

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



LIPPO LIMITED

力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：226)

全年業績

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

力寶有限公司（「本公司」）之董事會欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2021 年 12 月 31 日止年度之綜合全年業績，連同截至 2020 年 12 月 31 日止九個月之比較數字如下：

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	4	728,174	573,001
銷售成本	7	(320,902)	(243,529)
		<hr/>	<hr/>
溢利總額		407,272	329,472
其他收入	5	12,155	47,388
行政開支		(438,823)	(311,781)
其他經營開支	7	(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	7	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）	16	10,119	(35,818)
其他虧損 — 淨額	6	(15,398)	(11,224)
融資成本		(57,960)	(51,923)
所佔聯營公司業績		68,703	40,148
所佔合營企業業績	8	632,616	(966,316)
		<hr/>	<hr/>
持續經營業務之除稅前溢利／（虧損）	7	659,107	(1,048,503)
所得稅	9	16,765	(9,061)
		<hr/>	<hr/>
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	10	-	134,599
		<hr/>	<hr/>
年內／期內溢利／（虧損）		675,872	(922,965)
		<hr/>	<hr/>
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)
		<hr/>	<hr/>
		675,872	(922,965)
		<hr/>	<hr/>
		港元	港元
本公司權益持有人應佔每股盈利／（虧損）	11		
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)
		<hr/>	<hr/>

綜合全面收益表

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	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	(3,944)	35,562
清算海外業務	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	-	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：		
— 來自持續經營業務	347,484	(79,856)
— 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		21,034	21,034
勘探及評估資產		2,647	1,370
固定資產		1,143,894	1,185,997
投資物業		742,695	748,055
使用權資產		156,443	128,096
於聯營公司之權益		1,152,754	1,181,253
於合營企業之權益	13	10,852,360	10,236,373
按公平值計入其他全面收益之財務資產		78,638	102,993
按公平值計入損益之財務資產		658,527	471,676
應收賬款、預付款項及其他資產	14	12,025	10,615
其他財務資產		1,504	1,199
遞延稅項資產		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		28,471	31,509
存貨		18,697	15,839
貸款及墊款		25,635	26,420
應收賬款、預付款項及其他資產	14	107,574	176,561
按公平值計入損益之財務資產		484,703	575,425
可收回稅項		910	2,820
受限制現金		-	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		436,813	753,031
租賃負債		55,027	43,565
應付賬款、應計款項及其他負債	15	258,445	326,380
其他財務負債		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

	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		1,382,828	1,212,929
租賃負債		111,360	91,967
應付賬款、應計款項及其他負債	15	10,698	9,418
其他財務負債		-	1,343
遞延稅項負債		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		986,598	986,598
儲備		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

附註：

1. 編製基準

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

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。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度之初步全年業績公佈所載有關截至 2021 年 12 月 31 日止年度之未經審核財務資料及有關截至 2020 年 12 月 31 日止九個月之財務資料並不構成本公司於該等年度／期間之法定年度綜合財務報告書，惟就截至 2020 年 12 月 31 日止九個月而言，有關資料乃取自該等財務報告書。按照香港公司條例第 436 條，須予披露之該等法定財務報告書相關之進一步資料如下：

截至 2021 年 12 月 31 日止年度之財務報告書尚未由本公司之核數師作出報告，惟將於適當時間交付予公司註冊處處長。

本公司已按照香港公司條例第 662(3)條及其附表 6 第 3 部之規定，向公司註冊處處長交付截至 2020 年 12 月 31 日止九個月之財務報告書。

本公司之核數師已就本集團截至 2020 年 12 月 31 日止九個月之財務報告書作出報告。該核數師報告沒有保留意見；並無提述該核數師在不就其報告作保留的情況下以強調的方式促請垂注的任何事宜；亦無載有根據香港公司條例第 406(2)、第 407(2)或(3)條作出之陳述。

2. 會計政策及披露之變動

編製本全年業績所採納之會計政策，乃與本集團截至 2020 年 12 月 31 日止九個月之經審核財務報告書所採納之會計政策符合一致，惟於本年度全年業績首次採納之下列經修訂香港財務報告準則則除外：

香港財務報告準則第 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
香港財務報告準則第 16 號之修訂

利率基準改革— 第二階段

*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）*

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。

3. 分部資料

就管理而言，本集團業務架構乃按其產品及服務分為若干業務單位，報告營運分部如下：

- (a) 物業投資分部包括有關出租及轉售物業之投資；
- (b) 物業發展分部包括發展及出售物業；
- (c) 財務投資分部包括在貨幣市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括持作買賣及作長遠策略性用途之證券投資；
- (e) 食品業務分部主要包括食品製造以及咖啡店與餐廳連鎖店之食品零售業務；
- (f) 醫療保健服務分部包括提供醫療保健管理服務；及
- (g) 「其他」分部主要包括礦產勘探及開採、提供物業、項目、基金及投資管理服務以及投資封閉式基金。

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 10）。

為對資源分配作出決策與評估表現，管理層會分別監控本集團各營運分部之業績。分部表現乃根據報告分部之溢利／（虧損）作出評核，包括本公司及其附屬公司之分部業績、本集團所佔聯營公司及合營企業之業績。

分部業績之計算方法與本集團除稅前溢利／（虧損）一致，惟於計算時不包括本集團所佔聯營公司及合營企業之業績、未分配之企業開支及若干融資成本。

分部資產不包括於聯營公司及合營企業之權益、遞延稅項資產、可收回稅項及於集團層面予以管理之其他總部及企業資產。

分部負債不包括應付稅項、遞延稅項負債及於集團層面予以管理之其他總部及企業負債。

分部間交易乃以與第三方進行類似交易之方式按公平基準進行。

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)

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 損益表之已變現折算收益／ (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。

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
	<u>728,174</u>	<u>573,001</u>

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
	<u>14,071,827</u>	<u>13,502,257</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具及遞延稅項資產。

一名主要客戶之資料

截至 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。

4. 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
	<u>613,869</u>	<u>481,037</u>
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
	<u>728,174</u>	<u>573,001</u>

來自客戶合約之收入 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	<u>3,969</u>	<u>593,158</u>	<u>16,742</u>	<u>613,869</u>
地區市場：				
香港	-	205,024	10,729	215,753
中國內地	3,969	-	1,824	5,793
新加坡共和國	-	387,891	4,189	392,080
馬來西亞	-	243	-	243
來自客戶合約之收入總額	<u>3,969</u>	<u>593,158</u>	<u>16,742</u>	<u>613,869</u>
確認收入時間：				
於某一時間點轉讓之貨品	3,969	593,158	-	597,127
隨時間轉讓之服務	-	-	16,742	16,742
來自客戶合約之收入總額	<u>3,969</u>	<u>593,158</u>	<u>16,742</u>	<u>613,869</u>

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 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	<u>29,221</u>	<u>440,893</u>	<u>10,923</u>	<u>481,037</u>
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	<u>29,221</u>	<u>440,893</u>	<u>10,923</u>	<u>481,037</u>
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	<u>29,221</u>	<u>440,893</u>	<u>10,923</u>	<u>481,037</u>

下文載列來自客戶合約之收入與分部資料所披露金額之對賬：

分部	物業發展 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	<u>3,969</u>	<u>593,158</u>	<u>27,416</u>	<u>624,543</u>
來自其他來源之收入 — 外來	3,521	3,318	591	7,430
分部收入總額	<u>7,490</u>	<u>596,476</u>	<u>28,007</u>	<u>631,973</u>
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	<u>29,221</u>	<u>440,893</u>	<u>16,993</u>	<u>487,107</u>
來自其他來源之收入 — 外來	-	5,125	3,466	8,591
分部收入總額	<u>29,221</u>	<u>446,018</u>	<u>20,459</u>	<u>495,698</u>

5. 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
	<u>12,155</u>	<u>47,388</u>

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

6. 其他虧損 — 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
	<u>(15,398)</u>	<u>(11,224)</u>

7. 持續經營業務之除稅前溢利／（虧損）

持續經營業務之除稅前溢利／（虧損）已計入／（扣除）下列項目：

	截至 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
股票掛鈎票據	437	-
於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債 衍生財務工具	3,669	(864)
	9,834	1,716
	227,411	132,361
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)
銷售及分銷開支 [#]	(31,914)	(22,662)
法律及專業費用 [#]	(30,178)	(23,499)
顧問及服務費用 [#]	(26,041)	(59,314)
公用設施開支 [#]	(12,195)	(8,322)
維修及保養開支 [#]	(10,792)	(7,240)

[#] 該等款項已計入綜合損益表之「其他經營開支」內。

8. 所佔合營企業業績

截至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 — 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為持有OUE Limited（「OUE」，連同其附屬公司統稱「OUE集團」）控股權益之公司。OUE於新加坡證券交易所有限公司主板上市。OUE集團為一間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。

9. 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	(502)	(229)
	<u>4,194</u>	<u>1,767</u>
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：		
本年度	(3,501)	(3,754)
稅率變動之影響	(1,259)	-
	<u>(20,959)</u>	<u>7,294</u>
年內／期內來自持續經營業務之支出／（抵免）總額	<u>(16,765)</u>	<u>9,061</u>

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。

10. 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		(46,780)
所佔一間合營企業業績		(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	11	
基本及攤薄		
— 已終止經營業務之溢利		0.20

11. 本公司權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內／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
	<u>500,070</u>	<u>(675,325)</u>

(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。

12. 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
	<u>19,726</u>	<u>34,521</u>

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。

13. 於合營企業之權益

茲提述本集團持有Skye Mineral Partners, LLC (「Skye」) 之少數擁有權權益，Skye之主要資產(在下文所述之事件前)為CS Mining, LLC (「CS Mining」，一間曾擁有數個位於美國之銅礦床之公司)之絕大部份股本權益。其後，CS Mining在其破產程序中透過法院監督之銷售程序出售其資產，而本公司之一間前合營企業參與投標且於2017年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。

14. 應收賬款、預付款項及其他資產

包含於應收貿易賬款之結餘，按發票日期及扣除虧損撥備後之賬齡分析如下：

	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

15. 應付賬款、應計款項及其他負債

包含於應付貿易賬款之結餘，按發票日期之賬齡分析如下：

	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

16. 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金融資產	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)
	<u>(6,169)</u>	<u>257</u>
撥回折算海外業務之累計匯兌差額	(3,944)	35,562
	<u>(10,113)</u>	<u>35,819</u>
出售附屬公司之收益／（虧損）	10,119	(35,818)
	<u>6</u>	<u>1</u>
支付方式：		
現金	6	1
	<u>6</u>	<u>1</u>

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。於回顧年內，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（「本年度」），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）。

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 冠狀病毒疫苗之私營醫院集團。

於2021年12月31日，OUE集團（包括透過OUE LH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，OUE LH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OUE LH集團於First REIT之直接權益有所增加，以及First REIT作為OUE LH集團之附屬公司綜合入賬。該項出售可改善OUE LH集團之資本架構，並符合OUE LH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）。

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：

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的一年，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。

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。

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

TIH

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。

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）。

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分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。

股息

董事已議決在即將於2022年6月8日星期三舉行之股東週年大會（「2022年股東週年大會」）上，向股東建議派發截至2021年12月31日止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）。概無宣派中期股息（2020年 — 每股4港仙）。截至2021年12月31日止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）。待股東於2022年股東週年大會上批准後，末期股息將於2022年6月29日星期三或前後派付予於2022年6月17日星期五名列股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由2022年6月2日星期四至2022年6月8日星期三（包括首尾兩天），在該期間內將不會登記任何股份轉讓，以確定有權出席2022年股東週年大會並於會上表決之股東資格。為符合出席2022年股東週年大會並於會上表決之資格，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於2022年6月1日星期三下午4時30分前送交本公司之過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及
- (ii) 由2022年6月15日星期三至2022年6月17日星期五（包括首尾兩天），在該期間內將不會登記任何股份轉讓，以確定有權獲取建議末期股息之股東資格。為符合獲取建議末期股息之資格，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於2022年6月14日星期二下午4時30分前送交本公司之過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

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

就董事所知及所信，董事認為本公司於截至 2021 年 12 月 31 日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。

審核委員會

本公司已設立審核委員會（「委員會」）。委員會現有成員包括三名獨立非執行董事，即容夏谷先生（主席）、梁英傑先生及徐景輝先生，以及一名非執行董事陳念良先生。委員會已與本公司之管理層審閱本集團所採納之會計原則與實務及財務報告事宜，並已審閱及同意本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報告書。

核數師就本初步公佈執行之程序

本集團獨立核數師安永會計師事務所認為，本初步公佈所載有關本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度（「本年度」）綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度綜合財務報告書草擬本所載金額一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成鑒證工作，安永會計師事務所亦無對本初步公佈提供任何意見或保證結論。

承董事會命
力寶有限公司
董事總經理兼行政總裁
李聯煒

香港，2022 年 3 月 31 日

於本公佈日期，本公司董事會由七名董事組成，包括執行董事李棕博士（主席）及李聯煒先生（董事總經理兼行政總裁），非執行董事李澤培先生及陳念良先生，以及獨立非執行董事梁英傑先生、徐景輝先生及容夏谷先生。