

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 2023 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 2023 年 12 月 31 日止年度之綜合全年業績，連同 2022 年同期之比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	附註	2023 年 千港元	2022 年 千港元
收入	4	813,522	677,773
銷售成本		(311,308)	(292,680)
<b>溢利總額</b>		<b>502,214</b>	385,093
其他收入	5	1,695	16,483
行政開支		(442,360)	(420,678)
其他經營開支	7	(170,420)	(159,270)
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益／（虧損）淨額	7	19,629	(105,856)
投資物業之公平值虧損淨額		(26,523)	(24,311)
其他收益／（虧損）— 淨額	6	(10,917)	13,757
融資成本		(111,030)	(71,263)
所佔聯營公司業績		960	(39,694)
所佔合營企業業績	8	169,707	549,936
<b>除稅前溢利／（虧損）</b>	7	<b>(67,045)</b>	144,197
所得稅	9	(1,637)	(86)
<b>年內溢利／（虧損）</b>		<b>(68,682)</b>	144,111
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(35,381)	125,281
非控股權益		(33,301)	18,830
		<b>(68,682)</b>	144,111
		港元	港元
本公司權益持有人應佔每股盈利／（虧損）	10		
基本及攤薄		(0.07)	0.25

## 綜合全面收益表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
年內溢利／（虧損）	<b>(68,682)</b>	144,111
<b>其他全面收入／（虧損）</b>		
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	<b>(11,297)</b>	(58,607)
就以下事項重新分類至損益之匯兌差額：		
清算海外業務	-	(21,926)
終止確認一間海外聯營公司	<b>13</b>	-
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	<b>12,096</b>	6,357
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	<b>(78,555)</b>	(662,884)
其他儲備	<b>(9,174)</b>	22,287
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）	<b>(86,917)</b>	(714,785)
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	<b>(40,897)</b>	(25,911)
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	<b>(96,716)</b>	(421,980)
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）	<b>(137,613)</b>	(447,891)
年內其他全面虧損（扣除稅項）	<b>(224,530)</b>	(1,162,676)
<b>年內全面虧損總額</b>	<b>(293,212)</b>	(1,018,565)
<b>以下人士應佔：</b>		
本公司權益持有人	<b>(193,879)</b>	(727,189)
非控股權益	<b>(99,333)</b>	(291,376)
	<b>(293,212)</b>	(1,018,565)

綜合財務狀況表  
於 2023 年 12 月 31 日

	附註	2023 年 千港元	2022 年 千港元
<b>非流動資產</b>			
無形資產		21,034	21,034
固定資產		1,038,253	1,087,324
投資物業		663,438	692,027
使用權資產		161,372	156,370
於聯營公司之權益		1,119,065	1,111,481
於合營企業之權益	12	10,545,451	10,538,378
按公平值計入其他全面收益之財務資產		49,372	72,712
按公平值計入損益之財務資產		448,153	479,477
應收賬款、預付款項及其他資產	13	40,313	14,450
遞延稅項資產		5,233	6,937
		<b>14,091,684</b>	<b>14,180,190</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		65,046	66,567
發展中物業		23,408	25,081
存貨		23,962	25,196
應收賬款、預付款項及其他資產	13	165,987	116,121
按公平值計入損益之財務資產		304,193	308,509
其他財務資產		-	651
可收回稅項		876	915
現金及現金等價物		454,717	868,547
		<b>1,038,189</b>	<b>1,411,587</b>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		367,330	810,446
租賃負債		47,106	57,047
應付賬款、應計款項及其他負債	14	224,256	220,950
其他財務負債		569	-
應付稅項		147,198	146,980
		<b>786,459</b>	<b>1,235,423</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>251,730</b>	<b>176,164</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>14,343,414</b>	<b>14,356,354</b>

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款		1,272,967	987,745
租賃負債		125,983	108,866
應付賬款、應計款項及其他負債	14	8,542	9,150
遞延稅項負債		26,257	33,614
		<u>1,433,749</u>	<u>1,139,375</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>12,909,665</u></b>	<b><u>13,216,979</u></b>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		986,598	986,598
儲備		8,088,633	8,313,410
		<u>9,075,231</u>	<u>9,300,008</u>
非控股權益		3,834,434	3,916,971
<b>權益總額</b>		<b><u>12,909,665</u></b>	<b><u>13,216,979</u></b>

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）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 2023 年 12 月 31 日止年度之初步全年業績公佈所載有關截至 2023 年 12 月 31 日止年度之未經審核財務資料及有關截至 2022 年 12 月 31 日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報告書，惟就截至 2022 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 2023 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 2022 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 2022 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 2022 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新訂及經修訂香港財務報告準則則除外：

香港財務報告準則第 17 號	<i>保險合約</i>
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	<i>會計政策之披露</i>
香港會計準則第 8 號之修訂	<i>會計估計之定義</i>
香港會計準則第 12 號之修訂	<i>與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項</i>
香港會計準則第 12 號之修訂	<i>國際稅務改革 — 支柱二立法模板</i>

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：

- (a) 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 號之修訂作出重要性判斷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。該等修訂影響本集團之會計政策披露，惟不會影響本集團財務報告書中任何項目之計量、確認或呈列。

- (b) 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。會計估計之定義為財務報告書內存在計量不確定性之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據制定會計估計。由於本集團之方法及政策與該等修訂一致，故該等修訂對本集團之財務報告書並無影響。
- (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窄香港會計準則第 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。

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。本集團已就 2022 年 1 月 1 日起與租賃相關之暫時性差額應用該等修訂。於應用該等修訂後，本集團已分別釐定使用權資產及租賃負債產生之暫時性差額。然而，彼等並不會對綜合財務狀況表所呈列之整體遞延稅項結餘產生任何重大影響，因為根據香港會計準則第 12 號，相關遞延稅項結餘符合抵銷條件。

- (d) 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*就因實施經濟合作與發展組織頒佈之支柱二立法模板產生之遞延稅項之確認及披露引入了一項強制性暫時例外情況。該等修訂亦引入了對受影響實體之披露要求，以幫助財務報告書使用者更瞭解實體所面臨之支柱二所得稅風險，包括於支柱二法例生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關之即期稅項，以及在有關法例獲頒佈或實質已頒佈但尚未生效期間披露其所面臨支柱二所得稅風險之已知或可合理估計之資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法模板之範圍，故該等修訂並未對本集團產生任何影響。

### 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；
- (g) 物業管理分部包括提供物業管理服務；及
- (h) 「其他」分部主要包括礦產勘探及開採、提供項目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 2023 年 12 月 31 日止年度

	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	物業管理 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>										
外來	87,978	-	9,385	11,849	687,261	-	12,459	4,590	-	813,522
分部間	4,041	-	-	-	-	-	563	834	(5,438)	-
<b>總計</b>	<b>92,019</b>	<b>-</b>	<b>9,385</b>	<b>11,849</b>	<b>687,261</b>	<b>-</b>	<b>13,022</b>	<b>5,424</b>	<b>(5,438)</b>	<b>813,522</b>
<b>分部業績</b>	<b>6,919</b>	<b>(7,875)</b>	<b>9,385</b>	<b>25,688</b>	<b>(55,206)</b>	<b>(2,708)</b>	<b>9,874</b>	<b>(5,880)</b>	<b>(243)</b>	<b>(20,046)</b>
未分配之企業開支										(145,149)
融資成本										(72,517)
所佔聯營公司業績	-	5,412	-	-	-	7,710	-	(12,162)	-	960
所佔合營企業業績	169,361	746	-	-	(400)	-	-	-	-	169,707
除稅前虧損										(67,045)
<b>分部資產</b>	<b>1,369,046</b>	<b>77,388</b>	<b>363,591</b>	<b>825,539</b>	<b>739,114</b>	<b>-</b>	<b>722</b>	<b>52,062</b>	<b>(11,706)</b>	<b>3,415,756</b>
於聯營公司之權益	7,132	290,402	-	-	-	489,364	-	332,167	-	1,119,065
於合營企業之權益	10,466,877	1,094	-	41,461	36,019	-	-	-	-	10,545,451
未分配資產										49,601
資產總值										15,129,873
<b>分部負債</b>	<b>679,113</b>	<b>9,637</b>	<b>-</b>	<b>42,208</b>	<b>349,354</b>	<b>439,257</b>	<b>1,474</b>	<b>376,064</b>	<b>(1,067,435)</b>	<b>829,672</b>
未分配負債										1,390,536
負債總額										2,220,208
<b>其他分部資料：</b>										
資本開支 (附註)	130	520	-	-	46,066	-	4	416	-	47,136
折舊	(18,940)	(28)	-	-	(113,992)	-	(6)	(372)	3,494	(129,844)
利息收入	63,099	-	9,385	1,131	1,840	-	-	2,454	-	77,909
融資成本	(26,481)	-	-	(33)	(12,288)	-	-	(15)	304	(38,513)
出售固定資產之虧損	-	(9)	-	-	(3,002)	-	-	(93)	-	(3,104)
終止確認一間聯營公司之虧損	-	-	-	-	-	-	-	(496)	-	(496)
下列項目之減值虧損撥備：										
一間合營企業	-	-	-	-	-	-	-	(34)	-	(34)
持作銷售之物業	(783)	-	-	-	-	-	-	-	-	(783)
發展中物業	-	(110)	-	-	-	-	-	-	-	(110)
存貨	-	-	-	-	(1,539)	-	-	-	-	(1,539)
貸款及應收賬款	(300)	-	-	(237)	-	-	-	(1,562)	-	(2,099)
按公平值計入損益之財務工具										
之公平值收益淨額	-	-	-	19,629	-	-	-	-	-	19,629
投資物業之公平值虧損淨額	(26,523)	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,523)
未分配項目：										
資本開支 (附註)										1,275
折舊										(11,909)
融資成本										(72,517)
出售固定資產之虧損										(4)



截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	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	物業管理 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>										
外來	84,338	-	4,250	12,095	560,256	-	12,857	3,977	-	677,773
分部間	3,857	-	-	-	-	-	516	3,287	(7,660)	-
<b>總計</b>	<b>88,195</b>	<b>-</b>	<b>4,250</b>	<b>12,095</b>	<b>560,256</b>	<b>-</b>	<b>13,373</b>	<b>7,264</b>	<b>(7,660)</b>	<b>677,773</b>
<b>分部業績</b>	<b>23,121</b>	<b>12,633</b>	<b>4,250</b>	<b>(101,920)</b>	<b>(110,714)</b>	<b>(1,823)</b>	<b>9,092</b>	<b>(8,217)</b>	<b>(309)</b>	<b>(173,887)</b>
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
<b>分部資產</b>	<b>1,401,513</b>	<b>79,821</b>	<b>489,131</b>	<b>1,079,649</b>	<b>832,727</b>	<b>-</b>	<b>610</b>	<b>8,958</b>	<b>(4,567)</b>	<b>3,887,842</b>
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
<b>分部負債</b>	<b>664,325</b>	<b>10,095</b>	<b>-</b>	<b>42,167</b>	<b>463,587</b>	<b>421,728</b>	<b>1,221</b>	<b>339,436</b>	<b>(1,003,780)</b>	<b>938,779</b>
未分配負債										1,436,019
負債總額										2,374,798
<b>其他分部資料：</b>										
資本開支 (附註)	213	-	-	-	36,466	-	10	437	-	37,126
折舊	(19,024)	-	-	-	(102,154)	-	(12)	(380)	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)
固定資產撇銷	-	-	-	-	(57)	-	-	-	-	(57)
就清算海外業務重新分類至 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 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 損益表之已變現折算虧損										(273)

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

	2023年 千港元	2022年 千港元
香港	256,648	195,116
中國內地	12,017	14,067
新加坡共和國	507,975	445,655
馬來西亞	10,522	2,527
印尼	13,784	11,088
其他	12,576	9,320
	<u>813,522</u>	<u>677,773</u>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

### (b) 非流動資產

	2023年 千港元	2022年 千港元
香港	1,105,598	1,101,740
中國內地	208,942	237,847
新加坡共和國	11,575,424	11,594,594
馬來西亞	311,882	334,169
印尼	232,150	223,359
其他	117,904	117,811
	<u>13,551,900</u>	<u>13,609,520</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2023年12月31日止年度，約114,667,000港元（2022年 — 91,801,000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：

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
來自客戶合約之收入：		
食品製造業務收入	324,523	266,461
餐廳營運收入	359,901	291,065
提供管理服務	13,993	15,808
	<hr/>	<hr/>
	698,417	573,334
	<hr/>	<hr/>
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	587	522
其他租賃付款（包括定額付款）	24,292	22,982
	<hr/>	<hr/>
	24,879	23,504
利息收入	77,909	68,222
股息收入	10,718	10,840
其他	1,599	1,873
	<hr/>	<hr/>
	115,105	104,439
	<hr/>	<hr/>
	813,522	677,773
	<hr/>	<hr/>

來自客戶合約之收入

收入資料分類

分部	食品業務 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>截至 2023 年 12 月 31 日止年度</b>				
貨品或服務類別：				
食品製造業務收入	324,523	-	-	324,523
餐廳營運收入	359,901	-	-	359,901
提供管理服務	-	12,459	1,534	13,993
來自客戶合約之收入總額	<u>684,424</u>	<u>12,459</u>	<u>1,534</u>	<u>698,417</u>
地區市場：				
香港	227,488	10,437	126	238,051
中國內地	-	2,022	-	2,022
新加坡共和國	447,288	-	1,408	448,696
馬來西亞	9,648	-	-	9,648
來自客戶合約之收入總額	<u>684,424</u>	<u>12,459</u>	<u>1,534</u>	<u>698,417</u>
確認收入時間：				
於某一時間點轉讓之貨品	684,424	-	-	684,424
隨時間轉讓之服務	-	12,459	1,534	13,993
來自客戶合約之收入總額	<u>684,424</u>	<u>12,459</u>	<u>1,534</u>	<u>698,417</u>
<b>截至 2022 年 12 月 31 日止年度</b>				
貨品或服務類別：				
食品製造業務收入	266,461	-	-	266,461
餐廳營運收入	291,065	-	-	291,065
提供管理服務	-	12,857	2,951	15,808
來自客戶合約之收入總額	<u>557,526</u>	<u>12,857</u>	<u>2,951</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
來自客戶合約之收入總額	<u>557,526</u>	<u>12,857</u>	<u>2,951</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	-	12,857	2,951	15,808
來自客戶合約之收入總額	<u>557,526</u>	<u>12,857</u>	<u>2,951</u>	<u>573,334</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	食品業務 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>截至 2023 年 12 月 31 日止年度</b>				
來自客戶合約之收入				
外來客戶	684,424	12,459	1,534	698,417
分部間	-	563	834	1,397
來自客戶合約之收入總額	684,424	13,022	2,368	699,814
來自其他來源之收入 — 外來	2,837	-	3,056	5,893
分部收入總額	687,261	13,022	5,424	705,707
<b>截至 2022 年 12 月 31 日止年度</b>				
來自客戶合約之收入				
外來客戶	557,526	12,857	2,951	573,334
分部間	-	516	3,287	3,803
來自客戶合約之收入總額	557,526	13,373	6,238	577,137
來自其他來源之收入 — 外來	2,730	-	1,026	3,756
分部收入總額	560,256	13,373	7,264	580,893

## 5. 其他收入

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
政府補助 (附註)	1,695	16,483

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

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
出售固定資產之虧損	(3,108)	(100)
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虧損	(496)	-
下列項目之減值虧損撥備撥回／（撥備）：		
一間合營企業	(34)	(62)
持作銷售之物業	(783)	1,018
發展中物業	(110)	(118)
存貨	(1,539)	(1,868)
貸款及應收賬款	(2,099)	(153)
固定資產撇銷	-	(57)
匯兌虧損 — 淨額	(2,748)	(6,784)
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算收益	-	21,926
	(10,917)	13,757

## 7. 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）已計入／（扣除）下列項目：

	2023年 千港元	2022年 千港元
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	30,908	(90,938)
債務證券	(3,261)	(1,874)
投資基金	(6,659)	(9,981)
衍生財務工具	(1,359)	(3,063)
	<u>19,629</u>	<u>(105,856)</u>
利息收入：		
貸款及墊款	67,294	62,666
按公平值計入損益之財務資產	940	1,255
其他	9,675	4,301
固定資產折舊	(79,227)	(75,580)
使用權資產折舊	(62,526)	(56,675)
已售存貨成本 <sup>#</sup>	(307,572)	(288,821)
銷售及分銷開支 <sup>##</sup>	(45,241)	(41,800)
法律及專業費用 <sup>##</sup>	(20,071)	(21,796)
顧問及服務費用 <sup>##</sup>	(14,591)	(16,794)
公用設施開支 <sup>##</sup>	(14,389)	(12,603)

<sup>#</sup> 該筆款項包括固定資產折舊 20,507,000 港元（2022 年 — 22,053,000 港元）及僱員福利開支 26,558,000 港元（2022 年 — 28,516,000 港元）。

<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2023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173,993,000港元（2022年 — 554,277,000港元）。下跌主要由於其按權益法入賬之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。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

	2023年 千港元	2022年 千港元
香港：		
年內支出	4,439	4,811
往年超額撥備	(3)	(37)
遞延	(976)	97
	<u>3,460</u>	<u>4,871</u>
中國內地及海外：		
年內支出	3,712	3,918
往年超額撥備	(1,312)	(1,749)
遞延	(4,223)	(6,954)
	<u>(1,823)</u>	<u>(4,785)</u>
年內支出總額	<u>1,637</u>	<u>86</u>

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，按年內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為 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／（虧損）

### (a) 每股基本盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利／（虧損）；及(ii)年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／（虧損）

截至 2023 年及 2022 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

	2023年 千港元	2022年 千港元
擬派之末期股息 — 無（2022 年 — 無）	<u>-</u>	<u>-</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:

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
未償還結餘之賬齡如下:		
30 日以内	28,083	28,210
31 至 60 日	21,258	19,105
61 至 90 日	14,413	12,155
超逾 90 日	396	582
	<u>64,150</u>	<u>60,052</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:

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
未償還結餘之賬齡如下:		
30 日以内	28,076	32,617
31 至 60 日	11,620	10,601
61 至 90 日	2,804	460
超逾 90 日	1,237	1,642
	<u>43,737</u>	<u>45,320</u>



## 業務回顧

### 概覽

隨著2019冠狀病毒病疫情（「疫情」）衛生危機結束，全球經濟於2023年逐漸自疫情中復甦，但增長依然緩慢。利率高企、貨幣及財政政策收緊及地緣政治緊張局勢等阻礙增長之因素於截至2023年12月31日止年度（「本年度」）仍然存在。新加坡經濟於2023年增長1.1%，低於2022年之3.8%增幅。於撤銷疫情限制及恢復通關後，中國內地經濟於本年度第一季錄得顯著回升。然而，中國內地於本年度之經濟仍然受物業市場及消費增長疲弱所影響。於2023年，全球股票市場大幅波動，香港市場之表現遜於歐美主要市場。

### 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虧損 35,000,000 港元，而截至 2022 年 12 月 31 日止年度（「2022 年」）則錄得綜合溢利 125,000,000 港元。該變動主要由於本集團於本年度所佔合營企業溢利減少，但被本集團之按公平值計入損益之財務工具之公平值收益淨額及本集團食品業務表現改善所抵銷。

本年度之收入增加至 814,000,000 港元（2022 年－678,000,000 港元），當中 62%（2022 年－66%）及 32%（2022 年－29%）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。香港及新加坡之收入於疫情後持續增長，食品業務收入增幅達 23%，佔本年度總收入之 84%（2022 年－83%）。

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、法律及專業費用以及顧問及服務費用。本年度之其他經營開支為 170,000,000 港元（2022 年－159,000,000 港元）。融資成本增加至 111,000,000 港元（2022 年－71,000,000 港元），主要由於本年度利率上升所致。

### 物業投資

本年度之物業投資業務之分部收入總額為 92,000,000 港元（2022 年－88,000,000 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。該等地區之物業市場氣氛持續低迷。本集團於本年度錄得投資物業公平值虧損淨額 27,000,000 港元（2022 年－24,000,000 港元）。加上融資成本上升之影響，本年度未計入本集團所佔合營企業業績前之分部溢利減少至 7,000,000 港元（2022 年－23,000,000 港元）。

本集團之主要合營企業 Lippo ASM Asia Property Limited（「LAAPL」，連同其附屬公司，統稱「LAAPL 集團」）為一間持有 OUE Limited（「OUE」，連同其附屬公司，統稱「OUE 集團」）控股權益之公司。OUE 為一間於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）主板上市之公司。OUE 集團為一間領先房地產及醫療保健集團，透過亞洲增長趨勢策略性地投資發展。OUE 房地產業務包括發展、投資及管理房地產資產，遍及商業、酒店、零售及住宅行業。於 2023 年 12 月 31 日，LAAPL 集團擁有 OUE 約 73.36% 之股本權益。

為更好地反映其目前專注於酒店、辦公室及零售板塊之增長機遇，並致力於透過多元化組合提供穩健及可持續回報，OUE Commercial Real Estate Investment Trust於2024年1月改名為OUE Real Estate Investment Trust（「OUE REIT」）。OUE之附屬公司OUE REIT為於新交所上市之其中一個新加坡最大型且多元化之房地產投資信託。OUE 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12月31日，LAAPL集團擁有OUE REIT合共約49.52%之權益。

OUE REIT之新加坡組合於本年度之經營表現強勁，主要受新加坡烏節希爾頓酒店自2023年1月起其1,080間客房全數投入服務所帶動。於2023年12月，OUE REIT完成樟宜機場皇冠假日酒店耗資22,000,000坡元之資產增值措施，該酒店現時575間客房全數已投入服務，並準備就緒把握於2024年及以後旅客及商務旅行人數上升之機遇。自2024年2月9日起，中國公民獲豁免入境新加坡之簽證規定，可最多逗留30天，進一步促進新加坡入境旅客人數之增幅。OUE REIT於新加坡商業物業錄得穩定租用率及租金增長。新加坡辦公室物業組合之承諾租用率於2023年12月31日維持穩健之95.2%。文華購物廊之承諾租用率（不包括短期租約）維持於96.6%之高水平。承諾租用率（包括短期租約）為97.6%，受惠於零售商持樂觀態度，2023年第四季之續租租金增幅處於29.8%之正面水平。

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。OUEH 為一間於高增長亞洲市場經營及擁有優質醫療保健資產之區域性醫療保健集團。於 2023 年 12 月 31 日，OUE 集團擁有 OUEH 約 70.36% 之股本權益。

於 2023 年 10 月，OUEH 之一間全資附屬公司完成 Healthway Medical Corporation Limited（「Healthway」，連同其附屬公司，統稱「Healthway 集團」，先前於凱利板上市）之退市要約，並收購 Healthway 26.24% 之權益。Healthway 之加入進一步加強 OUEH 集團之區域網絡及新加坡業務（其中亦包括 O2 Healthcare 集團，該集團具備一隊擁有心臟外科、胸肺外科、胸腔醫學及重症監護之專業知識之受訓肺科專科醫生）。O2 Healthcare 集團目前涵蓋新加坡三間呼吸系統及心胸專科集團，包括 11 名醫生及兩名心胸外科醫生。經擴大之 OUEH 集團，加上 Healthway 集團之加入，將作好準備以新加坡高標準之卓越醫療為基礎，為該地區提供一系列全面醫療保健服務。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，該醫院合共擁有 100 張床位。常熟醫院為常熟、蘇州及長三角地區患者提供優質產科、婦科、兒科及其他相關醫療服務。深圳招商力寶太子灣醫院（「太子灣醫院」）預期於 2024 年下半年啟用，旨在建設其成為提供符合國際標準服務之高端綜合性醫院，滿足大灣區之富裕人士不斷提高之需求。常熟醫院及太子灣醫院均為 OUEH 集團與招商局集團之合營企業。

於 2023年12月31日，OUE 集團擁有於新交所主板上市之 First Real Estate Investment Trust（「First REIT」）約44.71%之權益（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，專注於投資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項目。於2023年12月31日，First REIT擁有32項物業，包括位於日本之14間護老院、位於印尼之11間醫院、兩間綜合醫院及商場、一間綜合醫院及酒店以及一間酒店及鄉村俱樂部，以及位於新加坡之三間護老院。日本及新加坡之人口正急速老化。於印尼，醫療保健服務短缺導致每年約二百萬印尼人前往海外尋求醫療保健服務。印尼政府正推動醫療系統改革，以改善醫療保健設施及住院服務，此舉將鼓勵公私營合作計劃。醫療保健房地產繼續為具備強勁需求基礎並具韌力之資產類別。

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174,000,000港元（2022年－554,000,000港元）。下跌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所致。加上本年度於儲備內所佔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之公平值虧損，於2023年12月31日，本集團於LAAPL之權益總額為10,300,000,000港元（2022年12月31日－10,300,000,000港元）。

### 物業發展

由於當地物業市場持續低迷，位於中國北京力寶廣場餘下物業之銷售進度於本年度繼續停滯不前。未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前，分部於本年度錄得虧損8,000,000港元（2022年－溢利13,000,000港元，當中包括一項在海外業務解散時，自匯兌均衡儲備轉出之折算收益22,000,000港元）。

### 食品業務

本集團之食品業務分部於本年度錄得收入687,000,000港元（2022年－560,000,000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，其收入分別增加24%及22%。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」及兩間Chatterbox Cafés新店已在本年度於香港開業。受惠於2022年底放寬堂食限制及社交聚會規定以及新店開業，香港食品零售業務之收入於本年度大幅增加34%。本集團之新加坡及馬來西亞食品製造業務表現於本年度亦見好轉，主要由於營運成本管理加強及銷售收入提升所致。然而，由於本集團之食品業務持續受競爭激烈、人手短缺、經營成本上升及經濟復甦較預期緩慢所影響，有關業務整體經營環境仍然充滿挑戰。因此，分部於本年度出現虧損55,000,000港元（2022年－111,000,000港元）。

### 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21,000,000港元（2022年－16,000,000港元）。受海外股票市場之良好回報帶動，本集團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收益淨額20,000,000港元，而2022年則錄得虧損106,000,000港元。因此，財務及證券投資業務於本年度損益表中錄得溢利35,000,000港元（2022年－虧損98,000,000港元）。

本集團審慎管理其投資組合。於2023年12月31日，財務及證券投資組合為1,189,000,000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372,000,000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752,000,000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49,000,000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12月31日，本集團之按公平值計入損益之財務資產為752,000,000港元（2022年12月31日－788,000,000港元），包括股票證券279,000,000港元（2022年12月31日－235,000,000港元）、債務證券41,000,000港元（2022年12月31日－44,000,000港元）及投資基金432,000,000港元（2022年12月31日－509,000,000港元）。

按公平值計入損益之主要財務資產之詳情如下：

	於 2023 年 12 月 31 日			於 2022 年 12 月 31 日	截至 2023 年 12 月 31 日止年度
	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」）	77,753	10.3%	0.5%	72,918	4,835
Amasia CIV T, L.P.（「Amasia」）	56,150	7.5%	0.4%	56,111	39
Quantedge Global Fund（「Quantedge」）	42,086	5.6%	0.3%	49,860	10,742
其他（附註）	576,357	76.6%	3.8%	609,097	5,372
總計	752,346	100.0%	5.0%	787,986	20,988

附註：其他包括多項證券，當中概無佔於2023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2023年12月31日，本集團持有之GSH股票證券之公平值為78,000,000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10.3%及0.5%。本集團於本年度確認未變現公平值收益5,000,000港元。本集團亦投資於GSH發行之上市可換股債券。於2023年12月31日，本集團持有之GSH債務證券之公平值為19,000,000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2.5%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發展中物業。其於中國內地住宅項目之第一期已經竣工，已售單位於2023年交付予買家。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、環境恬靜怡人之絲綢@美人魚島度假村。由於馬來西亞旅遊業呈現復甦，故GSH之酒店業務持續增長。自馬來西亞與中國內地重新開放旅

遊以來，中國內地買家對GSH馬來西亞房地產之興趣有所增加。此外，「馬來西亞第二家園計劃」之要求放寬預期將為GSH在馬來西亞之房地產業務提供進一步上行空間。然而，中國內地之房地產市場仍然充滿挑戰。

## Amasia

Amasia為投資於Dialpad, Inc.（「Dialpad」）之單一投資組合基金。Dialpad提供一系列業務通訊軟件，包括其同名之Dialpad產品「雲端專用交換機」及小型電話會議方案Dialpad Meetings。Dialpad於2024年將採取集中銷售策略，該策略以其人工智能聯絡中心及銷售產品為中心。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7.5%及0.4%。

## 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，而本集團於本年度亦錄得公平值收益11,000,000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。於本年度，本集團已贖回19,000,000港元之部分投資。因此，於2023年12月31日，本集團於Quantedge之投資之公平值減少至42,000,000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5.6%及0.3%。

### *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12月31日，該等投資之公平值為49,000,000港元（2022年12月31日－73,000,000港元）。本年度，按公平值計入其他全面收益之財務資產減少，主要由於本年度計入其他全面收入之公平值虧損41,000,000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12月31日，本集團於GB之投資之公平值為18,000,000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35.9%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已率先從科學論證微生物群之應用，以應對多種疾病問題，革新對疾病之預防、診斷及治療。其產品組合包括診斷及風險測試、新一代精準微生態配方及專為亞洲人而設之精準治療。GB擁有多項準備推出市場之新產品，並持續其對微生物群之研發。GB之表現理想，並於本年度產生股息收入。於本年度，本集團計入其他全面收入之未變現公平值虧損為1,000,000港元。

## 醫療保健服務

本集團主要透過其於Healthway（本公司擁有40.8%權益之聯營公司）之投資參與醫療保健服務業務。Healthway擁有由超過130間診所及醫療中心（主要位於新加坡）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集團於本年度錄得較強勁之收入。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。隨著新加坡邁入將2019冠狀病毒病視為風土病之新常態，2019冠狀病毒病項目之收入貢獻逐漸減少。然而，有關影響被本年度基本護理分部之求診人數增加以及來自收購普通科診所之貢獻所緩和。收入組合改變後，經營成本上漲，因此，本集團於本年度自Healthway確認之分佔溢利為8,000,000港元（2022年－29,000,000港元）。於2023年12月31日，本集團於Healthway之權益為489,000,000港元（2022年12月31日－474,000,000港元）。

Healthway集團積極參與專注於預防性保健之健康SG計劃，旗下網絡已有65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。於本年度，Healthway集團共設立七間全新診所，並收購六間診所。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升之需求。Healthway集團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。

在OUEH集團完成退市要約後，Healthway已自2023年11月8日起從新交所凱利板除牌。Healthway集團與OUEH集團之間產生之潛在協同效應，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，連同其附屬公司，統稱「TIH集團」）之投資錄得所佔虧損10,000,000港元（2022年－溢利10,000,000港元）。有關虧損主要來自其按公平值計入損益之投資之公平值虧損以及經營開支。於2023年12月31日，本集團於TIH之權益為286,000,000港元（2022年12月31日－298,000,000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／或重估以及費用收入。儘管市場波動，TIH集團自其基金管理業務產生之經常性收入仍然實現持續增長。鑒於利率不斷上升、全球通脹壓力仍然存在及地緣政治局勢持續緊張，營商環境充滿挑戰，導致東南亞私募股權交易於疫情後大幅放緩。儘管交易金額尚未回復至疫情前之高位，但臨近2023年底已開始回升，預期將會繼續錄得持續增長。對私募股權公司而

言，東南亞仍然是具吸引力之投資地點，而受惠於日益壯大之中產市場及全球大趨勢（例如醫療保健、清潔能源、數碼及實體基礎設施）之行業應會繼續帶動交投。由於利率持續高企影響營商氣氛，企業或會轉為專注於營運效率及出售非核心業務，從而帶來商機。TIH 集團將會保持警覺，並積極尋找估值具吸引力之特殊情況、企業去槓桿化及非核心次級資產所帶來之機遇。

## 財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2023年12月31日，其資產總值為15,100,000,000港元（2022年12月31日－15,600,000,000港元）。於2023年12月31日，與物業有關之資產為12,200,000,000港元（2022年12月31日－12,200,000,000港元），佔資產總值之81%（2022年12月31日－78%）。負債總額為2,200,000,000港元（2022年12月31日－2,400,000,000港元）。於2023年12月31日，現金及現金等價物總額為500,000,000港元（2022年12月31日－900,000,000港元）。於2023年12月31日，流動比率為1.3（2022年12月31日－1.1）。

於2023年12月31日，本集團之銀行及其他貸款總額減少至1,640,000,000港元（2022年12月31日－1,798,000,000港元）。貸款主要以港元及馬來西亞零吉計值（2022年12月31日－港元、新加坡元及馬來西亞零吉）。

於2023年12月31日，銀行貸款為1,390,000,000港元（2022年12月31日－1,717,000,000港元）。若干銀行貸款以本集團之若干物業及若干附屬公司資產之固定及浮動押記以及若干附屬公司之股票作抵押。本集團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12月31日，本集團之無抵押其他貸款為250,000,000港元（2022年12月31日－70,000,000港元），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）。於2022年12月31日，結餘亦包括來自一名第三方之有抵押定息貸款11,000,000港元。該筆貸款已於本年度悉數償還。

在成功為若干銀行貸款進行再融資後，於2023年12月31日，僅約22%（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14.8%（2022年12月31日－14.9%）。

於2023年12月31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），主要是由於本年度所佔LAAPL集團儲備減少所致。於2023年12月31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12月31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（2022年12月31日－無）。

於2023年12月31日，本集團之資本承擔總額為88,000,000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12月31日，本集團有839名全職僱員（2022年12月31日－783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319,000,000港元（2022年－311,000,000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

位於烏克蘭及中東之衝突可能持續影響全球貿易及投資。以色列與哈馬斯之衝突亦令地緣政治風險大幅升高。主要船運航道因船隻於紅海海域屢遭攻擊而受到干擾，可能因而影響供應鏈及增加生產成本，繼而令通脹壓力加劇。新加坡貿易與工業部對新加坡2024年國內生產總值之增長預測維持在1.0%至3.0%。至於香港，預期入境旅遊及私人消費將可支撐經濟增長。然而，外部環境仍然存在不利因素，而經濟不明朗因素將會繼續對貨品出口以及投資及消費氣氛構成壓力。中國內地則繼續受當地消費及出口增長放緩以及物業市場狀況疲弱所影響。地緣政治日益分化、可用信貸更加緊縮及商業投資更為疲弱均可能影響2024年之經濟增長。在充滿挑戰之經營環境中，本集團及其聯營公司以及合營企業將謹慎地管理其業務並監察其資產及投資組合，同時亦將繼續審慎管理資金。

## 股息

董事已議決不建議就截至2023年12月31日止年度派發任何末期股息（2022年－無）。概無就截至2023年12月31日止年度宣派中期股息（2022年－無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由2024年6月3日星期一至2024年6月6日星期四（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2024年6月6日星期四舉行之股東週年大會（「2024年股東週年大會」）並於會上表決之股東資格。為符合出席2024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2024年5月31日星期五下午4時30分前送交本公司之過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道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 2023 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2023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C1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2023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2023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，因此，安永會計師事務所並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，2024年3月27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。