



Lippo Limited
力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：226)

年報 **2024**



目錄

頁次

公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	5
企業管治報告	33
風險管理報告	44
環境、社會及管治報告	52
獨立核數師報告	86
綜合損益表	92
綜合全面收益表	93
綜合財務狀況表	94
綜合權益變動表	96
綜合現金流動表	98
財務報告書附註	99
主要附屬公司資料	188
主要聯營公司資料	196
主要合營企業資料	197
共同經營企業資料	198
主要物業附表	199
財務資料概要	203
補充財務資料	204

公司資料

名譽主席*

李文正博士

董事會

執行董事

李棕博士(主席)

李聯煒先生，BBS, JP(副主席)

李國輝先生(行政總裁)

李江先生

非執行董事

李澤培先生，SBS, OBE, JP

陳念良先生

獨立非執行董事

徐景輝先生

容夏谷先生

吳敏燕女士

委員會

審核委員會

容夏谷先生(主席)

陳念良先生

徐景輝先生

薪酬委員會

徐景輝先生(主席)

陳念良先生

容夏谷先生

吳敏燕女士

李棕博士

提名委員會

徐景輝先生(主席)

陳念良先生

容夏谷先生

吳敏燕女士

李棕博士

秘書

陸苑芬女士

核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

中信銀行(國際)有限公司

瑞銀集團

律師

何韋律師行

過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

註冊辦事處

香港

金鐘道89號

力寶中心

二座40樓

股份代號

226

網站

www.lippoltd.com.hk

* 非行政職位

主席報告

本人謹此提呈本公司(連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度(「本年度」或「2024年」)之年報。

2024年是充滿挑戰之一年。全球籠罩不明朗因素、地緣政治局勢緊張、通脹上升以及利率高企，令宏觀經濟環境極為複雜。本集團及其聯營公司以及合營企業在應對此等不利因素時均展現出韌性及決心。

Healthway Medical Corporation Limited(「Healthway」，本集團持有其約40.76%之權益)利用透過其診所網絡累積之30年經驗，持續鞏固其作為新加坡醫療保健供應商之地位。於本年度，Healthway推出Cura Day Surgery，提供專注於個人化護理之先進手術服務，從而提升自身實力。此外，Healthway推出Nobel糖尿病足部護理服務，該項先進服務致力於透過提供全面及容易取得之護理服務，減少與糖尿病相關之併發症。

消費開支下降，加上前往大灣區或海外作短途旅行之本地居民數目大幅上升(尤其是於週末及假日)，對香港之食品業務構成挑戰。本集團審慎擴展店舖，並持續創新產品組合及就此再作投資，以迎合客戶之喜好。隨著食品製造業務之銷售改善及新店陸續開業，於本年度，本集團之食品業務收入錄得6%增長。

於2024年，空置率高企及經濟疲弱，香港物業市場持續整合。由於香港商業物業市價下跌，本集團之投資物業公平值虧損淨額上升，並就固定資產作出減值虧損撥備。

在面對充滿挑戰之環境下，本集團於本年度錄得股東應佔綜合虧損1,412,000,000港元，截至2023年12月31日止年度(「2023年」)則錄得綜合虧損35,000,000港元。虧損增加乃主要由於本年度本集團錄得所佔合營企業虧損(而2023年則錄得所佔溢利)、本集團按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損淨額(而2023年則錄得公平值收益淨額)、因商業物業市價下跌而就固定資產作出減值虧損撥備，以及就訴訟和解而支付之款項所致，但受本集團於本年度所佔聯營公司溢利淨額所抵銷。

本公司定期考慮向本公司股東(「股東」)回饋價值之適當方式。於2024年12月，本公司宣佈根據股東各自於本公司之持股比例，以實物分派最多1,193,432,757股Hongkong Chinese Limited(「HKC」)股份(「HKC股份」)之方式向股東宣派特別中期分派(「特別中期分派」)，基準為各合資格股東每持有1,000股本公司股份可獲分派2,420股HKC股份。特別中期分派為股東提供自行決定對HKC股份參與程度之靈活性。於2025年1月完成特別中期分派後，HKC不再為本公司之附屬公司，本公司目前持有HKC已發行股份總數約14.23%。

主席報告 (續)

展望未來，我們將繼續發揮自身優勢及把握新發展機遇。我們將繼續專注於創造價值，為一眾持份者帶來最大回報。

本人謹此熱烈歡迎李國輝先生，彼於2024年6月7日起獲委任為本公司之執行董事及行政總裁。

本人亦謹此向股東、董事同寅、管理層及全體員工表達衷心謝意，感謝彼等在本年度所作出之貢獻及持續支持。

主席
李棕

香港，2025年3月28日

董事會報告

董事謹此提呈截至2024年12月31日止年度(「本年度」)之董事會報告及經審核財務報告書。

業務回顧

概覽

2024年全球經濟受到持續宏觀經濟挑戰、地緣政治衝突、通脹壓力及長期高息環境所影響。中國內地經濟放緩繼續影響其物業市場，錄得較預期更深或更長時間之收縮。香港經濟於2024年錄得2.5%之溫和增長。香港經營環境充滿挑戰，香港物業市場仍然疲弱。新加坡(本集團若干附屬公司、聯營公司及合營企業之主要營運地點)之經濟於2024年增長4.4%。然而，零售貿易及餐飲服務業則出現收縮，部分原因是當地人轉向於海外旅遊目的地消費。

本年度業績

在此環境下，本公司(連同其附屬公司，統稱「本集團」)於本年度錄得股東應佔綜合虧損1,412,000,000港元，而截至2023年12月31日止年度(「2023年」)則錄得綜合虧損35,000,000港元。虧損增加乃主要由於本年度本集團所佔合營企業虧損(而2023年則錄得所佔溢利)、本集團於本年度之按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損淨額(而2023年則錄得公平值收益淨額)、因商業物業市價下跌令固定資產作出之減值虧損撥備，以及就訴訟和解而支付之款項所致，但受本年度本集團所佔聯營公司溢利淨額所抵銷。

本年度之收入增加至849,000,000港元(2023年—814,000,000港元)，當中60%(2023年—62%)及31%(2023年—32%)分別來自新加坡及香港。食品業務仍然為本集團之主要收入來源，且收入增幅達6%，佔本年度總收入之86%(2023年—84%)。

本集團之其他經營開支主要包括食品業務之銷售及分銷開支以及公用設施開支、法律及專業費用以及顧問及服務費用。本年度之其他經營開支增加至200,000,000港元(2023年—169,000,000港元)，主要由於本年度之法律及專業費用增加所致。

物業投資

本集團之物業投資組合主要包括香港及中國內地之商業物業。本年度之分部收入總額為92,000,000港元(2023年—92,000,000港元)，主要來自本集團投資物業之經常性租金收入及授予本集團合營企業之貸款利息收入。本集團於本年度錄得投資物業公平值虧損淨額18,000,000港元(2023年—27,000,000港元)及自用辦公室之減值虧損87,000,000港元(2023年—無)，有關虧損主要由於香港物業市值下跌所致。儘管香港經濟於本年度錄得溫和增長，但對辦公室物業之需求仍然疲弱。該等未變現公平值變動及減值虧損均為非現金項目，不會對本集團之現金流造成影響。本年度未計入本集團所佔合營企業業績前之分部虧損為77,000,000港元(2023年—溢利7,000,000港元)。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

物業投資(續)

本集團於年內之主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」，連同其附屬公司，統稱「LAAPL集團」)為一間持有OUE Limited(「OUE」，連同其附屬公司，統稱「OUE集團」)控股權益之公司。OUE為一間於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市之公司。OUE房地產業務包括發展、投資及管理房地產資產，遍及商業、酒店、零售及住宅行業。於2024年12月31日，LAAPL集團擁有OUE約72.93%之股本權益。於2025年1月完成特別中期分派(定義見下文)後，LAAPL不再為本集團之合營企業。

本集團於本年度自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業虧損1,192,000,000港元(2023年－溢利174,000,000港元)。本年度虧損主要由於OUE集團所佔一間按權益法入賬之投資對象之虧損，其於中國內地之業務因中國內地現行物業市場放緩及現時經濟環境而受到不利影響，以及OUE集團之投資物業公平值虧損所致。該等投資物業公平值虧損及所佔按權益法入賬之投資對象之虧損主要屬非現金性質，對LAAPL集團之營運現金流及企業資金需求並無重大影響。加上本年度所佔LAAPL集團海外業務匯兌虧損，於2024年12月31日，本集團於LAAPL之權益總額減少至8,800,000,000港元(2023年12月31日－10,300,000,000港元)。

物業發展

由於中國內地物業市場持續低迷，位於北京力寶廣場餘下物業之銷售進度於本年度停滯不前。未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前，分部於本年度錄得溢利100,000港元(2023年－虧損8,000,000港元)。

食品業務

本集團之食品業務分部於本年度錄得收入728,000,000港元(2023年－687,000,000港元)，主要來自經營咖啡店與餐廳連鎖店之食品零售業務及食品製造，其收入分別增加5%及7%。本集團目前以「Chatterbox Café」、「Délifrance」、「alfafa」及「力寶軒」之品牌經營餐廳食肆。本集團之新加坡及馬來西亞食品製造業務表現於本年度有所好轉，主要由於營運成本管理加強及銷售收入提升所致。然而，本集團食品業務之整體經營環境仍然充滿挑戰。高營運成本、境外消費及香港消費疲弱，令市場環境更趨嚴峻。因此，分部於本年度出現虧損35,000,000港元(2023年－55,000,000港元)。

財務及證券投資

本集團按照其投資委員會之職權範圍管理其投資組合，並尋求提升收益率之機會。本集團投資於多元化之組合，主要包括上市及非上市股票證券、債務證券及投資基金。財務及證券投資業務於本年度之總收入為17,000,000港元(2023年－21,000,000港元)。本集團於本年度損益表中由此分部錄得來自其證券投資之公平值虧損淨額66,000,000港元，而2023年則錄得收益20,000,000港元。本年度之公平值虧損淨額主要來自本集團所持有按市價計值之證券投資未變現虧損。因此，財務及證券投資業務於本年度損益表中錄得虧損52,000,000港元(2023年－溢利35,000,000港元)。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

財務及證券投資(續)

本集團審慎管理其投資組合。本集團於本年度出售部分上市證券。於2024年12月31日，本集團之財務及證券投資組合減少至1,008,000,000港元(2023年12月31日－1,189,000,000港元)。於2024年12月31日，財務及證券投資組合主要包括現金及銀行結餘450,000,000港元(2023年12月31日－372,000,000港元)、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產496,000,000港元(2023年12月31日－752,000,000港元)及按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之財務資產46,000,000港元(2023年12月31日－49,000,000港元)。

有關不同類別之證券投資之進一步詳情如下：

按公平值計入損益之財務資產

於2024年12月31日，本集團之按公平值計入損益之財務資產總值(其中包括特別中期分派(定義見下文)而轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產之按公平值計入損益之財務資產)為496,000,000港元(2023年12月31日－752,000,000港元)。賬面總值包括股票證券102,000,000港元(2023年12月31日－279,000,000港元)、債務證券20,000,000港元(2023年12月31日－41,000,000港元)及投資基金374,000,000港元(2023年12月31日－432,000,000港元)。

按公平值計入損益之主要財務資產之詳情如下：

	於2024年12月31日			於2023年12月31日		截至2024年 12月31日止年度
	公平值 (附註a) 千港元	按公平值 計入損益之 財務資產之 概約百分比 (附註a)	佔資產總值之 概約百分比	公平值 千港元	公平值 淨額 千港元	收益/(虧損)
GSH Corporation Limited(「GSH」)	63,254	12.8%	0.5%	77,753	(14,498)	
Amasia CIV T, L.P.(「Amasia CIV」)	55,814	11.3%	0.4%	56,150	(336)	
Quantedge Global Fund(「Quantedge」)	44,551	9.0%	0.3%	42,086	12,100	
Amasia Fund I, L.P.(「Amasia Fund I」)	29,652	6.0%	0.2%	29,816	(164)	
其他(附註b)	302,402	60.9%	2.3%	546,541	(60,543)	
總計	495,673	100.0%	3.7%	752,346	(63,441)	

附註：

- (a) 包括轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產之按公平值計入損益之財務資產結餘，有關詳情於本公佈下文「特別中期分派」一節中披露。
- (b) 其他包括多項證券，當中概無佔於2024年12月31日之按公平值計入損益之財務資產多於6%之證券。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

財務及證券投資(續)

按公平值計入損益之財務資產(續)

GSH

於2024年12月31日，本集團持有之GSH股票證券之公平值為63,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約12.8%及0.5%。本集團於本年度確認未變現公平值虧損14,000,000港元。GSH(其股份於新交所主板上市)為一間亞洲物業發展商，於馬來西亞及中國內地擁有發展中物業。其亦擁有及經營位於亞庇市之絲綢港灣度假村(包括兩間五星級酒店、設有104個泊位之碼頭及一個27洞錦標賽級高爾夫球場)以及位於沙巴、環境恬靜怡人之絲綢@美人魚島度假村。於2024年6月，其於中國內地重慶之酒店正式開業，共提供200間客房。GSH之酒店業務受惠於馬來西亞酒店業復甦及中國內地之新酒店業務。在國內外投資者之興趣共同推動下，GSH於馬來西亞之房地產業務維持穩健需求。然而，中國內地之房地產市場仍充滿重大挑戰。

Amasia CIV

Amasia CIV為投資於Dialpad, Inc. (「Dialpad」)之單一投資組合基金，其同名產品Dialpad為人工智能通訊智能平台，設有統一商業通訊及聯絡中心解決方案。Dialpad提供一站式多用途客戶通訊平台，由人工智能負責記錄並提供建議。其亦提供雲端支援及聯絡中心平台，設有人工智能實時代理協助及知識檢索系統。於2015年，本集團對Amasia CIV投資2,000,000美元，從而達致長遠之資本收益。於2024年12月31日，本集團於Amasia CIV之投資之公平值為56,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約11.3%及0.4%。

Quantedge

Quantedge為非上市投資基金，其目標為透過投資於全球各地之多個資產類別達致長遠之絕對資本增長。Quantedge過往之表現理想，本集團於本年度錄得公平值收益12,000,000港元。為符合本集團旨在透過採納進取而審慎之模式管理其投資組合之目標，本集團自2022年起已贖回部分於Quantedge之投資，以變現累計公平值收益，並將所得款項重新分配以作一般營運資金。於本年度，本集團已贖回9,000,000港元之部分投資。連同餘下投資之未變現公平值收益，於2024年12月31日，本集團於Quantedge之投資之公平值為45,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約9.0%及0.3%。

Amasia Fund I

Amasia Fund I為非上市投資基金，主要投資於初創科技或科技推動型企業之股票或股票掛鈎證券，包括從事雲端運算、大數據、金融科技之實體以及其他同類企業。本集團自2015年起對Amasia Fund I投資2,000,000美元，該筆款項已透過基金之累計分派悉數收回。於2024年12月31日，本集團於Amasia Fund I之投資之公平值為30,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入損益之財務資產總值及資產總值約6.0%及0.2%。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

財務及證券投資(續)

按公平值計入其他全面收益之財務資產

除上述按公平值計入損益之財務資產項下之投資外，本集團亦投資於持作長遠策略性用途之股票證券，並將其作為按公平值計入其他全面收益之財務資產列賬。於2024年12月31日，該等投資之公平值為46,000,000港元（2023年12月31日－49,000,000港元）。此類別之主要投資為GenieBiome Holdings Limited（「GB」）及H2G Green Limited（「H2G」）。

GB為此類別之其中一項主要投資。於2024年12月31日，本集團於GB之投資之公平值為24,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入其他全面收益之財務資產總值及資產總值約51.9%及0.2%。於2021年，本集團投資於GB，其為一間由香港之國際知名大學醫學教授及臨床科學家團隊成立之生物科技公司。GB已率先從科學論證微生物群之應用，以應對多種疾病問題，革新對疾病之預防、診斷及治療。其產品組合包括專為亞洲人而設之新一代精準微生態配方。GB擁有多項準備推出市場之新產品，並持續其對微生物群之研發。GB之表現理想，並令本集團於本年度獲取股息收入。於本年度，本集團計入其他全面收入之未變現公平值收益為6,000,000港元。

H2G為一間於新交所由保薦人監察之上市平台凱利板上市之公司。H2G專門利用儲存罐及氣瓶提供液化天然氣之最後一里配送服務，以便工商終端用戶取得更潔淨及更低成本之能源（特別是與柴油相比）。H2G亦於新加坡發展加工廠，將非食品級纖維素生物質廢料轉化成氫氣及其他有用產品（例如活性炭／生物炭、木醋液及可再生燃料）。本集團最初於2023年認購H2G當時已發行股份約11.0%。於2024年，本集團於完成與其其中一項於相關業務之非上市投資進行股份互換以提升本集團投資組合之流動性後，本集團獲得H2G 8.9%之新股份。於2024年12月31日，本集團於H2G之投資之公平值為11,000,000港元，分別佔本集團按公平值計入其他全面收益之財務資產總值及資產總值約23.1%及0.1%。於本年度，本集團錄得計入其他全面收入之未變現公平值虧損8,000,000港元。另外，本集團亦於本年度對H2G發行之上市認股權證投資約2,000,000港元，並錄得計入損益表之公平值收益3,000,000港元。

醫療保健服務

本集團持有Healthway Medical Corporation Limited（「Healthway」，本公司之聯營公司，連同其附屬公司，統稱「Healthway集團」）40.76%之權益。Healthway擁有由超過130間診所（主要位於新加坡）組成之龐大網絡，提供各項全面服務，包括普通科診所及家庭醫務診所、健康檢查、成人專科、嬰兒及兒童專科、牙科服務及專職醫療保健服務。於2024年，Healthway於新加坡開設一所名為「Cura Day Surgery」（「Cura」）之先進日間手術中心，設有5間手術室及12間優質病人套房，為病人提供具成本效益之治療選擇，及有助紓緩醫院負荷之問題。

於本年度，Healthway集團維持收入增長，主要來自專科及牙科分部，以及Cura之收入貢獻。本集團於本年度自Healthway集團確認之所佔虧損為500,000港元（2023年－溢利8,000,000港元），主要由於日間手術中心所產生之開辦成本及2019冠狀病毒病相關之服務收入減少所致。於2024年12月31日，本集團於Healthway之權益為470,000,000港元（2023年12月31日－489,000,000港元）。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

其他業務

TIH Limited(「TIH」，連同其附屬公司，統稱「TIH集團」)為本公司擁有39.92%權益之聯營公司，並於新交所主板上市。TIH集團現時有兩個業務分部，即投資業務及基金管理。於2024年，在東南亞經濟不斷增長之支持下，該區域之私募股權活動有所復甦，預期將於2025年持續增長。然而，地緣政治不明朗因素包括關稅及出口管制、經濟放緩及政局動盪對主要貿易夥伴構成影響，可能影響交易活動。受惠於TIH之投資之公平值收益淨額及TIH錄得所得稅淨額撥回，本集團於本年度自其於TIH之投資錄得所佔溢利41,000,000港元(2023年－虧損10,000,000港元)。於2024年12月31日，本集團於TIH之權益為310,000,000港元(2023年12月31日－286,000,000港元)。

和解

茲提述本集團持有Skye Mineral Partners, LLC(「Skye」)之少數擁有權權益，Skye之主要資產(在下文所述之事件前)為CS Mining, LLC(「CS Mining」，一間曾擁有數個位於美國之銅礦床之公司)之絕大部份股本權益。其後，CS Mining在其破產程序中透過法院監督之銷售程序出售其資產，而本公司之一間前合營企業參與投標且於2017年中標並收購資產。於2018年，Skye之主要投資者(「主要投資者」)已個別及衍生代表Skye向美國州法院提出針對(其中包括)本集團旗下或相關之若干實體及人士(統稱「該等人士」)之經核實申訴，指稱(其中包括)彼等因該等人士對CS Mining有意圖之計劃導致於CS Mining之股本權益減值而蒙受損失。本集團亦已個別及衍生代表Skye提出針對主要投資者及彼等之相關人士(「對手方」)之反申索，當中，本集團指稱對手方在所有相關時間均對Skye及CS Mining擁有控制權，而且以彼等自身之權益優於Skye及其債權人以及其他擁有人之權益，而對手方之不當行為導致本集團蒙受損失。各方人士已協定嘗試以一致同意之方式，通過調解以解決該訴訟，於訴訟審訊開始前，各方達成和解，並於日期為2024年9月20日之和解協議(「和解協議」)中予以紀錄。根據和解協議，有關本集團之擁有權權益以及參與Skye和CS Mining之訴訟及所有現存申索已告和解，且該等人士與對手方同意完全且永久地免除和解除對彼此之所有申索，並解散Skye(「和解」)。本集團已就和解根據和解協議向對手方支付49,500,000美元(相當於386,000,000港元)。雖然本集團繼續維持其對有關申索沒有任何責任，但本集團訂立和解協議能避免因訴訟所產生之風險、不確定性及成本。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

特別中期分派

於2024年12月，本公司宣佈根據本公司股東(「股東」)各自於本公司之持股比例，以實物分派最多1,193,432,757股Hongkong Chinese Limited(「HKC」，本公司之附屬公司)股份(「HKC股份」)之方式向股東宣派特別中期分派，基準為各合資格股東每持有1,000股本公司股份獲分派2,420股HKC股份(「特別中期分派」)。於2024年12月31日，HKC及其附屬公司(「HKC集團」)之資產及負債重新分類至「分類為持作分派之附屬公司資產」及「與分類為持作分派之附屬公司資產直接相關之負債」。特別中期分派已於2025年1月完成，本集團於完成後不再擁有HKC集團之控制權，HKC集團截至特別中期分派完成日止之業績及財務狀況將於本集團之綜合財務報告書內綜合入賬。於特別中期分派完成後，本集團擁有已發行HKC股份總數約14.23%之權益，而該於HKC之投資將列作按公平值計入其他全面收益之財務資產處理。

財務狀況

於2024年12月31日，本集團之資產總值為13,300,000,000港元(2023年12月31日－15,100,000,000港元)。於2024年12月31日，與物業有關之資產為10,600,000,000港元(2023年12月31日－12,200,000,000港元)，佔資產總值之80%(2023年12月31日－81%)。於2024年12月31日，現金及現金等價物為400,000,000港元(不包括已轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產之HKC集團現金及現金等價物100,000,000港元)(2023年12月31日－500,000,000港元)。負債總額為3,100,000,000港元(2023年12月31日－2,200,000,000港元)。

於2024年12月31日，本集團之銀行及其他貸款總額為1,706,000,000港元(不包括已轉撥至與分類為持作分派之附屬公司資產直接相關之負債之HKC集團銀行貸款)(2023年12月31日－1,640,000,000港元)。於2024年12月31日之結餘包括有抵押銀行貸款916,000,000港元及無抵押其他貸款790,000,000港元，而於2023年12月31日之結餘包括有抵押銀行貸款924,000,000港元、無抵押銀行貸款466,000,000港元及無抵押其他貸款250,000,000港元。銀行貸款以本集團持有之若干投資物業、土地及樓宇以及上市股份，以及本集團若干附屬公司全部資產之固定及浮動押記作抵押。銀行及其他貸款以港元及馬來西亞零吉計值。於2024年12月31日，約54%(2023年12月31日－96%)之銀行及其他貸款按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。本集團於適當時候會利用利率掉期改變其貸款之利率特性，以限制利率風險。於2024年12月31日，約18%(2023年12月31日－22%)之銀行及其他貸款須於一年內或按要求償還。於2024年12月31日，資本負債比率(按綜合財務狀況表所列之銀行及其他貸款(扣除非控股權益)對本公司權益持有人應佔權益之比率計算)為21.3%(2023年12月31日－14.8%)。

於2024年12月31日，HKC集團賬面值為501,000,000港元之銀行貸款被分類為與分類為持作分派之附屬公司資產直接相關之負債。該等銀行貸款為無抵押、以港元計值、按浮動利率計息及須於報告期結束後第二年償還。

董事會報告 (續)

業務回顧(續)

財務狀況(續)

於2024年12月31日，本公司權益持有人應佔綜合資產淨值減少至7,000,000,000港元(2023年12月31日－9,100,000,000港元)，於2024年12月31日相當於每股14.2港元(2023年12月31日－每股18.4港元)，減少主要由於本年度錄得虧損、宣派特別中期分派及本年度分佔LAAPL集團匯兌虧損所致。於2025年1月特別中期分派完成及HKC集團不再於本集團報表綜合入賬後，若按2024年12月31日之相關財務資料計算，本公司權益持有人應佔綜合資產淨值估計將減少約6,200,000,000港元，惟須待審計及按照特別中期分派完成日期之相關財務資料作出最終調整後方可作實。

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

本集團擁有已發出之銀行擔保，作為用作食品業務營運場所之租金及公用開支按金。於2024年12月31日，本集團之有抵押銀行擔保為1,000,000港元(2023年12月31日－1,000,000港元)及無抵押銀行擔保為4,000,000港元(2023年12月31日－4,000,000港元)。有抵押銀行擔保以本集團若干資產作抵押。除上述者外，於2024年12月31日，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(2023年12月31日－無)。

於2024年12月31日，本集團之資本承擔總額為84,000,000港元(2023年12月31日－88,000,000港元)，主要與若干作長遠策略性用途之非上市投資基金之承諾投資有關。投資或資本資產將透過本集團內部資源及外來銀行融資(倘適合)提供資金。

員工與薪酬

於2024年12月31日，本集團有861名全職僱員(2023年12月31日－839名全職僱員)。本年度計入損益表之員工成本(包括董事酬金)為313,000,000港元(2023年－319,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團亦為僱員提供醫療保險及退休金等福利，以維持本集團之競爭力。

展望

預期2025年全球增長率為3.3%，低於3.7%之歷史平均值。全球經濟繼續面對重大不明朗因素，傾向下行風險。貿易保護主義升溫及地緣政治緊張局勢加劇或會干擾全球貿易及供應鏈，可能推高通脹及拖累經濟活動。鑑於關稅上調及工業產能過剩，導致投資增長及出口減弱，預期中國內地之國內生產總值增長將會放緩。新加坡貿易與工業部對2025年國內生產總值之增長預測維持在1.0%至3.0%。在充滿挑戰之經營環境中，本集團及其聯營公司將繼續謹慎地管理其業務並監察其資產及投資，並審慎管理資金。

董事會報告 (續)

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。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。於2024年12月31日，本公司之附屬公司、聯營公司、合營企業及共同經營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、食品業務、醫療保健服務、酒店營運、物業管理、項目管理、礦產勘探及開採、證券投資及財務投資。特別中期分派(其詳情於財務報告書附註15及28披露)於2025年1月完成後，Hongkong Chinese Limited不再為本公司之附屬公司，而本公司之附屬公司、聯營公司、合營企業及共同經營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、食品業務、醫療保健服務、物業管理、礦產勘探及開採、證券投資及財務投資。

主要附屬公司、主要聯營公司、主要合營企業及共同經營企業之業務及其他資料分別載於財務報告書第188至195頁、第196頁、第197頁以及第198頁。

本年度內該等業務之性質並無重大變動。

分部資料

本集團於本年度按主要業務及地區劃分之收入及業績分析載於財務報告書附註4。

業績及分派／股息

本集團於本年度之業績及現金流動詳情，以及本集團於2024年12月31日之財務狀況載於財務報告書第92至198頁。

本年度概無宣派中期股息(2023年一無)。本公司於本年度宣派特別中期分派(以實物分派最多1,193,432,757股Hongkong Chinese Limited(「HKC」)股份之方式，基準為本公司合資格股東每持有1,000股本公司股份獲分派2,420股HKC股份，按HKC股份之市價每股0.27港元計算)(2023年一無)。董事已議決不建議派發本年度之任何末期股息(2023年一無)。本年度之分派／股息總額為322,227,000港元(2023年一無)。

董事會報告 (續)

集團財務資料概要

本集團過去五個財政期間／年度之已公佈業績及資產、負債及非控股權益概要載於第203頁。

商譽

本年度內商譽之變動詳情載於財務報告書附註16。

投資物業

本年度內投資物業之變動詳情載於財務報告書附註18。

銀行貸款

銀行貸款之詳情概述於財務報告書附註29。

股本

本公司股本之詳情載於財務報告書附註32。

購股權計劃

有關本公司附屬公司之購股權計劃之詳情載列如下。

本公司之附屬公司Asia Now Resources Corp. (「Asia Now」) 於2014年9月11日 (「ANR採納日期」) 採納經Asia Now、力寶華潤有限公司 (「力寶華潤」，本公司之上市附屬公司) 及本公司股東批准之一項購股權計劃 (「ANR購股權計劃」)。根據ANR購股權計劃，Asia Now之董事會 (「ANR董事會」) 有權於任何時間向任何合資格人士 (包括Asia Now之董事或高級職員及Asia Now及其附屬公司之僱員 (「ANR合資格僱員」) 及顧問 (統稱「ANR合資格人士」)) 要約授出購股權，以認購Asia Now股本中之普通股 (「ANR股份」)。ANR董事會可全權酌情挑選合資格人士，惟須受該等其可能認為合適之條件所規限。ANR購股權計劃旨在讓ANR合資格人士有機會取得Asia Now之所有人權益，並鼓勵ANR合資格人士為Asia Now及其股東之整體利益致力提升Asia Now及其股份之價值。ANR購股權計劃從ANR採納日期起計十年內有效。根據ANR購股權計劃之規則，於ANR採納日期十週年及之後，不得再授出購股權。購股權可於授出日期起至屆滿日期 (不得遲於緊接授出日期十週年前之日期) 止期間之任何時間行使。ANR合資格僱員在Asia Now或其附屬公司已持續受僱或獲委任為董事之一個曆年內 (由Asia Now或其附屬公司開始僱用或委任該ANR合資格僱員之日期起計)，不得行使購股權。就不屬於ANR合資格僱員之ANR合資格人士而言，ANR董事會可全權酌情指定行使有關購股權前必須持有購股權之最短期限。就ANR合資格人士 (不論是否為ANR合資格僱員) 而言，ANR董事會可全權酌情規定須達致最低表現目標後，方可行使購股權。購股權承授人獲授相關購股權毋須支付任何金額。

董事會報告 (續)

購股權計劃(續)

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

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

於本年度開始及結束時，並無根據ANR購股權計劃授出可認購ANR股份之尚未行使購股權。於本年度內並無Asia Now購股權根據ANR購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效(2023年一無)。ANR購股權計劃已於2024年9月屆滿。

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

可供分派儲備

於2024年12月31日，本公司按照香港公司條例第291、297及299條之條文計算之可供分派儲備為93,723,000港元。

董事會報告 (續)

附屬公司

本公司主要附屬公司之資料載於財務報告書第188至195頁。

捐款

本年度內本集團之慈善及其他捐款為4,969,000港元(2023年—5,385,000港元)。

名譽主席

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

董事

本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事

李棕博士(主席)

李聯煒先生，BBS, JP (副主席)

李國輝先生(行政總裁)(於2024年6月7日獲委任)

李江先生

非執行董事

李澤培先生，SBS, OBE, JP

陳念良先生

獨立非執行董事

徐景輝先生

容夏谷先生

吳敏燕女士

按照本公司組織章程細則(「章程細則」)第103條之規定，李國輝先生將於即將舉行之股東週年大會上退任，彼符合資格並願意膺選連任。

按照本公司章程細則第112條之規定，陳念良先生及徐景輝先生將於即將舉行之股東週年大會上輪次退任，彼等符合資格並願意膺選連任。

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

董事會報告 (續)

董事(續)

李江先生就獲委任為本公司董事與本公司訂立協議書，由2023年3月30日起計，任期兩年。於2025年2月，李江先生就獲委任為本公司董事與本公司訂立新協議書，由2025年3月30日起計，任期兩年。陳念良先生就獲委任為本公司董事與本公司訂立協議書，由2024年1月1日起計，任期兩年。李國輝先生就獲委任為本公司董事與本公司訂立協議書，由2024年6月7日起計，任期兩年。於彼等各自先前與本公司訂立之協議書所定之任期屆滿後，(a)徐景輝先生及容夏谷先生均就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議書，由2024年9月30日起計，任期兩年；(b)吳敏燕女士就獲委任為本公司董事與本公司訂立協議書，由2024年12月30日起計，任期兩年；(c)李棕博士及李聯煒先生均就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議書，由2025年1月1日起計，任期兩年；及(d)李澤培先生就獲委任為本公司董事與本公司訂立協議書，由2025年3月1日起計，任期兩年。所有上述協議書均可由有關協議書之任何一方以三個月之事先書面通知予以終止。董事之任期亦須受章程細則及／或香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之條文規限。按照章程細則，本公司三分之一之董事須於各股東週年大會上退任，且彼等須待股東表決後方可獲重選。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，每名董事亦須至少每三年輪次退任一次。

此外，李棕博士就獲聘任為本公司執行總裁訂立僱傭協議(經補充)，自2015年1月1日起生效。上述僱傭協議可由協議之任何一方以三個月之事先書面通知予以終止。李棕博士亦分別與本公司兩間附屬公司訂立僱傭協議(經補充)及僱傭合約，可由有關協議／合約之任何一方以三個月或六個月之事先書面通知(視情況而定)終止有關協議／合約。李聯煒先生與本公司一間附屬公司訂立僱傭協議(經補充)，可由有關協議之任何一方以三個月之事先通知終止有關協議。李國輝先生就獲聘任為本公司之行政總裁訂立僱傭協議，自2024年6月7日起生效，可由有關協議之任何一方以三個月之事先書面通知終止有關協議。李國輝先生亦與本公司一間附屬公司訂立僱傭協議(經補充)，可由有關協議之任何一方以三個月之事先書面通知終止有關協議。

經根據上市規則項下指引審閱各獨立非執行董事之獨立性後，本公司認為該等董事均屬獨立人士。

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

董事會報告 (續)

董事及高層管理人員簡歷

李棕博士(前度名字：李宗)，64歲，於1991年3月獲委任為本公司董事，並為本公司之董事會主席。彼亦為力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)及Hongkong Chinese Limited(「HKC」)各自之執行董事兼董事會主席，力寶華潤及HKC均為香港公眾上市公司。自2015年1月起，彼為本公司、力寶華潤及HKC各自之執行總裁。彼為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於本公司若干附屬公司擔任董事之職。李博士為OUE Limited(「OUE」，一間於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市之公司)之執行主席及集團行政總裁。李博士為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，該等公司於本公司擁有須予披露之權益)之董事。李博士於美國南加州大學畢業，持有美國金門大學頒授之工商管理碩士學位及英國愛丁堡龍比亞大學頒授之工商管理榮譽博士學位。彼於2006年9月獲香港浸會大學頒授首屆榮譽大學院士榮銜。李博士為李江先生之父親。李江先生乃本公司、力寶華潤及HKC各自之執行董事以及本公司若干附屬公司之董事。李博士為本公司之附屬公司Auric Pacific Group Limited執行董事兼集團行政總裁Andy Adhiwana博士(「Adhiwana博士」)之岳父。李博士為梁杏子女士(「梁女士」)之配偶，並為李白先生(「李白先生」)之胞弟。Aileen Hambali女士(「Hambali女士」)為李白先生之配偶。梁女士、李白先生及Hambali女士於本公司之權益於下文「根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉」一節中披露。

李聯偉先生(別名：李聯煒)，BBS, JP，76歲，於1991年3月獲委任為本公司董事，並於2024年6月由本公司之董事總經理兼行政總裁調職為副主席。彼為力寶華潤與HKC之執行董事兼副主席，以及新世界發展有限公司及聯合醫務集團有限公司(兩間均為香港公眾上市公司)之獨立非執行董事。李先生為本公司、力寶華潤及HKC之授權代表。此外，彼於本公司若干附屬公司擔任董事之職。李先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。李先生為香港城市大學之榮譽院士及香港太平紳士，並獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。李先生積極參與公共事務。多年來，他曾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以及伊利沙伯醫院及香港兒童醫院之醫院管治委員會主席。

董事會報告 (續)

董事及高層管理人員簡歷(續)

李國輝先生，66歲，於2024年6月獲委任為本公司之執行董事及行政總裁。彼為力寶華潤及HKC之執行董事及行政總裁。李先生為本公司、力寶華潤及HKC之授權代表／候補授權代表(視乎情況而定)。此外，彼於本公司之若干附屬公司擔任董事之職。李先生為特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員。李先生在財務投資、企業行政及公司秘書方面擁有逾30年經驗。李先生持有香港公開大學(現稱香港都會大學)中國人文學科文學士學位(一級榮譽)、香港科技大學投資管理理學碩士學位及香港理工大學工商管理博士學位。彼服務力寶集團公司逾40年。彼於1991年4月至2024年6月擔任本公司秘書之職。李先生為Lippo Capital、Lippo Capital Holdings及Lippo Capital Group(根據證券及期貨條例之條文，該等公司於本公司擁有須予披露之權益)之秘書。彼亦於本公司之控股股東若干附屬公司擔任董事及／或秘書之職。

李江先生，34歲，於2023年3月獲委任為本公司執行董事。李先生持有美國德克薩斯大學奧斯汀分校理學士(政治傳播)學位以及文學士(經濟學)學位。他曾修讀哈佛商學院的高層管理教育課程。李先生亦為力寶華潤及HKC之執行董事。彼為OUE之副行政總裁及執行董事。李先生亦為OUE REIT Management Pte. Ltd.(為於新交所上市之OUE Real Estate Investment Trust之管理人)之非獨立非執行董事。彼亦於本公司若干附屬公司擔任董事之職。李先生為李棕博士及梁女士之兒子及Adhiwana博士之妻舅。李先生為李白先生及Hambali女士之侄子。

李澤培先生，SBS, OBE, JP，85歲，於1992年7月獲委任為本公司董事，並於2015年3月由執行董事調職為本公司之非執行董事。李先生持有香港大學榮譽文學士學位。彼曾任職於香港政府及曾任香港中華廠商聯合會秘書長。彼於過去40多年來，對香港社會服務貢獻良多，並曾出任香港政府社會福利諮詢委員會、創新科技署之一般支援計劃評審委員會、香港社會服務聯會、法律援助服務局、保良局、義務工作發展局及香港義務工作議會之主席。李先生現擔任國際商會－香港及註冊慈善機構Incorporated Trustees of Volunteer Service Trust之主席。

陳念良先生，69歲，於1997年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，並於2004年9月調職為本公司之非執行董事。彼為一位執業律師，現為陳應達律師事務所之主要合夥人。彼於1980年成為香港最高法院認可律師，亦於1984年在英國及於1985年在澳洲維多利亞省獲取律師資格。彼曾於1993年5月至2008年4月期間出任律師紀律審裁組之成員。彼亦為力寶華潤及HKC之非執行董事。陳先生為本公司、力寶華潤及HKC各自之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼為香港公眾上市公司美聯集團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，75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新礦資源有限公司之獨立非執行董事。徐先生於2024年9月辭任維達國際控股有限公司(一間前香港公眾上市公司，其於2024年8月私有化)之獨立非執行董事。彼擁有逾40年會計、財務及投資管理(尤其於中國大陸投資方面)之豐富經驗。徐先生曾於美國及香港四大核數公司其中兩間公司內任職，並曾出任香港多間公眾上市公司之高層職位。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲及紐西蘭特許會計師會會員及美國會計師公會會員。彼於美國德薩斯州休斯頓大學畢業，持有會計學理學碩士學位及工商管理一級榮譽學士學位。徐先生為HKC之獨立非執行董事。彼為HKC之審核委員會主席以及本公司之審核委員會之成員。彼亦為本公司及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之主席。

容夏谷先生，71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40年工作經驗，並曾於亞洲多間跨國公司任職管理層。容先生持有香港浸會大學公司管治與董事學理學碩士學位，並為香港會計師公會會員。彼亦為力寶華潤之獨立非執行董事。容先生為本公司及力寶華潤各自之審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。

吳敏燕女士，64歲，於2022年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事。吳女士以優異成績獲得美國巴布森學院理學士(經濟及財務學)學位。吳女士目前為Eng Wah集團之董事總經理及Eng Wah Global Pte. Ltd.之董事。吳女士曾為Eng Wah Organization Limited之董事，該公司於2008年私有化前為於新交所主板上市之公司。彼為OUE之獨立董事。吳女士亦為力寶華潤及HKC之獨立非執行董事。吳女士為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。

董事於本公司之權益詳情於下文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。

除本文及下文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露者外，董事概無與本公司任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東有任何其他關係。

董事會報告 (續)

董事及五位最高薪僱員之薪酬

董事之薪酬(以具名方式列示)及本集團之五位最高薪僱員之薪酬詳情分別載於財務報告書附註11及12。

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

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

- (a) 李棕博士之酌情花紅總金額2,261,450港元；
- (b) 李聯煒先生之酌情花紅金額1,000,000港元；及
- (c) 李國輝先生之酌情花紅總金額1,055,000港元。

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

上述董事薪酬之進一步詳情於財務報告書附註11中披露。

本公司各董事有權向本公司收取董事袍金。自2024年4月1日起，董事袍金由每年265,200港元調整為每年274,800港元。本年度已付予本公司各董事之董事袍金(按12個月基準計算)為272,400港元。非執行董事亦因獲委派為本公司及其附屬公司各董事會委員會之主席及／或成員之職務及為此而提供服務而收取額外酬金。本年度已付予非執行董事作為擔任本公司各董事會委員會之主席及／或成員之酬金(按12個月基準計算)如下：

	港元
主席	90,300
成員	58,200

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2024年12月31日，本公司董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)(「相聯法團」)之股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已向本公司及聯交所申報者如下：

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益

董事姓名	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	公司權益 (受控法團權益)	其他權益	權益總數	權益總數 佔已發行股份 之概約百分比
本公司普通股股份數目						
李棕	—	—	369,800,219 <i>附註(i)</i>	—	369,800,219	74.98
李聯煒	1,031,250	—	—	—	1,031,250	0.21
李國輝	48	48	—	—	96	0.00
李澤培	—	8	—	—	8	0.00
力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)普通股股份數目						
李棕	—	—	689,018,438 <i>附註(i)及(ii)</i>	—	689,018,438	74.99
吳敏燕	—	—	—	200,000 <i>附註(iii)</i>	200,000	0.02
Hongkong Chinese Limited(「HKC」)每股面值0.10港元之普通股股份數目						
李棕	—	—	1,477,715,492 <i>附註(i)及(iv)</i>	—	1,477,715,492	73.95
李聯煒	2,000,270	270	—	—	2,000,540	0.10
李國輝	350	350	—	—	700	0.00
李澤培	469	—	—	—	469	0.00
徐景輝	600,000	75,000	—	—	675,000	0.03

附註：

- (i) 於2024年12月31日，本公司之相聯法團Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)直接擁有本公司普通股股份369,800,219股之權益，約佔本公司已發行股份之74.98%。Lippo Capital為本公司相聯法團Lippo Capital Holdings Company Limited(「Lippo Capital Holdings」)擁有60%權益之附屬公司，而Lippo Capital Holdings則為本公司相聯法團Lippo Capital Group Limited(「Lippo Capital Group」)之全資附屬公司。李棕博士(「李博士」)為Lippo Capital Group之普通股股份一股(佔Lippo Capital Group已發行股本之100%)之實益擁有人。
- (ii) 於2024年12月31日，本公司透過其擁有100%權益之附屬公司間接擁有力寶華潤普通股股份689,018,438股之權益，約佔力寶華潤已發行股份之74.99%。
- (iii) 於2024年12月31日，吳敏燕女士(作為執行人)被視為擁有力寶華潤普通股股份200,000股之權益，約佔力寶華潤已發行股份之0.02%。
- (iv) 於2024年12月31日，本公司透過其擁有100%權益之附屬公司間接擁有HKC每股面值0.10港元之普通股股份1,477,715,492股之權益，約佔HKC已發行股份之73.95%。

董事會報告 (續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

誠如上文附註(i)所述，李博士為Lippo Capital Group之普通股股份一股(佔Lippo Capital Group已發行股本之100%)之實益擁有人。透過李博士於Lippo Capital Group之權益，於2024年12月31日，彼亦擁有或被視作擁有(透過受控法團)下列本公司相聯法團之已發行股份之權益：

相聯法團名稱	附註	股份類別	擁有權益之 股份數目	權益佔已發行股份 之概約百分比
Abital Trading Pte. Limited	(a)	普通股	2	100
Auric Digital Retail Pte. Ltd. (「Auric Digital」)	(b)	普通股	10	100
Auric Pacific Group Limited (「Auric」)	(c)	普通股	80,618,551	65.48
Bentham Holdings Limited	(d)	普通股	1	100
Boudry Limited	(a)	普通股	10	100
	(a)	無投票權遞延股份	1,000	100
Broadwell Overseas Holdings Limited	(a)	普通股	1	100
鴻栢投資有限公司	(a)	普通股	2	100
力寶物業(國際)有限公司	(a)	普通股	1	100
	(a)	無投票權遞延股份	15,999,999	100
Lippo Capital	(d)	普通股	423,414,001	60
Lippo Capital Holdings	(e)	普通股	1	100
Lippo Investments Limited	(a)	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	(a)	普通股	2	100
LL Capital Holdings Limited	(a)	普通股	1	100
Multi-World Builders & Development Corporation	(a)	普通股	4,080	51
PT Matahari Department Store Tbk.	(f)	普通股	1,549,633,796	68.56
Superfood Retail Limited (「Superfood」)	(g)	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

附註：

- (a) 該／該等股份由Lippo Capital Group間接擁有60%權益之附屬公司Lippo Capital 100%直接或間接持有。
- (b) 於該等股份中，6股普通股股份由Auric Bespoke I Pte. Ltd. (「Auric Bespoke」) 持有及4股普通股股份由OUE Retail Holdings Pte. Ltd. (「OUE Retail」) 持有。Auric Bespoke為Auric Capital Holdings Limited之全資附屬公司，而Auric Capital Holdings Limited則由Edgemont Hill Holdings Limited (「Edgemont」) 擁有50%權益。Edgemont由李博士全資擁有。OUE Retail為OUE Limited (「OUE」) 直接擁有100%權益之附屬公司。OUE由Fortune Crane Limited (「FCL」) 間接擁有約72.93%權益。HKC透過其擁有50%權益之合營企業Lippo ASM Asia Property Limited 持有FCL約92.05%權益。有關李博士於本公司及HKC之權益之詳情於上文附註(i)及(iv)披露。

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：(續)

- (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間接擁有100%權益之附屬公司Pantogon Holdings Pte Ltd(「Pantogon」)持有及759,000股普通股股份由力寶華潤間接擁有100%權益之附屬公司Max Turbo Limited(「Max Turbo」)持有。有關李博士於力寶華潤之權益之詳情於上文附註(i)及(ii)披露。此外，於2024年12月31日，Silver Creek Capital Pte. Ltd.(「Silver Creek」)持有18,691,216股普通股股份。李博士(透過彼控制之公司)為Silver Creek已發行股份之100%之實益擁有人。因此，李博士被視作擁有Auric合共80,618,551股普通股股份之權益，約佔Auric已發行股份之65.48%。
- (d) 該／該等股份由Lippo Capital Holdings直接持有，而Lippo Capital Holdings則為Lippo Capital Group之直接全資附屬公司。
- (e) 該股份由Lippo Capital Group 100%直接持有。
- (f) 於該等股份中，209,992,000股普通股股份由PT Multipolar Tbk.(「PT Multipolar」)持有；100,000,000股普通股股份由PT Cahaya Investama(「PT Cahaya」)持有；100,000,000股普通股股份由PT Surya Cipta Investama(「PT Surya」)持有；100,000,000股普通股股份由PT Reksa Puspita Karya(「PT Reksa」)持有；960,021,796股普通股股份由Auric Digital持有及79,620,000股普通股股份由OUE直接擁有100%權益之附屬公司OUE Investments Pte. Ltd.持有。PT Cahaya、PT Surya及PT Reksa由PT Multipolar擁有99.99%權益。PT Multipolar由PT Inti Anugerah Pratama擁有42.03%權益，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已發行股份之100%之實益擁有人。有關李博士於Auric Digital及OUE之權益之詳情於上文附註(b)披露。
- (g) 於該等股份中，1,625股普通股股份由Nine Heritage持有；2,937股普通股股份由Pantogon持有；406股普通股股份由Jeremiah持有；62股普通股股份由Max Turbo持有及4,970股普通股股份由OUE間接擁有100%權益之附屬公司Oddish Ventures Pte. Ltd.持有。因此，李博士被視作擁有Superfood合共10,000股普通股股份之權益，佔Superfood已發行股份之100%。有關李博士於力寶華潤、HKC及OUE之權益之詳情於上文附註(i)、(ii)、(iv)及(b)披露。

於2024年12月31日，本公司之董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團屬實物結算、現金結算或其他股本衍生工具之相關股份中擁有任何權益。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於2024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2024年12月31日，本公司之董事或行政總裁或彼等之配偶或未成年子女(親生或領養)概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券。

購買股份或債權證之安排

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

董事會報告 (續)

獲准許之彌償條文

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

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2024年12月31日，就本公司董事所知，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)擁有本公司之股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第336條所規定由本公司備存之登記冊者如下：

主要股東於本公司之股份之權益

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

附註：

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

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於2024年12月31日，主要股東或其他人士(本公司董事或行政總裁除外)概無在本公司股份或相關股份中，擁有任何已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊上之權益或淡倉。

董事會報告 (續)

董事於競爭業務之權益

力寶集團(泛指李棕博士及其家族成員擁有直接或間接權益之公司)並非法定實體，亦不以法定實體之身份經營。於力寶集團內之各公司均按本身之法律、公司及財政體制經營。於2024年12月31日，力寶集團可能已在香港及其他亞洲地區擁有或發展與本集團相類似之業務權益，而該等業務可能對本集團之業務構成競爭。

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

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

持續關連交易

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

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

董事會報告 (續)

持續關連交易 (續)

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

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

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

本年度特許經營商根據特許經營協議向特許權授予人作出之總交易額之年度上限為22,300,000港元，該年度上限乃按(a)本年度之年度特許權使用費之估計最高金額9,800,000港元；及(b)本年度採購代價之估計最高金額12,500,000港元之總額計算。

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

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

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

有關特許經營協議之進一步詳情於財務報告書附註39(a)中披露。

董事會報告 (續)

持續關連交易 (續)

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

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

就本文所披露之持續關連交易而言，本公司已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.20條作出之披露

本集團已向Lippo ASM Asia Property Limited(於2024年12月31日為本公司之主要合營企業)之附屬公司Fortune Crane Limited(「FCL」)授予財務資助。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.13條所披露及於2024年12月31日尚未償還之相關墊款乃根據下列貸款協議授出：

- (i) FCL與Pacific Landmark Holdings Limited(「PLH」，本公司當時之附屬公司)所訂立日期為2015年5月29日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL墊付53,920,839.43坡元之貸款(「該貸款」)；
- (ii) FCL與PLH所訂立日期為2015年8月28日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供7,000,000坡元之貸款融資(「過渡貸款」)；
- (iii) FCL與PLH所訂立日期為2015年8月28日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL墊付100,000,000坡元之進一步貸款(「進一步貸款」)；
- (iv) FCL與PLH所訂立日期為2015年10月12日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供2,000,000坡元之貸款融資(「第二筆過渡貸款」)；
- (v) FCL與PLH所訂立日期為2015年11月30日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供38,000,000坡元之新貸款融資(「新貸款」)；
- (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

董事會報告 (續)

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.20條作出之披露(續)

(vii) FCL與Polar Step Limited(「PSL」，本公司之附屬公司)所訂立日期為2016年10月20日之貸款協議，據此，PSL同意向FCL提供最高本金額為155,000,000坡元之貸款融資(「2016年10月融資」)。2016年10月融資於2017年1月4日首次提取(「2016年10月融資提取日期」)，為無抵押，按年利率2.25%計息，並須按要求償還。

此外，PLH於2013年6月20日向FCL墊付一筆約10,314,000坡元之無抵押貸款(「2013年6月貸款」)。

於2016年10月20日，PLH向PSL轉讓其於2013年6月貸款、該貸款、進一步貸款及2016年7月貸款之所有權利、權益、利益及所有權。根據(其中包括)PSL與FCL所訂立日期為2016年10月20日之經修訂及經重列貸款協議，自2016年10月融資提取日期起，2013年6月貸款、該貸款、進一步貸款及2016年7月貸款各自之年利率由6.5%修訂為2.25%，而還款日期則修訂為須按要求償還。

於2017年1月4日，PLH向PSL轉讓其於過渡貸款、第二筆過渡貸款及新貸款之所有權利、權益、利益及所有權。根據(其中包括)PSL與FCL所訂立日期為2017年1月4日之經修訂及經重列貸款協議(由日期為2021年1月4日之第二份經修訂及經重列貸款協議所取代)，自2017年1月4日起，過渡貸款、第二筆過渡貸款及新貸款各自之年利率由6.5%修訂為2.25%，而該等貸款將須按要求償還。

根據(其中包括)PSL與FCL所訂立日期為2020年12月20日之同意書，FCL於2020年12月向PSL預付過渡貸款中之6,423,108.11坡元(「預付貸款」)，並於2021年1月重借預付貸款。

所有上述向FCL所作之墊款皆為無抵押。於2024年12月31日，上述墊款之未償還結餘約為380,420,000坡元(約2,163,981,000港元)。

董事及控股股東於合約之權益

於2024年12月18日，本公司與本公司執行董事及控股股東李棕博士訂立貸款協議，據此，李棕博士向本公司授予120,000,000港元之無抵押貸款融資，為期兩年並按年利率3%計息。

除上文及財務報告書附註39所披露者外，於本年度結束時或本年度內任何時間，並不存在本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司參與訂立，而董事或控股股東或彼等各自之任何附屬公司直接或間接地擁有重大權益而與本公司業務有關之重要合約。

於本年度內，控股股東或其任何附屬公司概無訂立向本集團提供服務之重要合約。

董事會報告 (續)

董事之服務合約

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

管理合約

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要供應商及客戶

於本年度內，本集團五大客戶應佔之合併收入之百分比為本集團總收入之30%，而當中最大客戶應佔之收入為14%。於本年度內，本集團五大供應商應佔之合併採購額之百分比少於本集團採購總額之30%。

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

與僱員、供應商及客戶之關係

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

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

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃及計入本年度之綜合損益表之僱主退休福利成本之詳情分別載於財務報告書附註2.4(ac)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33至43頁。

董事會報告 (續)

主要風險及不穩定因素

本集團之財務狀況、經營業績、業務及展望可能受多種風險及不穩定因素所影響。本集團已識別主要風險及不穩定因素，其詳情於第44至51頁所載之本公司風險管理報告內披露。除上述報告所述者外，或會存在本集團未知或現時可能並不重大但或會在日後變得重大之其他風險及不穩定因素。

採納股息政策

董事會已於2019年1月批准並採納本公司股息政策，該政策旨在載列釐定本公司應付股息之方法及提高本公司之透明度，以便本公司股東及投資者作出知情之投資決定。有關本公司股息政策之詳情於第33至43頁所載之企業管治報告內披露。

環境、社會及管治報告

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

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

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

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

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

本公司更會藉著刊發本公司環境、社會及管治報告之機會，披露其於可持續發展方面之表現，並收集持份者之意見。本公司之環境、社會及管治報告載於第52至85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。

董事會報告 (續)

足夠公眾持股量

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

核數師

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

代表董事會

行政總裁

李國輝

香港，2025年3月28日

企業管治報告

企業管治常規

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

於截至2024年12月31日止年度(「本年度」)，本公司繼續採取措施密切監察及加強其企業管治常規，以符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1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C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之守則。在向所有董事作出特定查詢後，所有董事於本年度均已完全遵守標準守則所規定之標準。

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

董事會

董事會現有九名成員(董事會成員資料載於第16頁)，包括四名執行董事及五名非執行董事，其中三名非執行董事為上市規則所界定之獨立人士(董事簡歷載於第18至20頁)。載列董事名稱及其角色與職能之名單亦可於本公司網站(www.lippoltd.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。

李國輝先生獲委任為本公司之執行董事，自2024年6月7日起生效。於2024年6月3日，彼已取得上市規則第3.09D條所提述之法律意見，並已確認彼明白其作為本公司董事之責任。

本公司執行董事及董事會主席李棕博士為本公司執行董事李江先生之父親。除本文所披露者外，就董事所知，董事會成員之間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關之關係。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會人數三分之一。兩名獨立非執行董事均具備上市規則第3.10條所述之適當專業資格或會計或相關財務管理之專業知識。經根據上市規則第3.13條審閱各獨立非執行董事之獨立性後，本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

企業管治報告 (續)

董事會(續)

徐景輝先生(彼將於本公司即將舉行之2025年股東週年大會(「2025年股東週年大會」)上輪次退任)及容夏谷先生擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。除根據上市規則第3.13條發出確認獨立性函件外，徐景輝先生及容夏谷先生各自透過提供獨立意見及建議，持續展示獨立非執行董事之特質。彼等亦持續展示就本集團事務作出獨立判斷及提供持平與客觀意見之能力。並無證據顯示彼等之任期對彼等獨立性有任何影響。董事已討論並認為，儘管徐景輝先生及容夏谷先生長期服務，但仍保持獨立性，且董事相信，彼等於本集團業務之寶貴知識與經驗，以及彼等在本集團以外之經驗繼續對本公司及其股東整體帶來重大貢獻。持續委任徐景輝先生及容夏谷先生為本公司獨立非執行董事將有助董事會保持穩定性。

為促進性別多元化，吳敏燕女士於2022年12月獲委任為本公司獨立非執行董事以及董事會薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

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

企業管治報告 (續)

董事會(續)

董事會在確定本集團之宗旨、價值觀及策略以及培養具前瞻性之文化方面發揮主導作用。董事會為本集團之企業文化定下基調並加以塑造。本集團培養一個尊重所有本集團持份者(包括但不限於其客戶、僱員、股東及本集團營運所在社區)之文化。本集團以負責任及可持續發展之方式經營其業務。本集團旨在達致最高誠信及誠實之標準，並致力於所有業務中尋求創新突破及主導地位。

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

董事會定期舉行會議，以檢討本集團及其他業務單位之財務及經營表現，並制定日後之策略。董事會於本年度已舉行八次會議。

於本年度，主席與獨立非執行董事曾在其他董事並無出席之情況下舉行一次會議。

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

董事	出席次數／會議數目				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會*
執行董事					
李棕博士(主席)	4/8	不適用	4/4	4/4	1/1
李聯煒先生(副主席)	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
李國輝先生(行政總裁)					
(於2024年6月7日獲委任)	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用
李江先生	5/8	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
李澤培先生	6/8	不適用	不適用	不適用	1/1
陳念良先生	8/8	3/3	4/4	4/4	1/1
獨立非執行董事					
容夏谷先生(審核委員會主席)	8/8	3/3	4/4	4/4	1/1
徐景輝先生					
(薪酬委員會及提名委員會主席)	8/8	3/3	4/4	4/4	1/1
吳敏燕女士	8/8	不適用	4/4	4/4	1/1

* 本公司於本年度舉行之股東大會僅為於2024年6月6日舉行之股東週年大會(「2024年股東週年大會」)。

企業管治報告 (續)

主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁職務由不同人士擔任。李棕博士為董事會主席。主席之主要職務為領導董事會，並確保董事會有效執行職責。李聯煒先生曾為本公司行政總裁，其後於2024年6月7日調職為本公司之副主席。李國輝先生於2024年6月7日獲委任為本公司行政總裁。行政總裁之職務為負責本集團業務之日常管理工作。主席及行政總裁各自之職務及責任以書面列明，並已經董事會批准。

非執行董事

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

董事薪酬

董事會於2005年6月成立薪酬委員會，委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，本公司於2023年1月修訂其職權範圍，最新版本可於本公司網站(www.lippold.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。薪酬委員會獲授權並負責釐定個別董事及高層管理人員之薪酬方案。本公司之高層管理人員只包括本公司董事。

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

薪酬委員會成員主要為非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。薪酬委員會現有五名成員，包括三名獨立非執行董事徐景輝先生(為薪酬委員會之主席)、容夏谷先生及吳敏燕女士、一名非執行董事陳念良先生及一名執行董事李棕博士。薪酬委員會之組成符合上市規則有關主席職務及獨立性之規定。委員會於本年度舉行四次會議，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11及2.4(ac)中披露。

企業管治報告 (續)

提名董事

董事會有權根據本公司之章程細則委任董事。李國輝先生於2024年6月7日獲委任為本公司之執行董事。按照本公司之章程細則第103條，李國輝先生將於2025年股東週年大會上退任，彼符合資格並願意膺選連任。

董事會於2005年6月成立提名委員會，委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責。其職權範圍可於本公司網站(www.lippold.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。提名委員會之主要職務為(其中包括)至少每年一次檢討董事會之架構、規模及成員組合(包括技能、知識、經驗及多元化之觀點)，並就任何建議變動向董事會提供意見，以完善本公司之企業策略；評估獨立非執行董事之獨立性，並就委任獨立非執行董事向董事會提供意見；就委任或重選董事及董事之繼任計劃(尤其是董事會主席及主要行政人員)向董事會提供意見；及檢討提名委員會之職權範圍、董事會成員多元化政策及董事提名政策，並向董事會建議須作出之任何必要之修訂。具備豐富經驗及才能，有能力履行受信責任及有技能、盡職及勤勉行事能力之最佳候選人將會獲推薦予董事會以供選擇。提名委員會首先考慮董事之委任，繼而提交其建議予董事會以作決定。於本年度，提名委員會檢視(其中包括)在2024年股東週年大會上尋求重選連任之董事之資格、執行董事之職銜調動以及新執行董事及行政總裁之委任，並評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會亦檢討董事會之現有架構、規模、成員組合、多元化及效能。此外，提名委員會已就於2025年股東週年大會上退任董事之重選進行檢視並向董事會提供建議。

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

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

企業管治報告 (續)

提名董事(續)

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

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

本公司致力在物色合適人選時按其需要改善性別多元化。於2022年12月，本公司已委任一名女性董事。為保持性別多元化，於招聘及甄選高級職員及其他僱員時將計及類似之考量因素。於2024年12月31日，本集團工作場所之男女比例保持平衡，詳情於第52至85頁之環境、社會及管治報告內載列。

提名委員會成員主要為非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。提名委員會現有五名成員，包括三名獨立非執行董事徐景輝先生(為提名委員會之主席)、容夏谷先生及吳敏燕女士、一名非執行董事陳念良先生及一名執行董事李棕博士。提名委員會之組成符合上市規則有關主席職務及獨立性之規定。委員會於本年度舉行四次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

企業管治報告 (續)

董事投入時間及培訓

本公司已接獲各董事之確認，表示彼等於本年度投入足夠時間及充分關注本公司之事務。本公司鼓勵董事參加專業、公共及社會組織。董事已向本公司披露於香港或海外上市公眾公司或組織擔任職務之數目和性質，及其他重大承擔，並提供公眾公司及組織之名稱以及所投入之時間。本公司亦提醒彼等應適時通知本公司該等資料的任何變更。有關於2025年股東週年大會上膺選連任之董事於過去三年在上市公眾公司擔任之所有董事職務，載列於致股東有關(其中包括)建議重選退任董事之通函內。董事之其他詳情載列於第18至20頁之董事及高層管理人員簡歷。

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

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

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

董事	接受之培訓
執行董事	
李棕博士(主席)	(1)、(2)及(3)
李聯煒先生(副主席)	(1)、(2)及(3)
李國輝先生(行政總裁)(於2024年6月7日獲委任)	(1)、(2)及(3)
李江先生	(1)、(2)及(3)
非執行董事	
李澤培先生	(1)、(2)及(3)
陳念良先生	(1)、(2)及(3)
獨立非執行董事	
徐景輝先生	(1)、(2)及(3)
容夏谷先生	(1)、(2)及(3)
吳敏燕女士	(1)、(2)及(3)

企業管治報告 (續)

董事及高級職員之責任保險

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

核數師酬金

安永會計師事務所每年獲股東委任為本公司之核數師。於本年度，由安永會計師事務所(就此而言包括任何與核數師處於同一控制權、所有權或管理權之下之機構或任何合理知悉並掌握所有相關資料之第三者在合理情況下會斷定其屬於該核數師之全國及國際業務一部份之機構)提供之法定審核服務及非法定審核服務而計入本集團財務報告書之費用分別約為8,500,000港元(2023年 — 8,500,000港元)及約為300,000港元(2023年 — 200,000港元)。於本年度所提供之非法定審核服務包括審核本集團之持續關連交易及其他匯報服務。

審核委員會

董事會於1998年12月成立審核委員會。審核委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於本公司網站(www.lippold.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。審核委員會協助董事會履行其責任，確保內部監控及遵責之有效制度，並符合其外部財務報告目標。審核委員會亦負責本公司之企業管治職能。所有委員會成員均為非執行董事，其中兩名成員(包括主席)為獨立非執行董事。審核委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事容夏谷先生(為審核委員會之主席)及徐景輝先生及一名非執行董事陳念良先生。委員會於本年度舉行三次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

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

於本年度，審核委員會履行其職責，審閱及／或監察本集團之財務、審核、風險管理、內部監控及企業管治事宜，包括管理賬目、財務報告書、中期業績報告及年報、企業管治報告、風險管理報告及內部審核報告，以及與執行董事、管理人員、外聘核數師以及內部審計及風險管理部門(「內部審計及風險管理部門」)就本集團之財務事項、企業管治政策與常規及內部審核、監控及風險管理事宜進行討論，並就(其中包括)財務相關事項向董事會提供意見。審核委員會已審閱本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告所披露之資料、本公司之企業管治政策及常規、董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展、本公司遵循法律及法規之規定之政策及常規以及適用於僱員及董事之行為守則。審核委員會亦向董事會建議，待於2025年股東週年大會上獲股東批准後，重聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師，並審閱本公司外聘核數師所收取之費用。

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控

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

於本年度，本集團已就其風險管理及內部監控系統有關風險管理功能及一切重大監控(包括財務、營運及合規監控)之有效性進行檢討，有關詳情載列於第44至51頁之風險管理報告內。有關檢討將每年進行。

本公司已採納內幕消息政策，為本集團董事、高級職員及所有相關員工訂明指引，以確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息(定義見上市規則)(「內幕消息」)。本公司亦已制定集團內部通知政策及程序，就識別及通知內幕消息及須予公佈之交易(定義見上市規則)訂明指引。本集團亦已採納舉報政策及反貪污政策。於2023年12月，舉報政策已獲檢討及更新，最新版本可於本公司網站(www.lippold.com.hk)瀏覽。

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

內部審核

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

內部審核之主要作用為確保內部監控程序之有效性，以及遵守本集團不同業務及運作間之不同標準及政策。內部審計及風險管理部門審核及評估本集團之內部監控運作及風險管理程序，以應付本集團之財務、營運及合規風險。董事會及審核委員會將根據內部審計及風險管理部門之審核結果採取積極措施。內部審計及風險管理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2024年6月7日，李國輝先生辭任本公司之公司秘書之職，而陸苑芬女士獲委任為本公司之公司秘書。陸女士為本公司之僱員。於本年度，公司秘書已接受超過15小時之相關專業培訓以更新其技能及知識。

企業管治報告 (續)

與股東之溝通

本公司已制定股東通訊政策，並將每年作出檢討以確保其有效性。於2023年3月，本公司之股東通訊政策已獲修訂及更新。

本公司之股東週年大會(「股東週年大會」)乃與股東溝通之主要渠道之一。股東週年大會為股東提供一個詢問本公司業務表現之機會。各項實際獨立之事宜均以獨立決議案提呈於股東週年大會。董事會成員(包括董事會及董事會委員會之主席以及董事會委員會成員)及本公司之外聘核數師出席2024年股東週年大會，並於會上回答股東之提問。

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

為與股東有效溝通以及保護環境，股東可選擇透過本公司網站(www.lippoltd.com.hk)以電子方式接收本公司之公司通訊。本公司已採納之公司通訊發佈方式載於本公司網站內名為「有關公司通訊之要求」之文件中。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、章程細則以及上市規則及任何其他相關法律及法規所規定之其他文件均可於本公司網站瀏覽。本公司之電話號碼及傳真號碼等聯絡詳情均可於本公司網站瀏覽，以便股東能夠提出與本公司有關的查詢。

股東可直接向本公司之過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或聯絡本公司過戶登記處之客戶服務熱線(852) 2980 1333或透過電郵至lippoltd-ecom@vistra.com查詢有關其股權事宜。股東亦可將以書面方式提出之查詢送至本公司註冊辦事處予董事會或公司秘書。

於本年度，本公司維持與其股東持續對話，而董事會已檢討股東通訊政策，並認為已有效實施該政策。

股東權利

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

企業管治報告 (續)

股息政策

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

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

董事會將不時檢討股息政策，以確保其持續有效。

公平披露及投資者關係

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

本集團管理層與投資者保持定期聯繫。本集團已採納股東通訊政策。

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

財務報告

董事會明白其有責任編製真實公平且符合香港財務報告準則、上市規則及其他規管規定之本公司財務報告書。於2024年12月31日，董事會並不知悉任何可能對本集團之財務狀況或持續經營產生疑問之重大錯誤陳述或不明朗因素。董事會選用適當之會計政策並貫徹應用，以及審慎合理地作出判斷及估計。外聘核數師負責審核並就重大錯誤陳述或不遵守香港財務報告準則或其他規例之事宜作出報告(如有)。董事會致力確保在財務報告中對本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及易於理解之評估。

核數師有關財務報告之責任載於第86至91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本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)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企業風險管理(「風險管理」)系統，以實現業務的長期增長和可持續性。鑒於環境、社會及管治(「ESG」)風險越來越受到重視，本集團自2018年起將ESG風險因素納入風險管理流程。

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
3. 風險管理流程

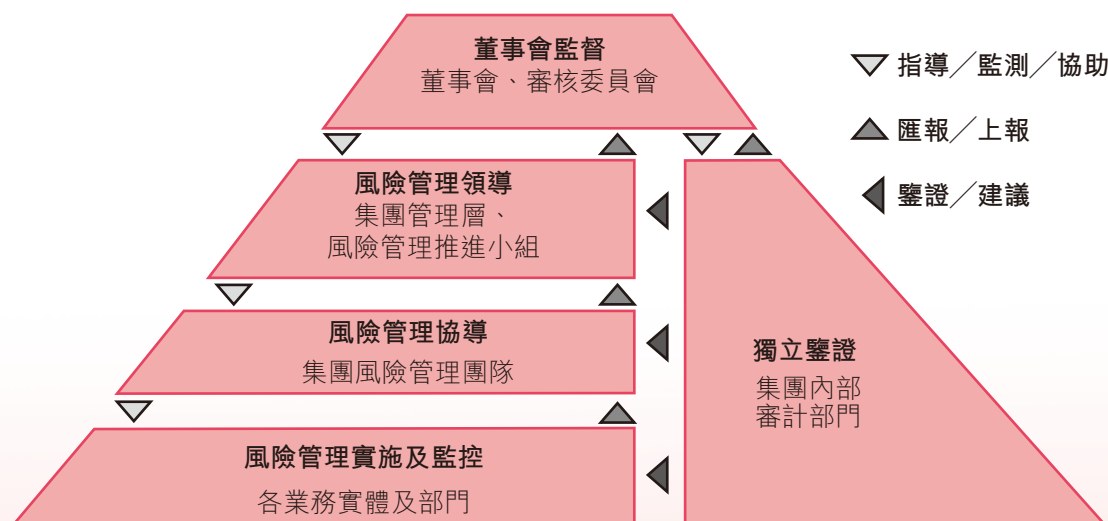
風險管理策略

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

風險管治架構

本集團風險管治架構為有效的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。



風險管理報告 (續)

風險管治架構(續)

董事會監督

董事會

- 全面負責持續監督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的文化，以實現有效的風險管治
- 審核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業務實體層面的風險狀況
- 釐定及分配足夠資源以實施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，審查及識別風險及新興風險之變化
- 分析風險及制定適當的監控措施或風險處理計劃以管理風險
- 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系統的有效性

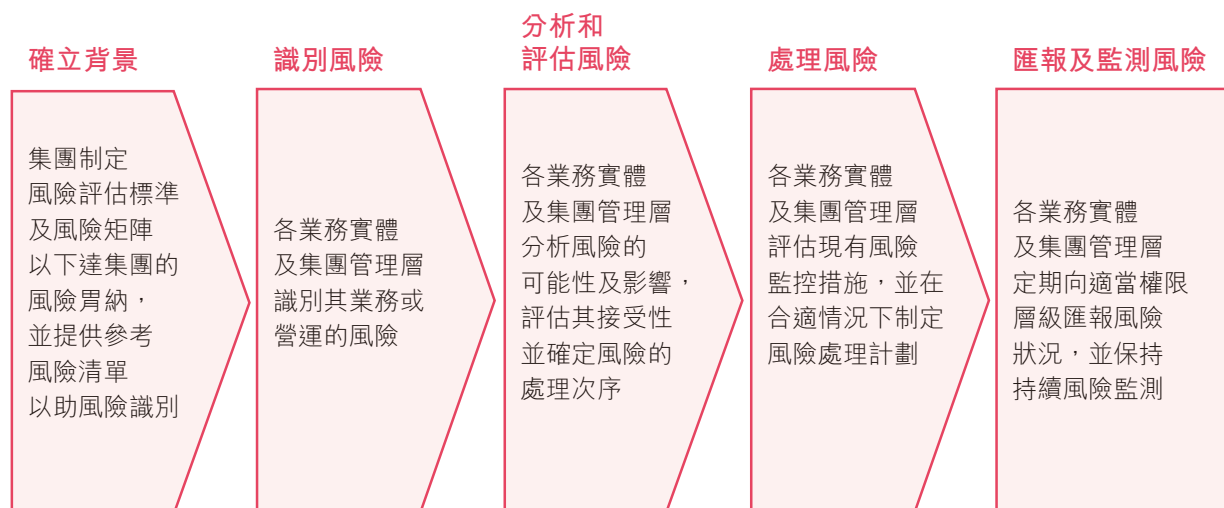
獨立鑒證

集團內部審計部門

- 就集團各業務實體及職能部門執行審計專案，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

本集團致力加強其風險管理系統，並於截至2024年12月31日止年度(「本年度」)實行了多項主要措施：

1. 檢視及更新本公司及若干附屬公司之資訊科技政策，以應對不斷變化之網絡安全風險。
2. 檢視及更新若干附屬公司之業務持續性計劃(「業務持續性計劃」)及危機管理程序，並批准本公司之業務持續性計劃，以加強風險管理實踐。
3. 對選定之業務實體及部門進行內部審核，以評估合規性，並加強內部監控及風險管理措施。
4. 審閱各業務實體及部門主管之年度風險管理及內部監控自我評估，並評估彼等改善風險管理之建議措施。
5. 為指定風險負責人及員工提供不同的培訓課程，例如危機管理及緊急應變培訓、反貪污及誠信培訓以及網絡安全意識培訓。
6. 更新風險管理報告模板，以納入更多本集團所面臨之氣候相關風險及可持續發展挑戰。
7. 進行全面評估，以識別與本集團最相關的氣候風險及機遇，以及其潛在影響，詳情於環境、社會及管治報告第71至76頁第5.3節中披露。

重大風險

本集團面對若干風險和不確定性，如果管理不當，可能會為本集團帶來潛在損失。這些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

上述各個類別中在不同程度上已包括ESG及氣候相關風險因素。

於本年度內，本集團審視了各業務實體及部門主管匯報之風險狀況，並從本集團角度進行風險分析。透過此結合了由上而下及由下而上之風險檢討程序，本集團評估及識別了不同業務分部及職能之重大風險(包括ESG事宜相關風險)，並努力降低該等風險。

風險管理報告 (續)

重大風險(續)

本年度已識別之主要風險及其相應的緩解措施總結如下：

A. 食品業務

主要風險描述	主要緩解措施
營運風險 1. 吸引及挽留人才之風險 未能招聘及挽留勝任人員之風險，並影響業務運作及實現目標。	1. 利用社交媒體平台進行招聘。 2. 已根據香港補充勞工優化計劃提交申請從中國內地招聘員工。 3. 進行薪金基準調查，以確保不同品牌及職能之僱員均有具競爭力之薪酬方案。 4. 提供培訓計劃，以提升服務質素並支援專業發展。推行「新星領袖計劃 (Young Star Leader Program)」，以培養領導才能，使團隊關係更加緊密，並為本集團於香港的食品業務培養未來領袖。 5. 透過培養互相欣賞之文化及舉辦慈善活動，增強歸屬感及凝聚力，從而提升僱員參與度。
營運風險 2. 工作安全風險 事故風險和真實或感知的健康與安全威脅(包括極端天氣)，會影響本集團之健康和目標和聲譽，並可能會讓本集團面臨額外之財務負擔。	1. 成立健康及安全委員會，以監察職業健康及安全，並更新安全政策，確保遵守所有相關法律及法規。 2. 於香港之職業健康及安全預防措施包括： • 為倉庫工人及送貨團隊進行重物搬運培訓，包括在新員工之入職材料中提供正確提舉技巧。 • 為餐廳經理提供緊急事件處理程序培訓。 • 在餐飲店及辦公室配備充足且齊備之急救箱。 • 要求所有前線員工在日常營運中佩戴口罩。 3. 定期進行突擊安全巡查。 4. 管理層密切關注極端天氣事件期間之情況，即時通知前線員工工作安排，並在必要時調整營業時間，以盡量減低風險。 5. Delifrance Singapore獲新加坡職場安全與健康局頒授bizSafe第三級證書。

風險管理報告 (續)

重大風險(續)

A. 食品業務(續)

主要風險描述	主要緩解措施
策略風險 3. 宏觀經濟 業務地區經濟衰退或經濟復甦放緩之風險，影響本集團之盈利能力。	1. 定期評估各品牌表現，監察市場趨勢，並針對宏觀經濟變化調整策略，以維持韌性。 2. 不斷提高食品和服務質量，同時拓展市場推廣渠道，利用社交媒體吸引及挽留顧客。 3. 改善會員制度，以培養顧客忠誠度。

B. 本集團營運及物業投資

主要風險描述	主要緩解措施
營運風險 1. 自然災害及氣候風險 颱風、地震、海嘯、暴雨、塌方、洪水及其他極端天氣事件影響業務營運之風險。	1. 為各種災害情況適當投保。 2. 制定應對潛在威脅之危機管理計劃。 3. 制定業務持續性計劃，定期進行關鍵系統演習或檢查。 4. 定期進行會計及電腦系統備份。
策略風險 2. 業務投資風險 投資於其他公司或業務表現不佳之相關風險，可能會影響目標回報率。	1. 本集團之財務及證券投資決策乃按照投資委員會之職權範圍中概述之投資準則及程序作出。 2. 負責投資或項目之管理層在作出任何投資承諾前，應仔細審閱商業方案，在獲得充足財務及法律資料之情況下進行盡職調查，並考慮退出策略。

風險管理報告 (續)

重大風險(續)

B. 本集團營運及物業投資(續)

主要風險描述	主要緩解措施
策略風險 3. 合作風險 低效益或無效之合作夥伴關係(包括合營企業)以及涉及合作夥伴之不利事件(例如法律糾紛或退出合作夥伴關係)之風險,可能會影響本集團之盈利能力、聲譽,並使其蒙受財務損失。	推行以下控制措施以免選擇錯誤之合作夥伴: 1. 進行全面盡職調查 對潛在合作夥伴進行全面調查,包括其財務穩健狀況、聲譽、營運能力及企業文化。 2. 明確協議 審慎審閱合營企業協議,確保明確界定有關條款及條件(包括職務及職責、退出條款及衝突解決機制),以防止誤解及爭議。
策略風險 4. 市場動態風險 本集團所提供產品或服務之市場需求、供應及定價出現不利狀況之風險,可能會影響本集團之銷售收入目標。 5. 競爭對手風險 競爭對手之行動或市場出現新進對手之風險,影響本集團之銷售收入目標。	1. 定期市場分析 持續進行市場分析,以識別趨勢、客戶喜好及競爭動態,從而作出明智決策。 2. 靈活之定價策略 實施具競爭力之租金,並提供免租期,以吸引潛在租戶。 3. 客戶參與 與潛在租戶建立緊密關係,了解彼等之需求。例如,為成都之租戶提供設備齊全之工作間,讓彼等能夠在遷入後立即展開工作。 4. 佣金基準 持續以競爭對手之佣金率作為基準,確保佣金率保持吸引力,同時維持盈利能力。

風險管理報告 (續)

風險管理及內部監控系統之成效檢討

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. 定期匯報執行風險管理之進展情況。
2. 本集團重大風險報告(包括各業務實體之風險狀況及緩解措施)。
3. 各業務實體及部門主管之風險管理及內部監控自我評估結果。
4. 選定業務實體及職能之內部審核所得結果和建議，包括內部監控評估。
5. 對會計、財務申報、內部審計及風險管理職能以及有關ESG之表現及報告方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算之充足性之評估。
6. 管理層對系統持續監控之範圍及質素評估。
7. 定期評估本集團之政策，並在必要時作出更新。
8. 管理層就風險管理結果及問題與董事會及審核委員會溝通和匯報之範圍及頻率。

根據檢討結果，並經本集團管理層確認，董事會認為本年度之風險管理及內部監控系統屬有效及充足。但需注意該系統是設計予管理而非消除可能阻礙本集團實現其業務目標之風險，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

1. 關於本報告

本環境、社會及管治報告(「本環境、社會及管治報告」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至2024年12月31日止年度(「本年度」或「2024年」)在環境、社會及管治方面之表現。本環境、社會及管治報告透過呈報本集團在環境、社會及管治方面之政策、措施及績效，讓所有持份者加深了解本集團之可持續發展進程。

1.1. 報告範圍

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

分部	報告範圍涵蓋之附屬公司
食品業務	- Auric Pacific Group Limited - Auric Pacific Food Industries Pte. Ltd. - Sunshine Bread Sdn Bhd(「Sunshine Bread」)¹ - Cuisine Continental Group (HK) Ltd.(「CC Group」)² - Cuisine Continental (HK) Limited(「CCHK」)³ - Delifrance Singapore Pte. Ltd.(「Delifrance Singapore」)⁴ - Maxx Coffee Singapore Pte. Ltd.(「Maxx Coffee」) - LCR Catering Services Limited(「LCRC」)⁵
物業發展、物業投資及物業管理	- 北京力寶世紀置業有限公司 - 成都力寶置業有限公司 - 福建莆田忠信物業管理有限公司 - 福州力寶商業顧問有限公司 - Fairseas 1 Pte. Ltd. - One Realty Pte. Limited
管理服務	- 北京力寶商業顧問有限公司 - HCL Management Limited - LCR Management Limited

¹ Sunshine Bread 於馬來西亞及新加坡從事製造及分銷麵包、蛋糕及其他烘焙產品。

² CC Group 於香港經營「Delifrance」、「alfafa」及「Chatterbox Express」品牌。

³ CCHK 於香港經營「Chatterbox Café」及「alfafa」品牌。

⁴ Delifrance Singapore 於新加坡經營「Delifrance」品牌。

⁵ LCRC 於香港經營「力寶軒」品牌。

環境、社會及管治報告 (續)

1. 關於本報告(續)

1.2. 匯報準則及原則

本環境、社會及管治報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄C2所載《環境、社會及管治報告守則》(「環境、社會及管治報告守則」)中之「不遵守就解釋」條文編製。

於編製本環境、社會及管治報告時，本集團秉持環境、社會及管治報告守則所載列之匯報原則：

匯報原則	本集團之應用情況
重要性	重要之環境、社會及管治議題乃透過與持份者溝通、審閱當地及國際標準以及對同行具重要性之議題，予以辨識及確定其優先次序，並就此向董事會(「董事會」)呈交重要性評估。本環境、社會及管治報告已披露相關內容。
量化	本集團在適當情況下以量化方式記錄及披露關鍵績效指標。
平衡	本環境、社會及管治報告以客觀方式披露資料，不偏不倚地向持份者呈報本集團整體之環境、社會及管治表現。
一致性	除另有說明者外，本集團在切實可行之情況下均會採用一致之計量方法，以便於日後對環境、社會及管治數據進行有意義之比較。

1.3. 確認及批准

本環境、社會及管治報告所載之資料來自官方文件、統計數據以及本集團蒐集所得之管理及營運資料。本環境、社會及管治報告已於2025年3月28日獲本公司董事會批准。

1.4. 意見及反饋

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

環境、社會及管治報告 (續)

2. 環境、社會及管治之方針

本集團深明環境、社會及管治議題之重要性，並已採取策略性方法，務求有效處理此等議題。憑藉踐行穩健的管治及風險管理，本集團已將環境、社會及管治考量融入全年營運決策中。我們致力維護商業道德，為整間企業建立誠信及負責任之文化。展望未來，本集團將繼續在有關領域推進，旨在為持份者創造長期價值，同時維持最高管治及道德操守標準。

2.1. 管治架構

良好管治架構是可持續發展及價值創造之基礎。董事會肩負監督本集團環境、社會及管治相關事宜（包括氣候相關議題）之最終責任。在董事會定期會議上，董事會按需要評估及檢討有關環境、社會及管治以及氣候之政策、策略、措施、表現、風險及影響。

環境、社會及管治工作小組由高級管理人員組成，負責支援董事會識別、評估及管理重要之環境、社會及管治相關事宜，並制定相關環境、社會及管治策略。環境、社會及管治工作小組確保該等政策符合適用法規，並與多個部門合作，以定期監察環境、社會及管治表現、檢討重要性評估及每年向董事會匯報。為了更好地迎接未來挑戰及機遇，本集團旨在繼續加強其於環境、社會及管治之管理，並制定更全面之可持續發展策略。

2.2. 環境、社會及管治之風險管理及內部監控系統

鑒於環境、社會及管治因素日益重要，本集團已將環境、社會及管治以及氣候相關因素納入企業風險管理（「風險管理」）程序中。本集團設有完善之內部監控及正式審核程序，以確保本環境、社會及管治報告呈列之資料準確可靠。

董事會為維持合適且有效之風險管理及內部監控系統承擔整體責任。審核委員會獲董事會賦予權力，負責審閱及批准風險準則、監督風險敞口及緩解策略，以及評估風險管理及內部監控系統是否充足及有效。該項架構涵蓋所有營運範疇，足證各業務單位及部門協調一致。

為提高業務實體及部門之風險意識，若干風險負責人於本年度獲提供相關風險管理培訓課程，以加強彼等識別及應對新出現風險之能力。

有關本集團風險管治架構、管理策略及已識別之主要風險詳情，已載於風險管理報告第44至51頁。

環境、社會及管治報告 (續)

2. 環境、社會及管治之方針(續)

2.3. 商業道德

誠信、正直及公平是我們核心營商價值之基礎，對長期及可持續發展相當重要。本集團致力在整個營運過程中維持最高道德及誠信標準，並遵守所有相關法律、法規及政策。

(a) 反貪污

反貪污政策規定本集團所有董事及員工預期之基本行為標準。該政策涵蓋之主題包括防止賄賂、貪污、勒索及欺詐，以及與供應商、承建商及客戶之關係，並訂明在收受及提供利益、接受禮品、異常折扣及招待、處理利益衝突以及機密資料等情況下之指引。所有僱員必須遵守該政策之規定，符合道德規範，及在業務經營上堅持誠信正直。

若干香港附屬公司會於入職培訓期間為新入職之辦事處員工及前線人員講解本集團之反貪污政策。於本年度，該等附屬公司之董事及僱員已獲安排廉政公署(「ICAC」)提供之反貪污及道德培訓。

於本年度，本集團並無發現任何有關貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為之違法違規個案，亦無任何會對本集團構成重大影響而涉及本集團或其僱員之已審結貪污訴訟案件。

(b) 資料私隱、資料安全及知識產權

本集團致力保護客戶資料私隱及尊重第三方之知識產權。產品及服務責任政策詳細列明有關保障客戶資料及第三方知識產權之指引原則。在處理機密資料時，僱員必須遵守所有相關法律及法規。為保持機密性，本集團僅收集並保存對其業務活動而言屬必要之供應商及客戶資料。於收集資料前，本集團會向相關持份者取得知情同意書，以確保彼等知悉收集有關資料之目的及用途。

為確保穩固的資料安全，本集團實施了一系列措施，包括存取控制、認證、監控及定期檢討。該等措施旨在保護敏感資料，盡量減低資料在未獲授權之情況下被存取或遺失之相關風險。本集團定期對伺服器、防火牆、路由器及監控系統進行安全審查，以識別潛在的漏洞及加強系統之抵禦能力。

環境、社會及管治報告 (續)

2. 環境、社會及管治之方針(續)

2.3. 商業道德(續)

(b) 資料私隱、資料安全及知識產權(續)

持有個人資料之香港及新加坡附屬公司設有管控收集、使用、保留、存取、傳達及披露資料之特定私隱政策及營運程序。客戶及公眾人士均可於相關公司網站上公開查閱有關政策。客戶可聯絡資料保護主任或客戶服務部門作出查詢或撤回其同意。此外，本集團已委派特定僱員處理資料，藉此盡量減低資料在未獲授權或意外之情況下被存取、錯誤處理、刪除、遺失或不當使用之風險。

於本年度，內部審計及風險管理部門(「內部審計及風險管理部門」)檢討本集團總部及15間附屬公司涵蓋所有分部之資訊科技政策。該項檢討屬於我們持續展開之工作，旨在確保本集團之政策仍然符合需要、行之有效及足以應對持份者日益提高之期望及關注。

於本年度，若干新加坡、香港及中國內地附屬公司之僱員獲提供網絡安全培訓，以提升彼等之網絡安全意識。為香港及中國內地提供之培訓專注於各主要領域，包括遙距辦公及網上會議之安全建議、保護敏感資料之雲端保安措施、釣魚電郵攻擊之防範意識及保護物聯網設備。

(c) 舉報政策

本集團致力維持公開、廉潔及問責之高標準。我們一直設有舉報政策，以便我們之業務營運遵守企業政策及適用法律。該政策載有舉報可疑不當行為、失職或違規行為之保密程序，僱員毋需擔心遭受報復。本集團設有專門溝通渠道(如電郵地址及電話號碼)供僱員或第三方提出疑慮。僱員可向經理、部門主管、內部審計及風險管理部門主管、行政總裁或審核委員會(視乎情況而定)作出舉報。

在內部審計及風險管理部門之協助下，本公司審核委員會負責監察舉報程序，並就所接獲之報告進行調查。內部審計及風險管理部門主管定期審閱舉報政策，以確保有效監控及實施。

於本年度，本集團並無透過其舉報渠道接獲舉報個案。環境、社會及管治工作小組按需要定期檢討及更新舉報政策，以加強本集團對誠信及問責之承諾。經更新後之舉報政策已發佈在本公司網站(www.lippold.com.hk)。

環境、社會及管治報告 (續)

2. 環境、社會及管治之方針(續)

2.4. 與持份者之溝通

透過公開及持續之溝通，本集團能夠更深入地了解持份者之需要及期望，有助我們將彼等之意見納入策略決策過程。我們非常重視持份者之信任和支持，而本集團亦建立多個溝通渠道，鼓勵持份者積極分享想法和意見。該等互動使我們能夠識別並攜手追求一致目標。

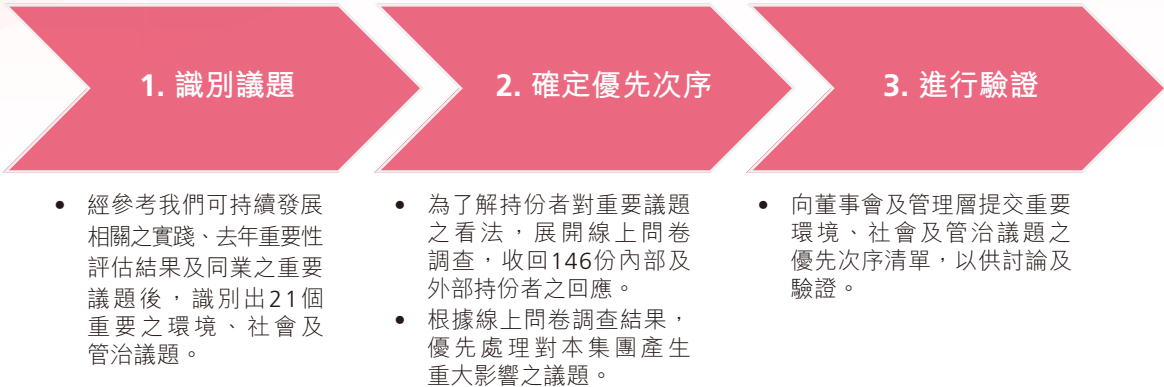
持份者	溝通渠道
內部	董事會 定期舉行董事會會議
	管理層 管理層定期溝通及匯報
	一般員工 - 內部溝通平台(如內聯網及電郵) - 團隊會議及匯報 - 培訓及發展機會 - 申訴機制
外部	投資者及股東 - 股東週年大會及業績公佈 - 年報及中期報告 - 投資者會議 - 公司網站及聯交所網站
	客戶 - 顧客投訴及回饋系統 - 客戶服務渠道(如求助熱線、WhatsApp及電郵)
	業務夥伴、供應商及服務供應商 - 招標及採購流程 - 簡報會、會議及實地視察 - 供應商評估及績效審查
	核數師 - 定期會議及討論 - 出席審核委員會會議
	銀行家 - 定期會議及討論 - 參與銀行活動
	社區 - 社區項目之捐贈及贊助 - 參與公共或社區活動 - 義工服務機會
	非政府機構 - 聯合活動與合作 - 社會或環保提倡之夥伴關係
	媒體 - 媒體採訪及新聞稿 - 對媒體查詢之回饋及回應

環境、社會及管治報告 (續)

2. 環境、社會及管治之方針(續)

2.5. 重要性評估

本集團委聘了獨立顧問以協助進行本年度之重要性評估，透過下列程序識別出被視為對我們業務、持份者及策略具有重要性和影響力之重要議題並確定其優先次序：



重要環境、社會及管治議題	2024年排名
管治	
企業管治	7
反貪污及舉報	2
安全與品質管理	1
與客戶之溝通	9
負責任市場推廣	13
資訊安全及資料私隱	6
保護知識產權	11
供應鏈管理	15
社會	
多元化及平等機會	4
僱員薪酬、健康及參與	8
僱員健康及安全	3
發展及培訓	12
勞工準則	5
社區投資	20
環境	
廢氣排放及溫室氣體排放管理	18
廢棄物管理	17
能源效益	10
水資源管理	16
包裝材料管理	21
環境緩解	19
氣候行動	14

環境、社會及管治報告 (續)

2. 環境、社會及管治之方針(續)

2.5. 重要性評估(續)

我們共識別及評估21個重要議題，並確定優先次序。我們所識別之首三個重要議題分別是安全與品質管理、反貪污及舉報，以及僱員健康及安全。此外，多元化及平等機會以及勞工準則這兩項重要議題之排名較去年大幅提升，反映持份者日益重視有關議題。重要性評估結果可作為完善環境、社會及管治目標之參考，協助我們更有效分配資源，為本集團及持份者創造共享價值。

3. 客戶及供應商

本集團致力提供優質可靠之產品及服務，以建立長久之客戶關係。產品及服務責任政策指導我們在整個供應鏈中從採購到交付之方法，確保方法符合有關私隱、健康及安全、廣告及標籤之法律及法規。長遠而言，管理產品責任、重視客戶體驗及完善業務營運有助本集團為不同持份者創造可持續價值。

3.1. 安全與品質管理

(a) 食品業務

食品安全與品質是品牌聲譽及贏得顧客滿意之基礎。在此方面，食品業務各附屬公司均已實施多個管理系統，旨在有系統地持續識別、評估及監察供應鏈及生產流程中之潛在食品安全風險，並遵守本集團營運所在國家之相關法規。

我們於馬來西亞之烘焙工廠採用下列管理系統並取得相關證書。

- ISO 9001品質管理系統
- FSSC 22000食品安全系統
- 良好製造規範(GMP)
- 危害分析和關鍵控制點(HACCP)系統

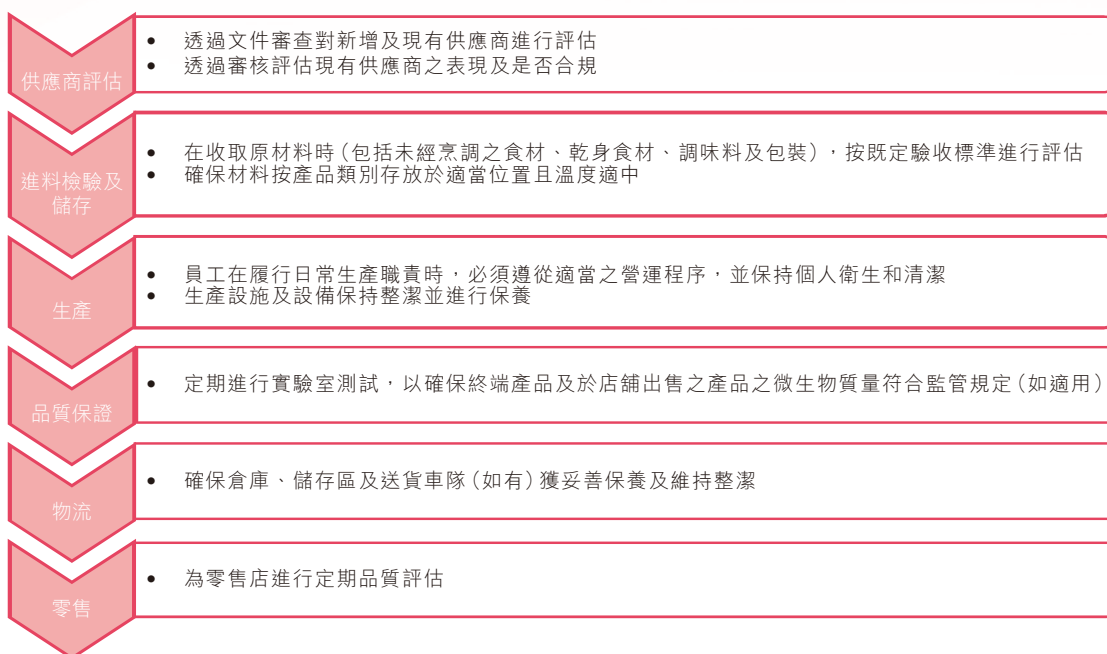
環境、社會及管治報告 (續)

3. 客戶及供應商(續)

3.1. 安全與品質管理(續)

(a) 食品業務(續)

為有效監測品質控制，本集團之食品業務制定標準化之原料處理和生產流程。該等流程有助我們所銷售之產品符合本集團之品質標準，並遵守健康與安全之監管要求。本集團定期進行審核，以驗證是否符合食品安全要求。關鍵品質監控流程重點如下。



為秉持零售層面之食品安全標準，我們於香港之食品業務每月對各店鋪進行零售品質評估，以評估食品製備程序、食物衛生及個人衛生習慣、顧客服務以及店鋪之清潔及保養等範疇。倘發現任何未能符合標準之情況，負責員工將被指派執行所需改善措施。

為加強我們於營運過程中維持最高食品安全及品質標準之承諾，香港之食品業務設有食品安全及品質手冊，以作為所有管理範疇之指引文件，其中涵蓋風險監控、溝通機制、僱員培訓、供應商溝通及其他範疇。

本集團會於每月培訓中向店鋪主管分享有關產品質量之評估結果及顧客投訴以及改善措施。倘發現任何可能屬不安全或未能符合標準之產品，或須進行產品召回，僱員須遵從監控及系統化程序處理，而本集團將定期審查該等程序之成效。相關部門須負責分辨及隔離有問題之產品、評估問題並採取修正措施。於收到有關產品之投訴或回饋後，相關部門將即時進行調查並向管理層匯報，以釐定是否需要啟動召回程序，避免同類問題再次發生。本年度內，概無發生所售產品因安全及健康原因而被召回之個案。

環境、社會及管治報告 (續)

3. 客戶及供應商(續)

3.1. 安全與品質管理(續)

(a) 食品業務(續)

香港之食品業務定期清潔及保養所有門市之空調設備，為顧客維持良好室內空氣質素。

Sunshine Bread嚴格遵守馬來西亞伊斯蘭教發展局(「JAKIM」)所規定之所有伊斯蘭及法律要求，以便其產品於馬來西亞取得清真認證。Sunshine Bread已設立內部清真委員會，負責監督清真標準及程序之遵守情況，確保於馬來西亞製造及分銷之所有產品均得到清真認證。

(b) 物業發展、物業投資及物業管理

本集團致力提高顧客及租戶之福祉和安全。為此已遵守標準程序，以維護公共區域之衛生狀況並有效防治害蟲問題。本集團所委聘之物業管理承辦商會定期就建築物內之所有機械系統及裝置提供維護、保養及維修服務，以維持必要系統順利運作。

本集團深明為潛在緊急情況做好準備之重要性，並已制定緊急應變計劃，當中列明處理如火災及自然災害等危機之規程，旨在為租戶提供額外保護，以便於危急情況下迅速行動。儘管本集團於本年度並無任何正在開發之房地產項目，且產品健康與安全以及品質項目管理並不被視為房地產開發分部之重要議題，但本集團仍致力於在整個營運過程中秉持最高安全及品質標準。

本年度內，本公司並不知悉任何會對本集團造成重大影響之與所提供之產品及服務之健康及安全相關之違規個案。

3.2. 負責任市場推廣

本集團致力為其產品及服務展開負責任廣告及標籤工作。與顧客維持清晰準確之溝通對於建立信任至關重要。透過多個市場推廣渠道，包括數碼平台以至印刷品及產品包裝等實體宣傳方式，本集團清楚展示重要產品資訊。本集團精心設計產品標籤，為顧客說明安全使用及儲存產品之正確指示，並提供有關成分、潛在過敏原、保質期限之資料及其他重要資訊。相關員工接受負責任市場推廣實踐培訓，包括遵守法規、避免虛假或誤導性聲明以及尊重客戶私隱。

本年度內，本公司並不知悉任何會對本集團造成重大影響之與產品及服務之廣告、標籤及私隱事宜相關之違規個案。

3.3. 與客戶之溝通

本集團將客戶滿意度放於首位，並視客戶為我們業務之核心。為與客戶維持良好關係，本集團設有多種渠道聆聽彼等之意見及回饋，包括問卷、電子郵件、熱線及社交平台。

環境、社會及管治報告 (續)

3. 客戶及供應商(續)

3.3. 與客戶之溝通(續)

客戶回饋是我們獲得意見之重要來源，有助我們改善服務及開發更好之產品。在專責團隊之支持下，我們嚴肅處理所收到之投訴，徹底調查所有個案。本集團將顧客投訴視為加深了解彼等期望及持續改善彼等體驗之寶貴機會。我們仔細分析客戶意見，以識別需要改善之範疇，並防止再次發生同類問題。

為提升顧客服務，我們於香港之食品業務為餐廳管理人員舉辦分享會，提供處理顧客對產品及服務常見查詢及關注之必要知識。

3.4. 供應鏈管理

氣候變化及資源枯竭等全球挑戰日益嚴峻，採用可持續供應鏈管理成為本集團維持韌性之關鍵。可持續供應鏈政策列明對供應商遵守道德、社會及環境標準之期望，旨在確保採購決定能夠減低環境影響及提升社會效益。各附屬公司必須遵循符合此政策之採購程序。供應商之主要評估標準如下：

支柱	甄選供應商過程之考慮因素
商業道德 	- 商業行為守則 - 與監管合規相關之政策 - 與保障僱員權利相關之政策 - 與關懷他人相關之所獲獎項或認證 - 遵守與商業道德、環境及社會責任相關之法律及法規
產品／服務安全與品質 	- 設有品質管理系統 - 品質核證職能 - 與產品或服務相關之所獲獎項或認證
工作健康及安全 	- 設有健康及安全管理系統 - 已制定之健康及安全政策 - 為員工提供之健康及安全培訓 - 低事故率之良好記錄 - 與健康及安全相關之所獲獎項
環境管理 	- 環境管理系統 - 已制定之環保政策 - 與環保相關之所獲獎項

環境、社會及管治報告 (續)

3. 客戶及供應商(續)

3.4. 供應鏈管理(續)

本集團優先考慮在四大支柱中取得較佳資歷之供應商。附屬公司持續監察及定期檢討供應商表現，以確保供應商持續符合要求。

為建立可持續供應鏈，本集團鼓勵本地及多元化採購。本集團亦鼓勵附屬公司在供應商甄選過程中考慮小型企業、志願機構、社區服務供應商、少數族裔群體以及社會企業。

為支持可持續採購慣例及減少環境影響，本集團鼓勵我們於香港之食品業務優先考慮環保產品及服務，包括有機及時令食材及材料、公平貿易食材及材料、經海洋管理委員會(「MSC」)及水產養殖管理委員會(「ASC」)認證之食材及材料，以及經森林管理委員會(「FSC」)認證之包裝材料。

於新加坡之食品業務已制定可持續發展政策，當中列明供應商必須遵守之規定。所有供應商須於指定準則中取得最少50%分數，以符合該項政策，有關準則包括道德操守、僱員安全及環境責任。此外，彼等將優先從本地農戶直接採購食材，以推動本地農業社區之可持續發展，並縮短運輸距離，從而減少碳排放。

4. 僱員

僱員是支持我們未來發展之推動力。我們深明僱員是我們長遠及可持續發展之關鍵，並重視營造安全、鼓勵參與及多元化之工作環境，以促進有效溝通及提供個人與專業發展所需之成長機會。本集團嚴格遵守所有營運所在地之一切適用勞工及人權法律及法規。本集團之人力資源政策載有對禁止童工及強制勞工、營造免受歧視之職場、促進多元化及共融文化、支持僱員發展及建立安全健康工作環境之承諾。

透過遵守上述原則及保障僱員權利與權益，僱員可以全面發掘及發揮潛能，建立具凝聚力之成功團隊，與本集團共同成長。

4.1. 僱員薪酬、健康及參與

本集團為僱員提供超越法定最低要求之具競爭力薪酬及福利待遇，包括提供有薪婚假、病假及恩恤假、大量年假、醫療及人壽保險。為維持市場競爭地位，本集團參考多項因素，例如個人表現評估、業務表現及市場趨勢，以進行年度表現評估及薪酬檢討。

此外，本集團重視僱員福祉、提倡工作與生活之平衡、實施健康計劃及制定支援政策。例如，於香港之食品業務提供僱員折扣，並推出彈性工時安排等福祉措施。透過建立互相欣賞之文化及致力於僱員之整體福祉，本集團旨在提升僱員滿意度及忠誠度。

環境、社會及管治報告 (續)

4. 僱員(續)

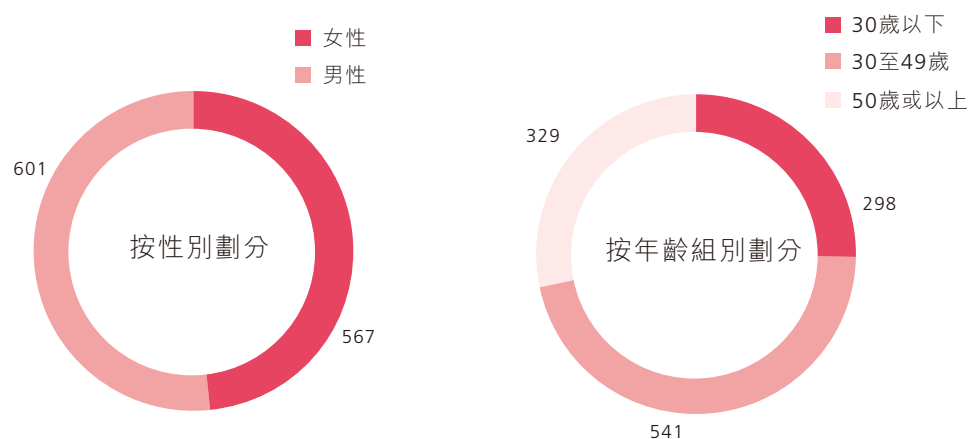
4.1. 僱員薪酬、健康及參與(續)

本集團深明開放及透明溝通之價值，鼓勵僱員利用舉報方式或現有之溝通渠道提出與工作相關之關注事項。透過保密申訴機制收集之所有意見均會獲得審慎考慮。本集團積極解決僱員提出之問題、識別需要改善之範疇及作出持續改善。於本年度，本集團未有從其舉報渠道接獲任何僱員申訴。

4.2. 多元化及平等機會

我們人力資源政策之基礎原則是多元化及平等機會。本集團公平對待所有僱員及求職者，而不論彼等之年齡、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。所有招聘及晉升決定均以彼等各自之資歷、能力及表現為基礎。

為建立提倡多元化及平等機會之職場文化，若干附屬公司已制定具體政策、程序及措施。我們於香港之食品業務會於入職培訓中向辦事處僱員及前線人員傳達有關平等機會之政策，以確保彼等對有關議題有所關注。下圖載列我們僱員之資料：



本集團之所有營運活動嚴格禁止使用童工及強制勞工。於招聘過程中，所有求職者之身份證明文件、學歷、才幹、年齡及經驗均會經過篩選。此外，供應商亦須遵守相關勞工法律及法規。本集團定期監察該等規定之合規情況，如發現任何違規個案，將按照紀律指引展開深入調查。本集團歡迎僱員利用可行之申訴機制提出關注事項。

於本年度，概無有關招聘常規、童工或強制勞工之違規個案。

4.3. 僱員健康及安全

保障僱員健康及安全是我們之首要目標，有助我們營造安全及互相支持之工作環境。此項承諾對於提升僱員福祉、盡量減少意外及疾病、改善生產力及避免職業安全風險相當重要。

環境、社會及管治報告 (續)

4. 僱員(續)

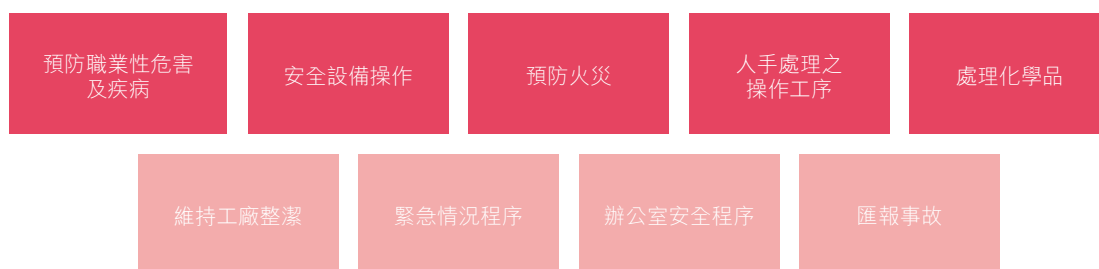
4.3. 僱員健康及安全(續)

(a) 食品業務

若干附屬公司已成立健康及安全委員會，以監督職業健康及安全情況。委員會負責制定、實施及管理符合相關法律及法規之安全政策及程序。委員會定期舉行會議，以檢討健康及安全問題、回應僱員之關注，並向各部門提供有關最新健康及安全法律及法規之最新資訊。

烘焙工廠、餐廳及餐飲店之常見安全事故包括割傷、燒傷、滑倒、絆倒及瘀傷。為避免該類事故，本集團為僱員提供適當程序及妥善使用防護設備之指引。本集團更會提醒於餐廳及烘焙工廠工作之所有僱員在當值時穿上附帶防滑功能之鞋子。

本集團舉行定期及突擊安全檢查，以維持清潔及安全之工作環境，並每月檢查急救箱，以核實用品是否充足。本集團已訂立涵蓋多個範疇之安全指引，包括：



香港之食品業務與餐廳及餐飲店經理每月舉行會議，以審查及討論健康及安全問題，並進行個案研究及分享有關預防措施之資訊，從而加強安全文化。此外，新加坡之食品業務每季委聘外部核數師對所有餐飲店進行安全檢查，有助我們識別潛在問題之隱患。為提升整體安全表現，本集團積極鼓勵僱員利用多個溝通渠道，就改善工作場所健康及安全提供意見。

作為在職培訓之一部分，若干附屬公司為僱員提供安全工作程序培訓，旨在提高彼等對安全規定之意識。本集團亦定期舉行火警演習，確保僱員為緊急情況作好準備。

(b) 物業發展、物業投資及物業管理

本集團於工作場所提供足夠個人防護設備，避免物業發展、投資及管理業務之僱員受傷。於空氣質素較差之地區，辦公室已安裝空氣清新機，以改善工作環境。定期火警演習有助提升應對緊急情況之能力，確保僱員能夠有效識別及減低火災之潛在風險。

環境、社會及管治報告 (續)

4. 僱員(續)

4.3. 僱員健康及安全(續)

於本年度，本集團錄得27宗工傷個案。每宗事故均展開了深入調查，以識別根本原因，並採取預防措施，避免日後再次發生上述情況。該類措施包括提供安全培訓及透過改善設施提高工作場所安全。本集團已於定期會議及培訓中討論受傷個案，以建立安全意識。本年度內，本公司並不知悉任何會對本集團造成重大影響之有關職業健康及安全之違規個案。

4.4. 發展及培訓

僱員是無可替代之資產，為僱員成長作出投資是我們邁向可持續發展及成功之關鍵。本集團之人力資源政策列明我們對提高僱員技能、專業知識及能力之承諾，以便彼等執行職務及幫助本集團達成策略目標。

僱員就職培訓有助新入職僱員熟悉崗位及了解我們之核心價值、政策及程序。有關培訓能增強彼等對本集團及附屬公司文化、行為操守、健康及安全規定，以及整體願景之認識。

於本年度，本集團為僱員提供多個培訓機會，涵蓋食品安全、品質監控、職業健康及安全、網絡安全、商業道德、資訊科技技能、環境、社會及管治以及行業流程等主題。本集團旨在確保僱員之知識及技能符合現時行業標準，並改善彼等之職場表現。主要計劃包括：

清真食品培訓

馬來西亞之食品業務為僱員提供清真食品培訓，確保遵守清真食品標準。有關培訓涵蓋多個重要主題，包括清真食品原則、可追溯性及清真食品認證於馬來西亞市場之重要性。培訓幫助僱員建立所需知識及意識，以便於各生產階段遵守清真食品標準，同時強調其在為客戶生產清真認證食品方面之重要角色。

新星領袖計劃

新星領袖計劃由香港之食品業務展開，為專門培育年輕人領導潛力之培訓計劃。該項計劃為未來領袖提供平台，幫助彼等提升多個主要領域之能力，包括自我意識、換位思考、有效領導及非暴力溝通。於完成計劃後，參與者將掌握必要領導素質，並與團隊成員建立深厚聯繫。該等年輕領袖將能於本集團或真實世界之職場上承擔職責及責任，並蛻變成新一代領袖。

環境、社會及管治報告 (續)

4. 僱員(續)

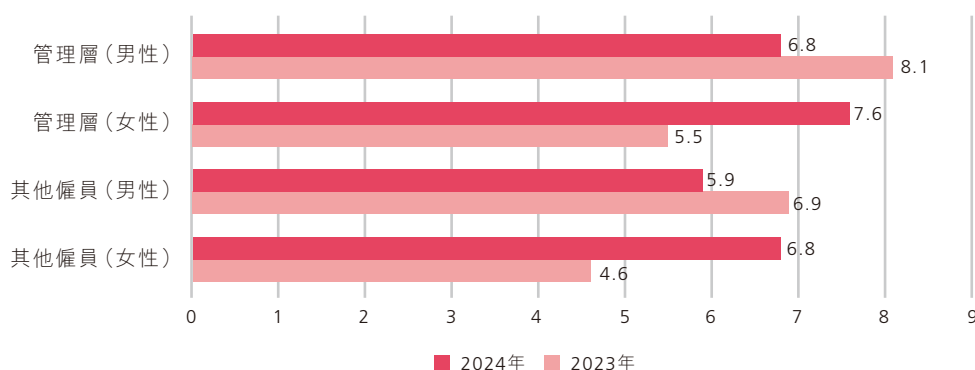
4.4. 發展及培訓(續)

安全意識培訓

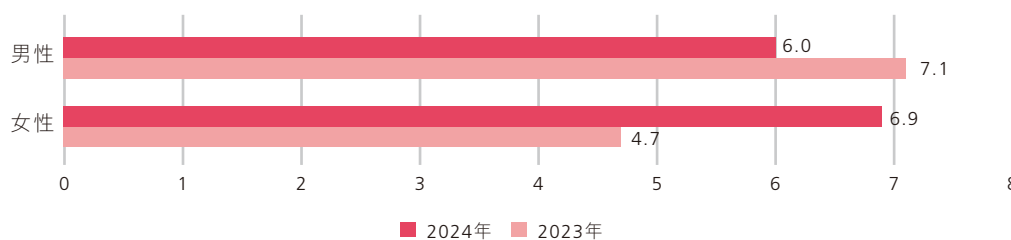
本集團為僱員提供安全意識培訓，以提升彼等之網絡安全知識及最佳常規。培訓主題包括釣魚攻擊、社交工程詐騙、密碼安全及網絡衛生，幫助僱員建立保護敏感資料及防範網絡威脅所需之技能及意識。透過強調保持警惕及負責任網絡行為之重要性，此培訓能夠幫助僱員保護公司資料及維持完善保安規定。

發展及培訓－表現數據

按僱員類別劃分之僱員人均受訓時數



按性別劃分之僱員人均受訓時數



本集團致力建立士氣高昂、活力充沛及堅持不斷學習之團隊。本公司及其附屬公司之相關分部及部門負責提供指導、評估僱員之發展需要，並預留年度培訓及發展預算。為鼓勵僱員自主學習，本集團為參與工作相關額外培訓及發展課程之僱員報銷學費。此外，本集團亦專門為領導本集團僱員之董事及管理層安排培訓，以提供有關最新監管規定及企業管治見解之資訊。

環境、社會及管治報告 (續)

4. 僱員(續)

4.5. 支持社區

本集團明白與營運及提供服務所在之社區建立關係相當重要。根據捐助政策，本集團旨在透過慈善捐款方式，支持專注於助學、醫療健康、扶貧、賑災以至信仰慕道方面之機構。本集團按照當前企業策略及長期目標，逐年檢討每年之捐款預算。於本年度，本集團向多個慈善團體捐贈合共4,969,000港元⁶。

為有需要人士提供食物派送服務

若干香港附屬公司與新生精神康復會葵盛中心合作，為長者及低收入家庭送上200個午餐飯盒。我們之員工參與該項計劃，於送餐活動中展現對支持社區之承諾。

作為具社會責任之企業，本集團明白回饋社區及為社區創造正面影響之重要性。本集團將繼續尋找機會參與該類計劃，以造福本地社群。

5. 環境

本集團明白有責任盡量減低所造成之環境影響並採取可持續發展措施。正如環境政策所述，本集團致力採用對環境負責任及具資源效益之營運方式，並在決策過程中考慮重大環境風險及機遇。環境政策訂有實現承諾之指導原則，當中涵蓋氣體排放、資源利用、環境及天然資源、氣候變化、綠色採購、持份者參與及支持環保活動。

本集團訂有嚴格措施，按照監管規定及行業標準監察及減低對環境造成之影響。本集團之完善管理系統有系統地監督業務活動之所有環境事宜。透過持續監察、積極措施及遵守環境法規，本集團旨在盡量減少環境足跡，為未來可持續發展作出貢獻。為了進一步推進這些措施，本集團計劃設定目標以提升環境表現，並確保在達成目標的過程中落實責任制。

5.1. 排放管理

本集團就管理排放、有害廢棄物及無害廢棄物採取積極及全面方針，旨在盡量減少環境影響及推廣可持續發展措施。

安全及有效管理廢棄物對達成上述目標至關重要。本集團之有害廢棄物主要來自馬來西亞之烘焙工廠之污水處理廠，並貼有明確標示，避免造成交叉污染。僱員按照法例要求接受有關安全處理、儲存、運送及妥善處置廢棄物之培訓。無害廢棄物包括來自辦公室之一般廢棄物，以及來自食品業務之廚餘及包裝廢料。為提高資源利用率，本集團已遵循指引在營運過程中分類該等物料，並優先考慮循環再造及再用，以盡量回收物料。

⁶ 包括超出本環境、社會及管治報告之報告範圍之捐款。

環境、社會及管治報告 (續)

5. 環境(續)

5.1. 排放管理(續)

本集團實施多項措施以管理辦公室、生產設施、餐廳及餐飲店之廢棄物：

管理一般廢棄物

設施	措施
辦公室	- 在適用情況下實行循環再用及再造 - 循環再用單面印刷之紙張進行打印 - 盡可能採用電子通訊
生產設施、餐飲店及餐廳	- 於採購時優先考慮耐用之工具及設備 - 循環再用店鋪裝飾 - 循環再用運輸托盤

管理廚餘

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

線上銷售剩餘產品以減少食物浪費

Delifrance Singapore與減廢平台Yindii合作，於營業時間最後三小時以折扣價在線上銷售剩餘產品。該計劃有助減少食物浪費，讓客戶有機會以較低價格購買優質產品，從而支持社區之可持續發展及負責任地使用資源。

環境、社會及管治報告 (續)

5. 環境(續)

5.1. 排放管理(續)

為減少排放，本集團專注於採用節能科技、精簡營運，並採購使用更潔淨能源之機器及設備。本集團推行持續監察及改善措施，以確保符合監管要求，並識別減排領域。於本年度，本集團之食品業務已實施下列措施：

- 關閉閒置之設備及非必要照明
- 關閉閒置之汽車引擎
- 整合及優化送貨路線，減少出車次數
- 優先使用節能照明

概無有關環境之相關法律及法規對本集團造成重大影響。於本年度，本公司並不知悉任何會對本集團造成重大影響之有關環境法律及法規之違規個案。

5.2. 轉用更可持續之資源措施

本集團明白有需要採用各項資源節約措施，以提升能源效益、改善用水情況及減少包裝材料，從而管理設施及營運造成之環境影響。

為提高能源效益及減少能源消耗，本集團實施多項措施，包括對個別營運場所進行年度能源審計，以識別需要改進之範疇、安裝自動照明控制及動態感應器，以改善能源使用情況，以及使用節能電器及設備。為降低對傳統能源之依賴並減少碳足跡，我們於馬來西亞之烘焙工廠於2024年9月完成安裝太陽能板，2024年9月至12月期間清潔能源產量達565,402千瓦時。



太陽能

565,402 千瓦時

水源是我們食品業務不可或缺之資源。儘管我們於營運過程中並無遇到求取水源方面之問題，本集團優先考慮旗下設施之用水效率及盡量節約用水。香港所有食品店已安裝節水龍頭、升級至用水效益較高之洗碗機、使用冷卻器而非流水解凍冷藏食物，並進行定期檢查，以識別浪費水資源或用水效益欠佳之情況。

至於包裝材料方面，本集團已採取措施增加使用即棄物品之非塑膠及可持續替代品，從而減少過度包裝產生之廢棄物。本集團亦監察產品開發過程，以盡量減少所需物料及包裝、避免非必要之包裝，以及優先考慮使用經FSC認證之紙張及可生物降解塑膠。

5. 環境(續)

5.3 氣候行動

本集團尋求以可持續方式開展業務，並提高業務內外之氣候韌性。於本年度，本集團展開一項全面評估工作，以識別與其食品業務以及物業發展、物業投資及物業管理所涉及之氣候相關物理及轉型風險與機遇，旨在使本集團能夠更靈活更充分地管理這些風險。

在外部顧問之支持下，該評估採取多重方法：

- 桌面研究
 - 內部數據審查：分析現有風險登記冊、營運地點數據、供應商資料，並評估當前氣候緩解措施。
 - 外部基準：審查行業最佳實踐、監管規定之發展及同業公司之披露資料，以確定新趨勢及標準。
- 業務單位參與
 - 向相關業務單位派發自我評估問卷，以驗證調查結果，並收集有關現有緩解策略之更多見解。

此方針確保對風險及機遇進行徹底評估，並利用內部專業知識及外部基準以全面了解氣候相關影響。

環境、社會及管治報告 (續)

5. 環境(續)

5.3 氣候行動(續)

下表概述本集團之主要風險與機遇以及應對措施。

(a) 有關食品業務

(i) 氣候相關之物理風險

風險與機遇類型	對業務模式及價值鏈造成之影響	我們之緩解對策／我們如何抓緊機遇
急性－突發天氣事件 (如暴風雨、洪水、 極端氣溫)之風險增加會 對實體設施造成威脅、 中斷供應鏈、影響勞動力 可用性，並減低客戶獲 得餐飲服務之機會	財務： - 用於維修之資本開支、資產 貶值及保費上漲 - 增加營運成本(如應急電力解決 方案、加急運輸及維持一批 臨時勞工) - 因停工、容易變壞之商品變質 及人流減少而造成之收入損失 營運： - 設備、基礎設施及庫存損壞， 縮短資產使用壽命 - 供應鏈中斷導致菜式選擇 減少、生產延誤及設施閒置 - 與天氣有關之僱員缺勤導致 人手短缺	前瞻性選址： - 為餐飲店及餐廳選擇新地點時，評估洪水 風險及海拔因素 應急準備： - 制定並定期更新業務持續性計劃，包括臨時 關閉、遙距工作及快速恢復程序 - 針對極端天氣情境進行員工培訓及應急演練 供應鏈韌性： - 使供應商及採購地點多元化，以減輕區域性 干擾 - 實施庫存管理系統，保持關鍵庫存水平 勞動力靈活性： - 交叉培訓僱員，且維持一個臨時人力庫，以 解決人員短缺問題 - 在營運中斷期間提供僱員支援計劃(如緊急 援助、彈性排班) 客戶參與及收入保障： - 推出具針對性之推廣活動及外送或線上訂購 選項，以抵銷人流下降 - 與第三方外賣平台合作，在發生天氣事件 期間擴大服務範圍 保險優化： - 實施風險緩解措施以降低保費 - 定期審閱及磋商保險政策，確保以具競爭力 之價格獲得足夠保障



環境、社會及管治報告 (續)

5. 環境(續)

5.3 氣候行動(續)

(a) 有關食品業務(續)

(i) 氣候相關之物理風險(續)

風險與機遇類型	對業務模式及價值鏈造成之影響	我們之緩解對策／我們如何抓緊機遇
慢性－平均氣溫上升、製冷需求擴大、設備加速退化、消費者偏好改變，且關鍵材料供應鏈之穩定性受到影響 	財務： • 能源消耗增加及頻繁更換設備導致營運成本上升 • 用於製冷系統升級、耐熱基礎設施及安全庫存採購之資本開支 • 食材價格波動及供應鏈調整使利潤受壓 營運： • 由於與熱力相關之磨損，廚房設備及設施之使用壽命縮短 策略： • 倘餐飲體驗未能適應與高溫有關之偏好，人流及客戶滿意度將會下降 • 來自菜式供應不穩或被認為缺乏對氣候變化之防範之聲譽風險	優化能源效率及製冷： • 採用節能科技改裝供暖、通風及空調（「HVAC」）系統及廚房通風設備，以降低製冷成本 • 定期展開能源審計，以排定升級與維護之優先順序 耐熱基礎設施： • 積極實施維護計劃及投資於耐用、耐熱之設備 以消費者為中心之調整： • 調整菜單以提供適合炎熱天氣之菜肴（如時令、清淡菜式），並宣傳降溫設施 • 透過恆溫空間及優化座位佈局，提高室內用餐舒適度 供應鏈韌性： • 使食材採購地區多元化，保持關鍵物品之策略性安全庫存 • 採用靈活之菜單規劃，以適應季節性食材供應及價格波動

環境、社會及管治報告 (續)

5. 環境(續)

5.3 氣候行動(續)

(a) 有關食品業務(續)

(ii) 氣候相關之轉型風險與機遇

風險與機遇類型	對業務模式及價值鏈造成之影響	我們之緩解對策／我們如何抓緊機遇
政策及法律－能源效益法規及更嚴格之樓宇與設備標準；碳定價機制  資源效率－使用更高效之營運模式* 	- 為達到新標準而翻新樓宇及升級設備之成本增加 - 用於打造可持續樓宇及設備升級之資本開支增加 - 根據業主要求進行樓宇升級而停業或暫停營運 - 可能提高價格以抵銷營運成本上漲*	- 評估基礎設施、設備及流程，以識別提高能源效益之機會並遵守新標準 - 升級或更換設備，優先考慮最關鍵及高能耗資產，以管理成本並盡量減少營運中斷之情況 - 提高僱員對減少碳排放重要性之關注，並鼓勵實施可持續發展措施 - 緊貼新法規之最新發展
技術－需要採用新技術及大量投資 	購買及安裝低排放量技術之初始成本高昂	評估現有技術，識別有待改進之減排領域
市場－客戶對可持續發展之期望  產品及服務－開發及／或擴展低排放量產品及服務(例如綠色菜單)；消費者偏好之轉變* 	- 客戶要求選購更健康之食品，未能提供則可能面臨落後於競爭對手之風險 - 提升對具備環保意識之客戶之吸引力* - 因具有可持續認證而有可能收取更高之價格*	- 展開市場調研，了解客戶對可持續發展不斷變化之偏好 - 實施可持續採購方法，並向客戶宣傳此方面之工作 - 推出一系列植物性食品及更健康之菜單選項，以迎合注重健康之客戶需求 - 參與政府推廣健康飲食習慣之活動
聲譽－潛在之漂綠風險 	- 損害品牌聲譽及失去客戶信任，導致銷量及市場份額下降 - 監管機構、投資者及非政府組織之審查增加，可能導致調查、罰款或法律行動	- 加強內部宣傳培訓，防止漂綠行為 - 確保市場推廣及廣告中之所有環保聲明均屬準確無誤、有理據且並無誤導性 - 定期與主要持份者溝通，了解彼等對可持續發展相關之疑慮及期望

* 表示機遇

環境、社會及管治報告 (續)

5. 環境(續)

5.3 氣候行動(續)

(b) 有關物業發展、物業投資及物業管理

(i) 氣候相關之物理風險

風險與機遇類型	對業務模式及價值鏈造成之影響	我們之緩解對策／我們如何抓緊機遇
急性－突發天氣事件 (如暴風雨、洪水、 極端氣溫)之風險增加 	財務： • 用於維修之資本開支、資產貶值及保費上漲 • 增加營運成本(如應急服務、備用電源及業務中斷時間) • 租用率下降、人流減少及臨時關閉造成之收入損失 營運： • 樓宇、基礎設施及設備損壞，資產使用壽命縮短 • 公用設施、供應鏈及租戶營運中斷 策略： • 為高風險地區購買具成本效益之保險所面臨之挑戰 • 物業吸引力及租戶續租率長遠而言將會下降	積極管理資產： • 定期檢查、維護及升級，以加固樓宇及基礎設施 • 投資於抗災設施(如防洪屏障、抗風暴物料) 應急準備： • 業務持續性計劃、緊急應變規程及遙距工作能力 • 定期維護備用電源系統 租戶合作： • 租戶對應急計劃及營運持續性之支持 • 對應急程序及事後恢復過程進行透明溝通 優化保險： • 採取風險緩解措施，磋商具競爭力之保費及投保範圍 • 定期審閱政策以符合不斷變化之氣候風險
慢性－平均氣溫上升 	財務： • 能源消耗上升導致經營開支增加 • 製冷系統升級及更換基礎設施之資本開支 • 因設備故障風險而可能導致保費增加 營運： • 由於長期暴露在高溫之下，物業、廠房及設備之使用壽命縮短 • 基礎設施因與熱力相關壓力而導致之營運中斷及維護成本增加 策略： • 缺乏氣候適應措施之物業之租用率下降	• 進行能源審計並採用節能型HVAC系統，以降低成本 • 積極維護設備以防止故障發生 • 與租戶合作，透過溝通及教育推廣能源效率並鼓勵可持續行為

環境、社會及管治報告 (續)

5. 環境(續)

5.3 氣候行動(續)

(b) 有關物業發展、物業投資及物業管理(續)

(ii) 氣候相關之轉型風險與機遇

風險與機遇類型	對業務模式及價值鏈造成之影響	我們之緩解對策／我們如何抓緊機遇
政策及法律－能源效率法規及更嚴格之樓宇與設備標準	- 為達到新標準而翻新樓宇及升級設備之成本增加 - 用於打造可持續樓宇及設備升級之資本開支增加 - 裝修及升級期間可能臨時關閉或租用率下降導致收入減少 - 透過可持續營運實踐對盈利產生正面影響(例如透過吸引具環保意識之租戶以增加收入)，並因具有可持續認證而有可能獲得更高租金或租用率*	- 評估基礎設施、設備及流程，以識別能源效益之機會並確保遵守新標準 - 升級或更換設備，優先考慮最關鍵及高能耗資產，以管理成本並盡量減少營運中斷之情況
產品及服務－開發及／或擴展低排放量產品及服務；消費者偏好之轉變*		



* 表示機遇

積極識別及評估氣候相關風險十分重要。環境、社會及管治之風險因素(包括氣候相關問題)已納入本集團之風險評估模板及風險登記冊，使我們能夠從業務單位收集自我評估結果，作為由下而上之風險檢討程序之一部分。我們在繼續加強氣候風險管理方針之同時，此現有機制提供一種結構性方法，在我們廣泛風險評估實踐中捕捉與氣候相關之問題。有關本集團風險管理框架之詳情，已載於第44至51頁之風險管理報告內。

為更深入了解與這些已識別之主要風險與機遇相關之潛在財務影響，我們來年將進行情景分析。這項分析將詳細評估各種與氣候相關之結果，從而分析可能影響本集團財務表現之因素。這將有助於測試我們業務在不同氣候情景下之韌性，並為我們之長期策略規劃提供依據。

環境、社會及管治報告 (續)

6. 績效概要^{7,8}

環境關鍵績效指標	單位	2024年	2023年
廢氣排放			
氮氧化物	公噸	28.2	27.6
硫氧化物	公噸	0.03	0.03
可吸入懸浮粒子	公噸	2.4	2.1
溫室氣體排放			
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	13,720.9	12,450.0
範圍1 ⁹	公噸二氧化碳當量	5,611.6 ¹⁰	4,778.6
範圍2 ¹¹	公噸二氧化碳當量	8,015.2	7,583.9
範圍3 ¹²	公噸二氧化碳當量	94.1	87.5
溫室氣體密度	公噸二氧化碳當量／平方米	0.151	0.138
廢棄物生產量			
有害廢棄物 ¹³	公噸	19.4 ¹³	11.5
無害廢棄物 ¹⁴	公噸	6,760.6	6,121.2
有害廢棄物密度	公噸／平方米	0.0002	0.0001
無害廢棄物密度	公噸／平方米	0.07	0.07

⁷ 於本環境、社會及管治報告內，(i)所提供總額與所呈列數字總和；及(ii)所提供百分比與相關數字之間任何差異乃因湊整調整所致。

⁸ 為確保準確度及透明度，我們已審閱及更新去年之關鍵績效指標。有關修訂過程反映我們重視持續改善報告，並確保我們與持份者分享之資料之可靠性。經更新之數據按照下列因素重新計算：

- 加入額外數據來源：我們已新增數據來源，以反映更全面及具代表性之表現。
- 完善計算方法：我們已完善計算方法，以提升準確性及一致性，從而更好地展示績效表現。

⁹ 範圍1排放包括本集團所擁有或控制來源之直接排放，例如公司車輛燃料、發電機組及煮食設備、空調機製冷劑及滅火系統之排放。排放系數之基礎為政府間氣候變化專門委員會(IPCC)綜合報告(AR6)(2021年)、溫室氣體盤查議定書、國際能源署之能源統計手冊、英國政府公司報告之溫室氣體轉換系數及美國環境保護局之溫室氣體盤查排放系數。

¹⁰ 2024年之範圍1排放量高於2023年，乃由於我們於香港之食品業務之煤氣消耗量及馬來西亞卡車運輸之柴油消耗量增加所致。

¹¹ 範圍2排放包括於香港、新加坡、中國內地及馬來西亞採購電力、於中國內地採購暖氣以及本集團消耗煤氣之間接排放。排放系數之基礎為香港、新加坡及馬來西亞公用事業供應商提供之排放系數、中華人民共和國(「中國」)生態環境部公佈之2022年全國電網平均排放因子及中國國家發展和改革委員會公佈之供暖排放因子。

¹² 範圍3排放包括因處置廢紙於香港堆填區所產生之甲烷、香港食水及污水處理所用之電力及僱員商務航空旅行之其他間接溫室氣體排放。

¹³ 有害廢棄物主要包括來自馬來西亞烘焙工廠之化學廢物。2024年之增長乃因產量增加及其新建之污水處理廠已開始運作。

¹⁴ 無害廢棄物包括辦公室之生活固體廢棄物，以及食品業務之廚餘及包裝廢料。

環境、社會及管治報告 (續)

6. 績效概要^{7,8} (續)

環境關鍵績效指標	單位	2024年	2023年
能源消耗			
總能源消耗量	兆瓦時	40,006.5	35,284.2
直接能源			
汽油	兆瓦時	91.7	68.3
柴油	兆瓦時	14,870.4 ¹⁵	12,929.4
天然氣	兆瓦時	8,044.2 ¹⁶	6,988.3
煤氣	兆瓦時	1,234.4	1,113.3
太陽能	兆瓦時	565.4 ¹⁷	不適用
間接能源			
採購電力	兆瓦時	15,171.3 ¹⁸	14,155.9
採購暖氣	兆瓦時	29.0	29.0
能源密度	兆瓦時／平方米	0.44	0.39
耗水量			
總耗水量	立方米	107,710.6	100,571.7
耗水密度	立方米／平方米	1.19	1.11
製成品所用包裝材料¹⁹			
包裝材料總使用量	公噸	97.5	105.9
包裝材料密度	公噸／百萬港元收入	0.11	0.13

¹⁵ 2024年之柴油消耗量高於2023年，乃由於本集團擴展馬來西亞之食品業務，導致貨車運輸之柴油消耗量增加所致。

¹⁶ 2024年之天然氣消耗量高於2023年，乃由於我們於馬來西亞烘焙工廠之產量增加所致。

¹⁷ 我們位於馬來西亞之烘焙工廠於2024年9月完成安裝太陽能板，而於2023年則並無太陽能消耗。

¹⁸ 2024年之電力消耗高於2023年，乃由於我們於馬來西亞烘焙工廠之產量增加及其新建之污水處理廠，以及我們於香港及新加坡之食品業務之新店開業所致。

¹⁹ 本集團所消耗之包裝材料包括食品產品或餐飲訂單包裝所用之塑膠、紙張及金屬等材料。

環境、社會及管治報告 (續)

6. 績效概要^{7,8} (續)

社會關鍵績效指標 ²⁰		單位	2024年		2023年	
僱員						
僱員總人數(年末)		人數(%)	1,168	(100%)	1,099	(100%)
按性別劃分	男性	人數(%)	601	(51%)	553	(50%)
	女性	人數(%)	567	(49%)	546	(50%)
按年齡組別劃分	30歲以下	人數(%)	298	(26%)	246	(22%)
	30至49歲	人數(%)	541	(46%)	545	(50%)
	50歲或以上	人數(%)	329	(28%)	308	(28%)
按地區劃分	香港	人數(%)	539	(46%)	510	(46%)
	新加坡	人數(%)	390	(33%)	370	(34%)
	馬來西亞	人數(%)	208	(18%)	187	(17%)
	中國內地	人數(%)	31	(3%)	32	(3%)
按僱員類型劃分	全職	人數(%)	856	(73%)	834	(76%)
	兼職	人數(%)	312	(27%)	265	(24%)
按僱員類別劃分	管理層	人數(%)	102	(9%)	120	(11%)
	其他僱員	人數(%)	1,066	(91%)	979	(89%)
流失						
流失率 ²¹		人數(%)	540	(46%)	521	(47%)
按性別劃分	男性	人數(%)	271	(45%)	204	(37%)
	女性	人數(%)	269	(47%)	317	(58%)
按年齡組別劃分	30歲以下	人數(%)	230	(77%)	213	(87%)
	30至49歲	人數(%)	229	(42%)	212	(39%)
	50歲或以上	人數(%)	81	(25%)	96	(31%)
按地區劃分	香港	人數(%)	250	(46%)	291	(57%)
	新加坡	人數(%)	180	(46%)	142	(38%)
	馬來西亞	人數(%)	107	(51%)	80	(43%)
	中國內地	人數(%)	3	(10%)	8	(25%)

²⁰ 社會關鍵績效指標中僱員相關數據包括執行董事、全職及兼職僱員。臨時及合約期少於一年之固定期限僱員則除外。

²¹ 流失率=每個特定類別離職僱員÷該類別僱員數目×100%。

環境、社會及管治報告 (續)

6. 績效概要^{7,8} (續)

社會關鍵績效指標 ²⁰		單位	2024年		2023年	
僱員健康及安全						
因工亡故個案數目 ²²		宗	0		0	
工傷個案數目 ²³		宗	27		18	
工傷率 ²⁴		宗／每100名僱員	2.3		1.6	
因工傷損失之工作日數		日	443		417	
發展及培訓						
接受培訓之僱員總數 ²⁵		人數(%)	862	(74%)	560	(51%)
按性別劃分	男性	人數(%)	491	(82%)	237	(43%)
	女性	人數(%)	371	(65%)	323	(59%)
按僱員類別劃分	管理層(男性)	人數(%)	36	(55%)	41	(58%)
	管理層(女性)	人數(%)	20	(54%)	20	(41%)
	其他僱員(男性)	人數(%)	455	(85%)	196	(41%)
	其他僱員(女性)	人數(%)	351	(66%)	303	(61%)
僱員人均培訓時數 ²⁶						
按性別劃分	男性	小時	6.3		5.7	
	女性	小時	6.0		7.1	
按僱員類別劃分	管理層(男性)	小時	6.9		4.7	
	管理層(女性)	小時	6.8		8.1	
	其他僱員(男性)	小時	7.6		5.5	
	其他僱員(女性)	小時	5.9		6.9	
供應鏈管理						
供應商總數		供應商數目	893		692	
按地區劃分	香港	供應商數目	276		280	
	新加坡	供應商數目	321		129	
	馬來西亞	供應商數目	280		271	
	中國內地	供應商數目	4		3	
	其他	供應商數目	12		9	
產品責任						
接獲產品及服務相關投訴數目		宗	564		594	

²² 過去三年(包括本年度)，概無因工亡故個案。

²³ 2024年的工傷個案主要涉及割傷、燒傷、滑倒及絆倒。為避免再次發生上述情況，每宗工傷個案均展開了深入調查，而且本集團已落實預防措施，詳情已載於第64至66頁第4.3節內。

²⁴ 工傷率=工傷個案數目÷僱員總數×100名僱員。

²⁵ 接受培訓之僱員百分比=每個特定類別內接受培訓之僱員人數÷該類別之僱員人數×100%。

²⁶ 僱員人均培訓時數=每個特定類別僱員之培訓時數÷該類別內接受培訓之僱員人數。

環境、社會及管治報告 (續)

7. 附錄－香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》內容索引

強制披露規定	章節
管治架構	管治架構
	由董事會發出的聲明，當中載有下列內容：
	(i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管；
	(ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及
	(iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。
匯報原則 — 重要性	環境、社會及管治報告應披露：
	(i) 識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；
	(ii) 如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。
匯報原則 — 量化	有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。
匯報原則 — 一致性	發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。
匯報範圍	報告範圍
	解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。

環境、社會及管治報告 (續)

7. 附錄－香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》內容索引(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節
A. 環境		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境；排放管理
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	績效概要
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效概要
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效概要
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效概要
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	排放管理
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	排放管理
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	環境；轉用更可持續之資源措施
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效概要
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效概要
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	轉用更可持續之資源措施
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	轉用更可持續之資源措施
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	績效概要

環境、社會及管治報告 (續)

7. 附錄－香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》內容索引(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節
A. 環境(續)		
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	氣候行動
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	氣候行動
B. 社會		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱員；僱員薪酬、健康及參與
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	多元化及平等機會；績效概要
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	績效概要
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱員；僱員健康及安全
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	績效概要
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	績效概要
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	僱員健康及安全

環境、社會及管治報告 (續)

7. 附錄－香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》內容索引(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節
B. 社會(續)		
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	僱員；發展及培訓
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	績效概要
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	發展及培訓； 績效概要
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱員；多元化及 平等機會
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	多元化及平等機會
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	多元化及平等機會
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	客戶及供應商； 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	績效概要
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理

環境、社會及管治報告 (續)

7. 附錄－香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》內容索引(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節
B. 社會(續)		
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	客戶及供應商； 負責任市場推廣
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	安全與品質管理
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	與客戶之溝通； 績效概要
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	商業道德
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	安全與品質管理
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	商業道德
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	商業道德
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	商業道德
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	商業道德
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	商業道德
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	支持社區
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	支持社區
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	支持社區

獨立核數師報告



致力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

意見

我們已完成審核刊於第92至198頁力寶有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報告書，此財務報告書包括2024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(包括重大會計政策資料)。

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2024年12月31日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

意見基礎

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

關鍵審核事項

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

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

獨立核數師報告 (續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們之審核如何處理關鍵審核事項
於一間合營企業之權益之減值評估 於2024年12月31日，貴集團於Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」，為貴集團之一間重大合營企業)之權益之賬面值為8,844,000,000港元，其中8,774,000,000港元及70,000,000港元於綜合財務狀況表分別分類為持作分派之附屬公司資產及於合營企業之權益。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。 LAAPL擁有一間新加坡上市公司OUE Limited(「OUE」，連同其附屬公司統稱「OUE集團」)之控股權益。OUE集團為一間房地產及醫療保健集團，業務分佈亞洲各地。OUE房地產業務包括發展、投資及管理房地產資產，遍及商業、酒店、零售及住宅行業。 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2024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、21及28。	我們已評估管理層就於LAAPL之權益識別客觀減值跡象之程序。我們已評估及測試管理層在釐定可收回金額時所採用之假設及方法。我們在經參考其歷史財務表現後已對LAAPL之現金流量預測進行評估。就現金流量預測所採用之折現率而言，我們在經參考市場數據後已對釐定折現率時採用之輸入數據進行評估。我們亦邀請內部估值專家以協助評估現金流量預測所採納之折現率。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們之審核如何處理關鍵審核事項
於聯營公司之權益之減值評估 於2024年12月31日，貴集團於TIH Limited(「TIH」，為貴集團之重大聯營公司)之權益之賬面值為310,000,000港元(扣除22,000,000港元之減值撥備)。於聯營公司之權益乃於各報告期結束時以權益會計法按貴集團所佔資產淨值減除任何減值虧損列賬。 TIH為一間於新加坡上市之公司，從事基金投資及管理業務。 於2024年12月31日，有跡象顯示貴集團於TIH之權益或會出現減值。因此，管理層已進行減值評估，以釐定於TIH之權益之可收回金額。 貴集團於TIH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2024年12月31日之賬面值屬重大；及(ii)在釐定於TIH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。	我們已評估管理層就於TIH之權益識別客觀減值跡象之程序。我們已評估及測試管理層在釐定可收回金額時所採用之假設及方法。我們在經參考其歷史財務表現後已對TIH之現金流量預測進行評估。就現金流量預測所採用之折現率而言，我們在經參考市場數據後已對釐定折現率時採用之輸入數據進行評估。我們亦邀請內部估值專家以協助評估現金流量預測所採納之折現率。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們之審核如何處理關鍵審核事項
投資物業之公平值 於2024年12月31日，按公平值計量之投資物業為637,000,000港元，其中512,000,000港元及125,000,000港元於綜合財務狀況表分別分類為投資物業及持作分派之附屬公司資產。相應之公平值虧損淨額18,000,000港元已於損益中確認。估值程序本身屬主觀性質，並取決於多項估計而定。貴集團已委聘獨立專業估值師就投資物業進行估值。	我們已考慮估值師之客觀性、獨立性及能力。我們亦已評估估值師所採用之估值方法及假設，及以可作比較之物業作為基準衡量市值。我們亦邀請內部估值專家以協助評估估值師對貴集團所持有之投資物業進行估值時所採用之方法及假設。

相關披露資料載於綜合財務報告書附註3、18及28。

年報所載之其他資料

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

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

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

董事就綜合財務報告書承擔之責任

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

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

貴公司董事由審核委員會協助履行彼等監督貴集團財務報告程序之職責。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任

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

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

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

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

獨立核數師報告 (續)

核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告之審核項目合夥人為胡嘉麗。

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

2025年3月28日

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
收入	5	848,843	813,522
銷售成本		(302,853)	(311,308)
溢利總額		545,990	502,214
行政開支	7	(433,539)	(442,360)
其他經營開支	7	(199,806)	(168,725)
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益／(虧損)淨額	7	(63,617)	19,629
投資物業之公平值虧損淨額		(18,424)	(26,523)
固定資產之減值虧損撥備	17	(87,084)	—
其他虧損－淨額	6	(1,514)	(10,917)
訴訟和解	8	(386,482)	—
融資成本	9	(118,601)	(111,030)
所佔聯營公司業績		53,525	960
所佔合營企業業績	10	(1,196,640)	169,707
除稅前虧損	7	(1,906,192)	(67,045)
所得稅	13	(9,200)	(1,637)
年內虧損		(1,915,392)	(68,682)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(1,411,596)	(35,381)
非控股權益		(503,796)	(33,301)
		(1,915,392)	(68,682)
本公司權益持有人應佔每股虧損	14	港元	港元
基本及攤薄		(2.86)	(0.07)

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
年內虧損		(1,915,392)	(68,682)
其他全面收入／(虧損)			
於其後期間可重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)：			
折算海外業務之匯兌差額		(28,411)	(11,297)
就以下事項重新分類至損益之匯兌差額：			
清算海外業務	6	35	—
終止確認一間海外聯營公司		—	13
所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)		(30,782)	12,096
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		(349,022)	(78,555)
其他儲備		4,132	(9,174)
於其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額(扣除稅項)		(404,048)	(86,917)
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面虧損：			
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動		(2,962)	(40,897)
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		(32,719)	(96,716)
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面虧損(扣除稅項)		(35,681)	(137,613)
年內其他全面虧損(扣除稅項)		(439,729)	(224,530)
年內全面虧損總額		(2,355,121)	(293,212)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(1,731,323)	(193,879)
非控股權益		(623,798)	(99,333)
		(2,355,121)	(293,212)

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動資產			
無形資產	16	21,034	21,034
固定資產	17	895,829	1,038,253
投資物業	18	512,482	663,438
使用權資產	19(a)	150,164	161,372
於聯營公司之權益	20	825,626	1,119,065
於合營企業之權益	21	148,734	10,545,451
按公平值計入其他全面收益之財務資產	22	46,267	49,372
按公平值計入損益之財務資產	23	390,988	448,153
應收賬款、預付款項及其他資產	24	18,270	40,313
遞延稅項資產	31	5,893	5,233
		3,015,287	14,091,684
流動資產			
持作銷售之物業		780	65,046
發展中物業	25	–	23,408
存貨	26	25,001	23,962
應收賬款、預付款項及其他資產	24	141,863	165,987
按公平值計入損益之財務資產	23	101,927	304,193
其他財務資產	27	7,082	–
可收回稅項		116	876
現金及現金等價物		425,320	454,717
		702,089	1,038,189
分類為持作分派之附屬公司資產	28	9,545,440	–
		10,247,529	1,038,189
流動負債			
銀行及其他貸款	29	311,554	367,330
租賃負債	19(b)	55,910	47,106
應付賬款、應計款項及其他負債	30	511,595	224,256
其他財務負債	27	–	569
應付稅項		119,207	147,198
		998,266	786,459
與分類為持作分派之附屬公司資產直接相關之負債	28	563,296	–
		1,561,562	786,459
流動資產淨值		8,685,967	251,730
資產總值減流動負債		11,701,254	14,343,414

綜合財務狀況表 (續)

於2024年12月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動負債			
銀行及其他貸款	29	1,394,304	1,272,967
租賃負債	19(b)	105,901	125,983
應付賬款、應計款項及其他負債	30	10,808	8,542
遞延稅項負債	31	10,541	26,257
		1,521,554	1,433,749
資產淨值		10,179,700	12,909,665
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	32	986,598	986,598
儲備	33	5,995,361	8,088,633
		6,981,959	9,075,231
非控股權益		3,197,741	3,834,434
權益總額		10,179,700	12,909,665

董事
李國輝

董事
李棕

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔									
	股本	特別資本 儲備 (附註33(a))	按公平值計入 其他全面收益 之財務資產 公平值儲備*	其他資產 重估儲備	對沖儲備 (附註33(b))	匯兌均衡 儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2024年1月1日	986,598	1,709,202	(791,688)	2,092	(1,179)	(132,370)	7,302,576	9,075,231	3,834,434	12,909,665
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(1,411,596)	(1,411,596)	(503,796)	(1,915,392)
年內其他全面收入／(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(15,205)	-	(15,205)	(13,206)	(28,411)
就清算海外業務重新分類至損益之匯兌差額	-	-	-	-	-	26	-	26	9	35
按公平值計入其他全面收益之										
股本工具之公平值變動	-	-	(2,222)	-	-	-	-	(2,222)	(740)	(2,962)
所佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(23,083)	-	(23,083)	(7,699)	(30,782)
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)	-	-	(24,196)	-	1,858	(256,905)	-	(279,243)	(98,366)	(377,609)
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	(26,418)	-	1,858	(295,167)	(1,411,596)	(1,731,323)	(623,798)	(2,355,121)
已向一間附屬公司非控股股東支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,206)	(5,206)
於終止確認按公平值計入其他全面收益										
之股本工具時之公平值儲備轉撥	-	-	117,221	-	-	-	(117,221)	-	-	-
所佔一間聯營公司股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	43	43	15	58
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	(21,864)	(21,864)	(7,704)	(29,568)
所佔合營企業儲備轉撥	-	-	(4,694)	-	-	-	4,694	-	-	-
特別中期分派(附註15)	-	(322,227)	-	-	-	-	-	(322,227)	-	(322,227)
特別中期分派之公平值調整	-	-	-	-	-	-	(17,901)	(17,901)	-	(17,901)
於2024年12月31日	986,598	1,386,975	(705,579)	2,092	679	(427,537)	5,738,731	6,981,959	3,197,741	10,179,700

* 按公平值計入其他全面收益指按公平值計入其他全面收益。

綜合權益變動表 (續)

截至2024年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔									
	股本	特別資本 儲備 (附註33(a))	按公平值計入 其他全面收益 之財務資產 公平值儲備*	其他資產 重估儲備	對沖儲備 (附註33(b))	匯兌均衡 儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2023年1月1日	986,598	1,709,202	(679,610)	2,092	5,605	(77,660)	7,353,781	9,300,008	3,916,971	13,216,979
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(35,381)	(35,381)	(33,301)	(68,682)
年內其他全面收入／(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(5,700)	-	(5,700)	(5,597)	(11,297)
於終止確認一間海外聯營公司後 重新分類至損益之匯兌差額	-	-	-	-	-	10	-	10	3	13
按公平值計入其他全面收益之 股本工具之公平值變動	-	-	(25,482)	-	-	-	-	(25,482)	(15,415)	(40,897)
所佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	-	9,071	-	9,071	3,025	12,096
所佔合營企業之其他全面虧損	-	-	(71,522)	-	(6,784)	(58,091)	-	(136,397)	(48,048)	(184,445)
年內全面虧損總額	-	-	(97,004)	-	(6,784)	(54,710)	(35,381)	(193,879)	(99,333)	(293,212)
所佔一間聯營公司股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	143	143	48	191
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	(31,041)	(31,041)	(10,934)	(41,975)
所佔合營企業儲備轉撥	-	-	(15,074)	-	-	-	15,074	-	-	-
來自一間附屬公司非控股股東之墊款	-	-	-	-	-	-	-	-	27,682	27,682
於2023年12月31日	986,598	1,709,202	(791,688)	2,092	(1,179)	(132,370)	7,302,576	9,075,231	3,834,434	12,909,665

綜合現金流動表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
經營活動之現金流動			
經營產生／(所用)之現金	36(a)	160,563	(127,412)
已收利息		12,150	12,868
已收下列項目之股息：			
一間合營企業		1,016	—
聯營公司		5,633	9,663
投資		10,025	10,528
已支付稅項：			
香港		(4,513)	(4,149)
中國內地及海外		(4,975)	(2,032)
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額		179,899	(100,534)
投資活動之現金流動			
來自按公平值計入損益之財務資產之分派		12,474	20,532
出售下列項目時收取之款項：			
固定資產		—	25
按公平值計入損益之財務資產		10,434	51,859
附屬公司	35	957	—
購入下列項目時支付之款項：			
固定資產		(33,184)	(48,006)
勘探及評估資產		(428)	(405)
按公平值計入其他全面收益之財務資產		—	(17,472)
按公平值計入損益之財務資產		(12,204)	(19,808)
增添投資物業		(822)	—
償還自一間聯營公司		285	365
墊付予合營企業		(70,064)	(17)
償還予一間合營企業		(96)	(70)
償還自一間合營企業		—	332
訴訟和解		(386,482)	—
投資活動所用之現金流動淨額		(479,130)	(12,665)
融資活動之現金流動			
提取銀行及其他貸款		1,725,439	530,791
償還銀行及其他貸款		(1,160,433)	(691,294)
租賃付款之本金部分		(67,407)	(58,976)
已付融資成本		(118,255)	(108,736)
已支付附屬公司非控股股東之股息		(5,206)	—
來自一間附屬公司非控股股東之墊款		—	27,682
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額		374,138	(300,533)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		74,907	(413,732)
年初之現金及現金等價物		454,717	868,547
匯兌調整		(6,974)	(98)
年終之現金及現金等價物		522,650	454,717
現金及現金等價物結餘分析			
綜合財務狀況表所列之現金及現金等價物		425,320	454,717
加：已轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產之現金及現金等價物	28	97,330	—
		522,650	454,717

財務報告書附註

1. 公司及集團資料

力寶有限公司為一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港金鐘道八十九號力寶中心二座四十樓。

本公司之主要業務為投資控股。於2024年12月31日，本公司之附屬公司、聯營公司、合營企業及共同經營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、食品業務、醫療保健服務、酒店營運、物業管理、項目管理、礦產勘探及開採、證券投資及財務投資。於2025年1月完成特別中期分派(詳情於財務報告書附註15及28中披露)後，Hongkong Chinese Limited不再為本公司之附屬公司，本公司之附屬公司、聯營公司、合營企業及共同經營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、食品業務、醫療保健服務、物業管理、礦產勘探及開採、證券投資及財務投資。

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

主要附屬公司詳情載於第188至195頁。

2. 會計政策

2.1 編製基準

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)及香港公司條例所編製。除投資物業及若干財務工具採用公平值計量外，本財務報告書乃根據歷史成本慣例編製。如附註2.4(i)進一步闡釋，分類為持作分派之出售組別按其賬面值與公平值減分派成本之較低者列賬。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2024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。

一般而言，本公司會假設大多數投票權導致控制權。倘本公司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。

財務報告書附註 (續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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，則不再確認入賬相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌均衡儲備；並確認入賬任何保留之投資之公平值及計入損益之任何盈餘或虧絀。本集團過往於其他全面收入確認之所佔部份須按倘若本集團已直接出售有關資產或負債情況下之相同基準，重新分類至損益或保留溢利(倘適用)。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報告書首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」)
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債(「2022年修訂」)
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號之修訂	

經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方承租人於計量售後租回交易中產生之租賃負債時之規定，以確保賣方承租人不會確認與其保留之使用權有關之任何損益金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號之日起並無具有並非基於指數或比率之可變租賃付款之售後租回交易，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

財務報告書附註 (續)

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (b) 2020年修訂澄清負債分類為流動或非流動之規定，包括延遲結算權利之含義及於報告期結束時必須存在遞延權利。負債之分類不受實體行使其延遲結算之權利之可能性影響。該等修訂亦澄清負債可以其本身之股本工具結算，且僅當可換股負債之換股權本身作為股本工具入賬時，負債之條款才不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，在貸款安排中產生之負債之契諾中，只有實體必須於報告日期或之前遵守之契諾才會影響該負債被分類為流動或非流動之結果。對於實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾之非流動負債，須作出額外披露。本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日之負債條款及條件，並認為其負債之流動或非流動分類於首次應用該等修訂時維持不變。因此，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂闡明供應商融資安排之特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂之披露規定旨在協助財務報告書使用者了解供應商融資安排對實體之負債、現金流量及流動資金風險之影響。該等修訂對本集團之財務報告書並無任何影響。

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。本集團擬在該等新訂及經修訂香港財務報告準則生效時予以應用(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報告書之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	財務工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則之 年度改進 — 第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號之修訂 ²

¹ 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始之年度／報告期間生效

⁴ 未確定強制生效日期，惟可供採納

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18號取代香港會計準則第1號*財務報告書之呈列*。儘管香港財務報告準則第18號沿用香港會計準則第1號之多個章節並作出有限變動，其亦就損益表內之呈列引入新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定之小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定之績效指標，並對主要財務報告書及附註中之資料分類(匯總及拆分)及位置提出更嚴格要求。先前載於香港會計準則第1號之若干規定已轉移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*(更名為香港會計準則第8號*財務報告書之編製基準*)。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號*現金流動表*、香港會計準則第33號*每股盈利*及香港會計準則第34號*中期財務報告*亦作出有限但廣泛適用之修訂。此外，其他香港財務報告準則亦作出相應之輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則之相應修訂於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。本集團目前正就該等新規定進行分析，並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報告書之呈列及披露之影響。

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用經簡化之披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則之確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體必須為香港財務報告準則第10號*綜合財務報告書*所界定之附屬公司，並無公共受託責任，且須擁有一間編製符合香港財務報告準則並可供公眾使用之綜合財務報告書之母公司(最終或居間公司)。允許提早應用。由於本公司為上市公司，故不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號。本公司若干附屬公司正考慮於其特定財務報告書內應用香港財務報告準則第19號。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清財務資產或財務負債之終止確認日期，並引入一項會計政策選擇，在達到特定標準之情況下，終止確認於結算日期前通過電子支付系統結算之財務負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性之財務資產之合約現金流量特性。此外，該等修訂澄清對具有無追索權特性之財務資產及合約掛鉤工具進行分類之規定。該等修訂亦包括對指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具及具有或然特性之財務工具之投資之額外披露。該等修訂須追溯應用，並於首次應用當日對期初保留溢利(或權益之其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知之情況下重列。允許同時提早應用所有該等修訂或僅應用與財務資產分類相關之修訂。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)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號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之收益或虧損。當涉及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號之修訂之強制生效日期。然而，該等修訂目前可供採納。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性之情況下，實體應如何估計於計量日期之即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報告書使用者能夠了解貨幣不可兌換之影響之資料，並允許提早應用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。初始應用該等修訂之任何累計影響應於初始應用當日確認為對保留溢利期初結餘之調整或對權益單獨組成部分中累積之匯兌差額累計金額之調整(如適用)。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。

2.4 重大會計政策

(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%之股本投票權及其擁有重大影響力之實體。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。

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(a) 於聯營公司及合營企業之權益(續)

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中確認。

當於聯營公司或合營企業之權益分類為持作分派時，則根據香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

(b) 於共同經營企業之權益

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

本集團就其於共同經營企業之權益確認：

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

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

(c) 業務合併及商譽

業務合併使用收購法入賬。所轉讓之代價按收購日之公平值計量，即本集團所轉讓資產於收購日之公平值、本集團對所收購公司前擁有人承擔之負債及本集團為換取所收購公司控股權而發行之股本權益之總和。就每項業務合併而言，本集團選擇按公平值或所佔所收購公司之可識別資產淨值之比例，計算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。

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(c) 業務合併及商譽(續)

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或其他全面收入(倘適用)中確認。

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

於首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行一次減值測試，或倘出現任何事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則須進行更頻密之測試。本集團進行其年度商譽減值測試之基準日為12月31日。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(「現金產生單位」)或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組別。

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

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

(d) 公平值計量

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

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(d) 公平值計量(續)

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。

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

第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

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

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

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

(e) 非財務資產減值

倘出現減值跡象或須對一項資產(合約資產、遞延稅項資產、存貨、財務資產、投資物業、發展中物業、持作銷售之物業、商譽及分類為持作分派之附屬公司資產除外)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。

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(e) 非財務資產減值(續)

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。

(f) 有關連人士

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之有關連人士：

(a) 為一名人士或該人士之直系親屬，而該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 為實體而符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一間與本集團有關之實體之僱員離職後之福利計劃之參與者；
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)之主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或該實體作為其中一部份之集團旗下任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理層成員服務。

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(g) 固定資產及折舊

固定資產(在建工程除外)以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。誠如「分類為持作分派之附屬公司非流動資產」之會計政策進一步闡釋，一項固定資產項目於分類為持作銷售或屬分類為持作銷售出售組別之一部份時，將不予折舊，並根據香港財務報告準則第5號入賬。一項固定資產項目之成本包括其購入價及將該資產達至其營運狀態及其擬定用途之工作地點涉及之任何應佔直接成本。

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

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

永久業權土地	不折舊
樓宇及批租物業改善工程	按租賃未屆滿年期或2½%至33⅓%(以較短者為準)
傢俬、裝置、廠房及設備	6⅔%至33⅓%
汽車	10%至25%
遊艇(附註)	6⅔%

附註：遊艇已於年內完成大修，而遊艇之剩餘可使用年期已修訂為15年。

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

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

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

(h) 投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而持有之土地及樓宇之權益(包括使用權資產)。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)。

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(h) 投資物業(續)

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，於其產生年度計入損益表內。

棄用或出售投資物業之任何收益或虧損，於棄用或出售年度在損益表確認。

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

(i) 分類為持作分派之附屬公司非流動資產

當本集團承諾向擁有人分派資產或出售組別時，非流動資產及出售組別被分類為持作分派。在此情況下，有關資產或出售組別必須可按其當前狀況立即分派，且進行分派之可能性必須極高。分類為出售組別之附屬公司之所有資產及負債均重新分類為持作分派，不論本集團於分派後是否保留其前附屬公司之非控股權益。

分類為持作分派之非流動資產及出售組別(投資物業及財務資產除外)按其賬面值及公平值減分派成本之較低者計量。分類為持作分派之固定資產不作折舊。

(j) 無形資產(商譽除外)

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

有固定年期之無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示該無形資產可能出現減值時進行減值評估。有固定可使用年期之無形資產之攤銷期間及攤銷方法至少會於各財政年度結束時覆核。業務合併中取得之有關非專利技術之無形資產有固定可使用年期，其按成本減減值虧損計量，並按10年之估計可使用年期以直線法進行攤銷。

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

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(k) 租賃

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

本集團作為承租人

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

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

(i) 使用權資產

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

批租土地及樓宇	1至10年
廠房及設備	2至5年
汽車	2至10年

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

(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。

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(k) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(ii) 租賃負債(續)

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

(iii) 短期租賃及低價值資產租賃

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

短期租賃及低價值資產租賃之租賃款項於租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

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

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

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

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(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。

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。

倘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資產時，則於交易日(即本集團承諾買賣資產當日)確認。

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 重大會計政策(續)

(l) 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。當確立付款權利時，股本投資股息亦於損益表內確認為收入。

(m) 終止確認財務資產

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

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

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

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

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(n) 財務資產減值

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

一般模式

預期信用損失於兩個階段確認。就首次確認以來信貸風險並無顯著增加之信貸風險項目而言，預期信用損失為就未來12個月可能發生之違約事件產生之信用損失(12個月預期信用損失)計提撥備。就首次確認以來信貸風險顯著增加之信貸風險項目而言，須於風險剩餘年期內就預期信用損失計提虧損撥備，而不論違約時間(整體年期預期信用損失)。

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

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12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

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(n) 財務資產減值(續)

簡化模式

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

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

(o) 財務負債

首次確認及計量

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

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

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。

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。

按攤銷成本入賬之財務負債(應付貿易及其他賬款及借款)

於首次確認後，應付貿易及其他賬款及計息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。

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

(p) 終止確認財務負債

財務負債會於負債之責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

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

(q) 財務工具之抵銷

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

(r) 衍生財務工具

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。

(s) 持作銷售之物業

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

(t) 發展中物業

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

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(u) 存貨

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

(v) 現金及現金等價物

財務狀況表中現金及現金等價物包括庫存及銀行現金以及一般在三個月內到期及可隨時轉換為已知數額現金，且沒有重大價值變動風險及持有的目的乃為履行短期現金承擔之短期及高度流通存款。

就綜合現金流動表而言，現金及現金等價物包括庫存及銀行現金以及上述之短期存款，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。

(w) 撥備

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

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

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

(x) 所得稅

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

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

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

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

(x) 所得稅 (續)

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，且不會產生同等之應課稅及可扣減暫時性差額；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。

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，且不會產生同等之應課稅及可扣減暫時性差額；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。

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(y) 政府補助

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

(z) 收入確認

來自客戶合約之收入

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

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

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

(i) 食品製造業務收入

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

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

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(z) 收入確認(續)

來自客戶合約之收入(續)

(i) 食品製造業務收入(續)

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

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

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

(ii) 餐廳營運收入

來自餐廳營運之收入於餐飲交付予客戶並獲接納時經扣除折扣後予以確認。

(iii) 出售物業

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

(iv) 提供管理服務

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

來自其他來源之收入

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

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

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

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(aa) 合約資產

倘若本集團於有權無條件獲取合約條款項下之代價前向客戶轉讓貨品或服務，則就所賺取之有條件代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，詳情載於有關財務資產減值之會計政策。當收取代價之權利成為無條件時，彼等獲重新分類至應收貿易賬款。

(ab) 合約負債

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

(ac) 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。

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。

本集團於新加坡及馬來西亞之附屬公司分別向新加坡一個中央公積金計劃(「中央公積金」)及馬來西亞一個僱員公積金(「僱員公積金」)供款。中央公積金及僱員公積金均為界定供款退休金計劃。中央公積金及僱員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。

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(ad) 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。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。

(ae) 報告期後事項

倘本集團於報告期後但於授權刊發日期前接獲關於報告期結束時已存在之情況之資料，其將評估有關資料會否影響其於財務報告書中確認之金額。本集團將調整其財務報告書中確認之金額，以反映報告期後之任何調整事件，並根據新資料更新與該等情況有關之披露。就報告期後之未調整事件而言，本集團將不會更改其財務報告書中確認之金額，惟將披露未調整事件之性質及對其財務影響之估計，或無法作出有關估計之聲明(倘適用)。

(af) 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。擬派之末期股息及分派於財務報告書附註披露。由於本公司之組織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。

就以非現金資產分派股息而言，將非現金資產作為股息分派之負債按宣派日期待分派資產之公平值計量。於報告期結束時及結算日期，本集團審閱及調整股息負債之賬面值，而股息負債公平值之任何後續變動則於權益中確認為對股息分派金額之調整。

(ag) 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。

財務報告書附註 (續)

2.4 重大會計政策(續)

(ag) 外幣(續)

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。由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，惟歸屬於非控股權益之差額除外。出售海外業務時，儲備內有關該特定海外業務之累計金額於損益表中確認。

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

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

財務報告書附註 (續)

3. 重大會計判斷及估計

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

(a) 判斷

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

物業租賃分類 — 本集團作為出租人

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

釐定有續租選擇權合約之租期時所用重大判斷

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

投資物業與自用物業之分類

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

財務報告書附註 (續)

3. 重大會計判斷及估計(續)

(b) 估計不明朗因素

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

投資物業公平值估計

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

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

於2024年12月31日，投資物業按公平值計量之賬面值總值為637,832,000港元(2023年 — 663,438,000港元)。進一步詳情於財務報告書附註18中披露。

非財務資產之減值

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

商譽已獲分配至之現金產生單位之可收回金額乃按照使用價值法而釐定。釐定使用價值時採用之主要假設於財務報告書附註16中披露及進一步闡釋。於2024年12月31日，無形資產之賬面值為21,034,000港元(2023年 — 21,034,000港元)。

財務報告書附註 (續)

3. 重大會計判斷及估計(續)

(b) 估計不明朗因素(續)

於聯營公司及合營企業之權益減值

於應用權益法後，本集團評估是否有任何客觀跡象顯示於聯營公司及合營企業之權益出現減值。當有客觀跡象顯示出現減值時，便會對於聯營公司之權益及於合營企業之權益進行減值測試。於2024年12月31日，於聯營公司之權益之賬面總值為1,122,710,000港元(2023年 — 1,119,065,000港元)。進一步詳情於財務報告書附註20中披露。於2024年12月31日，於合營企業之權益之賬面總值為9,075,099,000港元(2023年 — 10,545,451,000港元)。進一步詳情於財務報告書附註21中披露。

非上市股本投資之公平值

倘於財務狀況表入賬的財務資產公平值無法自活躍市場獲得，則其公平值使用估值技術(包括使用近期可比較公平交易及其他市場參與者通用的其他估值技術)釐定。該等模型的輸入數據來源於可觀察市場(如可能)，倘不實際可行，則於釐定公平值時須加以判斷。判斷包括對隱含股本價值、波動性及折現率等輸入數據的考量。有關該等因素的假設的變動將影響財務工具的呈報公平值。本集團將該等投資公平值列為第三層。進一步詳情載於財務報告書附註41。

應收貿易賬款的預期信用損失撥備

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

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

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信用損失之間的相關性評估乃一項重要的估計。預期信用損失的金額對環境及預測經濟狀況的變動敏感。本集團的歷史信用損失經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法表示客戶於日後的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款的預期信用損失資料於財務報告書附註24中披露。

財務報告書附註 (續)

4. 分部資料

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

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

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

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

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

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

分部間交易乃以與第三方進行類似交易之方式按公平基準進行。

財務報告書附註 (續)

4. 分部資料(續)

截至2024年12月31日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	食品業務 千港元	醫療保健 服務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入									
外來	87,434	-	5,734	11,314	727,796	-	16,565	-	848,843
分部間	4,368	-	-	-	-	-	590	(4,958)	-
總計	91,802	-	5,734	11,314	727,796	-	17,155	(4,958)	848,843
分部業績	(77,468)	147	5,734	(58,169)	(34,755)	(461)	12,917	151	(151,904)
未分配之企業開支									(533,968)
融資成本									(77,205)
所佔聯營公司業績	-	11,726	-	-	-	(512)	42,311	-	53,525
所佔合營企業業績	(1,196,190)	(19)	-	-	(431)	-	-	-	(1,196,640)
除稅前虧損									(1,906,192)
分部資產	1,226,475	73,481	449,156	558,821	698,477	-	5,202	(7,458)	3,004,154
於聯營公司之權益	6,452	290,632	-	-	-	470,175	355,451	-	1,122,710
於合營企業之權益	8,996,813	37	-	41,279	36,970	-	-	-	9,075,099
未分配資產									60,853
資產總值									13,262,816
分部負債	718,937	9,465	-	41,513	343,826	436,520	301,998	(992,483)	859,776
未分配負債									2,223,340
負債總額									3,083,116
其他分部資料：									
資本開支(附註)	932	9	-	-	28,726	-	435	-	30,102
折舊	(18,760)	(54)	-	-	(117,191)	-	(313)	3,994	(132,324)
利息收入	64,008	-	5,734	1,479	1,944	-	2,737	-	75,902
融資成本	(32,218)	-	-	-	(9,698)	-	(5)	525	(41,396)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	957	-	957
出售固定資產之虧損	-	-	-	-	(12,897)	-	(2)	-	(12,899)
下列項目之減值虧損撥備撥回/(撥備)：									
固定資產	(87,084)	-	-	-	-	-	-	-	(87,084)
發展中物業	-	6,606	-	-	-	-	-	-	6,606
存貨	-	-	-	-	(1,022)	-	-	-	(1,022)
貸款及應收賬款	300	-	-	180	(344)	-	1,562	-	1,698
按公平值計入損益之財務工具之									
公平值收益/(虧損)淨額	-	-	-	(66,092)	2,475	-	-	-	(63,617)
投資物業之公平值虧損淨額	(18,424)	-	-	-	-	-	-	-	(18,424)
未分配項目：									
資本開支(附註)									4,332
折舊									(5,497)
融資成本									(77,205)
出售固定資產之虧損									(6)
訴訟和解									(386,482)
就清算海外業務重新分類至損益表之 已變現折算虧損									(35)

財務報告書附註 (續)

4. 分部資料(續)

截至2023年12月31日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	食品業務 千港元	醫療保健 服務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入									
外來	87,978	–	9,385	11,849	687,261	–	17,049	–	813,522
分部間	4,041	–	–	–	–	–	1,397	(5,438)	–
總計	92,019	–	9,385	11,849	687,261	–	18,446	(5,438)	813,522
分部業績	6,919	(7,875)	9,385	25,688	(55,206)	(2,708)	3,994	(243)	(20,046)
未分配之企業開支									(145,149)
融資成本									(72,517)
所佔聯營公司業績	–	5,412	–	–	–	7,710	(12,162)	–	960
所佔合營企業業績	169,361	746	–	–	(400)	–	–	–	169,707
除稅前虧損									(67,045)
分部資產	1,369,046	77,388	363,591	825,539	739,114	–	52,784	(11,706)	3,415,756
於聯營公司之權益	7,132	290,402	–	–	–	489,364	332,167	–	1,119,065
於合營企業之權益	10,466,877	1,094	–	41,461	36,019	–	–	–	10,545,451
未分配資產									49,601
資產總值									15,129,873
分部負債	679,113	9,637	–	42,208	349,354	439,257	377,538	(1,067,435)	829,672
未分配負債									1,390,536
負債總額									2,220,208
其他分部資料：									
資本開支(附註)	130	520	–	–	46,066	–	420	–	47,136
折舊	(18,940)	(28)	–	–	(113,992)	–	(378)	3,494	(129,844)
利息收入	63,099	–	9,385	1,131	1,840	–	2,454	–	77,909
融資成本	(26,481)	–	–	(33)	(12,288)	–	(15)	304	(38,513)
出售固定資產之虧損	–	(9)	–	–	(3,002)	–	(93)	–	(3,104)
終止確認一間聯營公司之虧損	–	–	–	–	–	–	(496)	–	(496)
下列項目之減值虧損撥備：									
一間合營企業	–	–	–	–	–	–	(34)	–	(34)
持作銷售之物業	(783)	–	–	–	–	–	–	–	(783)
發展中物業	–	(110)	–	–	–	–	–	–	(110)
存貨	–	–	–	–	(1,539)	–	–	–	(1,539)
貸款及應收賬款	(300)	–	–	(237)	–	–	(1,562)	–	(2,099)
按公平值計入損益之財務工具之									
公平值收益淨額	–	–	–	19,629	–	–	–	–	19,629
投資物業之公平值虧損淨額	(26,523)	–	–	–	–	–	–	–	(26,523)
未分配項目：									
資本開支(附註)									1,275
折舊									(11,909)
融資成本									(72,517)
出售固定資產之虧損									(4)

附註：資本開支包括增添固定資產、投資物業以及勘探及評估資產。

財務報告書附註 (續)

4. 分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	2024年 千港元	2023年 千港元
香港	266,613	256,648
中國內地	10,525	12,017
新加坡共和國	511,059	507,975
馬來西亞	32,764	10,522
印尼	14,209	13,784
其他	13,673	12,576
	848,843	813,522

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	2024年 千港元	2023年 千港元
香港	973,456	1,105,598
中國內地	145,087	208,942
新加坡共和國	1,016,425	11,575,424
馬來西亞	290,774	311,882
印尼	78,249	232,150
其他	53,523	117,904
	2,557,514	13,551,900

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、遞延稅項資產以及分類為持作分派之附屬公司資產之非流動資產。

一名主要客戶之資料

截至2024年12月31日止年度，約119,811,000港元(2023年 — 114,667,000港元)之收入來自食品業務分部向單一客戶之銷售。

財務報告書附註 (續)

5. 收入

收入分析如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
來自客戶合約之收入：		
食品製造業務收入	348,155	324,523
餐廳營運收入	376,103	359,901
提供管理服務	13,016	13,993
	737,274	698,417
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入：		
並非基於指數或比率之可變租賃付款	26	587
其他租賃付款(包括定額付款)	23,400	24,292
	23,426	24,879
利息收入	75,902	77,909
股息收入	9,835	10,718
其他	2,406	1,599
	111,569	115,105
	848,843	813,522

財務報告書附註 (續)

5. 收入(續)

來自客戶合約之收入

(a) 收入資料分類

分部	食品業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2024年12月31日止年度			
貨品或服務類別：			
食品製造業務收入	348,155	—	348,155
餐廳營運收入	376,103	—	376,103
提供管理服務	—	13,016	13,016
來自客戶合約之收入總額	724,258	13,016	737,274
地區市場：			
香港	240,738	10,652	251,390
中國內地	—	1,944	1,944
新加坡共和國	452,151	420	452,571
馬來西亞	31,369	—	31,369
來自客戶合約之收入總額	724,258	13,016	737,274
確認收入時間：			
於某一時間點轉讓之貨品	724,258	—	724,258
隨時間轉讓之服務	—	13,016	13,016
來自客戶合約之收入總額	724,258	13,016	737,274
截至2023年12月31日止年度			
貨品或服務類別：			
食品製造業務收入	324,523	—	324,523
餐廳營運收入	359,901	—	359,901
提供管理服務	—	13,993	13,993
來自客戶合約之收入總額	684,424	13,993	698,417
地區市場：			
香港	227,488	10,563	238,051
中國內地	—	2,022	2,022
新加坡共和國	447,288	1,408	448,696
馬來西亞	9,648	—	9,648
來自客戶合約之收入總額	684,424	13,993	698,417
確認收入時間：			
於某一時間點轉讓之貨品	684,424	—	684,424
隨時間轉讓之服務	—	13,993	13,993
來自客戶合約之收入總額	684,424	13,993	698,417

財務報告書附註 (續)

5. 收入(續)

來自客戶合約之收入(續)

(a) 收入資料分類(續)

下文載列來自客戶合約之收入與分部資料所披露金額之對賬：

分部	食品業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2024年12月31日止年度			
來自客戶合約之收入			
外來客戶	724,258	13,016	737,274
分部間	—	590	590
來自客戶合約之收入總額	724,258	13,606	737,864
來自其他來源之收入 — 外來	3,538	3,549	7,087
分部收入總額	727,796	17,155	744,951
截至2023年12月31日止年度			
來自客戶合約之收入			
外來客戶	684,424	13,993	698,417
分部間	—	1,397	1,397
來自客戶合約之收入總額	684,424	15,390	699,814
來自其他來源之收入 — 外來	2,837	3,056	5,893
分部收入總額	687,261	18,446	705,707

(b) 履行責任

有關本集團履行責任之資料概述如下：

(i) 食品製造業務收入

來自食品製造業務之收入於貨品交付予客戶及所有接納標準均已達成之時間點確認。貨品在銷售時通常附帶退貨權及按期內總銷量計算之總量折扣。與客戶之貿易條款為現金基準或信貸方式。就該等以信貸方式交易的客戶而言，根據有關業務慣例獲允許之信貸期為30日至90日。

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(續)

(ii) 餐廳營運收入

來自餐廳營運之收入於餐飲交付予客戶並獲接納之時間點經扣除折扣後予以確認。交易價格付款於客戶購買貨品時即時到期。

(iii) 提供管理服務

履行責任於提供服務時隨時間達成。因此，服務費收入隨履行服務之時間確認。

6. 其他虧損 — 淨額

	2024年 千港元	2023年 千港元
出售下列項目之收益／(虧損)：		
附屬公司(附註35)	957	—
固定資產	(12,905)	(3,108)
終止確認一間聯營公司之虧損	—	(496)
下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)：		
一間合營企業	—	(34)
持作銷售之物業	—	(783)
發展中物業	6,606	(110)
存貨	(1,022)	(1,539)
貸款及應收賬款	1,698	(2,099)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	3,187	(2,748)
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算虧損	(35)	—
	(1,514)	(10,917)

財務報告書附註 (續)

7. 除稅前虧損

除稅前虧損已計入／(扣除)下列項目：

	2024年 千港元	2023年 千港元
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益／(虧損)淨額：		
強制分類為按公平值計入損益之財務資產		
(包括持作買賣之財務資產)：		
股票證券	(18,378)	30,908
債務證券	(1,722)	(3,261)
投資基金	(43,341)	(6,659)
衍生財務工具	(176)	(1,359)
	(63,617)	19,629
僱員福利開支(附註(a))：		
工資及薪金	(296,476)	(303,342)
退休福利成本(附註(b))	(16,915)	(15,390)
員工成本總額(附註(c))	(313,391)	(318,732)
利息收入：		
貸款及墊款	68,657	67,294
按公平值計入損益之財務資產	961	940
其他	6,284	9,675
固定資產折舊(附註(d))	(70,329)	(79,227)
使用權資產折舊(附註(e))	(67,492)	(62,526)
核數師酬金(附註(e))	(9,778)	(9,724)
不計入租賃負債之計量之租賃付款(附註19(c))	(3,340)	(5,237)
可賺取租金投資物業產生之直接經營開支	(3,785)	(3,736)
銷售及分銷開支(附註(f))	(48,847)	(45,241)
法律及專業費用(附註(f))	(58,423)	(20,071)
顧問及服務費用(附註(f))	(15,010)	(14,591)
公用設施開支(附註(f))	(14,999)	(14,389)
已售存貨成本(附註(c)及附註(d))	(299,068)	(307,572)
政府補助(附註(g))	2,021	1,695

附註：

- 該等款項包括財務報告書附註11所披露之董事薪酬。
- 於2024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(2023年 — 無)。
- 總員工成本25,279,000港元(2023年 — 26,558,000港元)及288,112,000港元(2023年 — 292,174,000港元)已分別計入綜合損益表之「已售存貨成本」及「行政開支」內。
- 固定資產折舊18,852,000港元(2023年 — 20,507,000港元)及51,477,000港元(2023年 — 58,720,000港元)已分別計入綜合損益表之「已售存貨成本」及「行政開支」內。
- 該等款項已計入綜合損益表之「行政開支」內。
- 該等款項已計入綜合損益表之「其他經營開支」內。
- 政府補助主要指於新加坡收取之補貼。該等補助概無附帶未達成之條件或其他或然事項。

財務報告書附註 (續)

8. 訴訟和解

茲提述本集團持有Skye Mineral Partners, LLC(「Skye」)之少數擁有權權益，Skye之主要資產(在下文所述之事件前)為CS Mining, LLC(「CS Mining」，一間曾擁有數個位於美國之銅礦床之公司)之絕大部份股本權益。其後，CS Mining在其破產程序中透過法院監督之銷售程序出售其資產，而本公司之一間前合營企業參與投標且於2017年中標並收購資產。於2018年，Skye之主要投資者(「主要投資者」)已個別及衍生代表Skye向美國州法院提出針對(其中包括)本集團旗下或相關之若干實體及人士(統稱「該等人士」)之經核實申訴，指稱(其中包括)彼等因該等人士對CS Mining有意圖之計劃導致於CS Mining之股本權益減值而蒙受損失。本集團亦已個別及衍生代表Skye提出針對主要投資者及彼等之相關人士(「對手方」)之反申索，當中，本集團指稱對手方在所有相關時間均對Skye及CS Mining擁有控制權，而且以彼等自身之權益優於Skye及其債權人以及其他擁有人之權益，而對手方之不當行為導致本集團蒙受損失。各方人士已協定嘗試以一致同意之方式，通過調解以解決該訴訟，於訴訟審訊開始前，各方達成和解，並於日期為2024年9月20日之和解協議(「和解協議」)中予以紀錄。根據和解協議，有關本集團之擁有權權益以及參與Skye和CS Mining之訴訟及所有現存申索已告和解，且該等人士與對手方同意完全且永久地免除和解除對彼此之所有申索，並解散Skye(「和解」)。本集團已就和解根據和解協議向對手方支付49,500,000美元(相當於386,482,000港元)。雖然本集團繼續維持其對有關申索沒有任何責任，但本集團訂立和解協議能避免因訴訟所產生之風險、不確定性及成本。

9. 融資成本

	2024年 千港元	2023年 千港元
銀行及其他貸款之利息	111,804	105,541
租賃負債之利息	6,797	5,489
	118,601	111,030

10. 所佔合營企業業績

截至2024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」)之虧損1,191,746,000港元(2023年 — 溢利173,993,000港元)。虧損主要由於所佔一間按權益法入賬之投資對象之虧損以及投資物業之公平值虧損所致。LAAPL為本集團之一間重大合營企業，有關進一步詳情載於財務報告書附註21。

財務報告書附註 (續)

11. 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部披露之年內董事薪酬如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
董事袍金	7,711	6,809
基本薪金、津貼與非現金利益	6,721	5,880
已付及應付酌情花紅	4,316	11,261
退休福利成本	175	138
	18,923	24,088

截至2024年12月31日止年度已支付予各董事之薪酬如下：

2024年	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	816	4,379	2,261	110	7,566
李聯煒	816	1,273	1,000	36	3,125
李國輝(附註(a))	468	1,069	1,055	29	2,621
李江(附註(b))	816	—	—	—	816
	2,916	6,721	4,316	175	14,128
非執行董事：					
陳念良	1,341	—	—	—	1,341
李澤培	272	—	—	—	272
	1,613	—	—	—	1,613
獨立非執行董事：					
徐景輝	1,055	—	—	—	1,055
容夏谷	960	—	—	—	960
吳敏燕	1,167	—	—	—	1,167
	3,182	—	—	—	3,182
	7,711	6,721	4,316	175	18,923

財務報告書附註 (續)

11. 董事薪酬(續)

截至2023年12月31日止年度已支付予各董事之薪酬如下：

2023年	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	789	4,560	10,261	102	15,712
李聯煒	789	1,320	1,000	36	3,145
李江(附註(b))	600	—	—	—	600
	2,178	5,880	11,261	138	19,457
非執行董事：					
陳念良	1,296	—	—	—	1,296
李澤培	263	—	—	—	263
	1,559	—	—	—	1,559
獨立非執行董事：					
徐景輝	1,018	—	—	—	1,018
容夏谷	926	—	—	—	926
吳敏燕	1,128	—	—	—	1,128
	3,072	—	—	—	3,072
	6,809	5,880	11,261	138	24,088

附註：

(a) 李國輝於2024年6月7日獲委任為本公司之執行董事。上文所披露之薪酬包括其獲委任為本公司執行董事以來之薪酬。

(b) 李江於2023年3月30日獲委任為本公司之執行董事。

年內並無就董事放棄或同意放棄任何薪酬作出有關之安排。

年內並無授予董事之購股權。

財務報告書附註 (續)

12. 五位最高薪酬僱員之薪酬

截至2024年12月31日止年度，五位最高薪酬僱員包括三位董事(2023年 — 兩位董事)，其薪酬詳情載於財務報告書附註11。下文已計入李國輝於獲委任為本公司執行董事前之薪酬。年內其餘兩位(2023年 — 三位)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
基本薪金、津貼與非現金利益	6,368	7,526
已付及應付酌情花紅	1,735	2,610
退休福利成本	120	125
	8,223	10,261

薪酬介乎以下組別之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	2024年 僱員人數	2023年 僱員人數
3,000,001港元至3,500,000港元	2	2
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
	2	3

財務報告書附註 (續)

13. 所得稅

	2024年 千港元	2023年 千港元
香港：		
年內支出	6,305	4,439
往年超額撥備	(12)	(3)
遞延(附註31)	(45)	(976)
	6,248	3,460
中國內地及海外：		
年內支出	8,792	3,712
往年超額撥備	(1,092)	(1,312)
遞延(附註31)	(4,748)	(4,223)
	2,952	(1,823)
年內支出總額	9,200	1,637

香港利得稅乃按稅率8.25%或16.5%(2023年 — 8.25%或16.5%)(倘適用)計算。就於中國內地及新加坡共和國營運之公司而言，按年內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為25%及17%(2023年 — 25%及17%)。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之司法管轄區當地之現行稅率計算。

按本公司及其大部份附屬公司所處及／或營運之司法管轄區法定稅率計算之除稅前虧損所適用之稅項抵免與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
除稅前虧損	(1,906,192)	(67,045)
按法定稅率16.5%(2023年 — 16.5%)計算之稅項	(314,522)	(11,062)
其他司法管轄區不同稅率之影響	(427)	(6,999)
就過往年度即期稅項作出之調整	(1,104)	(1,315)
應佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損	188,614	(28,161)
毋須課稅之收入	(6,100)	(11,728)
不可扣稅之開支	118,283	37,803
部份稅項豁免及稅項減免之影響	(410)	(366)
來自過往未確認之稅項虧損／暫時性差額之利益	(2,605)	(3,046)
未確認之稅項虧損／暫時性差額	27,471	26,511
按本集團實際稅率計算之稅項支出	9,200	1,637

財務報告書附註 (續)

14. 本公司權益持有人應佔每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合虧損；及(ii)年內已發行股份加權平均數約493,154,000股普通股(2023年 — 約493,154,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股虧損

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

15. 分派／股息

	2024年 千港元	2023年 千港元
已宣派之特別中期分派 — 每1,000股普通股獲分派2,420股HKC股份(2023年 — 無)(附註)	322,227	—
擬派之末期股息 — 無(2023年 — 無)	—	—
	322,227	—

附註：於2024年12月27日，董事會宣佈根據股東各自於本公司之持股比例，以實物分派最多1,193,432,757股Hongkong Chinese Limited (香港華人有限公司) (「HKC」，本公司當時之附屬公司，連同其附屬公司，統稱「HKC集團」) 股份之方式向本公司股東宣派特別中期分派 (「特別中期分派」)，基準為各合資格股東每持有1,000股本公司股份獲分派2,420股HKC股份 (「HKC股份」)，按HKC市價每股0.27港元計算。上述之1,193,432,757股HKC股份約佔本集團於2024年12月31日持有之HKC股份之80.76%及已發行HKC股份總數之59.72%。特別中期分派已於2025年1月完成，本集團於特別中期分派完成後不再擁有HKC集團之控制權。

財務報告書附註 (續)

16. 無形資產

	商譽 千港元	商標許可協議 千港元	非專利技術 千港元	總額 千港元
2024年				
成本值：				
於2024年1月1日	235,634	192,257	84,280	512,171
匯兌調整	(5,194)	(7,412)	(3,249)	(15,855)
轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)	(79,864)	–	–	(79,864)
於2024年12月31日	150,576	184,845	81,031	416,452
累計攤銷及減值虧損：				
於2024年1月1日	214,600	192,257	84,280	491,137
匯兌調整	(5,194)	(7,412)	(3,249)	(15,855)
轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)	(79,864)	–	–	(79,864)
於2024年12月31日	129,542	184,845	81,031	395,418
賬面淨值：				
於2024年12月31日	21,034	–	–	21,034
2023年				
成本值：				
於2023年1月1日	233,535	189,261	82,967	505,763
匯兌調整	2,099	2,996	1,313	6,408
於2023年12月31日	235,634	192,257	84,280	512,171
累計攤銷及減值虧損：				
於2023年1月1日	212,501	189,261	82,967	484,729
匯兌調整	2,099	2,996	1,313	6,408
於2023年12月31日	214,600	192,257	84,280	491,137
賬面淨值：				
於2023年12月31日	21,034	–	–	21,034

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

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

財務報告書附註 (續)

16. 無形資產(續)

商譽減值測試

透過業務合併所取得之商譽已分配至食品業務，其賬面值如下：

	商譽 千港元	複合收入 增長率 %	長期 增長率 %	稅前 年折現率 %
於2024年12月31日				
All Around Limited	21,034	3.2	1.0	10.0
於2023年12月31日				
All Around Limited	21,034	4.1	1.0	4.5

可收回金額乃根據使用價值而釐定，該使用價值採用管理層批准涵蓋五年間(2023年 — 五年)之財務預算之現金流量預測，管理層已考慮並釐定該等財務預算所應用之因素，包括預算毛利率及目標增長率。

計算使用價值所採用之主要假設

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

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

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

已確認之減值虧損

截至2024年及2023年12月31日止年度，已就收購All Around Limited之商譽進行減值評估檢討，由於可收回金額超過賬面值，故經評估後並無減值。根據減值評估檢討，於截至2024年12月31日止年度，概無減值虧損於綜合損益表中扣除(2023年 — 無)。

對假設變動之敏感度

截至2024年及2023年12月31日止年度，管理層認為沒有任何於上述主要假設之合理可能變動會導致業務單位之賬面值大幅超過其可收回金額。

財務報告書附註 (續)

17. 固定資產

	土地及樓宇 千港元	批租物業 改善工程、 傢俬、裝置、 廠房及設備 及汽車 千港元	遊艇 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
2024年					
於2024年1月1日					
成本值或估值	1,025,882	554,806	54,881	3,787	1,639,356
累計折舊及減值虧損	(218,832)	(331,023)	(51,248)	–	(601,103)
賬面淨值	807,050	223,783	3,633	3,787	1,038,253
於2024年1月1日，扣除累計折舊及減值虧損	807,050	223,783	3,633	3,787	1,038,253
增添	148	31,734	–	1,302	33,184
重新分類	–	1,541	–	(1,541)	–
出售	–	(9,665)	–	(3,240)	(12,905)
年內折舊撥備	(21,698)	(48,392)	(239)	–	(70,329)
年內減值	(87,084)	–	–	–	(87,084)
匯兌調整	2,830	1,426	(134)	56	4,178
轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)	–	(6,208)	(3,260)	–	(9,468)
於2024年12月31日，扣除累計折舊及減值虧損	701,246	194,219	–	364	895,829
於2024年12月31日					
成本值或估值	1,029,104	537,683	–	364	1,567,151
累計折舊及減值虧損	(327,858)	(343,464)	–	–	(671,322)
賬面淨值	701,246	194,219	–	364	895,829

財務報告書附註 (續)

17. 固定資產(續)

	土地及樓宇 千港元	批租物業 改善工程、 傢俬、裝置、 廠房及設備 及汽車 千港元	遊艇 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
2023年					
於2023年1月1日					
成本值或估值	1,033,109	530,270	54,026	6,698	1,624,103
累計折舊及減值虧損	(197,587)	(294,145)	(45,047)	–	(536,779)
賬面淨值	835,522	236,125	8,979	6,698	1,087,324
於2023年1月1日，扣除累計折舊及減值虧損	835,522	236,125	8,979	6,698	1,087,324
增添	497	46,923	–	586	48,006
重新分類	94	3,171	–	(3,265)	–
出售	–	(3,110)	–	(23)	(3,133)
年內折舊撥備	(21,681)	(52,139)	(5,407)	–	(79,227)
匯兌調整	(7,382)	(7,187)	61	(209)	(14,717)
於2023年12月31日，扣除累計折舊及減值虧損	807,050	223,783	3,633	3,787	1,038,253
於2023年12月31日					
成本值或估值	1,025,882	554,806	54,881	3,787	1,639,356
累計折舊及減值虧損	(218,832)	(331,023)	(51,248)	–	(601,103)
賬面淨值	807,050	223,783	3,633	3,787	1,038,253

於2024年12月31日，由於年內香港物業市值下跌，本集團對物業投資分部項下呈報位於香港之辦公大樓進行減值評估。本集團評估該等土地及樓宇之可收回金額，並將該等土地及樓宇之賬面值撇減至其可收回金額420,000,000港元。截至2024年12月31日止年度，於綜合損益表確認減值虧損87,084,000港元（2023年 — 無）。可收回金額之估計乃根據公平值減出售成本計算。公平值被歸類為第三層計量。公平值乃以收入淨額撥充資本之基準進行估計，並已考慮有關開支及在適當情況下為潛在復歸收入作出撥備。主要輸入數據為資本化率3.2%。

若干土地及樓宇已作抵押以獲取授予本集團之銀行融資，詳情載於財務報告書附註29。

財務報告書附註 (續)

18. 投資物業

	2024年 千港元	2023年 千港元
年初之賬面值	663,438	692,027
增添	822	–
公平值調整	(18,424)	(26,523)
匯兌調整	(8,004)	(2,066)
年終之賬面值	637,832	663,438
轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)	(125,350)	–
綜合財務狀況表所列之投資物業	512,482	663,438

若干投資物業已作抵押以獲取授予本集團之銀行融資，詳情載於財務報告書附註29。

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

根據獨立合資格估值師Asian Appraisal Company, Inc.、世邦魏理仕、Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd、Dalia Assis、Newmark Polska Sp. z o.o.、永利行評值顧問有限公司、Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd及威格斯資產評估顧問有限公司於2024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637,832,000港元(2023年 — 663,438,000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	
於2024年12月31日				
以下物業之經常性公平值計量：				
位於下列地區之已竣工投資物業：				
香港	–	–	291,350	291,350
中國內地	–	–	174,939	174,939
海外	–	–	171,543	171,543
	–	–	637,832	637,832

財務報告書附註 (續)

18. 投資物業(續)

公平值架構(續)

	公平值計量使用			總額 千港元
	活躍市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 千港元	
於2023年12月31日				
以下物業之經常性公平值計量：				
位於下列地區之已竣工投資物業：				
香港	—	—	303,600	303,600
中國內地	—	—	182,295	182,295
海外	—	—	177,543	177,543
	—	—	663,438	663,438

本年度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(2023年 — 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／比率
位於下列地區之已竣工投資物業：			
香港	市場法	每平方米價格	121,000港元至263,500港元 (2023年 — 201,000港元至289,500港元)
	收入法	資本化率	8.0% (2023年 — 8.0%)
中國內地	市場法	每平方米價格	9,500港元至11,500港元 (2023年 — 9,000港元至12,500港元)
海外	市場法	每平方米價格	2,000港元至171,000港元 (2023年 — 5,000港元至196,500港元)
	收入法	每平方米每月租金	93港元至4,000港元 (2023年 — 105港元至4,000港元)
		資本化率	4.7%至6.8% (2023年 — 4.8%至6.3%)

財務報告書附註 (續)

18. 投資物業(續)

公平值架構(續)

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。

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

19. 租賃

本集團作為承租人

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

(a) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及年內變動如下：

	土地及樓宇 千港元	廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
2024年				
於2024年1月1日	149,764	1,869	9,739	161,372
增添	44,745	239	13,977	58,961
年內折舊撥備	(55,909)	(823)	(10,760)	(67,492)
匯兌調整	(2,555)	(39)	(83)	(2,677)
於2024年12月31日	136,045	1,246	12,873	150,164
2023年				
於2023年1月1日	139,032	471	16,867	156,370
增添	62,122	2,165	2,598	66,885
年內折舊撥備	(51,910)	(770)	(9,846)	(62,526)
匯兌調整	520	3	120	643
於2023年12月31日	149,764	1,869	9,739	161,372

財務報告書附註 (續)

19. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
年初結餘	173,089	165,913
增添	58,961	66,885
利息開支	6,797	5,489
付款	(74,204)	(64,465)
匯兌調整	(2,832)	(733)
年終結餘	161,811	173,089
分析為：		
一年內	55,910	47,106
一年後但兩年內	59,705	43,659
兩年後但五年內	38,397	71,929
五年後	7,799	10,395
	105,901	125,983
	161,811	173,089

租賃負債之到期日分析於財務報告書附註42(b)內披露。

(c) 於損益內就租賃確認之款項

	2024年 千港元	2023年 千港元
租賃負債利息	6,797	5,489
使用權資產折舊	67,492	62,526
與短期租賃有關之開支(計入行政開支)	146	1,134
與低價值資產租賃有關之開支(計入行政開支)	222	256
並未計入租賃負債之計量之可變租賃付款(計入行政開支)	2,972	3,847
於損益表確認之款項總額	77,629	73,252

財務報告書附註 (續)

19. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(d) 延期及終止選擇權

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

	五年內應付 千港元	五年後應付 千港元	總額 千港元
於2024年12月31日			
預期將不會行使之延期選擇權	—	42,134	42,134
於2023年12月31日			
預期將不會行使之延期選擇權	3,591	43,824	47,415

(e) 可變租賃付款

本集團租賃若干物業，其包含基本租金以外基於銷售額百分比之可變租賃付款條款。該等租賃亦有最低年度基本租金安排。於截至2024年12月31日止年度，就該等租賃作出之固定及可變租賃付款金額分別為42,905,000港元及2,972,000港元(2023年 — 37,267,000港元及3,847,000港元)。

(f) 租賃之現金流出總額於財務報告書附註36(d)內披露。

本集團作為出租人

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

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

	2024年 千港元	2023年 千港元
一年內	15,222	16,742
一年後但兩年內	10,051	9,571
兩年後但三年內	5,239	4,888
三年後但四年內	2,142	2,929
四年後但五年內	1,610	1,593
五年後	894	2,001
	35,158	37,724

財務報告書附註 (續)

20. 於聯營公司之權益

	2024年 千港元	2023年 千港元
所佔資產淨值	876,797	862,395
商譽	273,615	284,586
應收聯營公司款項	6,452	7,132
減值虧損撥備	(34,154)	(35,048)
年終之賬面值	1,122,710	1,119,065
轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)	(297,084)	—
綜合財務狀況表所列之於聯營公司之權益	825,626	1,119,065

於2024年12月31日，若干上市聯營公司股份已作抵押以獲取授予本集團之銀行融資，詳情載於財務報告書附註29(2023年 — 無)。

於2024年12月31日，應收聯營公司款項包括結餘535,000港元(2023年 — 790,000港元)，該等結餘為無抵押、按年利率10%(2023年 — 年利率10%)計息及須於2027年內悉數償還。與聯營公司之餘下結餘為無抵押、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2024年及2023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。

主要聯營公司之詳情載於第196頁。

於2024年12月31日，Healthway Medical Corporation Limited(「Healthway」)、TIH Limited(「TIH」)及Greenix Limited(「Greenix」)被視為本集團之重大聯營公司。

Healthway

Healthway擁有由超過130間診所(主要位於新加坡)組成之龐大網絡，提供各項全面服務，包括普通科診所及家庭醫務診所、健康檢查、成人專科、嬰兒及兒童專科、牙科服務及專職醫療保健服務。Healthway以權益法入賬。於2024年12月31日，本集團於Healthway之股本權益仍為40.76%(2023年 — 40.76%)。

TIH

TIH為一項於新加坡上市之封閉式基金，專注投資亞洲之多個行業，例如消費者及工業產品、醫療保健、科技、媒體及電訊、食品、生產及化學品等。TIH以權益法入賬。於2024年12月31日，本集團於TIH之股本權益仍為39.92%(2023年 — 39.92%)。

於2024年12月31日，本集團已作出評估，認為有跡象顯示於TIH之權益之賬面值或會出現減值。聯營公司之可收回金額乃以使用價值計算為基準進行估計。董事認為於截至2024年12月31日止年度毋須作出減值虧損(2023年 — 無)。

Greenix

Greenix及其附屬公司於新加坡從事物業發展，並以權益法入賬。於2024年12月31日，本集團於Greenix之股本權益仍為50%(2023年 — 50%)，而Greenix權益之賬面值已轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)。

財務報告書附註 (續)

20. 於聯營公司之權益(續)

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

	Healthway		TIH		Greenix	
	2024年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元
流動資產	305,916	323,751	320,672	341,175	788,707	807,277
非流動資產	807,429	826,050	497,490	515,806	–	–
流動負債	(254,965)	(265,775)	(41,616)	(139,132)	(207,444)	(226,473)
非流動負債	(245,830)	(254,131)	(108)	(787)	–	–
資產淨值(不包括商譽)	612,550	629,895	776,438	717,062	581,263	580,804
減：非控股權益	(29,199)	(22,329)	–	–	–	–
聯營公司權益持有人應佔資產淨值	583,351	607,566	776,438	717,062	581,263	580,804
本集團於聯營公司之權益之對賬：						
本集團所佔聯營公司資產淨值 (不包括商譽)	237,766	247,636	309,954	286,251	290,632	290,402
商譽減累計減值	232,409	241,728	–	–	–	–
投資賬面值	470,175	489,364	309,954	286,251	290,632	290,402
年內收入	1,081,918	997,609	122,754	32,580	119,964	51,869
年內聯營公司權益持有人 應佔溢利／(虧損)	(1,255)	18,916	103,424	(25,631)	23,452	10,824
年內聯營公司權益持有人 應佔其他全面收入／(虧損)	(45,968)	18,696	(29,937)	11,208	–	–
年內聯營公司權益持有人 應佔全面收入／(虧損)總額	(47,223)	37,612	73,487	(14,423)	23,452	10,824
年內已收股息	–	–	5,633	5,624	–	–
本集團上市投資之公平值(附註)	不適用	不適用	112,500	106,737	不適用	不適用

附註：分別基於2024年及2023年12月31日之市場報價(公平值架構第一層)釐定

財務報告書附註 (續)

20. 於聯營公司之權益(續)

下表列示本集團並非個別重大之聯營公司(包括年內轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28))之合計財務資料：

	2024年 千港元	2023年 千港元
年內所佔聯營公司之溢利／(虧損)	1,024	(1,930)
年內所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)	(96)	1
年內所佔聯營公司之全面收入／(虧損)總額	928	(1,929)
本集團於聯營公司之權益之賬面值總額	51,949	53,048

於2022年，新加坡法院部分批准一間銀行對(其中包括)本集團一間聯營公司申索提出之上訴，裁定該聯營公司就該銀行因向第三方授予若干貸款而蒙受之虧損及損失承擔責任。損失賠償金額將由法院透過正式程序予以釐定。於本財務報告書批准日期，該程序仍在進行中。香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產通常要求就該聯營公司計提之撥備提供之資料並未披露，原因是此舉或會對該聯營公司造成不利影響。

21. 於合營企業之權益

	2024年 千港元	2023年 千港元
所佔資產淨值	6,043,702	7,533,800
應收合營企業款項	3,182,298	3,163,546
應付一間合營企業款項	(4,092)	(4,352)
減值虧損撥備	(146,809)	(147,543)
轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)	9,075,099 (8,926,365)	10,545,451 —
綜合財務狀況表所列之於合營企業之權益	148,734	10,545,451

21. 於合營企業之權益(續)

於2024年12月31日，應收合營企業款項包括2,693,052,000港元(2023年 — 2,747,483,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至2.25%之年利率(2023年 — 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230,618,000港元(2023年 — 226,986,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至7%之年利率(2023年 — 年利率零至7%)計息及須於合營企業之資源允許時償還。該應收款項亦包括70,448,000港元之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至7.2%之年利率計息，並須於2027年前償還(2023年 — 無)。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2024年12月31日，應收合營企業款項之減值虧損撥備為146,809,000港元(2023年 — 147,543,000港元)，即已就信貸減值結餘作出整體年期預期信用損失。截至2023年12月31日止年度，就總賬面值為34,000港元之信貸減值應收款項作出虧損撥備34,000港元。除信貸減值結餘外，餘下結餘之信貸風險概無顯著增加。於2024年及2023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197頁。

LAAPL被視為HKC集團之重大合營企業並以權益法入賬。LAAPL為持有OUE Limited(「OUE」)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房地產業務包括發展、投資及管理房地產資產，遍及商業、酒店、零售及住宅行業。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2024年12月31日止年度毋須作出減值虧損(2023年 — 無)。於2024年12月31日，HKC集團持有LAAPL權益之賬面值已轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)。

財務報告書附註 (續)

21. 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)：

	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動資產	42,299,857	47,850,395
現金及現金等價物	3,494,023	1,192,615
其他流動資產	1,055,512	1,362,559
流動資產	4,549,535	2,555,174
財務負債(不包括應付貿易及其他賬款)	(3,673,757)	(2,921,663)
其他流動負債	(1,837,031)	(2,088,787)
流動負債	(5,510,788)	(5,010,450)
非流動財務負債(不包括應付貿易及其他賬款以及撥備)	(18,720,582)	(19,038,086)
其他非流動負債	(684,675)	(1,008,138)
非流動負債	(19,405,257)	(20,046,224)
資產淨值	21,933,347	25,348,895
減：非控股權益	(15,483,995)	(17,311,246)
合營企業權益持有人應佔資產淨值	6,449,352	8,037,649
本集團於合營企業之權益之對賬：		
本集團所佔合營企業資產淨值	6,080,520	7,577,678
應收合營企業款項	2,763,500	2,747,483
未變現收益調整	—	(12,954)
投資賬面值	8,844,020	10,312,207
收入	3,774,390	3,632,231
利息收入	49,181	46,121
折舊及攤銷	(232,851)	(229,430)
利息開支	(1,043,969)	(938,634)
稅項	(62,745)	77,250
合營企業之權益持有人應佔年內溢利／(虧損)	(1,278,085)	184,592
合營企業之權益持有人應佔年內其他全面虧損	(392,714)	(198,518)
合營企業之權益持有人應佔年內全面虧損總額	(1,670,799)	(13,926)

財務報告書附註 (續)

21. 於合營企業之權益(續)

下表列示本集團並非個別重大之合營企業(包括年內轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28))之合計財務資料：

	2024年 千港元	2023年 千港元
年內所佔合營企業之虧損	(4,894)	(4,286)
年內所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)	(7,436)	2,678
年內所佔合營企業之全面虧損總額	(12,330)	(1,608)
本集團於合營企業之權益之賬面值總額	231,079	233,244

於2024年12月31日，本集團所佔合營企業本身之資本承擔為132,768,000港元(2023年 — 19,251,000港元)。

22. 按公平值計入其他全面收益之財務資產

	2024年 千港元	2023年 千港元
按公平值計入其他全面收益之財務資產：		
股票證券	46,267	49,372

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。

截至2024年12月31日止年度，本集團由在報告期結束時持有之投資確認股息收入654,000港元(2023年 — 724,000港元)。有關股息收入計入綜合損益表之「收入」內。

截至2024年12月31日止年度，本集團完成一項非上市投資與一項相關業務之上市投資之股份互換，兩項投資均被指定為按公平值計入其他全面收益之財務資產。股份互換可使本集團提高其投資組合之流動性。於轉移日期之公平值為8,785,000港元，而累計虧損1,875,000港元於完成時由按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值儲備轉撥至保留溢利。截至2024年12月31日止年度，在投資對象解散後，本集團亦終止確認若干按公平值計入其他全面收益之財務資產。於終止確認日期之公平值為零，而累計虧損115,346,000港元已於終止確認時從按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值儲備轉撥至保留溢利。

財務報告書附註 (續)

23. 按公平值計入損益之財務資產

	2024年 千港元	2023年 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	101,927	279,391
債務證券	17,457	40,694
投資基金	373,531	432,261
	492,915	752,346
就財務呈報目的分析為：		
流動資產	101,927	304,193
非流動資產	390,988	448,153
	492,915	752,346

於2024年12月31日，若干按公平值計入損益之財務資產已作抵押以獲取授予本集團之銀行融資，詳情載於財務報告書附註29(2023年 — 無)。

24. 應收賬款、預付款項及其他資產

應收貿易賬款主要與食品業務營運有關。與客戶之貿易條款為按現金或信貸基準。以信貸形式進行貿易之客戶，會根據有關業務慣例給予信貸期。客戶均被設定信貸限額。本集團對未償還之應收賬款進行嚴格監控，以減低信貸風險。逾期之結欠均由高層管理人員定期檢討。本集團並無就其應收貿易賬款之結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。應收貿易賬款為不計利息。

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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	35,339	28,083
31至60日	22,548	21,258
61至90日	13,749	14,413
超逾90日	1,115	396
	72,751	64,150

於2024年12月31日，應收賬款、預付款項及其他資產結餘包含貸款及墊款6,139,000港元(2023年 — 62,278,000港元)，該結餘為無抵押、按5.0%年利率(2023年 — 介乎5.0%至8.0%之年利率)計息及須於一年內(2023年 — 一至兩年內)償還。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。

應收賬款、預付款項及其他資產之餘下結餘為不計利息。

財務報告書附註 (續)

24. 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變動如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
年初結餘	1,320	2,050
確認減值虧損	344	—
撇銷	(18)	(752)
匯兌調整	(59)	22
年終結餘	1,587	1,320

於各報告日期使用撥備矩陣對應收貿易賬款進行減值分析，以計算預期信用損失。撥備率乃按應收賬款之逾期狀況計算，並就債務人之特定因素、整體經濟狀況預測及毋須付出不必要之成本或努力即可取得之前瞻性資料作出調整。截至2024年12月31日止年度，已就食品業務項下之客戶合約產生之應收賬款於綜合損益表扣除虧損撥備344,000港元(2023年 — 無)。

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：

	2024年			2023年		
	預期信用 損失率	賬面總值 千港元	預期信用 損失 千港元	預期信用 損失率	賬面總值 千港元	預期信用 損失 千港元
即期	0%	36,583	—	0%	35,336	—
逾期：						
30日以內	3.3%	30,991	1,013	0%	24,129	—
31至90日	9.6%	5,609	540	19.8%	5,390	1,065
91至120日	2.9%	802	23	50.2%	319	160
超逾121日	3.1%	353	11	32.1%	296	95
	2.1%	74,338	1,587	2.0%	65,470	1,320

財務報告書附註 (續)

24. 應收賬款、預付款項及其他資產(續)

貸款及墊款之減值虧損撥備(包括年內轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)之結餘)變動如下：

	2024年			2023年		
	12個月 預期信用損失 千港元	整體年期 預期信用損失 千港元	總額 千港元	12個月 預期信用損失 千港元	整體年期 預期信用損失 千港元	總額 千港元
年初結餘	2,099	767	2,866	–	213,470	213,470
確認／(撥回)減值虧損	(2,042)	–	(2,042)	2,099	–	2,099
撇銷	–	–	–	–	(212,997)	(212,997)
匯兌調整	–	(51)	(51)	–	294	294
年終結餘	57	716	773	2,099	767	2,866

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。於過往年度，已就信貸減值貸款及墊款作出整體年期預期信用損失，且該等信貸減值結餘於截至2024年12月31日止年度之信貸風險並無發生重大變動。截至2023年12月31日止年度，由於預期不會進一步收回，故整體年期預期信用損失212,997,000港元已獲全數撇銷。所有餘下貸款及墊款被視為屬低信貸風險，因此於年內所確認之虧損撥備限於12個月預期信用損失。截至2024年12月31日止年度，已撥回虧損撥備2,042,000港元(2023年 — 計提2,099,000港元)，主要由於年內償還貸款及墊款。

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(包括年內轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)之結餘)變動如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
年初結餘	3,283	3,260
匯兌調整	(163)	23
年終結餘	3,120	3,283

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2024年及2023年12月31日止年度，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)

25. 發展中物業

	2024年 千港元	2023年 千港元
位於香港以外地區之土地及樓宇，按成本值：		
年初結餘	77,513	80,433
增添	153	176
出售	(6,704)	—
匯兌調整	(4,444)	(3,096)
轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)	(29,657)	—
年終結餘	36,861	77,513
減值虧損撥備：		
年初結餘	(54,105)	(55,352)
年內減值虧損撥備撥回／(撥備)	6,606	(110)
匯兌調整	1,903	1,357
轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產(附註28)	8,735	—
年終結餘	(36,861)	(54,105)
賬面淨值	—	23,408

於2023年12月31日，預期發展中物業之賬面值將於報告期結束超過12個月後收回。

26. 存貨

	2024年 千港元	2023年 千港元
原材料及儲存	14,681	15,022
製成品及待售品	10,320	8,940
	25,001	23,962

27. 其他財務資產／負債

	2024年 資產 千港元	2023年 負債 千港元
衍生財務工具：		
遠期貨幣合約(附註)	2,497	—
期貨	—	569
認股權證	4,585	—
	7,082	569

附註：遠期貨幣合約主要用於對沖與食品業務營運有關之外匯風險。於2024年12月31日，未償還遠期貨幣合約之名義金額為96,418,000港元(2023年 — 無)。

財務報告書附註 (續)

28. 分類為持作分派之附屬公司資產／與分類為持作分派之附屬公司資產直接相關之負債

於2024年12月27日，董事會宣派特別中期分派，詳情已於財務報告書附註15中披露。特別中期分派已於2025年1月完成，本集團於分派完成後不再擁有HKC集團之控制權。就分部報告而言，HKC之附屬公司、聯營公司以及合營企業之主要業務活動呈列於物業投資、物業發展、財務投資、證券投資及其他分部。

於2024年12月31日，分類為持作分派之HKC集團資產及負債之主要類別如下：

	附註	2024年 千港元
資產		
固定資產	17	9,468
投資物業	18	125,350
於聯營公司之權益	20	297,084
於合營企業之權益	21	8,926,365
按公平值計入其他全面收益之財務資產		54
按公平值計入損益之財務資產		2,758
持作銷售之物業		63,084
發展中物業	25	20,922
應收賬款、預付款項及其他資產		2,330
可收回稅項		695
現金及現金等價物		97,330
分類為持作分派之附屬公司資產		9,545,440
負債		
銀行貸款	29(c)	501,467
其他應付款項、應計款項及其他負債		19,321
應付稅項		31,558
遞延稅項負債	31	10,950
與分類為持作分派之附屬公司資產直接相關之負債		563,296
與分類為持作分派之附屬公司直接相關之資產淨值		8,982,144

於2024年12月31日，與分類為持作分派之附屬公司相關之資產／負債於其他全面收入中確認之累計虧損為1,090,794,000港元。

財務報告書附註 (續)

29. 銀行及其他貸款

	2024年 千港元	2023年 千港元
流動部分：		
銀行貸款 — 有抵押(附註(a))	311,554	287,330
其他貸款 — 無抵押(附註(b))	—	80,000
	311,554	367,330
非流動部分：		
銀行貸款：		
— 有抵押(附註(a))	604,304	637,300
— 無抵押	—	465,667
其他貸款 — 無抵押(附註(b))	790,000	170,000
	1,394,304	1,272,967
	1,705,858	1,640,297
按貨幣分類之銀行及其他貸款：		
港元	1,665,191	1,597,817
馬來西亞零吉	40,667	42,480
	1,705,858	1,640,297
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求	311,554	287,330
第二年	173,004	844,309
第三至第五年(包括首尾兩年)	431,300	258,658
	915,858	1,390,297
須於下列期間償還之其他貸款：		
一年內或按要求	—	80,000
第二年	120,000	170,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	670,000	—
	790,000	250,000

本集團之銀行貸款按介乎5.0%至7.3%之年利率(2023年 — 年利率4.7%至7.8%)計息。

財務報告書附註 (續)

29. 銀行及其他貸款(續)

附註：

- (a) 於報告期結束時，銀行貸款以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干上市附屬公司之股份，市值為419,194,000港元(2023年 — 1,042,552,000港元)；
 - (ii) 賬面值分別為275,067,000港元(2023年 — 239,050,000港元)及701,246,000港元(2023年 — 807,050,000港元)之本集團投資物業及土地及樓宇；
 - (iii) 賬面值為63,254,000港元(2023年 — 無)之按公平值計入損益之財務資產以及市值為112,500,000港元(2023年 — 無)之本集團於上市聯營公司之股份；及
 - (iv) 本集團若干附屬公司全部資產之固定及浮動押記。
- (b) 於報告期結束時，所有其他貸款均為無抵押，並包括以下各項：
- (i) 由Lippo Capital Limited(本公司一間控股公司)墊付之貸款70,000,000港元(2023年 — 70,000,000港元)，按年利率4%(2023年 — 年利率4%)計息；
 - (ii) 來自本集團一間合營企業之貸款600,000,000港元(2023年 — 180,000,000港元)，按年利率2.25%(2023年 — 年利率7.6%)計息；及
 - (iii) 來自本公司一名控股股東之貸款120,000,000港元，按年利率3%計息(2023年 — 無)。
- (c) 於2024年12月31日，銀行貸款501,467,000港元被分類為與分類為持作分派之附屬公司資產直接相關之負債(附註28)。該等銀行貸款以港元計值，以浮動利率計息及須於報告期末後第二年償還。

30. 應付賬款、應計款項及其他負債

包含於應付貿易賬款之結餘，按發票日期之賬齡分析如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	27,003	28,076
31至60日	13,186	11,620
61至90日	3,794	2,804
超逾90日	483	1,237
	44,466	43,737

應付賬款結餘為不計利息，並一般按正常貿易條款結算。

於2024年12月31日，應付賬款、應計款項及其他負債之賬面值亦包括應付特別中期分派340,128,000港元(2023年 — 無)。有關上述特別中期分派之詳情於財務報告書附註15及28中披露。

財務報告書附註 (續)

31. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項(資產)/負債之組成部分及年內之變動如下：

	超出 相關折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元	稅項虧損/ 未吸納資本 免稅額 千港元	撥備及 應計款項 千港元	總額 千港元
2024年							
於2024年1月1日	29,903	23,335	20,468	(22,163)	(29,649)	(870)	21,024
年內於損益表中扣除/(計入)之 遞延稅項(附註13)	1,282	(4,270)	(1,878)	1,778	(1,250)	(455)	(4,793)
匯兌調整	5,297	(620)	(693)	759	(5,222)	(154)	(633)
轉撥至與分類為持作分派之 附屬公司資產直接相關之負債(附註28)	(1,415)	(9,535)	-	-	-	-	(10,950)
於2024年12月31日	35,067	8,910	17,897	(19,626)	(36,121)	(1,479)	4,648
2023年							
於2023年1月1日	27,009	30,830	23,402	(23,402)	(28,576)	(2,586)	26,677
年內於損益表中扣除/(計入)之 遞延稅項(附註13)	4,169	(6,951)	(3,282)	1,613	(2,450)	1,702	(5,199)
匯兌調整	(1,275)	(544)	348	(374)	1,377	14	(454)
於2023年12月31日	29,903	23,335	20,468	(22,163)	(29,649)	(870)	21,024

就財務報告而言，綜合財務狀況表之對賬如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨值	(5,893)	(5,233)
於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	10,541	26,257
計入與分類為持作分派之附屬公司資產直接相關之 負債之遞延稅項負債淨額(附註28)	10,950	-
	15,598	21,024

財務報告書附註 (續)

31. 遞延稅項(續)

本集團之稅項虧損為2,110,436,000港元(2023年 — 2,126,474,000港元)，可無限期地用於抵銷該等虧損公司之未來應課稅溢利，惟將於一至五年(2023年 — 一至五年)內到期之稅項虧損11,908,000港元(2023年 — 16,559,000港元)及將於五年後到期之稅項虧損168,416,000港元(2023年 — 165,942,000港元)除外。由於認為不大可能有足夠應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

本集團亦有就未吸納資本免稅額之未確認遞延稅項資產17,369,000港元(2023年 — 9,535,000港元)，可用於抵銷未來應課稅收入，惟須遵守有關稅務機關之相關規則及程序以及協議。由於出現可供抵銷未吸納資本免稅額之應課稅溢利之機會不大，故本集團並無確認該等遞延稅項資產。

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

於2024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(2023年 — 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。

32. 股本

	2024年 千港元	2023年 千港元
已發行及繳足：		
493,154,032股(2023年 — 493,154,032股)普通股	986,598	986,598

根據香港公司條例第135條，本公司普通股並無面值。

於截至2024年及2023年12月31日止年度，股本概無變動。

財務報告書附註 (續)

33. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及有關變動已於第96及97頁之綜合權益變動表內呈列。

附註：

(a) 特別資本儲備

根據1998年12月23日於本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案及其後法院於1999年1月26日頒令確認，當時本公司股本賬所記之整筆進賬額約1,709,202,000港元於1999年1月27日被註銷(「註銷」)。註銷所產生之進賬額已轉撥至一項特別資本儲備賬。

(b) 對沖儲備

對沖儲備與本集團所佔合營企業之對沖儲備有關。

34. 有重大非控股權益之非全資附屬公司

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

	2024年	2023年
非控股權益持有之擁有權權益百分比：		
HKC	26.1%	26.1%
力寶華潤	25.0%	25.0%

	2024年 千港元	2023年 千港元
年內分配予非控股權益之溢利／(虧損)：		
HKC	(313,231)	39,968
力寶華潤	(190,558)	(73,264)
支付予非控股權益之股息：		
HKC	5,206	—
非控股權益於報告期結束時之累計結餘：		
HKC	2,402,846	2,780,810
力寶華潤	794,243	1,052,965

財務報告書附註 (續)

34. 有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

下表列示上述附屬公司之綜合財務資料概要。披露金額並未經任何公司間抵銷：

	HKC(附註)	
	2024年 千港元	2023年 千港元
流動資產	184,419	238,261
非流動資產	9,361,021	10,919,823
流動負債	(50,879)	(52,073)
非流動負債	(512,417)	(477,019)
收入	72,845	74,794
所佔合營企業業績	(1,209,144)	169,361
開支總額	(64,256)	(87,997)
年內溢利／(虧損)	(1,200,555)	156,158
年內全面虧損總額	(1,597,297)	(26,752)
經營活動所用之現金流動淨額	(27,013)	(42,415)
投資活動所用之現金流動淨額	(2,654)	(1,461)
融資活動所用之現金流動淨額	(16,861)	(17,095)
現金及現金等價物之減少淨額	(46,528)	(60,971)

附註：於2024年12月31日，HKC集團之資產及負債分類為持作分派(附註28)。

	力寶華潤	
	2024年 千港元	2023年 千港元
流動資產	558,582	791,143
非流動資產	2,945,425	3,185,187
流動負債	(529,525)	(499,379)
非流動負債	(901,554)	(652,428)
收入	775,302	739,438
開支總額	(1,484,065)	(924,202)
年內虧損	(708,763)	(184,764)
年內全面虧損總額	(751,653)	(226,385)
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額	196,610	(38,459)
投資活動所用之現金流動淨額	(406,440)	(11,165)
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額	196,786	(302,391)
現金及現金等價物之減少淨額	(13,044)	(352,015)

財務報告書附註 (續)

35. 出售附屬公司

	2024年 千港元
已出售資產淨值：	
現金及現金等價物	4,043
出售附屬公司之收益(附註6)	957
	5,000
以下列方式償付：	
現金	5,000

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析如下：

	2024年 千港元
現金代價	5,000
已出售之現金及現金等價物	(4,043)
出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	957

財務報告書附註 (續)

36. 綜合現金流動表附註

(a) 除稅前虧損及經營所得／(所用)之現金對賬

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
除稅前虧損		(1,906,192)	(67,045)
調整：			
所佔聯營公司業績		(53,525)	(960)
所佔合營企業業績		1,196,640	(169,707)
出售附屬公司之收益	6	(957)	—
出售固定資產之虧損	6	12,905	3,108
終止確認一間聯營公司之虧損	6	—	496
下列項目之減值虧損撥備／(撥備撥回)：			
固定資產	17	87,084	—
一間合營企業	6	—	34
持作銷售之物業	6	—	783
發展中物業	6	(6,606)	110
存貨	6	1,022	1,539
貸款及應收賬款	6	(1,698)	2,099
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算虧損	6	35	—
按公平值計入損益之財務工具之			
公平值虧損／(收益)淨額	7	63,617	(19,629)
投資物業之公平值虧損淨額		18,424	26,523
融資成本	9	118,601	111,030
利息收入	5	(75,902)	(77,909)
股息收入	5	(9,835)	(10,718)
固定資產折舊	7	70,329	79,227
使用權資產折舊	7	67,492	62,526
訴訟和解	8	386,482	—
		(32,084)	(58,493)
其他財務資產減少／(增加)		(7,258)	63
發展中物業減少／(增加)		6,551	(176)
存貨減少／(增加)		(2,959)	71
應收賬款、預付款項及其他資產減少／(增加)		39,953	(74,838)
按公平值計入損益之財務工具減少		181,853	3,806
應付賬款、應計款項及其他負債增加／(減少)		(24,924)	2,355
其他財務負債減少		(569)	(200)
經營所得／(所用)之現金		160,563	(127,412)

財務報告書附註 (續)

36. 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：

年內，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58,961,000港元(2023年 — 66,885,000港元)及58,961,000港元(2023年 — 66,885,000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2024年1月1日	1,640,297	1,729	173,089	1,815,115
融資現金流之變動：				
提取銀行及其他貸款	1,725,439	—	—	1,725,439
償還銀行及其他貸款	(1,160,433)	—	—	(1,160,433)
租賃付款之本金部分	—	—	(67,407)	(67,407)
已付融資成本	(7,500)	(103,958)	(6,797)	(118,255)
融資現金流之變動總額	557,506	(103,958)	(74,204)	379,344
租賃負債增加	—	—	58,961	58,961
匯兌調整	780	—	(2,832)	(2,052)
自損益表扣除之融資成本	8,742	103,062	6,797	118,601
轉撥至與分類為持作分派之附屬公司資產直接相關之 負債(附註28)	(501,467)	(96)	—	(501,563)
於2024年12月31日	1,705,858	737	161,811	1,868,406
於2023年1月1日	1,798,191	2,118	165,913	1,966,222
融資現金流之變動：				
提取銀行及其他貸款	530,791	—	—	530,791
償還銀行及其他貸款	(691,294)	—	—	(691,294)
租賃付款之本金部分	—	—	(58,976)	(58,976)
已付融資成本	(3,360)	(99,887)	(5,489)	(108,736)
融資現金流之變動總額	(163,863)	(99,887)	(64,465)	(328,215)
租賃負債增加	—	—	66,885	66,885
匯兌調整	(74)	—	(733)	(807)
自損益表扣除之融資成本	6,043	99,498	5,489	111,030
於2023年12月31日	1,640,297	1,729	173,089	1,815,115

財務報告書附註 (續)

36. 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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
經營活動下	3,340	5,237
融資活動下	74,204	64,465
	77,544	69,702

37. 或然負債

除財務報告書其他地方所披露者外，於報告期結束時，本集團之或然負債如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
有抵押銀行擔保	1,371	1,337
無抵押銀行擔保	3,385	3,357
	4,756	4,694

銀行擔保乃主要作為替代食品業務分部所用物業之租金及公用開支按金而獲發行。有抵押銀行擔保以抵押為本集團銀行貸款之擔保之若干資產作抵押。

38. 承擔

於報告期結束時，本集團之合約承擔如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
已訂約但未作出撥備：		
物業、廠房及設備	7,273	4,528
按公平值計入損益之財務資產	76,629	83,786
	83,902	88,314

財務報告書附註 (續)

39. 有關連人士之交易

本集團年內與有關連人士有下列交易：

- (a) 於2020年1月3日，本公司之非全資附屬公司Delifrance Singapore Pte. Ltd. (前稱Maxx Coffee Singapore Pte. Ltd.) (「特許經營商」) 與PT Maxx Coffee Prima (「特許權授予人」) 訂立特許經營協議 (「特許經營協議」)，據此，特許權授予人同意授予特許經營商於新加坡之獨家權利及許可，以進行成立、發展及營運Maxx Coffee店之業務 (「該業務」)，自特許經營協議開始日期起初步為期十年，且特許經營商擁有選擇權，可於初步期限屆滿後再延期五年。由於集團內部重組，於2021年12月30日，特許經營商與特許經營商之全資附屬公司Maxx Coffee Singapore Pte. Ltd. 訂立分特許經營協議 (「分特許經營協議」)，內容有關自2022年1月1日起進行該業務。分特許經營協議之條款與特許經營協議之條款大致相同，具體而言，分特許經營商根據分特許經營協議將予支付之特許權使用費將與特許經營商根據特許經營協議應付特許權授予人之費用相同。年內，本集團並無向特許權授予人支付特許權使用費 (2023年 — 145,000港元)。於特許經營協議訂立日期，特許權授予人乃由PT Inti Anugerah Pratama (當中本公司執行董事兼董事會主席李棕博士及其胞兄李白先生為最終實益擁有人) 間接控制。
- (b) 年內，本集團根據一筆由本公司一間控股公司授出之無抵押貸款，向該控股公司支付利息開支2,808,000港元 (2023年 — 2,800,000港元)，有關詳情於財務報告書附註29中披露。
- (c) 年內，本集團根據由本公司一名控股股東授出之無抵押貸款，向該控股股東支付利息開支138,000港元 (2023年 — 無)，有關詳情於財務報告書附註29中披露。
- (d) 年內，本集團根據由本集團一間合營企業授出之無抵押貸款，向該合營企業支付利息開支10,097,000港元 (2023年 — 8,614,000港元)，有關詳情於財務報告書附註29中披露。
- (e) 年內，本集團向本集團合營企業收取利息收入64,770,000港元 (2023年 — 63,955,000港元)。
- (f) 年內，本集團向本集團一間合營企業支付特許權使用費2,735,000港元 (2023年 — 1,868,000港元)。該費用根據訂約方之間所簽訂之協議之條款收取。
- (g) 年內，本集團向本集團一間合營企業支付管理服務費用2,102,000港元 (2023年 — 2,099,000港元)。該費用根據訂約方之間所簽訂之協議之條款收取。
- (h) 於2024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20及21。
- (i) 本集團之主要管理層成員為其董事。董事薪酬之詳情於財務報告書附註11中披露。

財務報告書附註 (續)

39. 有關連人士之交易 (續)

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

40. 財務工具分類

各類財務工具(包括年內分類為持作分派之財務工具(附註28))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 — 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	按公平值計入 其他全面收益 之財務資產 — 股票證券 千港元	按攤銷成本入賬 之財務資產 千港元	衍生財務工具 千港元	總額 千港元
於2024年12月31日					
按公平值計入其他全面收益之財務資產	-	46,321	-	-	46,321
按公平值計入損益之財務資產	495,673	-	-	-	495,673
其他財務資產	-	-	-	7,082	7,082
應收聯營公司款項	-	-	6,452	-	6,452
應收合營企業款項	-	-	3,035,489	-	3,035,489
計入應收賬款、預付款項及其他資產之 財務資產	-	-	108,227	-	108,227
現金及現金等價物	-	-	522,650	-	522,650
	495,673	46,321	3,672,818	7,082	4,221,894
於2023年12月31日					
按公平值計入其他全面收益之財務資產	-	49,372	-	-	49,372
按公平值計入損益之財務資產	752,346	-	-	-	752,346
應收聯營公司款項	-	-	7,132	-	7,132
應收合營企業款項	-	-	3,016,003	-	3,016,003
計入應收賬款、預付款項及其他資產之 財務資產	-	-	164,330	-	164,330
現金及現金等價物	-	-	454,717	-	454,717
	752,346	49,372	3,642,182	-	4,443,900

財務報告書附註 (續)

40. 財務工具分類(續)

財務負債

	按公平值計入 損益之財務負債 千港元	按攤銷成本入賬 之財務負債 千港元	衍生財務工具 千港元	總額 千港元
於2024年12月31日				
銀行及其他貸款	–	2,207,325	–	2,207,325
計入應付賬款、應計款項及其他負債之 財務負債	340,128	182,589	–	522,717
應付一間合營企業款項	–	4,092	–	4,092
	340,128	2,394,006	–	2,734,134
於2023年12月31日				
銀行及其他貸款	–	1,640,297	–	1,640,297
計入應付賬款、應計款項及其他負債之 財務負債	–	191,650	–	191,650
應付一間合營企業款項	–	4,352	–	4,352
其他財務負債	–	–	569	569
	–	1,836,299	569	1,836,868

41. 財務工具之公平值及公平值架構

本集團之財務工具(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	
	2024年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元
財務資產：				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	46,321	49,372	46,321	49,372
按公平值計入損益之財務資產	495,673	752,346	495,673	752,346
其他財務資產	7,082	–	7,082	–
	549,076	801,718	549,076	801,718
財務負債：				
計入應付賬款、應計款項及其他負債之 財務負債	340,128	–	340,128	–
其他財務負債	–	569	–	569
	340,128	569	340,128	569

41. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

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

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

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

下列方法及假設乃用於估算公平值：

上市股票證券、債務證券、投資基金及衍生工具之公平值乃按市場報價釐定。

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

遠期貨幣合約之公平值乃使用運用市場可觀察輸入數據之估值方法進行估值。最常應用之估值方法包括採用遠期定價計算現值。

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%(2023年 — 3%)，則公平值將增加／減少11,206,000港元(2023年 — 12,848,000港元)。

財務報告書附註 (續)

41. 財務工具之公平值及公平值架構 (續)

非上市股票證券之公平值乃基於市場法或收入法進行估計。市場法以經參考可資比較上市公司及包括因缺乏市場流通性而作出的適當風險調整而釐定之價格倍數為基礎。收入法則使用折現現金流量模式，該模式需要管理層基於可觀察或不可觀察市場數據作出有關模型輸入數據(包括預測現金流量、折現率及波動)之假設。

應付特別中期分派之公平值以將予分派之HKC股份之市場報價計量。

下表為於2024年12月31日，第三層公平值計量之非上市股票證券估值所用之重大不可觀察輸入數據概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍／比率	公平值對輸入數據之敏感度
非上市股票證券	市場法	企業價值與 銷售比率	3.1 (2023年 — 3.42)	當企業價值與銷售比率增加／減少0.1 (2023年 — 0.1)，則公平值將分別 增加／減少377,000港元及377,000港元 (2023年 — 381,000港元 及381,000港元)。
		折現率	16.5%至23.8% (2023年 — 17.8%至29.4%)	當折現率增加／減少3% (2023年 — 3%)，則公平值將分別 減少／增加1,768,000港元及2,550,000港元 (2023年 — 1,728,000港元 及2,407,000港元)。
		缺乏市場 流通性折現	15.6% (2023年 — 15.7%)	當缺乏市場流通性折現增加／減少， 則公平值將減少／增加。 因缺乏市場流通性折現可能出現之合理變動 而導致之公平值變動並不重大 (2023年 — 不重大)。

財務報告書附註 (續)

41. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

公平值架構

下表列示本集團財務工具之公平值計量架構：

	公平值計量使用			總額 千港元
	活躍市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 千港元	
於2024年12月31日				
按公平值計量之資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	10,933	–	35,388	46,321
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	101,985	–	–	101,985
債務證券	–	20,157	–	20,157
投資基金	–	–	373,531	373,531
其他財務資產：				
遠期貨幣合約	–	2,497	–	2,497
認股權證	4,585	–	–	4,585
	117,503	22,654	408,919	549,076
按公平值計量之負債				
計入應付賬款、應計款項及其他負債之財務負債：				
應付特別中期分派	340,128	–	–	340,128
於2023年12月31日				
按公平值計量之資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	11,139	–	38,233	49,372
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	279,391	–	–	279,391
債務證券	18,587	22,107	–	40,694
投資基金	4,002	–	428,259	432,261
	313,119	22,107	466,492	801,718
按公平值計量之負債				
其他財務負債：				
期貨	569	–	–	569

財務報告書附註 (續)

41. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

公平值架構(續)

年內於第三層公平值計量變動如下：

	按公平值計入 其他全面收益之 股票證券 千港元	按公平值計入 損益之 債務證券 千港元	按公平值計入 損益之 投資基金 千港元
於2024年1月1日	38,233	—	428,259
於損益表確認之虧損總額	—	—	(43,388)
於其他全面收入確認之收益總額	5,940	—	—
增添	—	—	12,204
出售	(8,785)	—	(10,434)
分派	—	—	(12,595)
匯兌調整	—	—	(515)
於2024年12月31日	35,388	—	373,531
於2023年1月1日	71,992	3,260	490,155
於損益表確認之虧損總額	—	(3,264)	(9,258)
於其他全面收入確認之虧損總額	(33,851)	—	—
增添	8	—	19,808
出售	—	—	(51,859)
分派	—	—	(20,763)
匯兌調整	84	4	176
於2023年12月31日	38,233	—	428,259

本年度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(2023年 — 無)。本集團之政策為於出現轉撥之報告期結束時確認公平值架構各層級間之轉撥。

財務報告書附註 (續)

42. 財務風險管理目標及政策

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

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

(a) 信貸風險

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

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

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(包括年內轉撥至分類為持作分派之附屬公司資產)之賬面總值。

	12個月 預期信用損失	整體年期預期信用損失			總額 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化模式 千港元	
於2024年12月31日					
應收聯營公司款項*	6,452	—	—	—	6,452
應收合營企業款項*	3,035,489	—	146,809	—	3,182,298
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**	—	—	—	74,338	74,338
貸款及墊款*	6,196	—	716	—	6,912
其他*	29,337	—	3,120	—	32,457
現金及現金等價物***	522,650	—	—	—	522,650
	3,600,124	—	150,645	74,338	3,825,107

財務報告書附註 (續)

42. 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(續)

	12個月 預期信用損失	整體年期預期信用損失			總額 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化模式 千港元	
於2023年12月31日					
應收聯營公司款項*	7,132	—	—	—	7,132
應收合營企業款項*	3,016,003	—	147,543	—	3,163,546
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**	—	—	—	65,470	65,470
貸款及墊款*	64,377	—	767	—	65,144
其他*	37,902	—	3,283	—	41,185
現金及現金等價物***	454,717	—	—	—	454,717
	3,580,131	—	151,593	65,470	3,797,194

* 有關本集團應收聯營公司款項、應收合營企業款項及計入應收賬款、預付款項及其他資產之貸款及墊款以及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20、21及24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24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。

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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
按地區劃分：		
香港	737	1,006
中國內地	—	21
新加坡共和國	65,811	74,385
印尼	—	43,457
其他	12,342	7,559
	78,890	126,428

財務報告書附註 (續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(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。本集團所有銀行融資均須滿足契諾。相關集團實體須遵守若干常見於與金融機構達成之借貸安排中之財務契諾。於2024年12月31日，根據綜合財務狀況表所列之銀行及其他貸款賬面值計算，本集團約18%(2023年 — 22%)之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(包括採用已訂約利率或(如為浮動利率)於報告期結束時之現行利率計算之利息付款)之負債(不包括與分類為持作分派之附屬公司資產直接相關之負債(附註28))到期情況如下：

	按要求 償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	總額 千港元
於2024年12月31日						
銀行及其他貸款	–	286,958	87,510	1,495,327	–	1,869,795
租賃負債	–	17,791	43,910	105,597	8,038	175,336
計入應付賬款、應計款項及 其他負債之財務負債	–	92,612	73,701	–	–	166,313
銀行擔保	–	893	1,434	2,429	–	4,756
	–	398,254	206,555	1,603,353	8,038	2,216,200
於2023年12月31日						
銀行及其他貸款	90,019	87,859	297,057	1,341,074	–	1,816,009
租賃負債	–	17,431	34,340	124,456	10,721	186,948
計入應付賬款、應計款項及 其他負債之財務負債	–	95,976	95,674	–	–	191,650
應付一間合營企業款項	4,352	–	–	–	–	4,352
銀行擔保	–	1,460	1,337	1,897	–	4,694
	94,371	202,726	428,408	1,467,427	10,721	2,203,653

財務報告書附註 (續)

42. 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)(透過對浮息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。

	2024年		2023年	
	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	(3,619)	+50	(6,484)
美元	+50	318	+50	272
坡元	+50	204	+50	121
人民幣	+50	148	+50	406
港元	-50	3,619	-50	6,484
美元	-50	(318)	-50	(272)
坡元	-50	(204)	-50	(120)
人民幣	-50	(148)	-50	(406)

(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以營運單位功能貨幣外之其他貨幣所進行之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。

本集團使用遠期貨幣合約以減低食品業務分部交易之貨幣風險。遠期貨幣合約必須與所對沖項目之貨幣相同。本集團之政策為取得確實承諾前概不訂立遠期貨幣合約。本集團之政策為將對沖衍生工具之期限與被對沖項目之期限協商配對，以最大程度地實現對沖之有效性。本集團並無應用對沖會計法。

財務報告書附註 (續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外匯風險(續)

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團除稅前溢利／(虧損)(由以美元及坡元計值之財務工具所產生)於報告期結束時對美元及坡元匯率在合理可能變動下之敏感度。

	除稅前溢利 增加／(減少)	
	2024年 千港元	2023年 千港元
美元兌港元		
— 上升3%(2023年 — 3%)	2,030	3,790
— 下跌3%(2023年 — 3%)	(2,030)	(3,790)
坡元兌港元		
— 上升3%(2023年 — 3%)	618	515
— 下跌3%(2023年 — 3%)	(618)	(515)

於報告期結束時，本集團於綜合財務狀況表分類為現金及現金等價物中中國內地附屬公司以人民幣計值之現金及銀行結餘總額為84,733,000港元(2023年 — 196,070,000港元)。該等人民幣結餘兌換為外幣時受中國內地政府所頒佈之外匯管制之規則及法規規限。

(e) 股票價格風險

股票價格風險即因股票指數水平及個別財務資產價值變動令財務資產公平值下降所形成之風險。於2024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22)及按公平值計入損益之財務資產(附註23)之個別財務資產所產生。本集團之上市財務資產主要於香港、新加坡共和國及紐約證券交易所上市，並按報告期結束時所報市價估值。

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(向下調整)，以及其各自於年內之最高及最低位：

	2024年 12月31日	高／低 2024年	2023年 12月31日	高／低 2023年
香港 — 恒生指數	20,059	23,241/14,794	17,047	22,700/15,972
新加坡共和國 — 海峽時報指數	3,787	3,842/3,092	3,240	3,408/3,041
紐約 — NYSE綜合指數	19,097	20,332/16,462	16,852	16,933/14,471

財務報告書附註 (續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 股票價格風險(續)

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。

	2024年				2023年			
	增加3%		減少3%		增加3%		減少3%	
	除稅前溢利 增加 千港元	權益增加* 千港元	除稅前溢利 減少 千港元	權益減少* 千港元	除稅前溢利 增加 千港元	權益增加* 千港元	除稅前溢利 減少 千港元	權益減少* 千港元
按公平值計入其他 全面收益之財務資產								
香港	-	721	-	(721)	-	532	-	(532)
新加坡共和國	-	457	-	(457)	-	742	-	(742)
全球及其他	-	210	-	(210)	-	207	-	(207)
	-	1,388	-	(1,388)	-	1,481	-	(1,481)
按公平值計入損益 之財務資產								
香港	34	-	(34)	-	36	-	(36)	-
新加坡共和國	2,245	-	(2,245)	-	2,703	-	(2,703)	-
美國	27	-	(27)	-	5,002	-	(5,002)	-
全球及其他	11,958	-	(11,958)	-	13,609	-	(13,609)	-
	14,264	-	(14,264)	-	21,350	-	(21,350)	-

* 不包括保留溢利

財務報告書附註 (續)

42. 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2024年及2023年12月31日止年度，有關資本管理之目標、政策或程序並無任何變動。

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

	2024年 千港元	2023年 千港元
銀行及其他貸款(附註29)	1,705,858	1,640,297
減：於銀行及其他貸款之非控股權益	(217,275)	(301,622)
銀行及其他貸款，經扣除非控股權益	1,488,583	1,338,675
本公司權益持有人應佔權益	6,981,959	9,075,231
資本負債比率	21.3%	14.8%

財務報告書附註 (續)

43. 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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動資產		
固定資產	184	310
於附屬公司之權益	2,129,932	4,327,710
於一間合營企業之權益	70,448	–
	2,200,564	4,328,020
流動資產		
應收賬款、預付款項及其他資產	310	257
現金及現金等價物	135,588	6,870
	135,898	7,127
流動負債		
銀行及其他貸款	120,000	225,496
應付賬款、應計款項及其他負債	348,299	8,936
	468,299	234,432
流動負債淨值	(332,401)	(227,305)
資產總值減流動負債	1,868,163	4,100,715
非流動負債		
銀行及其他貸款	790,000	304,302
資產淨值	1,078,163	3,796,413
權益		
股本	984,440	984,440
儲備(附註)	93,723	2,811,973
權益總額	1,078,163	3,796,413

董事
李國輝

董事
李棕

財務報告書附註 (續)

43. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概列如下：

	特別 資本儲備 (附註33(a)) 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	總額 千港元
2024年			
於2024年1月1日	1,709,202	1,102,771	2,811,973
年內虧損及全面虧損總額	–	(2,378,122)	(2,378,122)
特別中期分派(附註15)	(322,227)	–	(322,227)
特別中期分派之公平值調整	–	(17,901)	(17,901)
於2024年12月31日	1,386,975	(1,293,252)	93,723
2023年			
於2023年1月1日	1,709,202	1,104,042	2,813,244
年內虧損及全面虧損總額	–	(1,271)	(1,271)
於2023年12月31日	1,709,202	1,102,771	2,811,973

44. 報告期後事項

於2024年12月27日，董事會宣派特別中期分派，詳情已於財務報告書附註15及28中披露。特別中期分派已於2025年1月完成，本集團現擁有已發行HKC股份總數約14.23%之權益(「保留HKC股份」)。於特別中期分派完成後，本集團不再擁有HKC集團之控制權，HKC集團截至特別中期分派完成日止之業績及財務狀況將於本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務報告書內綜合入賬。本集團於完成特別中期分派後持有之保留HKC股份在本集團之綜合財務報告書內列作按公平值計入其他全面收益之財務資產處理。特別中期分派預期將導致截至2025年12月31日止年度本公司之權益持有人應佔綜合資產淨值減少約6,200,000,000港元(可予調整及審核)。該影響乃根據HKC集團於2024年12月31日之財務資料作估算。特別中期分派完成後，計入本公司綜合財務狀況表之實際影響金額須按於特別中期分派完成日期之HKC集團賬面值計算予以調整及審核，因此該金額可能與上文提供之數字有所差別。

45. 財務報告書之核准

本財務報告書已於2025年3月28日獲董事會批准及授權刊發。

主要附屬公司資料

於2024年12月31日之主要附屬公司之資料載列如下。

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Acematic Limited	英屬維京群島／香港	1美元	100	100	投資控股
Hennessy Holdings Limited	英屬維京群島／香港	1美元	100	100	投資控股
Skyscraper Realty Limited	英屬維京群島／香港	10美元	100	100	投資控股
華陽機構股份有限公司	香港	2港元	–	100	投資控股
福建華陽湄洲開發有限公司 — 外商獨資企業 ^{**}	中華人民共和國	124,800,000港元*	–	100	物業投資及 物業發展
力寶華潤有限公司 (於香港聯合交易所有限公司上市)	香港	1,704,031,044.03港元	–	74.99	投資控股
集太投資有限公司	香港	446,767,129港元	–	74.99	物業投資
Asia Now Resources Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	投資控股
Cajan Enterprises Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	投資控股
Castar Assets Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資
Chalton Assets Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資
華湛投資有限公司	香港	10港元	–	74.99	投資控股
China Gold Pte. Ltd.	新加坡共和國	1坡元	–	74.99	投資控股
China Pacific Electric Limited	英屬維京群島／香港	100美元	–	74.99	投資控股

主要附屬公司資料 (續)

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

主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Hongkong China Treasury Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	證券投資
Innovation Lab Technology Pte. Ltd.	新加坡共和國	1坡元	–	74.99	軟件產品開發
Istan Assets Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資
JB Property Holdings Pte. Ltd.	新加坡共和國	1坡元	–	74.99	物業投資
Kaiser Union Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	投資控股
Keytime Holdings Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資
Kingz Holdings Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	投資控股
LCR Management Limited	香港	1港元	–	74.99	管理服務
Laurel Century Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
Liberty Town Holding Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資
Lippo Consortium Pte. Limited	新加坡共和國	2坡元	–	74.99	物業發展
Lippo Group International Pte. Limited	新加坡共和國	2坡元	–	74.99	投資控股
Lippo Property Management Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	投資控股
Mantor Assets Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資
Mastfield Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資

主要附屬公司資料 (續)

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

主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Trefar Enterprises Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資
West Tower Holding Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資
豐才有限公司	香港	2港元	–	74.99	投資
Winplace Global Limited	英屬維京群島	1美元	–	74.99	投資控股
Wollora Assets Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	74.99	物業投資
惠榮投資有限公司	香港	2港元	–	74.99	物業投資
Jeremiah Holdings Limited	英屬維京群島／香港	1,298,645坡元	–	44.99	投資控股
Nine Heritage Pte Ltd	新加坡共和國	1,000,000坡元	–	36.00	投資控股
Auric Pacific Group Limited	新加坡共和國	60,251,954坡元	–	30.17	投資控股
Auric Pacific Food Industries Pte Ltd	新加坡共和國	34,400,000坡元	–	30.17	甜點及烘焙產品批發
Sunshine Bread Sdn. Bhd.	馬來西亞	25,000,002零吉	–	30.17	製造麵包、蛋糕及 其他烘焙產品； 提供食品管理及 培訓服務、諮詢、 供應及相關事宜
Superfood Retail Limited	英屬維京群島／香港	2,048,260美元	–	30.17	投資控股

主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Cuisine Continental Group (HK) Limited	香港	12,000,000港元	–	30.17	餐飲銷售、 經營咖啡店及 小食亭以及 提供餐飲服務
Cuisine Continental (HK) Limited	香港	3,000,000港元	–	30.17	餐飲銷售、 經營餐廳及 批發業務
Cuisine Creations Pte. Ltd.	新加坡共和國	2坡元	–	30.17	管理及控股公司 以及開發及銷售 其附屬公司之 特許權業務活動
Delifrance Singapore Pte. Ltd.	新加坡共和國	4,000,002坡元	–	30.17	製造及銷售麵包及 糕餅產品以及經營 咖啡麵包店及麵包亭
Maxx Coffee Singapore Pte. Ltd.	新加坡共和國	300,000坡元	–	30.17	餐飲銷售及 經營咖啡店及小食亭
LCR Catering Services Limited	香港	9,000,000港元	–	27.15	擁有及營運一間 於香港之餐廳
Hongkong Chinese Limited (於香港聯合交易所有限公司上市)	百慕達／香港	199,828,009.70港元	–	73.95	投資控股
Capital Place International Limited	英屬維京群島／ 菲律賓共和國	50,000美元	–	73.95	物業投資

主要附屬公司資料 (續)

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

主要附屬公司資料 (續)

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

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

[^] 利潤分配比例

^{##} 法定實體類別

^{*} 已繳註冊資本

^{**} 已繳注資

附註：

新謝克爾 — 以色列幣值

波蘭茲羅提 — 波蘭幣值

披索 — 菲律賓幣值

零吉 — 馬來西亞幣值

人民幣 — 中華人民共和國幣值

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

於2024年12月31日，本公司所有附屬公司並無借貸股本或可換股借貸股本。

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

主要聯營公司資料

於2024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 (另有說明者除外)	本集團應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]	主要業務
標準太平洋有限公司	公司	香港	4,290,000港元	50	投資控股
Lippo-Savills Property Management Limited	公司	香港	2港元	37.50	物業管理服務
Greenix Limited	公司	英屬維京群島	100,000美元	36.98	投資控股
Lippo Marina Collection Pte. Ltd.	公司	新加坡共和國	1,000,000坡元	36.98	物業發展
Healthway Medical Corporation Limited	公司	新加坡共和國	277,630,000坡元	30.56	醫療服務
莆田華正自來水有限公司	中外合資經營企業	中華人民共和國	9,250,000人民幣*	30.00	食水供應
TIH Limited	公司	新加坡共和國	56,650,000坡元	29.94	私募投資
Goldfix Pacific Ltd.	公司	英屬維京群島	16,286.6美元	27.24	投資控股
Moolahgo Pte. Ltd.	公司	新加坡共和國	附註(b)	附註(b)	數碼金融服務

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

* 已繳註冊資本

附註：

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

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

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

主要合營企業資料

於2024年12月31日之主要合營企業之資料載列如下。

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

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

附註：

(a) 坡元 — 新加坡幣值
美元 — 美國幣值

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

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

共同經營企業資料

於2024年12月31日之共同經營企業之資料載列如下。

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

[#] 代表已扣除非控股權益後本集團之實際權益

附註：

美元 — 美國幣值

主要物業附表

(1) 於2024年12月31日之投資物業

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

香港

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

上述物業按長期租約持有。

中華人民共和國

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

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

上述物業均按中期租約持有。

主要物業附表 (續)

(1) 於2024年12月31日之投資物業(續)

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

主要物業附表 (續)

(2) 於2024年12月31日之持作銷售之物業

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

(3) 於2024年12月31日之發展中物業

物業詳述	用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約 樓面總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 概約百分比	預計 完成日期	於2024年 12月31日 之發展階段
中華人民共和國						
福建 莆田湄洲島	旅遊／商用	1,200,000	4,000	100	不適用	第一期大致完成
海外						
日本 群馬縣 Minakami Heights Golf Course Residence 之三幅土地	住宅	12,484	不適用	73.95	不適用	空置土地

主要物業附表 (續)

(4) 於2024年12月31日之固定資產物業

物業詳述	用途	概約 樓面總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 概約百分比
香港			
中環 金鐘道89號 力寶中心 內地段8615號	商用	2,780 (樓面實用面積)	74.99
堅尼地城 卑路乍街3號 大新閣2樓 海旁地段262號C段第1小分段、 海旁地段262號C段餘段及 海旁地段262號餘段	商用	743	74.99
淺水灣道5號 詩禮花園 3個單位及3個車位 郊區建屋地段979號	住宅	660	74.99
上述物業均按長期租約持有。			
海外			
馬來西亞 Negeri Sembilan Darul Khusus Jalan Teknologi 6, 2號及3號 Kawasan Perindustrian Taman Teknologi 2 71760 Bandar Enstek	工業	31,910	30.17
上述物業屬永久業權。			

財務資料概要

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止年度 千港元	截至2022年 12月31日 止年度 千港元	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溢利／(虧損)	(1,411,596)	(35,381)	125,281	500,070	(675,325)
資產總值	13,262,816	15,129,873	15,591,777	16,596,608	16,323,635
負債總額	(3,083,116)	(2,220,208)	(2,374,798)	(2,459,171)	(2,683,918)
資產淨值	10,179,700	12,909,665	13,216,979	14,137,437	13,639,717
非控股權益	(3,197,741)	(3,834,434)	(3,916,971)	(4,189,659)	(4,038,488)
本公司權益持有人應佔權益	6,981,959	9,075,231	9,300,008	9,947,778	9,601,229

補充財務資料

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.22條作出之披露

以下載列本集團聯屬公司於2024年12月31日(即釐定相關數字之最後可行日期)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須予披露之備考合併財務狀況表：

	千港元
備考合併財務狀況表	
無形資產	1,722,967
固定資產	4,414,507
投資物業	27,274,143
使用權資產	410,977
於按權益法入賬投資對象之權益	7,906,159
持作銷售之物業	183,841
按公平值計入其他全面收益之財務資產	796,497
按公平值計入損益之財務資產	714,793
應收賬款、預付款項及其他資產	1,882,517
現金及現金等價物	4,472,344
其他資產淨值	107,452
銀行及其他貸款	(19,419,523)
租賃負債	(417,216)
應付賬款、應計款項及其他負債	(1,951,252)
應付稅項	(346,911)
股東墊款	(3,675,241)
遞延稅項負債	(476,861)
非控股權益	(15,511,000)
	8,088,193
本集團應佔之權益(附註)	10,197,809

附註：本集團應佔之權益指未計非控股權益前本集團應佔之部分。



Lippo Limited **力寶有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：226)