加坡物業。於 2022 年 12 月 31 日，OUE 集團於 First REIT 之權益約為 44.2%（包括透過 OUELH 集團持有之權益）。

本集團於本年度自其於 LAAPL 之投資錄得所佔合營企業溢利為 554,000,000 港元（2021 年 – 636,000,000 港元）。有關轉變主要由於本年度合營企業按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻減少所致。加上本年度儲備內所佔 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 2022 年 12 月 31 日，本集團於 LAAPL 之權益總額減少至 10,300,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日 – 10,600,000,000 港元）。

## 物業發展

本年度由於多次封城及當地物業市場低迷，位於中國北京力寶廣場餘下物業之銷售進度繼續停滯不前。於 2021 年，分部收入為 7,000,000 港元。於本年度，一間先前於新加坡從事物業發展項目之合營企業完成解散。匯兌均衡儲備內之累計折算收益 22,000,000 港元已相應撥入損益表。因此，未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前，分部於本年度錄得溢利 13,000,000 港元（2021 年 – 虧損 5,000,000 港元）。

本年度本集團所佔聯營公司虧損為 80,000,000 港元（2021 年 – 溢利 18,000,000 港元），主要來自其於新加坡投資 50% 權益之物業發展項目。有關虧損主要由於一間聯營公司就對其一項法律索償而作出撥備所致。

## 食品業務

本集團之食品業務分部錄得收入 560,000,000 港元（2021 年－596,000,000 港元），主要來自咖啡店與餐廳連鎖店之食品零售業務及食品製造。新加坡自 2022 年 3 月底放寬疫情防控措施及邊境限制後，新加坡之食品零售業務表現理想。香港之食品零售業務經營環境困難，此乃由於嚴格社交距離措施於本年度大部份時間實施；於 2022 年 12 月底放寬大部份堂食限制及社交聚會規定後，消費才逐漸回升。本集團之食品製造業務亦受營運挑戰、全球通脹環境帶來之投入成本壓力及擴展至馬來西亞市場之挑戰所影響。由於競爭激烈、人手短缺、經營成本高企及經濟前景欠明朗，本集團之食品業務整體經營環境繼續充滿困難及挑戰。因此，本年度之分部虧損增加至 111,000,000 港元（2021 年－67,000,000 港元）。

本集團將繼續專注於其食品零售業務及食品製造業務。本集團目前以「Chatterbox Café」、「Chatterbox Express」、「Délifrance」、「alfafa」及「力寶軒」等品牌經營餐廳食肆。為提升其競爭力，本集團正就「Délifrance」推行品牌重塑計劃。全新概念店「Délifrance Bistro」剛於2023年3月開幕，並大受歡迎。本集團於2023年將開設兩間新店，以進一步擴展「Chatterbox」品牌。

## 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年度錄得總收入 16,000,000 港元（2021 年－20,000,000 港元）。本年度，環球股□市場及債券市場極為波動，並錄得虧損。本集團就於本年度損益表中由此分部錄得來自其證券投資之公平值虧損淨額 106,000,000 港元，而 2021 年則錄得收益 219,000,000 港元。因此，財務及證券投資業務於本年度損益表中錄得虧損淨額 98,000,000 港元（2021 年－溢利 217,000,000 港元）。

於本年度，本集團因應市場動盪而縮減投資組合之規模。於 2022 年 12 月 31 日，財務及證券投資組合為 1,568,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日－2,115,000,000 港元），主要包括現金及銀行結餘 700,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日－887,000,000 港元）、按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之財務資產 788,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日－1,143,000,000 港元）及按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）之財務資產 73,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日－79,000,000 港元）。有關不同類別之證券投資之進一步詳情如下：

### 按公平值計入損益之財務資產

截至 2022 年 12 月 31 日，本集團之按公平值計入損益之財務資產為 788,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日－1,143,000,000 港元），包括股票證券 235,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日－459,000,000 港元）、債務證券 44,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日－57,000,000 港元）及投資基金 509,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日－627,000,000 港元）。

按公平值計入損益之主要財務資產之詳情如下：

|                                    | 於 2022 年 12 月 31 日 |                                 | 於 2021 年 12 月 31 日 |            | 截至 2022 年 12 月 31 日止年度 |
|------------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|------------|------------------------|
|                                    | 公平值<br>千港元         | 按公平值<br>計入損益之<br>財務資產<br>之概約百分比 | 佔資產總值<br>之概約百分比    | 公平值<br>千港元 | 公平值虧損<br>淨額<br>千港元     |
| GSH Corporation Limited（「GSH」）     | 72,918             | 9.3%                            | 0.5%               | 78,649     | (5,731)                |
| Amasia CIV T, L.P.（「Amasia」）       | 56,111             | 7.1%                            | 0.4%               | 55,967     | (12)                   |
| Quantedge Global Fund（「Quantedge」） | 49,860             | 6.3%                            | 0.3%               | 84,838     | (16,234)               |
| 其他（附註）                             | 609,097            | 77.3%                           | 3.9%               | 923,776    | (80,816)               |
| 總計                                 | 787,986            | 100.0%                          | 5.1%               | 1,143,230  | (102,793)              |

附註：其他包括多項證券，當中概無佔於 2022 年 12 月 31 日之按公平值計入損益之財務資產多於 5% 之證券。

## GSH

於2022年12月31日，本集團持有之GSH股票證券之公平值為73,000,000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9.3%及0.5%。本集團於本年度確認未變現公平值虧損6,000,000港元。本集團亦投資於GSH發行之上市可換股債券。於2022年12月31日，本集團持有之GSH債務證券之公平值為18,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約2.3%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之業務營運受疫情影響。隨著馬來西亞自2022年第二季起放寬行動管制限制，GSH之酒店業務強勢復甦。中國內地重開邊境及旅客入境可能會對GSH之經營環境帶來正面影響。

## 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2022年12月31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7.1%及0.4%。本年度，本集團錄得公平值虧損為10,000,000港元。

## Quantedge

於2022年12月31日，本集團於Quantedge之投資之公平值為50,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約6.3%及0.3%。由於Quantedge之目標與本集團之投資策略相符，故本集團投資於Quantedge作長遠策略性用途。Quantedge為非上市投資基金，其目標為透過投資於全球各地之多個資產類別達致長遠之絕對資本增長。因此，投資結果或會在短期內大幅變動。本年度，本集團贖回19,000,000港元之部份投資，以變現自初次投資後累積之部份收益。由於所有主要資產類別之價格於本年度均有所下跌，本集團於本年度之公平值虧損為16,000,000港元。

### *按公平值計入其他全面收益之財務資產*

除上述按公平值計入損益之財務資產項下之投資外，本集團亦投資於持作長遠策略性用途之股票證券，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2022年12月31日，該等投資之公平值為73,000,000港元（2021年12月31日－79,000,000港元）。GenieBiome Holdings Limited（「GB」）為此類別之其中一項主要投資。於2022年12月31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26.1%及0.1%。於2021年，本集團投資於GB，該生物科技公司由香港之國際知名大學醫學教授及臨床科學家團隊成立。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，並持續為微生物菌群診斷及治療方案進行研發及申請專利。於本年度，本集團計入其他全面收入之未變現公平值收益為3,000,000港元。

## 醫療保健服務

本集團主要透過其於Healthway Medical Corporation Limited（「Healthway」，本公司擁有40.8%權益之聯營公司，連同其附屬公司，統稱「Healthway集團」）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。

於本年度，Healthway集團繼續表現理想及錄得溢利增長，而本集團於本年度之所佔溢利相應增加至29,000,000港元（2021年—25,000,000港元）。於本年度，新加坡政府放寬疫情規定之社區及邊境措施後，基本護理分部之求診人數有所增加。專科護理分部同樣錄得收入上升，主要由於跨境措施放寬後外來人流增加、設立新診所及收購業務所致。於本年度，Healthway集團開設經營心臟科、眼科、兒童外科、內分泌科及精神科之新Nobel醫療專科診所，並收購多個品牌包括Straits Podiatry、Ten Surgery Group、Amazing Speech Therapy、HeadStart for Life及TeleHope Speech Therapy，從而擴大網絡。於2022年11月，Healthway集團亦開設第三間健康檢查中心。於2022年12月31日，本集團於Healthway之權益為474,000,000港元（2021年12月31日—443,000,000港元）。

展望未來，Healthway集團將專注支持已訂於2023年中推出之全國健康SG計劃，以協助新加坡國民掌握個人健康及延緩慢性疾病發生。Healthway集團致力加強以求診者為重心之醫療保健系統，以應付不斷變化之醫療保健需求。鑑於邊境重開後，非緊急外科手術需求回升，Healthway集團亦將繼續擴大及加強其專科護理分部，從而提供涵蓋更多範疇之優質醫療健康服務。

## 其他業務

本集團於本年度自其於TIH Limited（「TIH」，本公司擁有39.9%權益之聯營公司及於新交所主板上市之公司，連同其附屬公司，統稱「TIH集團」）之投資錄得所佔溢利10,000,000港元（2021年—25,000,000港元）。於2022年12月31日，本集團於TIH之權益為298,000,000港元（2021年12月31日—291,000,000港元）。

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。在投資業務分部下，TIH透過於公營及私營公司之特殊情況投資、收購次級投資組合及非核心資產、私人信貸及長遠策略性私募股權，尋求資本增值及投資收入。由於2022年之經濟不利因素拖慢增長及估值下跌，創投企業部署較少資金，導致私募股權投資交易減少。TIH將繼續監察市場以物色投資機會，以發揮跨境私募股權交易之專業知識及經驗。在基金管理分部下，TIH之全資附屬公司TIH Investment Management Pte. Ltd.（其持有新加坡金融管理局頒發之資本市場服務牌照）繼續透過管理或提供意見予第三方投資基金，從而賺取以經常性收費為基礎之收入。於本年度，TIH錄得之基金管理業務貢獻有所提高。

## 財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2022年12月31日，其資產總值為15,600,000,000港元（2021年12月31日—16,600,000,000港元）。於2022年12月31日，與物業有關之資產為12,200,000,000港元（2021年12月31日—12,700,000,000港元），佔資產總值之78%（2021年12月31日—77%）。負債總額為2,400,000,000港元（2021年12月31日—2,500,000,000港元）。於2022年12月31日，現金及現金等價物及定期存款總額為900,000,000港元（2021年12月31日—1,000,000,000港元）。於2022年12月31日，流動比率為1.1（2021年12月31日—1.9）。

於2022年12月31日，本集團之銀行及其他貸款減少至1,798,000,000港元（2021年12月31日—1,820,000,000港元），包括銀行貸款1,717,000,000港元（2021年12月31日—1,720,000,000港元）及其他貸款81,000,000港元（2021年12月31日—100,000,000港元）。

於2022年12月31日，銀行貸款包括有抵押銀行貸款1,261,000,000港元（2021年12月31日—1,447,000,000港元）及無抵押銀行貸款456,000,000港元（2021年12月31日—273,000,000港元）。本集團之銀行貸款以港元、新加坡元及馬來西亞零吉計值，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。於2022年12月31日，本集團之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2021年12月31日，本集團約3%之銀行貸款乃實際按固定利率計息，而餘下貸款則按浮動利率計息。

於2022年12月31日，其他貸款包括有抵押部份11,000,000港元（2021年12月31日 — 無）及無抵押部份70,000,000港元（2021年12月31日 — 100,000,000港元）。本集團之其他貸款以港元及新加坡元計值。有抵押其他貸款為來自一名第三方之定息貸款，並以本集團之若干財務資產作抵押。無抵押其他貸款為來自本公司一間控股公司之定息貸款。

於2022年12月31日，約45%（2021年12月31日 — 24%）之銀行及其他貸款須於一年內償還。於2022年12月31日，資本負債比率（按貸款總額（扣除非控股權益）對本公司權益持有人應佔權益之比率計算）為14.9%（2021年12月31日 — 14.2%）。

於2022年12月31日，本公司之權益持有人應佔資產淨值減少至9,300,000,000港元（2021年12月31日 — 9,900,000,000港元），主要是由於所佔LAAPL集團儲備減少，抵銷了本年度之溢利淨額所致。於2022年12月31日，相等於每股18.9港元（2021年12月31日 — 每股20.2港元）。

本集團監察其資產及負債之相關外匯持倉，以盡量減低外匯風險。在適當時候，會利用對沖工具，包括遠期合約、掉期及貨幣貸款，以管理外匯風險。

本集團擁有已發出之銀行擔保，作為用作食品業務營運場所之租金及公用開支按金。於2022年12月31日，本集團之有抵押銀行擔保為1,000,000港元（2021年12月31日 — 1,000,000港元）及無抵押銀行擔保為3,000,000港元（2021年12月31日 — 3,000,000港元）。有抵押銀行擔保以本集團若干資產作抵押。於2021年12月31日之金額亦以一間附屬公司股東之公司擔保作抵押。除上述者外，於本年度結束時，本集團並無未償還之重大或然負債，本集團之資產亦概無作出抵押（2021年12月31日 — 無）。

於2022年12月31日，本集團之資本承擔總額為121,000,000港元（2021年12月31日 — 114,000,000港元），主要與作長遠策略性用途之若干非上市投資基金之承諾投資有關。投資或資本資產將透過本集團內部資源及／或外來銀行融資（倘適合）提供資金。

## 員工與薪酬

於2022年12月31日，本集團有783名全職僱員（2021年12月31日 — 830名全職僱員）。本年度計入損益表之員工成本（包括董事酬金）為311,000,000港元（2021年 — 348,000,000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

預期全球經濟環境於2023年仍需面對挑戰。俄烏戰爭持續、地緣政治緊張局勢、貨幣政策進一步收緊、通脹壓力及近期銀行業危機帶來之下行風險可能影響全球經濟增長。然而，於疫情限制解除後，預期中國內地經濟將錄得快速增長。本集團有經營業務之新加坡於2023年之經濟預測增長率為介乎0.5%至2.5%。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。

## 股息

董事已議決不建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息（2021年 — 每股4港仙，約19,700,000港元）。概無宣派截至2022年12月31日止年度之中期股息（2021年 — 無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2023年5月30日星期二至2023年6月2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，以確定有權出席將於2023年6月2日星期五舉行之股東週年大會（「2023年股東週年大會」）並於會上表決之股東資格。為符合出席2023年股東週年大會並於會上表決之資格，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於2023年5月29日星期一下午4時30分前送交本公司之過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2022年12月31日止年度，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。

## 企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。本公司董事會（「董事會」）相信，良好之企業管治常規對保持及提升投資者信心愈趨重要。企業管治規定經常改變，因此董事會不時檢討其企業管治常規，以確保達致公眾及股東期望、符合法律及專業標準，並反映本地及國際最新之發展。董事會將繼續致力取得高質素之企業管治，以保障股東權益及提升股東價值。

就董事所知及所信，董事認為本公司於截至2022年12月31日止年度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。

## 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，並已審閱及同意本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報告書。

## 核數師就本初步公佈執行之程序

本集團獨立核數師安永會計師事務所認為，本初步公佈所載有關本集團截至2022年12月31日止年度（「本年度」）綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度綜合財務報告書草擬本所載金額一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成鑒證工作，安永會計師事務所亦無對本初步公佈提供任何意見或保證結論。

承董事會命  
力寶有限公司  
董事總經理兼行政總裁  
李聯煒

香港，2023年3月30日

於本公佈日期，本公司董事會由八名董事組成，包括執行董事李棕博士（主席）、李聯煒先生（董事總經理兼行政總裁）及李江先生，非執行董事李澤培先生及陳念良先生，以及獨立非執行董事徐景輝先生、容夏谷先生及吳敏燕女士。