



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)

2021
年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	5
企業管治報告	33
風險管理報告	45
環境、社會及管治報告	53
獨立核數師報告	78
綜合損益表	84
綜合全面收益表	85
綜合財務狀況表	86
綜合權益變動表	88
綜合現金流動表	90
財務報告書附註	92
主要附屬公司資料	192
主要聯營公司資料	200
主要合營企業資料	201
共同經營企業資料	202
主要物業附表	203
財務資料概要	207
補充財務資料	208

公司資料

名譽主席*

李文正博士

董事會

執行董事

李棕博士(主席)

李聯煒先生，BBS, JP

(董事總經理兼行政總裁)

非執行董事

李澤培先生，SBS, OBE, JP

陳念良先生

獨立非執行董事

梁英傑先生

徐景輝先生

容夏谷先生

委員會

審核委員會

容夏谷先生(主席)

陳念良先生

梁英傑先生

徐景輝先生

薪酬委員會

徐景輝先生(主席)

陳念良先生

容夏谷先生

梁英傑先生

李棕博士

提名委員會

徐景輝先生(主席)

陳念良先生

容夏谷先生

梁英傑先生

李棕博士

秘書

李國輝先生

核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

中信銀行(國際)有限公司

瑞銀集團

律師

何韋律師行

過戶登記處

卓佳廣進有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

註冊辦事處

香港

金鐘道89號

力寶中心

二座40樓

股份代號

226

網站

www.lippold.com.hk

* 非行政職位

主席報告

本人欣然提呈本公司(連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度(「本年度」)之年報。

2021年，全球經濟在疫苗推出及刺激措施之支援下復甦。然而，2019冠狀病毒病新變種病毒繼續帶來挑戰及不確定性，令全球復甦並不順利。經營環境仍然充滿挑戰。在此情況下，本集團於本年度錄得股東應佔綜合溢利約500,000,000港元，而截至2020年12月31日止九個月則錄得綜合虧損約675,000,000港元。

本集團及其聯營公司以及合營企業已渡過本年度充滿挑戰之時間，其中本集團之主要合營企業OUE Limited(「OUE」，連同其附屬公司，統稱「OUE集團」)更成功完成若干策略性交易。

於本年度，一間由OUE集團擁有40%權益之合營企業收購PT Matahari Department Store Tbk合共約32.0%之權益，該公司為一間印尼上市頂尖零售營運商。OUE集團進一步收購PT Multipolar Tbk約17.2%之權益，該公司為一間印尼上市消費及科技投資公司，其廣泛之業務組合涵蓋超級市場及大型超市等全渠道零售、科技及其他行業。此外，OUE之附屬公司OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「OUE C-REIT」)完成出售於華聯海灣大廈及其配套物業之50%權益，協定價值為1,267,500,000坡元(相等於約7,400,000,000港元)。OUE C-REIT目前已佔據有利位置，並正尋求增值機遇以達致未來增長。

踏入2022年，OUE C-REIT旗下之新加坡文華大酒店進行翻新及品牌轉型後，Hilton Singapore Orchard於2022年2月底開幕，並成為希爾頓在亞太區最大型之物業及其在新加坡之旗艦酒店。該高級酒店設有1,080間客房及套房以及16個現代化會展場地，將受惠於全球經濟復甦及國際旅遊限制逐步放寬之趨勢。為推行輕資產策略，OUE Lippo Healthcare Limited向First Real Estate Investment Trust(「First REIT」)出售其於日本之12間護老院之全部權益，導致First REIT作為其附屬公司綜合入賬。

本集團之食品業務於本年度繼續受2019冠狀病毒病疫情(「疫情」)影響。新加坡及香港之食品零售業務仍然受到在不同階段實施之收緊社交距離措施、座位限制、用餐時間減少及其他限制性政策所規限。隨著本年度下半年之疫情形勢大致維持穩定，本集團之食品業務表現有所改善。然而，食品業務之復甦(尤其是香港)受2022年第一季爆發之第五波疫情所阻礙。隨著政府於近期宣佈自2022年4月21日起放寬若干社交距離措施，預期香港之食品業務表現將會改善。本集團對食品業務之長遠前景仍然充滿信心，並將於合適機會出現時擴充其店舖。

於本年度，本公司之聯營公司Healthway Medical Corporation Limited(「Healthway」)繼續推行其擴展普通科診所業務之計劃，並收購經營9間診所之連鎖基層健康醫療中心，當中大部份診所主要位於新加坡商業區之主要地段。於是次收購後，Healthway成為新加坡最大之連鎖門診診所。Healthway亦正擴展其專科醫生網絡，包括擴大兒科及骨科專科規模，以至開辦涵蓋各成人專科範疇之新垂直業務。隨著新加坡之社會及經濟運作於爆發2019冠狀病毒病後逐步恢復，本集團對Healthway之業務表現及發展仍然感到樂觀。

主席報告 (續)

於本年度，本集團在其持作買賣之上市股票證券及持作長遠策略性用途之非上市投資基金錄得重大公平值收益淨額。鑒於科技之普及性，本集團已參與多項專注於不同國家之科技及科技型公司之投資基金。受惠於本年度發展蓬勃且增長迅速之科技相關消費及醫療行業，有關投資帶來可觀回報。

2022年有一個令人鼓舞的開始，儘管疫情持續，但出現傳染性較高但毒性較低之Omicron變種病毒，因此，越來越多國家(包括新加坡)採取「與冠狀病毒共存」之方針，撤銷或放寬其防控措施及國際旅遊限制。本集團及其聯營公司以及合營企業目前已作好準備把握全球經濟活動及國際旅遊業好轉之機遇，同時探索商機。本集團及其聯營公司以及合營企業將對疫情發展、地緣政治衝突、潛在利率上升，以及能源價格攀升及供應鏈中斷等其他營運風險保持警惕，並將繼續審慎管理其資本資源及成本。

董事已建議派發本年度之末期現金股息每股4港仙。

本人謹此向董事同寅、管理層及全體員工表達謝意，感謝彼等在本年度面臨疫情所帶來之艱難時期下所作出之貢獻及不懈努力。

主席

李棕

2022年3月31日

董事會報告

董事欣然提呈截至2021年12月31日止年度(「本年度」)之董事會報告及經審核財務報告書。

業務回顧

概覽

2021年，全球經濟在疫苗推出及刺激措施之支援下復甦。大部份股票市場均高於疫情前之水平。然而，2019冠狀病毒病新變種病毒繼續帶來挑戰及不確定性。本集團及其聯營公司以及合營企業經營業務之地區仍在實施多項2019冠狀病毒病防控措施，例如出行限制及社交距離措施等。於本年度，本集團及其聯營公司以及合營企業之經營環境仍然充滿挑戰。

本年度業績

本公司之財政年度結算日由3月31日更改為12月31日後，本財政年度涵蓋自2021年1月1日起至2021年12月31日止之十二個月期間，而比較期間則涵蓋自2020年4月1日起至2020年12月31日止之九個月期間(「上一期間」或「2020年」)。

本集團於本年度錄得股東應佔綜合溢利500,000,000港元，而上一期間則錄得綜合虧損675,000,000港元。溢利主要由於本年度本集團按公平值計入損益之財務工具之公平值收益淨額及所佔合營企業溢利所致。

本年度來自持續經營業務之收入為728,000,000港元(2020年—573,000,000港元)。食品業務仍然為本集團之主要收入來源，佔本年度來自持續經營業務總收入之82%(2020年—78%)。

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。本年度之其他經營開支為174,000,000港元(2020年—175,000,000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91,000,000港元(2020年—66,000,000港元)，主要來自本集團投資物業之經常性租金收入及授予本集團合營企業之貸款利息收入。

本集團之物業投資組合主要位於香港及中國內地。在2019冠狀病毒病疫情(「疫情」)下，本年度香港物業市值之跌幅較2020年緩和。本集團於本年度錄得投資物業公平值虧損13,000,000港元(2020年—45,000,000港元)。加上並無上一期間就位於香港之若干物業錄得之減值虧損撥備12,000,000港元，本年度分部業績有所改善，未計入本集團所佔合營企業業績前之溢利為34,000,000港元(2020年—虧損29,000,000港元)。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

物業投資(續)

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，並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2021年12月31日，LAAPL集團擁有OUE約71.0%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、Hilton Singapore Orchard(前稱新加坡文華大酒店)、毗鄰之文華購物廊及新加坡樟宜機場皇冠假日酒店，以及位於中華人民共和國(「中國」)上海之力寶廣場。於2021年12月31日，LAAPL集團擁有OUE C-REIT約49.1%之權益(當中包括OUE集團擁有之48.2%權益)。

於2021年3月，OUE C-REIT完成出售於華聯海灣大廈及其配套物業之50%權益，協定價值為1,267,500,000坡元(相等於約7,400,000,000港元)。該項出售使OUE C-REIT得以變現部分來自該等物業之資本收益。

於本年度，儘管疫情及相關安全管理措施導致業務活動受阻，OUE集團之商業物業表現仍維持穩健。於2021年12月31日，OUE C-REIT組合下之新加坡辦公室物業之承諾租用戶率為91.2%。鑒於就品牌轉型為Hilton Singapore Orchard展開翻新工程及受疫情影響，酒店業務表現下滑。

新加坡文華大酒店採用環境可持續發展元素進行全面翻新及品牌轉型後，Hilton Singapore Orchard於2022年2月底開幕，並成為希爾頓在亞太區最大型之物業及其在新加坡之旗艦酒店。該高級酒店為新加坡購物及娛樂優越地段中心地帶之最大型活動場地之一。憑藉希爾頓之強大品牌知名度以及全球銷售及分銷網絡，Hilton Singapore Orchard將具備充足條件把握新加坡酒店業期待已久之復甦先機。

OUE Lippo Healthcare Limited(「OUELH」)為OUE之附屬公司，於新交所由保薦人監察之上市平台(「凱利板」)上市。OUELH為一間於高增長亞洲市場擁有、經營及投資優質醫療保健資產之泛亞醫療保健集團。於2021年12月31日，OUE集團擁有OUELH約70.4%之股本權益。OUELH於日本擁有12間優質護老院(「護老院」)，為本年度帶來穩定之收入。除了於中國之無錫力寶錫南醫院持續營運外，常熟招商力寶婦產科醫院及深圳招商力寶太子灣醫院之建設及發展亦繼續按計劃推進。該兩間醫院將由OUELH集團與招商局集團組成之合營企業經營，預期分別於2023年及2024年啟用。儘管面對疫情影響，OUELH集團3間位於緬甸之合營企業醫院(即班萊醫院)於本年度維持運作。班萊醫院為緬甸首個獲允許為2019冠狀病毒病患者提供檢測、治療及護理之私營醫院集團。其亦為緬甸首個獲批准進口國藥2019冠狀病毒病疫苗之私營醫院集團。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

物業投資(續)

於2021年12月31日，OUE集團(包括透過OUELH集團持有之權益)擁有First Real Estate Investment Trust(「First REIT」，其於新交所主板上市)約28.8%之權益。First REIT為一項醫療保健房地產投資信託，其多元化組合包括投資位於亞洲、主要作醫療保健及／或醫療保健相關用途之收益型房地產及／或房地產相關資產。於2021年12月31日，First REIT擁有19項物業，包括16項位於印尼及3項位於新加坡之物業。於本年度，OUE集團參與First REIT為協助其再融資及維持穩定資本架構而進行之基金單位供股。

於2022年3月，OUELH集團向First REIT出售其於護老院之全部權益，代價約為163,500,000坡元(相等於約944,900,000港元)(可予調整)，主要以First REIT之新基金單位支付，導致OUELH集團於First REIT之直接權益有所增加，以及First REIT作為OUELH集團之附屬公司綜合入賬。該項出售可改善OUELH集團之資本架構，並符合OUELH集團之輕資產策略，以便其專注於提供優質醫療保健服務，同時令First REIT重新定位，並促進其地區及租客組合之多元化發展。上述出售完成後，OUE集團於First REIT之權益增加至43.9%。

除上文所述者外，於2021年7月，一間由OUE集團擁有40%權益之合營企業收購PT Matahari Department Store Tbk(「MDS」，一間於PT Bursa Efek Indonesia(印尼證券交易所)(「印交所」)上市之公司)合共約32.0%之權益。MDS為頂尖零售營運商，於77個印尼城市中經營139間店鋪，並持續發展網上業務。於2021年12月，OUE集團收購PT Multipolar Tbk(「Multipolar」，於印交所上市之公司)約17.2%之權益。Multipolar為消費及科技投資公司，業務組合橫跨多個行業，包括全渠道零售、消費服務、電訊、多媒體、科技、金融服務及工業。上述兩項策略性收購將為OUE集團提供參與快速增長之零售、消費及科技行業之機會。

本集團於本年度自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利636,000,000港元(2020年－所佔虧損958,000,000港元)。該正面轉變主要來自本年度合營企業之財務資產之公平值收益、所佔其投資物業之公平值虧損較少以及其按權益法入賬之投資對象貢獻較高溢利所致。於2021年12月31日，本集團於LAAPL之權益總額為10,600,000,000港元(2020年12月31日－10,000,000,000港元)。

物業發展

本年度內本集團出售部分位於中國北京之力寶廣場餘下之物業。分部收入為7,000,000港元(2020年－29,000,000港元)。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5,000,000港元(2020年－24,000,000港元)。

位於新加坡聖淘沙之豪華住宅Marina Collection(本集團擁有其50%權益)部份餘下單位已於本年度內完成出售。部份剩餘單位亦已經租出。本集團於該投資之所佔聯營公司溢利為18,000,000港元(2020年－7,000,000港元)。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

食品業務

本集團之食品業務分部錄得收入596,000,000港元(2020年－446,000,000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。新加坡及香港之食品零售業務於本年度仍然受到在不同階段實施之收緊社交距離措施、座位限制、用餐時間減少及其他限制性政策所規限。顧客人流受到影響。為協助遏止2019冠狀病毒病在新加坡社區傳播之個案數目，新加坡於本年度(尤其是提高戒備期間)收緊安全管理措施。在家工作成為既定工作模式。禁止堂食及限制聚餐人數不斷重複實施，而餐飲營運商只可提供外賣自取及外送服務。該等限制性措施無可避免地影響本集團本年度於新加坡之食品業務。隨著香港已連續一段時間並無錄得2019冠狀病毒病本地確診個案，香港之客流量已自2021年5月開始回升。為應對疫情期間所面臨之挑戰，本集團已推出各種推廣及外賣自取產品活動。透過網上外送平台提供之外賣自取及外送銷售服務有助本集團於本年度刺激其銷售收入。隨著香港實施疫苗氣泡以放寬餐飲場所之營運模式，中式酒樓之表現於本年度下半年有所改善。食品製造業務亦因疫情而受到影響，其中馬來西亞之食品製造廠因當地實施多項行動管制令而處於有限度之商業營運中。因此，鑒於本年度疫情持續帶來影響但政府提供之支援措施較少，本年度之分部虧損增加至67,000,000港元(2020年－23,000,000港元)。

本集團將繼續專注於其食品零售業務及食品製造業務。本集團目前以「Chatterbox Café」、「Chatterbox Express」、「alfafa」、「Delifrance」、「Maxx Coffee」及「力寶軒」等品牌經營餐廳食肆。

由於2022年年初高傳染性之Omicron變種病毒蔓延，令香港爆發第五波2019冠狀病毒病疫情，香港政府隨後實施嚴格之社交距離措施，對食品零售業務造成不利影響。

財務及證券投資

本集團按照其投資委員會之職權範圍管理其投資組合，並尋求提升收益率及獲取收益之機會。本集團投資於多元化之組合，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20,000,000港元(2020年－19,000,000港元)。本集團就此分部於本年度損益表中錄得來自其證券投資之公平值收益淨額219,000,000港元(2020年－129,000,000港元)，主要來自持作買賣之上市股票證券及持作長遠策略性用途之非上市投資基金。因此，財務及證券投資業務於本年度損益表中錄得溢利淨額217,000,000港元(2020年－139,000,000港元)。

於2021年12月31日，財務及證券投資組合為2,115,000,000港元(2020年12月31日－2,225,000,000港元)，主要包括現金及銀行結餘887,000,000港元(2020年12月31日－1,070,000,000港元)、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產1,143,000,000港元(2020年12月31日－1,047,000,000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79,000,000港元(2020年12月31日－103,000,000港元)。有關不同類別之證券投資之進一步詳情如下：

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

財務及證券投資(續)

按公平值計入損益之財務資產

截至2021年12月31日，本集團之按公平值計入損益之財務資產為1,143,000,000港元(2020年12月31日－1,047,000,000港元)，包括股票證券459,000,000港元(2020年12月31日－558,000,000港元)、債務證券57,000,000港元(2020年12月31日－24,000,000港元)及投資基金627,000,000港元(2020年12月31日－465,000,000港元)。

按公平值計入損益之主要財務資產之詳情如下：

	於2021年12月31日			於2020年 12月31日	截至2021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／(虧損) 淨額 千港元
Quantedge Global Fund(「Quantedge」)	84,838	7.4%	0.5%	70,314	14,452
GSH Corporation Limited(「GSH」)	78,649	6.9%	0.5%	85,730	(7,081)
Ascapia Fund II(「Ascapia」)	72,602	6.4%	0.4%	30,506	42,569
其他(附註)	907,141	79.3%	5.5%	860,551	163,968
總計	1,143,230	100.0%	6.9%	1,047,101	213,908

附註：其他包括多項證券，當中概無佔於2021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。

Quantedge

於2021年12月31日，本集團於Quantedge之投資之公平值為85,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約7.4%及0.5%。由於Quantedge之目標與本集團之投資策略相符，故本集團自2018年初起投資於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。儘管2021年對於固定收入投資組合而言是充滿挑戰之一年，但Quantedge於本年度錄得正面回報，主要是由於商品及股票市場之收益貢獻所致。因此，本集團於本年度從投資分佔公平值收益14,000,000港元。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

財務及證券投資(續)

按公平值計入損益之財務資產(續)

GSH

於2021年12月31日，本集團持有之GSH股票證券之公平值為79,000,000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6.9%及0.5%。本集團於本年度確認未變現公平值虧損7,000,000港元。於本年度，本集團亦投資於GSH發行之上市可換股債券。於2021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1.6%及0.1%。

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

Ascapia

於2021年12月31日，本集團於Ascapia之投資之公平值為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6.4%及0.4%。本集團自2018年初起投資於Ascapia作策略性用途。Ascapia乃一個非上市投資基金，以保本及帶來具吸引力之風險調整後回報，並在熊市中表現優於市場指數為投資目標。投資經理竭力避免其認為具有欺詐成份、屬短暫熱潮或財務上並無可持續性之證券，並積極嘗試以貨幣、商品或期貨對沖尾端風險。本集團於本年度就其於Ascapia之投資錄得公平值收益43,000,000港元，乃主要受非必需消費品行業之強勁表現所帶動。

按公平值計入其他全面收益之財務資產

除上述按公平值計入損益之財務資產項下之投資外，本集團亦投資於持作長遠策略性用途之股票證券。該等投資作為按公平值計入其他全面收益之財務資產列賬。於2021年12月31日，該等投資之公平值為79,000,000港元(2020年12月31日－103,000,000港元)。於本年度，該等投資於其他全面收入確認之公平值虧損淨額為52,000,000港元。該公平值虧損乃主要由於本集團於eBroker Holding Limited(「eBroker」)之投資之未變現公平值虧損所致。

eBroker於中國上海設立其核心業務，透過其網上財富管理平台促進富裕人士與海外金融機構及保險公司之間之金融及保險服務。於2021年12月31日，本集團於eBroker之投資賬面值為13,000,000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16%及0.1%。本集團於eBroker投資約7,600,000港元。在未計入本年度之公平值虧損前，經參考eBroker於2019年初之最近一輪融資後，本集團於過往年度錄得未變現公平值收益約70,000,000港元。鑒於中國內地監管環境日趨嚴謹所帶來之挑戰，於2021年12月31日之公平值乃根據本集團贖回在eBroker之投資之較高概率而估算得出。因此，本集團於本年度計入其他全面收入之未變現公平值虧損為65,000,000港元。有關未變現公平值虧損為非現金項目，故此將不會對本集團之現金流造成影響。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

醫療保健服務

本集團主要透過其於Healthway Medical Corporation Limited(「Healthway」，連同其附屬公司，統稱「HMC集團」)(本公司之聯營公司)之投資參與醫療保健服務業務。於2021年12月31日，本集團擁有Healthway已發行股份約40.8%之權益。Healthway為一間於新交所凱利板上市之公司，並為於新加坡建立多年之私人醫療保健供應商。HMC集團目前擁有、經營及管理近100間醫療中心及診所，為新加坡最大之連鎖門診診所。

HMC集團之收入於本年度大幅增加。有關增幅乃主要由於基本護理分部及專科護理分部之收入均有所增加所致。基本護理分部之收入增加乃受求診人數較2020年上升所帶動，並加上來自疫苗接種、2019冠狀病毒病之聚合酶連鎖反應(「聚合酶連鎖反應」)檢測與血清學測試項目之收入所補充。專科護理分部之收入增加乃由於需求較2020年增加所致，而2020年則因為新加坡政府實施阻斷措施而令需求受到影響。因此，HMC集團於本年度之股東應佔溢利增加，而本集團於本年度相應確認較高之分佔溢利25,000,000港元(2020年－7,000,000港元)。於2021年12月31日，本集團於Healthway之權益為443,000,000港元(2020年12月31日－431,000,000港元)。

HMC集團繼續致力支援新加坡全民接種疫苗之計劃。於2021年9月，HMC集團開始於特定診所為民眾接種首批國藥2019冠狀病毒病疫苗。HMC集團將會繼續於其51間診所提供2019冠狀病毒病之聚合酶連鎖反應檢測、血清學測試及抗原快速測試(「抗原快速測試」)，並營運兩個快速測試中心，供公眾人士在認可2019冠狀病毒病檢測供應商之監督下自行進行抗原快速測試。於2021年10月，HMC集團完成收購經營9間診所之連鎖基層健康醫療中心，當中大部份診所主要位於新加坡商業區之主要地段，藉以擴展其普通科診所業務以及應付基層護理行業日益殷切之需求。HMC集團亦正擴展其專科醫生網絡，包括擴大兒科及骨科專科規模以至開辦涵蓋各成人專科範疇之新垂直業務。

其他業務

本集團於本年度自其於TIH Limited(「TIH」，本公司之聯營公司及於新交所主板上市之公司)之投資錄得所佔溢利25,000,000港元(2020年－25,000,000港元)，有關溢利主要來自其股權投資及投資基金之公平值收益所致。於2021年12月31日，本集團於TIH之權益增加至291,000,000港元(2020年12月31日－275,000,000港元)。

TIH現有兩個業務分部，即投資業務及基金管理。在投資業務分部下，TIH透過於公營及私營公司之特殊情況投資、收購次級投資組合及非核心資產、私人信貸及長遠策略性私募股權，尋求資本增值及投資收入。在基金管理分部下，TIH旨在以其全資附屬公司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)，透過管理第三方投資基金獲取以經常性收費為基礎之收入。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2021年12月31日，其資產總值為16,600,000,000港元(2020年12月31日－16,300,000,000港元)。於2021年12月31日，與物業有關之資產為12,700,000,000港元(2020年12月31日－12,200,000,000港元)，佔資產總值之77%(2020年12月31日－74%)。負債總額為2,500,000,000港元(2020年12月31日－2,700,000,000港元)。於2021年12月31日，現金及現金等價物及定期存款總額為1,000,000,000港元(2020年12月31日－1,300,000,000港元)。於2021年12月31日，流動比率提高至1.9(2020年12月31日－1.7)。

於2021年12月31日，本集團之銀行及其他貸款為1,820,000,000港元(2020年12月31日－1,966,000,000港元)，包括銀行貸款1,720,000,000港元(2020年12月31日－1,577,000,000港元)及其他貸款100,000,000港元(2020年12月31日－100,000,000港元)。於2020年12月31日，結餘亦包括已於2021年2月全數贖回之無抵押票據289,000,000港元。

於2021年12月31日，銀行貸款包括有抵押銀行貸款1,447,000,000港元(2020年12月31日－1,430,000,000港元)及無抵押銀行貸款273,000,000港元(2020年12月31日－145,000,000港元)。2020年12月31日之結餘亦包括無抵押銀行透支2,000,000港元。銀行貸款以港元、新加坡元及馬來西亞零吉計值。銀行貸款以本集團之若干物業及若干附屬公司資產之固定及浮動押記以及若干附屬公司之股票作抵押。本集團於適當時候會利用利率掉期改變其貸款之利率特性，以限制利率風險。於2021年12月31日，本集團約3%(2020年12月31日－4%)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。其他貸款以港元計值，為來自本公司控股公司之無抵押定息貸款。

於2021年12月31日，約24%(2020年12月31日－38%)之銀行及其他貸款須於一年內償還。於2021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14.2%(2020年12月31日－16.0%)。本集團預期將不會因疫情持續而面臨任何流動資金壓力。

於2021年12月31日，本公司之權益持有人應佔資產淨值為9,900,000,000港元(2020年12月31日－9,600,000,000港元)。於2021年12月31日相等於每股20.2港元(2020年12月31日－每股19.5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2021年12月31日，本集團之有抵押銀行擔保為1,000,000港元(2020年12月31日－2,000,000港元)及無抵押銀行擔保為3,000,000港元(2020年12月31日－2,000,000港元)。有抵押銀行擔保以本集團一間附屬公司股東之公司擔保及若干資產作抵押。除上述者外，於本年度結束時，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(2020年12月31日－無)。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

財務狀況(續)

於2021年12月31日，本集團之承擔總額為114,000,000港元(2020年12月31日－57,000,000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2021年12月31日，本集團有830名全職僱員(2020年12月31日－987名全職僱員)。於本年度內計入損益表之員工成本(包括董事酬金)為348,000,000港元(2020年－246,000,000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

於2022年第一季，全球已有越來越多國家(包括新加坡)放寬或宣佈計劃放寬全部或部份封城及其他防控疫情之措施。上述令人鼓舞之發展方向將有利振興經濟以及國際出行及旅遊業。然而，預期2022年之經濟將遜於早前預期。能源價格攀升及供應鏈中斷將加劇通脹壓力及拖累全球經濟增長。俄羅斯與烏克蘭之地緣緊張局勢為全球經濟增添不明朗因素。

本集團及其聯營公司以及合營企業已準備好把握經濟及旅遊復甦之機遇，並會保持警惕，慎防不利因素，例如新疫情威脅、地緣政治不明朗因素、普遍預期之利率上升，以及政府貨幣政策之變化。本集團及其聯營公司以及合營企業將繼續監察並適應經營環境之任何變化，同時審慎管理資金及開支。

業務策略

本集團業務多元化。本公司之主要附屬公司力寶華潤有限公司及Hongkong Chinese Limited為本集團業績之主要貢獻者。本集團致力令其業務長期達至可持續增長，以保持及提升股東價值。本集團專注於選擇具吸引力之投資機會，以加強及擴展其業務範圍，並一直保持審慎及嚴謹之財務管理，確保其可持續性。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司、聯營公司、合營企業及共同經營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、食品業務、醫療保健服務、酒店營運、物業管理、項目管理、礦產勘探及開採、基金管理、投資管理、證券投資及財務投資。

主要附屬公司、主要聯營公司、主要合營企業及共同經營企業之業務及其他資料分別載於財務報告書第192至199頁、第200頁、第201頁以及第202頁。

本年度內該等業務之性質並無重大變動。

董事會報告 (續)

分部資料

本集團於本年度按主要業務及地區劃分之收入及業績分析載於財務報告書附註4。

業績及股息

本集團於本年度之業績及現金流動詳情，以及本集團於2021年12月31日之財務狀況載於財務報告書第84至202頁。

概無宣派中期股息(2020年－每股4港仙)。董事已議決建議派發本年度之末期股息每股4港仙(2020年－每股3港仙)，為數約19,700,000港元(2020年－約14,800,000港元)。本年度之股息總額將為每股4港仙(2020年－每股7港仙)，為數約19,700,000港元(2020年－約34,500,000港元)。

集團財務資料概要

本集團過去五個財政期間／年度之已公佈業績及資產、負債及非控股權益概要載於第207頁。

商譽

本年度內商譽之變動詳情載於財務報告書附註17。

投資物業

本年度內投資物業之變動詳情載於財務報告書附註20。

銀行貸款

銀行貸款之詳情概述於財務報告書附註32。

股本

本公司股本之詳情載於財務報告書附註35。

董事會報告 (續)

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 (「ANR採納日期」) 採納經Asia Now、力寶華潤有限公司 (「力寶華潤」，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」)。根據ANR購股權計劃，Asia Now之董事會 (「ANR董事會」) 有權於任何時間向任何合資格人士 (包括Asia Now之董事或高級職員及Asia Now及其附屬公司之僱員 (「ANR合資格僱員」) 及顧問 (統稱「ANR合資格人士」)) 要約授出購股權，以認購Asia Now股本中之普通股 (「ANR股份」)。ANR董事會可全權酌情挑選合資格人士，惟須受該等其可能認為合適之條件所規限。ANR購股權計劃旨在讓ANR合資格人士有機會取得Asia Now之所有人權益，並鼓勵ANR合資格人士為Asia Now及其股東之整體利益致力提升Asia Now及其股份之價值。ANR購股權計劃從ANR採納日期起計十年內有效。根據ANR購股權計劃之規則，於ANR採納日期十週年及之後，不得再授出購股權。購股權可於授出日期起至屆滿日期 (不得遲於緊接授出日期十週年前之日期) 止期間之任何時間行使。ANR合資格僱員在Asia Now或其附屬公司已持續受僱或獲委任為董事之一個曆年內 (由Asia Now或其附屬公司開始僱用或委任該ANR合資格僱員之日期起計)，不得行使購股權。就不屬於ANR合資格僱員之ANR合資格人士而言，ANR董事會可全權酌情指定行使有關購股權前必須持有購股權之最短期限。就ANR合資格人士 (不論是否為ANR合資格僱員) 而言，ANR董事會可全權酌情規定須達致最低表現目標後，方可行使購股權。購股權承授人獲授相關購股權毋須支付任何金額。

董事會報告 (續)

購股權計劃(續)

於行使所有根據ANR購股權計劃及其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權後可予發行之ANR股份數目之整體限額，不得超過於ANR採納日期已發行ANR股份之20%。可根據ANR購股權計劃授出之購股權所涉及之ANR股份數目上限(與根據Asia Now任何其他購股權計劃於ANR採納日期後授出所涉及之任何ANR股份合計)不得超過Asia Now於ANR採納日期已發行股本之10%(「ANR計劃授權限額」)。ANR計劃授權限額可隨時予以更新，惟須事先取得多倫多證券交易所(定義見下文)批准，以及Asia Now及其相關控股公司股東批准，惟在任何情況下，不得超過於批准更新ANR計劃授權限額當日Asia Now已發行股本之10%。預留就行使根據ANR購股權計劃授出之購股權而予以發行之ANR股份之數目最多為11,332,079股，佔Asia Now已發行股本約10%。於任何十二個月期間內，因行使根據ANR購股權計劃授予及將授予任何單一ANR合資格人士(不論是否已成為承授人)之購股權而發行及將予發行之ANR股份總數，不得超過於有關時間已發行ANR股份之1%限額。根據ANR購股權計劃，ANR股份之行使價由ANR董事會全權酌情釐定，但無論如何不得低於以下之最高價者：(i) ANR股份於購股權授出日期在加拿大TSX Venture Exchange(「TSXVE」)或多倫多證券交易所(如適用)，即ANR股份主要上市之證券交易所(「多倫多證券交易所」)每日報價表所載之收市價；(ii) ANR股份於緊接購股權授出日期前五個交易日在多倫多證券交易所每日報價表所載之平均收市價；及(iii)底價，指ANR股份於授出購股權當日於多倫多證券交易所之最後收市價減以下根據收市價折讓之上限(而最低價格須為每股0.05加元(不論是否應用任何該等折讓上限))：

收市價	折讓
0.50加元或以下	25%
0.51加元至2.00加元	20%
2.00加元以上	15%

於本年度開始及結束時，並無根據ANR購股權計劃授出可認購ANR股份之尚未行使購股權。於本年度內並無Asia Now購股權根據ANR購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效(2020年一無)。

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

董事會報告 (續)

可供分派儲備

於2021年12月31日，本公司按照香港公司條例第6部條文計算之可供分派儲備為667,075,000港元。於2021年12月31日，其他可供分派儲備為1,709,202,000港元。

附屬公司

本公司主要附屬公司之資料載於財務報告書第192至199頁。

捐款

本年度內本集團之慈善及其他捐款為5,503,000港元(2020年－1,756,000港元)。

名譽主席

於2003年4月25日，本公司董事委任李文正博士為本公司之名譽主席，以表彰彼於過往年間對本公司所作之寶貴貢獻。李文正博士並無獲本公司委任為董事或行政人員。彼於本公司亦不擔任行政或管理之職能，且不會出席董事會會議或於會上表決。彼不會參與本公司之日常管理、監察或其他營運工作。

董事

本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事

李棕博士(主席)

李聯煒先生，BBS, JP (董事總經理兼行政總裁)

非執行董事

李澤培先生，SBS, OBE, JP

陳念良先生

獨立非執行董事

梁英傑先生

徐景輝先生

容夏谷先生

按照本公司組織章程細則(「章程細則」)第112條之規定，陳念良先生及徐景輝先生將於即將舉行之股東週年大會上輪次告退，但符合資格並願意膺選連任。

董事會報告 (續)

董事(續)

除李澤培先生外，本公司董事亦為本公司若干附屬公司之董事。於本年度內及截至本報告日期止，本公司附屬公司之董事名單可於本公司網站(www.lippold.com.hk)查閱。

徐景輝先生及容夏谷先生均就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議書，由2020年9月30日起計，任期兩年。李棕博士及李聯煒先生均就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議書，由2021年1月1日起計，任期兩年。於彼等各自先前與本公司訂立之協議書所定之任期屆滿後，(a)李澤培先生就獲委任為本公司董事與本公司訂立協議書，由2021年3月1日起計，任期兩年；及(b)陳念良先生及梁英傑先生均就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議書，由2022年1月1日起計，任期兩年。所有上述協議書均可由有關協議書之任何一方以三個月之事先書面通知予以終止。董事之任期亦須受章程細則之條文規限。按照章程細則，本公司三分之一之董事須於各股東週年大會上退任，且彼等須待股東表決後方可獲重選。此外，即使於有關股東週年大會上退任董事總人數超過董事人數三分之一，每名董事均須至少每三年輪次退任一次。

此外，李棕博士就獲委任為本公司執行總裁訂立僱傭協議，由2015年1月1日起生效。上述僱傭協議可由協議之任何一方以三個月之事先書面通知予以終止。李棕博士亦與本公司三間附屬公司訂立僱傭協議／僱傭合約，可由有關協議／合約之任何一方以三個月或六個月之事先書面通知(視情況而定)終止有關協議／合約。李聯煒先生與本公司兩間附屬公司訂立僱傭協議，可由有關協議之任何一方以三個月之事先通知終止有關協議。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則收到各獨立非執行董事就其獨立性而作出之年度確認函，本公司認為該等董事均屬獨立人士。

根據本公司之章程細則，本公司各董事或其他就本公司任何事務行事之高級職員均有權就於或有關執行其職責或其他與此有關者而蒙受或招致之所有費用、收費、開支、損失或責任獲得以本公司之資產作出之賠償。已投購董事及高級職員責任保險，以就本集團董事及高級職員可能需要承擔任何因本集團業務而產生之潛在責任而向彼等提供保障。

董事會報告 (續)

董事及高層管理人員簡歷

李棕博士(前度名字：李宗)，61歲，於1991年3月獲委任為本公司董事，並為本公司之董事會主席。彼亦為力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)及Hongkong Chinese Limited(「HKC」)各自之執行董事兼董事會主席，力寶華潤及HKC均為香港公眾上市公司。自2015年1月起，彼為本公司、力寶華潤及HKC各自之執行總裁。彼為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於本公司若干附屬公司擔任董事之職。李博士為OUE Limited(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)之執行主席及集團行政總裁。彼為Healthway Medical Corporation Limited(一間於新交所由保薦人監察之上市平台上市之公司)之非執行非獨立董事。李博士為Lippo Capital Group Limited、Lippo Capital Holdings Company Limited及Lippo Capital Limited(根據證券及期貨條例之條文，該等公司於本公司擁有須予披露之權益)之董事。李博士於美國南加州大學畢業，持有美國金門大學頒授之工商管理碩士學位及英國愛丁堡龍比亞大學頒授之工商管理榮譽博士學位。彼於2006年9月獲香港浸會大學頒授首屆榮譽大學院士榮銜。李博士為本公司之附屬公司Auric Pacific Group Limited執行董事兼集團行政總裁Andy Adhiwana博士之岳父。李博士為本公司若干附屬公司之董事李江先生之父親。李博士為梁杏子女士(「梁女士」)之配偶，並為李白先生(「李白先生」)之胞弟。Aileen Hambali女士(「Hambali女士」)為李白先生之配偶。梁女士、李白先生及Hambali女士於本公司之權益於下文「根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉」一節中披露。

李聯偉先生(別名：李聯煒)，BBS, JP，73歲，於1991年3月獲委任為本公司董事，並為本公司之董事總經理兼行政總裁。彼為力寶華潤與HKC之執行董事兼行政總裁，以及新世界發展有限公司及聯合醫務集團有限公司(兩間均為香港公眾上市公司)之獨立非執行董事。李先生為本公司、力寶華潤及HKC之授權代表。此外，彼於本公司若干附屬公司擔任董事之職。李先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)合夥人之一，於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港城市大學之榮譽院士及香港太平紳士，並獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。李先生積極參與公共事務。多年來，彼擔任香港不同政府機構及委員會之成員或主席，包括香港醫院管理局成員及伊利沙伯醫院之醫院管治委員會主席。現時，彼為香港兒童醫院之醫院管治委員會主席、公務員敘用委員會委員及醫院管理局公積金計劃投資委員會成員。

董事會報告 (續)

董事及高層管理人員簡歷(續)

李澤培先生，SBS, OBE, JP，82歲，於1992年7月獲委任為本公司董事，並於2015年3月由執行董事調任為非執行董事。李先生持有香港大學榮譽文學士學位。彼曾任職於香港政府及曾任香港中華廠商聯合會秘書長。彼於過去40多年來，對香港社會服務貢獻良多，並曾出任香港政府社會福利諮詢委員會、創新科技署之一般支援計劃評審委員會、香港社會服務聯會、法律援助服務局、保良局、義務工作發展局及香港義務工作議會之主席。李先生現擔任國際商會－香港之主席。

陳念良先生，66歲，於1997年5月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於2004年9月調任為本公司之非執行董事。彼為一位執業律師，現為陳應達律師事務所之主要合夥人。彼於1980年成為香港最高法院認可律師，亦於1984年在英國及於1985年在澳洲維多利亞省獲取律師資格。彼曾於1993年5月至2008年4月期間出任律師紀律審裁組之成員。彼亦為力寶華潤及HKC之非執行董事。陳先生為本公司、力寶華潤及HKC各自之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

梁英傑先生，72歲，於2002年3月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於1976年成為香港最高法院認可律師，並於1993年成為英格蘭及威爾斯最高法院認可律師。梁先生為一位執業律師及公證人，現為何梁律師行之高級合夥人。梁先生持有香港大學法律榮譽學士學位及法律深造證書。彼為力寶華潤及HKC之獨立非執行董事。梁先生亦為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會、提名委員會及審核委員會之成員。

徐景輝先生，72歲，於2004年9月獲委任為本公司之獨立非執行董事。徐先生為香港公眾上市公司維達國際控股有限公司、中國奧園集團股份有限公司及新礦資源有限公司之獨立非執行董事。彼擁有逾40年會計、財務及投資管理(尤其於中國大陸投資方面)之豐富經驗。徐先生曾於美國及香港四大核數公司其中兩間公司內任職，並曾出任香港多間公眾上市公司之高層職位。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲及紐西蘭特許會計師會會員及美國會計師公會會員。彼於美國德薩斯州休斯頓大學畢業，持有會計學理學碩士學位及工商管理一級榮譽學士學位。徐先生為力寶華潤及HKC之獨立非執行董事。彼為HKC之審核委員會主席以及本公司及力寶華潤各自之審核委員會之成員。彼亦為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之主席。

容夏谷先生，68歲，於2004年9月獲委任為本公司之獨立非執行董事。容先生為專業會計師，於財務及會計方面擁有逾30年工作經驗，並曾於亞洲多間跨國公司任職管理層。容先生持有香港浸會大學公司管治與董事學理學碩士學位，並為香港會計師公會會員。彼亦為力寶華潤及HKC之獨立非執行董事。容先生為本公司及力寶華潤各自之審核委員會主席及HKC之審核委員會成員。彼亦為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。容先生為香港公眾上市公司專業旅運(亞洲)企業有限公司之獨立非執行董事。

董事會報告 (續)

董事及高層管理人員簡歷(續)

董事於本公司之權益詳情於下文「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。

除本文及下文「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」一節所披露者外，董事概無與本公司任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東有任何其他關係。

董事及五位最高薪僱員之薪酬

董事之薪酬(以具名方式列示)及本集團之五位最高薪僱員之薪酬詳情分別載於財務報告書附註9及10。

董事之薪酬乃參考市場水平、投入時間及彼等之職務與責任，以及本集團其他職位之僱用條件而釐定。

除下文所披露者外，董事於本年度之薪酬已於彼等各自與本集團訂立之協議書及／或僱傭協議／僱傭合約(如適用)中訂明及／或根據相關法例規定而支付：

(a) (i)李棕博士之固定花紅總金額249,000港元；及(ii)李棕博士之酌情花紅金額20,000,000港元；及

(b) 李聯煒先生之酌情花紅金額1,500,000港元。

根據李棕博士及李聯煒先生各自與本集團訂立之僱傭協議／僱傭合約，彼等可就擔任本集團之行政職務收取薪金、酌情花紅及／或其他額外福利。

上述董事薪酬之進一步詳情於財務報告書附註9中披露。

本公司各董事有權向本公司收取董事袍金。本年度已付予本公司各董事之董事袍金為246,000港元。非執行董事亦因獲委派為本公司及其附屬公司各董事會委員會之主席及／或成員之職務及為此而提供服務而收取額外酬金。本年度已付予非執行董事作為擔任本公司各董事會委員會之主席及／或成員之酬金如下：

	港元
主席	81,600
成員	52,800

董事會報告 (續)

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2021年12月31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：

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益

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

附註：

- (i) 於2021年12月31日，本公司之相聯法團Lippo Capital Limited（「Lippo Capital」）及透過其全資附屬公司J & S Company Limited直接及間接擁有本公司普通股股份合共369,800,219股之權益，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2021年12月31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普通股股份6,890,184,389股之權益，約佔力寶華潤已發行股份之74.99%。
- (iii) 於2021年12月31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%。

董事會報告 (續)

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2021年12月31日，彼亦擁有或被視作擁有(透過受控法團)下列本公司相聯法團之已發行股份之權益：

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

董事會報告 (續)

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70.97%權益。HKC透過其擁有50%權益之合營企業Lippo ASM Asia Property Limited持有FCL約92.05%權益。有關李博士於HKC及本公司之權益之詳情於上文附註(i)及(iii)披露。
- (c) 於該等股份中，4,999,283股普通股股份由力寶華潤間接擁有60%權益之附屬公司Jeremiah Holdings Limited (「Jeremiah」) 持有：20,004,000股普通股股份由Jeremiah直接擁有80%權益之附屬公司Nine Heritage Pte Ltd持有：36,165,052股普通股股份由力寶華潤間接擁有100%權益之附屬公司Pantogon Holdings Pte Ltd持有及759,000股普通股股份由力寶華潤間接擁有100%權益之附屬公司Max Turbo Limited持有。有關李博士於力寶華潤之權益之詳情於上文附註(i)及(ii)披露。此外，於2021年12月31日，Silver Creek Capital Pte. Ltd. (「Silver Creek」) 持有18,691,216股普通股股份。李博士(透過彼控制之公司)為Silver Creek已發行股份之100%之實益擁有人。因此，李博士被視作擁有Auric合共80,618,551股普通股股份之權益，約佔Auric已發行股份之65.48%。
- (d) 該／該等股份由Lippo Capital Holdings直接持有，而Lippo Capital Holdings則為Lippo Capital Group之直接全資附屬公司。
- (e) 該股份由Lippo Capital Group 100%直接持有。
- (f) 於該等股份中，509,992,000股普通股股份由PT Multipolar Tbk. (「PT Multipolar」) 持有及840,776,696股普通股股份由Auric Digital持有。PT Multipolar 為PT Inti Anugerah Pratama直接擁有66.47%權益之附屬公司，而PT Inti Anugerah Pratama則由Fullerton Capital Limited (「Fullerton」) 擁有40%權益。李博士(透過其控制之公司)為Fullerton已發行股份之100%之實益擁有人。有關李博士於Auric Digital之權益之詳情於上文附註(b)披露。

於2021年12月31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2021年12月31日，本公司之董事或行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有任何須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據標準守則須向本公司及聯交所申報之權益或淡倉。

於2021年12月31日，本公司之董事或行政總裁或彼等之配偶或未成年子女(親生或領養)概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券。

購買股份或債權證之安排

於本年度內，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司均無參與任何安排，使本公司董事得以透過購買本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

董事會報告 (續)

獲准許之彌償條文

本公司之組織章程細則規定，各董事有權就於或有關執行其職責或其他與此有關者而蒙受或招致之所有費用、收費、開支、損失或責任(獲香港公司條例最大程度准許之情況下)獲得以本公司之資產作出之賠償。於本年度已投購並維持董事及高級職員責任保險，為(其中包括)本公司及其附屬公司董事提供適當之保障。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2021年12月31日，就本公司董事所知，下列人士(本公司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

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

附註：

1. Lippo Capital透過其全資附屬公司J & S Company Limited間接擁有本公司普通股股份14,699,997股之權益。連同Lippo Capital作為實益擁有人直接擁有之本公司普通股股份355,100,222股，Lippo Capital擁有本公司普通股股份合共369,800,219股之權益，約佔本公司已發行股份之74.98%。
2. Lippo Capital Holdings擁有Lippo Capital已發行股份之60%。Lippo Capital Group擁有Lippo Capital Holdings已發行股本之100%。李棕博士為Lippo Capital Group已發行股本之100%之實益擁有人。梁杏子女士為李棕博士之配偶。
3. PT TUM擁有Lippo Capital已發行股份餘下之40%。PT TUM由李棕博士之胞兄李白先生全資擁有。Aileen Hambali女士為李白先生之配偶。
4. Lippo Capital於本公司普通股股份之權益已記錄為Lippo Capital Holdings、Lippo Capital Group、梁杏子女士、PT TUM、李白先生及Aileen Hambali女士之權益。上述本公司之普通股股份369,800,219股為李棕博士所佔權益之同一批股份，其詳情已於上文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於2021年12月31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。

董事會報告 (續)

董事於競爭業務之權益

力寶集團(泛指李棕博士及其家族成員擁有直接或間接權益之公司)並非法定實體，亦不以法定實體之身份經營。於力寶集團內之各公司均按本身之法律、公司及財政體制經營。於2021年12月31日，力寶集團可能已在香港及其他亞洲地區擁有或發展與本集團相類似之業務權益，而該等業務可能對本集團之業務構成競爭。

本公司董事完全知悉並已履行彼等對本公司之受信責任。倘任何董事在本公司進行之交易中有任何利益衝突，本公司及其董事將遵守本公司之組織章程細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之有關規定。

除本文所披露者外，於本年度內及截至本報告日期止，概無董事被認為於任何直接或間接與本集團之業務造成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

持續關連交易

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)披露之持續關連交易如下。

於2020年1月3日，Maxx Coffee Singapore Pte. Ltd.(現稱為Delifrance Singapore Pte. Ltd.)(「特許經營商」，力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之間接非全資附屬公司，而力寶華潤則為本公司之附屬公司)與PT Maxx Coffee Prima(「特許權授予人」)訂立特許經營協議(「特許經營協議」)，據此，特許權授予人同意於自特許經營協議日期起計初步為期十年內(i)授予特許經營商於新加坡之獨家權利及許可，於新加坡進行以「Maxx Coffee」之名稱成立、發展及營運零售咖啡店(「Maxx Coffee店」)之業務，以及於新加坡銷售Maxx Coffee品牌咖啡、飲品及／或訂約方按零售層面不時協定之其他食品或非食品產品；(ii)向特許經營商供應Maxx Coffee品牌咖啡、飲品及／或特許經營商就營運訂約方不時協定之特許經營業務而合理要求之其他食品或非食品產品、材料及供應品；及(iii)向特許經營商就Maxx Coffee店之發展、營銷及營運提供培訓、持續之意見及指引(「該業務」)，特許經營商可選擇於初步期限屆滿後再延期五年。

董事會報告 (續)

持續關連交易 (續)

由於特許權授予人向特許經營商授出特許經營權並將提供特許經營協議項下所有服務，特許經營商須向特許權授予人支付特許權使用費(「特許權使用費」)，其詳情如下：

- (i) 自特許經營協議日期起至2020年12月31日期間各曆月：特許權使用費須為Maxx Coffee店每月淨銷售總額(「淨銷售額」)之2.5%；
- (ii) 截至2021年12月31日止12個月內各曆月：特許權使用費須為每月淨銷售額總額之3%；
- (iii) 截至2022年12月31日止12個月內各曆月：特許權使用費須為每月淨銷售額總額之3.5%；及
- (iv) 自2023年1月1日起各曆月：特許權使用費須為每月淨銷售額總額之4%。

向特許權授予人採購Maxx Coffee供應品之代價(「採購代價」)將按成本基準(即特許權授予人根據其與第三方供應商訂立之各項相關供應貨物合約而應付相關第三方供應商之代價)釐定。

本年度特許經營商根據特許經營協議向特許權授予人作出之總交易額之年度上限為9,800,000港元，該年度上限乃按(a)本年度之年度特許權使用費之估計最高金額3,600,000港元；及(b)本年度採購代價之估計最高金額6,200,000港元之總額計算。

特許經營協議使特許經營商能夠於新加坡以「Maxx Coffee」之品牌名稱成立新咖啡連鎖店及利用特許權授予人之專業知識拓展其食品零售業務。

由於集團內部重組，特許經營商擬動用全資附屬公司Maxx Coffee Singapore Pte. Ltd.(「分特許經營商」)自2022年1月1日起進行該業務。因此，於2021年12月30日，特許經營商與分特許經營商就該業務訂立分特許經營協議(「分特許經營協議」)。分特許經營協議之條款與特許經營協議之條款大致相同，具體而言，分特許經營商根據分特許經營協議將予支付之特許權使用費將與特許經營商根據特許經營協議應付特許權授予人之費用相同。

於特許經營協議日期，特許權授予人乃由PT Inti Anugerah Pratama(「IAP」)間接控制，李棕博士(「李博士」，本公司之執行董事及董事會主席)及其胞兄李白先生為IAP最終實益擁有人，共同間接控制IAP股東大會50%以上之投票權。因此，根據上市規則，特許權授予人被視為本公司之關連人士。

有關特許經營協議之進一步詳情於財務報告書附註42(a)中披露。

董事會報告 (續)

持續關連交易 (續)

獨立非執行董事已確認特許經營協議乃(i)於本集團之日常及一般業務過程中；(ii)按一般或更佳之商業條款；及(iii)根據特許經營協議按公平合理及符合本公司股東整體利益之條款訂立。本公司核數師安永會計師事務所已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務數據以外之核證委聘」，並參考實務說明第740號(經修訂)「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出之函件」就本集團之持續關連交易作出報告。按照上市規則第14A.56條，安永會計師事務所已就上文所披露之持續關連交易發出其載有結果及結論之無保留函件。本公司將按照上市規則第14A.57條向聯交所提供上述核數師函件之副本。

本公司董事(不包括須放棄投票之李博士)認為，本文所披露之持續關連交易之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

就本文所披露之持續關連交易而言，本公司已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

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2021年12月31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」)；

董事會報告 (續)

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)

- (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。

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(由日期為2021年1月4日之第二份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所作之墊款皆為無抵押。於2021年12月31日，上述墊款之未償還結餘約為380,420,000坡元(約2,198,637,000港元)。

董事及控股股東於合約之權益

除上文及財務報告書附註42所披露者外，於本年度結束時或本年度內任何時間，並不存在本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司參與訂立，而董事或控股股東或彼等各自之任何附屬公司直接或間接地擁有重大權益而與本公司業務有關之重要合約。

於本年度內，控股股東或其任何附屬公司概無訂立向本集團提供服務之重要合約。

董事會報告 (續)

董事之服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之本公司董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不能在一年內由僱用公司終止而不用賠償(法定賠償除外)之服務合約。

管理合約

於本年度內並無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部份有關之管理及／或行政合約。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，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。

主要供應商及客戶

於本年度內，本集團五大客戶應佔之合併收入之百分比為本集團總收入之32%，而當中最大客戶應佔之收入為13%。於本年度內，本集團五大供應商應佔之合併採購額之百分比少於本集團採購總額之30%。

概無本公司董事、彼等之緊密聯繫人或任何股東(就董事所知及所信擁有本公司已發行股份5%以上之權益)於本集團五大供應商及客戶擁有任何實益權益。

與僱員、供應商及客戶之關係

本集團深明僱員為寶貴資產。本集團提供具競爭力之薪酬方案以吸引及激勵僱員。本集團定期審閱僱員之薪酬方案，並作出必要之調整以符合市場標準。

本集團亦明白與其供應商及客戶維持良好關係，對達致短期及長期目標十分重要。為維持其品牌競爭力以及主導地位，本集團致力向其客戶提供一貫之優質產品及服務。於本年度內，本集團與其供應商及／或客戶之間概無重要及重大之糾紛。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃及計入本年度之綜合損益表之僱主退休福利成本之詳情分別載於財務報告書附註2.4(a)及8。

企業管治

本公司承諾保持高質素之企業管治常規。本公司之企業管治報告載於第33至44頁。

董事會報告 (續)

主要風險及不穩定因素

本集團之財務狀況、經營業績、業務及展望可能受多種風險及不穩定因素所影響。本集團已識別主要風險及不穩定因素，其詳情於第45至52頁所載之本公司風險管理報告內披露。除上述報告所述者外，或會存在本集團未知或現時可能並不重大但或會在日後變得重大之其他風險及不穩定因素。

採納股息政策

董事會已於2019年1月批准並採納本公司股息政策，該政策旨在載列釐定本公司應付股息之方法及提高本公司之透明度，以便本公司股東及投資者作出知情之投資決定。有關本公司股息政策之詳情於第33至44頁所載之企業管治報告內披露。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜乃本集團可持續發展之基礎。本集團在業務營運中審慎利用資源，並採納最佳常規，以達到其保護環境之承諾。

本集團規定自身維持商業誠信及秉持道德標準。本集團以建立公平之營商環境為信念，尊重員工、競爭精神、私隱及知識產權，致力向所有業務夥伴、客戶及員工傳達其期望及標準。

本集團高度重視員工之發展及意見，透過為員工提供培訓機會及持續交流聆聽彼等之建議。本集團已設立完善之僱傭管理制度，以確保公平、安全、健康及多元化之工作環境。

身處瞬息萬變之時代，靈活性及應變能力是競爭力之決定因素。為滿足現今及下一代之需要，本公司按照其環境政策審慎管理其對環境之影響。本集團透過優化其營運常規持續加強善用資源。

展望將來，本公司將堅持對可持續發展之信念，隨時間提升其環境、社會及管治表現。憑藉廣泛之業務範圍，本公司將以提高於不同行業之知名度及影響力為目標，逐步達成業務之可持續發展。

本公司更會藉著刊發本公司環境、社會及管治報告之機會，披露其於可持續發展方面之表現，並收集持份者之意見。本公司之環境、社會及管治報告載於第53至77頁。

就本公司所知，其已於各重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響之相關法律及規例。

足夠公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料並就董事所知，於本報告日期，本公司維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之足夠公眾持股量。

董事會報告 (續)

核數師

本年度之財務報告書經安永會計師事務所審核，而安永會計師事務所將在即將舉行之股東週年大會結束時告退，但符合資格並表示願意應聘連任。

代表董事會

董事總經理兼行政總裁

李聯煒

香港，2022年3月31日

企業管治報告

企業管治常規

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。本公司之董事會(「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。企業管治規定經常變動，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。

於截至2021年12月31日止年度(「本年度」)，本公司繼續採取措施密切監察及加強其企業管治常規，以符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文之規定。

就董事所知及所信，董事認為，本公司於本年度已遵守企業管治守則之守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納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，所有董事於本年度均已完全遵守標準守則所規定之標準。

為提升企業管治，本公司亦已為本集團之僱員就彼等買賣本公司證券事宜設定不比標準守則寬鬆之書面指引。

董事會

董事會現有七名成員(董事會成員資料載於第17頁)，包括兩名執行董事及五名非執行董事，其中三名非執行董事為上市規則所界定之獨立人士(董事簡歷載於第19至21頁)。載列董事名稱及其角色與職能之名單亦可於本公司網站(www.lippold.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。就董事所知，董事會成員之間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關之關係。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一。兩名獨立非執行董事均具備上市規則第3.10條所述之適當專業資格或會計或相關財務管理之專業知識。所有獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條簽署確認彼等獨立性之年度確認獨立性函件。本公司認為所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條有關獨立性指引之規定。

企業管治報告 (續)

董事會(續)

徐景輝先生(彼將於本公司即將舉行之2022年股東週年大會(「2022年股東週年大會」)上輪次退任)、梁英傑先生及容夏谷先生擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。除根據上市規則第3.13條發出確認獨立性函件外，梁英傑先生、徐景輝先生及容夏谷先生各自透過提供獨立意見及建議，持續展示獨立非執行董事之特質。彼等亦持續展示就本集團事務作出獨立判斷及提供持平與客觀意見之能力。並無證據顯示彼等之任期對彼等獨立性有任何影響。董事認為，儘管梁英傑先生、徐景輝先生及容夏谷先生長期服務，但仍保持獨立性，且董事相信，彼等於本集團業務之寶貴知識與經驗，以及彼等在本集團以外之經驗繼續對本公司及其股東整體帶來重大貢獻。持續委任梁英傑先生、徐景輝先生及容夏谷先生為本公司獨立非執行董事將有助董事會保持穩定性。

根據本公司之組織章程細則(「章程細則」)，三分之一之董事須於各股東週年大會上退任，且彼等須待股東表決後方可獲重選。此外，即使於有關股東週年大會上退任董事總人數超過董事人數三分之一，每名董事須至少每三年輪次退任一次。根據上市規則，倘獨立非執行董事任職超過九年，其續任應以獨立決議案形式經股東通過批准。所有董事與本集團訂有協議書及／或僱傭協議／僱傭合約(如適用)，列明彼等各自獲委任為本公司董事及／或擔任本集團行政職務之主要條款及條件。

董事會監督本集團之策略發展，並決定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監察及監控本集團在實踐策略目標時之經營及財務表現。董事會已授出若干職能予相關董事會委員會，有關詳情於下文披露。本公司之管理層在執行董事之監督下獲授權負責本集團業務之日常管理工作。定期檢討授出之職能及權力，以確保其仍然恰當。保留予董事會之事項包括影響本集團整體策略性政策之事項、股息政策、重大政策及決策、會計政策之重大變動、重大合約、主要投資，以及批准中期業績報告、年報及中期與全年業績公佈。管理層向董事提供本集團之營運、表現及狀況之最新管理資料。所有董事均能適時獲悉及獲妥善簡報可能影響本集團業務之重大變動及資料。董事不時獲提供法律及規管之最新資訊，使彼等了解最新規則規定，協助彼等履行職責。公司秘書可向董事就履行彼等董事職責所提出之查詢或事宜提供意見。董事會成員可在適當時間取閱有關本集團之適當業務文件及資料。所有董事及董事會委員會可應彼等之需要，向外尋求法律顧問及其他專業人士之獨立意見，費用由本集團支付。

企業管治報告 (續)

董事會(續)

本集團已設立三個董事會委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本集團之特定事宜。

董事會定期舉行會議，以檢討本集團及其他業務單位之財務及經營表現，並制定日後之策略。董事會於本年度已舉行四次會議。

於本年度，主席與獨立非執行董事曾在其他董事並無出席之情況下舉行一次會議。

有關於本年度各董事個別出席董事會會議及股東大會之次數，以及各委員會成員個別出席審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之次數載列如下：

董事	出席次數／會議數目				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會*
執行董事					
李棕博士(主席)	4/4	不適用	3/3	3/3	1/1
李聯煒先生(董事總經理兼行政總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
李澤培先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
陳念良先生	4/4	3/3	3/3	3/3	1/1
獨立非執行董事					
容夏谷先生(審核委員會主席)	4/4	3/3	3/3	3/3	1/1
徐景輝先生 (薪酬委員會及提名委員會主席)	4/4	3/3	3/3	3/3	1/1
梁英傑先生	4/4	3/3	3/3	3/3	1/1

* 本公司於本年度舉行之股東大會僅為於2021年6月8日舉行之股東週年大會(「2021年股東週年大會」)。

企業管治報告 (續)

主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁職務由不同人士擔任。李棕博士為董事會主席。主席之主要職務為領導董事會，並確保董事會有效執行職責。李聯煒先生為本公司行政總裁。行政總裁之職務為負責本集團業務之日常管理工作。彼等各自之職務及責任以書面列明，並已經董事會批准。

非執行董事

現有五名非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。根據本公司之章程細則，每名董事(包括非執行董事)須至少每三年輪次退任一次。所有非執行董事與本公司訂有兩年固定任期之合約。

董事薪酬

董事會於2005年6月成立薪酬委員會，委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於本公司網站(www.lippold.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。薪酬委員會獲授權並負責釐定個別董事及高層管理人員之薪酬方案。本公司之高層管理人員只包括本公司董事。

薪酬委員會之主要職務為行使董事會之權力，以檢討及釐定或向董事會建議個別董事及高級職員之薪酬方案，包括薪金、花紅及非現金利益。在釐定薪酬方案時，已考慮可作比較之公司之薪金水平、投入時間及職責，以及本集團其他職位之僱用條件，以令管理激勵機制符合股東之利益。於本年度，薪酬委員會檢討及獲授權釐定(其中包括)(i)董事及高級職員之薪酬方案；及(ii)若干董事(包括執行董事)之服務合約。薪酬委員會亦評估執行董事之表現。

薪酬委員會成員主要為非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。薪酬委員會現有五名成員，包括三名獨立非執行董事徐景輝先生(為薪酬委員會之主席)、梁英傑先生及容夏谷先生、一名非執行董事陳念良先生及一名執行董事李棕博士。薪酬委員會之組成符合上市規則有關主席職務及獨立性之規定。委員會於本年度舉行三次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

董事之薪酬及退休福利詳情分別於財務報告書附註9及2.4(a)中披露。

企業管治報告 (續)

提名董事

董事會有權根據本公司之章程細則委任董事。於本年度並無委任新董事。

董事會於2005年6月成立提名委員會，委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責。其職權範圍可於本公司網站(www.lippold.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。提名委員會之主要職務為(其中包括)至少每年一次檢討董事會之架構、規模及成員組合(包括技能、知識、經驗及多元化之觀點)，並就任何建議變動向董事會提供意見，以完善本公司之企業策略；評估獨立非執行董事之獨立性，並就委任獨立非執行董事向董事會提供意見；就委任或重選董事及董事之繼任計劃(尤其是董事會主席及主要行政人員)向董事會提供意見；及檢討提名委員會之職權範圍、董事會成員多元化政策及董事提名政策，並向董事會建議須作出之任何必要之修訂。具備豐富經驗及才能，有能力履行受信責任及有技能、盡職及勤勉行事能力之最佳候選人將會獲推薦予董事會以供選擇。提名委員會首先考慮董事之委任，繼而提交其建議予董事會以作決定。於本年度，提名委員會覆核(其中包括)在2021年股東週年大會上尋求重選連任之董事之資格，並評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會亦檢討董事會之現有架構、規模、成員組合、多元化及效能。此外，提名委員會已就於2022年股東週年大會上退任董事之重選進行檢視並向董事會提供建議。

在提名委員會之支持及推薦建議下，董事會於2019年1月採納董事提名政策(「提名政策」)。提名政策旨在(其中包括)載列提名、委任及重選董事之準則及程序，並確保董事會具備切合本公司需要之均衡技能、經驗及多元化之觀點。提名委員會負責物色、評估及推薦潛在候選人予董事會。甄選及委任董事之最終責任由董事會全體負責，並須待股東於股東大會上批准(如適用)。

任何董事或股東均可根據本公司之章程細則、本公司任何適用政策或程序及／或上市規則不時提名任何人士參選董事，以供提名委員會考慮。有關股東提名之程序已於本公司網站(www.lippold.com.hk)登載。在評估建議候選人是否合適時，提名委員會將考慮多項因素，包括但不限於品格與誠信、資歷、技能與知識、經驗、潛在貢獻、董事會成員多元化、於其他上市公司出任董事職務之數目、上市規則所載之獨立性規定(就獨立非執行董事而言)以及適用於本公司業務及繼任計劃之其他有關因素。

企業管治報告 (續)

提名董事(續)

合資格於股東大會膺選連任之退任董事與建議候選人須提交所需資料，連同獲重選或委任為董事之書面同意書。提名委員會可採用其認為合適之任何程序，當中可能包括但不限於個人面談、背景調查及由候選人提供書面資料及／或第三方參考，以評估退任董事或建議候選人。提名委員會其後將就建議重選或委任董事向董事會提供建議，以供董事會考慮，而在適用情況下，董事會將會向股東提供建議。提名委員會可提名合適候選人予董事會考慮及批准，以填補董事會之臨時空缺。一份載有獲董事會建議於股東大會上參選之候選人(不論為新委任或重選)之所需資料之通函將根據上市規則之規定寄發予股東。

本公司視董事會成員日益多元化為支持其達致策略目標及重大並均衡發展之重要因素。董事會於2013年8月採納董事會成員多元化政策(「成員多元化政策」)，並於2019年1月修訂該政策。經修訂成員多元化政策可於本公司網站(www.lippold.com.hk)瀏覽。成員多元化政策載列達致董事會成員多元化之方針，其中包括及善用董事會成員之不同技能、專業經驗、文化及教育背景、性別、年齡、知識、服務任期以及其他特質。於決定董事會成員之最佳組合時將考慮有關差異，而所有董事會成員之委任均以用人唯才及貢獻為原則，且顧及到董事會成員多元化之裨益及董事會之需求，而並非專注於單一多元化方面。本公司亦將不時考慮根據其自身業務模式及具體需要等因素。提名委員會監察成員多元化政策之實施情況，並於適當時制定達致成員多元化政策下成員多元化之可計量目標。其將檢討執行成員多元化政策之目標，並監察達致該等目標之進度。提名委員會在履行其物色合適候選人成為董事會成員之職責時，將充分考慮成員多元化政策及提名政策。提名委員會將在適當情況下不時檢討成員多元化政策以確保其持續有效。本公司相信成員多元化可加強董事會之表現，及促進作出有效之決策及進行更佳之企業管治及監察。

本公司致力在物色合適人選時改善性別多元化。本公司將於2024年12月31日前委任至少一名女性董事。為保持性別多元化，於招聘及甄選高級職員及其他僱員時將計及類似之考量因素。於2021年12月31日，本集團工作場所之男女比例保持平衡，詳情於第53至77頁之環境、社會及管治報告內載列。

提名委員會成員主要為非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。提名委員會現有五名成員，包括三名獨立非執行董事徐景輝先生(為提名委員會之主席)、梁英傑先生及容夏谷先生、一名非執行董事陳念良先生及一名執行董事李棕博士。提名委員會之組成符合上市規則有關主席職務及獨立性之規定。委員會於本年度舉行三次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

企業管治報告 (續)

董事投入時間及培訓

本公司已接獲各董事之確認，表示彼等於本年度投入足夠時間及充分關注本公司之事務。本公司鼓勵董事參加專業、公共及社會組織。董事已向本公司披露於香港或海外上市公眾公司或組織擔任職務之數目和性質，及其他重大承擔，並提供公眾公司及組織之名稱以及所投入之時間。本公司亦提醒彼等應適時通知本公司該等資料的任何變更。有關於2022年股東週年大會上膺選連任之董事於過去三年在上市公眾公司擔任之所有董事職務，載列於致股東有關(其中包括)建議重選退任董事之通函內。董事之其他詳情載列於第19至21頁之董事及高層管理人員簡歷。

本公司亦鼓勵董事出席講座及研討會，以增加彼等履行董事職責之知識。本公司不時為董事安排專業機構舉辦有關(其中包括)董事職責、企業管治及規管之最新資訊之講座及／或研討會，費用由本公司支付。透過(其中包括)以下方式不斷發展及更新董事之知識及技能：

- (1) 參與本公司及／或專業機構及／或律師舉辦及／或安排有關(其中包括)企業管治、董事職責及法律與規管變動之持續專業培訓講座及／或研討會及／或課程及／或工作坊；
- (2) 本公司不時向董事提供有關法律及規管變動，以及董事履行彼等職責之相關事宜之閱讀資料；及
- (3) 閱覽有關法律及規管變動，以及董事履行彼等職責之相關事宜之新聞、期刊、雜誌及／或其他閱讀資料。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，所有董事均於本年度透過以上(1)、(2)及(3)之方式參與持續專業發展。董事於本年度之培訓記錄如下：

董事	接受之培訓
執行董事	
李棕博士(主席)	(1)、(2)及(3)
李聯煒先生(董事總經理兼行政總裁)	(1)、(2)及(3)
非執行董事	
李澤培先生	(1)、(2)及(3)
陳念良先生	(1)、(2)及(3)
獨立非執行董事	
梁英傑先生	(1)、(2)及(3)
徐景輝先生	(1)、(2)及(3)
容夏谷先生	(1)、(2)及(3)

企業管治報告 (續)

董事及高級職員之責任保險

本公司多年來均有安排董事及高級職員責任保險，以就本集團董事及高級職員可能需要承擔任何因本集團業務而產生之潛在責任而向彼等提供彌償保證。

核數師酬金

安永會計師事務所每年獲股東委任為本公司之核數師。於本年度，由安永會計師事務所(就此而言包括任何與核數師處於同一控制權、所有權或管理權之下之機構或任何合理知悉並掌握所有相關資料之第三者在合理情況下會斷定其屬於該核數師之全國及國際業務一部份之機構)提供之法定審核服務及非法定審核服務而計入本集團財務報告書之費用分別約為8,500,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 8,200,000港元)及約為200,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 400,000港元)。於本年度所提供之非法定審核服務包括審核本集團之持續關連交易及其他匯報服務。

審核委員會

董事會於1998年12月成立審核委員會。審核委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於本公司網站(www.lippold.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。審核委員會協助董事會履行其責任，確保內部監控及遵責之有效制度，並符合其外部財務報告目標。審核委員會亦負責本公司之企業管治職能。所有委員會成員均為非執行董事，其中三名成員(包括主席)為獨立非執行董事。審核委員會由四名成員組成，包括三名獨立非執行董事容夏谷先生(為審核委員會之主席)、梁英傑先生及徐景輝先生及一名非執行董事陳念良先生。委員會於本年度舉行三次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

委員會成員具備不同行業之經驗，而審核委員會主席於會計事務方面擁有適當之專業資格及經驗。根據其現有之職權範圍，委員會將每年至少舉行兩次會議。管理層及核數師一般須出席會議。此外，審核委員會定期與外聘核數師舉行並無執行董事及／或管理層參加之會議。

於本年度，審核委員會履行其職責，審閱及／或監察本集團之財務、審核、風險管理、內部監控及企業管治事宜，包括管理賬目、財務報告書、中期業績報告及年報、企業管治報告、風險管理報告及內部審核報告，以及與執行董事、管理人員、外聘核數師及內部審核部門(「內部審核部門」)就本集團之財務事項、企業管治政策與常規及內部審核、監控及風險管理事宜進行討論，並就(其中包括)財務相關事項向董事會提供意見。審核委員會已審閱本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告所披露之資料、本公司之企業管治政策及常規、董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展、本公司遵循法律及法規之規定之政策及常規以及適用於僱員及董事之行為守則。審核委員會亦向董事會建議，待於2022年股東週年大會上獲股東批准後，重聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師，並審閱本公司外聘核數師所收取之費用。

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控

董事會明白其有責任維持充足之風險管理及內部監控系統，並負責評估及釐定其就達致本集團策略目標所願意承擔之風險(包括有關環境、社會及管治之風險)性質及程度，及確保本集團設立及維持合適及有效之風險管理及內部監控系統。董事會監督管理層設計、執行及監察風險管理及內部監控系統。其亦持續檢討及監察風險管理及內部監控系統之有效性。

於本年度，本集團已就其風險管理及內部監控系統有關風險管理功能及一切重大監控(包括財務、營運及合規監控)之有效性進行檢討，有關詳情載列於第45至52頁之風險管理報告內。有關檢討將每年進行。

本公司已採納內幕消息政策，為本集團董事、高級職員及所有相關員工訂明指引，以確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息(定義見上市規則)(「內幕消息」)。本公司亦已制定集團內部通知政策及程序，就識別及通知內幕消息及須予公佈之交易(定義見上市規則)訂明指引。本集團亦已採納舉報政策及反貪污政策。

於本年度，董事會已檢討本公司在內部審核功能以及其會計及財務申報功能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否充足。根據企業管治守則之規定，將每年進行檢討。

內部審核

內部審核部門於2007年成立，進行內部審核及檢討本集團之內部監控及風險管理系統。

內部審核之主要作用為確保內部監控程序之有效性，以及遵守本集團不同業務及運作間之不同標準及政策。內部審核部門審核及評估本集團之內部監控運作及風險管理程序，以應付本集團之財務、營運及合規風險。董事會及審核委員會將根據內部審核部門之審核結果採取積極措施。內部審核部門亦負責向不同業務隊伍及部門提供改進意見，以將日後之風險降至最低。

公司秘書

公司秘書為本公司之僱員。公司秘書負責維持董事會運作流暢，促進董事會成員間與股東及管理層之溝通。於本年度，公司秘書已接受超過15小時之相關專業培訓以更新其技能及知識。

企業管治報告 (續)

與股東之溝通

本公司已制定股東通訊政策，並將每年作出檢討以確保其有效性。董事會認為上述通訊政策已有效實施。

本公司之股東週年大會(「股東週年大會」)乃與股東溝通之主要渠道之一。股東週年大會為股東提供一個詢問本公司業務表現之機會。各項實際獨立之事宜均以獨立決議案提呈於股東週年大會。董事會成員(包括董事會及董事會委員會之主席以及董事會委員會成員)及本公司之外聘核數師出席2021年股東週年大會，並於會上回答股東之提問。

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案均須按股數投票方式表決，惟股東大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下作出決定，容許決議案由股東以舉手方式表決則除外。投票表決程序之詳情會於股東大會進行期間加以解釋。投票表決之結果會於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lippold.com.hk)發放及登載。

為提供有效之溝通，本公司已設立網站www.lippold.com.hk。所有財務資料以及其他披露資料其中包括年報、中期業績報告、公佈、通函、通告及章程細則均可於本公司網站瀏覽。

股東可直接向本公司之過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，或聯絡本公司過戶登記處之客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢有關其股權事宜。股東亦可將以書面方式提出之查詢送至本公司註冊辦事處予董事會或公司秘書。

股東權利

根據香港公司條例(「公司條例」)第566條，佔全體有權於股東大會上表決之股東之總表決權最少5%之股東，可向本公司發出召開股東大會之要求。該要求必須列明大會上處理之事務之一般性質及可包含在該大會上恰當地動議並擬於該大會上動議之決議案之文本。該要求可以印本形式或電子形式向本公司發出，須由提出要求之股東認證及遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址lippon@lippohk.com。此外，有關公司需舉行之股東週年大會，根據公司條例第615條及第616條，佔該公司全體有權於股東週年大會上就決議案表決之股東之總表決權最少2.5%之股東或最少50名有權於股東週年大會上就決議案表決之股東，可以印本形式或電子形式要求公司將該項決議案之通知書傳閱予股東於股東週年大會上考慮，而該要求須由提出要求之股東認證。該要求須遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址lippon@lippohk.com。

企業管治報告 (續)

股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予本公司股東及投資者作為其目標，並努力實現漸進式股息政策(倘適當)。董事會於2019年1月批准及採納本公司之股息政策(「股息政策」)，旨在載列釐定本公司應付股息之方法、提高本公司透明度，以便本公司股東及投資者作出知情之投資決定。

於決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團之盈利表現、財務狀況、投資及資金要求以及未來前景。概不保證將於任何特定年度建議派發或宣派股息。

董事會將不時檢討股息政策，以確保其持續有效。

公平披露及投資者關係

本公司致力向所有有興趣獲得本集團資料人士發放有關本集團之重要資料。在透過聯交所作出公佈時，有關相同資料將於本公司網站登載以供公眾瀏覽。本公司明白其有責任向持有合法權益之人士披露其業務狀況及回應彼等之提問。於任何情況下，於處理本集團之內幕消息時已採取謹慎措施。本公司已採納內幕消息政策，當中訂明確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息之指引。

本集團管理層與投資者保持定期聯繫。本集團已採納股東通訊政策。

於本年度，本公司概無修訂其章程細則。本公司章程細則之最新版本可於本公司網站(www.lippold.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。

企業管治報告 (續)

財務報告

董事會明白其有責任編製真實公平且符合香港財務報告準則、上市規則及其他規管規定之本公司財務報告書。於2021年12月31日，董事會並不知悉任何可能對本集團之財務狀況或持續經營產生疑問之重大錯誤陳述或不明朗因素。董事會選用適當之會計政策並貫徹應用，以及審慎合理地作出判斷及估計。外聘核數師負責審核並就重大錯誤陳述或不遵守香港財務報告準則或其他規例之事宜作出報告(如有)。董事會致力確保在財務報告中對本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及易於理解之評估。

核數師有關財務報告之責任載於第78至83頁之獨立核數師報告內。

企業社會責任

本集團重視其作為具社會責任之集團公司所擔當之角色，對於其業務所在社區均給予關注及支持。本集團不時為社區之福祉作出捐款。

風險管理報告

有效的風險管理有助集團接納適當的風險和機遇，是本集團實現其策略及業務目標至關重要的一環。本集團承諾致力不斷完善風險管理系統，以實現業務的長期增長和可持續性。鑑於環境、社會及管治(「ESG」)風險越來越受到重視，本集團於截至2021年12月31日止之年度(「本年度」)已將ESG風險融入風險管理中。

本集團的風險管理框架參考了「ISO 31000風險管理—原則與指南」和「COSO企業風險管理—整合框架」而定制，當中包含三個關鍵組成部分：

1. 風險管理策略；
2. 風險管治架構；及
3. 風險管理流程。

風險管理策略

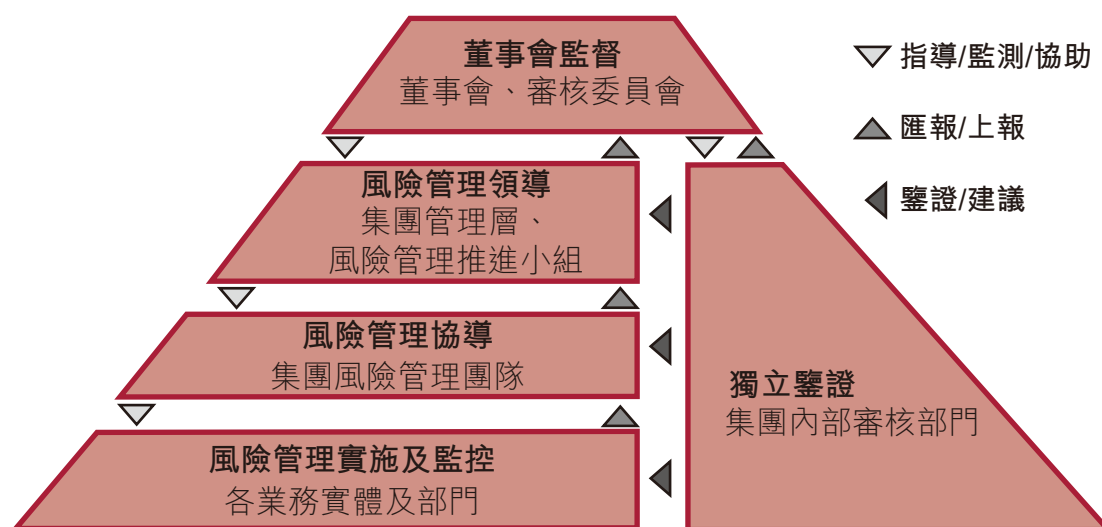
本集團深明積極主動面對風險的文化對有效實施風險管理系統的重要性。為了倡導理想的風險文化，集團的風險管理系統融入了集團業務中的各部分以至日常營運的流程中。本集團旨在透過風險管理活動實現以下目標：

- 透過完善的內部監控系統加強企業管治
- 引入系統化的方法以識別風險
- 使集團能根據業務目標及風險胃納作出風險知情的決策，並在風險與回報之間取得更適當的平衡
- 確保設有充足及有效的風險監控措施以管理重大風險
- 確保遵循相關法律及法規之規定

風險管理報告 (續)

風險管治架構

本集團風險管治架構為風險監控及管理之基礎。集團明確訂立了各層級在風險管理過程中的角色，以確保集團內所有人員均充分了解其責任。



各層級之主要角色及責任載列如下：

董事會監督

董事會

- 全面負責風險管理及內部監控系統

獲董事會授權的審核委員會

- 釐定集團的整體風險胃納及於集團內建立適當而有效的風險管治文化
- 檢討及批准由管理層採納的風險標準以確保其與集團的風險胃納一致
- 監督各類風險敞口及相關風險緩解策略
- 監督風險管理及內部監控系統，並至少每年檢討其充足性及有效性

風險管理報告 (續)

風險管治架構(續)

風險管理領導

集團管理層

- 透過風險管理推進小組，領導整體風險管理活動

由集團管理層領導的風險管理推進小組

- 設立風險標準
- 定期評估集團層面的重大風險及檢討實體層面的風險狀況
- 釐定及分配足夠資源以落實集團的風險管理架構，以及管理其識別之風險
- 向審核委員會定期報告集團的風險狀況及就重大風險制定的風險處理計劃之實施狀況
- 確保每年檢討風險管理系統之充足性及有效性

風險管理協導

集團風險管理團隊

- 實施由風險管理推進小組制定的集團風險管理政策及計劃
- 就風險評估、風險處理計劃及風險報告開發必要的工具及模板
- 向所有業務實體及部門下達並推進風險管理程序及活動
- 跟進風險處理計劃之實施，以確保內部監控及風險緩解措施有適當的設計及實行

風險管理報告 (續)

風險管治架構(續)

風險管理實施及監控

各業務實體及部門

- 因應營商環境變動，識別及評估風險的變化
- 分析風險及制定適當的監控措施或風險處理計畫以管理風險
- 負責業務或運營過程的風險管理活動及匯報
- 進行風險管理及內部監控自我評估活動以評估其風險管理和內部控制的有效性

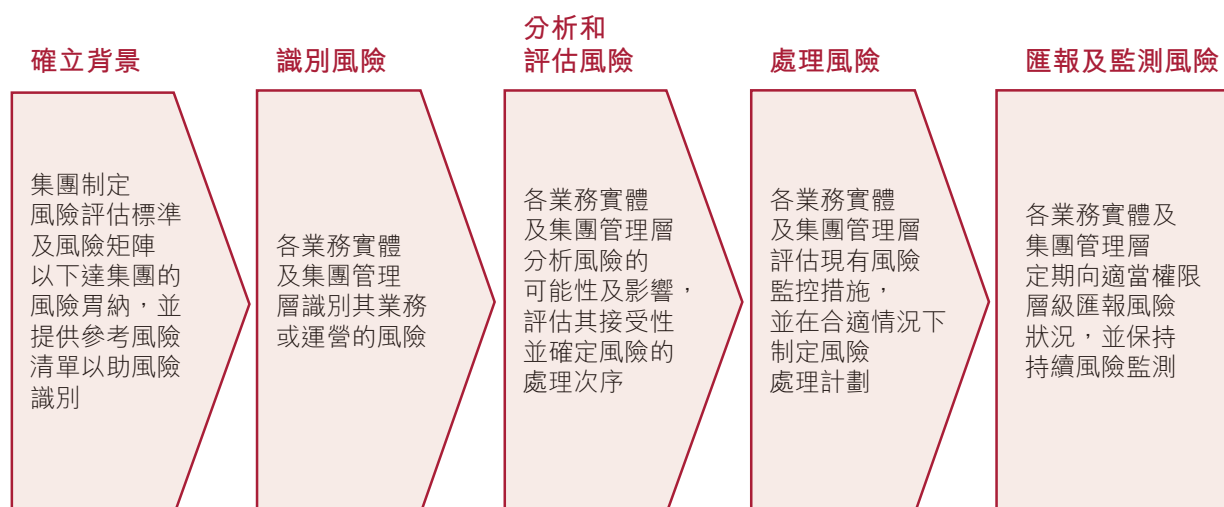
獨立業務鑒證

集團內部審核部門

- 就集團各企業實體及職能部門執行審核計劃，並就內部監控和風險管理系統之充足性及有效性提供獨立評核

風險管理流程

本集團制定了有系統的風險管理程序，以下為該程序中的主要活動：



風險管理報告 (續)

持續改進

本集團致力不斷改善其風險管理系統，並於本年度完成了以下一系列行動：

- 修訂企業風險管理報告模板
- 修訂風險管理及內部監控自我評估模板
- 討論集團不同層面的風險管理改進措施
- 為風險負責人提供風險管理工作坊
- 將ESG風險融入風險管理

重大風險

於本年度，集團審視了各個企業實體匯報的風險狀況，並於集團層面進行分析。透過此結合了由上而下及由下而上的風險檢討程序，集團識別了不同業務範疇於本年度的重大風險。

本集團將風險分為四個主要類別：

策略

— 因未能制定及妥善執行理想的業務策略，或因外部營商環境變動而引致的風險。

營運

— 由於內部監控、營運流程或其支持系統的失效而導致財務虧損或業務不穩定之風險。

財務

— 由於財務或申報活動或使用金融工具導致之風險。

合規

— 未遵守內部指引、監管機構、當地政府機關或任何有關第三方法律訴訟及爭議之風險。

風險管理報告 (續)

重大風險(續)

A. 集團營運

風險	所採取的對策例子	風險趨勢
營運—自然災害風險¹ 因風暴，洪水，塌方或氣候變化導致的極端天氣現象造成設施嚴重破壞的風險，影響集團維持營運和／或關鍵數據和／或信息丟失的能力。	- 定期執行系統備份 - 制定涵蓋不同災害的業務持續性計劃 - 為各種災害適當投保	
營運—新型冠狀病毒(COVID-19)爆發 由於新型冠狀病毒COVID-19爆發而對本集團的業務表現造成不利影響的風險。	- 確保清潔衛生的工作環境 - 為員工提供口罩和衛生用品及要求員工在工作時佩戴口罩 - 在辦公室實施預防措施 - 彈性工作時間和在家工作 - 暫時中止不必要的商務旅行 - 用電子通訊設備進行會議	
營運—網絡安全風險 組織數據及／或系統在未經授權下被入侵、使用、披露、干擾、更改或破壞，而引致財務或聲譽受損又或無法提供產品服務及產品的風險。	加強預防及偵測網絡威脅	
策略—宏觀經濟風險 業務所在地區經濟下滑或經濟復甦放緩之風險，並影響集團的盈利。	成本監控及管理	

¹ 環境、社會及管治(ESG)的重大風險

風險管理報告 (續)

重大風險(續)

B. 餐飲業務

風險	所採取的對策例子	風險趨勢
營運—質量及安全風險² 不達標或不安全的產品、服務或業務活動令集團聲譽損失、面臨監管或法律行動。	- 於整個供應鏈落實食品安全和質量管理系統 - 建立供應商評估流程 - 就產品安全及營運進行員工培訓	
營運—人才吸引及保留風險 未能吸引或留聘勝任人員之風險，並影響業務運作或業務目標的實現。	- 進行內部培訓，以提高現有員工的生產力 - 持續在不同渠道刊登招聘廣告	
策略—競爭對手風險 市場出現新進對手或競爭對手發起新行動(如侵略性定價，新產品或服務引進等)之風險，引致集團未能實現市場份額或銷售收入目標。	- 定期觀察和討論市場狀況 - 競爭性定價及提供增值服務 - 設定和定期評估營銷計劃和活動 - 持續發展及完善產品或服務	

 風險水平上升
  風險水平維持穩定

² 環境、社會及管治(ESG)的重大風險

風險管理報告 (續)

風險管理及內部監控系統檢討

於本年度，董事會透過審核委員會的協助下，已根據下列各項對風險管理及內部監控系統之充足性及有效性進行檢討：

1. 定期匯報執行狀況的風險管理進展報告；
2. 集團的重大風險及各實體風險狀況(包括主要風險緩解措施)之定期風險報告；
3. 各實體的風險管理及內部監控自我評估；
4. 集團內部審核部門就內部監控措施之審核評估及主要發現以至其相關建議而編製的定期審核報告；
5. 對會計、內部審核及財務申報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算的充足性之考量；
6. 管理層對系統持續監控的範圍及質素；及
7. 向董事會及審核委員會匯報風險管理結果及風險問題的範圍及頻率。

根據檢討結果，並經集團管理層確認，董事會認為本年度的風險管理及內部監控系統是有效及充足的。但需注意該系統是設計予管理而非消除可能阻礙集團實現其業務目標的風險，同時只能對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保證。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本報告涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至2021年12月31日止年度(「本年度」或「2021年」)在環境、社會及管治方面之表現(「本環境、社會及管治報告」)。本報告透過呈報本集團在環境、社會及管治方面之政策、措施及績效，讓所有持份者加深了解本集團之可持續發展進程。

報告範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋本年度本公司之香港總部及其附屬公司於食品業務、物業發展、物業投資及物業管理、管理服務以及基金管理及投資管理服務之營運，有關詳情於本節下文披露。儘管本環境、社會及管治報告未能覆蓋本集團之所有營運，然而本集團之目標為不斷優化內部資料收集程序，並逐步擴大披露範圍。

分部	報告範圍涵蓋之附屬公司
食品業務	- Auric Pacific Group Limited(「Auric」) - Auric Pacific Food Industries Pte. Ltd.(「Auric Pacific Food Industries」) - Sunshine Bread Sdn. Bhd.(「Sunshine Bread」)¹ - Cuisine Continental Group (HK) Ltd.(「CC Group」) - Cuisine Continental (HK) Limited(「CCHK」) - Delifrance Singapore Pte. Ltd. (「Delifrance」，前稱Maxx Coffee Singapore Pte. Ltd.) - Maxx Coffee Singapore Pte. Ltd.(「Maxx Coffee」) - LCR Catering Services Limited
物業發展、物業投資及物業管理	- 北京力寶世紀置業有限公司(「北京力寶」) - 成都力寶置業有限公司(「成都力寶」) - 福建莆田忠信物業管理有限公司 - 福州力寶商業顧問有限公司 - Fairseas 1 Pte. Ltd.(「Fairseas」) - One Realty Pte. Limited(「One Realty」)
管理服務	- 北京力寶商業顧問有限公司 - HCL Management Limited(「HCL Management」) - LCR Management Limited(「LCR Management」)
基金管理及投資管理服務	力寶投資管理有限公司(「力寶投資管理」)

¹ Sunshine Bread於本年度維持有限度之商業營運。

環境、社會及管治報告 (續)

關於本報告 (續)

匯報準則

本環境、社會及管治報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》中之「不遵守就解釋」條文編製。本集團已委託專業顧問進行碳評估，以確保關鍵環境績效指標之準確性。本環境、社會及管治報告亦選用《環境、社會及管治報告指引》中歸類為「建議披露」之關鍵績效指標。

於編製本環境、社會及管治報告時，本集團秉持「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」四項匯報原則：

匯報原則	本集團之應用情況
重要性	重大環境及社會議題乃透過與持份者溝通予以識別，並就此向董事會（「董事會」）呈交重要性評估。本環境、社會及管治報告已優先考慮及披露相關內容。
量化	本集團在適當情況下以量化方式記錄及披露關鍵績效指標。
平衡	本環境、社會及管治報告以客觀方式披露資料，不偏不倚地向持份者呈報本集團整體之環境、社會及管治表現。
一致性	除另有說明者外，本集團在切實可行之情況下均會採用一致之計量方法，以便於日後對環境、社會及管治數據進行有意義之比較。

確認及批准

本環境、社會及管治報告所載之資料均來自本集團及其蒐集所得之官方文件、統計數據以及管理及營運資料。本環境、社會及管治報告已於2022年3月31日獲本公司董事會批准。

意見及反饋

本集團非常重視持份者之意見。如任何持份者對本環境、社會及管治報告有任何意見或建議，請發送至本公司之註冊辦事處，地址為香港金鐘道89號力寶中心二座40樓，或本公司之電郵地址 lippo.ir@lippohk.com。閣下之意見或建議將可大大幫助本集團持續提升其環境、社會及管治表現。

環境、社會及管治報告 (續)

環境、社會及管治之管理方針

董事會肩負監督本集團環境、社會及管治相關事宜(包括政策、措施、績效及風險)之整體責任。董事會定期舉行董事會會議，以在適當情況下評估及檢討有關環境、社會及管治之事宜。

本集團已委派由業務部門及合規團隊之代表組成之工作小組，識別、評估及管理環境、社會及管治相關重要議題。該工作小組實施環境、社會及管治政策及策略、進行重要性評估及編製本環境、社會及管治報告。為作更佳準備以應付未來挑戰及機遇，本集團計劃繼續加強其於環境、社會及管治方面之管理，並制定更全面之可持續發展策略。

於本年度，本集團為其員工舉行線上環境、社會及管治培訓工作坊，內容涵蓋有關本地報告準則之最新資料及保障個人資料。

環境、社會及管治之風險管理及內部監控系統

本集團認為有效之風險管理為日常營運及良好企業管治不可或缺之一部分。本集團必須評估可能妨礙或危害其達成戰略及業務目標之風險，並儘早識別機遇。鑒於環境、社會及管治風險越來越受到重視，本集團已將有關環境、社會及管治之風險因素融入企業風險管理程序中。本集團亦制定內部監控及正式審核程序，以確保於本環境、社會及管治報告呈列之任何資料均盡可能準確可靠。

董事會為維持合適且有效之風險管理及內部監控系統承擔整體責任。本集團之風險管治架構及風險管理程序適用於所有業務實體及部門。本公司審核委員會獲董事會賦予權力，負責審閱及批准風險準則、監督風險敞口以及檢討各系統是否充足及有效。

為提高業務實體及部門之風險意識，業務實體及部門之風險負責人於本年度獲提供相關風險管理培訓課程。

有關本集團風險管治架構、管理策略及所識別之主要風險之進一步資料，請參閱第45至52頁之風險管理報告。

環境、社會及管治報告 (續)

環境、社會及管治之管理方針(續)

與持份者之溝通

本集團將其持份者界定為對或受本集團業務重大影響之內部或外界團體或個人。主要持份者類別於下文列示：

內部持份者	外界持份者
• 董事會 • 管理層 • 一般員工	• 投資者 • 股東 • 供應商 • 業務夥伴 • 核數師 • 客戶 • 服務供應商 • 銀行家 • 社區 • 非政府機構 • 媒體

充分了解持份者之需求及期望有助本集團制定能夠回應彼等關注事項之策略並管理潛在風險。為收集彼等之反饋，本集團透過多種渠道與主要持份者溝通，包括會面、電子郵件、電話、訪談、探訪、網站及問卷等。

與持份者定期溝通之摘要

僱員	供應商
透過實施多項措施，打造健康之工作環境並提供發展機會，促進與僱員之溝通。	於甄選及評估供應商之過程中，不斷提醒供應商遵守本集團之社會及環境標準。
客戶	社區
透過與客戶溝通改善本集團所提供之產品及服務，從而提高客戶滿意度。	透過參與慈善活動(例如捐獻及贊助)支持社區發展。

本集團相信與持份者溝通為一個持續過程，並將會繼續探索不同形式之溝通渠道加強與持份者之互動，以創造互利共贏之關係。

環境、社會及管治報告 (續)

環境、社會及管治之管理方針(續)

重要性評估

為確保本環境、社會及管治報告處理對本集團及其持份者而言屬重要之環境及社會議題，本集團委聘之獨立顧問採取了四個步驟進行重要性評估。

步驟	結果
1. 識別相關議題	- 參考本地報告準則審閱現有及過往之溝通成果，藉此編製議題清單。 - 在「環境」及「社會」等方面識別22個相關議題。
2. 收集反饋	進行定量網上調查，自內部及外界持份者收回185份有效回覆。
3. 識別重大議題	- 透過考慮各項相關議題對持份者而言之重要性及本集團對環境及社會之影響評估其重要性。 - 所得出之19個重要環境、社會及管治議題連同其相關之《環境、社會及管治報告指引》方面於下表列示。
4. 驗證	向董事會及高級管理層呈交重要性評估結果。

環境、社會及管治報告 (續)

環境、社會及管治之管理方針(續)

重要性評估(續)

報告指引所載之環境、社會及管治方面		重要環境、社會及管治議題
A.環境	A1：排放量	• 廢氣排放 • 溫室氣體(「溫室氣體」)排放
	A2：資源使用	• 廢棄物 • 能源 • 用水 • 包裝材料
	A3：環境及天然資源	• 並無其他重大環境影響
	A4：氣候變化	• 氣候風險
B.社會	B1：僱傭管理制度	• 多元化及平等機會 • 公平及具競爭力之薪酬 • 僱員關係
	B2：健康與安全	• 僱員健康與安全
	B3：發展及培訓	• 發展及培訓
	B4：勞工準則	• 勞工準則
	B5：供應鏈管理	• 供應鏈管理
	B6：產品責任	• 負責任市場推廣及與客戶之溝通 • 安全與品質管理 • 保障資料私隱及知識產權
	B7：反貪污	• 反貪污及舉報
	B8：社區投資	• 社區投資

A. 環境

為保障社區利益，本集團秉持環境責任原則，致力於應對及減低其營運對環境造成之影響。為配合其環境政策，本集團以對環境負責任及具資源效益之方式營運，並在作出業務決策時考慮重大之環境風險及機遇。所有附屬公司均須制定適用程序及措施，務求持續管理及盡量減低其對環境造成之影響。Auric Pacific Food Industries等食品業務附屬公司在經營業務的同時，亦實施ISO 14001環境管理系統。自2000年起，Auric Pacific Food Industries亦已獲得ISO 14001認證。本集團已於本年度採用經修訂環境政策，以應對適用於本集團之相關法律、法規及行業標準規範項下之變動。本集團定期監察及檢討其環境績效，以確保符合監管規定及行業標準。

環境、社會及管治報告 (續)

A. 環境(續)

環境績效摘要

總溫室氣體排放量 11,660.6公噸二氧化碳當量	總能源消耗量 40,455.7兆瓦時等值	所產生之無害廢棄物總數量 7,911.4公噸
總用水量 143,019.3立方米	包裝材料總使用量 446.8公噸	

有關本年度環境績效之進一步詳情於下文載列。

A1：排放量

廢氣排放

主要之空氣污染物包括由生產設備、煮食設備及汽車排放之氮氧化物、二氧化硫及可吸入懸浮粒子。本年度之廢氣排放與截至2020年12月31日止九個月(「上一期間」)相比較低，此乃主要由於食品業務之燃料消耗量減少所致。

廢氣排放數據載於下表。

廢氣排放	截至2021年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止九個月
氮氧化物(公斤)	33,084.6	43,838.8
二氧化硫(公斤)	2,083.7	3,363.0
可吸入懸浮粒子(公斤)	2,352.1	3,147.9

溫室氣體排放

溫室氣體排放量化工作乃按照國際及本地標準進行，包括：

- 中華人民共和國(「中國」)公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)；
- 香港建築物(商業、住宅或公共用途)之溫室氣體排放及減除之核算和報告指引；
- ISO 14064-1；及
- 溫室氣體盤查議定書。

環境、社會及管治報告 (續)

A. 環境(續)

A1：排放量(續)

溫室氣體排放(續)

溫室氣體排放數據載於下表。

溫室氣體排放	截至2021年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止九個月
範圍1：直接排放(公噸二氧化碳當量)	2,315.2	3,361.5
範圍2：能源間接排放(公噸二氧化碳當量)	9,295.1	6,567.8
範圍3：其他間接排放(公噸二氧化碳當量)	50.3	29.6
溫室氣體總排放量(範圍1、範圍2及範圍3) (公噸二氧化碳當量)	11,660.6	9,958.9
溫室氣體密度(公噸二氧化碳當量／每平方米)	0.133	0.113

範圍1排放之來源包括燃燒固定源燃料、燃燒移動源燃料以及設備及系統所釋放之溫室氣體。

範圍2排放之來源包括向香港、新加坡、中國及馬來西亞電力公司購買之電力以及向香港中華煤氣公司購買之煤氣。

範圍3排放包括因棄置廢紙而於香港堆填區產生之甲烷氣體、香港水務署處理食水時耗用電力而引致之溫室氣體排放、香港渠務署處理污水時耗用電力而引致之溫室氣體排放。

本年度之溫室氣體總排放量為11,660.6公噸二氧化碳當量。溫室氣體密度為0.133公噸二氧化碳當量／每平方米，與上一期間相比較高，此乃主要由於報告期較長所致。溫室氣體排放之主要來源為範圍2(即能源直接溫室氣體排放)，主要為電力消耗，佔溫室氣體總排放量79.7%。範圍1及範圍3(即直接溫室氣體排放及其他間接溫室氣體排放)分別佔溫室氣體總排放量之19.9%及0.4%。

為從源頭減低排放量，本集團繼續優先採購具較高能源效益及排放量較低之機器、設備及公司車輛，例如LED燈、歐盟五期車輛及電動車。本集團定期為公司車輛進行保養，並推動環保駕駛(如停車熄匙)。展望未來，本集團將會考慮利用排放數據協助確立適用於全集團之減碳策略、識別減碳行動及制定減碳目標之可能性。

環境、社會及管治報告 (續)

A. 環境(續)

A1：排放量(續)

廢棄物

本集團時刻緊記其有責任管理及減少所產生之廢棄物，並已於辦公室、生產設施及零售店鋪實施一系列措施：

一般廢棄物

辦公室：

- 在適用情況下於辦公室實行循環再用及再造
- 循環再用只使用單面之紙張進行打印
- 盡可能採用電子通訊

生產設施及零售店鋪：

- 於採購時優先考慮耐用之工具及設備
- 循環再用店鋪裝飾
- 循環再用運輸托盤

廚餘

- 進行銷售預測及監察剩餘產品退回情況，以調整生產模式
- 將生產流程監控標準化，以達致穩定之產品質量，並減少瑕疵品
- 妥善儲存容易變壞之食材
- 將剩餘食材(例如麵包塊)用於其他菜式，同時維持質量及安全標準
- 將多餘食品捐贈給本地機構，以轉贈予有需要之人士
- 定期記錄廚餘數量
- 在適用情況下回收廚餘

於本年度，本集團產生99.8公噸有害廢棄物及7,911.4公噸無害廢棄物。有害廢棄物密度為0.001公噸／每平方米樓面面積。無害廢棄物密度為0.09公噸／每平方米樓面面積，與上一期間相比較高，此乃主要由於報告期較長所致。本集團營運所產生之有害廢棄物來自潤滑油及清潔化學廢料，而主要無害廢棄物則為來自辦公室之生活固體廢棄物，以及食品業務之廚餘及包裝廢料。所有無害廢棄物均會由授權廢棄物收集商收集及處理。若干附屬公司繼續鼓勵顧客自備容器來購買外賣。

環境、社會及管治報告 (續)

A. 環境(續)

A1：排放量(續)

廢棄物(續)

廢棄物數據載於下表。

廢棄物 ²	截至2021年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止九個月
有害廢棄物(公噸)	99.8	—
有害廢棄物密度(公噸／每平方米)	0.001	—
無害廢棄物(公噸)	7,911.4	5,452.2
無害廢棄物密度(公噸／每平方米)	0.09	0.06

本集團將無害廢棄物密度維持於2021年之水平。本集團將會透過以下行動達成該目標：

- 記錄廚餘數量；
- 記錄已捐贈之多餘食品數量；及
- 記錄無害廢棄物之回收率。

A2：資源使用

能源

提高營運能源效益是減少能源消耗及相關溫室氣體排放量之基本策略。為了節約能源，本集團已於各附屬公司實施一系列能源效益措施：

- 採用按預設時間表運作之自動照明控制系統，以節省於非辦公時間耗用之能源；
- 設置空調恆溫器以設定最佳溫度，在員工舒適度與能源使用之間保持平衡；
- 為空調系統進行定期清潔及保養；
- 於本公司總辦事處安裝照明控制感應器；
- 在可行情況下選用具能源效益之電器；
- 在有需要進行替換時，優先採用LED燈；及
- 將食材置於冰箱內解凍。

² 不包括Auric及Delifrance，此乃由於發展廢棄物數據管理系統所致。本集團不斷改善廢棄物數據管理系統，以加強未來報告之披露。

環境、社會及管治報告 (續)

A. 環境(續)

A2：資源使用(續)

能源(續)

本年度之總能源消耗量為40,455.69兆瓦時等值。能源密度為0.45兆瓦時等值／每平方米樓面面積，較上一期間增加近64%，主要由於報告期較長及若干附屬公司之煤氣消耗量及電力消耗增加所致。

能源消耗		截至2021年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止九個月
直接能源	汽油(兆瓦時等值)	134.4	80.6
	柴油(兆瓦時等值)	16,770.5	9,732.8
	天然氣(兆瓦時等值)	6,280.8	2,492.1
	煤氣(兆瓦時等值)	896.6	456.4
間接能源	電力(兆瓦時)	16,373.4	11,627.8
總能源消耗量(兆瓦時等值)		40,455.7	24,389.6
能源密度(兆瓦時等值／每平方米)		0.46	0.28

本集團將能源密度維持或減少至低於2021年之水平。本集團將會透過以下行動達成該目標：

- 提高具能源效益之設備(如LED燈及節能洗碗機)之比例；及
- 最少每年進行一次能源／碳審計。

用水

於本年度，本集團主要取用市內供應之用水，且並無求取水源方面之問題。生活用水乃作個人衛生及定期清潔之用。為減低耗水量，本集團已安裝流量較低之水龍頭，並定期為供水系統進行維修。舉例而言，CC Group及CCHK旗下所有店舖均配備節約用水之水龍頭及用水效益較高之洗碗機。

生活污水會排放至市內之廢水污水處理系統內。從事生產業務之Auric Pacific Food Industries會於排放廢水前先進行預處理及第三方測試。CC Group及CCHK旗下零售店舖會定期為隔油池進行清潔及保養。

環境、社會及管治報告 (續)

A. 環境(續)

A2：資源使用(續)

用水(續)

本年度之總耗水量及耗水密度分別為143,019.3立方米及1.63立方米／每平方米樓面面積。與上一期間相比，本年度之耗水密度上升21%，此乃主要由於報告期較長及營業時間較長所致。

耗水 ³	截至2021年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止九個月 ⁴
總耗水量(立方米)	143,019.3	116,688.8
耗水密度(立方米／每平方米)	1.63	1.35

本集團透過提高節約用水之設備(如節約用水之洗碗機)之比例，將耗水密度維持於2021年之水平。

包裝材料

包裝材料之使用對本集團之食品業務而言為相對重要之一部分。本集團已採取下列慣例，從而盡量減低其所使用之包裝材料：

- 於產品開發階段檢查包裝、儲存、運輸及預備過程，旨在盡量減少所需之材料及包裝用品
- 與供應商商討環保替代方案
- 避免不必要之食物包裝
- 使用更環保之包裝材料及外賣餐具，例如經FSC認證之紙張或可生物降解之塑膠用品
- 在提供紙袋或膠袋前，鼓勵顧客自備購物袋
- 不提供塑膠飲管

包裝材料	截至2021年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止九個月
包裝材料總使用量(公噸)	446.8	555
包裝材料密度(公噸／每百萬港元收入)	0.61	1.13

³ 計算本年度及上一期間之數據時不包括力寶投資管理(該公司於租賃物業營運業務，而供水由大廈管理處控制，且並無分水錶以供個別租戶進行計量)。

⁴ 本集團不斷改善數據管理系統，以提高披露資料之準確性。相關數字因技術性調整而予以修改。

環境、社會及管治報告 (續)

A. 環境(續)

A2：資源使用(續)

包裝材料(續)

本年度之包裝材料總使用量及包裝材料密度分別為446.8公噸及0.61公噸／每百萬港元收入。與上一期間相比，本年度之包裝材料減少24%。該減少乃主要由於有效管理包裝材料之使用所致。

A3：環境及天然資源

其他環境影響

除本報告上文所披露之排放及資源使用外，本集團之業務性質並不會對環境及自然資源構成任何重大影響。展望未來，本集團將不斷努力減低其各項業務營運所消耗之能源、水及其他自然資源，並盡可能使用環保產品及服務。

概無有關環境且對本集團構成重大影響之相關法律及法規。於本年度，本集團並無發現任何違反環境法律及法規之個案。

A4：氣候變化

因風暴、洪水、塌方或氣候變化導致之極端天氣現象造成網絡設施嚴重破壞之風險，影響本集團維持營運及／或應對關鍵數據及／或信息丟失之能力。有見及此，本集團已實施環境政策以減低其物業所承受之風險，並採取以下適當措施：

- 定期執行系統備份；
- 制定涵蓋不同災害之業務持續性計劃；及
- 為各種災害適當投保。

本集團已就食品業務進行初步氣候風險評估，並經計及以下商業考慮因素後識別氣候變化所產生之風險及機遇：

- 投入價格(如能源、用水、食品成本及供應鏈)及生產要求(如廢棄物處理)變動導致生產成本上升。

環境、社會及管治報告 (續)

B. 社會－關懷員工

維持積極參與及具備才幹之員工是本集團長遠發展及持續營運之核心動力。秉持此理念，本集團矢志打造鼓勵參與、健康及安全之工作環境，尊重各種不同文化，同時支持員工發展。為符合人力資源政策，本集團已實施一系列措施及計劃，支持僱員發揮所長。

B1：僱傭管理系統

健全之僱傭制度為吸引及留聘人才之第一步。本集團於人力資源政策內為打造一個充滿激勵、多元化、公正、和諧及安全之工作環境這一理念賦予明確定義。各項業務均設有僱傭政策及程序，為招聘、晉升、解僱、工作時數、假期、加班、補償、福利及其他僱傭安排提供清晰指引。

多元化及平等機會

維持多元化及支持平等機會為人力資源政策之核心要素之一。所有僱員不論年齡、性別、婚姻狀況、是否懷孕、性取向、家庭狀況、殘疾、政治立場、種族、國籍或宗教，均會獲提供平等機會。本集團根據僱員表現、能力及潛力進行公平招聘，並給予公平待遇、獎勵及晉升機會。各附屬公司已設有政策、程序及措施，為培養多元化及平等機會之文化提供支援。為提高僱員之意識，CC Group及CCHK等附屬公司均會於入職培訓時向所有總辦事處員工及前線管理人員傳閱其有關平等機會之政策。

公平及具競爭力之薪酬

為改善僱員之福祉，本集團制定及提供完善之待遇及福利。本集團之薪酬方案提供多項法定要求以外之福利，例如有薪婚假、病假、恩恤假、優厚年假、醫療保健及人壽保險等。

僱員關係

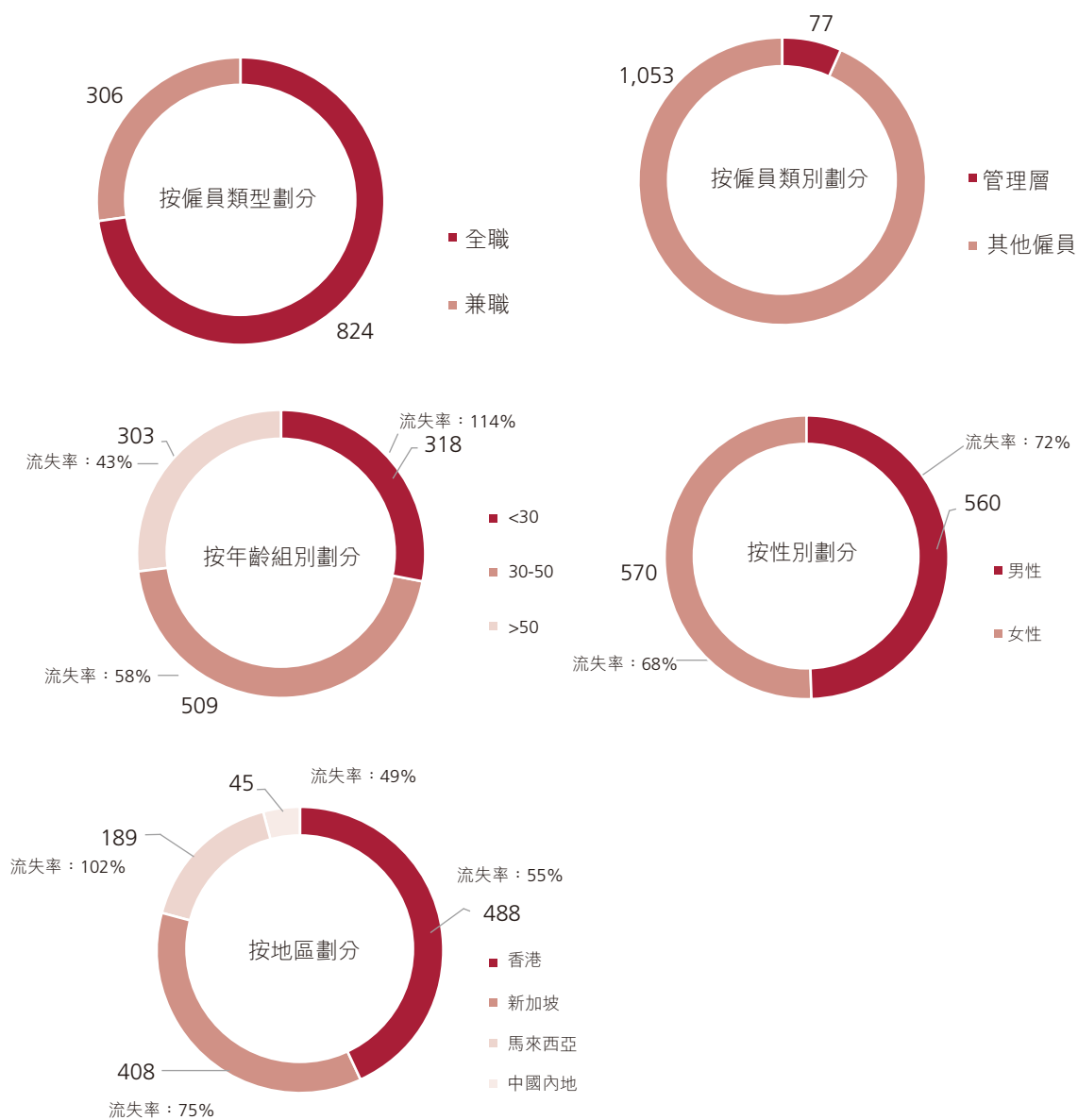
公開之溝通渠道有助於工作場所建立互信關係及更緊密之溝通。本集團設有溝通渠道，讓僱員向其直屬主管及經理、人力資源部、總經理或行政總裁(如適用)提出任何工作上之關注事項。所有接獲之反饋均會保密處理。於本年度，本集團並無接獲任何僱員表達之不滿。

環境、社會及管治報告 (續)

B. 社會－關懷員工(續)

B1：僱傭管理系統(續)

僱員數據載於以下各圖。



環境、社會及管治報告 (續)

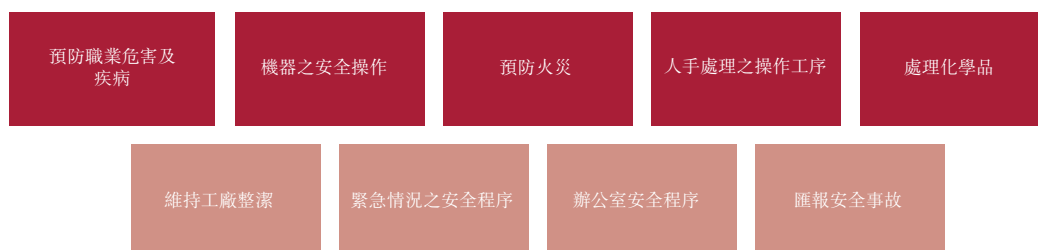
B. 社會－關懷員工(續)

B2：僱員健康及安全

保障僱員之健康及安全一直是本集團業務之首要重任。誠如人力資源政策所載，本集團之目標為盡量減少僱員所面臨之安全及健康風險，並保障僱員免受工作場所危險事故所影響。

在食品業務方面，食品業務之多間附屬公司已成立安全委員會，以監督及監察職業健康及安全。舉例而言，Delifrance之安全委員會負責制定、實施及管理完善之安全管理系統，並須確保零售店舖及麵包烘焙中心之安全標準符合所有法定義務及常規。委員會更會定期舉行會議，以檢討及解決衛生及安全問題，並為相關部門提供有關最新適用法律及法規之簡報。

為協助僱員了解安全常規及於工作時以安全為先，本集團已制定並傳閱一套清晰之安全指引：



割傷、燒傷及燙傷、滑倒、摔傷及瘀傷為工廠及餐廳內最常見之安全事故。為避免可能發生之事故，本集團已為僱員提供安全指引，指導彼等進行各項工作之適當操作程序及防護設備之正確使用方法。

為維持良好整潔，本集團定期進行安全檢驗。例如，CC Group及CCHK會按月為零售店舖進行評估，以維持安全之工作環境，並確保急救用品庫存充足及獲妥善保存。人力資源部與餐廳經理每月舉行會議，以審閱及討論衛生及安全問題。該等會議亦旨在透過個案研究及分享有關預防措施之資訊提高餐廳經理之安全意識。為提升整體安全表現，本集團鼓勵僱員透過多個溝通渠道就改善工作場所之衛生及安全提供意見。

為提高整體安全意識，Delifrance等附屬公司透過安全指引手冊及安全培訓(包括有系統之課程及在職培訓)向現有及新聘用之工廠僱員傳達安全常規。僱員須簽署「承諾書」，確認完成培訓。為讓僱員就應付火災作好準備，食品業務之防火委員會亦會定期舉行火警演習及培訓。

環境、社會及管治報告 (續)

B. 社會－關懷員工(續)

B2：僱員健康及安全(續)

在物業發展、物業投資及物業管理分部之營運過程中，本集團確保於工作場所隨時提供足夠之個人防護設備，藉此為僱員提供足夠保護，避免僱員受傷。本集團向工程部門、保安部門及清潔部門等多個部門傳閱處理特殊事故之指引，為處理觸電、強酸及強鹼灼傷、中暑及暈厥等可能發生之特殊事故作好準備。本集團定期舉行火警演習，讓僱員就緊急情況作更佳準備，以確保彼等於發生火災時能夠迅速識別並減低潛在風險。

本集團為僱員提供醫療保險計劃，以改善僱員之福祉。於2019冠狀病毒病疫情爆發期間，本集團為於香港總部之僱員提供免費外科口罩、採用在家工作安排及彈性工作時間。為支持2019冠狀病毒病疫苗接種計劃以遏制冠狀病毒病於本地社區傳播，本集團透過推行獎勵政策，為接種疫苗的僱員提供一天有薪假期，藉此鼓勵其僱員接種疫苗。辦公室及公共區域會定期進行清潔消毒，並設有足夠清潔及衛生用品。

於本年度，本集團於報告範圍內錄得35宗工傷個案，對此本集團深表遺憾。該等工傷由燒傷、割傷、扭傷、滑倒及絆倒等意外引致。為避免再次發生上述情況，本集團已進行調查及落實預防措施，例如提供合適之個人保護裝置、於工作場所建立執行機制及設立相關標準操作程序，以及確保於倉庫使用移動機械時之工作流程更為順暢。本集團已於定期會議及培訓中分享個案，以提高安全意識。

因工作關係傷亡								
地區	因工作關係死亡之人數及比率			因工作關係受傷之人數		因工傷損失之	因工作關係受傷之比率	
	截至2021年	截至2020年	截至2020年	截至2021年	截至2020年	工作日數	(每100名僱員) ⁵	
	12月31日	12月31日	3月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	止年度	止九個月	止年度	止年度	止九個月	止年度	止年度	止九個月
總計	0	0	0	35	20	426	3	1.5

⁵ 因工作關係受傷之比率（每100名僱員）=受傷之僱員人數／僱員總數x 100。

環境、社會及管治報告 (續)

B. 社會－關懷員工 (續)

B3：發展及培訓

本集團投資於僱員培訓及發展，長遠而言乃旨在建立並維持精明能幹且活力充沛之工作團隊。人力資源政策列明清晰框架，為僱員提供學習及發展機會，以促進彼等之個人成長。支持僱員把握各種內部及外部培訓課程將有助彼等獲得所需技能，並晉升至更高之職位。

本集團致力打造士氣高昂、活力充沛及好學不倦之團隊。本集團已安排培訓課程，專門為將來領導本集團僱員之董事及高級管理層提供有關最新監管規定之資訊及在企業管治方面之見解。本集團亦為附屬公司之僱員提供有關企業風險管理之培訓。本集團食品業務之附屬公司(如CC Group及CCHK)更為前線經理及辦公室僱員提供培訓課程，內容涵蓋食物衛生以至客戶服務及領導技巧等。本集團向參與額外培訓及發展課程之僱員提供財務獎勵，鼓勵僱員自主學習。

本集團為僱員執行了績效管理及發展程序，以評估彼等於本年度之整體表現。每年進行之績效評估旨在根據各項績效指標及年度目標評估僱員之個人及專業發展。相關分部及部門負責進行指導、評估僱員之發展需要及預留培訓及發展預算。

接受培訓之僱員人數及百分比 ⁶							
地區	性別	僱員類別		截至2021年 12月31日止年度 總計(按性別劃分)		截至2020年 12月31日止九個月 總計(按性別劃分)	
		管理層	其他僱員	男	女	男	女
總計	男	34 (69%)	391 (77%)	425 (76%)	481 (84%)	96 (14%)	132 (20%)
	女	20 (71%)	461 (85%)				

接受培訓之僱員／參與培訓之僱員人數之百分比分析 ⁷				
僱員類別		性別		
管理層	其他僱員	男	女	
6%	94%	47%	53%	

⁶ 接受培訓之僱員百分比=特定類別內接受培訓之僱員人數／特定類別之僱員人數x 100%。

⁷ 接受培訓之僱員分析=特定類別內接受培訓之僱員／接受培訓之僱員總數x 100%。

環境、社會及管治報告 (續)

B. 社會－關懷員工(續)

B3：發展及培訓(續)

平均培訓時數 ⁸		僱員類別		截至2021年 12月31日止年度 總計(按性別劃分)		截至2020年 12月31日止九個月 總計(按性別劃分)	
地區	性別	管理層	其他僱員	男	女	男	女
總計	男	15.0	4.5	5.5	4.8	11.2	3.0
	女	13.7	4.4				

B4：勞工準則

誠如人力資源政策所述，為維持高水平之勞工道德標準及遵守所有相關法律及法規，本集團肩負重任，透過為其所有業務實施有效之系統及監控措施，積極進行打擊聘用童工及強制勞工之工作。於招聘過程中，所有求職者之身份證明文件、學歷、才幹、年齡及經驗均會經過篩選。

概無有關健康及安全、僱傭以及勞工標準且對本集團構成重大影響之相關法律及法規。於本年度，本集團並無發現任何有關健康及安全、僱傭、童工及強制勞工之違法違規個案。

B. 社會－營運責任

堅守商業道德及維持高標準之產品質量是本集團業務長遠發展之關鍵。作為負責任之企業公民，本集團設有以下政策及指引，反映其承擔之責任及所採取之方法：

- 產品及服務責任政策
- 反貪污政策
- 舉報政策
- 可持續供應鏈政策
- 環境政策

⁸ 平均培訓時數=特定類別僱員之培訓時數／特定類別之僱員人數。

環境、社會及管治報告 (續)

B. 社會－營運責任(續)

B5：供應鏈管理

本集團重視加強其供應鏈管理，以建立更具可持續性之供應鏈。可持續供應鏈政策強調其對供應商之承諾及期望。附屬公司必須實施與本集團政策及規管日常營運之其他採購政策一致之採購慣例。

為管理其供應鏈內之社會及環境風險，本集團之政策清楚列明在甄選及監察供應商之過程中應考慮之環境及社會因素。假設潛在供應商符合所有其他要求，應根據下列四大支柱優先考慮具備較佳資歷或優勢之供應商。附屬公司必須持續監察及定期檢討供應商之相關表現。

支柱	供應商所取得之資歷或優勢之考慮因素
商業道德	• 制定商業行為守則、與監管合規相關之政策及與保障僱員權利相關之政策、所獲獎項或認證
產品／服務安全與品質	• 遵守與商業道德、環境及社會責任相關之法律及法規
工作健康及安全	• 質量管理系統、核證職能、所獲獎項或認證
環境管理	• 安全工作環境、衛生及安全管理系統、政策、培訓、事故率記錄及與衛生及安全相關之所獲獎項
	• 環境管理系統、政策及所獲獎項

為秉承社會責任之價值，本集團鼓勵附屬公司邀請本地供應商參與甄選程序，並在切實可行之情況下考慮挑選小型企業、志願團體、社區服務以及少數族裔機構及／或社會企業作為潛在供應商。本集團亦建議附屬公司於可行之情況下考慮購買環保產品及服務。

為支持可持續採購，食品業務附屬公司會在切實可行之情況下考慮及購買有機及時令材料、公平貿易產品、經海洋管理委員會及水產養殖管理委員會認證之食材，以及經森林管理委員會認證之包裝材料。

環境、社會及管治報告 (續)

B. 社會－營運責任(續)

B5：供應鏈管理(續)

除持續執行上述標準外，本集團將尋求發展更為全面方針之可能性，以識別及管理其供應鏈對環境及社會之潛在影響。

供應商的地區分佈

地區	供應商數目
香港	302
中國大陸	3
新加坡	381
馬來西亞	350
其他	21

B6：產品責任

本集團致力為其客戶提供安全優質之產品及服務。根據產品及服務責任政策之指引，本集團會確保所提供之產品及服務符合有關私隱事宜、健康及安全、廣告及標籤等方面之法律及法規。

負責任市場推廣及與客戶之溝通

本集團深明以負責任之方式為其產品及服務進行廣告及標籤之責任。本集團在日常營運中利用通訊材料之印刷本及數碼平台提供有關產品及服務之資料。例如，產品標籤為客戶提供有關過敏原、產品保質期以及儲存及使用建議等資料。

為協助客戶作出知情選擇並保障彼等之權益，本集團以不誤導客戶之方式推廣及宣傳其產品及服務，並確保所提供之資料屬充足及可靠。CC Group及CCHK等附屬公司會舉辦客戶服務分享環節，為餐廳經理提供有關如何處理及回應客戶對產品及服務之查詢之意見。

概無有關產品及服務責任(包括衛生及安全、廣告、標籤及私隱事宜)且對本集團構成重大影響之相關法律及法規。於本年度，本集團發現104宗有關產品及服務責任之違法違規個案或投訴，主要為有關食品業務的客戶投訴。概無出於安全及健康原因而召回產品。

環境、社會及管治報告 (續)

B. 社會－營運責任(續)

B6：產品責任(續)

食品業務之安全與品質管理

本集團食品業務一直以來均以確保所提供之產品及服務之安全及質量為首要任務。Auric Pacific Food Industries、CC Group、CCHK及Delifrance等附屬公司均已實行多個管理系統。本集團透過該等系統持續評估及監察食品安全風險。

採用之主要管理系統

ISO 9001品質
管理系統

ISO 22000食品安全
管理系統

良好製造
規範(GMP)

危害分析和關鍵
控制點(HACCP)系統

為識別及盡量減少危害食品安全之潛在因素，本集團已在其生產及零售價值鏈(涵蓋供應商、生產、物流以至零售)中推行一系列預防及紓緩措施。該等措施有助確保所出售之產品符合本集團有關健康及安全之標準以及監管規定。

生產及零售價值鏈

預防及紓緩措施

供應商評估

- 透過審核評估新增及現有供應商是否符合品質及安全規定

進料檢驗

- 在收取原材料(包括未經烹調之食材、乾身食材、調味料及包裝)時，按既定驗收標準進行評估

材料儲存

- 確保材料按產品類別存放於適當位置且溫度適中

處理及加工產品

- 員工在履行日常生產職責時，必須遵從適當之營運程序，並保持個人衛生和清潔

終端產品測試

- 生產設施及設備保持整潔並進行保養
- 進行實驗室測試，以確保終端產品及於店舖出售之產品之微生物質量符合監管規定

物流

- 確保倉庫、儲存區及送貨車隊獲妥善保養及維持整潔

零售

- 為零售店進行定期品質評估

環境、社會及管治報告 (續)

B. 社會－營運責任(續)

B6：產品責任(續)

食品業務之安全與品質管理(續)

為確保零售層面之食品安全，CC Group及CCHK等附屬公司定期於店舖進行零售質量評估，以評估食品製備程序、食物衛生及個人衛生、客戶所接受之服務，以及店舖之清潔及保養。倘發現任何未能符合標準之情況，負責人將被指派採取及執行改善措施。本集團會於每月培訓中向店舖主管分享零售質量之評估結果、有關產品質量之客戶投訴及改善措施。CC Group及CCHK定期清潔及保養空調設備，為客戶維持良好室內空氣質素。位於香港國際機場之店舖已安裝高效空氣淨化器及等離子過濾器，以過濾微粒。

倘發現任何未能符合標準或可能屬不安全之產品，或須進行產品召回，本集團設有監控及處理程序應對有關情況。相關部門須負責分辨及評估未能符合標準之產品，並採取修正措施。

物業發展、物業投資及物業管理之安全與品質管理

為顧及租戶之健康，附屬公司須制定設施衛生規定並進行害蟲防治。在物業管理營運方面，附屬公司所委聘之物業管理公司會定期就建築物內之設備及裝置提供維修服務、保障租戶安全並提供保安服務，以及監控消防及緊急情況。為應對2019冠狀病毒病疫情，物業管理公司一直嚴格執行預防措施(如體溫測量及記錄以及監察員工健康)，以遏制冠狀病毒傳播。在物業發展方面，由於本集團於本年度並無任何持續進行之在建物業項目，故此產品衛生及安全以及項目質素管理對該業務分部而言並非重大議題。

保障資料私隱及知識產權

本集團尊重客戶私隱及任何第三方之知識產權。產品及服務責任政策強調有關保障客戶資料及第三方之知識產權之指引原則。處理機密資料時，本集團要求其僱員遵守該政策以及適用法律及法規。為保持機密性，本集團僅收集並保存對其業務活動而言屬必要之業務夥伴及客戶資料。於收集資料前，本集團會向相關持份者取得知情同意書，以確保彼等知悉收集有關資料之目的及有關資料之用途。

環境、社會及管治報告 (續)

B. 社會－營運責任(續)

B6：產品責任(續)

保障資料私隱及知識產權(續)

CC Group、CCHK、Delifrance及Maxx Coffee等持有客戶可識別個人資料之附屬公司設有涉及收集、使用、傳達及披露該等資料之特定私隱政策及營運程序。客戶及公眾人士均可於公司網站上公開查閱有關政策。客戶可聯絡資料保護主任或客戶服務部門作出查詢或撤回其同意。

為確保資料收集之安全性，本集團已實施一系列安全措施。透過運用各種控制存取之技術及程序，所有資料均由指定僱員處理，以避免有關資料在未獲授權或意外之情況下被存取、處理、刪除、遺失或使用。本集團亦採用監控系統、警告及事故應急處理等安全措施，並將重要資料加密及定期進行資料備份。

B7：反貪污及舉報

誠信、正直及公平一直是本集團業務營運之核心價值觀。因此，本集團嚴禁賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為。本集團設有反貪污政策，載列其對所有僱員嚴禁進行一切形式之賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為之期望。該政策為僱員提供有關在收受及提供利益、處理利益衝突及機密資料等情況下之指引。於本年度，本集團已為董事、高級管理層及僱員安排反貪污培訓。

本集團設有舉報政策，以鼓勵舉報懷疑不當或不合規行為。本集團設有安全簡單之溝通渠道(如電郵地址及電話號碼)供所有僱員在保密之情況下提出疑慮。僱員可向其經理或部門主管、本集團內部審核部門(「集團內部審核部門」)、本公司行政總裁或本公司審核委員會(視乎情況而定)作出舉報。

在集團內部審核部門之協助下，本公司審核委員會負責監察有關程序並就所接獲之報告進行調查。集團內部審核部門主管定期審閱舉報政策，以確保有效監控及實施。

CC Group及CCHK等附屬公司將會於入職培訓期間為新入職之總辦事處員工及餐廳管理人員提供反貪污課程。

概無有關貪污且對本集團構成重大影響之相關法律及法規。於本年度，本集團並無發現任何有關貪污之違法違規個案，亦無任何對本集團或其僱員提出並已審結之貪污訴訟案件。

環境、社會及管治報告 (續)

B. 社會－關懷社區

B8：社區投資

作為負責任之企業公民，本集團致力了解及滿足本地社區之需要，並減低其營運對鄰近地區之影響。根據捐助政策之指引，本集團力求以慈善捐款之方式推動及支持其營運所在社區之發展。專注貢獻範疇繼續涵蓋助學、文化、病患及殘疾援助、扶貧、賑災以至信仰慕道等多個方面。其中一間食品業務附屬公司與機構合作收集店內烘焙產品並將剩餘食物轉贈予低收入家庭。於本年度，本集團已向多個慈善團體捐贈合共約5,503,000港元⁹。

為履行企業社會責任，本集團將繼續不遺餘力參與社區發展，並善用其網絡及影響力推行社區投資項目。

⁹ 包括超出報告範圍之捐款。

獨立核數師報告



致力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

意見

我們已完成審核刊於第84至202頁力寶有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報告書，此財務報告書包括2021年12月31日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表，以及綜合財務報告書附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，此綜合財務報告書已根據香港會計師公會(「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」)真實而公允地反映 貴集團於2021年12月31日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則(「香港審核準則」)之規定進行審核。我們就該等準則承擔之責任在本報告核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任部份中進一步詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已按照守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報告書之審核最為重要之事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報告書及就此出具意見時進行處理，我們不會對該等事項提供單獨之意見。我們對下述各事項在審核中之處理方法之描述也以此為背景。

我們已經履行本報告核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任部份闡述之責任，包括與該等事項有關之責任。因此，我們之審核工作包括執行為應對評估綜合財務報告書重大錯誤陳述風險而設計之程序。我們執行審核程序之結果(包括處理下述事項所執行之程序)為隨附綜合財務報告書發表之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們之審核如何處理關鍵審核事項
於一間合營企業之權益之減值評估 於2021年12月31日，貴集團於合營企業之權益之賬面值為10,852,000,000港元。於合營企業之權益乃於各報告期結束時以權益會計法按貴集團所佔資產淨值減除任何減值虧損列賬。 於2021年12月31日，貴集團於Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」，為貴集團之主要合營企業)之權益之賬面值為10,630,000,000港元。LAAPL擁有OUE Limited(「OUE」，一間新加坡上市公司)之控股權益。OUE為一間泛亞全方位服務房地產發展、投資及管理公司，資產遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業。 貴集團於LAAPL及其附屬公司之權益之減值評估對我們之審核而言屬重點事項，乃由於(i)於2021年12月31日之賬面值屬重大；及(ii)在釐定於LAAPL之權益之可收回金額時需要管理層作出重大判斷及估計。 相關披露資料載於綜合財務報告書附註3及23。	我們已評估管理層就於LAAPL之權益識別客觀減值跡象之程序。我們已評估及測試管理層在釐定可收回金額時所採用之假設及方法。我們在經參考其歷史財務表現後已對LAAPL之現金流量預測進行評估。就現金流量預測所採用之折現率而言，我們在經參考市場數據後已對釐定折現率時採用之輸入數據進行評估。我們亦邀請內部估值專家以協助評估現金流量預測所採納之折現率。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們之審核如何處理關鍵審核事項
於聯營公司之權益之減值評估 於2021年12月31日，貴集團於聯營公司之權益之賬面值總額約為1,219,000,000港元(於作出約66,000,000港元之減值撥備前)。於聯營公司之權益乃於各報告期結束時以權益會計法按貴集團所佔資產淨值減除任何減值虧損列賬。 於2021年12月31日，貴集團於貴集團之主要聯營公司Healthway Medical Corporation Limited(「Healthway」)及TIH Limited(「TIH」)之權益之賬面值分別為443,000,000港元及291,000,000港元。Healthway為一間於新加坡上市之公司，於新加坡從事提供醫療保健服務。TIH亦為一間於新加坡上市之公司，從事基金投資及管理業務。 於2021年12月31日，有跡象顯示貴集團於Healthway及TIH之權益或會出現減值。因此，管理層已進行減值評估，以釐定於Healthway及TIH之權益之可收回金額。 於聯營公司之權益之減值評估對我們之審核而言屬重點事項，乃由於(i)於2021年12月31日之賬面值屬重大；及(ii)在釐定於聯營公司之權益之可收回金額時需要管理層作出重大判斷及估計。 相關披露資料載於綜合財務報告書附註3及22。	我們已評估管理層就於Healthway及TIH之權益識別客觀減值跡象之程序。我們已評估及測試管理層在釐定可收回金額時所採用之假設及方法。我們在經參考其歷史財務表現後已對Healthway及TIH之現金流量預測進行評估。就現金流量預測所採用之折現率而言，我們在經參考市場數據後已對釐定折現率時採用之輸入數據進行評估。我們亦邀請內部估值專家以協助評估現金流量預測所採納之折現率。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們之審核如何處理關鍵審核事項
投資物業之公平值 於2021年12月31日，按公平值計量之投資物業約為743,000,000港元，相應之公平值虧損淨額13,000,000港元已於損益中確認。估值程序本身屬主觀性質，並取決於多項估計而定。貴集團已委聘獨立專業估值師就投資物業進行估值。	我們已考慮估值師之客觀性、獨立性及能力。我們亦已評估估值師所採用之估值方法及假設，及以可作比較之物業作為基準衡量市值。我們亦邀請內部估值專家以協助評估估值師對貴集團所持有之投資物業進行估值時所採用之方法及假設。

相關披露資料載於綜合財務報告書附註3及20。

年報所載之其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，惟不包括綜合財務報告書及我們就其發出之核數師報告。

我們對綜合財務報告書之意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式之鑒證結論。

就我們對綜合財務報告書之審核而言，我們之責任為閱讀其他資料，並由此考慮其他資料是否與綜合財務報告書或我們在審核過程中所知悉之情況存在重大不一致或看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行之工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

董事就綜合財務報告書承擔之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例編製真實而公允之綜合財務報告書，並作出董事認為屬必要之內部監控，以使綜合財務報告書不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報告書時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及以持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

貴公司董事由審核委員會協助履行彼等監督貴集團財務報告程序之職責。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任

我們之目標乃就綜合財務報告書整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。我們之報告依據香港公司條例第405條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平之保證，但不能保證按照香港審核準則進行之審核在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可能由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或整體可能影響使用者基於該等綜合財務報告書所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述被視作重大。

作為根據香港審核準則進行審核之其中一環，我們於審核過程中運用專業判斷及保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報告書由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充分及適當之審核憑證，以為我們之意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或僭越內部監控，因此因未能發現欺詐而導致重大錯誤陳述之風險高於因未能發現錯誤而導致重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審核相關之內部監控，以設計在有關情況下屬適當之審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評估董事所採用之會計政策是否適當以及所作出之會計估計及相關披露是否合理。
- 對董事採用持續經營會計基礎之適當性作出結論，並根據所獲取之審核憑證，確定是否存在與事件或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則須在本核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告書中之相關披露；或假若有關披露不足，則須修訂我們之意見。我們之結論乃基於直至本核數師報告日期止所取得之審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報告書之整體呈列方式、結構及內容(包括披露)以及綜合財務報告書是否公平反映相關交易及事件。
- 就 貴集團內之實體或業務活動之財務資料取得充足適當之審核憑證，以便對綜合財務報告書發表意見。我們負責集團審核之方向、監督及執行。我們僅為我們之審核意見承擔責任。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任(續)

我們與審核委員會就(其中包括)審核之計劃範圍及時間以及重大審核發現進行溝通，其中包括我們在審核過程中所識別有關內部監控之任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已符合有關獨立性之相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性之所有關係及其他事項以及在適用情況下為消除威脅而採取之行動或應用之防範措施。

從與審核委員會溝通之事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報告書之審核最為重要之事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或法規禁止公開披露該等事項，或在極端罕見之情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成之負面後果超過有關溝通產生之公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告之審核項目合夥人為鍾志明。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

2022年3月31日

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
持續經營業務			
收入	5	728,174	573,001
銷售成本	8	(320,902)	(243,529)
溢利總額		407,272	329,472
其他收入	6	12,155	47,388
行政開支		(438,823)	(311,781)
其他經營開支	8	(174,268)	(175,383)
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益淨額	8	227,411	132,361
投資物業之公平值虧損淨額		(12,720)	(45,427)
出售附屬公司之收益／(虧損)	38	10,119	(35,818)
其他虧損 — 淨額	7	(15,398)	(11,224)
融資成本	11	(57,960)	(51,923)
所佔聯營公司業績		68,703	40,148
所佔合營企業業績	12	632,616	(966,316)
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	8	659,107	(1,048,503)
所得稅	13	16,765	(9,061)
年內／期內持續經營業務之溢利／(虧損)		675,872	(1,057,564)
已終止經營業務			
年內／期內已終止經營業務之溢利	14	—	134,599
年內／期內溢利／(虧損)		675,872	(922,965)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		500,070	(675,325)
非控股權益		175,802	(247,640)
		675,872	(922,965)
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	15	港元	港元
基本及攤薄			
— 年內／期內溢利／(虧損)		1.01	(1.37)
— 持續經營業務之溢利／(虧損)		1.01	(1.57)

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
年內／期內溢利／(虧損)		675,872	(922,965)
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		3,674	96,064
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	38	(3,944)	35,562
清算海外業務	7	155	(3,813)
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		—	(32)
所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)		(10,230)	48,938
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		(21,151)	712,071
其他儲備		55,426	(14,167)
出售一間合營企業權益之調整	14	—	282
於其後期間可重新分類至損益之其他全面收入淨額(扣除稅項)		25,264	874,905
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		(52,351)	(6,762)
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		(178,761)	90,561
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)淨額(扣除稅項)		(231,112)	83,799
年內／期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)		(205,848)	958,704
年內／期內全面收入總額		470,024	35,739
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		347,484	20,272
非控股權益		122,540	15,467
		470,024	35,739
本公司權益持有人應佔年內／期內全面收入／(虧損)總額：			
一來自持續經營業務		347,484	(79,856)
一來自已終止經營業務		—	100,128
		347,484	20,272

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
非流動資產			
無形資產	17	21,034	21,034
勘探及評估資產	18	2,647	1,370
固定資產	19	1,143,894	1,185,997
投資物業	20	742,695	748,055
使用權資產	21(a)	156,443	128,096
於聯營公司之權益	22	1,152,754	1,181,253
於合營企業之權益	23	10,852,360	10,236,373
按公平值計入其他全面收益之財務資產	24	78,638	102,993
按公平值計入損益之財務資產	25	658,527	471,676
應收賬款、預付款項及其他資產	26	12,025	10,615
其他財務資產	27	1,504	1,199
遞延稅項資產	34	4,225	4,815
		14,826,746	14,093,476
流動資產			
持作銷售之物業		70,443	70,078
發展中物業	28	28,471	31,509
存貨	29	18,697	15,839
貸款及墊款	30	25,635	26,420
應收賬款、預付款項及其他資產	26	107,574	176,561
按公平值計入損益之財務資產	25	484,703	575,425
可收回稅項		910	2,820
受限制現金	31	—	55,844
原到期日為三個月以上之定期存款		76,425	73,034
現金及現金等價物		957,004	1,202,629
		1,769,862	2,230,159
流動負債			
銀行及其他貸款	32	436,813	753,031
租賃負債	21(b)	55,027	43,565
應付賬款、應計款項及其他負債	33	258,445	326,380
其他財務負債	27	9,824	23,519
應付稅項		152,134	175,324
		912,243	1,321,819
流動資產淨值		857,619	908,340
資產總值減流動負債		15,684,365	15,001,816

綜合財務狀況表 (續)

於2021年12月31日

	附註	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
非流動負債			
銀行及其他貸款	32	1,382,828	1,212,929
租賃負債	21(b)	111,360	91,967
應付賬款、應計款項及其他負債	33	10,698	9,418
其他財務負債	27	–	1,343
遞延稅項負債	34	42,042	46,442
		1,546,928	1,362,099
資產淨值		14,137,437	13,639,717
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	35	986,598	986,598
儲備	36	8,961,180	8,614,631
		9,947,778	9,601,229
非控股權益		4,189,659	4,038,488
		14,137,437	13,639,717

董事
李聯煒

董事
李棕

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔									
	股本	特別資本 儲備 (附註36(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36(b))	匯兌均衡 儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2021年1月1日	986,598	1,709,202	(146,832)	2,092	(51,863)	480,042	6,621,990	9,601,229	4,038,488	13,639,717
年內溢利	-	-	-	-	-	-	500,070	500,070	175,802	675,872
年內其他全面收入／(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	5,102	-	5,102	(1,428)	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	-	-	-	-	-	(1,189)	-	(1,189)	(2,755)	(3,944)
清算海外業務	-	-	-	-	-	114	-	114	41	155
出售海外聯營公司	-	-	-	-	-	1,093	-	1,093	385	1,478
終止確認一間海外聯營公司	-	-	-	-	-	(108)	-	(108)	(36)	(144)
按公平值計入其他全面收益之										
股本工具之公平值變動	-	-	(43,080)	-	-	-	-	(43,080)	(9,271)	(52,351)
所佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(7,671)	-	(7,671)	(2,559)	(10,230)
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)	-	-	(132,194)	-	40,988	(15,641)	-	(106,847)	(37,639)	(144,486)
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	(175,274)	-	40,988	(18,300)	500,070	347,484	122,540	470,024
出售一間附屬公司時轉撥公平值儲備	-	-	14	-	-	-	(14)	-	-	-
出售按公平值計入其他全面收益之										
股本工具時轉撥公平值儲備	-	-	605	-	-	-	(605)	-	-	-
所佔一間聯營公司股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	(5,688)	(5,688)	(1,897)	(7,585)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	19,548	19,548	6,887	26,435
轉撥合營企業之儲備	-	-	(14,597)	-	-	-	14,597	-	-	-
2020年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(14,795)	(14,795)	-	(14,795)
已向附屬公司非控股股東支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,943)	(11,943)
附屬公司非控股股東之未領取股息	-	-	-	-	-	-	-	-	156	156
來自一間附屬公司非控股股東之墊款	-	-	-	-	-	-	-	-	35,428	35,428
於2021年12月31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

* 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。

綜合權益變動表 (續)

截至2021年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔									
	股本	特別資本 儲備 (附註36(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36(b))	匯兌均衡 儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2020年4月1日	986,598	1,709,202	(215,050)	2,092	(41,003)	(164,018)	7,230,363	9,508,184	4,020,335	13,528,519
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(675,325)	(675,325)	(247,640)	(922,965)
期內其他全面收入／(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	48,720	-	48,720	47,344	96,064
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	-	-	-	-	-	35,562	-	35,562	-	35,562
清算海外業務	-	-	-	-	-	(3,474)	-	(3,474)	(339)	(3,813)
視作出售一間海外聯營公司	-	-	-	-	-	(24)	-	(24)	(8)	(32)
按公平值計入其他全面收益之										
股本工具之公平值變動	-	-	(5,165)	-	-	-	-	(5,165)	(1,597)	(6,762)
所佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	-	36,699	-	36,699	12,239	48,938
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)	-	-	67,353	-	(10,860)	526,577	-	583,070	205,395	788,465
出售一間合營企業權益之調整	-	-	209	-	-	-	-	209	73	282
期內全面收入／(虧損)總額	-	-	62,397	-	(10,860)	644,060	(675,325)	20,272	15,467	35,739
出售按公平值計入其他全面收益之										
股本工具時轉撥公平值儲備	-	-	5,821	-	-	-	(5,821)	-	-	-
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	117,157	117,157	41,270	158,427
2019/2020年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(24,658)	(24,658)	-	(24,658)
2020年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(19,726)	(19,726)	-	(19,726)
已向附屬公司非控股股東支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,584)	(38,584)
於2020年12月31日	986,598	1,709,202	(146,832)	2,092	(51,863)	480,042	6,621,990	9,601,229	4,038,488	13,639,717

綜合現金流動表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
經營活動之現金流動			
經營所得／(所用)之現金	39(a)	19,613	(75,077)
已收利息		4,251	5,320
已收下列項目之股息：			
聯營公司		63,296	5,431
一間合營企業		2,644	—
投資		17,467	16,004
已支付稅項：			
香港		(3,584)	(4,129)
中國內地及海外		(7,021)	(13,992)
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額		96,666	(66,443)
投資活動之現金流動			
來自按公平值計入損益之財務資產之分派		26,403	17,370
出售下列項目時收取之款項：			
固定資產		2,365	1,674
聯營公司		10	—
於一間合營企業之權益		—	311,473
按公平值計入其他全面收益之財務資產		447	—
按公平值計入損益之財務資產		2,759	—
購入下列項目時支付之款項：			
固定資產		(39,013)	(50,783)
勘探及評估資產		(1,260)	(396)
聯營公司		—	(27,221)
按公平值計入其他全面收益之財務資產		(18,557)	(3,688)
按公平值計入損益之財務資產		(52,059)	(32,059)
墊付予聯營公司		—	(44)
墊付予合營企業		(41,135)	(267,646)
償還自合營企業		305	265,754
出售附屬公司	38	(40)	(270)
原到期日為三個月以上之定期存款增加		(1,244)	(1,192)
投資活動所得／(所用)之現金流動淨額		(121,019)	212,972

綜合現金流動表 (續)

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
融資活動之現金流動			
提取銀行及其他貸款		525,000	949,553
償還銀行及其他貸款		(660,541)	(958,913)
租賃付款之本金部分		(53,330)	(37,587)
已付融資成本		(68,628)	(46,929)
已支付本公司股東之股息		(34,521)	(24,658)
已支付附屬公司非控股股東之股息		(21,744)	(28,783)
來自一間附屬公司非控股股東之墊款		35,428	–
受限制現金減少／(增加)		54,962	(57)
融資活動所用之現金流動淨額		(223,374)	(147,374)
現金及現金等價物之減少淨額		(247,727)	(845)
年初／期初之現金及現金等價物		1,200,430	1,175,208
匯兌調整		4,301	26,067
年終／期終之現金及現金等價物		957,004	1,200,430
現金及現金等價物結餘之分析			
現金及銀行結餘		957,004	1,202,629
銀行透支	32	–	(2,199)
現金流動表所呈列之現金及現金等價物		957,004	1,200,430

財務報告書附註

1. 公司及集團資料

力寶有限公司為一間於中華人民共和國香港特別行政區註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港金鐘道八十九號力寶中心二座四十樓。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司、聯營公司、合營企業及共同經營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、食品業務、醫療保健服務、酒店營運、物業管理、項目管理、礦產勘探及開採、基金管理、投資管理、證券投資及財務投資。

本公司之直接控股公司為在開曼群島註冊成立之Lippo Capital Limited。董事認為，本公司之最終控股公司為Lippo Capital Group Limited(一間於香港註冊成立之公司)。

主要附屬公司詳情載於第192至199頁。

2.1 編製基準

更改財政年度結算日

本公司之財政年度結算日由3月31日更改為12月31日後，本財政年度涵蓋自2021年1月1日起至2021年12月31日止之十二個月期間，而比較期間則涵蓋自2020年4月1日起至2020年12月31日止之九個月期間。

合規聲明

本財務報告書乃根據香港會計師公會(「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。除投資物業及若干財務工具採用公平值計量外，本財務報告書乃根據歷史成本慣例編製。本財務報告書以港元(「港元」)呈列，所有價值均調整至最接近之千位數(「千港元」)，惟另有指明者除外。

綜合基準

本綜合財務報告書包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2021年12月31日止年度之財務報告書。附屬公司為本公司可直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與投資對象業務而承擔或享有來自投資對象之可變回報，且能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動之現有權利)影響該等回報，則本集團擁有該實體之控制權。

財務報告書附註 (續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘本公司直接或間接擁有投資對象少於大多數之投票權或類似權利，則本集團於評估其對投資對象是否擁有權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報告書乃使用與本公司相同報告期按一致之會計政策編製。附屬公司之業績於本集團取得控制權之日期起綜合入賬，並繼續綜合直至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收入之各組成部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。與本集團內部公司間之交易有關之所有重大集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述之三項控制權元素中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。附屬公司之擁有權權益之變動(並未失去控制權)將作為權益交易入賬。

倘本集團失去於附屬公司之控制權，則不再確認入賬(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益列賬之累計匯兌差額；並確認入賬(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留之投資之公平值及(iii)計入損益之任何盈餘或虧絀。本集團過往於其他全面收入確認之所佔部份須按倘若本集團已直接出售有關資產或負債情況下之相同基準，重新分類至損益或保留溢利(倘適用)。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報告書首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、*利率基準改革 — 第二階段*

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則

第4號及香港財務報告準則第16號之修訂

香港財務報告準則第16號之修訂

於2021年6月30日後與2019冠狀病毒病有關之
租金寬減(提早採納)

財務報告書附註 (續)

2.2 會計政策及披露之變動(續)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響載列如下：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂處理先前修訂中尚未解決之問題，該等問題在現有利率基準被替代之無風險利率(「無風險利率」)所取代時會影響財務報告。該等修訂提供一個實務處理法，關於確定財務資產及負債之合約現金流量之基準因利率基準改革而發生變動時，倘該變動為利率基準改革之直接結果及確定合約現金流量之新基準與緊接變動前之原基準在經濟上等同，允許在不調整財務資產及負債之賬面值之情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許因利率基準改革而對對沖指定及對沖文件進行修改不會導致對沖關係終止。過渡期間可能出現之任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號之正常要求進行處理，以計量和確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險成分時，該等修訂亦為實體提供暫時寬免，使其毋須滿足可單獨識別之要求。倘實體合理預期無風險利率風險成分將在指定為對沖後24個月內可單獨識別，則該寬免允許實體被視同已滿足可單獨識別之要求。此外，該等修訂要求實體披露額外資料，使財務報告書使用者可了解利率基準改革對實體財務工具及風險管理策略之影響。

本集團於2021年12月31日有若干以港元及坡元計值並按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)及新加坡元掉期利率(「新加坡元掉期利率」)計息之銀行貸款。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續維持，利率基準改革並無對本集團以香港銀行同業拆息計息之貸款造成影響。就以新加坡元掉期利率計息之貸款而言，由於年內該等工具之利率未有被無風險利率取代，修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。倘該等貸款之利率在未來期間被無風險利率取代，當符合「經濟上等同」準則時，本集團將在修改該等工具時採用上述實務處理法。

於2021年4月頒佈之香港財務報告準則第16號之修訂將讓承租人選擇不就由2019冠狀病毒病疫情直接導致之租金寬減應用租賃修改會計處理之實務處理法之可供使用期延長12個月。因此，該實務處理法適用於任何減少原定在2022年6月30日或之前到期應付之租賃付款之租金寬減，惟須符合應用該實務處理法之其他條件。該修訂於2021年4月1日或之後開始之年度期間追溯生效，首次應用該修訂之任何累計影響於本會計期間之保留溢利期初結餘中確認調整。有關修訂允許提早應用。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂，並在截至2021年12月31日止年度內對出租人授出由2019冠狀病毒病疫情直接導致之所有僅影響原定在2022年6月30日或之前到期應付之租賃付款之租金寬減應用該實務處理法。截至2021年12月31日止年度，因租金寬減而導致租賃付款減少5,506,000港元，已透過終止確認部份租賃負債作為可變租賃付款入賬，並計入損益內。於2021年1月1日之權益期初結餘並無受到影響。

財務報告書附註 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 ^{2, 5}
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 ^{2, 6}
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ^{2, 4}
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 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ²
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 ²
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂	虧損合同 — 履行合同之成本 ¹
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 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 未確定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 由於香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號財務報告書之呈列 — 借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類於2020年10月進行修訂，以使相關措辭保持一致，而結論不變

⁵ 由於2020年10月頒佈之香港財務報告準則第17號之修訂，香港財務報告準則第4號進行修訂，以擴大臨時豁免範圍，允許保險公司於2023年1月1日之前開始之年度期間應用香港會計準則第39號，而非香港財務報告準則第9號

⁶ 香港會計師公會於2022年2月修訂香港財務報告準則第17號，以允許於比較期間呈列之財務資產於首次應用香港財務報告準則第17號時應用分類重疊法

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料詳述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂擬以對2018年6月發佈之財務報告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，該等修訂澄清或有資產在收購日期不符合資格確認。本集團預期自2022年1月1日起按未來適用法採納該等修訂。由於該等修訂於未來應用於收購日期在首次應用日期或之後之業務合併，故本集團不會於過渡日期受該等修訂之影響。

財務報告書附註 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資構成一項業務時，須悉數確認自下游交易產生的收益或虧損。當資產之交易不構成一項業務時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益表內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂將按未來適用法應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除以往對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂之強制生效日期，新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業會計處理方式之廣泛審閱完成後釐定。然而，該等修訂目前可供採納。

香港會計準則第1號之修訂負債分類為流動或非流動澄清負債分類為流動或非流動之規定。該等修訂規定，倘某實體延遲清償負債之權利受實體符合特定條件所規限，則如該實體於報告期結束時符合有關條件，其有權於當日延遲清償負債。負債之分類不受實體行使其權利延遲清償負債之可能性影響。該等修訂亦澄清被視為清償負債之情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效，並將追溯應用及允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報告書產生任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂會計政策之披露規定實體披露彼等之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指引。香港會計準則第1號之修訂於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效及允許提早應用。由於香港財務報告準則實務公告第2號之修訂所提供之指引為非強制性，故毋須披露該等修訂之生效日期。本集團現正評估有關修訂對本集團會計政策披露之影響。

香港會計準則第8號之修訂釐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。該等修訂亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始之年度報告期間生效，並應用於該期間開始時或之後發生之會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團之財務報告書產生任何重大影響。

財務報告書附註 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第12號之修訂縮小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及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始之年度報告期間生效，並須於所呈列之最早比較期間開始時應用於與租賃及退役責任相關之交易，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期初結餘之調整。此外，該等修訂將按未來適用法應用於除租賃及退役責任以外之交易，並允許提早應用。

本集團已應用首次確認例外情況，並無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。在首次應用該等修訂時，本集團將與使用權資產和租賃負債相關之可抵扣及應課稅暫時性差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債，並將首次應用該等修訂之累計影響確認為對所呈列之最早比較期間開始時保留溢利期初結餘之調整。

香港會計準則第16號之修訂禁止實體從出售物業、廠房及設備項目之任何所得款項中扣除使資產能夠達到以管理層擬定方式營運所需之位置及條件之過程中產生之成本。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之成本。該等修訂於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效，並僅於該實體首次應用該等修訂之財務報告書所呈列之最早期間開始時或之後，追溯應用於可供使用之物業、廠房及設備項目。該等修訂允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報告書產生任何重大影響。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要

(a) 於聯營公司及合營企業之權益

聯營公司為本集團長期持有其一般不少於20%之股本投票權及可對其行使重大影響力之實體。重大影響力指參與投資對象財政及經營決策之權力，但非控制或聯合控制該等政策。

合營企業為擁有共同控制權之各方可分享合營企業所涉及資產淨值之合營安排。共同控制指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權之各方一致同意之情況下存在。

本集團於聯營公司及合營企業之權益乃以權益會計法按本集團所佔資產淨值減除任何減值虧損列入綜合財務狀況表。可能存在之任何不同會計政策已作出調整，以使其一致。

本集團所佔聯營公司及合營企業之收購後業績及其他全面收入，分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入內。此外，於聯營公司或合營企業之權益倘直接確認一項變動，則本集團會視乎適當情況於綜合權益變動表確認所佔之任何變動。本集團與其聯營公司或合營企業間之交易所產生之未變現收益及虧損，均按本集團於該等聯營公司或合營企業所佔之權益比例抵銷，惟倘未變現虧損證實是由所轉讓資產減值所產生則除外。因收購聯營公司或合營企業而產生之商譽乃列為本集團於聯營公司或合營企業之權益之一部份。

倘於聯營公司之權益成為於合營企業之權益(反之亦然)，則不予重新計量保留權益。反之，投資繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，當本集團失去對聯營公司之重大影響力或合營企業之共同控制權時，本集團按其公平值計量及確認任何保留權益。於失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制權時，聯營公司或合營企業之賬面值與保留投資公平值及出售所得款項之間之任何差額於損益表中確認。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(b) 於共同經營企業之權益

共同經營企業是指一項合營安排，對該合營安排擁有共同控制權之各方擁有對當中資產之權利及當中負債之責任。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權之各方一致同意之情況下存在。

本集團就其於共同經營企業之權益確認：

- (i) 其資產，包括其所分佔之任何共同持有之資產；
- (ii) 其負債，包括其所分擔之任何共同產生之負債；
- (iii) 自出售其所分佔之共同經營企業所得之收入；
- (iv) 其所分佔之來自出售共同經營企業之收入；及
- (v) 其開支，包括其所分擔之任何共同產生之開支。

與本集團於共同經營企業之權益相關之資產、負債、收入及開支將根據適用於特定資產、負債、收益及開支之香港財務報告準則入賬。

(c) 業務合併及商譽

業務合併使用收購法入賬。所轉讓之代價按收購日之公平值計量，即本集團所轉讓資產於收購日之公平值、本集團對所收購公司前擁有人承擔之負債及本集團為換取所收購公司控股權而發行之股本權益之總和。就每項業務合併而言，本集團選擇按公平值或所佔所收購公司之可識別資產淨值之比例，計算屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利在清盤時按比例分佔資產淨值之於所收購公司之非控股權益。所有其他非控股權益部份按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購之一組活動及資產包含共同對創造產出能力作出重大貢獻之投入及實質性程序時，本集團釐定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，其根據合約條款、經濟環境及收購日之相關情況評估財務資產及所承擔之負債，以作出適當分類及指定。此包括區分所收購公司主合約之嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，過往持有之股本權益按收購日之公平值重新計量，所產生之任何收益或虧損於損益表中確認。

收購方將予轉讓之任何或然代價按於收購日之公平值確認。獲分類為一項資產或負債之或然代價按公平值計量，而相關公平值變動於損益表中確認。分類為權益之或然代價不需重新計量，而其後結算於權益中入賬。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(c) 業務合併及商譽(續)

商譽最初按成本計量，即轉讓代價、已確認之非控股權益金額及任何本集團過往於所收購公司持有之股本權益之公平值之總和與所收購可識別資產及所承擔負債之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則差額於重新評估後在損益確認為議價收購之收益。

於首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行一次減值測試，或倘出現任何事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則須進行更頻密之測試。為進行減值測試，業務合併中所收購之商譽應當於收購日，分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後之期間撥回。

倘商譽獲分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此等情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

(d) 公平值計量

本集團於每個報告期結束時按公平值計量其投資物業及若干財務工具。公平值指於計量日市場參與者間之有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公平值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場或(在未有主要市場之情況下)對資產或負債最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時基於最佳經濟利益行事計量。

非財務資產之公平值計量須計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途，或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益之能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公平值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(d) 公平值計量(續)

公平值於財務報告書計量或披露之所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要之最低層輸入數據按以下公平值層級分類：

第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二層 — 基於估值方法計算，而該等估值方法中對計量公平值而言屬重要之最低層輸入數據屬可直接或間接觀察數據

第三層 — 基於估值方法計算，而該等估值方法中對計量公平值而言屬重要之最低層輸入數據屬不可觀察數據

對於按經常性基準於財務報告書確認之資產及負債，本集團於各報告期結束時重新評估分類(基於對計量公平值整體而言屬重大之最低層輸入數據)，確定有否在不同層級之間轉移。

(e) 非財務資產減值

倘出現減值跡象或須對一項資產(財務資產、合約資產、遞延稅項資產、存貨、投資物業、發展中物業、持作銷售之物業及商譽除外)進行年度減值測試，則估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產而確定，惟倘若該項資產未能大致獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，則在此情況下，須確定該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。於就現金產生單位進行減值測試時，倘可按合理一致之基準進行分配，則一部分公司資產(例如總部大樓)之賬面值分配至獨立現金產生單位，否則分配至現金產生單位之最小組別。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其產生期間於損益表中扣除，惟倘若資產以重估金額列賬，則減值虧損根據該重估資產之有關會計政策處理。

於各報告期結束時均會評估是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於過往確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，惟撥回金額不得高於若過往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表，惟倘若資產以重估金額列賬，則根據該重估資產之有關會計政策撥回減值虧損。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(f) 有關連人士

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之有關連人士：

(a) 為一名人士或該人士之直系親屬，而該人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 為實體而符合下列任何一項條件：

(i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；

(ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體及本集團均為同一第三方之合營企業；

(iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 該實體為本集團或一間與本集團有關之實體之僱員離職後之福利計劃之參與者；

(vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)之主要管理層成員；及

(viii) 該實體或該實體作為其中一部份之集團旗下任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理層成員服務。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(g) 固定資產及折舊

固定資產(在建工程除外)以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項固定資產項目於分類為持作銷售或屬分類為持作銷售出售組別之一部份時，將不予折舊，並根據香港財務報告準則第5號入賬。一項固定資產項目之成本包括其購入價及將該資產達至其營運狀態及其擬定用途之工作地點涉及之任何應佔直接成本。

該等固定資產項目運作後產生之開支，如維修及保養，一般在其產生之期間在損益表中扣除。倘達到確認條件，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作為替換。倘固定資產之重大部份須定期替換，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期之個別資產及相應地將其折舊。

固定資產折舊按估計可使用年期以直線法計算，以撇銷各固定資產項目之成本至其殘值，就此使用之主要年率為：

永久業權土地	不折舊
樓宇及批租物業改善工程	按租賃未屆滿年期或 $2\frac{1}{2}\%$ 至 $33\frac{1}{3}\%$ (以較短者為準)
傢俬、裝置、廠房及設備	$6\frac{2}{3}\%$ 至 $33\frac{1}{3}\%$
汽車	10%至25%
遊艇	10%

倘一項固定資產項目之不同部份有不同之可使用年期，該項目之成本按合理基準於不同部份分配，而各部份將各自計算折舊。殘值、可使用年期及折舊法至少會於各財政年度結束時覆核及調整(倘適用)。

一項固定資產項目(包括任何首次確認之重大部份)於出售時或預期日後不會從其使用或出售帶來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益表確認任何出售或棄用之收益或虧損，為銷售所得淨收益與相關資產賬面值之差額。

在建工程因資產未可使用而不作折舊。當在建工程完成並可使用時，將被重新分類至適當之固定資產類別。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(h) 投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而持有之土地及樓宇之權益(包括符合投資物業之定義持作使用權資產之批租物業)，而非用作生產或供應貨品或服務或用作行政用途、或就於日常業務進行銷售而持有之土地及樓宇權益。該等物業首次以成本計算(包括交易成本)。於首次確認後，投資物業按反映報告期結束時市況之公平值列賬。如發展中物業之公平值未能可靠釐定，則按成本計量，直至該物業之建築工程完成當日或物業之公平值能可靠地釐定當日(以較早者為準)。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，於其產生年度計入損益表內。

棄用或出售投資物業之任何收益或虧損，於棄用或出售年度在損益表確認。

倘由投資物業轉撥至自用物業，用作其後會計處理之物業推定成本為其改變用途當日之公平值。倘若本集團佔用之物業由自用物業轉為投資物業，則本集團須根據「固定資產及折舊」所述有關自有物業之政策對該物業入賬及／或根據「使用權資產」所述持作使用權資產之物業之政策對該物業入賬，直至用途更改日期；而於當日有關該物業之賬面值與公平值之任何差額須作為其他資產重估儲備變動處理。於出售資產時，其他資產重估儲備中有關其以往之估值變現部份，須轉撥至保留溢利，作為一項儲備變動。

(i) 無形資產(商譽除外)

獨立收購之無形資產初步確認按成本計量。於業務合併中收購之無形資產之成本為收購日期之公平值。無形資產之可使用年期乃評估為有固定年期或無固定年期。

有固定年期之無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示該無形資產可能出現減值時進行減值評估。有固定可使用年期之無形資產之攤銷期間及攤銷方法至少會於各財政年度結束時覆核。

業務合併中取得之有關非專利技術之無形資產有固定可使用年期，並按成本減累計攤銷及減值虧損計量。非專利技術於損益表按估計可使用年期以直線法進行攤銷如下：

非專利技術	10%
-------	-----

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(i) 無形資產(商譽除外)(續)

無固定可使用年期之無形資產每年獨立或按現金產生單位水平進行減值測試。該等無形資產不被攤銷。無固定年期之無形資產之可使用年期會每年覆核，以釐定無固定年期評估是否繼續獲得支持。倘若評估不被支持，由無固定可使用年期評估改為固定可使用年期評估之變動會按未來適用法入賬。

因終止確認無形資產所產生之收益或虧損，按出售所得款項淨額減去有關資產之賬面值之差額計量及在終止確認時於損益表中確認。

(j) 勘探及評估資產

本集團透過其於合營安排之權益而投資於礦物財產，有關財產正處於勘探階段。一旦取得勘探財產之合法權利，直接與勘探及評估開支有關之成本會被確認及按個別物業基準資本化。該等成本包括但不限於地質及地球物理研究、勘探鑽井以及抽取樣本之成本。有關廢棄礦物財產之成本總額於任何廢棄或當確定具有永久性減值證據時支銷。倘新勘探結果或出售或出租該財產所得之實際或潛在款項導致對可收回金額作出重新估計，有關礦物財產之減值支出會於其後撥回，但有關金額不得超過該財產在並無確認減值時之原有賬面值。

勘探及評估資產所示金額之可開採程度取決於是否發現經濟上可開採儲量、本集團取得融資以完成開發財產之能力，以及日後生產或處置之所得款項。

當已收或應收款項金額超過賬面值時，本集團將礦物財產之開採成本於損益表確認。

本集團監察所有已資本化勘探及評估開支以留意有否出現減值跡象。倘若出現潛在減值跡象，將對各權益範疇進行評估。有關開支在損益表中扣除，惟預期不可收回之勘探開支除外。發現儲量但於生產前需開始作出重大資本開支之勘探地區獲持續評估，以確保儲量具有商業開採價值或確保額外勘探工作如期進行。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(k) 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含一項租賃。如果合約在一段期間內，為換取代價而讓渡一項可識別資產使用之控制權，則該合約為或包含一項租賃。

本集團作為承租人

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法。本集團確認用於支付租賃付款之租賃負債及代表相關資產使用權之使用權資產。

於包含租賃組成部分及非租賃組成部分之合約開始時或獲重新評估時，本集團採用實務處理法不將非租賃組成部分分開，而將租賃組成部分與相關之非租賃組成部分(如物業租賃之物業管理服務)作為一項單一租賃組成部分入賬。

(i) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本，以及在開始日期或之前作出之租賃付款減去任何已收取之租賃優惠。如適用，使用權資產之成本亦包括為拆卸及移除相關資產或為復原相關資產或所在場地之估計成本。使用權資產於租期與資產估計可使用年期(以較短者為準)內採用直線法計提折舊如下：

批租土地及樓宇	1至11年
廠房及設備	5年
汽車	2至10年

如果批租資產之擁有權在租期結束時轉移至本集團或成本反映購買選擇權之行使，則按照資產之估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產與持作銷售之物業之租賃土地權益相關時，本集團根據「持作銷售之物業」之政策其後按成本與可變現淨值中較低者計量。當使用權資產符合投資物業之釋義時，則計入投資物業。相應使用權資產根據本集團之「投資物業」政策初始按成本計量，其後按公平值計量。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(k) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(ii) 租賃負債

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

於計算租賃付款現值時，由於租賃之隱含利率不易釐定，本集團使用於租賃開始日期之增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額將會增加，以反映利息增加及就已作出租賃付款而減少。此外，如有修改、租期變動、租賃付款變動(例如因指數或利率變動而導致之未來租賃付款變動)或評估購買相關資產之選擇權變動，則租賃負債之賬面值將重新計量。

(iii) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於物業及其他設備之短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權之租賃)。低價值資產租賃之確認豁免亦應用於被認為低價值之辦公室設備及筆記本電腦租賃。

短期租賃及低價值資產租賃之租賃款項於租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃開始時(或租賃有所修改時)將各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃分類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團根據以各組成部分相應個別之售價為基準分配合約代價。租金收入於租期內按直線法列賬，並根據其經營性質計入損益表之收入。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本乃計入批租資產之賬面值，並於租期內按與租金收入相同之基準確認。或然租金乃於所賺取之期間內確認為收入。

相關資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉讓予承租人之租賃入賬列作融資租賃。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(k) 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

如本集團為出租中介，則參考原租賃產生之使用權資產將轉租賃分類為融資租賃或經營租賃。如原租賃為本集團採用資產負債表內確認豁免之短期租賃，則本集團將轉租賃分類為經營租賃。

(l) 投資及其他財務資產

首次確認及計量

財務資產於首次確認時乃分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)以及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

財務資產於首次確認時之分類取決於其合約現金流量特徵以及本集團管理該等財務資產之業務模式。惟不包含重要融資成分之應收貿易賬款或本集團就應收貿易賬款採取不調整重大融資成分影響之實務處理法除外，本集團首次按其公平值加交易成本(如屬並非按公平值計入損益之財務資產)計量財務資產。不包含重要融資成分或本集團已就其採取實務處理法之應收貿易賬款，根據香港財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載列政策釐定之交易價格計量。

倘財務資產產生之現金流量為就未償還之本金而僅支付本金及利息(「SPPI」)，則會被分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量。現金流量並非SPPI之財務資產按公平值計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

本集團管理財務資產之業務模式指本集團如何管理其財務資產以產生現金流量。該業務模式釐定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售財務資產或同時自兩者所得。按攤銷成本分類及計量之財務資產以目的為持有財務資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之財務資產以目的為持有以收取合約現金流量及出售之業務模式持有。並非以上述業務模式持有之財務資產按公平值計入損益分類及計量。

所有財務資產之常規買賣於交易日(即本集團承諾買賣資產當日)確認。常規買賣乃指財務資產之購買或出售須根據有關規則或市場慣例一般設定之期限內交付。

其後計量

財務資產之其後計量根據如下分類進行：

按攤銷成本入賬之財務資產(債務工具)

按攤銷成本入賬之財務資產其後使用實際利率法計量，並可能須進行減值。當終止確認、修改該項資產或該項資產出現減值時，收益及虧損於損益表內確認。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(l) 投資及其他財務資產(續)

其後計量(續)

按公平值計入其他全面收益之財務資產(債務工具)

就按公平值計入其他全面收益之債務投資而言，利息收入、匯兌重估及減值虧損或撥回於損益表內確認，其計算方式與按攤銷成本計量之財務資產相同。餘下公平值變動於其他全面收入內確認。終止確認後，於其他全面收入內確認之累計公平值變動重新計入損益表。

指定按公平值計入其他全面收益之財務資產(股本投資)

於首次確認時，倘本集團之股本投資符合香港會計準則第32號財務工具：呈列項下有關權益之定義且並非持作買賣，本集團可選擇不可撤銷地將該等股本投資分類為指定按公平值計入其他全面收益之股本投資。有關分類按個別財務工具釐定。

該等財務資產之收益及虧損在任何情況下均不得重新計入損益表。當確立付款權利且與股息相關之經濟利益將有可能歸本集團所有及股息金額能可靠計量時，股息於損益表內確認為收入，惟當本集團作為收回財務資產成本之一部份而自該筆所得款項受惠時，在此情況下，有關收益計入其他全面收入。指定按公平值計入其他全面收益之股本投資毋須進行減值評估。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產按公平值於財務狀況表列賬，其公平值變動淨額則於損益表中確認。

此類別包括衍生工具及本集團並無不可撤銷地選擇分類為按公平值計入其他全面收益之股本投資。當確立付款權利且與股息相關之經濟利益將有可能歸本集團所有及股息金額能可靠計量時，分類為按公平值計入損益之財務資產之股本投資股息亦於損益表內確認為收入。

(m) 終止確認財務資產

財務資產(或(倘適用)一項財務資產之一部份或一組相若財務資產之一部份)主要在下列情況下將終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- (i) 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- (ii) 本集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利，或有責任根據「轉讓」安排在無重大延誤之情況下向第三方全數清償已收取之現金流量；及(a)本集團已轉讓資產之一切風險及回報之絕大部份，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之一切風險及回報之絕大部份，但已轉讓資產之控制權。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(m) 終止確認財務資產(續)

本集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉讓安排，其將評估其是否保留該項資產之擁有權之風險及回報以及保留之程度。倘本集團既無轉讓亦無保留資產之一切風險及回報之絕大部份，亦無轉讓資產之控制權，則按其持續參與該資產之程度繼續確認已轉讓之資產。在此情況下，本集團亦確認關連負債。已轉讓之資產及關連負債乃按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計量。

擔保已轉讓資產形式之持續參與乃以該項資產之原賬面值及本集團可能須支付之最高代價兩者之較低者計量。

(n) 財務資產減值

本集團就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信用損失(「預期信用損失」)撥備。預期信用損失基於根據合約到期之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量差額計量，並按原實際利率近似值折現。預期現金流量將包括出售所持為合約條款組成部分之抵押品或其他信貸升級所得現金流量。

一般模式

預期信用損失於兩個階段確認。就首次確認以來信貸風險並無顯著增加之信貸風險項目而言，預期信用損失為就未來十二個月可能發生之違約事件產生之信用損失(十二個月預期信用損失)計提撥備。就首次確認以來信貸風險顯著增加之信貸風險項目而言，須於風險剩餘年期內就預期信用損失計提虧損撥備，而不論違約時間(整體年期預期信用損失)。

於各報告日期，本集團評估財務工具之信貸風險自首次確認以來是否顯著增加。進行評估時，本集團比較財務工具於報告日期出現違約之風險與該財務工具於首次確認日期出現違約之風險，並考慮毋須付出不必要之成本或努力即可取得之合理及有理據之資料，包括過往及前瞻性資料。

就按公平值計入其他全面收益之債務投資而言，本集團採用低信貸風險簡化模式。於各報告日期，本集團在評估債務工具是否屬於低信貸風險時已考慮所有毋須付出不必要之成本或努力即可取得之合理及有理據之資料。於進行評估時，本集團重估債務工具之外部信用評級。此外，倘合約付款逾期超過30天，本集團認為信貸風險顯著增加。

倘合約付款逾期90天，本集團視財務資產為違約。然而，於若干情況下，本集團亦可能在計及本集團持有之任何信貸增值前，於有內部或外部資料顯示本集團可能無法全數收回未償還合約款項時視財務資產為違約。當概無合理預期可收回合約現金流量時，財務資產將予撇銷。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(n) 財務資產減值(續)

一般模式(續)

根據一般模式，按公平值計入其他全面收益之債務投資及按攤銷成本入賬之財務資產須計提減值並按下列階段分類以計量預期信用損失，惟應收貿易款項及合約資產則除外，該等項目採用下文詳述之簡化模式計量。

- 第一階段 — 就自首次確認以來信貸風險並無顯著增加及虧損撥備按等同十二個月預期信用損失金額計量之財務工具
- 第二階段 — 就自首次確認以來信貸風險顯著增加但未發生信貸減值之財務資產及虧損撥備按等同整體年期預期信用損失金額計量之財務工具
- 第三階段 — 就於報告日期已發生信貸減值(但非購入或原本已發生信貸減值)及虧損撥備按等同整體年期預期信用損失金額計量之財務資產

簡化模式

就並無重大融資成分或本集團已應用實務處理法不調整重大融資成分影響之應收貿易款項及合約資產而言，本集團應用簡化模式計算預期信用損失。根據簡化模式，本集團並不追蹤信貸風險之變動，而是根據各報告日期之整體年期預期信用損失確認虧損撥備。本集團已根據其過往信用損失經驗設立撥備矩陣，並根據債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就包含重大融資成分及應收租金之應收貿易款項及合約資產而言，本集團選擇採用簡化模式作為其根據上述政策釐定預期信用損失時之會計政策。

(o) 財務負債

首次確認及計量

財務負債於首次確認時可分類為按公平值計入損益之財務負債、貸款及借款或應付賬款(倘適用)。

所有財務負債於首次確認時以公平值計量，如為貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

本集團之財務負債包括計入應付賬款、應計款項及其他負債之財務負債、銀行及其他貸款以及衍生財務工具。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(o) 財務負債(續)

其後計量

財務負債之其後計量根據如下分類進行：

按公平值計入損益之財務負債

按公平值計入損益之財務負債包括持作買賣之財務負債及於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債。

倘財務負債產生之目的為於短期內回購，則會分類為持作買賣之財務負債。此類別亦包括本集團訂立並非香港財務報告準則第9號所界定之對沖關係中指定為對沖工具之衍生財務工具。分開之嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，惟倘其被指定作為有效對沖工具則除外。持作買賣負債之收益或虧損於損益表中確認。於損益表內確認之公平值收益或虧損淨額並不包括該等財務負債應計之任何利息。

於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債於首次確認日期且僅在符合香港財務報告準則第9號之準則時獲指定。指定為按公平值計入損益之負債之收益或虧損於損益表確認，惟因本集團本身之信貸風險所產生之收益或虧損於其他全面收益呈列且其後不會重新分類至損益表。於損益表確認之公平值收益或虧損淨額並不包括就該等財務負債收取之任何利息。

按攤銷成本入賬之財務負債(貸款及借款)

於首次確認後，計息之貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量入賬，惟倘若折現之影響輕微，則按成本值列賬。倘並不再確認負債時及於實際利率攤銷過程所產生之收益及虧損，則會於損益表中確認。

計算攤銷成本乃經計及收購所產生之任何折讓或溢價，及作為實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於損益表之融資成本中入賬。

(p) 終止確認財務負債

財務負債會於負債之責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

如一項現有財務負債以來自同一貸款人之另一項財務負債所取代，而其條款大不相同，或現有負債之條款大幅修改，有關之轉換或修改事宜視作不再確認原有負債及確認新負債，而兩者賬面值間之差額在損益表確認。

(q) 財務工具之抵銷

倘現時法例上存在可合法執行抵銷經確認金額之權利，且亦有意以淨額基準結算或同時變現資產及償付負債，則財務資產及財務負債可互相抵銷並以淨金額列入財務狀況表。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(r) 衍生財務工具

首次確認及其後計量

本集團於適當時分別使用遠期貨幣合約及利率掉期等衍生財務工具對沖其外匯風險及利率風險。該等衍生財務工具按訂立衍生合約當日之公平值首次確認，其後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時以資產列賬，而為負數時則以負債列賬。

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接計入損益表，惟現金流對沖之有效部份則於其他全面收入中確認，並於其後對沖項目影響損益時重新分類至損益表。

流動與非流動分類對比

非指定為有效對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況(即相關合約現金流量)之評估分類為流動或非流動，或分為流動與非流動部份。當本集團預期持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計處理方法)為期超過報告期結束後十二個月，則該衍生工具乃分類為非流動(或分為流動及非流動部份)，以貫徹相關項目之分類方法。

(s) 持作銷售之物業

持作銷售之物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值按個別物業之現行市價釐定。

(t) 發展中物業

擬出售之發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬，並分類為流動資產。在建或發展中之投資物業分類為投資物業，並根據「投資物業」所述之政策入賬。其他發展中物業乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括資本化之土地成本、發展開支、其他應佔成本及借款成本。可變現淨值乃根據估計售價減完成及出售所產生之任何估計費用釐定。

(u) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。就食品製造業務而言，成本乃以加權平均基準釐定，而就在製品及製成品而言，成本包括直接材料、勞工及根據正常活動水平計算之生產經常費用。就食品零售及餐廳管理而言，成本乃按先入先出基準釐定。可變現淨值乃按於日常業務過程中之估計售價減完成之估計成本及作出銷售所需之估計成本計算。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(v) 現金及現金等價物

就綜合現金流動表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行現金、活期存款以及可隨時轉換為已知數額現金，並於購入後一般在三個月內到期且沒有重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除須按要求償還及構成本集團現金管理一個完整部份之銀行透支。

就編製綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括庫存及銀行現金(包括定期存款)及性質與現金類似之資產，而其用途不受限制。

(w) 撥備

倘因為過去之事件導致目前存在責任(法律或推定責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後須解決有關責任之開支於報告期結束時之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入損益表之融資成本。

於業務合併中確認之或然負債按其公平值首次計量，其後按下列兩項較高者計量：(i)根據上文之撥備一般政策將予確認之金額；及(ii)首次確認金額減根據收入確認政策確認之收入金額(倘適用)。

(x) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益以外確認之項目之所得稅於損益外確認為其他全面收入或直接確認為權益。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期結束時已頒佈或實際施行之稅率(及稅法)，經計及本集團擁有營運之國家其現行之詮釋及慣例，預期自稅務機關收回或向稅務機關支付之款額計算。

遞延稅項乃使用負債法，就於報告期結束時資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值間之所有暫時性差額作出撥備。

除下列情況外，所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債：

- (i) 當首次確認商譽產生之遞延稅項負債或不屬於業務合併交易之資產或負債，而於進行交易時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- (ii) 對於涉及於附屬公司、聯營公司及合營企業之權益之應課稅暫時性差額而言，惟倘暫時性差額之回轉時間可以控制，以及暫時性差額不甚可能在可見將來回轉。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(x) 所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項資產及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產僅會在可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項資產及未動用稅項虧損時確認，惟下列情況外：

- (i) 關於可扣減暫時性差額之遞延稅項資產乃因就一項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損之交易(業務合併者除外)首次確認資產或負債而產生；及
- (ii) 對於涉及於附屬公司、聯營公司及合營企業之權益之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會在暫時性差額於可見將來可能會回轉及可能有應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期結束時覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則會予以扣減。倘可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則未確認之遞延稅項資產會於各報告期結束時進行重新評估並予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期結束時已頒佈或實際施行之稅率(及稅法)，按預期於資產獲變現或負債獲償還期間適用之稅率計算。

當及僅當本集團擁有法定行使權可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關向同一應課稅實體或向不同應課稅實體按淨額基準結算即期稅項負債及資產徵收之所得稅有關，或預期於各未來期間有重大金額之遞延稅項負債需清償或遞延稅項資產可收回時，同時變現該等資產及清償該等負債，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

(y) 政府補助

倘有合理保證將可收取補助且將符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，則會在擬補貼成本之相應支銷期間將補助有系統地確認為收入。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(z) 收入確認

來自客戶合約之收入

來自客戶合約之收入於貨品或服務之控制權轉讓予客戶時確認，有關金額反映本集團預期就提供該等貨品或服務而有權換取之代價。

當合約中之代價包括可變金額時，估計代價金額為本集團向客戶轉讓貨品或服務而有權換取之金額。可變代價在合約開始時估計並受到限制，直至與可變代價相關之不明朗因素在其後解除時，累計之已確認收入很大可能將不會出現重大收入撥回為止。

倘合約載有就向客戶轉讓貨品或服務且為客戶提供超過一年之重大融資利益之融資部份，則收入按應收賬款金額之現值計量，並以合約開始時在本集團與客戶之間訂立之獨立融資交易中反映之折現率折現。倘合約載有向本集團提供超過一年之重大融資利益之融資部份，則根據實際利率法計算之合約負債所附加之利息開支將計入合約確認之收入。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之間之期限為一年或以下之合約而言，交易價會使用香港財務報告準則第15號之實務處理法，不就重大融資部分之影響作出調整。

(i) 銷售貨品及快流量消費品

收入於貨品交付予客戶及所有接納標準均已達成時確認。貨品在銷售時通常附帶退貨權，並享有追溯促銷回扣及按期內總銷量計算之貿易條款回扣。

收入金額乃根據交易價予以確認，其包括合約價格，扣除估計促銷回扣及貿易條款回扣，並就預期退貨加以調整。根據本集團有關相似合約類型之經驗，可變代價通常受限，且僅會於當相關不明朗因素在其後解除時，累計之已確認收入很大可能將不會出現重大撥回時計入交易金額。

本集團確認因已收取客戶代價而應付客戶之預期促銷回扣及貿易條款回扣以及預期客戶退貨導致之退款為退款負債。另外，本集團根據貨品之前賬面值減預期收回貨品之成本，就收回退貨之權利確認有關資產，並對銷售成本作出相應調整。

於各報告期結束時，本集團更新其對估計交易價之評估，包括評估估計可變代價是否受限。收入根據相應金額於交易價變動期內予以調整。本集團亦就其預期退貨變動更新其對有關收回退貨權利之資產之計量。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(z) 收入確認(續)

來自客戶合約之收入(續)

(i) 銷售貨品及快流量消費品(續)

倘以其他方式確認之有關資產之攤銷期限為一年或以下，本集團選擇應用實務處理法將獲取合約之增量成本於產生時確認為開支。

(ii) 餐飲銷售

來自餐飲銷售之收入於餐飲交付予客戶並獲接納時經扣除折扣後予以確認。

(iii) 出售物業

來自出售物業之收入於該等物業之控制權轉讓予客戶之時間點予以確認。於確認收入前向買方收取之按金乃作為已收按金入賬。

(iv) 提供管理服務

提供管理服務產生之收入以直線法按預定期間確認，此乃由於客戶同時取得及耗用本集團提供之利益。

來自其他來源之收入

租金收入於租期內按時間比例確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款於產生之會計期間確認為收入。

利息收入以應計方式按財務工具之估計年期(或較短期間，如適用)採用實際利率法將未來估計之現金收入準確折現至財務資產之賬面淨值之比率確認。

股息收入於股東收取款項之權利得到確立、與股息相關之經濟利益將有可能歸本集團所有及股息金額能可靠計量時予以確認。

(aa) 合約資產

合約資產為收取向客戶轉讓貨品或服務作為交換之代價之權利。倘若本集團於客戶支付代價或付款到期前向客戶轉讓貨品或服務，則就所賺取之有條件代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，詳情載於有關財務資產減值之會計政策。

(ab) 合約負債

合約負債於本集團向客戶轉讓相關貨品或服務前收取付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於本集團根據合約履行責任(即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(ac) 合約成本

除資本化為存貨、勘探及評估資產、固定資產及無形資產的成本外，倘若符合以下所有條件，為履行與客戶之間的合約產生之成本資本化為資產：

- (i) 有關成本與實體可特定識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (ii) 有關成本令實體日後將用於完成(或持續完成)履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (iii) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本按與向客戶轉讓與資產相關之貨品或服務一致之系統性基準於損益表攤銷及入賬。其他合約成本於產生時支銷。

(ad) 退貨權資產

退貨權資產乃確認作收回預期客戶退貨之權利。資產按退貨的前賬面值減去收回退貨的任何預期成本及退貨的潛在價值減幅計量。本集團就預期退貨水平的任何修改及退貨價值額外減幅更新資產的計量。

(ae) 退款負債

退款負債乃確認作向客戶退回部分或全部已收(或應收)代價的責任，按本集團預期最終須向客戶退款的金額計量。本集團於各報告期結束時更新有關退款負債(及交易價格相應變動)的估計。

(af) 僱員福利

有薪假期福利

本集團按照僱員之僱傭合約以曆年為基準向僱員提供有薪年假。在若干情況下，於各報告期結束時仍未享用之假期可予以結轉，由有關僱員於下一年度享用。應計費用於報告期結束時就僱員於年內獲得之有薪假期之預期日後成本作出，並於各報告期結束時予以結轉。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(af) 僱員福利(續)

退休福利

本集團參與其營運所在國家法定之國家退休金計劃。於香港，本集團根據強制性公積金計劃條例實行定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，對象為該等合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按僱員之有關收入某一百分比計算，並按照強積金計劃之規定於應付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於獨立管理之基金內。根據強積金計劃之規則，除本集團之僱主自願性供款於全數歸屬僱員前，因僱員離職而被沒收並可用作扣減日後僱主供款或抵銷日後之行政費用或退還款項予本集團外，本集團之僱主供款乃於強積金計劃供款時全數歸屬僱員所有。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府營辦之中央退休金計劃。中央退休金計劃之供款乃按僱員之有關收入某一百分比計算，並按照中央退休金計劃之規定於應付時於損益表中扣除。

本集團旗下新加坡公司向新加坡一個界定供款退休金計劃中央公積金計劃(「中央公積金」)供款。中央公積金之供款在相關服務獲履行期間於損益表確認為開支。

(ag) 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)產生之直接借款成本，均作資本化並作為此等資產成本之一部份。當此等資產大體上可作其擬定用途或出售時，該等借款成本即停止資本化。將待用於合資格資產之指定借款進行臨時投資所賺取之投資收入，則從資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本乃於其發生之期間支銷。借款成本包括一間實體就資金借款所產生之利息及其他成本。

(ah) 股息及分派

末期股息及分派在獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派之末期股息於財務報告書附註披露。

由於本公司之組織章程大綱及章程細則授予董事宣派中期股息及分派之權力，故中期股息及分派可同時獲建議及宣派。因此，中期股息及分派在獲建議及宣派時即時確認為一項負債。

財務報告書附註 (續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(ai) 外幣

本財務報告書以港元(本公司之功能貨幣)呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報告書中之項目將以該功能貨幣列值。本集團實體所記錄之外幣交易，初步按有關實體於交易日期各自之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期結束時適用之功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算差額均於損益表確認。

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。換算按公平值所計量非貨幣項目產生盈虧，乃以確認該項目公平值變動盈虧一致之方式處理(即公平值盈虧已於其他全面收入或損益確認之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於釐定終止確認有關預付代價之非貨幣資產或非貨幣負債之首次確認相關資產、支出或收入之匯率時，初始交易日期為本集團首次確認因預付代價產生之非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘有多筆預付款項或預收款項，本集團就每筆付款或收取之預付代價釐定交易日期。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期結束時，該等實體之資產及負債乃按報告期結束時適用之匯率折算為港元，該等實體之損益表則按與交易日期通行匯率相若之匯率折算為港元。因此產生之匯兌差額則於其他全面收入確認及於匯兌均衡儲備中累計。出售海外業務時，其他全面收入中，有關該特定海外業務之部份於損益表中確認。

因收購海外業務產生之任何商譽以及因收購而對資產及負債賬面值作出之任何公平值調整均視作為海外業務之資產及負債，並按收市匯率換算。

就編製綜合現金流動表而言，海外附屬公司之現金流動按現金流動日期適用之匯率換算為港元。海外附屬公司在年內經常出現之現金流動按年內之加權平均匯率換算為港元。

財務報告書附註 (續)

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報告書需要管理層就影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及相關之披露以及或然負債之披露作出判斷、估計及假設。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要於未來對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

(a) 判斷

於應用本集團會計政策之過程中，除涉及估計外，管理層已作出以下對財務報告書所確認之款額有最重大影響之判斷：

物業租賃分類 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。根據對有關安排之條款及條件之評估(如租期不構成商業物業經濟年期之主要部份且最低租賃付款現值不構成商業物業之絕大部份公平值)，本集團認為，其保留了擁有該等出租物業所隨附之絕大部份重大風險及回報，並將有關合約入賬列為經營租賃。

釐定有續租選擇權合約之租期時所用重大判斷

本集團擁有若干含有延期及終止選擇權之租賃合約。本集團於評估是否行使選擇權以重續或終止租賃時應用判斷。即其會考慮所有創造經濟誘因促使其行使續租或終止選擇權之相關因素。於開始日期後，本集團於發生其控制範圍內之重大事件或情況出現變動並影響其行使或不行使續租或終止租賃選擇權之能力(如建設重大批租物業改善工程或租賃資產之重大定製)時重新評估租期。因該等資產對其營運之重要性，本集團將續租期列入若干租賃租期之一部份。

投資物業與自用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合資格作為一項投資物業，並已制定作出該判斷之標準。投資物業為就賺取租金或資本增值或兩者而持有之物業。因此，本集團認為，該物業所產生之現金流量，很大程度獨立於本集團持有之其他資產。某些物業包括持有以賺取租金或資本增值之部份，以及持有就生產或供應貨品或服務而使用或作行政用途之另一部份。倘該等部份可獨立出售(或以融資租賃獨立出租)，本集團會將該等部份獨立入賬。倘該等部份不可獨立出售，該物業僅於持有就生產或供應貨品或服務而使用或作行政用途之部份並不重大時，方屬投資物業。本集團可能會為其持有物業之佔用人提供附屬服務。判斷乃就個別物業作出，以釐定附屬服務是否重大，令該物業不符合資格作為投資物業。只有在附屬服務對整體安排不屬重大之情況下，該物業方為投資物業。

財務報告書附註 (續)

3. 重大會計判斷及估計(續)

(b) 估計不明朗因素

有關未來之主要假設及於報告期結束時估計不明朗因素之其他主要來源(擁有令下一財政年度之資產及負債之賬面值須作出大幅調整之重大風險)，概述如下。

投資物業公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場現價之情況下，本集團會考慮來自各種來源之資料，包括：

- (i) 性質、狀況或地區不同之物業在活躍市場之現價，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 類似物業在稍欠活躍市場之最近價格，並經調整以反映自按該等價格進行交易之日期以來經濟狀況之任何變動；及
- (iii) 按任何現有租約及其他合約條款根據未來現金流量之可靠估計所作之折現現金流量估計之資料，以及(倘適用)來自外來憑證之資料，例如相同地區和狀況之類似物業現時市場租金，並以反映現時市場對現金流量之數額及時間不確定因素之評估之折現率計算。

於2021年12月31日，投資物業之賬面值為742,695,000港元(2020年12月31日 — 748,055,000港元)。進一步詳情於財務報告書附註20中披露。

非財務資產之減值

本集團於各報告期結束時評估非財務資產是否出現任何減值跡象。當有跡象顯示非財務資產不能收回賬面值時，便會對該等資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值高於其可收回金額(即其公平值減出售成本及其使用價值兩者之間較高者)，則出現減值。公平值減出售成本乃根據類似資產之具約束力公平銷售交易之可得數據或可觀察市場價格減出售該資產所增加之成本後算出。當進行使用價值計算，管理層必須對來自該項資產或現金產生單位之預計未來現金流量作估算，並選取一個合適之折現率以計算該等現金流量之現值。

商譽已獲分配至之現金產生單位之可收回金額乃按照使用價值法而釐定。釐定使用價值時採用之主要假設於財務報告書附註17中披露及進一步闡釋。於2021年12月31日，無形資產之賬面值為21,034,000港元(2020年12月31日 — 21,034,000港元)。

財務報告書附註 (續)

3. 重大會計判斷及估計(續)

(b) 估計不明朗因素(續)

於聯營公司及合營企業之權益減值

於應用權益法後，本集團評估是否有任何客觀跡象顯示於聯營公司及合營企業之權益出現減值。當有客觀跡象顯示出現減值時，便會對於聯營公司之權益及於合營企業之權益進行減值測試。於2021年12月31日，於聯營公司之權益之賬面值為1,152,754,000港元(2020年12月31日 — 1,181,253,000港元)。進一步詳情於財務報告書附註22中披露。於2021年12月31日，於合營企業之權益之賬面值為10,852,360,000港元(2020年12月31日 — 10,236,373,000港元)。進一步詳情於財務報告書附註23中披露。

非上市股本投資之公平值

倘於財務狀況表入賬的財務資產公平值無法自活躍市場獲得，則其公平值使用估值技術(包括使用近期可比較公平交易及其他市場參與者通用的其他估值技術)釐定。該等模型的輸入數據來源於可觀察市場(如可能)，倘不實際可行，則於釐定公平值時須加以判斷。判斷包括對隱含股本價值、波動性及折現率等輸入數據的考量。有關該等因素的假設的變動將影響財務工具的呈報公平值。本集團將該等投資公平值列為第三層。進一步詳情載於財務報告書附註44。

應收貿易賬款的預期信用損失撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款及合約資產的預期信用損失。撥備率乃根據具有相似虧損模式的不同客戶分部組別的逾期天數釐定。

撥備矩陣初步按本集團的歷史觀察違約率建立。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整歷史信用損失經驗。於各報告日期，歷史觀察違約率將予以更新，並會分析前瞻性估計的變化。

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信用損失之間的相關性評估乃一項重要的估計。預期信用損失的金額對環境及預測經濟狀況的變動敏感。本集團的歷史信用損失經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法表示客戶於日後的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款的預期信用損失資料於財務報告書附註26中披露。

財務報告書附註 (續)

4. 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。

銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務，已於截至2020年12月31日止九個月分類為已終止經營業務（附註14）。

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。

財務報告書附註 (續)

4. 分部資料(續)

截至2021年12月31日止年度

	持續經營業務									已終止經營業務	
	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	食品業務 千港元	醫療保健 服務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元	銀行業務 千港元	綜合 千港元
收入											
外來	86,744	7,490	2,766	17,365	596,476	-	17,333	-	728,174	-	728,174
分部間	3,857	-	-	-	-	-	10,674	(14,531)	-	-	-
總計	90,601	7,490	2,766	17,365	596,476	-	28,007	(14,531)	728,174	-	728,174
分部業績	34,338	(5,416)	2,766	214,515	(66,578)	(1,908)	(8,852)	(199)	168,666	-	168,666
未分配之企業開支									(176,815)	-	(176,815)
融資成本									(34,063)	-	(34,063)
所佔聯營公司業績	-	18,473	-	-	-	25,425	24,805	-	68,703	-	68,703
所佔合營企業業績	631,755	1,257	-	-	(396)	-	-	-	632,616	-	632,616
除稅前溢利									659,107	-	659,107
分部資產	1,468,368	88,181	463,337	1,652,134	839,196	-	26,054	(14,297)	4,522,973	-	4,522,973
於聯營公司之權益	6,520	359,368	-	-	-	442,843	344,023	-	1,152,754	-	1,152,754
於合營企業之權益	10,776,686	335	-	41,744	33,595	-	-	-	10,852,360	-	10,852,360
未分配資產									68,521	-	68,521
資產總值									16,596,608	-	16,596,608
分部負債	491,592	11,321	-	57,670	494,357	418,381	367,400	(1,038,673)	802,048	-	802,048
未分配負債									1,657,123	-	1,657,123
負債總額									2,459,171	-	2,459,171
其他分部資料：											
資本開支(附註)	156	-	-	-	38,607	-	1,428	-	40,191	-	40,191
折舊	(19,115)	-	-	-	(90,869)	-	(499)	3,410	(107,073)	-	(107,073)
利息收入	61,931	-	2,766	-	1,953	-	373	-	67,023	-	67,023
融資成本	(12,098)	-	-	-	(11,117)	-	(930)	248	(23,897)	-	(23,897)
出售下列項目之收益/(虧損)：											
附屬公司	-	-	-	(3,884)	13,442	-	561	-	10,119	-	10,119
固定資產	-	(30)	-	-	150	-	(15)	-	105	-	105
聯營公司	-	-	-	-	-	-	(1,492)	-	(1,492)	-	(1,492)
終止確認一間聯營公司之收益	-	-	-	-	-	-	4,788	-	4,788	-	4,788
下列項目之減值虧損撥備撥回/(撥備)：											
固定資產	-	-	-	-	428	-	-	-	428	-	428
合營企業	-	-	-	-	-	(63)	(323)	-	(386)	-	(386)
持作銷售之物業	777	-	-	-	-	-	-	-	777	-	777
發展中物業	-	(134)	-	-	-	-	-	-	(134)	-	(134)
存貨	-	-	-	-	(2,608)	-	-	-	(2,608)	-	(2,608)
貸款及應收賬款	-	-	-	-	457	-	-	-	457	-	457
固定資產撇銷	-	-	-	-	(2,643)	-	-	-	(2,643)	-	(2,643)
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益淨額	-	-	-	219,314	8,097	-	-	-	227,411	-	227,411
投資物業之公平值虧損淨額	(12,720)	-	-	-	-	-	-	-	(12,720)	-	(12,720)
未分配項目：											
資本開支(附註)									660		660
折舊									(15,950)		(15,950)
融資成本									(34,063)		(34,063)
出售固定資產之虧損									(6)		(6)
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算虧損									(155)		(155)

財務報告書附註 (續)

4. 分部資料(續)

截至2020年12月31日止九個月

	持續經營業務								已終止經營業務		
	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	食品業務 千港元	醫療保健 服務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元	銀行業務 千港元	綜合 千港元
收入											
外來	63,883	29,221	3,416	16,074	446,018	-	14,389	-	573,001	-	573,001
分部間	2,269	-	-	-	-	-	6,070	(8,339)	-	-	-
總計	66,152	29,221	3,416	16,074	446,018	-	20,459	(8,339)	573,001	-	573,001
分部業績	(29,430)	(24,363)	3,416	135,985	(22,939)	(2,025)	(3,872)	(490)	56,282	134,883	191,165
未分配之企業開支									(150,354)	-	(150,354)
融資成本									(28,263)	-	(28,263)
所佔聯營公司業績	-	6,590	-	-	-	7,002	26,556	-	40,148	-	40,148
所佔合營企業業績	(967,490)	1,370	-	-	(196)	-	-	-	(966,316)	(284)	(966,600)
除稅前溢利／(虧損)									(1,048,503)	134,599	(913,904)
分部資產	1,486,104	91,641	563,192	1,661,453	909,938	-	118,376	(15,686)	4,815,018	-	4,815,018
於聯營公司之權益	6,963	404,547	-	-	-	431,252	338,491	-	1,181,253	-	1,181,253
於合營企業之權益	10,160,258	1,997	-	41,512	32,238	368	-	-	10,236,373	-	10,236,373
未分配資產									90,991	-	90,991
資產總值									16,323,635	-	16,323,635
分部負債	501,605	13,056	-	61,374	547,403	416,466	472,600	(858,913)	1,153,591	-	1,153,591
未分配負債									1,530,327	-	1,530,327
負債總額									2,683,918	-	2,683,918
其他分部資料：											
資本開支(附註)	156	-	-	-	63,866	-	461	-	64,483	-	64,483
折舊	(14,755)	-	-	-	(61,905)	-	(943)	2,254	(75,349)	-	(75,349)
利息收入	46,066	-	3,416	-	1,911	-	1,774	-	53,167	-	53,167
融資成本	(9,313)	-	-	-	(10,271)	-	(4,736)	660	(23,660)	-	(23,660)
出售下列項目之收益／(虧損)：											
附屬公司	-	(35,818)	-	-	-	-	-	-	(35,818)	-	(35,818)
固定資產	-	-	-	-	(34)	-	-	-	(34)	-	(34)
於一間合營企業之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	181,663	181,663
視作出售一間聯營公司之收益	-	-	-	-	-	-	195	-	195	-	195
下列項目之減值虧損撥備：											
固定資產	(12,238)	-	-	-	-	-	-	-	(12,238)	-	(12,238)
一間聯營公司	-	-	-	-	-	-	(107)	-	(107)	-	(107)
合營企業	-	-	-	-	-	(212)	(980)	-	(1,192)	-	(1,192)
持作銷售之物業	(620)	-	-	-	-	-	-	-	(620)	-	(620)
發展中物業	-	(149)	-	-	-	-	-	-	(149)	-	(149)
存貨	-	-	-	-	(2,409)	-	-	-	(2,409)	-	(2,409)
貸款及應收賬款	-	-	-	-	(507)	-	-	-	(507)	-	(507)
就清算海外業務重新分類至損益表之 已發現折算收益／(虧損)	-	5,714	-	-	(1,503)	-	(398)	-	3,813	-	3,813
按公平值計入損益之財務工具之 公平值收益／(虧損)淨額	-	-	-	128,945	3,416	-	-	-	132,361	(46,780)	85,581
投資物業之公平值虧損淨額	(45,427)	-	-	-	-	-	-	-	(45,427)	-	(45,427)
未分配項目：											
資本開支(附註)									1,163		1,163
折舊									(12,581)		(12,581)
融資成本									(28,263)		(28,263)
出售固定資產之虧損									(1,340)		(1,340)

附註：資本開支包括增添固定資產以及勘探及評估資產。

財務報告書附註 (續)

4. 分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
香港	236,849	160,589
中國內地	20,880	37,915
新加坡共和國	447,806	356,752
馬來西亞	1,006	—
印尼	11,278	10,186
其他	10,355	7,559
	728,174	573,001

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
香港	1,135,844	1,172,377
中國內地	274,358	280,202
新加坡共和國	11,956,661	11,338,425
馬來西亞	358,895	374,896
印尼	221,766	215,908
其他	124,303	120,449
	14,071,827	13,502,257

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2021年12月31日止年度，約96,527,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 90,271,000港元)之收入來自食品業務分部向單一客戶之銷售。

財務報告書附註 (續)

5. 收入

來自持續經營業務之收入分析如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
來自客戶合約之收入：		
出售物業	3,969	29,221
銷售貨品及快流量消費品	285,731	244,657
餐飲銷售	307,427	196,236
提供管理服務	16,742	10,923
	613,869	481,037
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	24,813	17,817
利息收入	66,905	52,561
股息收入	17,365	16,074
其他	5,222	5,512
	728,174	573,001

財務報告書附註 (續)

5 收入(續)

來自客戶合約之收入

(a) 收入資料分類

分部	物業發展 千港元	食品業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至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	3,969	593,158	16,742	613,869
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	3,969	593,158	16,742	613,869
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	3,969	593,158	16,742	613,869
截至2020年12月31日止九個月				
貨品或服務類別：				
出售物業	29,221	—	—	29,221
銷售貨品及快流量消費品	—	244,657	—	244,657
餐飲銷售	—	196,236	—	196,236
提供管理服務	—	—	10,923	10,923
來自客戶合約之收入總額	29,221	440,893	10,923	481,037
地區市場：				
香港	—	132,510	7,705	140,215
中國內地	29,221	—	1,576	30,797
新加坡共和國	—	308,383	1,642	310,025
來自客戶合約之收入總額	29,221	440,893	10,923	481,037
確認收入時間：				
於某一時間點轉讓之貨品	29,221	440,893	—	470,114
隨時間轉讓之服務	—	—	10,923	10,923
來自客戶合約之收入總額	29,221	440,893	10,923	481,037

財務報告書附註 (續)

5. 收入(續)

來自客戶合約之收入(續)

(a) 收入資料分類(續)

下文載列來自客戶合約之收入與分部資料所披露金額之對賬：

分部	物業發展 千港元	食品業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至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	7,490	596,476	28,007	631,973
截至2020年12月31日止九個月				
來自客戶合約之收入				
外來客戶	29,221	440,893	10,923	481,037
分部間	—	—	6,070	6,070
來自客戶合約之收入總額	29,221	440,893	16,993	487,107
來自其他來源之收入 — 外來	—	5,125	3,466	8,591
分部收入總額	29,221	446,018	20,459	495,698

(b) 履行責任

有關本集團履行責任之資料概述如下：

- (i) 銷售貨品及快流量消費品
來自銷售貨品及快流量消費品之收入於貨品交付予客戶及所有接納標準均已達成之時間點確認。貨品在銷售時通常附帶退貨權及按期內總銷量計算之總量折扣。與客戶之貿易條款為現金基準或信貸方式。就該等以信貸方式交易的客戶而言，根據有關業務慣例獲允許之信貸期為30日至90日。由於影響並不重大，故並無就退貨權計提撥備。
- (ii) 餐飲銷售
來自餐飲銷售之收入於餐飲交付予客戶之時間點經扣除折扣後予以確認。交易價格付款於客戶購買貨品時即時到期。
- (iii) 出售物業
來自出售物業之收入於該等物業之控制權轉讓予客戶之時間點予以確認。於確認收入前向買方收取之按金乃作為已收按金入賬。
- (iv) 提供管理服務
履行責任於提供服務時隨時間達成。因此，服務費收入隨履行服務之時間確認。

財務報告書附註 (續)

6. 其他收入

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
政府補助(附註)	12,037	46,782
承兌票據利息收入	118	606
	12,155	47,388

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。

7. 其他虧損 — 淨額

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
出售下列項目之收益／(虧損)：		
固定資產	99	(1,374)
聯營公司	(1,492)	—
視作出售一間聯營公司之收益	—	195
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	(12,238)
一間聯營公司	—	(107)
合營企業	(386)	(1,192)
持作銷售之物業	777	(620)
發展中物業	(134)	(149)
存貨	(2,608)	(2,409)
貸款及應收賬款	457	(507)
固定資產撇銷	(2,643)	—
匯兌收益／(虧損) — 淨額	(14,529)	3,364
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)	(155)	3,813
	(15,398)	(11,224)

財務報告書附註 (續)

8. 持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)

持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
銷售成本：		
已售物業成本	(2,158)	(15,885)
已售存貨成本	(314,326)	(224,476)
其他	(4,418)	(3,168)
	(320,902)	(243,529)
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	50,586	80,724
債務證券	3,098	(410)
投資基金	159,787	51,195
股票掛鉤票據	437	—
於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債	3,669	(864)
衍生財務工具	9,834	1,716
	227,411	132,361
僱員福利開支(附註(a))：		
工資及薪金	(331,496)	(232,174)
退休福利成本(附註(b))	(16,021)	(13,517)
員工成本總額	(347,517)	(245,691)
利息收入：		
貸款及墊款	64,086	49,915
承兌票據	118	606
其他	2,819	2,646
固定資產折舊	(67,926)	(45,038)
使用權資產折舊	(55,097)	(42,892)
核數師酬金	(9,685)	(9,115)
不計入租賃負債之計量之租金(附註21(c))	(16,689)	(10,034)
可賺取租金投資物業產生之直接經營開支	(4,418)	(3,168)
銷售及分銷開支(附註(c))	(31,914)	(22,662)
法律及專業費用(附註(c))	(30,178)	(23,499)
顧問及服務費用(附註(c))	(26,041)	(59,314)
公用設施開支(附註(c))	(12,195)	(8,322)
維修及保養開支(附註(c))	(10,792)	(7,240)

附註：

(a) 該等款項包括財務報告書附註9所披露之董事薪酬。

(b) 於2021年12月31日，本集團並無可用於減少其於未來年度退休金計劃供款之被沒收供款(2020年12月31日 — 無)。

(c) 該等款項已計入綜合損益表之「其他經營開支」內。

財務報告書附註 (續)

9. 董事薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之年內／期內董事薪酬如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
董事袍金	6,831	5,128
基本薪金、津貼與非現金利益	5,563	6,648
已付及應付酌情花紅	21,500	7,000
退休福利成本	128	101
	34,022	18,877

截至2021年12月31日止年度已支付予各董事之薪酬如下：

截至2021年12月31日止年度	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼與 非現金利益 千港元	已付及應付 酌情花紅 千港元	退休福利 成本 千港元	總額 千港元
執行董事：					
李棕	738	4,377	20,000	92	25,207
李聯煒	738	1,186	1,500	36	3,460
	1,476	5,563	21,500	128	28,667
非執行董事：					
陳念良	1,212	—	—	—	1,212
李澤培	246	—	—	—	246
	1,458	—	—	—	1,458
獨立非執行董事：					
梁英傑	1,212	—	—	—	1,212
徐景輝	1,415	—	—	—	1,415
容夏谷	1,270	—	—	—	1,270
	3,897	—	—	—	3,897
	6,831	5,563	21,500	128	34,022

財務報告書附註 (續)

9. 董事薪酬(續)

截至2020年12月31日止九個月已支付予各董事之薪酬如下：

截至2020年12月31日止九個月	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼與 非現金利益 千港元	已付及應付 酌情花紅 千港元	退休福利 成本 千港元	總額 千港元
執行董事：					
李棕	555	5,559	5,000	73	11,187
李聯煒	555	1,089	2,000	28	3,672
	1,110	6,648	7,000	101	14,859
非執行董事：					
陳念良	909	—	—	—	909
李澤培	185	—	—	—	185
	1,094	—	—	—	1,094
獨立非執行董事：					
梁英傑	909	—	—	—	909
徐景輝	1,062	—	—	—	1,062
容夏谷	953	—	—	—	953
	2,924	—	—	—	2,924
	5,128	6,648	7,000	101	18,877

年內／期內並無就董事放棄或同意放棄任何薪酬作出有關之安排。

年內／期內並無授予董事之購股權。

財務報告書附註 (續)

10. 五位最高薪酬僱員之薪酬

截至2021年12月31日止年度，五位最高薪酬僱員包括兩位董事(截至2020年12月31日止九個月 — 兩位董事)，其薪酬詳情載於財務報告書附註9。年內／期內其餘三位(截至2020年12月31日止九個月 — 三位)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
基本薪金、津貼與非現金利益	6,495	6,623
已付及應付酌情花紅	7,159	1,964
退休福利成本	137	94
	13,791	8,681

薪酬介乎以下組別之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

薪酬組別(港元)：	截至2021年 12月31日 止年度 僱員人數	截至2020年 12月31日 止九個月 僱員人數
2,000,001 — 2,500,000	—	1
3,000,001 — 3,500,000	—	1
3,500,001 — 4,000,000	1	1
4,000,001 — 4,500,000	1	—
5,500,001 — 6,000,000	1	—
	3	3

財務報告書附註 (續)

11. 融資成本

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
銀行及其他貸款之利息	53,275	48,827
租賃負債之利息	4,685	3,096
利息總額	57,960	51,923

12. 所佔合營企業業績

截至2021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636,166,000港元(截至2020年12月31日止九個月一 所佔虧損957,501,000港元)。有關變動主要是由於截至2021年12月31日止年度合營企業之財務資產之公平值收益、所佔投資物業之公平值虧損減少及按權益法入賬投資對象之溢利貢獻增加所致。LAAPL為本集團之一間主要合營企業，有關進一步詳情載於財務報告書附註23。

13. 所得稅

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
香港：		
年內／期內支出	4,737	2,165
往期超額撥備	(41)	(169)
遞延(附註34)	(502)	(229)
	4,194	1,767
中國內地及海外：		
年內／期內支出	2,434	11,628
往期超額撥備	(18,633)	(580)
遞延(附註34)：		
本年度	(3,501)	(3,754)
稅率變動之影響	(1,259)	—
	(20,959)	7,294
年內／期內來自持續經營業務之支出／(抵免)總額	(16,765)	9,061

財務報告書附註 (續)

13. 所得稅(續)

香港利得稅乃按稅率8.25%或16.5%(截至2020年12月31日止九個月 — 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／期內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為25%及17%(截至2020年12月31日止九個月 — 25%及17%)。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之國家／司法管轄區當地之現行稅率計算。

按本公司及其大部份附屬公司所處國家／司法管轄區法定稅率計算之除稅前溢利／(虧損)所適用之稅項支出／(抵免)與按實際稅率計算之稅項支出／(抵免)之對賬如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	659,107	(1,048,503)
已終止經營業務之除稅前溢利	—	134,599
	659,107	(913,904)
按法定稅率16.5%(截至2020年12月31日止九個月 — 16.5%) 計算之稅項	108,753	(150,794)
其他司法管轄區不同稅率之影響	(16,208)	(5,346)
其他司法管轄區稅率變動之影響	(1,259)	—
就過往期間即期稅項作出之調整	(18,674)	(749)
應佔合營企業及聯營公司之虧損／(溢利)	(115,717)	152,864
毋須課稅之收入	(42,276)	(58,517)
不可扣稅之開支	35,770	51,445
部份稅項豁免及稅項減免之影響	(831)	(338)
本集團於中國內地之附屬公司之可分派溢利徵收暫繳稅之影響	(180)	491
來自過往未確認之稅項虧損／暫時性差額之利益	(2,689)	(4,570)
未確認之稅項虧損／暫時性差額	36,546	19,501
土地增值稅	—	6,765
土地增值稅之稅項影響	—	(1,691)
按本集團實際稅率計算之持續經營業務之稅項支出／(抵免)	(16,765)	9,061

財務報告書附註 (續)

14. 已終止經營業務

於2020年9月，本集團出售其於澳門華人銀行股份有限公司(本公司之合營企業)餘下之20%權益。本集團於出售後終止其銀行業務。因此，銀行業務已分類為已終止經營業務。截至2020年12月31日止九個月之銀行業務之業績呈列如下：

	附註	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損 所佔一間合營企業業績		(46,780) (284)
除稅前虧損		(47,064)
所得稅		—
已終止經營業務之除稅後虧損		(47,064)
出售已終止經營業務之收益		181,663
期內已終止經營業務之溢利		134,599
其他全面收入		
所佔一間合營企業之按公平值計入其他全面收益之財務資產公平值儲備		519
於出售後撥回來自已終止經營業務之按公平值計入其他全面收益之 財務資產之累計公平值儲備		282
已終止經營業務之其他全面收入		801
期內已終止經營業務之全面收入總額		135,400
以下人士應佔期內溢利：		
本公司權益持有人		99,536
非控股權益		35,063
		134,599
以下人士應佔期內全面收入總額：		
本公司權益持有人		100,128
非控股權益		35,272
		135,400
		港元
本公司權益持有人應佔每股盈利	15	
基本及攤薄		
— 已終止經營業務之溢利		0.20

財務報告書附註 (續)

15. 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／期內綜合溢利／(虧損)；及(ii)年內／期內已發行股份加權平均數約493,154,000股普通股(截至2020年12月31日止九個月 — 約493,154,000股普通股)計算。

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
本公司權益持有人應佔綜合溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	500,070	(774,861)
來自已終止經營業務	—	99,536
	500,070	(675,325)

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

截至2021年12月31日止年度及截至2020年12月31日止九個月，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

16. 股息

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
已宣派之中期股息 — 無 (截至2020年12月31日止九個月 — 每股普通股4港仙)	—	19,726
擬派之末期股息 — 每股普通股4港仙 (截至2020年12月31日止九個月 — 3港仙)	19,726	14,795
	19,726	34,521

年內擬派之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

財務報告書附註 (續)

17. 無形資產

	商譽 千港元	商標許可協議 千港元	非專利技術 千港元	總額 千港元
截至2021年12月31日止年度				
成本值：				
於2021年1月1日	234,443	190,557	83,536	508,536
匯兌調整	(1,928)	(2,752)	(1,207)	(5,887)
於2021年12月31日	232,515	187,805	82,329	502,649
累計攤銷及減值虧損：				
於2021年1月1日	213,409	190,557	83,536	487,502
匯兌調整	(1,928)	(2,752)	(1,207)	(5,887)
於2021年12月31日	211,481	187,805	82,329	481,615
賬面淨值：				
於2021年12月31日	21,034	–	–	21,034
截至2020年12月31日止九個月				
成本值：				
於2020年4月1日	225,029	177,124	77,647	479,800
匯兌調整	9,414	13,433	5,889	28,736
於2020年12月31日	234,443	190,557	83,536	508,536
累計攤銷及減值虧損：				
於2020年4月1日	203,995	177,124	77,647	458,766
匯兌調整	9,414	13,433	5,889	28,736
於2020年12月31日	213,409	190,557	83,536	487,502
賬面淨值：				
於2020年12月31日	21,034	–	–	21,034

商標許可協議指根據許可協議獲授權使用「Delifrance」商標之權利。商標許可協議之價值已於往年悉數減值。

非專利技術指有關本集團食品零售業務之Delifrance之Modified Sous Vide Process，該流程可顯著減少食物製備過程中之浪費、增加食品保質期及大幅減少食品再加熱所需之時間。非專利技術之價值已於往年悉數減值。

財務報告書附註 (續)

17. 無形資產(續)

商譽減值測試

透過業務合併所取得之商譽已分配至食品業務，其賬面值如下：

	商譽 千港元	複合收入 增長率 %	長期 增長率 %	稅前 年折現率 %
於2021年12月31日 All Around Limited	21,034	16.1	1.5	6.4
於2020年12月31日 All Around Limited	21,034	25.3	1.0	5.7

可收回金額乃根據使用價值而釐定，該使用價值採用管理層批准涵蓋五年間(2020年12月31日 — 五年)之財務預算之現金流量預測，管理層已考慮並釐定該等財務預算所應用之因素，包括預算毛利率及目標增長率。

計算使用價值所採用之主要假設

複合收入增長率 — 複合收入增長率指五年期間之收入增長率(經計及按年複合之影響)。管理層根據過往表現及其對市場發展之預期釐定增長率。該預測乃基於管理層過往之經驗進行，其並不會超過與現金產生單位有關之行業之長期平均增長率。

長期增長率 — 預期長期增長率乃根據已刊發行業研究釐定且不超過行業之長期平均增長率。

稅前折現率 — 折現率指各現金產生單位特定風險之現行市場評估，當中考慮到貨幣之時間價值及尚未納入現金流量估計中之相關資產之個別風險。折現率乃根據本集團及其營運分部之特定情況計算，並取自其加權平均資本成本。

財務報告書附註 (續)

17. 無形資產(續)

商譽減值測試(續)

已確認之減值虧損

截至2021年12月31日止年度及截至2020年12月31日止九個月，已就收購All Around Limited之商譽進行減值評估檢討，由於可收回金額超過賬面值，故經評估後並無減值。根據減值評估檢討，於截至2021年12月31日止年度，概無減值虧損於綜合損益表中扣除(截至2020年12月31日止九個月 — 無)。

對假設變動之敏感度

截至2021年12月31日止年度及截至2020年12月31日止九個月，管理層認為沒有任何於上述主要假設之合理可能變動會導致業務單位之賬面值大幅超過其可收回金額。

18. 勘探及評估資產

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
成本值：		
年初／期初結餘	83,334	75,033
年內／期內增添	1,260	396
匯兌調整	1,051	7,905
年終／期終結餘	85,645	83,334
累計減值虧損：		
年初／期初結餘	81,964	74,151
匯兌調整	1,034	7,813
年終／期終結餘	82,998	81,964
賬面淨值	2,647	1,370

財務報告書附註 (續)

19. 固定資產

	土地及樓宇 千港元	批租物業 改善工程、 傢俬、裝置、 廠房及設備 及汽車 千港元	遊艇 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
截至2021年12月31日止年度					
於2021年1月1日					
成本值或估值	1,087,898	637,358	54,396	17,996	1,797,648
累計折舊及減值虧損	(215,527)	(361,648)	(34,476)	–	(611,651)
賬面淨值	872,371	275,710	19,920	17,996	1,185,997
於2021年1月1日，扣除累計折舊及減值虧損	872,371	275,710	19,920	17,996	1,185,997
年內增添(附註)	7,617	23,386	–	8,588	39,591
重新分類	7,022	15,044	–	(22,066)	–
年內出售	–	(2,266)	–	–	(2,266)
年內折舊撥備	(21,507)	(41,054)	(5,365)	–	(67,926)
年內減值撥回	–	428	–	–	428
年內撇銷	–	(2,643)	–	–	(2,643)
匯兌調整	(4,825)	(3,682)	(284)	(496)	(9,287)
於2021年12月31日，扣除累計折舊及減值虧損	860,678	264,923	14,271	4,022	1,143,894
於2021年12月31日					
成本值或估值	1,036,908	523,850	53,610	4,022	1,618,390
累計折舊及減值虧損	(176,230)	(258,927)	(39,339)	–	(474,496)
賬面淨值	860,678	264,923	14,271	4,022	1,143,894

財務報告書附註 (續)

19. 固定資產(續)

	土地及樓宇 千港元	批租物業 改善工程、 傢俬、裝置、 廠房及設備 及汽車 千港元	遊艇 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
截至2020年12月31日止九個月 於2020年4月1日					
成本值或估值	1,072,167	580,312	50,561	507	1,703,547
累計折舊及減值虧損	(181,994)	(335,148)	(28,254)	–	(545,396)
賬面淨值	890,173	245,164	22,307	507	1,158,151
於2020年4月1日，扣除累計折舊及減值虧損	890,173	245,164	22,307	507	1,158,151
期內增添(附註)	991	45,435	–	18,824	65,250
期內出售	–	(3,048)	–	–	(3,048)
期內折舊撥備	(16,858)	(24,265)	(3,915)	–	(45,038)
期內減值撥備	(12,238)	–	–	–	(12,238)
匯兌調整	10,303	12,424	1,528	(1,335)	22,920
於2020年12月31日，扣除累計折舊及減值虧損	872,371	275,710	19,920	17,996	1,185,997
於2020年12月31日					
成本值或估值	1,087,898	637,358	54,396	17,996	1,797,648
累計折舊及減值虧損	(215,527)	(361,648)	(34,476)	–	(611,651)
賬面淨值	872,371	275,710	19,920	17,996	1,185,997

附註：有關金額包括拆卸、搬遷及復原固定資產之修復成本578,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 14,467,000港元)。年內／期內購買固定資產之已支付現金為39,013,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 50,783,000港元)。

若干土地及樓宇已作抵押以獲取可供本集團使用之銀行融資，詳情載於財務報告書附註32。

財務報告書附註 (續)

19. 固定資產(續)

截至2020年12月31日止九個月，由於期內香港物業市場低迷，本集團對其於物業投資分部下呈報之香港商業土地及樓宇進行減值評估。本集團評估該等土地及樓宇之可收回金額，該等土地及樓宇之賬面值撇減至其可收回金額92,600,000港元。截至2020年12月31日止九個月，減值虧損12,238,000港元於綜合損益表之「其他虧損 — 淨額」確認。估計可收回金額乃根據公平值減出售成本計算。公平值分類為第三層計量。公平值乃以收入淨額撥充資本之基準進行估計，並已考慮有關開支及在適當情況下為潛在復歸收入作出撥備。主要輸入數據為資本化率2.6%。

20. 投資物業

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
年初／期初之賬面值	748,055	763,652
公平值調整	(12,720)	(45,427)
匯兌調整	7,360	29,830
年終／期終之賬面值	742,695	748,055

若干投資物業已作抵押以獲取可供本集團使用之銀行融資，詳情載於財務報告書附註32。

本集團委聘外部獨立專業合資格估值師進行估值，以釐定本集團投資物業之公平值作財務報告用途。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及能否維持專業標準。本集團管理層已透過核實獨立估值師作出之主要輸入數據及假設以及評估物業估值之合理性審閱估值結果。

根據獨立合資格估值師Asian Appraisal Company, Inc.、世邦魏理仕、Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd、Cresa Polska Sp. z o.o.、Dalia Assis、永利行評值顧問有限公司、Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd及威格斯資產評估顧問有限公司於2021年12月31日之專業估值，投資物業按現有用途在公開市場基準下重估之價值為742,695,000港元(2020年12月31日 — 748,055,000港元)。

財務報告書附註 (續)

20. 投資物業(續)

公平值架構

下表列示本集團投資物業之公平值計量架構：

	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2021年12月31日				
以下物業之經常性公平值計量：				
位於下列地區之已竣工投資物業：				
香港	—	—	315,100	315,100
中國內地	—	—	248,287	248,287
海外	—	—	179,308	179,308
	—	—	742,695	742,695
於2020年12月31日				
以下物業之經常性公平值計量：				
位於下列地區之已竣工投資物業：				
香港	—	—	318,750	318,750
中國內地	—	—	256,642	256,642
海外	—	—	172,663	172,663
	—	—	748,055	748,055

年內，概無任何第一層與第二層之間之公平值計量轉撥，亦無轉撥至或轉出第三層(截至2020年12月31日止九個月 — 無)。

財務報告書附註 (續)

20. 投資物業(續)

公平值架構(續)

下表為投資物業估值所用之估值技術及主要輸入數據概要：

物業類別	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍
位於下列地區之已竣工投資物業：			
香港	市場法	每平方米價格	164,000港元至275,500港元 (2020年12月31日 — 164,000港元至236,000港元)
	收益法	資本化率	8.0% (2020年12月31日 — 8.0%)
中國內地	市場法	每平方米價格	12,500港元至19,500港元 (2020年12月31日 — 13,500港元至21,500港元)
海外	市場法	每平方米價格	7,000港元至176,500港元 (2020年12月31日 — 6,500港元至162,500港元)
	收益法	每平方米每月租金	99港元至3,000港元 (2020年12月31日 — 104港元至3,000港元)
		資本化率	4.5%至5.8% (2020年12月31日 — 4.5%至8.5%)

根據市場法，公平值乃以直接比較法進行估計，並假設物業權益以交吉形式出售以及參考市場上可比銷售交易。主要輸入數據為每平方米市場價格。市場價格之單獨顯著上升／下跌將導致投資物業之公平值顯著上升／下跌。

根據收益法，公平值乃以收入淨額撥充資本之基準進行估計，並已考慮有關開支及在適當情況下為潛在復歸收入作出撥備。主要輸入數據為市值租金及資本化率。市值租金單獨顯著上升／下跌將導致投資物業之公平值顯著上升／下跌，而資本化率之單獨顯著上升／下跌將導致投資物業之公平值顯著下跌／上升。

財務報告書附註 (續)

21. 租賃

本集團作為承租人

本集團就其經營中使用之各項物業、設備及汽車訂立租賃合約。物業租賃之租期為1至11年。設備之租期通常為5年，而汽車之租期通常為2至10年。其他設備之租期通常為12個月或更短及／或個別價值較低。本集團已選擇不就租期為1年或以下之租賃及低價值資產租賃確認使用權資產及租賃負債。若干租賃合約包含延期及終止選擇權以及可變租賃付款，下文將進一步論述。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及年內／期內變動如下：

	土地及樓宇 千港元	廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
截至2021年12月31日止年度				
於2021年1月1日	90,032	1,501	36,563	128,096
增添	84,154	—	370	84,524
年內折舊撥備	(44,611)	(509)	(9,977)	(55,097)
匯兌調整	34	(21)	(1,093)	(1,080)
於2021年12月31日	129,609	971	25,863	156,443
截至2020年12月31日止九個月				
於2020年4月1日	94,824	1,755	37,136	133,715
增添	29,940	—	4,045	33,985
期內折舊撥備	(35,351)	(371)	(7,170)	(42,892)
匯兌調整	619	117	2,552	3,288
於2020年12月31日	90,032	1,501	36,563	128,096

於2020年12月31日，本集團於租購承擔下持有之使用權資產之賬面值為410,000港元。有關資產已作抵押作為相關租購承擔之擔保，於2020年12月31日之賬面值為27,000港元。租購承擔呈列為本集團租賃負債之一部份(附註21(b))。

財務報告書附註 (續)

21. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內／期內變動如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
年初／期初結餘	135,532	140,240
增添	84,524	33,985
來自出租人之與2019冠狀病毒病有關之租金寬減	(5,506)	(8,299)
利息開支	4,685	3,096
付款	(58,015)	(40,683)
匯兌調整	5,167	7,193
年終／期終結餘	166,387	135,532
分析為：		
一年內	55,027	43,565
一年後但兩年內	47,552	38,298
兩年後但五年內	46,429	53,669
五年後	17,379	—
	111,360	91,967
	166,387	135,532

租賃負債之到期日分析於財務報告書附註45(b)內披露。

本集團已於年內／期內對出租人就若干物業租賃授出之所有合資格租金寬減應用實務處理法。

(c) 於損益內就租賃確認之款項

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
租賃負債利息	4,685	3,096
使用權資產折舊	55,097	42,892
與短期租賃有關之開支(計入行政開支)	8,771	5,166
與低價值資產租賃有關之開支(計入行政開支)	231	180
並未計入租賃負債之計量之可變租賃付款(計入行政開支)	7,687	4,688
來自出租人之與2019冠狀病毒病有關之租金寬減	(5,506)	(8,299)
於損益表確認之款項總額	70,965	47,723

財務報告書附註 (續)

21. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(d) 延期及終止選擇權

本集團有多個含有延期及／或終止選擇權之租賃合約。該等選擇權乃由管理層磋商以於管理租賃資產組合時提供靈活性且其符合本集團之業務需求。本集團並未預期行使租賃合約下之終止選擇權。與延期選擇權行使日期後期間(未包括於租期內)有關之未折現潛在未來租金付款載列如下：

	五年內應付 千港元	五年後應付 千港元	總額 千港元
於2021年12月31日			
預期將不會行使之延期選擇權	32,540	4,340	36,880
於2020年12月31日			
預期將不會行使之延期選擇權	25,238	3,495	28,733

(e) 可變租賃付款

本集團租賃若干物業，其包含基本租金以外基於銷售額百分比之可變租賃付款條款。該等租賃亦有最低年度基本租金安排。於截至2021年12月31日止年度，就該等租賃作出之固定及可變租賃付款金額分別為3,540,000港元及7,687,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 3,146,000港元及4,688,000港元)。

(f) 租賃之現金流出總額及尚未開始租賃之未來現金流出分別於財務報告書附註39(d)及41(b)內披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租約安排出租若干物業。租約條款一般會要求租戶繳付保證金，而租金亦可根據當時市況進行定期調整。本集團確認租金收入之詳情載於財務報告書附註5。

於報告期結束時，本集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租約於未來期間應收之未折現租賃付款如下：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
一年內	19,016	17,016
一年後但兩年內	9,695	9,427
兩年後但三年內	2,912	2,727
三年後但四年內	1,342	636
四年後但五年內	899	152
五年後	818	—
	34,682	29,958

財務報告書附註 (續)

22. 於聯營公司之權益

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
所佔資產淨值	903,178	919,033
商譽	278,832	291,365
應收聯營公司款項	37,047	61,078
減值虧損撥備	(66,303)	(90,223)
	1,152,754	1,181,253

應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。董事認為，該等結餘被視為本集團於聯營公司之投資淨額之一部份。於2021年12月31日，應收聯營公司款項之減值虧損撥備為30,527,000港元(2020年12月31日 — 54,115,000港元)，即已就信貸減值結餘作出整體年期預期信用損失。截至2021年12月31日止年度，於出售聯營公司後撇銷虧損撥備23,588,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 出售附屬公司後撇銷36,477,000港元)。年內概無減值虧損(截至2020年12月31日止九個月 — 107,000港元)於綜合損益表中扣除。除信貸減值結餘外，餘下結餘之信貸風險概無顯著增加。於2021年12月31日及2020年12月31日，該等餘下結餘之虧損撥備被評估為甚微。

主要聯營公司之詳情載於第200頁。

Healthway Medical Corporation Limited(「Healthway」)、TIH Limited(「TIH」)及Greenix Limited(「Greenix」)被視為本集團之主要聯營公司。

Healthway

Healthway為一間於新加坡上市之公司。Healthway連同其附屬公司於新加坡擁有、經營及管理近100間醫療中心及診所。於自願有條件現金要約完成後，Healthway於2017年5月成為本集團之聯營公司並以權益法入賬。於2021年12月31日，本集團擁有Healthway之40.83%股本權益(2020年12月31日 — 40.91%)。

於2021年12月31日，本集團已作出評估，認為有跡象顯示於Healthway之權益之賬面值或會出現減值。聯營公司之可收回金額乃以使用價值計算為基準進行估計。董事認為於截至2021年12月31日止年度毋須作出減值虧損(截至2020年12月31日止九個月 — 無)。

財務報告書附註 (續)

22. 於聯營公司之權益(續)

TIH

TIH為一項於新加坡上市之封閉式基金，專注投資亞洲之多個行業，例如消費者及工業產品、醫療保健、科技、媒體及電訊、食品、生產及化學品等。TIH透過股份要約(「TIH要約」)於2018年初成為本集團之聯營公司並以權益法入賬。於2021年12月31日，本集團於TIH之股本權益仍為39.92%(2020年12月31日 — 39.92%)。

於2021年12月31日，本集團已作出評估，認為有跡象顯示於TIH之權益之賬面值或會出現減值。聯營公司之可收回金額乃以使用價值計算為基準進行估計。董事認為於截至2021年12月31日止年度毋須作出減值虧損(截至2020年12月31日止九個月 — 無)。

Greenix

Greenix及其附屬公司於新加坡從事物業發展，並以權益法入賬。

下表列示Healthway、TIH及Greenix之綜合財務資料概要(已就收購事項之公平值調整(如有)及會計政策之任何差異作出調整)，並與財務報告書之賬面值進行對賬：

	Healthway		TIH		Greenix	
	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
流動資產	348,128	270,158	345,990	364,296	763,553	860,025
非流動資產	485,657	474,637	516,520	438,888	—	—
流動負債	(194,474)	(155,765)	(134,246)	(114,862)	(44,817)	(50,931)
非流動負債	(131,773)	(121,582)	(549)	(217)	—	—
資產淨值(不包括商譽)	507,538	467,448	727,715	688,105	718,736	809,094
本集團於聯營公司之權益之對賬：						
本集團所佔聯營公司資產淨值 (不包括商譽)	206,359	191,302	290,504	274,691	359,368	404,547
商譽減累計減值	236,484	239,950	—	—	—	—
投資賬面值	442,843	431,252	290,504	274,691	359,368	404,547
本集團上市投資之公平值(附註)	373,948	357,746	128,240	113,148	不適用	不適用

附註：分別基於2021年及2020年12月31日之市場報價(公平值架構第一層)釐定。

財務報告書附註 (續)

22. 於聯營公司之權益(續)

下表列示Healthway、TIH及Greenix之綜合財務資料概要(已就收購事項之公平值調整(如有)及會計政策之任何差異作出調整)，並與財務報告書之賬面值進行對賬：(續)

	Healthway		TIH		Greenix	
	截至2021年	截至2020年	截至2021年	截至2020年	截至2021年	截至2020年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	止年度	止九個月	止年度	止九個月	止年度	止九個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年內／期內收入	828,819	408,899	19,486	104,165	209,723	125,686
年內／期內聯營公司權益持有人應佔溢利	62,286	17,154	63,564	61,833	36,945	13,179
年內／期內聯營公司權益持有人應佔其他全面收入／(虧損)	(15,304)	73,930	(9,976)	46,991	—	—
年內／期內聯營公司權益持有人應佔全面收入總額	46,982	91,084	53,588	108,824	36,945	13,179
年內／期內已收股息	—	—	5,580	5,431	57,716	—

下表列示本集團並非個別重大之聯營公司之合計財務資料：

	截至2021年	截至2020年
	12月31日	12月31日
	止年度	止九個月
	千港元	千港元
年內／期內所佔聯營公司之溢利／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	(570)	1,872
本集團於報告期結束時於聯營公司之權益之賬面值總額	60,039	70,763

財務報告書附註 (續)

23. 於合營企業之權益

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
所佔資產淨值	8,035,434	7,484,810
應收合營企業款項	2,968,482	2,904,319
應付一間合營企業款項	(4,363)	(4,497)
減值虧損撥備	(147,193)	(148,259)
	10,852,360	10,236,373

於2021年12月31日，應收合營企業款項包括2,579,512,000港元(2020年12月31日 — 2,523,323,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至2.25%之年利率(2020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199,991,000港元(2020年12月31日 — 190,823,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至7%之年利率(2020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。董事認為，與合營企業之該等結餘被視為本集團於合營企業之投資淨額之一部份。於2021年12月31日，應收合營企業款項之減值虧損撥備為147,193,000港元(2020年12月31日 — 148,259,000港元)，即已就信貸減值結餘作出整體年期預期信用損失。截至2021年12月31日止年度，就總賬面值為386,000港元(2020年12月31日 — 1,192,000港元)之信貸減值應收款項計提虧損撥備386,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 1,192,000港元)。除信貸減值結餘外，餘下結餘之信貸風險概無顯著增加。於2021年12月31日及2020年12月31日，該等餘下結餘之虧損撥備被評估為甚微。

主要合營企業之詳情載於第201頁。

LAAPL被視為本集團之重大合營企業並以權益法入賬。LAAPL為持有OUE Limited(「OUE」，連同其附屬公司「OUE集團」)控股權益之公司。OUE於新加坡證券交易所有限公司主板上市。OUE集團為一間泛亞全方位服務房地產發展、投資及管理綜合企業，資產遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業。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。董事評估是否有任何跡象顯示於合營企業權益之賬面值可能出現減值，並根據使用價值計算估計合營企業之可收回金額。董事認為於截至2021年12月31日止年度毋須作出減值虧損(截至2020年12月31日止九個月 — 無)。

財務報告書附註 (續)

23. 於合營企業之權益(續)

下表列示LAAPL之綜合財務資料概要(已就會計政策之任何差異作出調整及與財務報告書之賬面值進行對賬)：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
非流動資產	43,542,920	39,290,072
現金及現金等價物	3,176,808	3,372,343
其他流動資產	1,692,870	9,267,869
流動資產	4,869,678	12,640,212
財務負債(不包括應付貿易及其他賬款)	(5,101,964)	(5,308,869)
其他流動負債	(1,752,775)	(1,645,270)
流動負債	(6,854,739)	(6,954,139)
非流動財務負債(不包括應付貿易及其他賬款以及撥備)	(15,903,200)	(19,901,670)
其他非流動負債	(1,071,961)	(1,024,360)
非流動負債	(16,975,161)	(20,926,030)
資產淨值	24,582,698	24,050,115
本集團於合營企業之權益之對賬：		
資產淨值	24,582,698	24,050,115
減：非控股權益	(16,029,381)	(16,086,660)
合營企業權益持有人應佔資產淨值	8,553,317	7,963,455
本集團所佔合營企業資產淨值	8,063,701	7,507,731
應收合營企業款項	2,579,512	2,523,323
未變現收益調整	(12,954)	(12,954)
投資賬面值	10,630,259	10,018,100

財務報告書附註 (續)

23. 於合營企業之權益(續)

下表列示LAAPL之綜合財務資料概要(已就會計政策之任何差異作出調整及與財務報告書之賬面值進行對賬)：(續)

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
收入	1,739,802	1,937,668
利息收入	21,394	12,409
折舊及攤銷	(187,112)	(126,445)
利息開支	(665,987)	(533,499)
稅項	(211,961)	138,161
合營企業之權益持有人應佔年內／期內溢利／(虧損)	674,918	(1,015,828)
合營企業之權益持有人應佔年內／期內其他全面收入／(虧損)	(152,102)	820,755
合營企業之權益持有人應佔年內／期內全面收入／(虧損)總額	522,816	(195,073)

下表列示本集團並非個別重大之合營企業之合計財務資料：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
年內／期內所佔合營企業之虧損	(3,550)	(9,099)
年內／期內所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)	(1,114)	14,821
年內／期內所佔合營企業之全面收入／(虧損)總額	(4,664)	5,722
本集團於報告期結束時於合營企業之權益之賬面值總額	222,101	218,273

於2021年12月31日，本集團所佔合營企業本身之資本承擔為131,100,000港元(2020年12月31日 — 61,922,000港元)。

財務報告書附註 (續)

23. 於合營企業之權益(續)

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

24. 按公平值計入其他全面收益之財務資產

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
按公平值計入其他全面收益之財務資產：		
股票證券	78,638	102,993

由於本集團認為若干股票證券屬策略性質，故本集團已將該等股票證券指定為按公平值計入其他全面收益之財務資產。

財務報告書附註 (續)

24. 按公平值計入其他全面收益之財務資產(續)

截至2021年12月31日止年度，本集團出售若干按公平值計入其他全面收益之股票證券，乃由於該等投資不再與本集團之投資策略相符。出售當日之公平值為447,000港元，於其他全面收入確認之累計虧損淨額為807,000港元。本公司權益持有人應佔累計虧損淨額605,000港元已於售出後由按公平值計入其他全面收益之財務資產公平值儲備轉撥至保留溢利。本集團亦於出售一間附屬公司後終止確認若干按公平值計入其他全面收益之股票證券。於終止確認當日之公平值為3,887,000港元，於其他全面收入確認之累計虧損淨額為19,000港元。本公司權益持有人應佔累計虧損淨額14,000港元已於售出後由按公平值計入其他全面收益之財務資產公平值儲備轉撥至保留溢利。出售附屬公司詳情載於財務報告書附註38。

截至2020年12月31日止九個月，本集團終止確認若干按公平值計入其他全面收益之股票證券，乃由於投資對象被清盤。於終止確認當日之公平值為零及於其他全面收入確認之累計虧損為7,763,000港元。於終止確認後，本公司權益持有人應佔累計虧損淨額5,821,000港元已由按公平值計入其他全面收益之財務資產公平值儲備轉撥至保留溢利。

25. 按公平值計入損益之財務資產

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
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	459,009	558,132
債務證券	57,090	24,348
投資基金	627,131	464,621
	1,143,230	1,047,101
就呈報目的分析為：		
流動資產	484,703	575,425
非流動資產	658,527	471,676
	1,143,230	1,047,101

財務報告書附註 (續)

26. 應收賬款、預付款項及其他資產

應收貿易賬款主要與食品業務營運有關。與客戶之貿易條款為按現金或信貸基準。以信貸形式進行貿易之客戶，會根據有關業務慣例給予信貸期。客戶均被設定信貸限額。本集團對未償還之應收賬款進行嚴格監控，以減低信貸風險。逾期之結欠均由高層管理人員定期檢討。

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：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	23,928	33,361
31至60日	14,762	24,514
61至90日	9,820	15,904
91至180日	1,497	1,813
	50,007	75,592

於2020年12月31日，應收賬款、預付款項及其他資產之結餘包括就TIH要約已收之承兌票據37,211,000港元，該承兌票據為無抵押，按年利率2.25%計息，並已於截至2021年12月31日止年度結算。應收賬款、預付款項及其他資產之餘下結餘為不計利息。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。

應收貿易賬款之減值虧損撥備

應收貿易賬款之減值虧損撥備變動如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
年初／期初結餘	2,492	1,826
確認／(撥回)減值虧損	(457)	507
撇銷	(93)	—
匯兌調整	(35)	159
年終／期終結餘	1,907	2,492

本集團應用簡化模式計量按整體年期預期信用損失計量之應收貿易賬款虧損撥備。本集團採用撥備矩陣釐定預期信用損失。撥備率乃按應收賬款之逾期狀況計算，並就債務人之特定因素、整體經濟狀況預測及毋須付出不必要之成本或努力即可取得之前瞻性資料作出調整。截至2021年12月31日止年度，已就食品業務項下之客戶合約產生之應收賬款於綜合損益表計入虧損撥備撥回457,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 虧損撥備507,000港元)。

財務報告書附註 (續)

26. 應收賬款、預付款項及其他資產(續)

應收貿易賬款之減值虧損撥備(續)

下文以撥備矩陣載列有關本集團應收貿易賬款之信貸風險之資料：

	2021年12月31日			2020年12月31日		
	預期信用 損失率	賬面總值 千港元	預期信用 損失 千港元	預期信用 損失率	賬面總值 千港元	預期信用 損失 千港元
即期	0%	27,987	–	0%	41,537	–
逾期：						
30日以內	0%	19,966	–	0%	29,781	–
31至90日	57.1%	1,344	768	0%	3,153	–
91至120日	24.7%	1,848	457	63.9%	2,817	1,800
超逾121日	88.7%	769	682	86.9%	796	692
	3.7%	51,914	1,907	3.2%	78,084	2,492

計入應收賬款、預付款項及其他資產之其他財務資產之減值虧損撥備

計入應收賬款、預付款項及其他資產之其他財務資產之減值虧損撥備變動如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
年初／期初結餘	3,759	3,491
匯兌調整	(198)	268
年終／期終結餘	3,561	3,759

本集團已評估交易方之最新表現及財務狀況，並就交易方經營所在之行業之未來前景、整體經濟狀況預測及毋須付出不必要之成本或努力即可取得之前瞻性資料作出調整。虧損撥備指就信貸減值結餘作出之整體年期預期信用損失。截至2021年12月31日止年度及截至2020年12月31日止九個月，除信貸減值結餘外，餘下結餘之信貸風險概無顯著增加，故所需之額外預期信用損失甚微。

財務報告書附註 (續)

27. 其他財務資產／負債

	2021年12月31日		2020年12月31日	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
流動部分：				
衍生財務工具：				
遠期貨幣合約(附註(a))	—	—	—	7,137
利率掉期(附註(b))	—	260	—	—
於首次確認時指定為按公平值計入 損益之財務負債	—	9,564	—	16,382
	—	9,824	—	23,519
非流動部分：				
衍生財務工具：				
認股權證	1,504	—	1,199	—
利率掉期(附註(b))	—	—	—	1,343
	1,504	—	1,199	1,343
	1,504	9,824	1,199	24,862

附註：

- (a) 於2020年12月31日，遠期貨幣合約主要用於對沖與食品業務營運有關的外匯風險。未償還遠期貨幣合約之名義金額為354,315,000港元。
- (b) 於2021年12月31日，未償還利率掉期之名義金額為57,795,000港元(2020年12月31日 — 58,642,000港元)。

財務報告書附註 (續)

28. 發展中物業

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
位於香港以外地區之土地及樓宇，按成本值：		
年初／期初結餘	92,022	86,271
年內／期內增添	222	213
匯兌調整	(2,967)	5,538
年終／期終結餘	89,277	92,022
減值虧損撥備：		
年初／期初結餘	(60,513)	(56,092)
年內／期內減值	(134)	(149)
匯兌調整	(159)	(4,272)
年終／期終結餘	(60,806)	(60,513)
	28,471	31,509

預期發展中物業之賬面值將於報告期結束超過十二個月後收回。

29. 存貨

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
原材料及儲存	13,363	10,805
製成品及待售品	5,334	5,034
	18,697	15,839

財務報告書附註 (續)

30. 貸款及墊款

給予本集團客戶之貸款及墊款按介乎2.0%至3.0%之年利率(2020年12月31日 — 年利率2.0%至3.0%)計息。若干貸款及墊款乃以賬面值為40,203,000港元(2020年12月31日 — 39,365,000港元)持作抵押品之客戶資產作抵押。

貸款及墊款之減值虧損撥備變動如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
年初／期初結餘	212,339	212,202
匯兌調整	1,132	137
年終／期終結餘	213,471	212,339

本集團已評估交易方之最新表現及財務狀況，並就交易方經營所在之行業之未來前景、整體經濟狀況預測及毋須付出不必要之成本或努力即可取得之前瞻性資料作出調整。虧損撥備指就信貸減值結餘作出之整體年期預期信用損失。若干貸款及墊款以持作抵押品之客戶資產作抵押，而抵押品之質量並無重大變化。該等貸款及墊款之虧損撥備被視為甚微。餘下結餘之信貸風險並無顯著增加，故截至2021年12月31日止年度及截至2020年12月31日止九個月內所需之額外預期信用損失甚微。

31. 受限制現金

於2020年12月31日，賬面值為53,832,000港元之受限制現金結餘已存放於本公司一間附屬公司之銀行賬戶，有關結餘乃僅為支付該等無抵押票據(聯席要約人及TIH要約之其他一致行動人士所持有者除外)之本金及利息還款而劃撥。無抵押票據之詳情載於財務報告書附註32(b)。該款項於年內用作贖回無抵押票據。

除上述者外，於2020年12月31日，受限制現金結餘亦包括已作抵押以作為已發行及與食品業務分部相關銀行擔保之抵押品之銀行存款，詳情載於財務報告書附註40。

財務報告書附註 (續)

32. 銀行及其他貸款

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
流動部分：		
無抵押銀行透支	—	2,199
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	436,813	216,450
無抵押	—	145,417
其他貸款：		
無抵押票據(附註(b))	—	288,965
無抵押其他貸款(附註(c))	—	100,000
	436,813	753,031
非流動部分：		
銀行貸款：		
有抵押(附註(a))	1,010,272	1,212,929
無抵押	272,556	—
無抵押其他貸款(附註(c))	100,000	—
	1,382,828	1,212,929
	1,819,641	1,965,960
按貨幣分類之銀行及其他貸款：		
港元	1,629,582	1,448,983
新加坡元	161,959	488,037
馬來西亞零吉	28,100	28,940
	1,819,641	1,965,960
須於下列期間償還之銀行貸款及透支：		
一年內或按要求	436,813	364,066
第二年	976,618	264,171
第三至第五年(包括首尾兩年)	306,210	948,758
	1,719,641	1,576,995
須於下列期間償還之其他貸款：		
一年內	—	388,965
第二年	100,000	—
	100,000	388,965

本集團之銀行貸款及透支按介乎1.3%至3.4%之年利率(2020年12月31日 — 年利率1.3%至4.8%)計息。

財務報告書附註 (續)

32. 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1,686,799,000港元(2020年12月31日 — 1,605,090,000港元)；
 - (ii) 賬面值分別為249,850,000港元(2020年12月31日 — 253,500,000港元)及860,685,000港元(2020年12月31日 — 881,600,000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) 就TIH要約發行之無抵押票據按年利率2.25%計息，並已於2021年2月按面值贖回。
- (c) 本集團其他貸款指由Lippo Capital Limited(本公司一間控股公司)墊付之無抵押貸款，按年利率4%(2020年12月31日 — 年利率4%)計息。

33. 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：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	29,985	30,470
31至60日	6,670	8,527
61至90日	699	1,061
91至180日	1,139	1,097
超逾180日	109	2,545
	38,602	43,700

應付賬款結餘為不計利息，並一般按正常貿易條款結算。

財務報告書附註 (續)

34. 遞延稅項

年內／期內遞延稅項負債及資產之變動如下：

	超出相關折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	稅項虧損 千港元	撥備及 應計款項 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至2021年12月31日止年度						
於2021年1月1日	12,273	41,615	(11,013)	(1,765)	517	41,627
年內於損益表中扣除／(計入)之 遞延稅項(附註13)	(769)	(4,185)	114	(242)	(180)	(5,262)
匯兌調整	(212)	1,462	158	31	13	1,452
於2021年12月31日	11,292	38,892	(10,741)	(1,976)	350	37,817
截至2020年12月31日止九個月						
於2020年4月1日	2,967	38,417	(63)	–	–	41,321
期內於損益表中扣除／(計入)之 遞延稅項(附註13)	8,794	(1,065)	(10,509)	(1,694)	491	(3,983)
匯兌調整	512	4,263	(441)	(71)	26	4,289
於2020年12月31日	12,273	41,615	(11,013)	(1,765)	517	41,627

就財務報告而言，本集團之遞延稅項結餘分析如下：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
遞延稅項資產	(4,225)	(4,815)
遞延稅項負債	42,042	46,442
遞延稅項負債淨額	37,817	41,627

本集團之稅項虧損為1,941,832,000港元(2020年12月31日 — 1,778,941,000港元)，可無限期地用於抵銷該等虧損公司之未來應課稅溢利，惟將於一至五年(2020年12月31日 — 一至五年)內到期之稅項虧損7,830,000港元(2020年12月31日 — 19,579,000港元)及將於五年後到期之稅項虧損102,046,000港元(2020年12月31日 — 50,008,000港元)除外。由於認為不大可能有足夠應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

財務報告書附註 (續)

34. 遞延稅項(續)

本集團亦有就未吸納資本免稅額之未確認遞延稅項資產2,499,000港元(2020年12月31日 — 463,000港元)，可用於抵銷未來應課稅收入，惟須遵守有關稅務機關之相關規則及程序以及協議。由於出現可供抵銷未吸納資本免稅額之應課稅溢利之機會不大，故本集團並無確認該等遞延稅項資產。

根據中華人民共和國企業所得稅法，於中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息須徵收10%之暫繳稅。是項規定已自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後產生之盈利。倘中國內地與外國投資者所屬司法管轄區之間訂有稅務條約，則可按較低暫繳稅率繳稅。因此，本集團須就中國內地成立之附屬公司自2008年1月1日產生之盈利所分派之股息繳納暫繳稅。

於2021年12月31日，除於遞延稅項負債項下計提之暫繳稅外，本集團並無因若干附屬公司、聯營公司或合營企業之未匯出盈利之應付稅項產生重大未確認遞延稅項負債(2020年12月31日 — 無)，因若該等盈利得以匯出，本集團仍無額外稅項負債。

本公司向其股東派付股息並無產生所得稅後果。

35. 股本

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
已發行及繳足：		
493,154,032股(2020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。

於截至2021年12月31日止年度及截至2020年12月31日止九個月，股本概無變動。

財務報告書附註 (續)

36. 儲備

本集團於本年度及過往期間之儲備金額及有關變動已於第88及89頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團於2021年12月31日之保留溢利包括於報告期結束後擬派之截至2021年12月31日止年度之末期股息19,726,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 14,795,000港元)。

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。

37. 有重大非控股權益之非全資附屬公司

Hongkong Chinese Limited(「HKC」)及力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)均被視為擁有重大非控股權益之附屬公司。擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
非控股權益持有之擁有權權益百分比：		
HKC	26.1%	26.1%
力寶華潤	25.0%	25.0%

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
年內／期內分配予非控股權益之溢利／(虧損)：		
HKC	174,176	(216,078)
力寶華潤	1,632	(31,556)
支付予非控股權益之股息：		
HKC	3,904	15,617
力寶華潤	8,039	22,967
非控股權益於報告期結束時之累計結餘：		
HKC	2,937,934	2,798,963
力寶華潤	1,251,148	1,238,942

財務報告書附註 (續)

37. 有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

下表列示上述附屬公司之綜合財務資料概要。披露金額並未經任何公司間抵銷：

	HKC	
	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
流動資產	242,585	323,715
非流動資產	11,327,657	10,765,086
流動負債	(61,291)	(252,955)
非流動負債	(288,128)	(148,090)

	HKC	
	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
持續經營業務		
收入	81,090	82,526
所佔合營企業業績	633,031	(966,114)
開支總額	(44,256)	(80,624)
年內／期內持續經營業務之溢利／(虧損)	669,865	(964,212)
年內／期內已終止經營業務之溢利	—	134,599
年內／期內溢利／(虧損)	669,865	(829,613)
年內／期內全面收入總額	521,619	990
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額	13,262	(28,732)
投資活動所得／(所用)之現金流動淨額	(41,322)	352,365
融資活動所用之現金流動淨額	(50,262)	(265,887)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	(78,322)	57,746

財務報告書附註 (續)

37. 有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

下表列示上述附屬公司之綜合財務資料概要。披露金額並未經任何公司間抵銷：(續)

	力寶華潤	
	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
流動資產	1,474,093	1,897,281
非流動資產	3,530,654	3,351,912
流動負債	(742,806)	(919,618)
非流動負債	(799,976)	(847,432)

	力寶華潤	
	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
收入	648,547	491,697
開支總額	(609,546)	(534,475)
年內／期內溢利／(虧損)	39,001	(42,778)
年內／期內全面收入／(虧損)總額	(16,023)	49,703
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額	95,107	(28,898)
投資活動所用之現金流動淨額	(79,668)	(138,403)
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額	(228,869)	159,557
現金及現金等價物之減少淨額	(213,430)	(7,744)

財務報告書附註 (續)

38. 出售附屬公司

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
已出售資產淨值：		
按公平值計入其他全面收益之財務資產	3,887	–
應收賬款、預付款項及其他資產	104	–
現金及現金等價物	46	271
應付賬款、應計款項及其他負債	(10,206)	(14)
	(6,169)	257
撥回折算海外業務之累計匯兌差額	(3,944)	35,562
	(10,113)	35,819
出售附屬公司之收益／(虧損)	10,119	(35,818)
	6	1
支付方式：		
現金	6	1

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
現金代價	6	1
已出售之現金及現金等價物	(46)	(271)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	(40)	(270)

財務報告書附註 (續)

39. 綜合現金流動表附註

(a) 除稅前溢利／(虧損)及經營所得／(所用)之現金對賬

	附註	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
除稅前溢利／(虧損)：			
來自持續經營業務		659,107	(1,048,503)
來自已終止經營業務		—	134,599
調整：			
所佔聯營公司業績		(68,703)	(40,148)
所佔合營企業業績		(632,616)	966,600
出售下列項目之虧損／(收益)：			
附屬公司	38	(10,119)	35,818
固定資產	7	(99)	1,374
聯營公司	7	1,492	—
一間合營企業	14	—	(181,663)
視作出售一間聯營公司之收益	7	—	(195)
終止確認一間聯營公司之收益	7	(4,788)	—
下列項目之減值虧損撥備／(撥備撥回)：			
固定資產	7	(428)	12,238
一間聯營公司	7	—	107
合營企業	7	386	1,192
持作銷售之物業	7	(777)	620
發展中物業	7	134	149
存貨	7	2,608	2,409
貸款及應收賬款	7	(457)	507
固定資產撤銷	7	2,643	—
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算虧損／(收益)	7	155	(3,813)
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益淨額		(227,411)	(85,581)
投資物業之公平值虧損淨額		12,720	45,427
融資成本		57,960	51,923
利息收入	8	(67,023)	(53,167)
股息收入	5	(17,365)	(16,074)
來自出租人之與2019冠狀病毒病有關之租金寬減	21	(5,506)	(8,299)
固定資產折舊	8	67,926	45,038
使用權資產折舊	8	55,097	42,892
		(175,064)	(96,550)
其他財務資產減少／(增加)		1,432	(2,899)
持作銷售之物業減少		2,158	15,885
發展中物業增加		(222)	(213)
存貨增加		(5,693)	(7,172)
貸款及墊款減少		179	49,576
應收賬款、預付款項及其他資產減少		67,539	40,454
按公平值計入損益之財務工具減少／(增加)		137,234	(46,074)
應付賬款、應計款項及其他負債減少		(4,588)	(32,634)
其他財務負債增加／(減少)		(3,362)	4,550
經營所得／(所用)之現金		19,613	(75,077)

財務報告書附註 (續)

39. 綜合現金流動表附註(續)

(b) 主要非現金交易

除財務報告書其他部份所披露者外，本集團之主要非現金交易如下：

於截至2021年12月31日止年度，本集團就租賃安排擁有使用權資產及租賃負債非現金添置分別為84,524,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 33,985,000港元)及84,524,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 33,985,000港元)。

(c) 融資活動產生之負債變動

	銀行及 其他貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	總額 千港元
於2021年1月1日	1,965,960	6,648	135,532	2,108,140
融資現金流之變動：				
提取銀行及其他貸款	525,000	—	—	525,000
償還銀行及其他貸款	(660,541)	—	—	(660,541)
租賃付款之本金部分	—	—	(53,330)	(53,330)
已付融資成本	(16,000)	(47,943)	(4,685)	(68,628)
融資現金流之變動總額	(151,541)	(47,943)	(58,015)	(257,499)
租賃負債增加	—	—	84,524	84,524
銀行透支減少	(2,199)	—	—	(2,199)
匯兌調整	(3,678)	12	5,167	1,501
來自出租人之與2019冠狀病毒病有關之租金寬減	—	—	(5,506)	(5,506)
自損益表扣除之融資成本	11,099	42,176	4,685	57,960
於2021年12月31日	1,819,641	893	166,387	1,986,921
於2020年4月1日	1,939,623	1,770	140,240	2,081,633
融資現金流之變動：				
提取銀行及其他貸款	949,553	—	—	949,553
償還銀行及其他貸款	(958,913)	—	—	(958,913)
租賃付款之本金部分	—	—	(37,587)	(37,587)
已付融資成本	(5,520)	(38,313)	(3,096)	(46,929)
融資現金流之變動總額	(14,880)	(38,313)	(40,683)	(93,876)
租賃負債增加	—	—	33,985	33,985
銀行透支增加	2,199	—	—	2,199
匯兌調整	33,133	249	7,193	40,575
來自出租人之與2019冠狀病毒病有關之租金寬減	—	—	(8,299)	(8,299)
自損益表扣除之融資成本	5,885	42,942	3,096	51,923
於2020年12月31日	1,965,960	6,648	135,532	2,108,140

財務報告書附註 (續)

39. 綜合現金流動表附註(續)

(d) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流動表之租賃現金流出總額如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
經營活動下	16,689	10,034
融資活動下	58,015	40,683
	74,704	50,717

40. 或然負債

除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：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
有抵押銀行擔保	687	2,183
無抵押銀行擔保	2,977	1,567
	3,664	3,750

銀行擔保乃主要作為替代食品業務分部所用物業之租金及公用開支按金而獲發行。於2021年12月31日，有抵押銀行擔保以一間附屬公司股東之公司擔保約396,000港元(2020年12月31日 — 402,000港元)及就本集團銀行貸款所抵押之若干資產作抵押。於2020年12月31日，該款項亦以定期存款約2,012,000港元作抵押。

41. 承擔

(a) 於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	2021年 12月31日 千港元	2020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	20,272	17,447
其他承擔： 已訂約但未作出撥備(附註)	93,894	39,724
	114,166	57,171

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89,996,000港元(2020年12月31日 — 32,540,000港元)。

(b) 於2021年12月31日，本集團並無任何尚未開始之租賃合約。於2020年12月31日，本集團有多份尚未開始之租賃合約。該等不可撤銷租賃合約之未來租賃付款1,888,000港元將於一年內到期、15,998,000港元將於第二至第五年(包括首尾兩年)到期及25,064,000港元將於五年後到期。

財務報告書附註 (續)

42. 有關連人士之交易

除財務報告書其他部份詳述之交易外，本集團於年內與有關連人士有下列交易：

- (a) 於2020年1月3日，本公司之非全資附屬公司 Maxx Coffee Singapore Pte. Ltd. (現稱為Delifrance Singapore Pte. Ltd.，「特許經營商」)與PT Maxx Coffee Prima(「特許權授予人」)訂立特許經營協議(「特許經營協議」)，據此，特許權授予人同意授予特許經營商於新加坡之獨家權利及許可，以進行成立、發展及營運Maxx Coffee店之業務，自特許經營協議開始日期起初步為期十年，且特許經營商擁有選擇權，可於初步期限屆滿後再延期五年。年內，本集團向特許權授予人支付之特許權使用費及採購供應品之代價分別為177,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 67,000港元)及444,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 197,000港元)。於特許經營協議訂立日期，特許權授予人乃由PT Inti Anugerah Pratama(當中本公司執行董事兼董事會主席李棕博士及其胞兄李白先生為最終實益擁有人)間接控制。
- (b) 年內，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4,000,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 3,014,000港元)，有關詳情於財務報告書附註32中披露。
- (c) 年內，本集團向本集團之一間合營企業收取服務費收入1,562,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 無)。
- (d) 年內，本集團向本集團之合營企業收取利息收入63,485,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 47,234,000港元)。
- (e) 年內，本集團就提供項目管理服務向本集團聯營公司收取收入2,557,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 1,592,000港元)。
- (f) 年內，本集團向本集團一間聯營公司支付顧問及服務費用1,845,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 1,813,000港元)。該費用根據訂約方之間所簽訂之協議之條款收取。
- (g) 年內，本集團向本集團一間合營企業支付特許權使用費1,023,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 無)。該費用根據訂約方之間所簽訂之協議之條款收取。
- (h) 於2021年12月31日，本集團與其聯營公司及合營企業之結餘之進一步詳情載於財務報告書附註22及23。
- (i) 本集團之主要管理層成員為其董事。董事薪酬之詳情於財務報告書附註9中披露。

第(a)項所述之交易為持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)，須遵守上市規則之披露規定。有關交易之進一步詳情於董事會報告「持續關連交易」一節披露。上文第(b)項所述之交易乃根據上市規則第十四A章獲豁免遵守申報、年度審閱及獨立股東批准之規定之關連交易。上文第(c)至(i)項所述之交易並非上市規則第十四A章所界定須遵守上市規則之披露規定之持續關連交易或關連交易。

財務報告書附註 (續)

43. 財務工具分類

各類財務工具於報告期結束時之賬面值如下：

財務資產

	按公平值 計入損益 之財務資產	按公平值計入 其他全面收益 之財務資產			
	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) 千港元	股票證券 千港元	按攤銷成本入賬 之財務資產 千港元	衍生財務工具 千港元	總額 千港元
於2021年12月31日					
按公平值計入其他全面收益之財務資產	-	78,638	-	-	78,638
按公平值計入損益之財務資產	1,143,230	-	-	-	1,143,230
其他財務資產	-	-	-	1,504	1,504
應收聯營公司款項	-	-	6,520	-	6,520
應收合營企業款項	-	-	2,821,289	-	2,821,289
貸款及墊款	-	-	25,635	-	25,635
計入應收賬款、預付款項及其他資產之 財務資產	-	-	86,814	-	86,814
原到期日為三個月以上之定期存款	-	-	76,425	-	76,425
現金及現金等價物	-	-	957,004	-	957,004
	1,143,230	78,638	3,973,687	1,504	5,197,059
於2020年12月31日					
按公平值計入其他全面收益之財務資產	-	102,993	-	-	102,993
按公平值計入損益之財務資產	1,047,101	-	-	-	1,047,101
其他財務資產	-	-	-	1,199	1,199
應收聯營公司款項	-	-	6,963	-	6,963
應收合營企業款項	-	-	2,756,060	-	2,756,060
貸款及墊款	-	-	26,420	-	26,420
計入應收賬款、預付款項及其他資產之 財務資產	-	-	151,558	-	151,558
受限制現金	-	-	55,844	-	55,844
原到期日為三個月以上之定期存款	-	-	73,034	-	73,034
現金及現金等價物	-	-	1,202,629	-	1,202,629
	1,047,101	102,993	4,272,508	1,199	5,423,801

財務報告書附註 (續)

43. 財務工具分類(續)

各類財務工具於報告期結束時之賬面值如下：(續)

財務負債

	於首次確認時 指定為按公平值 計入損益 之財務負債 千港元	按攤銷成本入賬 之財務負債 千港元	衍生財務工具 千港元	總額 千港元
於2021年12月31日				
銀行及其他貸款	–	1,819,641	–	1,819,641
計入應付賬款、應計款項及其他負債之 財務負債	–	205,437	–	205,437
其他財務負債	9,564	–	260	9,824
應付一間合營企業款項	–	4,363	–	4,363
	9,564	2,029,441	260	2,039,265
於2020年12月31日				
銀行及其他貸款	–	1,965,960	–	1,965,960
計入應付賬款、應計款項及其他負債之 財務負債	–	309,039	–	309,039
其他財務負債	16,382	–	8,480	24,862
應付一間合營企業款項	–	4,497	–	4,497
	16,382	2,279,496	8,480	2,304,358

44. 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	
	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元	2020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	78,638	102,993	78,638	102,993
按公平值計入損益之財務資產	1,143,230	1,047,101	1,143,230	1,047,101
其他財務資產	1,504	1,199	1,504	1,199
	1,223,372	1,151,293	1,223,372	1,151,293
財務負債				
銀行及其他貸款	–	288,965	–	287,324
其他財務負債	9,824	24,862	9,824	24,862
	9,824	313,827	9,824	312,186

財務報告書附註 (續)

44. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

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

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

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

下列方法及假設乃用於估算公平值：

上市股票證券、債務證券及投資基金之公平值乃按市場報價釐定。

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

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

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

非上市投資基金之公平值經評估與投資基金經理發出之資產淨值報表內所示之資產淨值相若，並已考慮投資持有之相關資產之公平值。就公平值計量架構第三層之非上市投資基金而言，當資產淨值增加／減少3%(2020年12月31日 — 3%)，則公平值將增加／減少18,613,000港元(2020年12月31日 — 13,482,000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。

財務報告書附註 (續)

44. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

下表為於2021年12月31日及2020年12月31日，第三層公平值計量之非上市股票證券及債務證券估值所用之重大不可觀察輸入數據概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公平值對 輸入數據之敏感度
非上市股票證券	市場法	市盈率倍數	7.9 (2020年12月31日 — 11.1)	當市盈率倍數增加／減少0.5 (2020年12月31日 — 0.5)， 則公平值將分別增加／減少 429,000港元及429,000港元 (2020年12月31日 — 3,613,000港元 及3,605,000港元)。
		市銷率倍數	3.7 (2020年12月31日 — 不適用)	當市銷率倍數增加／減少0.1， 則公平值將分別增加／減少 913,000港元及913,000港元 (2020年12月31日 — 不適用)。
		缺乏市場 流通性折現	15.8% (2020年12月31日 — 15.8%)	當缺乏市場流通性折現增加／減少， 則公平值將減少／增加。因缺乏 市場流通性折現可能出現之合理變動 而導致之公平值變動並不重大 (2020年12月31日 — 不重大)。
		贖回可能性 (「可能性」)	89% (2020年12月31日 — 10%)	當可能性增加／減少5% (2020年12月31日 — 5%)， 則公平值將分別減少／增加 2,121,000港元及2,113,000港元 (2020年12月31日 — 488,000港元 及496,000港元)。
非上市股票證券	收入法	折現率	18.4%至29.5% (2020年12月31日 — 21.1%至28.7%)	當折現率增加／減少3% (2020年12月31日 — 3%)， 則公平值將分別減少／增加 3,917,000港元及5,362,000港元 (2020年12月31日 — 806,000港元 及1,093,000港元)。
		缺乏市場 流通性折現	15.8%至20.6% (2020年12月31日 — 15.8%至20.6%)	當缺乏市場流通性折現增加／減少， 則公平值將減少／增加。因缺乏 市場流通性折現可能出現之合理變動 而導致之公平值變動並不重大 (2020年12月31日 — 不重大)。
非上市債務證券	收入法	折現率	5.3% (2020年12月31日 — 不適用)	當折現率增加／減少，則公平值 將減少／增加。因折現率可能出現之 合理變動而導致之公平值變動並不重大 (2020年12月31日 — 不適用)。

財務報告書附註 (續)

44. 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2021年12月31日				
按公平值計量之資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	91	–	78,547	78,638
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	459,009	–	–	459,009
債務證券	18,516	35,136	3,438	57,090
投資基金	6,695	–	620,436	627,131
其他財務資產：				
認股權證	–	1,504	–	1,504
	484,311	36,640	702,421	1,223,372
按公平值計量之負債				
其他財務負債：				
於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債	–	9,564	–	9,564
利率掉期	–	260	–	260
	–	9,824	–	9,824
於2020年12月31日				
按公平值計量之資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	637	–	102,356	102,993
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	558,132	–	–	558,132
債務證券	–	24,348	–	24,348
投資基金	14,821	399	449,401	464,621
其他財務資產：				
認股權證	–	1,199	–	1,199
	573,590	25,946	551,757	1,151,293
按公平值計量之負債				
其他財務負債：				
於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債	–	16,382	–	16,382
外匯合約	–	7,137	–	7,137
利率掉期	–	1,343	–	1,343
	–	24,862	–	24,862

財務報告書附註 (續)

44. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

公平值架構(續)

年內／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	出售 選擇權 千港元
於2021年1月1日	102,356	—	449,401	—
於損益表確認之收益總額	—	260	163,913	—
於其他全面收入確認之虧損總額	(52,174)	—	—	—
增添	18,557	289	40,521	—
出售	(3,969)	—	(2,759)	—
分派	—	—	(30,237)	—
自第二層轉撥(附註)	—	2,932	—	—
自於聯營公司之權益重新分類	13,852	—	—	—
匯兌調整	(75)	(43)	(403)	—
於2021年12月31日	78,547	3,438	620,436	—
於2020年4月1日	105,329	—	370,200	46,780
於損益表確認之收益／(虧損)總額	—	—	62,177	(46,780)
於其他全面收入確認之虧損總額	(7,033)	—	—	—
增添	3,688	—	29,127	—
分派	—	—	(17,870)	—
匯兌調整	372	—	5,767	—
於2020年12月31日	102,356	—	449,401	—

附註：截至2021年12月31日止年度，由於計量公平值所需之重大輸入數據不再可供觀察，本集團將非上市債務證券由第二層轉撥至第三層。

截至2021年12月31日止年度，概無任何第一層與第二層之間之公平值計量轉撥(截至2020年12月31日止九個月 — 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。

財務報告書附註 (續)

44. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

公平值架構(續)

	公平值計量使用			總額 千港元
	活躍市場報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	
	千港元	千港元	千港元	
於2020年12月31日				
已披露公平值之負債				
銀行及其他貸款：				
無抵押票據	-	-	287,324	287,324

45. 財務風險管理目標及政策

本集團已設立風險管理之政策及程序，並由本集團之執行董事及高層管理人員定期進行檢討，以確保本集團之活動隨時產生之所有重大風險均得以適當監管及控制。

本集團財務工具產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險、外匯風險及股票價格風險。風險管理功能由個別業務單位執行，並由本集團之高層管理人員定期監管，所有風險限制均經過本集團執行董事批核，概述如下。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報告書附註2.4。

(a) 信貸風險

信貸風險乃指交易方有可能出現違約行為之風險。此等風險來自本集團之庫務、投資、食品業務及其他活動。

本集團僅與獲認可及信譽良好之交易方進行交易。本集團旨在尋求持續收益增長，並同時將因信貸風險增加而產生之虧損減至最低。信貸政策以及信貸期及上限之指引確定應收貿易賬款之風險監控之基準。新客戶須接受信貸評估，而本集團將繼續監察現有客戶，尤其是有還款問題之客戶。貸款及墊款之信貸批核計及借貸之類別及年期、有意借款人之信用及還款能力、所提供之抵押品以及對本集團資產總值方面造成之風險分佈。本集團會於必要時為已識別應收賬款之可能虧損作出適當撥備。

財務報告書附註 (續)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

最高風險承擔及年終階段

下表載列根據本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險承擔(主要基於逾期資料，除非其他資料可在毋須付出不必要之成本或努力之情況下取得)以及年終階段分類。所呈列金額為財務資產之賬面總值。

	十二個月 預期信用損失	整體年期預期信用損失			總額 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化模式 千港元	
於2021年12月31日					
應收聯營公司款項*	6,520	–	30,527	–	37,047
應收合營企業款項*	2,821,289	–	147,193	–	2,968,482
貸款及墊款*	25,635	–	213,471	–	239,106
計入應收賬款、預付款項及 其他資產之財務資產					
應收貿易賬款**	–	–	–	51,914	51,914
其他*	36,807	–	3,561	–	40,368
原到期日為三個月以上之定期存款***	76,425	–	–	–	76,425
現金及現金等價物***	957,004	–	–	–	957,004
	3,923,680	–	394,752	51,914	4,370,346
於2020年12月31日					
應收聯營公司款項*	6,963	–	54,115	–	61,078
應收合營企業款項*	2,756,060	–	148,259	–	2,904,319
貸款及墊款*	26,420	–	212,339	–	238,759
計入應收賬款、預付款項及 其他資產之財務資產					
應收貿易賬款**	–	–	–	78,084	78,084
其他*	75,966	–	3,759	–	79,725
受限制現金***	55,844	–	–	–	55,844
原到期日為三個月以上之定期存款***	73,034	–	–	–	73,034
現金及現金等價物***	1,202,629	–	–	–	1,202,629
	4,196,916	–	418,472	78,084	4,693,472

* 有關本集團應收聯營公司款項、應收合營企業款項、貸款及墊款以及計入應收賬款、預付款項及其他資產之其他財務資產減值虧損撥備之進一步詳情分別於財務報告書附註22、23、30及26中披露。

** 就本集團已應用簡化模式減值之應收貿易賬款而言，基於撥備矩陣之資料於財務報告書附註26中披露。

*** 銀行結餘乃存入於最近無違規記錄之具信譽金融機構。本集團認為該等結餘信貸風險為低，因此減值虧損撥備金額忽略不計。

財務報告書附註 (續)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

信貸風險分佈

於報告期結束時，本集團承受來自應收貿易賬款以及貸款及墊款之信貸風險，乃根據以下提供予主要管理人員之資料而釐定：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
按地區劃分：		
香港	1,118	827
中國內地	266	33
新加坡共和國	65,933	92,275
澳洲	8,210	8,827
其他	115	50
	75,642	102,012

(b) 流動資金風險

本集團監管其資產、負債及承擔之流動資金結構，是基於市況及其業務需要，以及為確保其運作符合最低流動資金比率(倘適用)之法定要求。

包括執行董事及高級經理在內之管理人員一直監察本集團之流動資金狀況，以確保備有足夠流動資金應付一切到期債務，並將本集團之財務資源發揮最大效益。於2021年12月31日，根據銀行及其他貸款賬面值計算，本集團約24%(2020年12月31日 — 38%)之債務將於一年內到期。

財務報告書附註 (續)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

本集團於報告期結束時根據合約未折現付款之負債到期情況如下：

	按要求 償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	總額 千港元
於2021年12月31日						
銀行及其他貸款	–	38,337	436,643	1,423,778	–	1,898,758
租賃負債	–	15,321	43,521	98,919	18,355	176,116
計入應付賬款、應計款項及 其他負債之財務負債	–	100,035	105,402	–	–	205,437
其他財務負債	9,564	260	–	–	–	9,824
應付一間合營企業款項	4,363	–	–	–	–	4,363
銀行擔保	–	–	291	3,373	–	3,664
	13,927	153,953	585,857	1,526,070	18,355	2,298,162
於2020年12月31日						
銀行及其他貸款	2,199	338,351	460,320	1,380,965	–	2,181,835
租賃負債	–	12,779	32,044	93,964	–	138,787
計入應付賬款、應計款項及 其他負債之財務負債	–	172,224	136,815	–	–	309,039
其他財務負債	16,382	–	7,137	1,343	–	24,862
應付一間合營企業款項	4,497	–	–	–	–	4,497
銀行擔保	–	–	305	3,445	–	3,750
	23,078	523,354	636,621	1,479,717	–	2,662,770

(c) 利率風險

利率風險主要由重定附有利息之資產及負債之息率之時差所引致。本集團之利率水平主要來自庫務及其他投資活動。

本集團監察其對利息敏感之產品及投資及重定息率之淨差距，並透過管理到期情況、貨幣組合及定息或浮息選擇，以限制利率風險。在適當時候，會利用利率掉期以成本效益為原則管理該風險。利率風險由本集團之高層管理人員定期管理及監察。

財務報告書附註 (續)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 利率風險(續)

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團除稅前溢利／(虧損)(透過對附有利息之貨幣資產及負債之影響)對利率在合理可能變動下之敏感度。

	截至2021年12月31日止年度		截至2020年12月31日止九個月	
	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
港元	+50	(6,680)	+50	(6,000)
美元	+50	1,458	+50	2,616
坡元	+50	(200)	+50	603
人民幣	+50	507	+50	936
港元	-50	6,680	-50	6,000
美元	-50	(1,458)	-50	(2,616)
坡元	-50	204	-50	(603)
人民幣	-50	(507)	-50	(936)

(d) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。本集團之外匯風險主要來自其外匯交易及其他投資活動產生之貨幣風險。

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。外匯風險一直由本集團之高層管理人員進行管理及監察。

財務報告書附註 (續)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外匯風險(續)

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團除稅前溢利／(虧損)(由於貨幣資產及負債之公平值變動)於報告期結束時對美元、坡元及人民幣匯率在合理可能變動下之敏感度。

	除稅前溢利增加／(減少)	
	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元
美元兌港元		
— 上升3%(2020年12月31日 — 3%)	2,057	3,902
— 下跌3%(2020年12月31日 — 3%)	(2,057)	(3,902)
坡元兌港元		
— 上升3%(2020年12月31日 — 3%)	(2,727)	(3,764)
— 下跌3%(2020年12月31日 — 3%)	2,727	3,764
人民幣兌港元		
— 上升3%(2020年12月31日 — 3%)	72	273
— 下跌3%(2020年12月31日 — 3%)	(72)	(273)

於報告期結束時，本集團於中國內地附屬公司以人民幣計值之現金及銀行結餘總額為247,067,000港元(2020年12月31日 — 259,416,000港元)。該等人民幣結餘兌換為外幣時受中國內地政府所頒佈之外匯管制之規則及法規規限。

(e) 股票價格風險

股票價格風險即因股票指數水平及個別財務資產價值變動令財務資產公平值下降所形成之風險。於2021年12月31日，本集團面對之股票價格風險主要由計入按公平值計入其他全面收益之財務資產(附註24)及按公平值計入損益之財務資產(附註25)之個別財務資產所產生。本集團之上市財務資產主要於香港、新加坡共和國及紐約證券交易所上市，並按報告期結束時所報市價估值。

財務報告書附註 (續)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 股票價格風險(續)

以下為證券交易所於最接近報告期結束時之交易日收市之市場股票指數，以及其各自於年內／期內之最高及最低位：

	2021年 12月31日	高／低 截至2021年 12月31日 止年度	2020年 12月31日	高／低 截至2020年 12月31日 止九個月
香港 — 恒生指數	23,398	31,184/22,665	27,231	27,341/22,519
新加坡共和國 — 海峽時報指數	3,124	3,274/2,832	2,844	2,921/2,380
紐約 — NYSE綜合指數	17,164	17,365/14,258	14,525	14,534/9,766

本集團之高層管理人員根據本集團之投資組合之公平值定期檢討及監察其證券組合，以確保投資組合市值變動所產生之虧損處於可接受之範圍內。

下表列示在所有其他變數不變之情況下及扣除任何稅項影響前，股本投資及投資基金之公平值每3%變動時之敏感度，乃按彼等於報告期結束時之賬面值計算。就該分析而言，按公平值計入其他全面收益之投資之影響乃被視為於按公平值計入其他全面收益之財務資產公平值儲備之影響。

	截至2021年12月31日止年度				截至2020年12月31日止九個月			
	增加3%		減少3%		增加3%		減少3%	
	除稅前溢利 增加 千港元	權益增加* 千港元	除稅前溢利 減少 千港元	權益減少* 千港元	除稅前溢利 增加 千港元	權益增加* 千港元	除稅前溢利 減少 千港元	權益減少* 千港元
按公平值計入其他全面收益之 財務資產								
香港	-	468	-	(468)	-	26	-	(26)
新加坡共和國	-	1,213	-	(1,213)	-	360	-	(360)
全球及其他	-	678	-	(678)	-	2,704	-	(2,704)
	-	2,359	-	(2,359)	-	3,090	-	(3,090)
按公平值計入損益之 財務資產								
香港	2,612	-	(2,612)	-	6,855	-	(6,855)	-
新加坡共和國	4,434	-	(4,434)	-	3,898	-	(3,898)	-
美國	5,873	-	(5,873)	-	4,181	-	(4,181)	-
全球及其他	20,220	-	(20,220)	-	15,288	-	(15,288)	-
	33,139	-	(33,139)	-	30,222	-	(30,222)	-

* 不包括保留溢利

財務報告書附註 (續)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 資本管理

本集團資本管理之主要目標為保護本集團持續經營之能力，以及維持穩健之資本比率以支持其業務及提高股東價值。

本集團根據經濟狀況之變動及相關資產之風險特徵，管理其資本結構及對其作出調整。本集團或會調整支付予股東之股息、向股東發還資本或發行新股份，以維持或調整資本結構。

本公司之一間附屬公司受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)規管，並須符合證監會規則之若干最低資本規定。管理層每日監控該附屬公司之流動資本，以確保其符合證券及期貨(財政資源)規則之最低流動資本規定。

截至2021年12月31日止年度及截至2020年12月31日止九個月，有關資本管理之目標、政策或程序並無任何變動。

本集團按資本負債比率(以貸款總額(經扣除非控股權益)除以本公司權益持有人應佔權益計算)監管資本。貸款總額包括流動及非流動銀行及其他貸款。

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
銀行及其他貸款(附註32)	1,819,641	1,965,960
減：於銀行及其他貸款之非控股權益	(403,449)	(433,767)
銀行及其他貸款，經扣除非控股權益	1,416,192	1,532,193
本公司權益持有人應佔權益	9,947,778	9,601,229
資本負債比率	14.2%	16.0%

財務報告書附註 (續)

46. 本公司之財務狀況表

本公司於報告期結束時之財務狀況表之資料如下：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
非流動資產		
固定資產	581	705
於附屬公司之權益	3,871,070	3,761,534
	3,871,651	3,762,239
流動資產		
應收賬款、預付款項及其他資產	805	826
現金及現金等價物	49,758	5,799
	50,563	6,625
流動負債		
銀行及其他貸款	99,669	149,756
應付賬款、應計款項及其他負債	3,004	22,713
	102,673	172,469
流動負債淨值	(52,110)	(165,844)
資產總值減流動負債	3,819,541	3,596,395
非流動負債		
銀行及其他貸款	458,824	496,578
資產淨值	3,360,717	3,099,817
權益		
股本	984,440	984,440
儲備(附註)	2,376,277	2,115,377
	3,360,717	3,099,817

董事
李聯煒

董事
李棕

財務報告書附註 (續)

46. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概列如下：

	特別 資本儲備 (附註36(a)) 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
截至2021年12月31日止年度			
於2021年1月1日	1,709,202	406,175	2,115,377
年內溢利及全面收入總額	—	275,695	275,695
2020年度末期股息	—	(14,795)	(14,795)
於2021年12月31日	1,709,202	667,075	2,376,277
截至2020年12月31日止九個月			
於2020年4月1日	1,709,202	357,313	2,066,515
期內溢利及全面收入總額	—	93,246	93,246
2019/2020年度末期股息	—	(24,658)	(24,658)
2020年度中期股息	—	(19,726)	(19,726)
於2020年12月31日	1,709,202	406,175	2,115,377

本公司於2021年12月31日之保留溢利包括於報告期結束後擬派之截至2021年12月31日止年度之末期股息19,726,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 14,795,000港元)。

47. 財務報告書之核准

本財務報告書已於2022年3月31日獲董事會批准及授權刊發。

主要附屬公司資料

於2021年12月31日之主要附屬公司之資料載列如下。

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Acematic Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
華陽機構股份有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
福建華陽湄洲開發有限公司 — 外商獨資企業 ^{**}	中華人民共和國	118,900,000港元*	—	100	物業投資及 物業發展
Hennessy Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
Skyscraper Realty Limited	英屬維京群島	10美元	—	100	投資控股
力寶華潤有限公司 (於香港聯合交易所有限公司上市)	香港	1,704,031,044.03港元	—	74.99	投資控股
集太投資有限公司	香港	446,767,129港元	—	74.99	物業投資
Asia Now Resources Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	投資控股
Cajan Enterprises Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	投資控股
Caross Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	投資控股
Castar Assets Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	物業投資
Chalton Assets Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	物業投資
華湛投資有限公司	香港	10港元	—	74.99	投資控股
China Gold Pte. Ltd.	新加坡共和國	1坡元	—	74.99	投資控股
China Pacific Electric Limited	英屬維京群島	100美元	—	74.99	投資控股
Continental Equity Inc.	英屬維京群島	1美元	—	74.99	投資
DXS Capital (U.S.) Limited	美國	1.221美元	—	74.99	投資控股
Direct Union Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	投資

主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Dragon Board Holdings Limited	英屬維京群島	1坡元	–	74.99	投資控股
Dukestown Sp. z o.o.	波蘭	600,000波蘭茲羅提	–	74.99	物業投資
Energetic Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	物業投資
Ethnos Ltd.	以色列	100新謝克爾	–	74.99	物業投資
Fortune Finance Investment Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資
星運亞洲有限公司	香港	1港元	–	74.99	投資
福建莆田忠信物業管理有限公司 — 外商獨資再投資企業 ^{**}	中華人民共和國	810,000人民幣*	–	74.99	物業管理
福州力寶商業顧問有限公司 — 外商獨資企業 ^{**}	中華人民共和國	100,000港元*	–	74.99	房地產租賃及 代理服務以及 顧問服務
Gabarro Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
盈動國際有限公司	香港	1港元	–	74.99	投資
Gentle Care Pte. Ltd.	新加坡共和國	1坡元	–	74.99	投資控股
Golden Sunshine Worldwide Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
Golden Super Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資
Goldmax Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
亨曜有限公司	香港	1港元	–	74.99	投資控股
Grand Vista Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
Hongkong China Treasury Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	證券投資

主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Innovation Lab Technology Pte. Ltd.	新加坡共和國	1坡元	–	74.99	軟件產品開發
Integral Fortress Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資
Istan Assets Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	物業投資
JB Property Holdings Pte. Ltd.	新加坡共和國	1坡元	–	74.99	物業投資
Kaiser Union Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
Keytime Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	物業投資
Kingz Ltd	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
LCR Ltd.	英屬維京群島	1美元	–	74.99	知識產權
LCR Management Limited	香港	1港元	–	74.99	管理服務
Laurel Century Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
Liberty Town Holding Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資
Lippo Consortium Pte. Limited	新加坡共和國	2坡元	–	74.99	物業發展
Lippo Finance Holdings Limited	英屬維京群島	50,000美元	–	74.99	投資控股
Lippo Group International Pte. Limited	新加坡共和國	2坡元	–	74.99	投資控股
力寶投資管理有限公司	香港	87,700,000港元	–	74.99	基金管理及 投資管理服務
Lippo Property Management Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	投資控股
Lippo Retail Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
Mantor Assets Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	物業投資

主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Mastafeld Limited	英屬維京群島／香港	1美元	—	74.99	物業投資
Maxfit Holding Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	投資控股
Oriental Coronet Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	投資
PacNet Capital (U.S.) Limited	美國	1.603美元	—	74.99	投資控股
Pantogon Holdings Pte Ltd	新加坡共和國	1,000,000坡元	—	74.99	投資控股
Premier Asia Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	投資控股
莆田力寶商業顧問有限公司 — 外商獨資企業 ^{**}	中華人民共和國	2,000,000人民幣*	—	74.99	商業顧問
莆田塔林基礎建設有限公司 — 外商獨資企業 ^{**}	中華人民共和國	300,000美元*	—	74.99	物業服務
Powerful Arch Limited	英屬維京群島／香港	1美元	—	74.99	投資
Radical Profits Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	物業投資
Reiley Inc.	英屬維京群島	1美元	—	74.99	投資控股
Rickon Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	投資控股
Rock Phoenix Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	物業投資
Season Spark Limited	英屬維京群島／香港	1美元	—	74.99	投資
Serene Yield Limited	英屬維京群島／香港	1美元	—	74.99	物業投資
Star Heaven Limited	英屬維京群島	1美元	—	74.99	投資控股

主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Star Trendy Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業持有
福星行有限公司	香港	1港元	–	74.99	投資
Tamsett Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
Trefar Enterprises Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	物業投資
Waterloo Street Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	融資
West Tower Holding Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資
豐才有限公司	香港	2港元	–	74.99	投資
Winplace Global Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
Wollora Assets Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	物業投資
World Grand Holding Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	投資
惠榮投資有限公司	香港	2港元	–	74.99	物業投資
力寶專選中港地產ETF (於香港聯合交易所有限公司 上市之交易所買賣基金) ^{##}	香港	不適用	–	64.16 [@]	投資
Jeremiah Holdings Limited	英屬維京群島	1,298,645坡元	–	44.99	投資控股
Nine Heritage Pte Ltd	新加坡共和國	1,000,000坡元	–	36.00	投資控股
Auric Pacific Group Limited	新加坡共和國	60,251,954坡元	–	30.17	投資控股
Auric Pacific Food Industries Pte Ltd	新加坡共和國	34,400,000坡元	–	30.17	一般食品批發及貿易

主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Sunshine Bread Sdn. Bhd.	馬來西亞	25,000,002零吉	–	30.17	製造麵包、蛋糕及 其他烘焙產品
Superfood Retail Limited	英屬維京群島	2,048,260美元	–	30.17	投資控股
Cuisine Continental Group (HK) Limited	香港	12,000,000港元	–	30.17	餐飲銷售、 經營咖啡店及 小食亭以及 提供餐飲服務
Cuisine Continental (HK) Limited	香港	3,000,000港元	–	30.17	餐飲銷售、 經營餐廳及 批發業務
Cuisine Creations Pte. Ltd.	新加坡共和國	2坡元	–	30.17	管理及控股公司 以及開發及銷售 其附屬公司之 特許權業務活動
Delifrance Singapore Pte. Ltd. (前稱Maxx Coffee Singapore Pte. Ltd.)	新加坡共和國	4,000,002坡元	–	30.17	製造及銷售麵包及 糕餅產品以及經營 咖啡麵包店及麵包亭
LCR Catering Services Limited	香港	9,000,000港元	–	27.15	擁有及營運一間 於香港之餐廳
Hongkong Chinese Limited (於香港聯合交易所有限公司上市)	百慕達／香港	1,998,280,097港元	–	73.95	投資控股
Capital Place International Limited	英屬維京群島／ 菲律賓共和國	50,000美元	–	73.95	物業投資

主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
成都力寶置業有限公司 — 外商獨資企業 ^{**}	中華人民共和國	3,000,000美元*	—	73.95	物業投資及管理
Everwin Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	—	73.95	物業投資
Fairseas 1 Pte. Ltd.	新加坡共和國	1坡元	—	73.95	遊艇擁有人
Fiatsco Limited	英屬維京群島	1美元	—	73.95	投資控股
HCL Management Limited	香港	1港元	—	73.95	管理服務
HKC Property Investment Holdings Limited	英屬維京群島／香港	1美元	—	73.95	投資控股
HKC Realty LLC	美國	2,250,000美元**	—	73.95	物業投資
香港建屋信貸有限公司	香港	40,000,000港元	—	73.95	投資
力寶亞洲有限公司	香港	120,000,000港元	—	73.95	投資控股
力寶數碼科技集團有限公司	香港	2港元	—	73.95	投資控股
Lippo Securities, Inc.	菲律賓共和國	69,500,000披索	—	73.95	投資控股
萬安栢有限公司	香港	1港元	—	73.95	投資
MGS Ltd.	英屬維京群島	1美元	—	73.95	投資控股
Norfyork International Limited	香港	25,000,000港元	—	73.95	投資控股
One Realty Pte. Limited	新加坡共和國	2坡元	—	73.95	投資控股及提供 項目及管理服務
Polar Step Limited	英屬維京群島／香港	1美元	—	73.95	投資
Sinogain Asia Limited	英屬維京群島	1美元	—	73.95	物業投資
Sinorite Limited	英屬維京群島／香港	1美元	—	73.95	投資

主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Stargala Limited	英屬維京群島	1美元	—	73.95	物業投資
Uchida Limited	英屬維京群島／香港	1美元	—	73.95	投資控股
Wealtop Limited	英屬維京群島／香港	1美元	—	73.95	投資控股
Winluck Asia Limited	英屬維京群島	1美元	—	73.95	物業投資
Winluck Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	—	73.95	物業投資
Winrider Limited	英屬維京群島	1美元	—	73.95	投資控股
Yield Point Limited	英屬維京群島	1美元	—	73.95	投資控股
北京力寶世紀置業有限公司 — 中外合作經營企業 ^{##}	中華人民共和國	14,000,000美元 [*]	—	59.16 [^]	物業發展

[#] 根據附有表決權之已發行股份數目計算及代表已扣除非控股權益後本集團之有效控制權

[@] 根據本集團應佔之權益

^{@@} 該基金隨後於2022年2月獲撤銷授權及不再上市

[^] 利潤分配比例

^{##} 法定實體類別

^{*} 已繳註冊資本

^{**} 已繳注資

附註：

新謝克爾 — 以色列幣值

波蘭茲羅提 — 波蘭幣值

披索 — 菲律賓幣值

零吉 — 馬來西亞幣值

人民幣 — 中華人民共和國幣值

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

於2021年12月31日，本公司所有附屬公司並無借貸股本或可換股借貸股本。

董事認為上表所載之本公司附屬公司對本集團本年度業績有重大影響或佔本集團資產淨值之重大部份。董事認為倘列出所有附屬公司資料，將使篇幅過於冗長。

主要聯營公司資料

於2021年12月31日之主要聯營公司之資料載列如下。

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股本 (另有說明者除外)	本集團應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]	主要業務
標準太平洋有限公司	公司	香港	4,290,000港元	50	投資控股
Lippo-Savills Property Management Limited	公司	香港	2港元	37.50	物業管理服務
Greenix Limited	公司	英屬維京群島	100,000美元	36.98	投資控股
Lippo Marina Collection Pte. Ltd.	公司	新加坡共和國	1,000,000坡元	36.98	物業發展
Healthway Medical Corporation Limited	公司	新加坡共和國	277,433,000坡元	30.62	醫療服務
莆田華正自來水有限公司	中外合資經營企業	中華人民共和國	9,250,000人民幣*	30.00	食水供應
TIH Limited	公司	新加坡共和國	56,650,000坡元	29.94	私募投資
Goldfix Pacific Ltd.	公司	英屬維京群島	16,286.6美元	27.24	投資控股
Catalyst Enterprises Limited	公司	英屬維京群島	50,000美元	26.25	投資控股
Moolahgo Pte. Ltd.	公司	新加坡共和國	附註(b)	附註(b)	數碼金融服務

[#] 根據附有表決權之已發行股份數目計算及代表已扣除非控股權益後本集團之有效控制權
^{*} 已繳註冊資本

附註：

(a) 人民幣 — 中華人民共和國幣值
 坡元 — 新加坡幣值
 美元 — 美國幣值

(b) 其已發行股本包括(i)普通股股本179,840坡元；(ii)不附表決權優先股股本216,922坡元；及(iii)不附表決權優先股股本3,349,510.70美元。本集團透過其非全資附屬公司擁有其不附表決權優先股股本約86.81%之權益。

董事認為上表所載之本公司聯營公司對本集團本年度業績有重大影響或佔本集團資產淨值之重大部份。董事認為倘列出所有聯營公司資料，將使篇幅過於冗長。

主要合營企業資料

於2021年12月31日之主要合營企業之資料載列如下。

公司名稱	業務 構架形式	成立及 營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本集團應佔 股本權益 概約百分比 (另有說明者 除外) [#]	主要業務
Tanglin Residential Pte. Ltd.	公司	新加坡共和國	2坡元	37.50	物業投資及物業發展
Vasily Asia Limited	公司	英屬維京群島	100美元	37.50	投資
Bell Eastern Limited	公司	英屬維京群島／香港	2,000,000坡元	36.98	物業投資
Yamoo Bay Project Limited	公司	英屬維京群島	2美元	36.98	投資控股
Collyer Quay Limited	公司	開曼群島	附註(b)	附註(b)	投資控股
Lippo ASM Asia Property Limited	公司	開曼群島	1,200美元	附註(c)	投資控股

[#] 根據附有表決權之已發行股份數目計算及代表已扣除非控股權益後本集團之有效控制權

附註：

(a) 坡元 — 新加坡幣值
美元 — 美國幣值

(b) 其已發行股本包括(i)100股每股面值1.00美元之管理股份；及(ii)100股每股面值0.01美元之參與股份。其中，本集團透過其非全資附屬公司擁有50股管理股份及60股參與股份之權益，有關股份賦予本集團透過其非全資附屬公司擁有該公司50%之表決權及60%之股息及分派。

(c) 其已發行股本包括(i) 800股每股面值1.00美元附有表決權之不可參與「A」類股份；(ii) 200股每股面值1.00美元不附表決權之可參與「B」類股份；及(iii) 200股每股面值1.00美元不附表決權之可參與「C」類股份。本集團透過其非全資附屬公司擁有全部已發行「A」類股份50%權益及全部已發行「B」類股份100%權益，有關股份賦予本集團透過其非全資附屬公司擁有該公司50%之表決權及分佔該公司約94.26%之溢利。

共同經營企業資料

於2021年12月31日之共同經營企業之資料載列如下。

公司名稱	業務 構架形式	成立及 營業地點	註冊資本	本集團 應佔權益 概約百分比 [#]	主要業務
雲南東鑫礦產勘查有限公司	中外合作經營企業	中華人民共和國	14,900,000美元 [*]	54.00	勘探礦產資源

[#] 代表已扣除非控股權益後本集團之實際權益

^{*} 其中已注資約14,710,000美元

附註：

美元 — 美國幣值

主要物業附表

(1) 於2021年12月31日之投資物業

物業詳述	用途	概約 樓面總面積 (平方米)	狀況	本集團 所佔權益 概約百分比
------	----	----------------------	----	----------------------

香港

中環金鐘道89號 力寶中心 內地段8615號	商用	1,095 (樓面實用面積)	出租	74.99
------------------------------	----	-------------------	----	-------

上述物業按長期租約持有。

中華人民共和國

福建福州 五一北路1號 力寶天馬廣場 19層至29層及 13個車位	商用	11,955	出租	74.99
---	----	--------	----	-------

成都市 武侯區 科華北路62號 力寶大廈 1棟1單元5層樓	商用	5,421	出租	73.95
---	----	-------	----	-------

上述物業均按中期租約持有。

主要物業附表 (續)

(1) 於2021年12月31日之投資物業(續)

物業詳述	用途	概約 樓面總面積 (平方米)	狀況	本集團 所佔權益 概約百分比
海外				
新加坡 353 Pasir Panjang Road #05-02、#05-03及#05-05 Jubilee Residence 118695	住宅	711	出租	74.99
以色列 耶路撒冷 10 Harav Agan Street Block 30050 Parcel 101	商用	940	出租	74.99
菲律賓共和國 Rufino Pacific Tower 31樓 Ayala Avenue Corner Herrera Street, Makati Metropolitan Manila	商用	885	出租	73.95
美國 522 S. Sepulveda Boulevard Los Angeles, CA 90049	商用	925	出租	73.95
上述物業屬永久業權。				
新加坡 21 Marina Way #26-16 Marina One Residences 018978	住宅	104	出租	73.95
上述物業按長期租約持有。				

主要物業附表 (續)

(2) 於2021年12月31日之持作銷售之物業

物業詳述	用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約 樓面總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 概約百分比
中華人民共和國				
北京 北京經濟技術開發區 亦莊榮華中路8號 之若干單位及車位	商用／住宅	不適用	14,043	59.16
海外				
美國 854 West Adams Boulevard Los Angeles CA 90007	住宅	1,142	723	73.95

(3) 於2021年12月31日之發展中物業

物業詳述	用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約 樓面總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 概約百分比	預計 完成日期	於2021年 12月31日 之發展階段
中華人民共和國						
福建 莆田湄洲島	旅遊／商用	1,200,000	4,000	100	不適用	第一期大致完成
海外						
日本群馬縣 Minakami Heights Golf Residence 之三幅土地	住宅	12,484	不適用	73.95	不適用	空置土地

主要物業附表 (續)

(4) 於2021年12月31日之固定資產物業

物業詳述	用途	概約 樓面總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 概約百分比
香港			
中環 金鐘道89號 力寶中心 內地段8615號	商用	2,780 (樓面實用面積)	74.99
堅尼地城 卑路乍街3號 大新閣2樓 海旁地段262號C段第1小分段、 海旁地段262號C段餘段及 海旁地段262號餘段	商用	743	74.99
淺水灣道5號 詩禮花園 3個單位及3個車位 郊區建屋地段979號	住宅	660	74.99

上述物業均按長期租約持有。

海外

馬來西亞 Negeri Sembilan Darul Khusus Jalan Teknologi 6, 2號及3號 Kawasan Perindustrian Taman Teknologi 2 71760 Bandar Enstek	工業	31,910	30.17
--	----	--------	-------

上述物業屬永久業權。

財務資料概要

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止九個月 千港元	截至2020年 3月31日 止年度 千港元	截至2019年 3月31日 止年度 千港元	截至2018年 3月31日 止年度 千港元 (經重列)*
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	500,070	(675,325)	(10,315)	(112,191)	92,290
資產總值	16,596,608	16,323,635	16,157,585	18,697,628	19,561,748
負債總額	(2,459,171)	(2,683,918)	(2,629,066)	(3,486,170)	(4,383,529)
資產淨值	14,137,437	13,639,717	13,528,519	15,211,458	15,178,219
非控股權益	(4,189,659)	(4,038,488)	(4,020,335)	(5,001,511)	(4,845,218)
本公司權益持有人應佔權益	9,947,778	9,601,229	9,508,184	10,209,947	10,333,001

* 於本集團就收購聯營公司股本權益之購買價分配檢討完成後，本集團已就截至2018年3月31日止年度之財務資料作出若干追溯調整。有關作出調整之詳情載於截至2019年3月31日止年度之財務報告書附註49(b)。

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2021年12月31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	1,461,341
固定資產	4,294,586
投資物業	26,403,426
使用權資產	363,580
於按權益法入賬投資對象之權益	9,781,280
持作銷售之物業	472,075
按公平值計入其他全面收益之財務資產	1,647,036
按公平值計入損益之財務資產	1,220,829
應收賬款、預付款項及其他資產	1,326,591
現金及現金等價物	3,991,826
其他資產	531,199
銀行及其他貸款	(18,032,852)
租賃負債	(326,210)
應付賬款、應計款項及其他負債	(1,957,101)
應付稅項	(430,294)
股東墊款	(3,723,098)
遞延稅項負債	(884,942)
其他財務負債	(49,831)
非控股權益	(16,062,584)
	10,026,857
本集團應佔之權益(附註)	12,005,114

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。



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)