



# Hongkong Chinese Limited

## 香港華人有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：655)

# 2021 年報

\* 僅供識別

# 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	4
企業管治報告	23
風險管理報告	34
環境、社會及管治報告	41
獨立核數師報告	57
綜合損益表	62
綜合全面收益表	63
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流動表	67
財務報告書附註	68
主要附屬公司資料	144
主要聯營公司資料	147
主要合營企業資料	148
主要物業附表	149
財務資料概要	151
補充財務資料	152

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

李棕博士(主席)  
李聯煒先生，BBS, JP  
(行政總裁)

### 非執行董事

陳念良先生

### 獨立非執行董事

容夏谷先生  
徐景輝先生  
梁英傑先生

## 委員會

### 審核委員會

徐景輝先生(主席)  
陳念良先生  
容夏谷先生  
梁英傑先生

### 薪酬委員會

徐景輝先生(主席)  
李棕博士  
陳念良先生  
容夏谷先生  
梁英傑先生

### 提名委員會

徐景輝先生(主席)  
李棕博士  
陳念良先生  
容夏谷先生  
梁英傑先生

## 秘書

黃煥根先生

## 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  
中信銀行(國際)有限公司  
東亞銀行有限公司

## 律師

何韋律師行

## 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor North  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 主要營業地點

香港  
金鐘道89號  
力寶中心  
二座40樓

## 股份代號

655

## 網站

[www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk)

# 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。

本集團於本年度錄得股東應佔綜合溢利約670,000,000港元，而截至2020年12月31日止九個月(「2020年」)則錄得綜合虧損約830,000,000港元。

2019冠狀病毒病疫情(「疫情」)持續肆虐，加上出現具有更高傳染性之變種病毒，已連續第二年衝擊全球。儘管全球展開疫苗接種計劃後，主要經濟體於本年度下半年之經濟復甦跡象更為明顯，但全球各地企業及民眾於本年度仍然深受影響。

在此情況下，本集團及其合營企業(由位於新加坡之OUE Limited(「OUE」，連同其附屬公司，統稱「OUE集團」)領導)憑藉OUE集團成功完成若干策略性交易，已渡過本年度充滿挑戰之時期。

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(「MDS」)合共約32.0%之權益，並成為其單一最大股東。MDS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(「Multipolar」)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。該兩項收購讓OUE集團得以拓展其消費品分部至日益增長之印尼市場。此外，OUE集團旗下之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(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，希爾頓在亞太區最大型之物業及其在新加坡之旗艦酒店Hilton Singapore Orchard於2022年2月底開幕。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OUE Lippo Healthcare Limited集團(「OUE LH集團」)之輕資產策略，其向First Real Estate Investment Trust(「First REIT」)出售其於日本之12間護理院之全部權益，導致First REIT作為其附屬公司綜合入賬。

2022年有一個令人鼓舞的開始，儘管疫情持續並出現傳染性較高但毒性較低之Omicron變種病毒，但越來越多國家(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。迄今為止，在進行多項策略性交易後，本集團及其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。本集團及其合營企業將對疫情發展、地緣政治衝突、潛在利率上升及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1.25港仙。

本人謹此向董事同寅、管理層及全體員工表達謝意，感謝彼等本年度在面臨疫情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

董事謹此提呈本年度之董事會報告及經審核財務報告書。

## 業務回顧

### 概覽

本年度為疫情肆虐之第二年，具有更高傳染性之新變種病毒繼續損害全球各地之營商表現及公眾健康。然而，在疫苗接種率上升及限制性健康措施逐步放寬之下，發達經濟體得以維持復甦動力。

### 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2020年比較期間則涵蓋自2020年4月1日起至2020年12月31日止之九個月期間。

本集團於本年度錄得股東應佔綜合溢利約670,000,000港元(2020年一虧損約830,000,000港元)。該轉變主要由於本年度Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」)集團(「LAAPL集團」)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來自其按權益法入賬之投資對象貢獻較高溢利所致。

本年度來自持續經營業務之收入約為81,000,000港元(2020年一約83,000,000港元)。本年度來自物業投資及發展業務之貢獻佔持續經營業務之收入總額95%(2020年一96%)。

本集團之其他經營開支主要包括法律及專業費用以及顧問及服務費用。本年度來自持續經營業務之其他經營開支約為19,000,000港元(2020年一約29,000,000港元)。

### 物業投資

物業投資業務之分部收入主要來自本集團投資物業之經常性租金收入及授予本公司合營企業之貸款利息收入。本年度之分部收入約為70,000,000港元(2020年一約50,000,000港元)。本年度未計入本集團所佔合營企業業績前之分部溢利約為48,000,000港元(2020年一約39,000,000港元)。

於2021年12月31日，本公司之主要合營企業LAAPL透過其附屬公司持有OUE股本權益約71.0%之控股權。OUE於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市。OUE集團為一間領先泛亞之全方位服務房地產發展、投資及管理綜合企業，資產遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業。OUE集團於新加坡擁有知名地標物業組合，並持續利用其物業發展及資產管理專業知識提升收益率及釋放價值。於2021年12月31日，其房地產組合估值約達9,500,000,000坡元(約54,900,000,000港元)。其直接擁有華聯城購物廊，一個位於新加坡可出租淨面積約13,000平方米之時尚生活零售商場。

## 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7月，一間由OUE集團擁有40%權益之合營企業透過自願性收購要約及相關收購事項收購MDS(於PT Bursa Efek Indonesia(印尼證券交易所)(「印交所」)上市)合共約32.0%之權益，成為MDS之單一最大股東。MDS為印尼一間頂尖零售營運商，總零售面積約達1,000,000平方米，並持續發展網上業務。於2021年12月31日，MDS於77個印尼城市中經營139間店舖。於2021年12月，OUE集團收購Multipolar(於印交所上市，連同其附屬公司，統稱「Multipolar集團」)約17.2%之權益。Multipolar為一間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。Multipolar集團之零售分部於印尼超過200個地點經營超級市場、大型超市及其他零售商店，並從事電子雜貨業務。上述兩項策略性收購將為OUE集團提供黃金機會參與印尼快速增長中之電子及消費行業。

於2021年12月31日，LAAPL集團擁有OUE C-REIT(於新交所主板上市)合共約49.1%之權益(其中包括OUE集團之48.2%權益)。OUE C-REIT之7項優質主要物業組合包括華聯海灣大廈、第壹萊佛士坊、華聯城辦公室、提供1,080間客房之Hilton Singapore Orchard(前稱新加坡文華大酒店)、毗鄰之文華購物廊、提供563間客房之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」)上海之力寶廣場之物業，其辦公室及零售面積超過200,000平方米，共提供1,643間高檔酒店客房及套房。其為新交所主板上市其中一個最大型且多元化之房地產投資信託，於2021年12月31日，資產總值約為5,800,000,000坡元(約33,500,000,000港元)。

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(約7,400,000,000港元)。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，可提供合共2,400平方米之16個現代及多功能會議空間，以便舉行會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽活動。增加可產生收入之新空間將有助推動未來可持續回報及價值增長。Hilton Singapore Orchard亦引入五項精心設計之餐飲概念，以配合不同口味之人士及活動。憑藉希爾頓之強大品牌知名度以及全球銷售及分銷網絡，其將具備充足條件把握新加坡酒店業期待已久之復甦先機。

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展開翻新工程及疫情相較於2020年之全年影響，酒店業務表現下滑。

## 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集團擁有OUE Lippo Healthcare Limited(「OUELH」，於新交所凱利板上市)約70.4%之股本權益。OUELH集團為一間泛亞醫療保健集團，其採取三管齊下之增長策略，於高增長亞洲市場擁有、經營及投資優質醫療保健資產。其於日本擁有12間優質護老院(統稱「護老院」)，為本年度持續帶來穩定租金收入。除了於中國之無錫力寶錫南醫院持續營運外，位於中國之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進行。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於本年度維持運作。該集團亦於中國無錫擁有一幅土地及一座樓宇，並於中國成都及馬來西亞吉隆坡分別擁有一幅土地。

於2021年12月31日，OUE集團(透過OUELH集團及First REIT Management Limited(為First REIT(於新交所主板上市)之管理人))擁有First REIT約28.8%權益。First REIT為一項醫療保健房地產投資信託，其於亞洲內外投資主要作醫療保健及／或醫療保健相關用途及可產生收入之多元化房地產組合及／或房地產相關資產。First REIT於本年度出售位於南韓之物業後，其於2021年12月31日擁有19項物業，包括16項位於印尼及3項位於新加坡之物業。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(約944,900,000港元)，主要以First REIT之新基金單位支付，導致於緊隨出售後OUELH集團於First REIT之直接權益由約15.3%增加至約33.1%，而First REIT亦作為OUELH集團之附屬公司綜合入賬。該項出售已改善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。

本集團於本年度自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利約636,000,000港元(2020年一所佔虧損約958,000,000港元)。該正面轉變主要由於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來自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之權益總額約為10,600,000,000港元(2020年12月31日一約10,000,000,000港元)。

## 董事會報告(續)

### 業務回顧(續)

#### 本年度業績(續)

##### 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。分部收入約為7,000,000港元(2020年—約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約500,000港元(2020年—溢利約15,000,000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約為18,000,000港元(2020年—約7,000,000港元)。

##### 財務及證券投資

本集團管理其投資組合，並尋求機會提升收益率。財務及證券投資業務於本年度之收入總額約為1,000,000港元(2020年—約500,000港元)。財務及證券投資業務於本年度錄得溢利淨額約2,000,000港元(2020年—約1,000,000港元)。

### 財務狀況

本集團之財務狀況仍然穩健。於2021年12月31日，其資產總值約為11,600,000,000港元(2020年12月31日—約11,100,000,000港元)。於2021年12月31日，與物業有關之資產約為11,400,000,000港元(2020年12月31日—約10,900,000,000港元)，佔資產總值約99%(2020年12月31日—約98%)。於2021年12月31日，負債總額約為349,000,000港元(2020年12月31日—約401,000,000港元)。於2021年12月31日，現金及現金等價物總額約為122,000,000港元(2020年12月31日—約198,000,000港元)。於2021年12月31日，流動比率增加至4.0(2020年12月31日—1.3)。

於2021年12月31日，本集團之銀行及其他貸款約為273,000,000港元(2020年12月31日—約275,000,000港元)，當中包括銀行貸款約273,000,000港元(2020年12月31日—約145,000,000港元)。於2020年12月31日，該結餘亦包括來自一間控股公司之貸款約130,000,000港元，並於本年度內由銀行貸款再融資。銀行貸款以港元計值並按浮動利率計息。在適當時候，本集團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，所有銀行及其他貸款須於三年後償還(2020年12月31日—53%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(按貸款總額對本公司權益持有人應佔權益之比率計算)為2.4%(2020年12月31日—2.6%)。



## 董事會報告(續)

### 業務回顧(續)

#### 財務狀況(續)

經計入本年度之溢利淨額後，於2021年12月31日，本公司之權益持有人應佔資產淨值增加至約11,200,000,000港元(2020年12月31日—約10,700,000,000港元)，相等於每股5.6港元(2020年12月31日—每股5.3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。

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)。

本集團之投資或資本資產將透過其內部資源及／或外來銀行融資(倘適合)提供資金。於2021年12月31日，本集團並無重大之未履行承擔(2020年12月31日—約100,000港元)。

#### 員工與薪酬

本集團於2021年12月31日之僱員人數為41名(2020年12月31日—41名僱員)。於本年度內計入損益表之員工成本(包括董事酬金)約為27,000,000港元(2020年—約23,000,000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

儘管傳染性較高但毒性較低之Omicron變種病毒廣泛傳播，自2022年第一季以來，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可振興全球經濟及國際出行及旅遊業。本集團及其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，例如可能出現之疫情新威脅、地緣政治不明朗因素、普遍預期受通脹刺激之利率上升，以及投資所在地政府政策之變化。本集團及其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。

## 董事會報告(續)

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司、聯營公司及合營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、酒店營運、醫療保健服務、項目管理、證券投資及財務投資。

主要附屬公司、主要聯營公司及主要合營企業之業務及其他資料分別載於財務報告書第144至146頁、第147頁及第148頁。

本集團自2021年6月起已不再從事放款業務。

除上文所述者外，本年度內該等業務之性質並無重大變動。

### 業績及股息

本集團於本年度之業績，以及本集團及本公司於2021年12月31日之財務狀況載於財務報告書第62至148頁。

本年度並無宣派及派付任何中期股息(2020年—每股1港仙)。董事已議決建議派發本年度之末期股息每股1.25港仙(2020年—每股0.75港仙)，為數約25,000,000港元(2020年—約15,000,000港元)。本年度之股息總額將為每股1.25港仙(2020年—每股1.75港仙)，為數約25,000,000港元(2020年—約35,000,000港元)。

### 財務資料概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及非控股權益概要載於第151頁。

### 股本

本公司股本之詳情載於財務報告書附註28。

### 可分派儲備

本公司可分派儲備之詳情載於財務報告書附註38。

### 投資物業

本年度內投資物業變動之詳情載於財務報告書附註17。

### 捐款

本年度內本集團作出慈善及其他捐款777,000港元(2020年—100,000港元)。

## 董事會報告(續)

### 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(「李博士」)(主席)

李聯煒先生(「李先生」)，BBS, JP (行政總裁)

#### 非執行董事

陳念良先生(「陳先生」)

#### 獨立非執行董事

容夏谷先生(「容先生」)

徐景輝先生(「徐先生」)

梁英傑先生(「梁先生」)

按照本公司之章程細則(「章程細則」)第87條，李先生及陳先生將於即將舉行之股東週年大會上輪次退任，彼等合資格並表示願意膺選連任。

容先生及徐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，以及李博士及李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，陳先生及梁先生均就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立新協議書，由2022年1月1日起計，任期兩年。任何一方均可給予三個月事先書面通知終止上述所有協議書。董事職位之任期亦須受章程細則之條文規限。按照章程細則，三分之一董事須於每年之股東週年大會上退任，而彼等之重選連任須經股東表決。此外，即使於有關股東週年大會上退任之董事總數最終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，李博士就獲聘任為本公司執行總裁訂立僱傭協議，自2015年1月1日起生效。李先生亦就獲聘任為本公司行政總裁訂立僱傭協議，自2015年1月1日起生效。任何一方均可給予三個月事先書面通知終止上述僱傭協議。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有如僱主在一年內終止而須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事會報告(續)

### 董事(續)

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。董事及高級職員已獲投購責任保險，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。

### 董事及高層管理人員簡歷

**李棕博士**(前度名字：李宗)，61歲，於1992年9月獲委任為本公司董事，並為本公司董事會(「董事會」)主席。李博士亦為香港公眾上市公司力寶有限公司(「力寶」)及力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)各自之執行董事兼董事會主席。彼自2015年1月起為本公司、力寶及力寶華潤各自之執行總裁。彼為本公司、力寶及力寶華潤各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於本公司、力寶及力寶華潤若干附屬公司擔任董事之職。彼為OUE(一間於新交所主板上市之公司)之執行主席兼集團行政總裁。彼為Healthway Medical Corporation Limited(一間於新交所凱利板上市之公司)之非執行非獨立董事。彼為Lippo Capital Group Limited(「Lippo Capital Group」)、Lippo Capital Holdings Company Limited(「Lippo Capital Holdings」)及Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)(根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之條文，該等公司連同力寶於本公司擁有須予披露之權益)之董事。彼於美利堅合眾國(「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。彼為梁杏子女士(「梁女士」)之配偶，並為李白先生之胞弟。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。

## 董事會報告(續)

### 董事及高層管理人員簡歷(續)

**李聯偉先生**(別名：李聯煒)，BBS, JP，73歲，於1992年9月獲委任為本公司董事，並為本公司之行政總裁。李先生為力寶之董事總經理兼行政總裁及力寶華潤之執行董事兼行政總裁，並為香港公眾上市公司新世界發展有限公司及聯合醫務集團有限公司之獨立非執行董事。彼為Prime Success Limited(「Prime Success」)及Hennessy Holdings Limited(「Hennessy」)(根據證券及期貨條例之條文，該等公司連同力寶於本公司擁有須予披露之權益)之董事。彼為本公司、力寶及力寶華潤之授權代表。此外，彼於本公司、力寶及力寶華潤若干附屬公司擔任董事之職。彼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)之合夥人，於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。彼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。彼積極參與公共事務。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、公務員敍用委員會委員及醫院管理局公積金計劃投資委員會成員。

**陳念良先生**，66歲，於1992年9月獲委任為本公司董事，並於2004年9月由獨立非執行董事重新獲委派為本公司之非執行董事。陳先生為一位執業律師，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。彼亦為力寶及力寶華潤之非執行董事。彼為本公司、力寶及力寶華潤各自之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

**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。彼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。彼亦為力寶及力寶華潤之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦為力寶及力寶華潤各自之審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼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)

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。彼於會計、財務及投資管理(尤其於中國內地投資方面)擁有逾40年豐富經驗。彼曾任職於美國及香港之四大核數公司其中兩間，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以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。彼為力寶及力寶華潤之獨立非執行董事。彼為本公司之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席。彼亦為力寶及力寶華潤各自之審核委員會成員以及薪酬委員會及提名委員會之主席。

梁英傑先生，72歲，於2018年1月獲委任為本公司之獨立非執行董事。梁先生於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。彼為一位執業律師及公證人，現為何梁律師行之高級合夥人。彼持有香港大學法律榮譽學士學位及法律深造證書。彼亦為力寶及力寶華潤之獨立非執行董事。彼為本公司、力寶及力寶華潤各自之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼由1995年1月16日至1998年3月10日曾任本公司之獨立非執行董事。

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」一節中所披露者外，董事與本公司任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東並無任何其他關係。

## 董事會報告(續)

### 董事及五位最高薪酬僱員之薪酬

董事薪酬(以具名方式列示)及本集團之五位最高薪酬僱員之薪酬詳情分別載於財務報告書附註8及9。

董事之薪酬乃參考市場水平、供職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。

除支付予李博士之固定花紅83,000港元外，董事本年度之薪酬已於彼等各自與本公司訂立之協議書及／或僱傭協議(倘適用)中訂明及／或根據相關法定規定支付。

根據李博士及李先生各自與本公司訂立之僱傭協議，彼等有權就擔任本公司之行政職務收取薪金、酌情花紅及其他額外福利。

上述董事薪酬之進一步詳情於財務報告書附註8中披露。

各董事有權向本公司收取董事袍金。本年度已付予各董事之董事袍金為246,000港元。非執行董事亦將會就彼獲委派作為各董事會委員會主席及／或成員之職務及提供之服務收取額外酬金。本年度已付予非執行董事作為擔任各董事會委員會主席及／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，本公司之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第XV部) (「相聯法團」及各自為一間「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
<b>本公司普通股股份數目</b>					
李棕	-	-	1,477,715,492 <i>附註(i)及(ii)</i>	1,477,715,492	73.95
李聯煒	2,000,270	270	-	2,000,540	0.10
徐景輝	600,000	75,000	-	675,000	0.03
<b>力寶普通股股份數目</b>					
李棕	-	-	369,800,219 <i>附註(i)</i>	369,800,219	74.98
李聯煒	1,031,250	-	-	1,031,250	0.21
<b>力寶華潤普通股股份數目</b>					
李棕	-	-	6,890,184,389 <i>附註(i)及(iii)</i>	6,890,184,389	74.99

附註：

- (i) 於2021年12月31日，相聯法團Lippo Capital及透過其全資附屬公司J & S Company Limited(「J & S」)直接及間接擁有力寶普通股股份合共369,800,219股之權益，約佔力寶已發行股份之74.98%。Lippo Capital為相聯法團Lippo Capital Holdings擁有60%權益之附屬公司，而Lippo Capital Holdings則為相聯法團Lippo Capital Group之全資附屬公司。李博士為Lippo Capital Group之普通股股份一股(佔其全部已發行股本)之實益擁有人。
- (ii) 於2021年12月31日，力寶透過其全資附屬公司間接擁有本公司普通股股份1,477,715,492股之權益，約佔本公司已發行股份之73.95%。
- (iii) 於2021年12月31日，力寶透過其全資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%。



## 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)

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
First Tower Corporation	(e)	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
Hennessy Holdings Limited	(e)	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 Holdings Company Limited	(f)	普通股	1	100
Lippo Capital Limited	(d)	普通股	423,414,001	60
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
Prime Success Limited	(e)	普通股	1	100
PT Matahari Department Store Tbk.	(g)	普通股	1,350,768,696	51.44
Skyscraper Realty Limited	(e)	普通股	10	100
Superfood Retail Limited (「Superfood」)	(h)	普通股	10,000	100
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) 該等股份由Lippo Capital 100%直接或間接持有。
- (b) 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之全資附屬公司。OUE由Fortune Crane Limited (「FCL」)間接擁有約70.97%權益。本公司透過其擁有50%權益之合營企業LAAPL持有FCL約92.05%之權益。
- (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 (「Nine Heritage」)持有；36,165,052股普通股股份由力寶華潤之間接全資附屬公司Pantogon Holdings Pte Ltd (「Pantogon」)持有及759,000股普通股股份由力寶華潤之間接全資附屬公司Max Turbo Limited (「Max Turbo」)持有。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(透過其控制之公司)為Silver Creek全部已發行股份之實益擁有人。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) 該等股份由Lippo Capital Holdings直接持有。
- (e) 該等股份由力寶100%直接或間接持有。
- (f) 該股份由Lippo Capital Group 100%直接持有。
- (g) 509,992,000股普通股股份由Multipolar持有及840,776,696股普通股股份由Auric Digital持有。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(透過其控制之一間公司)為Fullerton全部已發行股份之實益擁有人。
- (h) Jeremiah、Nine Heritage、Pantogon、Max Turbo及Oddish Ventures Pte. Ltd. (「Oddish」)分別持有406股、1,625股、2,937股、62股及4,970股普通股股份。Oddish為OUE之間接全資附屬公司。因此，李博士被視作擁有Superfood合共10,000股普通股股份(即Superfood全部已發行股份)之權益。

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(不論親生或領養)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

於本年度內任何時間，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

章程細則規定，董事可從本公司之資產及溢利獲得彌償保證，彼等或任何彼等人士、彼等之任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自之職務或信託執行其職責或假定職責時因作出、發生之任何作為或不作為而招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害賠償及開支，可就此獲擔保免受任何損害。本公司及其附屬公司之董事均已獲得董事及高級職員責任保險的保障。

### 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
Hennessy Holdings Limited	1,477,715,492	73.95
Prime Success Limited	1,477,715,492	73.95
力寶有限公司	1,477,715,492	73.95
Lippo Capital Limited	1,477,715,492	73.95
Lippo Capital Holdings Company Limited	1,477,715,492	73.95
Lippo Capital Group Limited	1,477,715,492	73.95
梁杏子女士	1,477,715,492	73.95
PT Trijaya Utama Mandiri (「PT TUM」)	1,477,715,492	73.95
李白先生	1,477,715,492	73.95
Aileen Hambali女士	1,477,715,492	73.95

#### 附註：

1. 本公司之直接控股公司Hennessy(作為實益擁有人)直接持有本公司之普通股股份1,477,715,492股，約佔本公司已發行股份之73.95%。
2. Hennessy由Prime Success全資擁有，而Prime Success則由力寶全資擁有。
3. Lippo Capital及透過其全資附屬公司J & S 直接及間接擁有力寶已發行股份約74.98%之權益。
4. Lippo Capital Holdings擁有Lippo Capital已發行股份之60%。Lippo Capital Group擁有Lippo Capital Holdings全部已發行股本。李博士為Lippo Capital Group全部已發行股本之實益擁有人。梁女士為李博士之配偶。
5. PT TUM擁有Lippo Capital已發行股份餘下之40%。PT TUM由李博士之胞兄李白先生全資擁有。Hambali女士為李白先生之配偶。
6. Hennessy於本公司普通股股份之權益已記錄為Prime Success、力寶、Lippo Capital、Lippo Capital Holdings、Lippo Capital Group、梁女士、PT TUM、李白先生及Hambali女士之權益。上述本公司之普通股股份1,477,715,492股為李博士擁有權益之同一批股份，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。

## 董事會報告(續)

### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉(續)

#### 主要股東於本公司股份之權益(續)

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)概無在本公司之股份或相關股份中，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。

#### 董事於競爭業務之權益

力寶集團(泛指李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。

本公司全體董事亦為力寶及力寶華潤之董事。董事於力寶及力寶華潤之權益之其他詳情於上文「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。力寶及力寶華潤之附屬公司亦從事物業投資及物業發展業務。

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章程細則及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構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。

### 根據上市規則第13.20條作出之披露

本集團已向本集團之主要合營企業LAAPL之附屬公司FCL授予財務資助。於2021年12月31日尚未償還之相關墊款乃以下列方式授出：

- (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(其被日期為2021年1月4日之第二次經修訂及經重列貸款協議所取代)，自2017年1月4日起，過渡貸款、第二筆過渡貸款及新貸款各自之年利率由6.5%修訂為2.25%，而該等貸款將須按要求償還。

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日之同意書重新借入預付貸款。

所有上述向FCL作出之墊款皆為無抵押。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34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，而任何董事或控股股東或彼等各自之任何附屬公司直接或間接擁有重大權益而與本公司業務有關之其他重要合約。

於本年度內，概無任何控股股東或其任何附屬公司所訂立向本集團提供服務之重要合約。

### 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。

## 董事會報告(續)

### 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82%，而當中最大客戶應佔收入為64%。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本5%以上之權益)於本集團五大供應商及客戶中擁有任何實益權益。

### 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地位，本集團致力向其客戶提供優質產品及服務。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(v)及7。

### 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23至33頁。

### 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34至40頁所載之本公司風險管理報告披露。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。

## 董事會報告(續)

### 環境、社會及管治報告

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，並採納良好常規，以達到其保護環境之承諾。本公司之環境、社會及管治報告載於第41至56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，本公司維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

### 優先權

章程細則或百慕達法例均無規定本公司於發行新股份時須按持股比例向現有股東授予優先權。

### 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任滿告退，彼符合資格並表示願意應聘連任。

代表董事會

行政總裁

李聯焯

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。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。

本年度內，本公司繼續採取措施密切監察及提升其企業管治常規，以符合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，所有董事於本年度內均已一直完全遵守標準守則所載之規定標準。

為提升企業管治，本公司亦已為本集團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

董事會現有六名成員（董事會成員資料載於第10頁），包括兩名執行董事及四名非執行董事，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11至13頁）。載列董事名稱及其角色和職能之名單亦可於本公司網站([www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk))（「本公司網站」）及香港交易及結算有限公司（「香港交易所」）網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))（統稱「該等網站」）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。

本公司之三名獨立非執行董事佔董事會人數超過三分之一。彼等均具備上市規則第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，並已根據上市規則第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。

容先生及徐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，彼等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，並無證據顯示彼等之任期對彼等之獨立性有任何影響。董事認為，儘管容先生及徐先生長期服務，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，以及彼等在外之經驗繼續對本公司及其股東整體帶來重大貢獻。



## 企業管治報告(續)

### 董事會(續)

根據章程細則，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，其續任須經股東通過獨立決議批准。所有董事與本公司已訂有協議書及／或僱傭協議，列明彼等各自獲委任為本公司董事及／或擔任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。所授出之職能及權力獲定期檢討，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、年報及發佈中期及全年業績及其他事項。

管理層向董事提供本集團營運、表現及狀況之管理層最新資料。所有董事均能適時獲悉及獲正式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監管之最新資訊，使彼等了解最新規則規定及協助彼等履行責任。公司秘書可向董事就履行彼等作為董事之職務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。

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(統稱「該等委員會」)，以監督本集團事務之特定範疇。

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。

## 企業管治報告(續)

### 董事會(續)

本年度內各董事個別出席董事會會議及股東大會之次數，以及該等委員會成員個別出席該等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*
<b>執行董事</b>					
李棕博士(主席)	4/4	不適用	2/2	2/2	1/1
李聯煒先生(行政總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
陳念良先生	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
徐景輝先生 (審核委員會、薪酬委員會 及提名委員會主席)	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
容夏谷先生	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
梁英傑先生	4/4	3/3	2/2	2/2	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」)。

### 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

現有四名非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。根據章程細則，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。

## 企業管治報告(續)

### 董事薪酬

董事會於2005年6月成立薪酬委員會，薪酬委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍於該等網站登載。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執行董事。

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、供職時間及職責，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，薪酬委員會評估執行董事之表現，並檢討及獲授權釐定(其中包括)(i)董事及高級職員之薪酬方案；及(ii)委任若干現有董事之新協議書。

薪酬委員會成員主要為非執行董事。薪酬委員會有五名成員，包括三名獨立非執行董事徐先生(為主席)、容先生及梁先生、一名非執行董事陳先生及一名執行董事李博士。薪酬委員會之組成符合上市規則有關出任主席及獨立性之規定。薪酬委員會於本年度舉行兩次會議，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8及2.4(v)中披露。

### 提名董事

董事會有權根據章程細則委任董事。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，提名委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責。職權範圍於該等網站登載。

提名委員會之主要職責為(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；識別適合且合資格人士成為董事會成員及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；及檢討本公司提名委員會之職權範圍、董事會成員多元化政策(「成員多元化政策」)及董事提名政策(「提名政策」)，並向董事會建議須作出之任何必要修訂。

## 企業管治報告(續)

### 提名董事(續)

建議重選及委任之候選人首先由提名委員會考慮，其建議繼而提交予董事會以作決定。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退任董事之資格，並評估獨立非執行董事之獨立性。其亦檢討董事會之現有架構、規模、成員組合、多元化及效能。

在提名委員會之支持及建議下，董事會於2019年1月採納提名政策。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章程細則、本公司之任何適用政策或程序及／或上市規則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刊登於本公司網站。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、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、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。

委任為新董事之建議候選人須提交所需資料，連同彼等獲委任為董事之同意書。提名委員會須考慮任何表明其有意膺選連任之現有董事為候選人，並可根據提名政策採用其認為合適之任何程序評估建議候選人。提名委員會其後須就建議重選或委任董事向董事會提供建議，以供董事會考慮並繼而須向股東提供建議(如適用)。提名委員會亦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。

董事會於2013年8月採納成員多元化政策，並於2019年1月修訂該政策。經修訂成員多元化政策於本公司網站登載。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可持續和均衡發展之重要因素。成員多元化政策載列達致董事會成員多元化之方針。甄選候選人將以一系列多元化因素為基準，包括但不限於性別、年齡、專業經驗、技能、文化及教育背景、知識、服務任期及本公司不時之業務模式及具體需要。最終將以獲選候選人可為董事會帶來之優點及貢獻為原則作決定，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。提名委員會檢討成員多元化政策之目標，並監察該政策之實施情況。其亦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。

## 企業管治報告(續)

### 提名董事(續)

提名委員會成員主要為非執行董事。提名委員會有五名成員，包括三名獨立非執行董事徐先生(為主席)、容先生及梁先生、一名非執行董事陳先生及一名執行董事李博士。提名委員會之組成符合上市規則有關出任主席及獨立性之規定。提名委員會於本年度舉行兩次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

### 董事投入時間及培訓

本公司接獲各董事之確認，表示彼等於本年度投入足夠時間及精神以處理本公司之事務。本公司鼓勵董事參加專業、公共及社區組織。董事已向本公司披露其於香港或海外公眾上市公司或組織所擔任職位之數目及性質及其他重大承擔，以及顯示其擔任有關職務所投入之時間。本公司並提醒彼等應適時通知本公司上述資料之任何變動。有關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」)上膺選連任之退任董事於過去三年在公眾上市公司擔任之董事職務，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11至13頁之董事及高層管理人員簡歷內。

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、企業管治及監管之最新資訊之講座及/或研討會，費用由本公司支付。董事透過(其中包括)以下方式不斷發展及更新知識及技能：

- (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、董事職責以及法律及監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監管變動，以及董事履行彼等職責相關事宜之閱讀材料；及
- (3) 閱覽有關法律及監管變動，以及董事履行彼等職責相關事宜之新聞、期刊、雜誌及/或其他閱讀材料。

## 企業管治報告(續)

### 董事投入時間及培訓(續)

根據現任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方式參與持續專業發展。彼等於本年度之培訓記錄如下：

董事	接受之培訓
<b>執行董事</b>	
李棕博士(主席)	(1)、(2)及(3)
李聯煒先生(行政總裁)	(1)、(2)及(3)
<b>非執行董事</b>	
陳念良先生	(1)、(2)及(3)
<b>獨立非執行董事</b>	
容夏谷先生	(1)、(2)及(3)
徐景輝先生	(1)、(2)及(3)
梁英傑先生	(1)、(2)及(3)

### 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(「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綜合財務報告書之費用分別約為2,500,000港元(2020年 — 2,600,000港元)及約為4,000港元(2020年 — 124,000港元)。

### 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，其職權範圍可於該等網站瀏覽。其協助董事會履行其責任，確保風險管理、內部監控及遵責之有效制度，並符合其外部財務報告目標。其亦負責本公司之企業管治職能。所有審核委員會成員均為非執行董事。審核委員會由四名成員組成，包括三名獨立非執行董事徐先生(為主席)、容先生及梁先生以及一名非執行董事陳先生。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。

## 企業管治報告(續)

### 審核委員會(續)

審核委員會成員具備不同行業之經驗，而其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，審核委員會將每年至少舉行兩次會議。管理層及核數師一般會出席會議。此外，審核委員會定期與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，與執行董事、管理人員、內部審核及風險管理部門(「內部審核部門」)及核數師就本集團之財務事項、企業管治政策與常規，以及內部審核、風險管理及內部監控事宜進行討論，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。其亦向董事會建議，待於2022年股東週年大會上獲股東批准後，將重聘安永會計師事務所為來年之核數師，並審閱核數師所收取之費用。

### 風險管理及內部監控

董事會明白其有責任持續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。

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34至40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，為本集團之董事、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、會計及財務申報職能方面之資源、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。

## 企業管治報告(續)

### 內部審核

內部審核部門於2007年成立，以進行內部審核及檢討本集團之風險管理及內部監控系統。

內部審核部門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流程，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，公司秘書已接受所需之專業培訓。

### 與股東之溝通

本公司已制定股東通訊政策，並將定期作出檢討以確保其效能。

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。各項大體上獨立之事宜均以獨立決議案提呈股東週年大會。董事會成員(包括董事會及董事會委員會之主席)及核數師均獲邀出席股東週年大會及回答股東之提問。

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決，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。投票表決之結果將會於該等網站發放及登載。

本公司網站已予設立，以提供有效之溝通。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、本公司組織章程大綱(「章程大綱」)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香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(「過戶處」)，或聯絡過戶處之客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢有關其股權事宜。股東可將其查詢以書面方式發送至本公司主要營業地點予董事會或公司秘書，地址為香港金鐘道89號力寶中心二座40樓。



## 企業管治報告(續)

### 股東權利

根據章程細則第58條，任何於遞呈要求之日期持有不少於附帶於本公司股東大會表決權之本公司繳足股本十分之一之股東，於任何時候均有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明之任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一(21)日內董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行根據百慕達1981年公司法之條文召開大會。股東可將要求及請求以書面方式發送至本公司主要營業地點予董事會或公司秘書，地址為香港金鐘道89號力寶中心二座40樓。

### 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月採納本公司之股息政策(「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。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之人士發放有關本集團之重要資料。在透過香港交易所作出公佈時，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，本公司於處理內幕消息時已根據內幕消息政策採取謹慎措施。

本集團管理層與投資者保持定期聯繫。

於本年度，概無對章程大綱及章程細則作出修訂。章程大綱及章程細則之最新及綜合版本可於該等網站瀏覽。

## 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、上市規則及其他監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。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57至61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

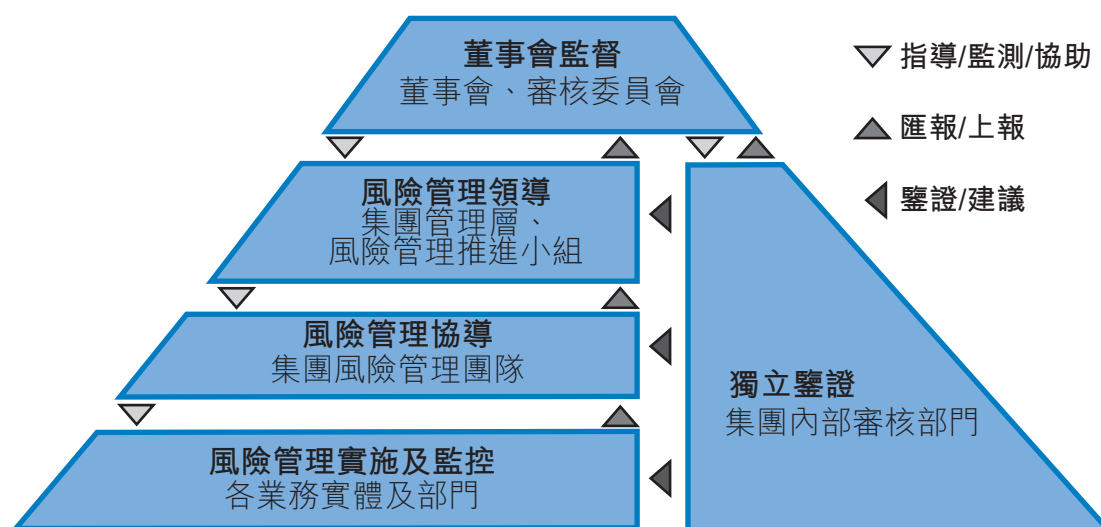
本集團深明積極主動面對風險的文化對有效實施風險管理系統的重要性。為了倡導理想的風險文化，集團的風險管理系統融入了集團業務中的各部分以至日常營運的流程中。本集團旨在透過風險管理活動實現以下目標：

- 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

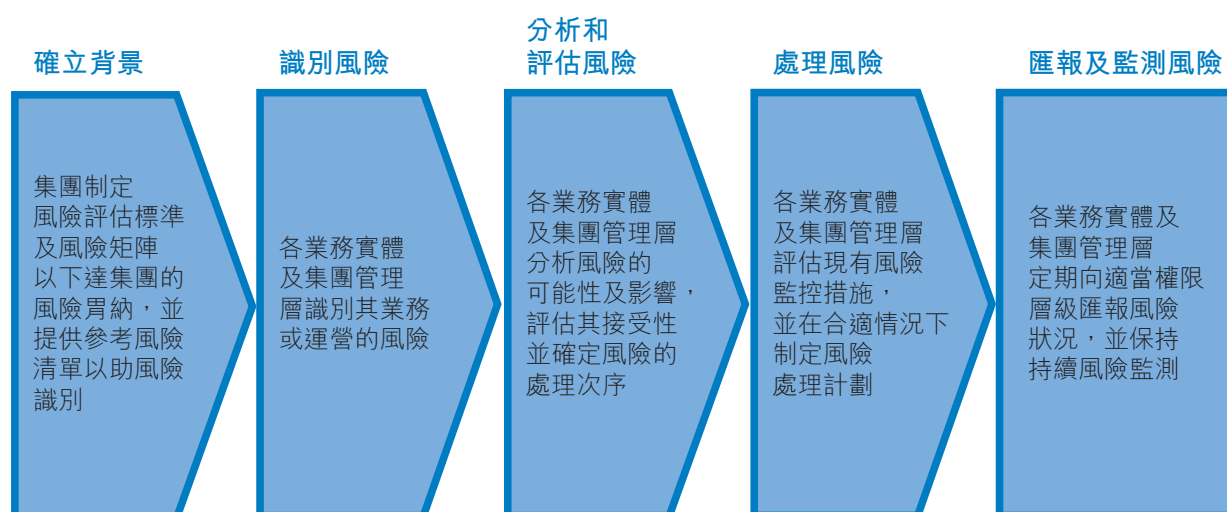
#### 獨立業務鑒證

##### 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)

#### 集團營運

風險	所採取的對策例子	風險趨勢
<b>營運－自然災害風險<sup>1</sup></b> 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期執行系統備份</li> <li>制定涵蓋不同災害的業務持續性計劃</li> <li>為各種災害適當投保</li> </ul>	
<b>營運－新型冠狀病毒(COVID-19)爆發</b> 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>確保清潔衛生的工作環境</li> <li>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</li> <li>在辦公室實施預防措施</li> <li>彈性工作時間和在家工作</li> <li>暫時中止不必要的商務旅行</li> <li>用電子通訊設備進行會議</li> </ul>	
<b>營運－網絡安全風險</b> 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>加強預防及偵測網絡威脅</li> </ul>	
<b>策略－宏觀經濟風險</b> 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>成本監控及管理</li> </ul>	



風險水平維持穩定



風險水平上升

<sup>1</sup> 等同環境、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

本報告涵蓋本集團於本年度在環境、社會及管治方面之績效。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，本報告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

本報告專注於本年度本公司於香港總部及其附屬公司於物業投資、發展及管理以及管理服務之營運(其概要載於下表)。儘管本報告未能覆蓋本集團之所有營運，本集團之目標為不斷完善內部資料收集程序，並在適當之情況下逐步擴大披露範圍。

分部	報告範圍涵蓋之附屬公司
物業投資、發展及管理	<ul style="list-style-type: none"><li>北京力寶世紀置業有限公司(「北京力寶」)</li><li>成都力寶置業有限公司(「成都力寶」)</li><li>Fairseas 1 Pte. Ltd.(「Fairseas」)</li><li>One Realty Pte. Limited(「One Realty」)</li></ul>
管理服務	<ul style="list-style-type: none"><li>HCL Management Limited(「HCL Management」)</li></ul>

## 匯報準則

本報告乃根據上市規則附錄二十七內《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，以便讀者參考。

於編製本報告時，本集團秉持重要性、量化、平衡及一致性之匯報原則：

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，並就此向董事會呈交重要性評估。本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。

## 環境、社會及管治報告(續)

### 關於本報告(續)

#### 確認及批准

本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。本報告已於2022年3月31日獲董事會批准。

#### 意見及反饋

本集團非常重視持份者之意見。如任何持份者對本報告有任何疑問或建議，歡迎透過郵寄或電郵至以下地址與本集團聯絡：

地址：香港金鐘道89號力寶中心二座40樓

電郵：hkc.ir@lippo.hk

### 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，以識別、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，本集團為員工舉行線上環境、社會及管治培訓工作坊，內容涵蓋保障個人資料及有關本地報告準則之最新資料。

### 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的一部分。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。本集團亦制定內部監控及正式審核程序，以確保於本報告呈列之任何資料均盡可能準確可靠。

董事會為確保風險管理及內部監控系統之適用性及有效性承擔整體責任。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。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及外界團體及個人。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。本集團在日常營運中，透過多種渠道與主要持份者溝通以收集彼等之反饋意見，包括會面、電子郵件、電話、訪談、會議、探訪、網站及／或問卷等。

內部持份者	外界持份者
<ul style="list-style-type: none"><li>• 最高層之行政人員</li><li>• 董事會</li><li>• 高級及中級管理層</li><li>• 一般員工</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 投資者</li><li>• 股東</li><li>• 供應商</li><li>• 業務夥伴</li><li>• 核數師</li><li>• 服務供應商</li><li>• 客戶</li><li>• 傳媒</li></ul>

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

#### 重要性評估

為確保本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	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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。</li><li>• 在「環境」及「社會」方面識別22個相關議題。</li></ul>
2 收集反饋	<ul style="list-style-type: none"><li>• 與內部及外界持份者進行定量網上調查。</li></ul>
3 識別重大議題	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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。</li><li>• 綜合若干相關議題，並將所得出之18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》層面於下表列示。</li></ul>
4 驗證	<ul style="list-style-type: none"><li>• 向董事會及高級管理層呈交重要性評估結果。</li></ul>

## 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、社會及管治層面		重要環境、社會及管治議題
<b>A. 環境</b>	A1: 排放物	<ul style="list-style-type: none"><li>廢氣排放</li><li>溫室氣體排放</li><li>廢棄物</li></ul>
	A2: 資源使用	<ul style="list-style-type: none"><li>能源</li><li>用水</li></ul>
	A3: 環境及天然資源	<ul style="list-style-type: none"><li>並無其他重大環境影響</li></ul>
	A4: 氣候變化	<ul style="list-style-type: none"><li>氣候相關風險</li></ul>
<b>B. 社會</b>	B1: 僱傭管理制度	<ul style="list-style-type: none"><li>多元化及平等機會</li><li>公平及具競爭力之薪酬</li><li>僱員關係</li></ul>
	B2: 健康與安全	<ul style="list-style-type: none"><li>僱員健康與安全</li></ul>
	B3: 發展及培訓	<ul style="list-style-type: none"><li>發展及培訓</li></ul>
	B4: 勞工準則	<ul style="list-style-type: none"><li>勞工準則</li></ul>
	B5: 供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none"><li>供應鏈管理</li></ul>
	B6: 產品責任	<ul style="list-style-type: none"><li>負責任市場推廣及與客戶之溝通</li><li>品質管理</li><li>保障資料私隱及知識產權</li></ul>
	B7: 反貪污	<ul style="list-style-type: none"><li>反貪污及舉報</li></ul>
	B8: 社區投資	<ul style="list-style-type: none"><li>社區投資</li></ul>

### A. 環境

本集團朝著對環境負責任之目標邁進，致力減低其營運對環境造成之負面影響。本集團根據已實施之環境政策，以環保之方式經營業務，並識別其重大環境風險及機遇。所有附屬公司理應制定適用程序及措施，持續管理及盡量減低其對環境造成之影響。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。

#### A1: 排放物

##### 廢氣排放

主要之空氣污染物包括汽車及游艇排放之氮氧化物、二氧化硫及可吸入懸浮粒子。本年度之廢氣排放與2020年相比較高。此乃主要由於報告期較長及若干附屬公司之汽車及游艇燃料消耗增加所致。

廢氣排放數據載於下表。

廢氣排放	本年度	2020年
氮氧化物(公斤)	0.38	0.20
二氧化硫(公斤)	0.70	0.09
可吸入懸浮粒子(公斤)	0.03	0.05

## 環境、社會及管治報告(續)

### A. 環境(續)

#### A1: 排放物(續)

##### 溫室氣體排放

於進行溫室氣體排放量化工作期間，本集團參考了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及包括ISO14064-1及溫室氣體盤查議定書在內之國際標準。

本年度之溫室氣體總排放量為81.4公噸二氧化碳當量。溫室氣體密度為0.22公噸二氧化碳當量／每平方米樓面面積。

範圍2(即能源間接溫室氣體排放)佔溫室氣體總排放量之76%。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24%及0%。

為減低及管理排放物，本集團優先採購高能源效益及低排放量之辦公設備及公司車輛，例如LED燈及電動車。展望未來，本集團將會考慮利用排放數據協助制定減碳行動計劃及訂立減碳目標之可能性。本集團將在適當時候增加可於閒置時自動關閉之自動或動態感應照明或電子設備。

溫室氣體排放數據載於下表。

溫室氣體排放	本年度	2020年
範圍1：直接排放(公噸二氧化碳當量)	19.4	14.3
範圍2：能源間接排放(公噸二氧化碳當量)	62.0	50.6
範圍3：其他間接排放(公噸二氧化碳當量)	0	0
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)	81.4	64.9
溫室氣體密度(公噸二氧化碳當量／每平方米)	0.22	0.17

## 環境、社會及管治報告(續)

### A. 環境(續)

#### A1: 排放物(續)

##### 廢棄物

本集團深明管理及減少所產生之廢棄物是其責無旁貸之責任，亦已實施一系列慣例並達致如下表現。

慣例	表現
<ul style="list-style-type: none"><li>盡可能採用電子通訊；</li><li>在可行情況下於辦公室實行循環再用及再造；</li><li>雙面打印；</li><li>循環再用只用過單面之紙張。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>本集團於本年度產生0.17公噸無害廢棄物及產生極少數量之有害廢棄物。無害廢棄物密度為0.01公噸／每位員工。</li><li>本集團各項業務營運所產生之主要無害廢棄物為辦公室之生活固體廢棄物，全部均會由認可服務商按適用環保法規處理。</li></ul>

無害廢棄物數據載於下表。

廢棄物(附註)	本年度	2020年
無害廢棄物(公噸)	0.17	0.15
無害廢棄物密度(公噸／每位員工)	0.01	0.02

附註： 僅包括北京力寶及成都力寶之數據

展望未來，本集團將會採取以下行動以監察無害廢棄物之情況：

- 按廢棄物之種類將廢棄物分類回收；
- 於指定地點棄置不同種類之廢棄物。

## 環境、社會及管治報告(續)

### A. 環境(續)

#### 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並達致如下表現：

慣例	表現
<ul style="list-style-type: none"><li>採用按預設時間表運作之自動照明監控系統，以節省於非辦公時間耗用之能源；</li></ul>	本年度之總能源消耗量為187.3兆瓦時等值。能源密度為0.51兆瓦時等值／每平方米樓面面積。
<ul style="list-style-type: none"><li>將空調恆溫器設定為最佳溫度，在員工舒適度與能源使用之間保持平衡；</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>定期清潔及保養空調系統；</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>在有需要進行替換時，優先採用品能源效益之電子設備及LED燈。</li></ul>	

能源消耗		本年度	2020年
直接能源	汽油(兆瓦時等值)	44.7	10.6
	柴油(兆瓦時等值)	0	25.9
間接能源	電力(兆瓦時)	142.6	110.3
總能源消耗量(兆瓦時等值)		187.3	146.8
能源密度(兆瓦時等值／每平方米)		0.51	0.39

展望未來，本集團將採取下列行動以致力減少能源消耗及排放量：

- 進一步鼓勵員工於日常營運中實踐節能；
- 定期進行能源／碳審計。



## 環境、社會及管治報告(續)

### A. 環境(續)

#### A2: 資源使用(續)

##### 用水

本集團取用市內供應之用水，且並無求取適用水源方面之問題。為減低耗水量，本集團已實行如下慣例。

慣例	表現
安裝節約用水及流量較低之水龍頭； 定期維修供水設施。	本年度之總耗水量及耗水密度分別為235.11立方米 及39.2立方米／每位員工。

耗水(附註)	本年度	2020年
總耗水量(立方米)	235.11	177.8
耗水密度(立方米／每位員工)	39.2	35.6

附註：僅包括成都力寶及Fairseas之數據。計算耗水密度時僅包括成都力寶及Fairseas之員工。其他附屬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。

本集團將採取下列行動以致力節省水資源及避免不必要之耗水：

- 進一步鼓勵員工於日常營運中實踐節約用水；
- 避免或減少漏水。

##### 包裝物料

包裝物料因本集團之業務性質而被視為不重要。

#### A3: 環境及天然資源

##### 其他環境影響

除上文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天然資源造成任何重大影響。展望未來，本集團將努力減低其各項業務營運所消耗之能源及其他天然資源，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有關環境之違法違規個案。

## 環境、社會及管治報告(續)

### A. 環境(續)

#### A4: 氣候變化

本集團已就物業營運進行初步氣候風險評估，並確認氣候變化產生下列風險：

- 風暴、水災、旱災及／或其他極端天氣現象及所帶來之損害之嚴重程度及次數增加；
- 業務受阻及公用事業供應中斷增加；
- 營運成本增加(材料、勞工、能源成本及水費上升、保費上漲等)；
- 對僱員健康及安全構成更大威脅。

氣候變化令網絡設施受損之風險上升，可能會影響本集團能否繼續營運及／或造成關鍵數據及／或資料丟失。為減輕風險，本集團已實施環境政策，並推行下列措施：

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

### B. 社會

作為負責任之企業公民，本集團致力堅守商業道德，維持優質產品及服務之標準。本集團設有以下政策，反映其承擔之責任及所採取之方法：

- 人力資源政策
- 可持續供應鏈政策
- 產品及服務責任政策
- 反貪污政策
- 舉報政策
- 捐助政策

## 環境、社會及管治報告(續)

### B. 社會(續)

#### B1: 僱傭

健全之僱傭制度乃維持優秀僱員儲備之第一步。誠如人力資源政策所載，本集團以打造一個充滿激勵、公正、和諧及安全之工作環境為目標。僱傭政策及程序載列招聘、晉升、解僱、工作時數、假期、加班、補償以及其他福利及待遇等方面之指引及條文。

#### 多元化及平等機會

人力資源政策強調僱員多元化及平等機會之重要性。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。招聘、補償、獎勵及晉升乃根據僱員之表現、能力及潛力進行。

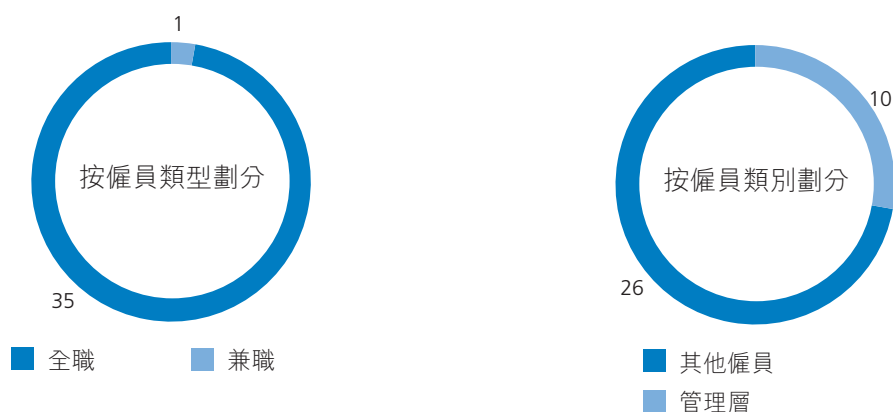
#### 公平及具競爭力之薪酬

本集團透過提供完善之待遇及福利改善僱員之福祉。本集團之薪酬方案提供多項福利，例如有薪婚假、病假、恩恤假、年假、醫療保健及人壽保險、退休福利及培訓津貼等。

#### 僱員關係

僱員可透過各種溝通渠道自由地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)提出任何關注及投訴。所有接獲之反饋意見及投訴均會保密處理。

僱員數據載列如下。

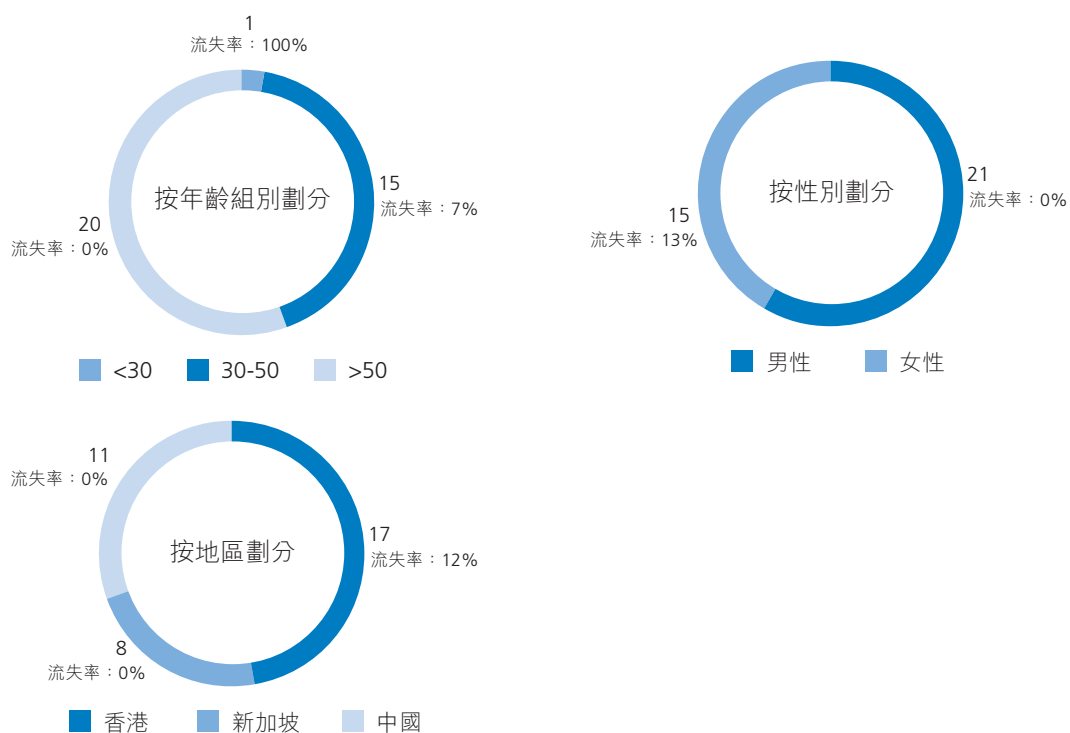


## 環境、社會及管治報告(續)

### B. 社會(續)

#### B1: 僱傭(續)

##### 僱員關係(續)



#### B2: 健康及安全

本集團心繫僱員，視健康及安全為本集團營運中之首要重任。人力資源政策強調，本集團之總體目標為盡量減少僱員健康及安全風險，以保障彼等免受職業性傷害。

在物業投資及發展業務方面，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。辦公室亦已設置急救箱，以供於發生意外時使用。就北京力寶等位於空氣質素較差之地區之附屬公司而言，僱員之個人辦公桌上均配置了空氣淨化機，將有關呼吸道系統之健康風險降至最低。

於疫情期間，本集團一直心繫僱員之健康及安全，為彼等提供免費外科口罩，並在適當情況下安排僱員在家工作及實施彈性工作時間。其亦已為僱員就外科口罩及消毒用品物色供應商並下達訂單。辦公室已定期進行清潔，並設有足夠消毒及衛生用品以供僱員使用。

## 環境、社會及管治報告(續)

### B. 社會(續)

#### B2: 健康及安全(續)

概無有關健康及安全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之違法違規個案。

因工作關係傷亡	因工作關係死亡之 人數及比率	因工作關係受傷之 人數及比率	因工傷損失之 工作日數
本年度	0	0	0
2020年	0	0	0

附註：於過往3年(包括本年度)，概無發生因工作關係死亡之事故。

#### B3: 培訓及發展

建立正確途徑支持僱員乃釋放僱員潛能之關鍵。根據人力資源政策，本集團支持僱員把握各種學習及發展機會以獲取知識及技能，在事業發展方面更上一層樓。各分部及部門透過制定工作計劃及提供日常指引培育其職員。本集團根據不同績效指標及目標評估僱員之表現，並進行年度表現評核以提供反饋意見、識別個人發展需要及處理任何績效問題。本集團因應其發展，根據表現、能力及未來作出貢獻之潛力晉升僱員。

於本年度，本集團為僱員提供一系列內外培訓機會。本年度培訓活動之例子載列如下：

業務	附屬公司	本年度之主要培訓活動
物業投資及發展	One Realty	• 風險管理、內部監控及環境、社會及管治報告線上培訓

接受培訓之僱員人數及百分比(附註)				本年度		2020年	
地區	性別	僱員類別		總計(按性別劃分)		總計(按性別劃分)	
		管理層	其他僱員	男	女	男	女
總計	男	1 (17%)	2 (22%)	3 (20%)	4 (19%)	4 (29%)	3 (15%)
	女	0 (0%)	4 (24%)				

附註：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x100%。

## 環境、社會及管治報告(續)

### B. 社會(續)

#### B3: 培訓及發展(續)

本年度接受培訓之僱員分析(附註)			
僱員類別		性別	
管理層	其他僱員	男	女
14%	86%	43%	57%

附註： 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x100%。

平均培訓時數(附註)							
地區	性別	僱員類別		本年度 總計(按性別劃分)		2020年 總計(按性別劃分)	
		管理層	其他僱員	男	女	男	女
總計	男	13	9.0	10.3	7.7	2.7	0.2
	女	0	7.7				

附註： 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。

#### B4: 勞工標準

誠如人力資源政策所載，本集團尊重人權，嚴禁任何形式之童工及強制勞工，並已為其所有業務營運設立有效之系統及監控措施。為確保符合地方規則及法規，於招聘過程中，本集團基於身份證明文件、學歷背景、才幹、年齡、經驗及其他適用優點，篩選及評核合適之求職者。

概無有關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僱傭、童工及強制勞工之違法違規個案。

## 環境、社會及管治報告(續)

### B. 社會(續)

#### B5: 供應鏈管理

本集團致力加強其供應鏈管理，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	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>遵守與商業道德、環境及社會責任相關之法律及法規</li></ul>
產品／服務安全與品質	<ul style="list-style-type: none"><li>質量管理系統、核證職能、所獲獎項或認證</li></ul>
工作健康及安全	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li></ul>
環境管理	<ul style="list-style-type: none"><li>環境管理系統、政策及所獲獎項</li></ul>

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。

本集團並無主要供應商。本集團將繼續沿用上述標準，同時探索改善有關方針之可能性，以識別及管理其供應鏈對環境及社會之潛在影響。

## 環境、社會及管治報告(續)

### B. 社會(續)

#### B6: 產品責任

本集團之產品及服務責任政策清楚列明本集團對保持其產品及服務之安全及質量、客戶反饋意見及產品召回、廣告及標籤、保護客戶資料及知識產權之承諾。

##### *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，以便客戶作出知情選擇之重要性。誠如產品及服務責任政策所載，本集團致力以不誤導客戶之方法推廣及宣傳其產品及服務，以保障客戶權益。產品及服務之資料亦應充分可靠地披露。鑒於本集團之業務性質使然，概無接獲有關產品之投訴，因安全及健康原因而進行之產品召回被視為並不重大。

為提升客戶滿意度，附屬公司須確立適用之反饋渠道及機制，以了解並回應客戶之關注事項及反饋意見。成都力寶等附屬公司透過探訪租戶以收集反饋意見，並尋求各種方法改善其產品及服務。

概無有關產品責任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產品責任之違法違規個案或投訴。

##### *品質管理*

本集團關注其產品及服務為客戶所帶來之潛在影響。為確保所提供之產品及服務安全可靠，附屬公司須遵循本集團之產品及服務責任政策以及其他特定政策和程序。我們應持續監察及定期檢討供應商之表現，並與供應商溝通以識別任何安全及品質問題，確保供應商所提供之產品及服務之安全性及品質。倘發現任何安全及品質問題，供應商須儘快作出匯報、展開調查及採取應對措施，並於適當情況下召回產品。

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。在物業發展方面，本集團於本年度並無任何持續進行之在建物業項目。

##### *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列明有關保障客戶資料及第三方知識產權之指引原則。處理有關資料時，僱員須遵守該政策以及適用法律及法規。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、客戶及租戶之資料。本集團會就收集資料向相關持份者取得同意。為保持資料之機密性，本集團會確保僅獲授權人士方可接觸有關資料。重要資料會加密處理，並定期進行資料備份。



## 環境、社會及管治報告(續)

### B. 社會(續)

#### B7: 反貪污

誠實、誠信及公平競爭一直是本集團之核心價值。本集團秉持此等核心價值，強烈反對賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為。本集團設有反貪污政策，為董事及僱員提供有關收受利益及處理利益衝突等情況之指引。於本年度，本集團為董事、高層管理人員及僱員安排反貪污培訓。

根據本集團之舉報政策，舉報人應向其經理或部門主管，甚至直接向本集團內部審核部門、本公司行政總裁或審核委員會(視乎情況而定)報告任何可疑之不當行為、瀆職或違規行為。審核委員會及集團內部審核部門負責評估及調查所接獲之舉報。整個過程完全保密，舉報人會受到保護且將不會受到不公平解僱、傷害或毫無根據之紀律處分。集團內部審核部門主管定期檢討舉報政策，以確保有效監控及實施。

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或舉報之違法違規個案，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。

#### B8: 社區投資

本集團期望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。在捐助政策之指引下，本集團力求以慈善捐款之形式推動及支持社區之發展。專注貢獻範疇繼續涵蓋助學、病患及殘疾援助、扶貧、賑災以至信仰慕道等多個方面。於本年度，本集團已作出為數777,000港元之慈善及其他捐贈。

本集團將不斷努力參與社區發展，並善用其網絡及影響力推行社區投資項目，以履行其作為企業公民之企業社會責任。

# 獨立核數師報告



致香港華人有限公司  
(於百慕達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62至148頁香港華人有限公司(「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之披露規定妥為編製。

## 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

##### 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10,790,000,000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10,643,000,000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20。

##### 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151,000,000港元，相應之公平值虧損淨額2,000,000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。

相關披露資料載於綜合財務報告書附註3及17。

#### 我們之審核如何處理關鍵審核事項

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。

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。

## 獨立核數師報告(續)

### 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之披露規定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。

### 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。我們之報告依據百慕達1981年公司法第90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。

## 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)

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。

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。

## 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)

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
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	<b>81,090</b>	82,526
銷售成本	7	<b>(4,340)</b>	(17,639)
<b>溢利總額</b>		<b>76,750</b>	64,887
行政開支		<b>(39,217)</b>	(33,634)
其他經營開支	7	<b>(19,332)</b>	(29,342)
其他收益／(虧損) — 淨額	6	<b>(3,346)</b>	12,725
融資成本	10	<b>(12,173)</b>	(9,356)
所佔聯營公司業績		<b>18,473</b>	6,590
所佔合營企業業績	11	<b>633,031</b>	(966,114)
<b>持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)</b>	7	<b>654,186</b>	(954,244)
所得稅	12	<b>15,679</b>	(9,968)
<b>年內／期內持續經營業務之溢利／(虧損)</b>		<b>669,865</b>	(964,212)
<b>已終止經營業務</b>			
年內／期內已終止經營業務之溢利	13	—	134,599
<b>年內／期內溢利／(虧損)</b>		<b>669,865</b>	(829,613)
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人		<b>670,303</b>	(829,662)
非控股權益		<b>(438)</b>	49
		<b>669,865</b>	(829,613)
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)</b>			
基本及攤薄	14	港仙	港仙
— 年內／期內溢利／(虧損)		<b>33.5</b>	(41.5)
— 持續經營業務之溢利／(虧損)		<b>33.5</b>	(48.2)

# 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)		<b>669,865</b>	(829,613)
<b>其他全面收入／(虧損)</b>			
於其後期間可重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)：			
折算海外業務之匯兌差額		<b>(5,456)</b>	47,552
就以下事項重新分類至損益之匯兌差額：			
清算海外業務	6	<b>220</b>	(5,720)
出售海外聯營公司		<b>1,478</b>	–
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)：			
折算海外業務之匯兌差額		<b>(21,151)</b>	712,071
其他儲備		<b>55,426</b>	(14,167)
出售一間合營企業權益之調整	13	–	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)		<b>30,517</b>	740,018
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		<b>(2)</b>	24
所佔合營企業按公平值計入其他全面收益之 股本工具之公平值變動		<b>(178,761)</b>	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)		<b>(178,763)</b>	90,585
年內／期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)		<b>(148,246)</b>	830,603
<b>年內／期內全面收入總額</b>		<b>521,619</b>	990
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		<b>521,474</b>	(636)
非控股權益		<b>145</b>	1,626
		<b>521,619</b>	990
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		<b>521,474</b>	(136,036)
— 來自已終止經營業務		–	135,400
		<b>521,474</b>	(636)



# 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
<b>非流動資產</b>			
固定資產	16	17,207	22,854
投資物業	17	151,491	152,385
使用權資產	18(a)	240	510
於聯營公司之權益	19	365,888	411,510
於合營企業之權益	20	10,789,640	10,174,850
按公平值計入其他全面收益之財務資產	21	91	97
按公平值計入損益之財務資產	22	3,100	2,880
		<b>11,327,657</b>	10,765,086
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		69,663	69,298
發展中物業	23	28,471	31,509
貸款及墊款	24	8,210	8,827
應收賬款、預付款項及其他資產	25	3,189	4,351
按公平值計入損益之財務資產	22	10,684	11,121
可收回稅項		157	120
現金及現金等價物		122,211	198,489
		<b>242,585</b>	323,715
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款	26	–	145,417
租賃負債	18(b)	251	267
其他應付賬款、應計款項及其他負債		26,309	54,578
應付稅項		34,731	52,693
		<b>61,291</b>	252,955
<b>流動資產淨值</b>		<b>181,294</b>	70,760
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>11,508,951</b>	10,835,846

## 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
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	26	<b>272,556</b>	130,000
租賃負債	18(b)	–	254
遞延稅項負債	27	<b>15,572</b>	17,836
		<b>288,128</b>	148,090
<b>資產淨值</b>		<b>11,220,823</b>	10,687,756
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	28	<b>1,998,280</b>	1,998,280
儲備	29	<b>9,202,381</b>	8,669,459
		<b>11,200,661</b>	10,667,739
非控股權益		<b>20,162</b>	20,017
		<b>11,220,823</b>	10,687,756

董事  
李棕

董事  
李聯焯

# 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	股份溢價賬	資本贖回儲備 (附註29(b))	按公平值計入 其他全面收益 之財務資產			可分派儲備 (附註29(b))	總額	非控股權益	權益總額
				公平值儲備*	對沖儲備 (附註29(c))	匯兌均衡儲備				
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	1,998,280	92,775	22,144	24,950	(71,752)	693,051	7,908,291	10,667,739	20,017	10,687,756
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	670,303	670,303	(438)	669,865
年內其他全面收入/(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(6,039)	-	(6,039)	583	(5,456)
就以下事項重新分類至損益之匯兌差額：										
清算海外業務	-	-	-	-	-	220	-	220	-	220
出售海外聯營公司	-	-	-	-	-	1,478	-	1,478	-	1,478
按公平值計入其他全面收益之										
股本工具之公平值變動	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	(2)
所佔合營企業之其他全面收入/(虧損)	-	-	-	(178,761)	55,426	(21,151)	-	(144,486)	-	(144,486)
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	(178,763)	55,426	(25,492)	670,303	521,474	145	521,619
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	26,435	26,435	-	26,435
轉撥合營企業之儲備	-	-	-	(19,739)	-	-	19,739	-	-	-
2020年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(14,987)	(14,987)	-	(14,987)
<b>於2021年12月31日</b>	<b>1,998,280</b>	<b>92,775</b>	<b>22,144</b>	<b>(173,552)</b>	<b>(16,326)</b>	<b>667,559</b>	<b>8,609,781</b>	<b>11,200,661</b>	<b>20,162</b>	<b>11,220,823</b>
於2020年4月1日	1,998,280	92,775	22,144	(66,436)	(57,066)	(59,275)	8,639,475	10,569,897	18,391	10,588,288
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	(829,662)	(829,662)	49	(829,613)
期內其他全面收入/(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	45,975	-	45,975	1,577	47,552
就清算海外業務重新分類至損益之										
匯兌差額	-	-	-	-	-	(5,720)	-	(5,720)	-	(5,720)
按公平值計入其他全面收益之										
股本工具之公平值變動	-	-	-	24	-	-	-	24	-	24
所佔合營企業之其他全面收入/(虧損)	-	-	-	91,080	(14,686)	712,071	-	788,465	-	788,465
出售一間合營企業權益之調整	-	-	-	282	-	-	-	282	-	282
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	91,386	(14,686)	752,326	(829,662)	(636)	1,626	990
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	158,427	158,427	-	158,427
2019/2020年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(19,983)	(19,983)	-	(19,983)
2019/2020年度特別股息	-	-	-	-	-	-	(19,983)	(19,983)	-	(19,983)
2020年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(19,983)	(19,983)	-	(19,983)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>1,998,280</b>	<b>92,775</b>	<b>22,144</b>	<b>24,950</b>	<b>(71,752)</b>	<b>693,051</b>	<b>7,908,291</b>	<b>10,667,739</b>	<b>20,017</b>	<b>10,687,756</b>

\* 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
<b>經營活動之現金流動</b>			
經營所用之現金	31(a)	<b>(42,759)</b>	(22,860)
已收利息		<b>583</b>	1,082
已收下列項目之股息：			
一間聯營公司		<b>57,716</b>	–
一間合營企業		<b>2,644</b>	–
投資		<b>614</b>	226
已退／(支付)稅項：			
香港		<b>(5,243)</b>	72
中國內地及海外		<b>(293)</b>	(7,252)
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額		<b>13,262</b>	(28,732)
<b>投資活動之現金流動</b>			
來自按公平值計入損益之財務資產之分派		–	104
出售下列項目時收取之款項：			
固定資產		–	670
聯營公司		<b>10</b>	–
於一間合營企業之權益		–	311,473
購入固定資產時支付之款項		<b>(540)</b>	(453)
墊付予聯營公司		–	(44)
墊付予合營企業		<b>(40,792)</b>	(225,139)
償還自合營企業		–	265,754
投資活動所得／(所用)之現金流動淨額		<b>(41,322)</b>	352,365
<b>融資活動之現金流動</b>			
提取銀行及其他貸款		<b>330,000</b>	130,000
償還銀行及其他貸款		<b>(325,000)</b>	(350,000)
租賃付款之本金部分		<b>(263)</b>	(278)
已付融資成本		<b>(20,029)</b>	(5,643)
已支付本公司股東之股息		<b>(34,970)</b>	(39,966)
融資活動所用之現金流動淨額		<b>(50,262)</b>	(265,887)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		<b>(78,322)</b>	57,746
年初／期初之現金及現金等價物		<b>198,489</b>	135,169
匯兌調整		<b>2,044</b>	5,574
年終／期終之現金及現金等價物		<b>122,211</b>	198,489

# 財務報告書附註

## 1. 公司及集團資料

香港華人有限公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司、聯營公司及合營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、酒店營運、醫療保健服務、項目管理、證券投資及財務投資。

本公司之直接控股公司為在英屬維京群島註冊成立之Hennessy Holdings 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144至146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之披露規定所編製。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，重新分類至損益或可分派儲備(倘適用)。

## 財務報告書附註(續)

### 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、 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	利率基準改革 — 第二階段
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)

應用香港財務報告準則第16號之修訂對本財務報告書並無重大財務影響。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日有若干以港元計值並按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)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。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。

## 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 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 <sup>2, 5</sup>
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 <sup>2, 6</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 <sup>2, 4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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
香港會計準則第37號之修訂	虧損合同 — 履行合同之成本 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 未確定強制生效日期，惟可供採納

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> 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



## 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)

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。

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。

## 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。

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) 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。

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。

## 財務報告書附註(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (b) 業務合併及商譽(續)

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。

#### (c) 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)

#### (c) 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。

#### (d) 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、投資物業、發展中物業及持作銷售之物業除外)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)

#### (e) 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)

#### (f) 固定資產及折舊

固定資產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：

批租物業改善工程	按租賃未屆滿年期或25%至33 $\frac{1}{3}$ % (以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%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。



## 財務報告書附註(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (g) 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，須轉撥至可分派儲備，作為一項儲備變動。

#### (h) 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。

## 財務報告書附註(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (h) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

##### (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	3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。

##### (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。

## 財務報告書附註(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (h) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

##### (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。

#### (i) 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。

## 財務報告書附註(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (i) 投資及其他財務資產(續)

##### 首次確認及計量(續)

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。

##### 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。

## 財務報告書附註(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (i) 投資及其他財務資產(續)

##### 其後計量(續)

##### 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。

#### (j) 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。

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。

## 財務報告書附註(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (j) 終止確認財務資產(續)

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。

#### (k) 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)

#### (k) 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。

#### (l) 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其他應付賬款、應計款項及其他負債之財務負債以及銀行及其他貸款。

## 財務報告書附註(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (l) 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。

#### (m) 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。

#### (n) 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)

#### (o) 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。

#### (p) 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。

#### (q) 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。

#### (r) 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。

## 財務報告書附註(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (s) 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)。

#### (t) 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)

#### (t) 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。

#### (u) 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。

## 財務報告書附註(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (u) 收入確認(續)

##### 來自客戶合約之收入(續)

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) 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。

##### (ii) 提供項目管理服務

提供項目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。

#### (v) 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)

#### (v) 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。

#### (w) 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。

#### (x) 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)

#### (y) 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。

##### *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151,491,000港元(2020年12月31日 — 152,385,000港元)。進一步詳情於財務報告書附註17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。

於應用權益法後，本集團評估是否有任何客觀跡象顯示於合營企業之權益出現減值。當有客觀跡象顯示出現減值時，便會對於合營企業之權益進行減值測試。於2021年12月31日，於合營企業之權益之賬面值為10,789,640,000港元(2020年12月31日 — 10,174,850,000港元)。進一步詳情於財務報告書附註20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；及
- (e) 「其他」分部主要包括提供項目管理服務。

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13)。

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	其他 千港元	綜合 千港元	銀行業務 千港元	綜合 千港元
收入 — 外來	69,693	7,490	385	614	2,908	81,090	—	81,090
分部業績	48,266	(473)	385	1,827	(2,251)	47,754	—	47,754
未分配之企業開支						(45,072)	—	(45,072)
所佔聯營公司業績	—	18,473	—	—	—	18,473	—	18,473
所佔合營企業業績	631,755	1,276	—	—	—	633,031	—	633,031
除稅前溢利						654,186	—	654,186
分部資產	185,303	87,348	102,920	13,875	8,521	397,967	—	397,967
於聯營公司之權益	6,520	359,368	—	—	—	365,888	—	365,888
於合營企業之權益	10,789,640	—	—	—	—	10,789,640	—	10,789,640
未分配資產						16,747	—	16,747
資產總值						11,570,242	—	11,570,242
分部負債	278,218	10,491	—	—	344	289,053	—	289,053
未分配負債						60,366	—	60,366
負債總額						349,419	—	349,419
其他分部資料：								
資本開支(附註)	156	—	—	—	—	156	—	156
折舊	(151)	—	—	—	(269)	(420)	—	(420)
利息收入	61,931	—	385	—	254	62,570	—	62,570
融資成本	(12,158)	—	—	—	(15)	(12,173)	—	(12,173)
出售下列項目之虧損：								
固定資產	—	(30)	—	—	—	(30)	—	(30)
聯營公司	—	—	—	—	(1,492)	(1,492)	—	(1,492)
下列項目之減值虧損撥備撥回/(撥備)：								
持作銷售之物業	777	—	—	—	—	777	—	777
發展中物業	—	(134)	—	—	—	(134)	—	(134)
按公平值計入損益之財務工具之								
公平值收益淨額	—	—	—	1,254	—	1,254	—	1,254
投資物業之公平值虧損淨額	(2,442)	—	—	—	—	(2,442)	—	(2,442)
未分配項目：								
資本開支(附註)						384		384
折舊						(5,724)		(5,724)
就清算海外業務重新分類至損益表之 已變現折算虧損						(220)		(220)

## 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	其他 千港元	綜合 千港元	銀行業務 千港元	綜合 千港元
收入 — 外來	50,250	29,221	224	226	2,605	82,526	–	82,526
<b>分部業績</b>	<b>38,515</b>	<b>15,060</b>	<b>224</b>	<b>687</b>	<b>2,285</b>	<b>56,771</b>	<b>134,883</b>	<b>191,654</b>
未分配之企業開支						(51,491)	–	(51,491)
所佔聯營公司業績	–	6,590	–	–	–	6,590	–	6,590
所佔合營企業業績	(967,490)	1,376	–	–	–	(966,114)	(284)	(966,398)
除稅前溢利/(虧損)						(954,244)	134,599	(819,645)
<b>分部資產</b>	<b>177,143</b>	<b>90,825</b>	<b>186,523</b>	<b>14,098</b>	<b>10,129</b>	<b>478,718</b>	<b>–</b>	<b>478,718</b>
於聯營公司之權益	6,963	404,547	–	–	–	411,510	–	411,510
於合營企業之權益	10,173,212	1,638	–	–	–	10,174,850	–	10,174,850
未分配資產						23,723	–	23,723
資產總值						11,088,801	–	11,088,801
<b>分部負債</b>	<b>280,310</b>	<b>11,655</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1,636</b>	<b>293,601</b>	<b>–</b>	<b>293,601</b>
未分配負債						107,444	–	107,444
負債總額						401,045	–	401,045
<b>其他分部資料：</b>								
資本開支(附註)	152	–	–	–	–	152	–	152
折舊	(252)	–	–	–	(281)	(533)	–	(533)
利息收入	46,066	–	224	–	176	46,466	–	46,466
融資成本	(9,329)	–	–	–	(27)	(9,356)	–	(9,356)
出售一間合營企業權益之收益	–	–	–	–	–	–	181,663	181,663
下列項目之減值虧損撥備：								
一間聯營公司	–	–	–	–	(107)	(107)	–	(107)
持作銷售之物業	(620)	–	–	–	–	(620)	–	(620)
發展中物業	–	(149)	–	–	–	(149)	–	(149)
就清算海外業務重新分類至損益表之								
已變現折算收益	–	5,714	–	–	6	5,720	–	5,720
按公平值計入損益之財務工具之								
公平值收益/(虧損)淨額	–	–	–	585	–	585	(46,780)	(46,195)
投資物業之公平值收益淨額	5,960	–	–	–	–	5,960	–	5,960
未分配項目：								
資本開支(附註)						301		301
折舊						(4,368)		(4,368)
出售固定資產之虧損						(628)		(628)

附註：資本開支包括增添固定資產。

## 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	35	757
中國內地	12,499	31,175
新加坡共和國	55,825	41,173
印尼	9,723	7,042
其他	3,008	2,379
	<b>81,090</b>	82,526

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	158	351
中國內地	77,187	78,509
新加坡共和國	11,035,894	10,475,651
印尼	146,427	142,158
其他	64,800	65,440
	<b>11,324,466</b>	10,762,109

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。

#### 主要客戶之資料

截至2021年12月31日止年度，約52,208,000港元(截至2020年12月31日止九個月－38,276,000港元)及9,723,000港元(截至2020年12月31日止九個月－7,042,000港元)之收入來自物業投資分部兩名主要客戶之利息收入。截至2020年12月31日止九個月，約28,740,000港元之收入來自物業發展分部向一名主要客戶出售物業。

## 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
提供項目管理服務	2,627	1,642
	<b>6,596</b>	30,863
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	7,762	4,184
利息收入	62,570	46,466
股息收入	614	226
其他	3,548	787
	<b>81,090</b>	82,526

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	其他 千港元	總計 千港元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>			
貨品或服務類別：			
出售物業	3,969	–	3,969
提供項目管理服務	–	2,627	2,627
來自客戶合約之收入總額	<b>3,969</b>	<b>2,627</b>	<b>6,596</b>
地區市場：			
中國內地	3,969	–	3,969
新加坡共和國	–	2,627	2,627
來自客戶合約之收入總額	<b>3,969</b>	<b>2,627</b>	<b>6,596</b>
確認收入時間：			
於某一時間點轉讓之貨品	3,969	–	3,969
隨時間轉讓之服務	–	2,627	2,627
來自客戶合約之收入總額	<b>3,969</b>	<b>2,627</b>	<b>6,596</b>

## 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)

分部	物業發展 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
提供項目管理服務	–	1,642	1,642
來自客戶合約之收入總額	29,221	1,642	30,863
地區市場：			
中國內地	29,221	–	29,221
新加坡共和國	–	1,642	1,642
來自客戶合約之收入總額	29,221	1,642	30,863
確認收入時間：			
於某一時間點轉讓之貨品	29,221	–	29,221
隨時間轉讓之服務	–	1,642	1,642
來自客戶合約之收入總額	29,221	1,642	30,863

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	其他 千港元	總計 千港元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>			
來自外來客戶合約之收入	<b>3,969</b>	<b>2,627</b>	<b>6,596</b>
來自其他來源之收入 — 外來	<b>3,521</b>	<b>281</b>	<b>3,802</b>
分部收入總額	<b>7,490</b>	<b>2,908</b>	<b>10,398</b>
截至2020年12月31日止九個月			
來自外來客戶合約之收入	29,221	1,642	30,863
來自其他來源之收入 — 外來	–	963	963
分部收入總額	29,221	2,605	31,826

## 財務報告書附註(續)

### 5. 收入(續)

#### 來自客戶合約之收入(續)

#### (b) 履行責任

有關本集團履行責任之資料概述如下：

(i) 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。

(ii) 提供項目管理服務

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。

### 6. 其他收益／(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
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	1,153	1,292
債務證券	220	(20)
投資基金	(119)	(687)
	1,254	585
出售下列項目之虧損：		
固定資產	(30)	(628)
聯營公司	(1,492)	—
投資物業之公平值收益／(虧損)淨額	(2,442)	5,960
下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)：		
一間聯營公司	—	(107)
持作銷售之物業	777	(620)
發展中物業	(134)	(149)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	(1,059)	1,964
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)	(220)	5,720
	(3,346)	12,725

## 財務報告書附註(續)

### 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)
其他	(2,182)	(1,754)
	<b>(4,340)</b>	(17,639)
僱員福利開支(附註(a))：		
工資及薪金	(26,379)	(22,846)
退休福利成本(附註(b))	(878)	(626)
員工成本總額	<b>(27,257)</b>	(23,472)
利息收入：		
貸款及墊款	62,185	46,242
其他	385	224
固定資產折舊	(5,882)	(4,624)
使用權資產折舊	(262)	(277)
核數師酬金	(3,259)	(3,287)
不計入租賃負債之計量之租金(附註18(c))	(2,328)	(1,809)
可賺取租金投資物業產生之直接經營開支	(2,182)	(1,754)
法律及專業費用(附註(c))	(3,390)	(4,799)
顧問及服務費用(附註(c))	(5,815)	(17,645)

附註：

- (a) 該等款項包括財務報告書附註8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)

### 8. 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	2,195	1,647
基本薪金、津貼與非現金利益	1,666	1,186
已付及應付酌情花紅	—	7,000
退休福利成本	36	28
	<b>3,897</b>	<b>9,861</b>

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	246	1,085	—	18	1,349
李聯焯	246	581	—	18	845
	<b>492</b>	<b>1,666</b>	<b>—</b>	<b>36</b>	<b>2,194</b>
非執行董事：					
陳念良	404	—	—	—	404
獨立非執行董事：					
容夏谷	404	—	—	—	404
徐景輝	491	—	—	—	491
梁英傑	404	—	—	—	404
	<b>1,299</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,299</b>
	<b>2,195</b>	<b>1,666</b>	<b>—</b>	<b>36</b>	<b>3,897</b>

## 財務報告書附註(續)

### 8. 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	185	751	5,000	14	5,950
李聯煒	185	435	2,000	14	2,634
	370	1,186	7,000	28	8,584
非執行董事：					
陳念良	303	-	-	-	303
獨立非執行董事：					
容夏谷	303	-	-	-	303
徐景輝	368	-	-	-	368
梁英傑	303	-	-	-	303
	974	-	-	-	974
	1,647	1,186	7,000	28	9,861

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)

### 9. 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一位董事(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8。年內／期內其餘四位(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	5,528	3,157
已付及應付酌情花紅	780	950
退休福利成本	115	73
	<b>6,423</b>	<b>4,180</b>

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
1,000,001 — 1,500,000	1	2
1,500,001 — 2,000,000	3	—
2,000,001 — 2,500,000	—	1
	<b>4</b>	<b>3</b>

### 10. 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	12,158	9,329
租賃負債之利息	15	27
利息總額	<b>12,173</b>	<b>9,356</b>

## 財務報告書附註(續)

### 11. 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20。

### 12. 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	4,141	1,533
往期超額撥備	(21)	—
遞延(附註27)	(32)	(162)
	4,088	1,371
中國內地及海外：		
年內／期內支出	292	6,964
往期超額撥備	(17,730)	—
遞延(附註27)：		
本年度	(1,070)	1,633
稅率變動之影響	(1,259)	—
	(19,767)	8,597
年內／期內來自持續經營業務之支出／(抵免)總額	(15,679)	9,968

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。

## 財務報告書附註(續)

### 12. 所得稅(續)

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)	654,186	(954,244)
已終止經營業務之除稅前溢利	–	134,599
	<b>654,186</b>	<b>(819,645)</b>
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	107,941	(135,241)
其他司法管轄區不同稅率之影響	83	743
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	(17,751)	–
應佔合營企業及聯營公司之虧損／(溢利)	(107,498)	158,368
毋須課稅之收入	(2,178)	(33,871)
不可扣稅之開支	3,747	14,214
部份稅項豁免及稅項減免之影響	(165)	(165)
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
已動用過往年度之稅項虧損	(3)	(368)
未確認之稅項虧損	1,584	723
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)	<b>(15,679)</b>	<b>9,968</b>

## 財務報告書附註(續)

### 13. 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)
<b>除稅前虧損</b>		<b>(47,064)</b>
所得稅		—
<b>已終止經營業務之除稅後虧損</b>		<b>(47,064)</b>
出售已終止經營業務之收益		181,663
<b>期內已終止經營業務之溢利</b>		<b>134,599</b>
<b>其他全面收入</b>		
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
<b>已終止經營業務之其他全面收入</b>		<b>801</b>
<b>期內已終止經營業務之全面收入總額</b>		<b>135,400</b>
		港仙
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利</b>	14	
基本及攤薄		
— 已終止經營業務之溢利		6.7

## 財務報告書附註(續)

### 14. 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1,998,280,000股普通股(截至2020年12月31日止九個月 — 約1,998,280,000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	670,303	(964,261)
來自已終止經營業務	—	134,599
	<b>670,303</b>	<b>(829,662)</b>

#### (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。

### 15. 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1港仙)	—	19,983
擬派之末期股息 — 每股普通股1.25港仙 (截至2020年12月31日止九個月 — 每股普通股0.75港仙)	24,979	14,987
	<b>24,979</b>	<b>34,970</b>

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)

### 16. 固定資產

	批租物業 改善工程、 傢俬、裝置、 設備及汽車 千港元	遊艇 千港元	總額 千港元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>			
於2021年1月1日			
成本值	11,212	54,396	65,608
累計折舊	(8,278)	(34,476)	(42,754)
賬面淨值	2,934	19,920	22,854
於2021年1月1日，扣除累計折舊	2,934	19,920	22,854
年內增添	540	–	540
年內出售	(30)	–	(30)
年內折舊撥備	(517)	(5,365)	(5,882)
匯兌調整	9	(284)	(275)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	2,936	14,271	17,207
<b>於2021年12月31日</b>			
成本值	11,153	53,610	64,763
累計折舊	(8,217)	(39,339)	(47,556)
賬面淨值	2,936	14,271	17,207
<b>截至2020年12月31日止九個月</b>			
於2020年4月1日			
成本值	12,002	50,561	62,563
累計折舊	(7,532)	(28,254)	(35,786)
賬面淨值	4,470	22,307	26,777
於2020年4月1日，扣除累計折舊	4,470	22,307	26,777
期內增添	453	–	453
期內出售	(1,298)	–	(1,298)
期內折舊撥備	(709)	(3,915)	(4,624)
匯兌調整	18	1,528	1,546
於2020年12月31日，扣除累計折舊	2,934	19,920	22,854
<b>於2020年12月31日</b>			
成本值	11,212	54,396	65,608
累計折舊	(8,278)	(34,476)	(42,754)
賬面淨值	2,934	19,920	22,854



## 財務報告書附註(續)

### 17. 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	152,385	138,207
公平值調整	(2,442)	5,960
匯兌調整	1,548	8,218
年終／期終之賬面值	151,491	152,385

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、永利行評值顧問有限公司及Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd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151,491,000港元(2020年12月31日 — 152,385,000港元)。

#### 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	
<b>於2021年12月31日</b>				
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：				
中國內地	—	—	77,055	77,055
新加坡共和國	—	—	18,205	18,205
海外	—	—	56,231	56,231
	—	—	151,491	151,491
<b>於2020年12月31日</b>				
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：				
中國內地	—	—	78,418	78,418
新加坡共和國	—	—	17,593	17,593
海外	—	—	56,374	56,374
	—	—	152,385	152,385

## 財務報告書附註(續)

### 17. 投資物業(續)

#### 公平值架構(續)

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日止九個月一無)。

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：			
中國內地	市場法	每平方米價格	12,500港元至15,000港元 (2020年12月31日 — 13,500港元至16,500港元)
新加坡共和國	市場法	每平方米價格	160,000港元至176,500港元 (2020年12月31日 — 155,000港元至162,500港元)
海外	市場法	每平方米價格	12,500港元至63,000港元 (2020年12月31日 — 35,000港元至57,000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)

### 18. 租賃

#### 本集團作為承租人

本集團租賃若干物業作為辦公室物業，租期為1至3年。本集團已選擇不就租賃期為1年或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。一份租賃合約包含延期選擇權，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：

	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
<b>土地及樓宇</b>		
年初／期初結餘	510	–
增添	–	742
年內／期內折舊撥備	(262)	(277)
匯兌調整	(8)	45
年終／期終結餘	240	510

#### (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	521	–
增添	–	742
利息開支	15	27
付款	(278)	(305)
匯兌調整	(7)	57
年終／期終結餘	251	521
分析為：		
一年內	251	267
一年後但兩年內	–	254
	251	521

租賃負債之到期日分析於財務報告書附註37(b)內披露。

## 財務報告書附註(續)

### 18. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

#### (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	15	27
使用權資產折舊	262	277
與短期租賃有關之開支(計入行政開支)	2,328	1,809
於損益表確認之款項總額	2,605	2,113

#### (d) 延期選擇權

本集團有一份含有延期選擇權之租賃合約(2020年12月31日 — 一份)。該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。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
於2021年12月31日 預期將不會行使之延期選擇權	834
於2020年12月31日 預期將不會行使之延期選擇權	846

#### (e) 租賃之現金流出總額於財務報告書附註31(d)內披露。

## 財務報告書附註(續)

### 18. 租賃(續)

#### 本集團作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業。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。年內，本集團確認租金收入為7,762,000港元(截至2020年12月31日止九個月—4,184,000港元)，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	6,329	4,786
一年後但兩年內	3,146	2,686
兩年後但三年內	1,589	665
三年後但四年內	1,185	369
四年後但五年內	899	—
五年後	818	—
	<b>13,966</b>	8,506

### 19. 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	372,278	417,457
應收聯營公司款項	6,520	30,551
減值虧損撥備	(12,910)	(36,498)
	<b>365,888</b>	411,510

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，由於結餘之信貸風險概無顯著增加，故應收聯營公司款項之減值虧損撥備被評估為甚微。於2020年12月31日，應收聯營公司款項之減值虧損撥備為23,588,000港元，即已就信貸減值結餘作出整體年期預期信用損失。有關虧損撥備已於截至2021年12月31日止年度出售聯營公司時予以撤銷。

## 財務報告書附註(續)

### 19. 於聯營公司之權益(續)

年內，董事參照投資對象之管理層所編製之業務表現，就聯營公司權益之賬面值進行檢討。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。

主要聯營公司之詳情載於第147頁。

Greenix Limited及其附屬公司被視為本集團之重大聯營公司，於新加坡從事物業發展，並以權益法入賬。

下表列示Greenix Limited之綜合財務資料概要(已就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：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
流動資產	763,553	860,025
流動負債	(44,817)	(50,931)
資產淨值	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及投資賬面值	359,368	404,547

	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／期內收入	209,723	125,686
年內／期內溢利及全面收入總額	36,945	13,179
年內／期內已收股息	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：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
本集團於聯營公司之權益之賬面值總額	6,520	6,963

## 財務報告書附註(續)

### 20. 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	<b>8,048,888</b>	7,497,847
應收合營企業款項	<b>2,758,960</b>	2,695,345
應付一間合營企業款項	<b>(4,363)</b>	(4,497)
減值虧損撥備	<b>(13,845)</b>	(13,845)
	<b>10,789,640</b>	10,174,850

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165,603,000港元(2020年12月31日 — 158,177,000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13,845,000港元(2020年12月31日 — 13,845,000港元)，即已就信貸減值結餘作出整體年期預期信用損失。除已於過往年度悉數減值之信貸減值結餘外，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148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)

### 20. 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	<b>43,542,920</b>	39,290,072
現金及現金等價物	<b>3,176,808</b>	3,372,343
其他流動資產	<b>1,692,870</b>	9,267,869
流動資產	<b>4,869,678</b>	12,640,212
財務負債(不包括應付貿易及其他賬款)	<b>(5,101,964)</b>	(5,308,869)
其他流動負債	<b>(1,752,775)</b>	(1,645,270)
流動負債	<b>(6,854,739)</b>	(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)	<b>(15,903,200)</b>	(19,901,670)
其他非流動負債	<b>(1,071,961)</b>	(1,024,360)
非流動負債	<b>(16,975,161)</b>	(20,926,030)
資產淨值	<b>24,582,698</b>	24,050,115
本集團於合營企業之權益之對賬：		
資產淨值	<b>24,582,698</b>	24,050,115
減：非控股權益	<b>(16,029,381)</b>	(16,086,660)
合營企業權益持有人應佔資產淨值	<b>8,553,317</b>	7,963,455
本集團所佔合營企業資產淨值	<b>8,063,701</b>	7,507,731
應收合營企業款項	<b>2,579,512</b>	2,523,323
投資賬面值	<b>10,643,213</b>	10,031,054



## 財務報告書附註(續)

### 20. 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	(3,135)	(8,897)
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	(4,249)	5,924
本集團於報告期結束時於合營企業之權益之賬面值總額	146,427	143,796

於2021年12月31日,本集團所佔合營企業本身之資本承擔為127,202,000港元(2020年12月31日 — 58,045,000港元)。

## 財務報告書附註(續)

### 21. 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	91	97

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。

### 22. 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	10,201	9,048
債務證券	3,100	2,880
投資基金	483	2,073
	13,784	14,001
就呈報目的分析為：		
流動資產	10,684	11,121
非流動資產	3,100	2,880
	13,784	14,001

### 23. 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	44,193	42,214
年內／期內增添	222	213
匯兌調整	(4,375)	1,766
年終／期終結餘	40,040	44,193
減值虧損撥備：		
年初／期初結餘	(12,684)	(12,035)
年內／期內減值	(134)	(149)
匯兌調整	1,249	(500)
年終／期終結餘	(11,569)	(12,684)
	28,471	31,509

## 財務報告書附註(續)

### 23. 發展中物業(續)

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。

### 24. 貸款及墊款

給予本集團客戶之貸款及墊款按年利率3.0%(2020年12月31日 — 年利率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	843	761
匯兌調整	(54)	82
年終／期終結餘	789	843

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。除該等信貸減值結餘外，貸款及墊款均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。

### 25. 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	48	25
31至60日	—	25
超逾60日	87	—
	135	50

於2021年12月31日，應收賬款、預付款項及其他資產之結餘為不計利息。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。

## 財務報告書附註(續)

### 25. 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

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。於2021年12月31日及2020年12月31日，虧損撥備被評估為甚微。年內並無虧損撥備(截至2020年12月31日止九個月 — 無)計入綜合損益表內。

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
逾期：						
30日以內	0%	48	-	0%	25	-
31至60日	0%	-	-	0%	25	-
超逾60日	0%	87	-	0%	-	-
	0%	135	-	0%	50	-

#### 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)

### 26. 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：		
無抵押銀行貸款(附註(a))	–	145,417
非流動部分：		
無抵押銀行貸款(附註(a))	272,556	–
無抵押其他貸款(附註(b))	–	130,000
	272,556	130,000
	272,556	275,417
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	–	145,417
第三至第五年(包括首尾兩年)	272,556	–
	272,556	145,417
須於下列期間償還之其他貸款：		
第二年	–	130,000

附註：

- (a) 本集團之銀行貸款以港元計值及按浮動利率計息。本公司已就本公司一間附屬公司獲授之銀行貸款提供公司擔保。
- (b) 本集團其他貸款指由力寶有限公司(本公司一間控股公司)墊付之無抵押貸款。其他貸款以港元計值，並按年利率2.4%計息。該貸款已由本集團於年內悉數償還。

## 財務報告書附註(續)

### 27. 遞延稅項

年內／期內遞延稅項負債之變動如下：

	超出相關折舊 之折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	其他 千港元	總額 千港元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>				
於2021年1月1日	2,604	14,715	517	17,836
年內於損益表中計入之 遞延稅項(附註12)	(861)	(1,320)	(180)	(2,361)
匯兌調整	(109)	193	13	97
<b>於2021年12月31日</b>	<b>1,634</b>	<b>13,588</b>	<b>350</b>	<b>15,572</b>
<b>截至2020年12月31日止九個月</b>				
於2020年4月1日	2,592	12,891	–	15,483
期內於損益表中扣除／(計入)之 遞延稅項(附註12)	(162)	1,142	491	1,471
匯兌調整	174	682	26	882
<b>於2020年12月31日</b>	<b>2,604</b>	<b>14,715</b>	<b>517</b>	<b>17,836</b>

本集團之稅項虧損為78,934,000港元(2020年12月31日 — 71,833,000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。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。

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。

## 財務報告書附註(續)

### 28. 股本

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
法定：		
4,000,000,000股(2020年12月31日 — 4,000,000,000股) 每股面值1.00港元之普通股	<b>4,000,000</b>	4,000,000
已發行及繳足：		
1,998,280,097股(2020年12月31日 — 1,998,280,097股) 每股面值1.00港元之普通股	<b>1,998,280</b>	1,998,280

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。

### 29. 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66頁之綜合權益變動表內呈列。

附註：

- (a) 註銷股份溢價賬及轉撥至可分派儲備：  
根據1997年12月2日於本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案，股份溢價賬之全部進賬額3,630,765,000港元被註銷(「註銷」)。因註銷所產生之進賬額已轉撥至可分派儲備。註銷所產生之儲備餘額應用於本公司日後之任何資本化發行，或用作分派予本公司之股東。
- (b) 本集團於2021年12月31日之可分派儲備包括保留溢利7,864,806,000港元(2020年12月31日 — 7,163,316,000港元)及因註銷所產生之餘額744,975,000港元(2020年12月31日 — 744,975,000港元)。可分派儲備及資本贖回儲備可供分派予股東。本集團於2021年12月31日之可分派儲備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24,979,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 14,987,000港元)。
- (c) 對沖儲備與本集團所佔合營企業之對沖儲備有關。

## 財務報告書附註(續)

### 30. 有重大非控股權益之非全資附屬公司

北京力寶世紀置業有限公司被視為一間擁有重大非控股權益之附屬公司。於2021年12月31日，其非控股股東持有20%股本權益(2020年12月31日 — 20%)。擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	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
年內／期內分配予非控股權益之溢利／(虧損)	(438)	49
非控股權益於報告期結束時之累計結餘	20,162	20,017

下表列示上述附屬公司之財務資料概要。披露金額並未經任何公司間抵銷：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
流動資產	138,710	137,513
非流動資產	63	90
流動負債	(37,376)	(36,945)

	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	3,494	28,122
開支總額	(5,682)	(27,878)
年內／期內溢利／(虧損)	(2,188)	244
年內／期內全面收入總額	726	8,149
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額以及 現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	(2,441)	20,799



## 財務報告書附註(續)

### 31. 綜合現金流動表附註

#### (a) 除稅前溢利／(虧損)及經營所用之現金對賬

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	654,186	(954,244)
來自已終止經營業務	-	134,599
調整：		
所佔聯營公司業績	(18,473)	(6,590)
所佔合營企業業績	(633,031)	966,398
出售下列項目之虧損／(收益)：		
固定資產	6	30
聯營公司	6	1,492
一間合營企業	13	-
投資物業之公平值虧損／(收益)淨額	6	-
下列項目之減值虧損撥備／(撥備撥回)：		
一間聯營公司	6	-
持作銷售之物業	6	(777)
發展中物業	6	134
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)	6	220
按公平值計入損益之財務工具之 公平值虧損／(收益)淨額	(1,254)	46,195
融資成本	12,173	9,356
利息收入	5	(62,570)
股息收入	5	(614)
固定資產折舊	7	5,882
使用權資產折舊	7	262
	(39,898)	(37,916)
持作銷售之物業減少	2,158	15,885
發展中物業增加	(222)	(213)
貸款及墊款減少／(增加)	179	(1,786)
應收賬款、預付款項及其他資產減少／(增加)	1,251	(863)
按公平值計入損益之財務工具減少	1,471	501
其他應付賬款、應計款項及其他負債增加／(減少)	(7,698)	1,532
經營所用之現金	(42,759)	(22,860)

## 財務報告書附註(續)

### 31. 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2020年12月31日止九個月，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742,000港元及742,000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	275,417	6	521	275,944
融資現金流之變動：				
提取銀行及其他貸款	330,000	–	–	330,000
償還銀行及其他貸款	(325,000)	–	–	(325,000)
租賃付款之本金部分	–	–	(263)	(263)
已付融資成本	(16,000)	(4,014)	(15)	(20,029)
融資現金流之變動總額	(11,000)	(4,014)	(278)	(15,292)
匯兌調整	–	–	(7)	(7)
自損益表扣除之融資成本	8,139	4,019	15	12,173
<b>於2021年12月31日</b>	<b>272,556</b>	<b>11</b>	<b>251</b>	<b>272,818</b>
於2020年4月1日	491,667	43	–	491,710
融資現金流之變動：				
提取銀行及其他貸款	130,000	–	–	130,000
償還銀行及其他貸款	(350,000)	–	–	(350,000)
租賃付款之本金部分	–	–	(278)	(278)
已付融資成本	–	(5,616)	(27)	(5,643)
融資現金流之變動總額	(220,000)	(5,616)	(305)	(225,921)
租賃負債增加	–	–	742	742
匯兌調整	–	–	57	57
自損益表扣除之融資成本	3,750	5,579	27	9,356
於2020年12月31日	275,417	6	521	275,944

## 財務報告書附註(續)

### 31. 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	2,328	1,809
融資活動下	278	305
	2,606	2,114

### 32. 或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2020年12月31日 — 無)。

### 33. 承擔

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	—	141

## 財務報告書附註(續)

### 34. 有關連人士之交易

除財務報告書其他部份詳述之交易外，本集團年內與有關連人士有下列交易：

- (a) 年內，本公司就其所佔用之辦公室物業向本公司一間同系附屬公司支付租金開支(包括服務費) 1,227,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 1,037,000港元)。有關租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。該租約將於2022年7月31日屆滿。本公司預期截至2022年12月31日止年度之未來應付最低租金總額約為662,000港元。
- (b) 年內，本集團向本集團之合營企業收取利息收入61,931,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 46,066,000港元)。
- (c) 年內，本集團就提供項目管理服務向本集團一間聯營公司收取收入2,349,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 1,440,000港元)。
- (d) 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19及20。
- (e) 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8中披露。

上文第(a)項所述之交易為一項持續關連交易，根據上市規則第十四A章，有關交易獲豁免遵守申報、年度審閱及獨立股東批准之規定。

## 財務報告書附註(續)

### 35. 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	總額 千港元
<b>於2021年12月31日</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	—	91	—	91
按公平值計入損益之財務資產	13,784	—	—	13,784
應收聯營公司款項	—	—	6,520	6,520
應收合營企業款項	—	—	2,745,115	2,745,115
貸款及墊款	—	—	8,210	8,210
計入應收賬款、預付款項及其他資產之財務資產	—	—	2,243	2,243
現金及現金等價物	—	—	122,211	122,211
	<b>13,784</b>	<b>91</b>	<b>2,884,299</b>	<b>2,898,174</b>
<b>於2020年12月31日</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	—	97	—	97
按公平值計入損益之財務資產	14,001	—	—	14,001
應收聯營公司款項	—	—	6,963	6,963
應收合營企業款項	—	—	2,681,500	2,681,500
貸款及墊款	—	—	8,827	8,827
計入應收賬款、預付款項及其他資產之財務資產	—	—	3,446	3,446
現金及現金等價物	—	—	198,489	198,489
	<b>14,001</b>	<b>97</b>	<b>2,899,225</b>	<b>2,913,323</b>

## 財務報告書附註(續)

### 35. 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

	按攤銷成本入賬之 財務負債	
	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	<b>272,556</b>	275,417
計入其他應付賬款、應計款項及其他負債之財務負債	<b>21,997</b>	50,051
應付一間合營企業款項	<b>4,363</b>	4,497
	<b>298,916</b>	329,965

### 36. 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
<b>財務資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之 財務資產	<b>91</b>	97	<b>91</b>	97
按公平值計入損益之財務資產	<b>13,784</b>	14,001	<b>13,784</b>	14,001
	<b>13,875</b>	14,098	<b>13,875</b>	14,098

管理層已評估現金及現金等價物、計入應收賬款、預付款項及其他資產之財務資產、貸款及墊款、應收聯營公司及合營企業款項以及計入其他應付賬款、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。

## 財務報告書附註(續)

### 36. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

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。

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14,000港元(2020年12月31日 — 62,000港元)。

#### 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	
<b>於2021年12月31日</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	91	—	—	91
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	10,201	—	—	10,201
債務證券	—	3,100	—	3,100
投資基金	—	—	483	483
	<b>10,292</b>	<b>3,100</b>	<b>483</b>	<b>13,875</b>
<b>於2020年12月31日</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	97	—	—	97
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	9,048	—	—	9,048
債務證券	—	2,880	—	2,880
投資基金	—	—	2,073	2,073
	<b>9,145</b>	<b>2,880</b>	<b>2,073</b>	<b>14,098</b>

## 財務報告書附註(續)

### 36. 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 計入損益之 投資基金 千港元	其他 財務資產 千港元
於2021年1月1日	2,073	—
於損益表確認之虧損總額	(119)	—
分派	(1,471)	—
<b>於2021年12月31日</b>	<b>483</b>	<b>—</b>
於2020年4月1日	3,364	46,780
於損益表確認之虧損總額	(687)	(46,780)
分派	(604)	—
於2020年12月31日	2,073	—

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，亦無轉撥至或轉出第三層(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。

### 37. 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)

### 37. 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	整體年期預期信用損失				總額 千港元
	預期信用損失 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	
<b>於2021年12月31日</b>						
應收聯營公司款項*	6,520	-	-	-	-	6,520
應收合營企業款項*	2,745,115	-	-	13,845	-	2,758,960
貸款及墊款*	8,210	-	-	789	-	8,999
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**	-	-	-	-	135	135
其他*	2,108	-	-	3,561	-	5,669
現金及現金等價物***	122,211	-	-	-	-	122,211
	<b>2,884,164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18,195</b>	<b>135</b>	<b>2,902,494</b>
<b>於2020年12月31日</b>						
應收聯營公司款項*	6,963	-	-	23,588	-	30,551
應收合營企業款項*	2,681,500	-	-	13,845	-	2,695,345
貸款及墊款*	8,827	-	-	843	-	9,670
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**	-	-	-	-	50	50
其他*	3,396	-	-	3,759	-	7,155
現金及現金等價物***	198,489	-	-	-	-	198,489
	<b>2,899,175</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42,035</b>	<b>50</b>	<b>2,941,260</b>

\* 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19、20、24及25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25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)

### 37. 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
<b>按地區劃分：</b>		
澳洲	<b>8,210</b>	8,827
其他	<b>135</b>	50
	<b>8,345</b>	8,877

#### (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，本集團概無(2020年12月31日 — 約53%)債務將於一年內到期。

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	總額 千港元
<b>於2021年12月31日</b>					
銀行及其他貸款	–	953	2,911	294,728	298,592
租賃負債	–	70	185	–	255
計入其他應付賬款、應計款項及 其他負債之財務負債	–	12,595	9,402	–	21,997
應付一間合營企業款項	4,363	–	–	–	4,363
	<b>4,363</b>	<b>13,618</b>	<b>12,498</b>	<b>294,728</b>	<b>325,207</b>
<b>於2020年12月31日</b>					
銀行及其他貸款	–	1,265	153,778	133,111	288,154
租賃負債	–	71	211	258	540
計入其他應付賬款、應計款項及 其他負債之財務負債	–	41,215	8,836	–	50,051
應付一間合營企業款項	4,497	–	–	–	4,497
	4,497	42,551	162,825	133,369	343,242

## 財務報告書附註(續)

### 37. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (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。

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	(1,359)	+50	(439)
美元	+50	57	+50	133
坡元	+50	28	+50	137
人民幣	+50	353	+50	396
港元	-50	1,359	-50	439
美元	-50	(57)	-50	(133)
坡元	-50	(28)	-50	(137)
人民幣	-50	(353)	-50	(396)

## 財務報告書附註(續)

### 37. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (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。

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%)	210	725
— 下跌3%(2020年12月31日 — 3%)	(210)	(725)
坡元兌港元		
— 上升3%(2020年12月31日 — 3%)	464	659
— 下跌3%(2020年12月31日 — 3%)	(464)	(659)
人民幣兌港元		
— 上升3%(2020年12月31日 — 3%)	32	214
— 下跌3%(2020年12月31日 — 3%)	(32)	(214)

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現金等價物為77,785,000港元(2020年12月31日 — 79,202,000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。

## 財務報告書附註(續)

### 37. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (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21)及按公平值計入損益之財務資產(附註22)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及新加坡共和國證券交易所上市，並按報告期結束時所報市價估值。

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

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 全球及其他	-	3	-	(3)	-	3	-	(3)
按公平值計入損益之財務資產								
香港	3	-	(3)	-	3	-	(3)	-
新加坡共和國	303	-	(303)	-	269	-	(269)	-
全球及其他	14	-	(14)	-	62	-	(62)	-
	320	-	(320)	-	334	-	(334)	-

\* 不包括保留溢利

## 財務報告書附註(續)

### 37. 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。

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26)	272,556	275,417
本公司權益持有人應佔權益	11,200,661	10,667,739
資本負債比率	2.4%	2.6%

## 財務報告書附註(續)

### 38. 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
<b>非流動資產</b>		
固定資產	158	351
於附屬公司之權益	3,657,358	3,395,226
按公平值計入損益之財務資產	3,100	2,880
	<b>3,660,616</b>	3,398,457
<b>流動資產</b>		
應收賬款、預付款項及其他資產	871	2,187
按公平值計入損益之財務資產	10,090	8,958
現金及現金等價物	33,368	108,496
	<b>44,329</b>	119,641
<b>流動負債</b>		
其他應付賬款、應計款項及其他負債	9,869	25,125
應付一間合營企業款項	4,363	4,497
應付稅項	2,314	2,458
	<b>16,546</b>	32,080
<b>流動資產淨值</b>	<b>27,783</b>	87,561
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>3,688,399</b>	3,486,018
<b>非流動負債</b>		
其他貸款	–	130,000
遞延稅項負債	26	57
	<b>26</b>	130,057
<b>資產淨值</b>	<b>3,688,373</b>	3,355,961
<b>權益</b>		
股本	1,998,280	1,998,280
儲備(附註)	1,690,093	1,357,681
	<b>3,688,373</b>	3,355,961

## 財務報告書附註(續)

### 38. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概列如下：

	股份溢價賬	資本贖回儲備 (附註29(b))	可分派儲備	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>				
於2021年1月1日	92,275	22,144	1,243,262	1,357,681
年內溢利及全面收入總額	-	-	347,399	347,399
2020年度末期股息	-	-	(14,987)	(14,987)
<b>於2021年12月31日</b>	<b>92,275</b>	<b>22,144</b>	<b>1,575,674</b>	<b>1,690,093</b>
<b>截至2020年12月31日止九個月</b>				
於2020年4月1日	92,275	22,144	1,024,696	1,139,115
期內溢利及全面收入總額	-	-	278,515	278,515
2019/2020年度末期股息	-	-	(19,983)	(19,983)
2019/2020年度特別股息	-	-	(19,983)	(19,983)
2020年度中期股息	-	-	(19,983)	(19,983)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>92,275</b>	<b>22,144</b>	<b>1,243,262</b>	<b>1,357,681</b>

本公司於2021年12月31日之可分派儲備包括繳入盈餘134,329,000港元(2020年12月31日 — 134,329,000港元)、保留盈利696,370,000港元(2020年12月31日 — 363,958,000港元)及因註銷所產生之餘額744,975,000港元(2020年12月31日 — 744,975,000港元)。可分派儲備及資本贖回儲備可供分派予本公司股東。

本公司於2021年12月31日之可分派儲備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24,979,000港元(截至2020年12月31日止九個月 — 14,987,000港元)。

### 39. 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 百分比 (另有說明者除外) <sup>#</sup>		主要業務
Capital Place International Limited	英屬維京群島／ 菲律賓共和國	50,000美元	–	100	物業投資
成都力寶置業有限公司	中華人民共和國	3,000,000美元*	–	100	物業投資及管理
Everwin Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
Fairseas 1 Pte. Ltd.	新加坡共和國	1坡元	–	100	遊艇擁有人
Fiatsco Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	投資控股
HCL Management Limited	香港	1港元	–	100	管理服務
HKC Property Investment Holdings Limited	英屬維京群島／香港	1美元	100	100	投資控股
HKC Realty LLC	美國	2,250,000美元**	–	100	物業投資
香港建屋信貸有限公司	香港	40,000,000港元	–	100	投資
力寶亞洲有限公司	香港	120,000,000港元	–	100	投資控股
力寶數碼科技集團有限公司	香港	2港元	–	100	投資控股
Lippo Securities, Inc.	菲律賓共和國	69,500,000披索	–	100	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 百分比 (另有說明者除外) <sup>#</sup>		主要業務
萬安栢有限公司	香港	1港元	–	100	投資
MGS Ltd.	英屬維京群島	1美元	–	100	投資控股
Norfolk International Limited	香港	25,000,000港元	–	100	投資控股
One Realty Pte. Limited	新加坡共和國	2坡元	–	100	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	–	100	投資
Sinogain Asia Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
Sinorite Limited	英屬維京群島／香港	1美元	100	100	投資
Stargala Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
內田有限公司	英屬維京群島／香港	1美元	–	100	投資控股
Wealtp Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	100	投資控股
Winluck Asia Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
Winluck Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	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 百分比 (另有說明者除外) <sup>#</sup>		主要業務
Winrider Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	投資控股
Yield Point Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	投資控股
北京力寶世紀置業有限公司	中華人民共和國	14,000,000美元*	–	80 <sup>@</sup>	物業發展

<sup>#</sup> 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

<sup>@</sup> 利潤分配比例

\* 已繳註冊資本

\*\* 已繳出資

附註：

披索 — 菲律賓幣值

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

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之詳情，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股本	本集團應佔股本權益概約百分比 (另有說明者除外) <sup>#</sup>	主要業務
Greenix Limited	公司	英屬維京群島	100,000美元	50	投資控股
Lippo Marina Collection Pte. Ltd.	公司	新加坡共和國	1,000,000坡元	50	物業發展
Goldfix Pacific Ltd.	公司	英屬維京群島	16,286.6美元	36.84	投資控股

<sup>#</sup> 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：

坡元 — 新加坡幣值  
美元 — 美國幣值

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之詳情，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	本集團應佔股本權益百分比 (另有說明者除外) <sup>#</sup>	主要業務
Bell Eastern Limited	公司	英屬維京群島／香港	2,000,000坡元	50	物業投資
Yamoo Bay Project Limited	公司	英屬維京群島	2美元	50	投資控股
Lippo ASM Asia Property Limited	公司	開曼群島	1,200美元	附註(b)	投資控股

<sup>#</sup> 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)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50%之表決權及分佔該公司約94.26%之溢利。

# 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 百分比
<b>中華人民共和國</b>				
成都市 武侯區 科華北路62號 力寶大廈1棟 1單元之5層樓	商用	5,421	出租	100
<i>上述物業按中期租約持有。</i>				
<b>海外</b>				
菲律賓 Rufino Pacific Tower 31樓 Ayala Avenue Corner Herrera Street, Makati Metropolitan Manila	商用	885	出租	100
美國 522 S. Sepulveda Boulevard Los Angeles, CA 90049	商用	925	出租	100
<i>上述物業均屬永久業權。</i>				
新加坡 21 Marina Way #26-16 Marina One Residences 018978	住宅	104	出租	100
<i>上述物業按長期租約持有。</i>				

## 主要物業附表(續)

### (2) 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 百分比	預計 完成日期	於2021年 12月31日 之發展階段
<b>海外</b>						
日本 群馬縣 Minakami Heights Golf Residence 之3幅土地	住宅	12,484	不適用	100	不適用	空置土地

### (3) 於2021年12月31日之持作銷售之物業

物業詳述	用途	概約 樓面總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 百分比
<b>中華人民共和國</b>			
北京市 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	14,043	80
<b>海外</b>			
美國 854 West Adams Boulevard Los Angeles, CA 90007	住宅	723	100

## 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
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	<b>670,303</b>	(829,662)	424,838	10,818	326,840
資產總值	<b>11,570,242</b>	11,088,801	11,177,569	11,786,366	12,258,404
負債總額	<b>(349,419)</b>	(401,045)	(589,281)	(842,148)	(1,027,392)
資產淨值	<b>11,220,823</b>	10,687,756	10,588,288	10,944,218	11,231,012
非控股權益	<b>(20,162)</b>	(20,017)	(18,391)	(20,869)	(32,060)
本公司權益持有人應佔權益	<b>11,200,661</b>	10,667,739	10,569,897	10,923,349	11,198,952



## 補充財務資料

### 根據上市規則第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	1,128,899
固定資產	4,131,767
投資物業	26,403,426
使用權資產	280,028
於按權益法入賬投資對象之權益	9,773,021
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	1,548,838
按公平值計入損益之財務資產	469,251
應收賬款、預付款項及其他資產	1,149,459
現金及現金等價物	3,630,473
其他資產	394,365
銀行及其他貸款	(18,023,992)
租賃負債	(236,549)
應付賬款、應計款項及其他負債	(1,381,500)
應付稅項	(424,425)
股東墊款	(3,189,229)
遞延稅項負債	(831,377)
其他財務負債	(49,831)
非控股權益	(16,027,482)
	9,217,147
本集團應佔之權益(附註)	11,155,528

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。