



Hongkong Chinese Limited
香港華人有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：655)

2025 年報

目錄

頁次

公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	5
企業管治報告	23
風險管理報告	34
環境、社會及管治報告	40
獨立核數師報告	79
綜合損益表	84
綜合全面收益表	85
綜合財務狀況表	86
綜合權益變動表	88
綜合現金流動表	89
財務報告書附註	90
主要附屬公司資料	154
主要聯營公司資料	157
主要合營企業資料	158
主要物業附表	159
財務資料概要	161
補充財務資料	162

公司資料

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

陳念良先生

獨立非執行董事

徐景輝先生
梁英傑先生
吳敏燕女士

委員會

審核委員會

徐景輝先生(主席)
陳念良先生
梁英傑先生

薪酬委員會

徐景輝先生(主席)
李棕博士
陳念良先生
梁英傑先生
吳敏燕女士

提名委員會

徐景輝先生(主席)
李棕博士
陳念良先生
梁英傑先生
吳敏燕女士

秘書

陸苑芬女士

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
會計及財務匯報局條例下
之註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中信銀行(國際)有限公司

律師

何韋律師行

主要股份過戶登記處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited
Canon's Court
22 Victoria Street
PO Box HM 1179
Hamilton HM EX
Bermuda

香港股份過戶登記分處

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

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心
二座40樓

股份代號

655

網站

www.hkchinese.com.hk

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2025年12月31日止年度(「本年度」或「2025年」)之年報。

在這一年中，不斷變化之關稅緊張局勢及地緣政治風險令全球不確定性增加，本集團及其合營企業繼續在應對此等不利因素時展現出韌性及決心。

新加坡(本集團主要合營企業之主要營運地)繼續展現其經濟韌性。隨著投資者信心企穩及利率寬鬆，新加坡房地產市場在各主要分部之穩健需求支持下保持暢旺。這些有利條件鞏固了新加坡作為深受信賴之投資目的地之地位，為本公司之主要合營企業OUE Limited(「OUE」，連同其附屬公司，統稱「OUE集團」)提供一個穩定平台，在對外部不利因素保持警惕之同時尋求有序增長。

OUE集團善用可再生能源，在其標誌性新機場發展項目—新加坡首間零耗能酒店樟宜機場英迪格酒店中採用融合自然、當地文化及可持續發展之設計理念。該高級時尚酒店提供255間客房，已於2025年5月動工，目標於2028年竣工。

OUE之附屬公司OUE Real Estate Investment Trust(「OUE REIT」)繼續以可持續發展為策略重心。於2025年，其四項資產獲新加坡建設局頒授更高等級之綠色建築標誌認證，包括榮獲白金級認證之華聯海灣大廈及華聯城辦公室。OUE REIT貫徹其嚴謹之收購方針，在繼續專注以新加坡作為其核心市場之同時，亦會評估各主要門戶城市之增值機遇。於2026年3月，OUE REIT完成收購Salesforce Tower之19.9%權益。該物業為一棟樓高55層之頂級商業大廈，位於澳洲悉尼主要商業中心區。這項能夠提升收益率之策略性擴展，標誌著OUE REIT首次進軍澳洲市場，透過提升投資組合質量和地域多元化，進一步為其下一增長階段打好基礎。

OUE集團之酒店分部持續提升其品牌質量，同時精心打造能夠引起時下旅客及餐廳顧客共鳴之獨特體驗。樟宜機場皇冠假日酒店再次在國際舞台上展現其實力，連續第10年在2025年Skytrax全球機場大獎中勇奪「全球最佳機場酒店」及「亞洲最佳機場酒店」兩項殊榮。樟宜機場皇冠假日酒店更獲新加坡酒店業協會頒發2025-2026年度新加坡可持續發展大獎，以表揚其持續努力推動可持續實踐，進一步肯定其於綠色酒店業之領導地位。新加坡烏節希爾頓酒店亦連續第三年榮獲此項殊榮，彰顯出其對可持續豪華及卓越服務之貢獻。

於2025年12月，OUE集團強化其醫療保健投資組合，增持OUE Healthcare Limited(「OUEH」)19.32%之權益，令其總權益增至89.68%。在亞洲各地有利之人口趨勢及對優質醫療服務不斷需求下，此舉深化其於該行業之投資。

主席報告(續)

對OUE集團之醫療保健分部而言，2025年是實現卓越營運、社區影響力及策略性擴展之一年。在中國內地，由OUEH之合營企業持有之太子灣醫院已取得正式執照批文，標誌著於大灣區為社區提供國際級優質醫療服務之重要一步。在新加坡，以「肺病中心」為定位之O2醫療保健集團旨在透過跨學科、以患者為中心之模式重新打造亞洲之肺病護理服務，活用其於心胸外科、胸腔醫學及重症監護方面之專業知識治療各種心肺疾病。於2026年3月，O2醫療保健集團正式推出新加坡首個私營睡眠實驗室O2 SleepWell Laboratory，體現其致力從睡眠開始支持全方位健康生活之承諾。

OUE集團於2025年錄得之虧損有所減少，主要是由於2024年出售位於中國內地之非核心資產後再無確認相關公平值虧損、所佔按權益法入賬之投資對象之虧損減少以及財務開支減少所致，惟部分被就OUE集團於按權益法入賬之投資對象之投資錄得之減值虧損所抵銷。該按權益法入賬之投資對象因中國內地物業市場放緩而受到不利影響。該等虧損主要屬非現金性質，對OUE集團之營運現金流及企業資金需求並無重大影響。

在此背景下，本集團於本年度錄得股東應佔綜合虧損892,000,000港元，而截至2024年12月31日止年度則錄得綜合虧損1,200,000,000港元。該虧損乃主要由於本年度所佔合營企業虧損所致。

近期爆發中東戰爭後，油氣價格、船運及空運成本以及肥料價格大幅攀升。倘戰事持續更長時間，幾乎可以肯定將會干擾全球經濟。面對日益嚴峻之全球挑戰，本集團及其合營企業將繼續審慎管理資金及開支。我們對自身應對變化及把握機遇之能力充滿信心。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

2026年3月31日

董事會報告

董事謹此提呈截至2025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

新加坡(本公司主要合營企業之主要營運地)之經濟於2025年增長5%。到訪新加坡之國際遊客人數於2025年上升2.3%至16,900,000人次。2025年之旅遊收入增長動力強勁，反映國際旅客人均消費有所增加。儘管面對外部宏觀經濟及地緣政治影響，但受惠於穩定需求及越趨緊張之供應，新加坡辦公室市場於2025年仍保持韌性。中國內地經濟表現強韌，雖然於2025年底前增長放緩，但於2025年仍增長5%。儘管展現出韌性，中國內地仍面臨日益嚴峻之挑戰，包括內需疲弱及房地產市場長期低迷。

本年度業績

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892,000,000港元，而截至2024年12月31日止年度(「2024年」)則錄得綜合虧損1,200,000,000港元。該虧損乃主要由於本年度所佔合營企業虧損所致，有關虧損主要屬非現金性質。

本年度之收入為53,000,000港元(2024年－73,000,000港元)。本年度來自物業投資業務之貢獻佔總收入之93%(2024年－97%)。

本集團之其他經營開支主要包括法律及專業費用以及顧問及服務費用。本年度之其他經營開支為12,000,000港元(2024年－14,000,000港元)。融資成本減少至23,000,000港元(2024年－32,000,000港元)，主要由於本年度之利率較2024年下降所致。

物業投資

物業投資業務之分部收入主要來自本集團投資物業之經常性租金收入及授予本集團合營企業貸款之利息收入。於本年度內，本集團一間合營企業之股東同意按持股比例對其部份股東貸款停止計提利息，因此，所佔合營企業之虧損將根據彼等各自於該合營企業之持股比例相應減少。然而，由於利息收入減少，本年度分部收入減少至50,000,000港元(2024年－70,000,000港元)。經計入本集團投資物業之公平值虧損淨額、對一間從事辦公室租賃業務之聯營公司作出之減值虧損撥備以及融資成本後，本年度所佔本集團合營企業業績前之分部溢利為6,000,000港元(2024年－28,000,000港元)。

本集團之主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」，連同其附屬公司，統稱「LAAPL集團」)為一間持有OUE Limited(「OUE」，連同其附屬公司，統稱「OUE集團」)控股權益之公司。OUE為一間於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市之公司。OUE之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、零售及住宅領域。於2025年12月31日，LAAPL集團擁有OUE約73.44%之股本權益。

OUE之附屬公司OUE Real Estate Investment Trust(「OUE REIT」)為一個於新交所主板上市之房地產投資信託。OUE REIT之物業組合包括華聯海灣大廈、第壹萊佛士坊、華聯城辦公室、新加坡烏節希爾頓酒店、毗鄰之文華購物廊以及樟宜機場皇冠假日酒店。於2025年12月31日，LAAPL集團擁有OUE REIT合共約49.82%之權益。

董事會報告(續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

物業投資(續)

於本年度，由於在2024年12月出售位於中國內地之非核心資產，OUE REIT之投資物業收入有所下降。OUE REIT於新加坡之優質商業資產繼續表現強韌，於2025年12月31日，其辦公室物業組合及文華購物廊之承諾租用率分別高達95.4%及95.7%，為其提供有力支撐。OUE REIT之酒店分部於本年度錄得較低收入。較為疲軟之表現主要由於去年由演唱會帶動之旅遊快速增長及開始實行中國與新加坡互免簽證安排之高基數效應所致。於2026年3月，OUE REIT完成收購Salesforce Tower之19.9%權益。該物業為一棟優質且具永久業權之新建商業大廈，位於澳洲悉尼環形碼頭，其於2025年12月31日之實際租用率高達99.2%。此項收購會提升OUE REIT之投資組合質素及地域多樣化。

位於樟宜機場第二航廈之樟宜機場英迪格酒店之地基工程已於2025年5月動工，酒店將提供255間客房。該酒店由OUE擁有51%權益，預期將於2028年或之前竣工並全面投入服務。

OUE Healthcare Limited(「OUEH」，連同其附屬公司，統稱「OUEH集團」)為OUE之附屬公司，並於新交所由保薦人監察之上市平台凱利板上市。OUEH為一間於高增長之亞洲市場擁有、經營及投資優質醫療保健業務之區域性醫療保健公司，其生態系統包括一個位於新加坡之呼吸與心胸專科醫療集團，三間位於中國內地之醫院，以及一個位於緬甸包括醫院、醫療大樓及診所之網絡。位於深圳之太子灣醫院於2025年取得執照，目前正逐步擴大其服務與經營規模。該醫院已作好充分準備，以應付大灣區病人之醫療需求。於2025年12月，OUE集團為強化其醫療保健投資組合，增持OUEH 19.32%之權益，令其所持有OUEH股本之權益增至約89.68%。

於2025年12月31日，OUE集團持有於新交所主板上市之First Real Estate Investment Trust(「First REIT」)約45.60%之權益(包括透過OUEH集團持有之單位)。First REIT專注於新加坡、日本及印尼投資主要用於醫療保健及醫療保健相關用途之收益型房地產資產。

本集團於本年度自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業虧損871,000,000港元(2024年—1,205,000,000港元)。虧損乃主要由於LAAPL集團所佔其按權益法入賬之投資對象之虧損，包括一間位於中國內地之投資對象公司，該投資對象公司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，就按權益法入賬之投資對象之權益確認之減值虧損，以及投資物業公平值虧損淨額所致。該等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。於2025年12月31日，本集團於LAAPL之權益總額為8,600,000,000港元(2024年12月31日—8,800,000,000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業績前，分部於本年度錄得虧損4,000,000港元(2024年—4,000,000港元)。

董事會報告(續)

業務回顧(續)

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2025年12月31日，其資產總值(主要為與物業有關之資產)為9,300,000,000港元(2024年12月31日—9,500,000,000港元)。負債總額為600,000,000港元(2024年12月31日—600,000,000港元)。於2025年12月31日，現金及現金等價物為100,000,000港元(2024年12月31日—100,000,000港元)。於2025年12月31日，流動比率為3.9(2024年12月31日—3.6)。

於2025年12月31日，本集團之銀行貸款為505,000,000港元(2024年12月31日—501,000,000港元)。所有銀行貸款均為非流動負債、以港元計值並按浮動利率計息。本集團於適當時候會利用利率掉期改變其貸款之利率特性，以限制利率風險。於2025年12月31日，資本負債比率(按貸款總額對本公司權益持有人應佔權益之比率計算)為5.8%(2024年12月31日—5.6%)。

於2025年12月31日，本公司之權益持有人應佔綜合資產淨值減少至8,700,000,000港元(2024年12月31日—9,000,000,000港元)，相等於每股4.4港元(2024年12月31日—每股4.5港元)。該減少主要是由於本年度之虧損所致，惟被直接計入儲備之所佔由LAAPL集團股權交易產生之收益及所佔LAAPL集團匯兌收益所抵銷。

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

於2025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(2024年12月31日—無)。

於2025年12月31日，本集團之資本承擔為500,000港元(2024年12月31日—無)。本集團之投資或資本資產將透過其內部資源及外來銀行融資(倘適合)提供資金。

員工與薪酬

於2025年12月31日，本集團有23名全職僱員(2024年12月31日—23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18,000,000港元(2024年—11,000,000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

新加坡之2026年國內生產總值增長預測已從「1%至3%」上調至「2%至4%」，而中國內地之2026年國內生產總值增長目標則定為「4.5%至5%」。然而，前景所面臨之風險仍偏向下行。貿易及地緣政治緊張局勢可能爆發，影響金融市場、供應鏈及商品價格，繼而為全球經濟帶來不確定性並造成困擾。中東近期爆發戰爭，導致全球油氣價格大幅攀升，可能推高通脹並拖累經濟活動。在充滿挑戰之經營環境中，本集團及其合營企業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。其附屬公司、聯營公司及合營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、酒店營運、醫療保健服務、項目管理、證券投資及財務投資。

主要附屬公司、主要聯營公司及主要合營企業之業務及其他資料分別載於財務報告書第154至156頁、第157頁及第158頁。

本年度內該等業務之性質並無重大變動。

業績及股息

本集團於本年度之業績，以及本集團及本公司於2025年12月31日之財務狀況載於財務報告書第84至158頁。

本年度概無宣派中期股息(2024年 — 無)。董事已議決不建議就本年度派發任何末期股息(2024年 — 無)。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及非控股權益概要載於第161頁。

股本

本公司股本之詳情載於財務報告書附註26。

可分派儲備

本公司可分派儲備之詳情載於財務報告書附註36。

投資物業

本年度內投資物業變動之詳情載於財務報告書附註16。

捐款

本年度內本集團並無作出任何慈善及其他捐款(2024年 — 無)。

董事會報告(續)

董事

本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事

李棕博士(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

陳念良先生

獨立非執行董事

徐景輝先生

梁英傑先生

吳敏燕女士

按照本公司之章程細則(「章程細則」)第84條，李棕博士、梁英傑先生及李聯煒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。

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。徐景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9月30日起計，任期兩年。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。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。於彼等各自先前與本公司訂立之協議書所定之任期屆滿後，(a)李江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30日起計，任期兩年；及(b)陳念良先生及梁英傑先生均就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議書，由2026年1月1日起計，任期兩年。所有上述協議書均可由有關協議書之任何一方以三個月之事先書面通知予以終止。董事職位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，當時在任之三分之一董事(或倘彼等之人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數)須於各股東週年大會上輪次退任，且彼等須待股東表決後方可獲重選。每名董事亦須每三年至少退任一次。

董事會報告(續)

董事(續)

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。李聯煒先生就獲聘任為本公司行政總裁訂立僱傭協議(經補充)，自2015年1月1日起生效。李先生由本公司之行政總裁調職為副主席，自2024年6月7日起生效。李國輝先生就獲聘任為本公司行政總裁訂立僱傭協議(經補充)，自2024年6月7日起生效。上述僱傭協議可由有關協議之任何一方以三個月之事先書面通知予以終止。

擬於即將舉行之股東週年大會上重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。

根據上市規則之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。本公司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。

董事及高層管理人員簡歷

李棕博士(前度名字：李宗)，65歲，於1992年9月獲委任為本公司董事，並為本公司之董事會主席。李博士亦為力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之執行董事兼董事會主席，力寶華潤為香港公眾上市公司。自2015年1月起，彼為本公司及力寶華潤各自之執行總裁。彼為本公司及力寶華潤各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。李博士於2026年1月辭任力寶有限公司(「力寶」)(一間前香港公眾上市公司，其於2025年9月私有化)之董事。李博士亦於本公司、力寶華潤及力寶若干附屬公司擔任董事之職。彼為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)之執行主席兼集團行政總裁。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，該等公司連同力寶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譽。李博士為李江先生之父親。李江先生乃本公司及力寶華潤各自之執行董事。李博士為梁杏子女士(「梁女士」)之配偶，並為李白先生之胞弟。Aileen Hambali女士(「Hambali女士」)為李白先生之配偶。梁女士、李白先生及Hambali女士於本公司之權益於下文「根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉」一節中披露。

董事會報告(續)

董事及高層管理人員簡歷(續)

李聯偉先生(別名：李聯煒)，BBS, JP，77歲，於1992年9月獲委任為本公司董事，並於2024年6月由本公司之行政總裁調職為副主席。李先生為力寶華潤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。彼為力寶及Hennessy Holdings Limited(「Hennessy」)(根據證券及期貨條例之條文，該等公司於本公司擁有須予披露之權益)之董事。李先生為本公司及力寶華潤之授權代表。此外，彼於本公司、力寶華潤及力寶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，彼擔任香港不同政府機構及委員會之成員或主席，包括香港醫院管理局成員，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。

李國輝先生，67歲，於2024年6月獲委任為本公司之執行董事及行政總裁。李先生為力寶華潤之執行董事及行政總裁。李先生為本公司及力寶華潤之候補授權代表。此外，彼於本公司、力寶華潤及力寶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、企業行政及企業管治方面擁有逾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、香港中文大學法律博士學位及香港理工大學工商管理博士學位。李先生服務力寶集團公司逾40年。李先生為力寶、Hennessy及Lippo Capital之董事，並為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，35歲，於2023年3月獲委任為本公司之執行董事。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)學位及文學士(經濟學)學位。他曾修讀哈佛商學院之高層管理教育課程。李先生亦為力寶華潤之執行董事。彼於2026年1月辭任力寶之董事。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。彼亦於力寶華潤一間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，並為李白先生及Hambali女士之侄子。

陳念良先生，70歲，於1992年9月獲委任為本公司董事，並於2004年9月由本公司之獨立非執行董事調職為非執行董事。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1985年在澳洲維多利亞省獲取律師資格。他曾於1993年5月至2008年4月期間出任律師紀律審裁組之成員。彼亦為力寶華潤之非執行董事。彼於2026年1月辭任力寶之董事。陳先生為本公司及力寶華潤各自之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。陳先生為美聯集團有限公司(一間香港公眾上市公司)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，76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。彼擁有逾40年會計、財務及投資管理(尤其於中國內地投資方面)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以及美國會計師公會會員。彼於美國德薩斯州休斯頓大學畢業，持有會計學理學碩士學位及工商管理一級榮譽學士學位。徐先生為本公司之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席。徐先生於2026年1月辭任力寶之董事。

梁英傑先生，76歲，於2018年1月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於1976年成為香港最高法院認可律師，並於1993年成為英格蘭及威爾斯最高法院認可律師。梁先生為一位執業律師及公證人，現為何梁律師行之高級合夥人。梁先生持有香港大學法律榮譽學士學位及法律深造證書。彼為力寶華潤之獨立非執行董事。梁先生為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦為力寶華潤之審核委員會成員以及薪酬委員會及提名委員會之主席。彼由1995年1月16日至1998年3月10日曾任本公司之獨立非執行董事。

吳敏燕女士，65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之獨立非執行董事。吳女士為本公司及力寶華潤各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。吳女士於2026年1月辭任力寶之董事。

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

除本文及下文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中所披露者外，董事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)

董事及五位最高薪酬僱員之薪酬

董事之薪酬(以具名方式列示)及本集團五位最高薪酬僱員之薪酬詳情分別載於財務報告書附註10及11。

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。

除下列各項外，董事本年度之薪酬已於彼等各自與本公司訂立之協議書及／或僱傭協議(倘適用)中訂明及／或根據相關法例規定而支付：

- (a) 李棕博士之酌情花紅金額3,087,150港元；及
- (b) 李國輝先生之酌情花紅金額1,036,400港元。

根據李棕博士、李聯煒先生及李國輝先生各自與本公司訂立之僱傭協議，彼等可就擔任本公司之行政職務收取薪金、酌情花紅及其他額外福利。

上述董事薪酬之進一步詳情於財務報告書附註10中披露。

本公司各董事有權向本公司收取董事袍金。自2025年4月1日起，董事袍金由每年274,800港元調整為每年284,400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282,000港元。非執行董事亦因獲委派為本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	93,900
成員	60,600

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2025年12月31日，本公司之董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「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
本公司每股面值0.10港元之普通股股份數目						
李棕	-	-	1,179,199,264 <i>附註(i)及(ii)</i>	-	1,179,199,264	59.01
李聯煒	4,495,895	270	-	-	4,496,165	0.23
李國輝	466	466	-	-	932	0.00
徐景輝	600,000	75,000	-	-	675,000	0.03
力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)普通股股份數目						
李棕	-	-	672,555,056 <i>附註(i)及(iii)</i>	-	672,555,056	73.20
吳敏燕	-	-	-	200,000 <i>附註(iv)</i>	200,000	0.02

附註：

- 於2025年12月31日，本公司之相聯法團Lippo Capital Limited(「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。
- 於2025年12月31日，Lippo Capital直接擁有本公司每股面值0.10港元之普通股股份(「股份」)894,916,529股之權益，及透過其擁有100%權益之附屬公司間接擁有284,282,735股股份之權益。因此，Lippo Capital直接及間接擁有合共1,179,199,264股股份之權益，約佔已發行股份之59.01%。
- 於2025年12月31日，Lippo Capital及透過其擁有100%權益之附屬公司直接及間接擁有力寶華潤普通股股份合共672,555,056股之權益，約佔力寶華潤已發行股份之73.20%。
- 於2025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%。

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2025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
Acematic Limited	(a)	普通股	1	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
Chung Po Investment Holding Co., Ltd.	(a)	普通股	1,200,000	60
華陽機構股份有限公司	(a)	普通股	2	100
Ever Benefits Limited	(a)	普通股	2	100
鴻栢投資有限公司	(a)	普通股	2	100
Healthway Medical Corporation Limited (「Healthway」)	(e)	普通股	3,056,521,494	67.39
Hennessy Holdings Limited	(a)	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司(「力寶物業」)	(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	(f)	普通股	1	100
Lippo Investments Limited	(a)	普通股	2	100
力寶有限公司	(a)	普通股	493,154,032	100
Lippo Realty (China) Limited	(a)	普通股	1	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
Orkney Development Ltd.	(a)	普通股	1	100
OUE Limited(「OUE」)	(g)	普通股	552,834,800	73.60
PT Matahari Department Store Tbk.	(h)	普通股	1,549,633,796	68.56
Skyscraper Realty Limited	(a)	普通股	10	100
Superfood Retail Limited (「Superfood」)	(i)	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
福建华阳湄洲开发有限公司	(a)	股本權益	不適用	100

董事會報告(續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

附註：

- (a) 該／該等股份／股本權益由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直接擁有100%權益之附屬公司。OUE由Fortune Crane Limited(「FCL」)間接擁有約73.44%權益。本公司透過其擁有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之權益之詳情於上文附註(i)及(ii)披露。
- (c) 於該等股份中，4,999,283股普通股股份由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Pantogon Holdings Pte Ltd(「Pantogon」)持有；及759,000股普通股股份由Max Turbo Limited(「Max Turbo」)持有。Jeremiah、Pantogon及Max Turbo為力寶華潤間接擁有100%權益之附屬公司。有關李博士於力寶華潤之權益之詳情於上文附註(i)及(iii)披露。此外，於2025年12月31日，Silver Creek Capital Pte. Ltd.(「Silver Creek」)持有18,691,216股普通股股份。李博士(透過其控制之公司)為Silver Creek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) 於該等股份中，253,865,182股普通股股份由Continental Equity Inc.(「Continental Equity」)持有；1,594,776,083股普通股股份由Gentle Care Pte. Ltd.(「Gentle Care」)持有；及1,207,880,229股普通股股份由OUE間接擁有89.68%權益之附屬公司OUEH Investments Pte. Ltd.持有。Continental Equity及Gentle Care為力寶華潤間接擁有100%權益之附屬公司。因此，李博士被視作擁有Healthway合共3,056,521,494股普通股股份之權益，約佔Healthway已發行股份之67.39%。有關李博士於力寶華潤及OUE之權益之詳情於上文附註(i)、(iii)及(b)披露。
- (f) 該股份由Lippo Capital Group 100%直接持有。
- (g) 於該等股份中，391,300股普通股股份由本公司持有；847,000股普通股股份由Lippo Capital間接擁有100%權益之附屬公司力寶物業持有；103,742,200股普通股股份由Golden Concord Asia Limited(「GCAL」)持有；及447,854,300股普通股股份由OUE Realty Pte. Ltd.(「OUE R」)持有。OUE R為GCAL直接擁有100%權益之附屬公司，而GCAL則為FCL直接擁有100%權益之附屬公司。因此，李博士被視作擁有OUE合共552,834,800股普通股股份之權益，約佔OUE已發行股份之73.60%。有關李博士於本公司及FCL之權益之詳情於上文附註(i)、(ii)及(b)披露。
- (h) 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。
- (i) 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。Nine Heritage、Pantogon、Jeremiah及Max Turbo為力寶華潤之附屬公司。因此，李博士被視作擁有Superfood合共10,000股普通股股份之權益，佔Superfood已發行股份之100%。有關李博士於力寶華潤及OUE之權益之詳情於上文附註(i)、(iii)及(b)披露。

於2025年12月31日，本公司之董事或行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團屬實物結算、現金結算或其他股本衍生工具之相關股份中擁有任何權益。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於2025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。

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)

於2025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。

獲准許之彌償條文

本公司之章程細則規定，董事可從本公司之資產及溢利獲得彌償保證，彼等或任何彼等人士、彼等之任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自之職務或信託執行其職責或假定職責時因作出、發生之任何作為或不作為而招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害賠償及開支，可就此獲擔保免受任何損害。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2025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
Hennessy Holdings Limited(「Hennessy」)	284,282,735	14.23
力寶有限公司(「力寶」)	284,282,735	14.23
Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)	1,179,199,264	59.01
Lippo Capital Holdings Company Limited(「Lippo Capital Holdings」)	1,179,199,264	59.01
Lippo Capital Group Limited(「Lippo Capital Group」)	1,179,199,264	59.01
梁杏子女士	1,179,199,264	59.01
PT Trijaya Utama Mandiri(「PT TUM」)	1,179,199,264	59.01
李白先生	1,179,199,264	59.01
Aileen Hambali女士	1,179,199,264	59.01

董事會報告(續)

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉(續)

主要股東於本公司之股份之權益(續)

附註：

1. Hennessy作為實益擁有人直接持有本公司284,282,735股普通股股份，約佔本公司已發行股份之14.23%。
2. 力寶直接擁有Hennessy已發行股本之100%。
3. Lippo Capital作為實益擁有人直接持有本公司894,916,529股普通股股份，以及透過其擁有100%權益之附屬公司力寶間接擁有本公司284,282,735股普通股股份之權益，合共為本公司1,179,199,264股普通股股份，約佔本公司已發行股份之59.01%。
4. 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。
5. 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。
6. Hennessy於本公司普通股股份之權益已記錄為力寶及Lippo Capital之權益。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。上述於本公司之1,179,199,264股普通股股份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2025年12月31日，主要股東或其他人士(本公司董事或行政總裁除外)概無在本公司之股份或相關股份中，擁有任何已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊上之權益或淡倉。

董事於競爭業務之權益

力寶集團(泛指李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2025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。

除徐景輝先生外，本公司全體董事亦為本公司之同系附屬公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之董事。董事於力寶華潤之權益之進一步詳情於上文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。力寶華潤之附屬公司亦從事物業投資及物業發展業務。

董事會報告(續)

董事於競爭業務之權益(續)

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。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.20條作出之披露

本集團已向Lippo ASM Asia Property Limited(為本公司之主要合營企業)之附屬公司Fortune Crane Limited(「FCL」)授予財務資助。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.13條所披露及於2025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
- (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」)。

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)

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。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。

於2025年12月31日，上述墊款之未償還結餘約為380,420,000坡元(相等於約2,303,367,000港元)。於本年度內，FCL之股東按彼等相關持股比例停止計提部份股東貸款之利息，因此，PSL同意自2025年7月1日起豁免FCL所欠之貸款約312,410,000坡元之應計利息。除本文所披露者外，上述所有向FCL提供之墊款均為無抵押，按年利率2.25%計息及須按要求償還。

董事及控股股東於合約之權益

除財務報告書附註32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擁有重大權益而與本公司業務有關之其他重要合約。

於本年度內，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。

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。

董事會報告(續)

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84%，而當中最大客戶應佔之收入為62%。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(v)及7。

企業管治

本公司承諾保持高質素之企業管治常規。本公司之企業管治報告載於第23至33頁。

主要風險及不穩定因素

本集團之財務狀況、經營業績、業務及展望可能受多種風險及不穩定因素所影響。本集團已識別主要風險及不穩定因素，其詳情於第34至39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。該政策於2026年3月經修訂及更新。有關本公司股息政策之詳情於第23至33頁所載之企業管治報告內披露。

董事會報告(續)

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，致力向其業務夥伴、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40至78頁。

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

足夠公眾持股量

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

優先權

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

核數師

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

代表董事會

行政總裁

李國輝

香港，2026年3月31日

企業管治報告

企業管治常規

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

於截至2025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，除下文所披露者外，本公司於本年度已遵守企業管治守則之守則條文。根據企業管治守則之守則條文第F.2.2條(自2025年7月1日起已獲重新編號為守則條文第F.1.3條)，董事會主席應出席股東週年大會。由於董事會主席當時身處海外及未能與彼聯絡，故未能出席本公司於2025年6月23日舉行之股東週年大會(「2025年股東週年大會」)。2025年股東週年大會由董事會副主席擔任主席，以促進本公司與其股東之間之有效溝通。

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

董事會現有八名成員(董事會成員資料載於第9頁)，包括四名執行董事及四名非執行董事，其中三名非執行董事為上市規則所界定之獨立人士(董事簡歷載於第10至12頁)。載列董事名稱及其角色和職能之名單亦可於本公司網站(www.hkchinese.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。

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，佔董事會人數超過三分之一。其中一名獨立非執行董事具備上市規則第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。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)

徐景輝先生擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。除根據上市規則第3.13條發出確認獨立性函件外，彼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。並無證據顯示彼之任期對彼之獨立性有任何影響。董事已討論並認為，儘管徐景輝先生長期服務，但仍保持獨立性，且董事相信，彼於本集團業務之寶貴知識與經驗，以及彼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。

根據本公司之章程細則(「章程細則」)，當時在任之三分之一之董事(或倘彼等之人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數)須於各股東週年大會上輪次退任，且彼等須待股東表決後方可獲重選。此外，每名董事須每三年至少退任一次。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目的、價值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。本集團亦鼓勵多元包容之文化，以孕育靈感並打造一個每位員工都感到被重視、尊重及聆聽之環境。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四次會議。

於本年度，主席與獨立非執行董事曾在其他董事並無出席之情況下舉行一次會議。

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

董事	出席次數／會議數目				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會*
執行董事					
李棕博士(主席)	4/4	不適用	3/3	3/3	0/1
李聯煒先生(副主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
李國輝先生(行政總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
李江先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
非執行董事					
陳念良先生	4/4	3/3	3/3	3/3	1/1
獨立非執行董事					
徐景輝先生 (審核委員會、薪酬委員會及 提名委員會主席)	4/4	3/3	3/3	3/3	1/1
梁英傑先生	4/4	3/3	3/3	3/3	1/1
吳敏燕女士	4/4	不適用	3/3	3/3	1/1

* 本公司於本年度舉行之股東大會僅為2025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。李國輝先生為本公司行政總裁。行政總裁之職務為負責本集團業務之日常管理工作。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

現有四名非執行董事，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)須每三年至少輪次退任一次。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.hkchinese.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薪酬政策及個別董事及高級職員之薪酬方案，包括薪金、花紅及非現金利益。在釐定薪酬方案時，已考慮可作比較之公司之薪金水平、投入時間及職責，以及本集團其他職位之僱用條件，以令管理激勵機制符合股東之利益。於本年度，薪酬委員會檢討及獲授權釐定(其中包括)(i)董事及高級職員之薪酬方案；及(ii)若干董事(包括執行董事)之服務合約。薪酬委員會亦評估執行董事之表現。

薪酬委員會成員主要為非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。薪酬委員會現有五名成員，包括三名獨立非執行董事徐景輝先生(為薪酬委員會之主席)、梁英傑先生及吳敏燕女士、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三次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

董事之薪酬及退休福利詳情分別於財務報告書附註10及2.4(v)中披露。

提名董事

董事會有權根據本公司之章程細則委任董事。本年度並無委任新董事。

董事會於2005年6月成立提名委員會，委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，本公司於2025年12月修訂其職權範圍，最新版本可於本公司網站(www.hkchinese.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)、協助董事會編制董事會技能表及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，並顧及本公司之董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)；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；就董事對董事會投入之時間及貢獻作出定期檢討及評估；支援定期評估董事會之表現；協助董事會制定及檢討本公司員工多元化政策(「員工多元化政策」)之執行及有效性；及不時檢討提名委員會之職權範圍、董事會成員多元化政策、員工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2025年股東週年大會上尋求重選連任之董事之資格，並評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會亦檢討董事會之現有架構、規模、成員組合、多元化及效能，並檢討提名委員會之職權範圍及協助制定員工多元化政策。此外，提名委員會已就於即將舉行之本公司2026年股東週年大會(「2026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.hkchinese.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，並於2019年1月修訂該政策。經修訂之董事會成員多元化政策可於本公司網站(www.hkchinese.com.hk)瀏覽。董事會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。提名委員會監察董事會成員多元化政策之實施情況，並於適當時候制定按照董事會成員多元化政策達致成員多元化之可計量目標。其將檢討執行董事會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，將充分考慮董事會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董事會成員多元化政策以確保其持續有效，而董事會將每年檢討董事會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。本集團於2025年12月採納員工多元化政策，該政策適用於包括高層管理人員在內之所有僱員，並旨在確立達成員工多元化之方針及包容文化，以及實現可持續且均衡之發展。提名委員會將在適當情況下不時檢討員工多元化政策以確保其持續有效，並向董事會建議作出任何修訂。於2025年12月31日，在本集團工作場所內之男女比例保持平衡，詳情載列於第40至78頁之環境、社會及管治報告內。

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，即徐景輝先生(為提名委員會之主席)、梁英傑先生及吳敏燕女士、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三次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

企業管治報告(續)

董事投入時間及培訓

本公司已接獲各董事之確認，表示彼等於本年度投入足夠時間及充分關注本公司之事務。本公司鼓勵董事參加專業、公共及社會組織。董事已向本公司披露於香港或海外上市公眾公司或組織擔任職務之數目和性質，及其他重大承擔，並提供公眾公司及組織之名稱以及所投入之時間。本公司亦提醒彼等應適時通知本公司該等資料的任何變更。有關於2026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10至12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)	(1)、(2)及(3)
李江先生	(1)、(2)及(3)
非執行董事	
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)
梁英傑先生	(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2,400,000港元(2024年 — 2,600,000港元)及約為4,000港元(2024年 — 4,000港元)。

審核委員會

董事會於1998年12月成立審核委員會。審核委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，本公司於2025年12月修訂其職權範圍，最新版本可於本公司網站(www.hkchinese.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徐景輝先生(為審核委員會之主席)及梁英傑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2026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。審核委員會亦協助董事會檢討及更新審核委員會之職權範圍。

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34至39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。反貪污政策於2026年3月經修訂。舉報政策及反貪污政策各自之最新版本可於本公司網站(www.hkchinese.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(「股東通訊政策」)，並將每年作出檢討以確保其有效性。股東通訊政策於2025年12月經修訂及更新。

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2025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.hkchinese.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)發放及登載。

為與股東有效溝通及保護環境，股東可選擇透過本公司網站(www.hkchinese.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、組織章程大綱(「章程大綱」)及章程細則以及上市規則及任何其他相關法律及規例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之查詢。

股東可直接向本公司之香港股份過戶登記分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(「過戶處」)，或聯絡過戶處之客戶服務熱線(852) 2980 1333或透過電郵至655-ecom@vistra.com查詢有關其股權事宜。股東可將其查詢以書面方式發送至本公司主要營業地點予董事會或公司秘書，地址為香港金鐘道89號力寶中心二座40樓。

於本年度，本公司持續與其股東保持對話，而董事會已檢討並認為已有效實施股東通訊政策。

股東權利

根據本公司之章程細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分之一之股東，於任何時候均有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明之任何事項或決議；且該大會應以混合會議、電子會議或實體會議之形式於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一(21)日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行根據百慕達1981年公司法之規定召開該混合會議、電子會議或實體會議。股東可將要求及請求以書面方式發送至本公司主要營業地點予董事會或公司秘書，地址為香港金鐘道89號力寶中心二座40樓。

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。股息政策於2026年3月經修訂及更新。

於決定是否建議派發股息及釐定股息金額或形式時，董事會將考慮(其中包括)本集團之盈利表現、財務狀況、投資及資金要求、經濟狀況、營商環境及未來前景以及股東權益。本公司可以董事會認為合適之方式以現金或以股代息或其他形式宣派或派付股息。本公司並無任何預定派息率，且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大綱及章程細則。本公司之章程大綱及章程細則之最新綜合版本可於本公司網站(www.hkchinese.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2025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79至83頁之獨立核數師報告內。

企業社會責任

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

風險管理報告

有效之風險管理有助本公司(連同其附屬公司，統稱「本集團」)接納適當之風險及把握機遇，是本集團實現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發展。鑒於環境、社會及管治(「ESG」)風險的重要性日益提升，本集團自2018年起將ESG風險因素納入風險管理流程。

本集團之風險管理框架參考了「COSO企業風險管理－整合框架」和「ISO 31000風險管理－原則與指南」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

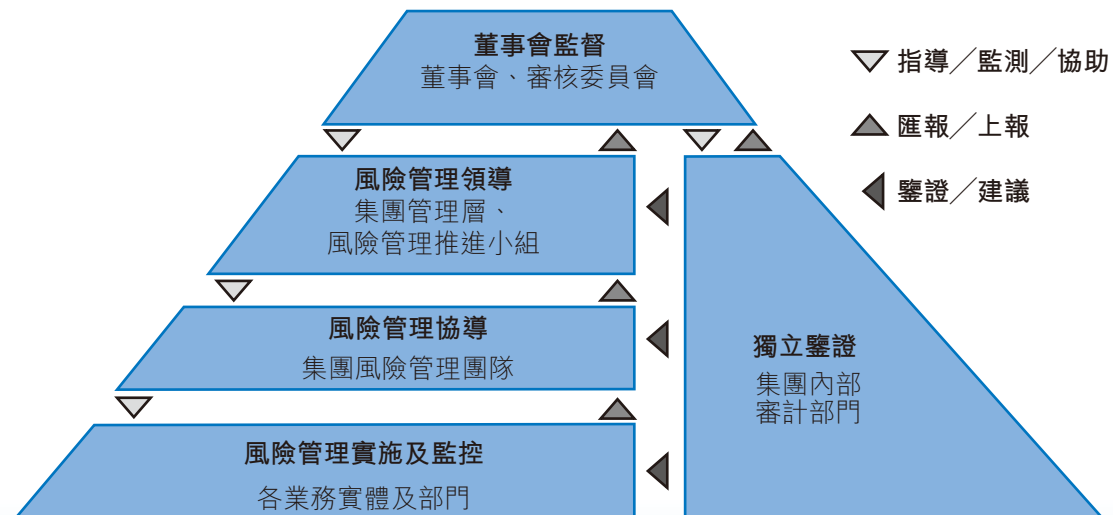
風險管理策略

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之重要性。為了倡導理想之風險文化，集團之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之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之風險監控及管理奠定基礎。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

- 承擔風險管理及內部監控系統之最終責任。
- 批准整體風險胃納聲明及風險接受程度。
- 監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。
- 確保風險管理及內部監控系統之有效性至少每年進行檢討，並獲分配足夠資源。

審核委員會(由董事會授權)

- 就整體風險管理策略、風險管治架構、風險胃納及風險文化向董事會提供建議。
- 監督主要風險(包括ESG及氣候相關風險)的識別、評估與監控，以及緩解策略。
- 監督風險管理及內部監控系統，包括年度有效性檢討。
- 檢討獲舉報事項及舉報政策之有效性。

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。

風險管理推進小組(由集團管理層領導)

- 設立風險標準及評估方法。
- 定期評估集團層面之重大風險及檢討業務實體層面之風險狀況。
- 分配足夠資源以實施集團之風險管理架構。
- 向審核委員會定期報告集團之風險狀況及主要風險應對計劃的執行狀況。
- 持續監控風險管理及內部監控系統之有效性，並匯報所得結果。

風險管理協導

集團風險管理團隊

- 實施經風險管理推進小組核准之集團風險管理政策及計劃，並運用標準化工具和模板，在各業務實體間推展風險管理流程，以進行風險評估、處理及匯報。
- 監控風險處理計劃的進度，確保內部監控及緩解措施均妥為制定並有效實施。
- 透過集團管理層及審核委員會，定期向董事會匯報集團風險狀況及風險管理進度。

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。
- 負責各自業務或營運過程之風險管理活動及匯報。
- 定期進行風險管理及內部監控自我評估。

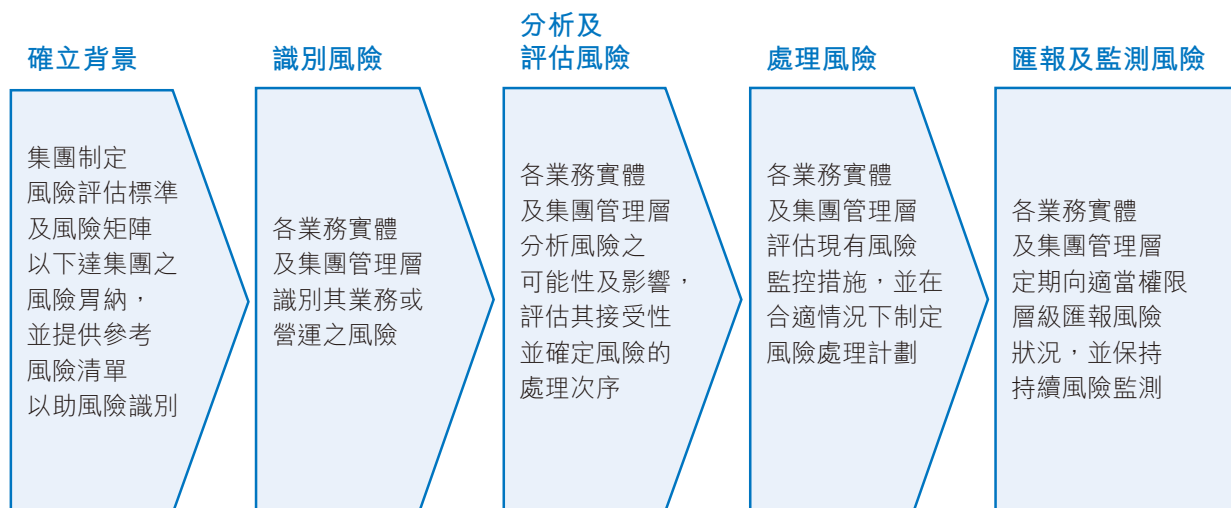
獨立鑒證

集團內部審計部門

- 根據經審核委員會批准的年度計劃，對主要業務實體及職能部門進行以風險為本的審核與合規審查，並在有需要時進行專項審查，從而就風險管理及內部監控系統之有效性提供獨立鑒證。
- 定期向審核委員會匯報審核結果，並向董事會提交年度總結報告。
- 執行跟進審查，確保改善措施得到有效落實。

風險管理流程

本集團制定了有系統之風險管理程序，以下為該程序中的主要活動：



風險管理報告(續)

持續改進

本集團致力強化其風險管理及內部監控系統，並於截至2025年12月31日止年度(「本年度」)實行了以下主要措施：

1. 全面檢視及更新風險管理框架手冊，以強化指引、統一實踐，並釐清用語及流程。
2. 更新風險管理報告模板，以納入與本集團相關之氣候相關風險及可持續發展挑戰。
3. 評估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，以識別重大風險(包括ESG風險)變化，並評估改善風險管理之建議措施。
4. 檢視本公司政策、更新股東通訊政策，採納新的員工多元化政策，並修訂審核委員會及提名委員會之職權範圍，以強化風險監管。
5. 對選定之業務實體及部門進行內部審核，以評估合規性、識別內部監控弱點並評估補救措施。
6. 為風險負責人及員工提供針對性培訓，涵蓋職業健康與安全、資訊科技安全意識以及ESG原則。
7. 進行氣候情境分析以識別重大物理風險及轉型風險、評估財務影響、測試業務模式韌性、用以制定緩解策略、優化資本配置，並支援具前瞻性之氣候資訊披露。

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之風險

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

— 未遵守任何內部規定／準則、法律／監管機構要求及／或任何有關第三方法律訴訟／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，並進行集團層面之風險分析。藉此結合由上而下及由下而上之方法，本集團識別出各業務分部及職能之重大風險(包括ESG相關風險)，實施了緩解措施並進行持續監控。

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. 中國內地之物業投資

主要風險描述	主要緩解措施
<p>1. 市場動態風險 (策略風險)</p> <p>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，影響銷售收入目標之風險。</p>	<ol style="list-style-type: none">1. 委聘額外租務代理以擴大市場份額及擴闊租戶來源。2. 推行完善的租戶支援系統(包括維護與通訊)，以提高租戶滿意度及續租率。3. 定期審視市場趨勢及租戶需求，以支持及時採取管理措施。4. 透過數據分析持續評估市場推廣成效，以緊貼市場動態。
<p>2. 競爭對手之風險 (策略風險)</p> <p>競爭對手之行動或市場出現新進對手之風險，影響市場份額目標及／或銷售收益目標。</p>	<ol style="list-style-type: none">1. 定期調整租金水平，以保持競爭力，同時維持盈利能力。2. 滿足租戶對裝修及工作間的合理需求，以吸引優質租戶。3. 向租務代理提供具競爭力的佣金，以加快租出。4. 持續對競爭對手進行分析，將佣金率和租賃條款與市場同業比較，以識別出差異化機會。

B. 集團營運

主要風險描述	主要緩解措施
<p>1. 自然災害及氣候相關物理風險 (營運風險)</p> <p>颱風、地震、海嘯、暴雨、塌方、洪水和其他極端天氣事件影響業務營運之風險。</p>	<ol style="list-style-type: none">1. 就各種災害情況保持適當的保險保障。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，並透過定期的測試與演習，以確保關鍵系統的韌性。4. 定期進行會計及資訊科技系統備份。
<p>2. 商業投資風險 (策略風險)</p> <p>投資於其他公司或業務的表現未如預期之風險，可能會影響目標回報。</p>	<ol style="list-style-type: none">1. 財務及證券投資決策須按照投資委員會之職權範圍所述之投資準則及程序作出。2. 在作出任何投資承諾前，須徹底審閱商業方案，並運用詳盡的財務及法律資料進行盡職審查及評估退出策略。

風險管理報告(續)

風險管理及內部監控系統之有效性檢討

於本年度，董事會基於對以下各項及其他事項之考量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. 更新風險管理框架手冊，以強化指引及提高清晰度。
2. 修訂風險管理報告模板，以納入更多氣候相關風險及可持續發展挑戰。
3. 檢視及更新主要政策(包括反貪污政策)。
4. 強化審核委員會之職權範圍，以提升風險監控。

審核委員會經董事會授權進行詳盡審查，檢討了以下各項：

1. 執行風險管理之進展情況之定期匯報。
2. 本集團重大風險報告(包括主要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所進行之風險管理及內部監控自我評估結果。
4. 對業務實體及職能進行之內部審核所得結果和建議(包括評估內部監控之有效性)。
5. 對設計、實施及監控風險管理及內部監控系統所需資源之充足度(包括員工資歷及經驗、培訓課程及本公司在會計、財務匯報、內部審計及風險管理職能以及ESG相關職能方面之預算)。
6. 管理層對風險管理及內部監控系統持續監察之範圍及質素。
7. 定期評估本集團之政策，並在必要時作出更新。
8. 管理層就所識別之風險管理事宜及問題向董事會及審核委員會進行溝通和匯報之範圍及頻率。

基於該等檢討及管理層提供之確認，董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統於本年度內適當及有效。風險管理及內部監控系統旨在緩解風險並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(連同其附屬公司，統稱「本集團」)於截至2025年12月31日止年度(「本年度」或「2025年」)在環境、社會及管治報告方面之表現。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、措施及表現，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
物業發展、物業投資 及物業管理	<ul style="list-style-type: none">北京力寶世紀置業有限公司成都力寶置業有限公司Fairseas 1 Pte. Ltd.One Realty Pte. Limited
管理服務	<ul style="list-style-type: none">HCL Management Limited

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。

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(續)

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2026年3月31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，請發送至本公司之主要營業地點，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 hkc.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

可持續發展乃本集團長期業務策略之關鍵部分，有助創造價值及提升營運韌性。本集團致力透過完善之管治及風險管理措施，將環境、社會及管治融入業務決策之中。培養堅實之道德企業文化對提升績效至關重要，本集團致力秉持誠信與負責任之原則經營業務。展望未來，本集團將繼續以堅定之道德操守及完善之管治架構，盡力為各持份者創造長期價值。

2.1 管治架構

完善之管治對有效推行業務策略及創造可持續價值至關重要。董事會負責監督本集團環境、社會及管治相關事宜(包括氣候相關議題)。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，協助董事會識別、評估及管理重要之環境、社會及管治事宜，並制定合適之環境、社會及管治策略。工作小組確保該等政策符合相關法規，並與多個部門緊密合作，以追蹤環境、社會及管治表現、檢討重要性評估及每年向董事會匯報。本集團將精益求精，持續優化其環境、社會及管治與可持續發展策略。

2.2 環境、社會及管治之風險管理及內部監控系統

環境、社會及管治以及氣候相關考慮因素已被納入企業風險管理(「風險管理」)程序中。本集團設有完善之內部監控系統及正式審查程序，以提升本環境、社會及管治報告所載資料之準確性及可靠性。

董事會對本集團之風險管理及內部監控系統承擔最終責任，審批風險胃納並就風險管理及內部監控系統之有效性至少每年進行一次檢討。審核委員會獲董事會賦予權力，監督本集團主要風險(包括環境、社會及管治及氣候相關風險)之識別、評估與監控，以及相應之緩解策略。此框架涵蓋所有營運範疇，顯示各業務單位及部門協調一致。

本年度內，為加強指定風險負責人識別及應對新興威脅之能力，本集團為彼等提供了相關之風險管理培訓。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，請參閱風險管理報告第34至39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

本集團重視誠信、正直及公平，視之為推動可持續發展核心營商原則之基礎。本集團致力在整個營運過程中維持最高道德標準，並遵守業務所在地區一切相關法律、法規及政策。本集團對商業道德之期望及標準乃透過下文所列相關政策與指引而釐定。

(a) 反貪污

反貪污政策列明本集團所有董事及員工之基本行為標準。政策涵蓋之主要主題包括防止賄賂、貪污、勒索及欺詐，以及與供應商、承建商及客戶之關係，當中亦載入收受及提供利益、接受禮品、異常折扣及招待、處理利益衝突以及機密資料等多種情況以作參考。所有僱員均須遵守該等規定，符合道德規範，及在業務經營上堅持誠信正直。

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第三方之知識產權，並嚴禁在未經授權下取用受法律保護之材料。產品及服務責任政策列明有關保障客戶資料及第三方知識產權之指引原則。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，確保彼等知悉收集有關資料之目的及擬進行用途。

為保護敏感資訊，本集團透過結合技術防護措施與程序控制之方式來管控資料存取權限。只有獲授權人員方可處理資料，藉此減低資料在未獲授權或意外之情況下被存取、刪除、遺失或不當使用之風險。

為經常保持政策能持續快速反應及一直有效，本公司正著手更新其資訊科技營運持續計劃，以強化營運韌性。修訂工作按目標將於2026年完成。

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)

(c) 舉報政策

本集團恪守公開、廉潔及問責之原則。為履行此承諾，我們持續奉行舉報政策，以確保營運遵守企業政策及適用法律。舉報政策載有舉報可疑不當行為、失職或違規行為之保密程序。除非法例規定必須披露，否則舉報人所提供資料會嚴格保密處理。集團內嚴禁對舉報人進行報復。此政策可於本公司網站(www.hkchinese.com.hk)公開查閱。

本集團鼓勵員工及第三方透過指定電子郵件及電話渠道，舉報任何對涉及實際發生或懷疑欺詐、貪污或不道德行為之疑慮。本集團已建立一套內部上報程序，依據舉報問題之性質提交予經理、部門主管、內部審計及風險管理(「內部審計及風險管理」)部門主管、行政總裁或審核委員會處理。

審核委員會監督定期政策檢討及更新，確保持續誠信，並在內部審計及風險管理部門協助下進行調查。於本年度，本集團並無接獲舉報個案。

2.4 與持份者之溝通

本集團致力確保其可持續發展符合持份者期望，並竭力透過多元化溝通渠道與不同持份者保持開放而持續之溝通。

本集團已識別出以下可能受其業務活動影響，或可能對本集團產生影響之持份者。透過持續與不同持份者群體進行溝通，本集團得以將其意見納入策略決策過程中。

持份者	溝通渠道	
內部	董事會	<ul style="list-style-type: none">定期舉行董事會會議
	管理層	<ul style="list-style-type: none">管理層定期溝通及匯報
	一般員工	<ul style="list-style-type: none">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

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(續)

持份者	溝通渠道	
外部	投資者及股東	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 客戶投訴及回饋系統• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 定期會議及討論• 出席審核委員會會議
	銀行家	<ul style="list-style-type: none">• 定期會議及討論• 參與銀行活動
	社區	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 聯合活動與合作• 社會或環保倡議之合作夥伴關係
	媒體	<ul style="list-style-type: none">• 媒體採訪及新聞稿• 對媒體查詢之回饋及回應

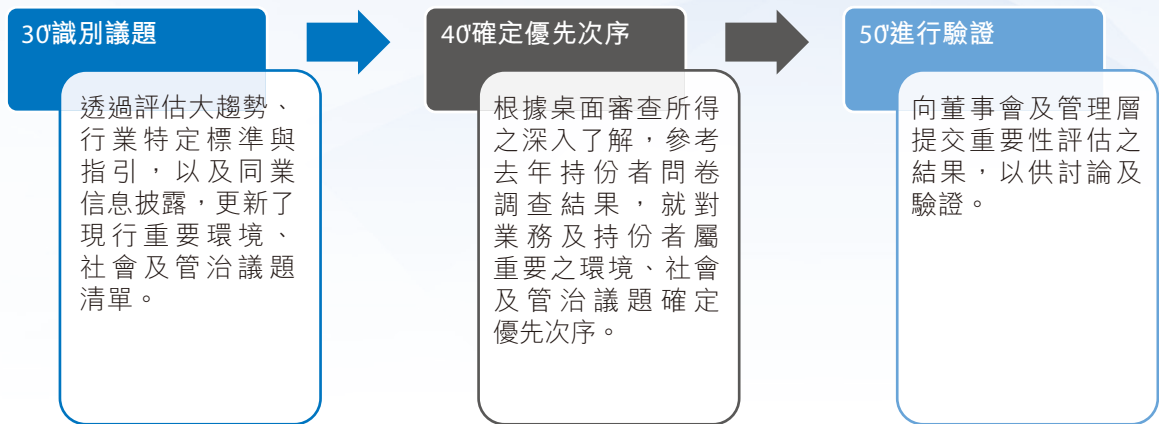
環境、社會及管治報告(續)

2. 環境、社會及管治之方針(續)

2.5 重要性評估

本集團透過檢視環境、社會及管治議題對我們業務及持份者不斷變化之重要性，持續深化我們對可持續發展優先事項之理解。基於去年進行之重要性評估得出之深入了解，我們借鑒世界經濟論壇及MSCI最近期刊物，透過對全球可持續發展大趨勢作桌面審查，針對本年度重要環境、社會及管治議題進行一項全面檢視。為了更深入了解各行業特定之可持續發展相關風險與機遇，本次檢視亦對同業信息披露進行基準比較，並分析了主要可持續發展評級與報告框架(包括可持續核算準則理事會之框架)所提供之洞見。

重要性評估程序



重要性矩陣

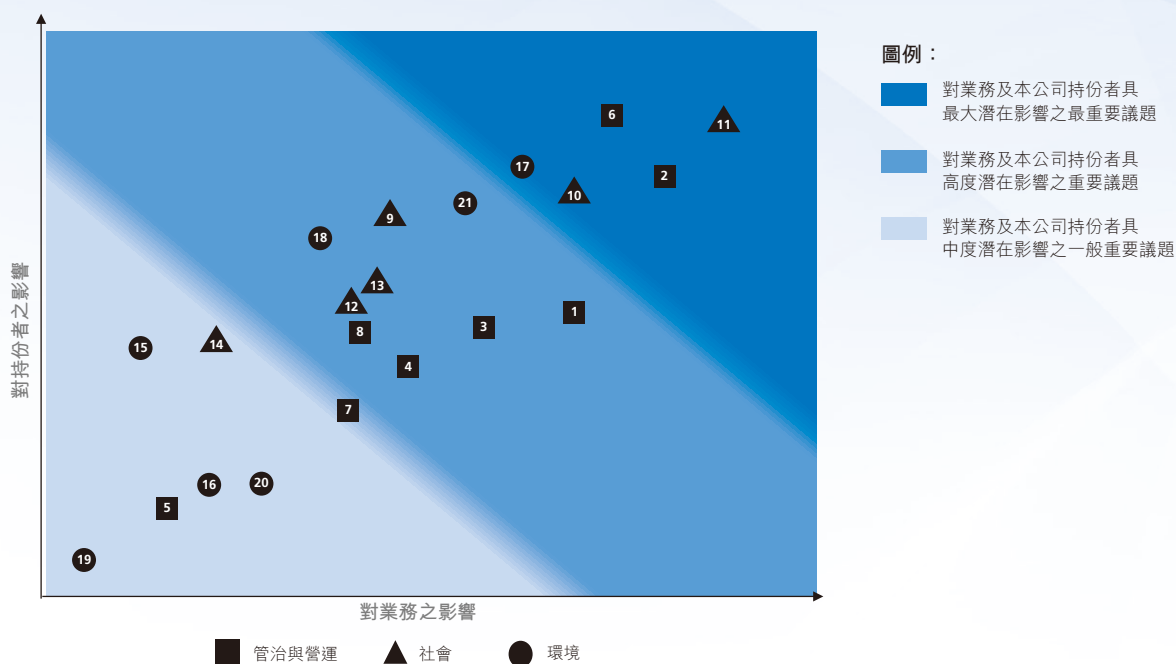
重要性矩陣依據21個重要環境、社會及管治議題對業務之影響(橫軸)及對持份者之影響(縱軸)，呈列其相對次序。其中，5個環境、社會及管治議題被識別為對本集團最具重要性，包括僱員健康及安全、資訊安全及資料私隱、反貪污及舉報、僱員薪酬、健康及參與，以及能源效益，反映其作為核心營運與道德優先事項所擔當之基礎角色。本次評估之結果將持續作為我們優化環境、社會及管治優先事項及表現目標之依據，讓我們能將資源配置於具最大策略重要性及價值創造之領域。

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)

重要性矩陣(續)



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

環境、社會及管治報告(續)

3. 客戶及供應商

本集團高度重視產品與服務質素，深明此乃建立長期客戶關係及鞏固其作為值得信賴企業之地位之重要支柱。產品及服務責任政策闡述其對維持產品及服務安全與品質、客戶回饋及產品回收、廣告及標籤，以及保護客戶資料及知識產權之承諾。

3.1 安全與品質管理

作為物業擁有人及管理人，本集團高度重視租戶及顧客之健康、安全及福祉。本集團實施標準作業程序，以維護公共區域之衛生狀況並有效防治害蟲問題。物業管理承辦團隊會定期就機械系統及裝置提供維護、保養及檢查，確保運作可靠。

本集團亦已制定緊急應變計劃，當中列明處理如火災及自然災害等潛在事故之應對措施。該等措施有助確保行動得以迅速作出並妥善協調，以保障生命及財產安全。

本集團於本年度並無任何正在開發之房地產項目。因此，產品健康與安全以及項目品質管理不被視為物業發展分部之重要議題。儘管如此，本集團仍致力秉持嚴格之安全及品質管理標準，並將在啟動新發展項目時，繼續謹慎而精準地貫徹該等原則。

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

誠信是建立租戶及顧客信任之基石。本集團堅持於所有市場推廣渠道中以負責任之態度進行市場推廣及傳遞準確之物業資訊。參與市場推廣之員工須遵守適用法規、確保公正陳述物業特點以及保護客戶私隱。透過此等實踐，本集團確保租戶及顧客能獲取透明而可靠之資料，以作出知情之租賃或購買決策。

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

客戶始終是本集團營運之核心。本集團透過電子郵件通訊及熱線回應客戶需求。該等渠道收集所得之回饋，為本集團提供寶貴之意見，推動我們持續提升服務質素。

所有客戶投訴均嚴肅及小心處理，其反饋會被分析以找出根本原因、制定修正措施，並防止日後發生同類事件。

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

在瞬息萬變之全球環境中，可持續供應鏈管理對長期業務韌性十分重要。本集團致力透過可持續供應鏈政策，把環境及社會考量融入採購程序。政策列明對供應商恪守道德、環境及社會標準之期望，並指引各附屬公司作出負責任之採購決定。

供應商乃依據以下四大支柱而甄選及評估：

支柱	甄選供應商過程之考慮因素
商業道德 	<ul style="list-style-type: none">• 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 	<ul style="list-style-type: none">• 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 	<ul style="list-style-type: none">• 設有健康及安全系統• 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 	<ul style="list-style-type: none">• 環境管理系統• 已制定之環保政策• 與環保相關之所獲獎項

本集團優先考慮在四大支柱中展現卓越表現之供應商。本集團持續監察及定期檢討供應商表現，以評估其遵守情況及推動持續改進。

為建立可持續且具包容性之供應鏈，本集團鼓勵附屬公司採用本地及多元化供應商，包括小型企業、志願及社區組織、少數族裔群體以及社會企業。此舉不僅能支持本地經濟，同時亦增強本集團整體供應鏈韌性。

環境、社會及管治報告(續)

4. 僱員

僱員是本集團取得成功與達致長期增長之核心。本集團致力提供安全、多元化且鼓勵參與之工作環境，讓每位團隊成員均能夠發揮個人與專業潛能。我們遵守所有營運所在地之一切適用勞工及人權法例，以保障員工權益。本集團之人力資源政策載有我們對禁止童工及強制勞工、促進平等與多元化、支持職業發展，以及維持安全健康工作環境之承諾。

4.1 僱員薪酬、健康及參與

本集團提供超越法定要求之具競爭力薪酬及福利，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。本集團亦考慮個人表現、業務成果及市場基準，以進行年度表現評估及薪酬檢討。該等檢討不僅為有關職業發展之討論提供指引，亦有助識別出增長機遇。

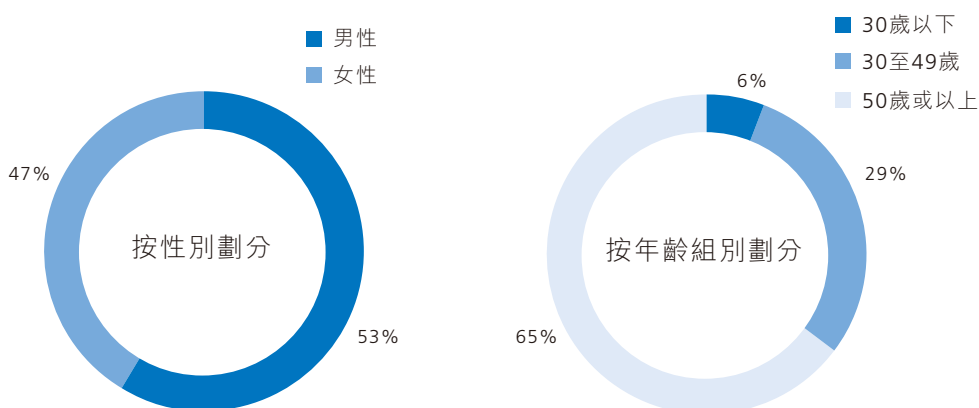
本集團於所有業務經營中，提倡重視僱員福祉、包容性以及工作與生活之平衡之工作文化。我們鼓勵僱員透過現有之溝通及申訴渠道(包括以保密方式運作之舉報機制)提出關注事項及表達意見。所收集到之意見均會獲得審慎考慮，以確保及時解決問題並作出持續改善。

於本年度，本集團並無透過舉報渠道接獲任何僱員申訴。

4.2 多元化及平等機會

本集團致力於促進所有僱員及求職者之多元化及平等機會。各項僱傭決策(涵蓋招聘、發展、晉升及補償)均基於資歷、專長、經驗、表現、能力及潛能而作出，而不論性別、年齡、家庭狀況、婚姻狀況、是否懷孕、性取向、國籍、種族、宗教信仰、政治立場、殘疾或文化背景。於本年度，本集團已正式採納適用於本集團內所有僱員之員工多元化政策，該政策訂明本集團對各個僱傭範疇提供公平待遇與平等機會，以及建立一個免於歧視、偏見、騷擾、恐嚇及暴力的工作環境之期望，並透過舉報渠道等機制支持員工提出關注事項。

下圖載列我們僱員之資料：



4. 僱員 (續)

4.2 多元化及平等機會 (續)

本集團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、學歷及年齡均會經過核實，以防止潛在違規情況。我們亦同樣預期供應商遵守相關勞工及人權法例。本集團定期監察業務經營之合規情況，並於必要時按照紀律指引調查相關個案。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

本集團瞭解，安全之工作環境實為僱員福祉的基礎。我們推行預防措施及提高意識之舉措以盡量降低職業安全風險，並維持對適用安全條例之合規性。

本集團為僱員提供足夠個人防護設備。定期進行火警演習有助提升應對緊急情況之能力，而空氣質素較差之辦公室已安裝空氣清新機，以維持健康之工作環境。

於本年度，本集團並無錄得工傷個案，且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

本集團認為僱員成長對達致可持續增長至關重要。本集團提供持續進修機會，以提升專業技能，並讓僱員之能力符合本集團之策略方向。本集團之人力資源政策強調我們致力讓僱員掌握有效履職及促進職業發展所需知識之承諾。

新入職僱員會參與系統化之就職培訓計劃。有關計劃會為彼等介紹公司政策、價值觀，以及健康及安全實踐。於本年度，僱員出席多個培訓計劃，內容涵蓋品質管理、職業健康及安全、網絡安全、商業道德、資訊科技技能、環境、社會及管治原則以及行業流程等範疇。

主要培訓計劃包括：

資訊科技安全意識培訓

在網絡威脅日趨複雜之時代，僱員既是企業網絡安全防禦之第一道防線，亦是潛在之弱點。為了讓僱員具備識別、應對及預防各類型網絡風險之知識與警覺性，本集團位於新加坡之業務單位在本年度推出一項強制性資訊科技安全意識培訓。課程廣泛涵蓋網絡威脅，包括社交工程、網絡釣魚及勒索軟件，以及與人工智能和深偽技術相關之新興風險。培訓模組確保各層級員工認識如何在日常職責中應用網絡安全原則，從而強化各人在保護數據、系統及營運方面肩負共同責任之文化。

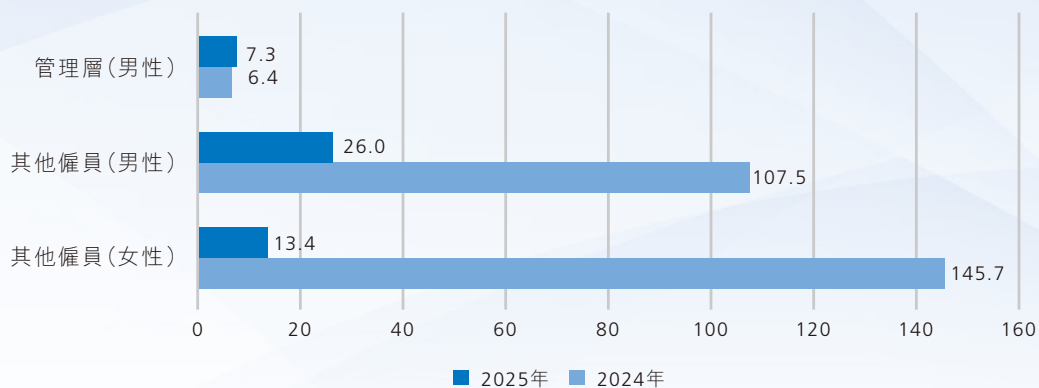
環境、社會及管治報告(續)

4. 僱員(續)

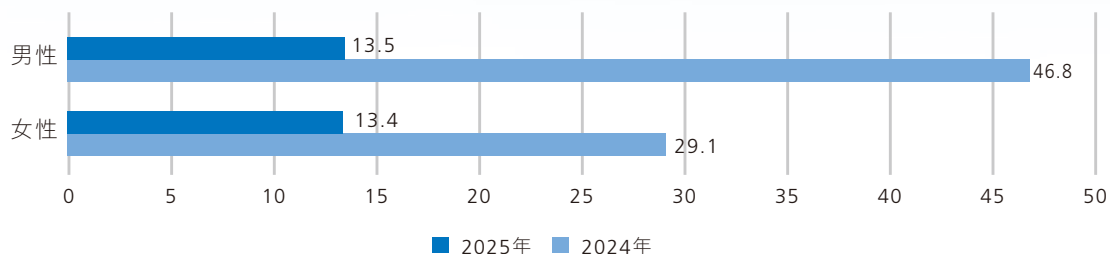
4.4 發展及培訓(續)

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



4.5 支持社區

本集團深知商業成功與社區福祉息息相關。根據捐助政策，本集團可向推廣助學、醫療健康、扶貧、賑災以至信仰活動之機構作出捐助。本集團將確保款項預算符合企業策略並支持長期目標。於本年度，本集團並無作出任何捐款。

展望未來，本集團將持續尋找機會與合作夥伴及持份者攜手創造共享價值，並提升所服務社區之福祉。

5. 環境

本集團持續致力於將可持續性融入其營運之各個層面，並重點減少生態足跡以及管理環境排放、資源效率、氣候韌性及負責任採購等主要範疇之環境影響。本集團按其環境政策之指引，將環境及資源效率之考量納入日常營運及策略決策中。

環境政策載有指導原則，涵蓋氣體排放管理、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。本集團透過支持並與持份者合作，旨在創造長期正面改革，並為更可持續之未來作出貢獻。

本集團已建立健全之環境管理系統，藉此監測、評估及減輕營運活動之影響。持續監督與積極措施能確保符合監管要求並與行業標準保持一致，有助本集團盡量減少環境足跡並持續改善表現。

5.1 排放管理

本集團就管理排放及廢棄物採取積極及全面方針，並致力於其營運中減少對環境影響及推廣可持續發展措施。

廢棄物管理

本集團營運產生之主要廢棄物種類為無害廢棄物(如辦公室之一般廢棄物)。為提升物料回收率並盡量減少處置量，本集團在各辦公室推行分類、循環再造及再用計劃。廢棄物管理措施之例子包括：

- 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

排放管理

減少排放仍為主要環保目標。本集團應用具能源效益之營運模式，並持續將機器、設備及汽車升級為更潔淨及更低碳之代替品。本集團已訂立持續監管及改善措施，以確保符合監管要求及識別減排領域。

除直接經營之業務外，本集團於本年度亦已對價值鏈足跡進行全面評估。根據此評估，本集團已按照溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準，識別並呈報範圍3之主要排放類別，進一步拓闊本集團對涉及其業務營運之環境影響之認識。

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。

環境、社會及管治報告(續)

5. 環境(續)

5.2 轉用更可持續之資源措施

於營運中優化資源使用及提升效率乃本集團環境策略之核心。為支持此目標，本集團已實行措施，包括安裝自動照明控制、動態感應器，以及使用節能電器及系統。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。

本集團的業務模式以辦公室營運為主，其排放量、能源使用及用水量均屬有限。儘管從絕對數值上看來相對微不足道，惟本集團深知以負責任方式管理營運足跡之重要性。為展現其持續承諾，本集團已設定績效目標，務求在未來五年內，將範圍1及2排放密度、無害廢棄物密度、能源密度及耗水密度，維持在2024年基準線水平。本集團將持續監測環境表現是否符合上述密度目標，並在必要時重新評估目標水平。

5.3 氣候行動

本集團為秉承其提高氣候韌性之承諾，持續深化對氣候相關之風險及機遇之理解。於2024年，本集團完成一項全面評估工作，以識別及優先處理與其業務及管理業務所涉及氣候相關之物理及轉型風險。此舉為本集團更具策略性及更明智之氣候風險管理奠定了基礎。

識別氣候相關風險及機遇

此項評估於外部顧問之支持下，採用結合內部數據分析、外部基準及業務單位參與之多方位方法進行。透過桌面研究審視現有風險登記冊、營運概況、供應商資料及當前氣候緩解措施；而基準比較則審查行業最佳常規、不斷演變之監管機構期望，以及同業公司之披露資料。此外，亦對主要業務單位進行自我評估問卷調查，以驗證調查結果，並收集有關對現有緩解策略之見解。

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。

(i) 氣候相關之物理風險



風險類型	對業務模式及價值鏈造成之影響	我們之緩解對策
<p>急性－突發天氣事件 (如暴風雨、洪水、 極端氣溫)之風險增加</p> 	<p>財務：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>營運：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>策略：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	<p>積極管理資產：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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) <p>應急準備：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>租戶合作：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>優化保險：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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
<p>慢性－平均氣溫上升</p> 	<p>財務：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>營運：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>策略：</p> <ul style="list-style-type: none">• 缺乏氣候適應措施之物業之租用率下降	<ul style="list-style-type: none">• 採用節能型供暖、通風及空調(「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)

(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
<p>政策及法律－能源效率法規及更嚴格之樓宇與設備標準</p> 	<ul style="list-style-type: none">• 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價格*	<ul style="list-style-type: none">• 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
<p>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*</p> 		

* 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)

氣候韌性評估

基於前一年進行之氣候相關風險與機遇評估流程，本集團於本年度執行了氣候相關情景分析，以進一步評估本集團之商業模式及策略在各種可能之未來氣候情景下之韌性。分析乃對於環境、社會及管治報告範圍所涵蓋之相同附屬公司進行。

情景選取與時間跨度

為反映本集團之策略背景並符合國際框架，我們選取了兩個代表不同氣候路徑之場景——一個假設轉型延遲且排放量持續居高不下，另一個則反映全球正加速邁向淨零排放。

情景	高排放情景(至2100年升溫3°C至5°C以上)	淨零轉型情景(至2100年升溫1.5°C至2°C)
參考情景	<ul style="list-style-type: none">政府間氣候變化專門委員會(「IPCC」)共享社會經濟路徑(「SSP」)5-8.5央行綠色金融網絡(「NGFS」)現行政策	<ul style="list-style-type: none">IPCC SSP1-2.6NGFS 2050年實現淨零
關鍵假設	<ul style="list-style-type: none">氣候合作程度極低；持續依賴化石燃料維持現有政策而不加以強化碳價格維持不變或下降極端天氣事件更為頻繁且嚴重	<ul style="list-style-type: none">快速減碳並有緊密的國際合作立即實施嚴格之氣候政策碳價格之急速上漲

乃根據與本集團業務規劃週期一致之三個時間範圍評估風險與機遇：

- 短期(2025年至2030年)
- 中期(2031年至2040年)
- 長期(2041年至2050年)

環境、社會及管治報告(續)

5. 環境(續)

5.3 氣候行動(續)

評估結果與對應策略

風險因素	情景分析結果	對應策略
與範圍1及2溫室氣體排放相關之潛在碳成本	儘管本集團附屬公司主要營運所在之特定行業或司法管轄區尚未廣泛實施碳定價機制，但假設未來監管範圍擴大，經評估，潛在風險在「淨零轉型情景」下影響程度為低。	無論政策走向如何，本集團致力於： <ul style="list-style-type: none">• 優先升級關鍵之高能耗資產。• 維持內部對碳管理之意識。
受影響之業務分部： — 所有業務		
受影響之價值鏈： — 自有營運	在「高排放情景」下，碳成本風險亦仍屬微不足道。	
時間範圍： — 中長期	然而，此風險之規模極大程度上取決於政策、碳價格水平以及產業涵蓋範圍，而各項均為不確定。	

未來改進

在各種氣候情景下，氣候變化將如何在區域及地方層面顯現，仍存在重大不確定性，特別是在溫度變化、極端天氣事件之頻率與嚴重程度，以及政府實施氣候政策所導致之碳價格隨之上升等方面。

這種不確定性使得精確預測氣候變化對本集團資產及營運之具體影響變得極具挑戰性，特別是在當地基礎設施、供應鏈或環境條件可能受到影響之情況下。因此，氣候相關風險之發生時機、規模及性質仍存在固有不確定性。

儘管存在這些不確定性，韌性評估之結果顯示，本集團現有之策略與商業模式具備足夠之靈活性，能夠適應各種可能之氣候情景。本集團將持續檢視其融資架構，以維持充足之資金能力，用於氣候相關投資及適應措施，確保資源能投放於提升長期可持續性與價值創造之計劃。

環境、社會及管治報告 (續)

6. 績效概要¹

環境關鍵績效指標	單位	2025年	2024年
廢氣排放			
氮氧化物 ²	公噸	0.4	1.7
硫氧化物 ²	公噸	0.0001	0.0005
可吸入懸浮粒子 ²	公噸	0.007	0.031
溫室氣體排放			
範圍1及2總排放量	公噸二氧化碳當量	195.0	295.4
範圍1 ³	公噸二氧化碳當量	20.8 ²	105.9
範圍2 ^{4, 5}	公噸二氧化碳當量	174.2	189.5
範圍1及2排放密度 ⁵	公噸二氧化碳當量/平方米	0.279	0.393
範圍3總排放量⁶	公噸二氧化碳當量	29,544.8	2025年新披露
類別1-購買的商品與服務	公噸二氧化碳當量	188.2	
類別2-資本商品	公噸二氧化碳當量	0.3	
類別3-燃料及能源相關活動	公噸二氧化碳當量	17.8	
類別5-營運中產生之廢棄物	公噸二氧化碳當量	0.002	
類別6-商務差旅	公噸二氧化碳當量	8.8	
類別7-僱員通勤	公噸二氧化碳當量	13.7	
類別15-投資	公噸二氧化碳當量	29,316.0	
廢棄物生產量			
無害廢棄物 ⁷	公噸	0.10	0.12
無害廢棄物密度	公噸/僱員	0.006	0.007
能源消耗			
總能源消耗量⁵	兆瓦時	506.1	773.6
直接能源	汽油	兆瓦時	73.1
間接能源	採購電力	兆瓦時	143.0
間接能源	採購暖氣 ⁵	兆瓦時	290.0
能源密度 ⁵	兆瓦時/平方米	0.72	1.03
耗水量			
總耗水量	立方米	253.3	223.7
耗水密度	立方米/僱員	14.90	13.16

¹ 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。

² 2025年之氮氧化物、硫氧化物、可吸入懸浮粒子排放量及範圍1排放低於2024年，乃由於Fairseas 1 Pte. Ltd.擁有之遊艇營運活動量減少，導致燃料消耗減少，繼而排放量亦相應較低。

³ 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、空調機製冷劑及滅火系統之排放。排放系數之基礎為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。

⁴ 範圍2排放包括於香港、新加坡及中國內地採購電力以及於中國內地採購暖氣之間接排放。排放系數之基礎為香港及新加坡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，以及中國國家發展和改革委員會公佈之供暖排放因子。

⁵ 我們已將範圍擴大至包括由本集團控制之商業單位所採購暖氣。2024年之相應範圍2排放、範圍1及2排放密度、採購暖氣、總能源消耗量及能源密度已作重列以與更新後範圍一致。

⁶ 範圍3排放指本集團價值鏈中產生之其他間接溫室氣體排放。本集團之範圍3溫室氣體排放乃基於《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準》編製。針對基於支出之類別數據，相關排放系數來源於環境擴展投入產出(「EEIO」)數據庫EXIOBASE 3；針對燃料及能源相關活動，相關排放系數則來源於英國政府公司報告之溫室氣體轉換系數中之油井到油箱排放系數。

⁷ 無害廢棄物包括辦公室之生活固體廢棄物。

環境、社會及管治報告(續)

6. 績效概要¹(續)

社會關鍵績效指標 ⁸		單位	2025年		2024年	
僱員						
僱員總人數(年末)		人數(%)	17	(100%)	17	(100%)
按性別劃分	男性	人數(%)	9	(53%)	10	(59%)
	女性	人數(%)	8	(47%)	7	(41%)
按年齡組別劃分	30歲以下	人數(%)	1	(6%)	1	(6%)
	30至49歲	人數(%)	5	(29%)	5	(29%)
	50歲或以上	人數(%)	11	(65%)	11	(65%)
按地區劃分	香港	人數(%)	5	(29%)	5	(29%)
	新加坡	人數(%)	6	(35%)	6	(35%)
	中國內地	人數(%)	6	(35%)	6	(35%)
按僱員類型劃分	全職	人數(%)	17	(100%)	17	(100%)
	兼職	人數(%)	0	(0%)	0	(0%)
按僱員類別劃分	管理層	人數(%)	8	(47%)	9	(53%)
	其他僱員	人數(%)	9	(53%)	8	(47%)
流失						
流失率 ⁹		人數(%)	1	(6%)	4	(24%)
按性別劃分	男性	人數(%)	1	(11%)	0	(0%)
	女性	人數(%)	0	(0%)	4	(57%)
按年齡組別劃分	30歲以下	人數(%)	0	(0%)	0	(0%)
	30至49歲	人數(%)	0	(0%)	2	(40%)
	50歲或以上	人數(%)	1	(9%)	2	(18%)
按地區劃分	香港	人數(%)	1	(20%)	0	(0%)
	新加坡	人數(%)	0	(0%)	2	(33%)
	中國內地	人數(%)	0	(0%)	2	(33%)
僱員健康及安全						
因工亡故個案數目 ¹⁰		宗	0		0	
須呈報工傷個案數目		宗	0		0	
工傷率 ¹¹		宗/每100名僱員	0		0	
因工傷損失之工作日數		日	0		0	

⁸ 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。

⁹ 流失率=每個特定類別離職僱員÷該類別僱員人數×100%

¹⁰ 過去三年(包括本年度)，概無因工作關係死亡之個案。

¹¹ 工傷率=須呈報工傷個案數目÷僱員總數×100名僱員

環境、社會及管治報告(續)

6. 績效概要¹(續)

社會關鍵績效指標 ⁸		單位	2025年		2024年	
發展及培訓						
接受培訓之僱員總數 ¹²		人數(%)	12	(71%)	9	(53%)
按性別劃分	男性	人數(%)	6	(67%)	5	(50%)
	女性	人數(%)	6	(75%)	4	(57%)
按僱員類別劃分	管理層(男性)	人數(%)	4	(67%)	3	(43%)
	管理層(女性)	人數(%)	0	(0%)	0	(0%)
	其他僱員(男性)	人數(%)	2	(67%)	2	(67%)
	其他僱員(女性)	人數(%)	6	(100%)	4	(80%)
僱員						
僱員人均培訓時數 ¹³		小時	13.5		39.0	
按性別劃分	男性	小時	13.5		46.8	
	女性	小時	13.4		29.1	
按僱員類別劃分	管理層(男性)	小時	7.3		6.4	
	管理層(女性)	小時	0		0	
	其他僱員(男性)	小時	26.0 ¹⁴		107.5	
	其他僱員(女性)	小時	13.4 ¹⁴		145.7	

¹² 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%

¹³ 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

¹⁴ 2025年之其他僱員人均培訓時數低於2024年，乃由於國際海事組織發牌要求的培訓時間表不一，包括每年、每兩年及每五年一次的培訓，亦有額外臨時訓練課程。

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

本環境、社會及管治報告符合香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》之所有強制披露規定及「不遵守就解釋」條文。

B部分：強制披露規定

強制披露規定		章節
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。	管治架構
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；重要性評估
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；績效概要
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。	匯報原則；績效概要
匯報範圍	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。	報告範圍

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)

C部分：「不遵守就解釋」條文

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A1.3	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)。	不適用 ¹⁵
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；轉用更可持續之資源措施
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。	不適用 ¹⁶

¹⁵ 基於本集團業務性質，有害廢棄物被視為不重大。

¹⁶ 基於本集團業務性質，包裝材料被視為不重大。

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)

C部分：「不遵守就解釋」條文(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；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
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

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)

C部分：「不遵守就解釋」條文(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。	不適用 ¹⁷
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
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。	不適用 ¹⁸
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。	不適用 ¹⁸
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

¹⁷ 本集團並無主要供應商。因此，並無按地區劃分供應商。本集團將繼續提升該等標準並尋求優化方式之機會，以識別及管理整個供應鏈之潛在環境及社會影響。

¹⁸ 基於本集團業務性質，並無接獲關於產品之投訴，而因安全與健康理由而進行之回收被視為不重大。

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)

C部分：「不遵守就解釋」條文(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

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)

D部分：氣候相關披露

參考段落	描述	章節或備註
(I) 管治		
19	發行人須披露有關以下方面的資料： (a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊： (i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略； (ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率； (iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估； (iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入；及 (b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊： (i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及 (ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。	管治架構；環境、社會及管治之風險管理及內部監控系統

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)

D部分：氣候相關披露(續)

參考段落	描述	章節或備註
(II) 策略		
氣候相關風險和機遇		
20	<p>發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：</p> <p>(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；</p> <p>(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；</p> <p>(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及</p> <p>(d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。</p>	氣候行動
業務模式和價值鏈		
21	<p>發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：</p> <p>(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及</p> <p>(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。</p>	氣候行動

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)

D部分：氣候相關披露(續)

參考段落	描述	章節或備註
(II) 策略(續)		
策略和決策		
22	<p>發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：</p> <p>(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：</p> <p>(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動；</p> <p>(ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作(直接或間接)；</p> <p>(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；</p> <p>(iv) 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))；及</p> <p>(b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。</p>	氣候行動 本集團持續運用其現有資源，並採取實際行動減少其溫室氣體排放。相關措施包括主動監控燃料及電力消耗，同時提升其辦公室之能源效益。儘管本集團尚未制定正式轉型計劃，本集團仍將持續強化其脫碳能力，以確定可行之減排措施，並逐步降低碳密度。
23	發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。	氣候行動

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)

D部分：氣候相關披露(續)

參考段落	描述	章節或備註
(II) 策略(續)		
財務狀況、財務表現及現金流量		
當前財務影響		
24	發行人須披露以下定性和量化資料： (a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及 (b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	本集團定期檢討可能影響營運之氣候相關風險。於報告期內，該等風險已於現有營運下妥善管理，並未產生重大財務影響。
預期財務影響		
25	發行人須披露以下定性和量化資料： (a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化： (i) 其投資及處置計劃；及 (ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及 (b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。	根據我們現行之評估，預期氣候相關風險於短期、中期及長期均不會造成重大財務影響。

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)

D部分：氣候相關披露(續)

參考段落	描述	章節或備註
(II) 策略(續)		
氣候韌性		
26	<p>在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：</p> <p>(a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響；(ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及(iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力； <p>(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 使用的輸入數據，包括：(1)發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；(2)分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；(3)分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；(4)發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；(5)發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；(6)發行人在分析中所使用的時間範圍；及(7)發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)；(ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及(iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。	氣候行動

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)

D部分：氣候相關披露(續)

參考段落	描述	章節或備註
(III) 風險管理		
27	發行人須披露以下資訊： (a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊： (i) 發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)； (ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險； (iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)； (iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列； (v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及 (vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程； (b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及 (c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	氣候行動

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)

D部分：氣候相關披露(續)

參考段落	描述	章節或備註
(IV) 指標及目標		
溫室氣體排放		
28	發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分為： (a) 範圍1溫室氣體排放； (b) 範圍2溫室氣體排放；及 (c) 範圍3溫室氣體排放。	績效概要
29	發行人須： (a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放； (b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括： (i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設； (ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及 (iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因； (c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及 (d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。	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)

D部分：氣候相關披露(續)

參考段落	描述	章節或備註
(IV)指標及目標(續)		
氣候相關轉型風險		
30	發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	根據我們現行之評估，我們認為本集團並無任何容易受氣候相關轉型風險影響之資產或業務活動。
氣候相關物理風險		
31	發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	根據我們現行之評估，我們認為本集團並無任何容易受氣候相關物理風險影響之資產或業務活動。
氣候相關機遇		
32	發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	本集團已考慮可合理預期會於短期、中期及長期影響其前景之潛在氣候相關機遇。儘管已識別包括較低排放產品與服務、消費者偏好轉變等機遇，惟該等機遇目前並非本集團策略或財務表現之核心驅動因素。

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)

D部分：氣候相關披露(續)

參考段落	描述	章節或備註
(IV)指標及目標(續)		
資本運用		
33	發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	於作出本報告時，本集團尚未評估用於氣候相關風險和機遇之資本開支、融資或投資之金額。我們將制定內部方法以追蹤該等資本運用，並於未來報告期提供相關披露。
內部碳定價		
34	發行人須披露如下： (a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及 (b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	我們目前沒有在決策中應用內部碳定價。
薪酬		
35	發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。	我們目前沒有將氣候相關考慮因素納入薪酬政策。

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)

D部分：氣候相關披露(續)

參考段落	描述	章節或備註
(IV) 指標及目標(續)		
行業指標		
36	本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	本集團將檢討與我們業務活動有關之行業指標之相關性，並可能於未來報告期擴大披露之指標組合。
氣候相關目標		
37	<p>發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：</p> <p>(a) 用以設定目標的指標；</p> <p>(b) 目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)；</p> <p>(c) 目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))；</p> <p>(d) 目標的適用期間；</p> <p>(e) 衡量進度的基準期間；</p> <p>(f) 階段性目標或中期目標(如有)；</p> <p>(g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及</p> <p>(h) 最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何幫助發行人設定目標。</p>	氣候行動

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)

D部分：氣候相關披露(續)

參考段落	描述	章節或備註
(IV)指標及目標(續)		
氣候相關目標(續)		
38	發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括： (a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證； (b) 發行人審核目標的程序； (c) 用於監察達標進度的指標；及 (d) 任何修訂目標的內容及原因。	氣候行動
39	發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	氣候行動

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)

D部分：氣候相關披露(續)

參考段落	描述	章節或備註
(IV)指標及目標(續)		
氣候相關目標(續)		
40	就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露： (a) 目標涵蓋哪些溫室氣體； (b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放； (c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標； (d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及 (e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露： (i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式； (ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證； (iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及 (iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如，對碳抵消效果的假設)。	氣候行動 本集團目前並無計劃使用碳信用或任何其他抵銷工具，以抵銷溫室氣體排放。

獨立核數師報告



致香港華人有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
全體股東

意見

我們已完成審核刊於第84至158頁香港華人有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報告書，此財務報告書包括2025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會計準則真實而公允地反映 貴集團於2025年12月31日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則(「香港審核準則」)之規定進行審核。我們就該等準則承擔之責任在本報告核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任部份中進一步詳述。根據香港會計師公會頒佈適用於公眾利益實體財務報告書之審計之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦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
<p>於一間合營企業之權益之減值評估</p> <p>於2025年12月31日，貴集團於合營企業之權益之賬面值為8,723,000,000港元，其中貴集團於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8,560,000,000港元。貴集團於合營企業LAAPL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。</p> <p>LAAPL之主要業務為(其中包括)投資控股，並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。</p> <p>於2025年12月31日，管理層認為有跡象顯示貴集團於LAAPL之權益或會出現減值。因此，管理層已進行減值評估，釐定貴集團於LAAPL之權益之可收回金額相約於其所佔之LAAPL相關資產淨值。釐定使用貴集團所佔LAAPL資產淨值作為其可收回金額之適當估計之恰當性涉及重大管理層判斷。釐定LAAPL相關資產之可收回金額亦涉及重大估計。</p> <p>相關披露資料載於綜合財務報告書附註3及19。</p>	<p>我們已評估管理層就貴集團於LAAPL之權益識別客觀減值跡象之程序。</p> <p>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。</p> <p>我們已評估OUE集團組成部分核數師執行之程序及其所作出之結論，為進行減值評估之用。</p> <p>我們已邀請內部估值專家以抽樣形式協助我們評估外部估值師就OUE集團持有之房地產資產進行估值時所採用之方法及假設。</p>

獨立核數師報告(續)

年報所載之其他資料

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

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

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

董事就綜合財務報告書承擔之責任

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

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

貴公司董事由審核委員會協助履行彼等監督貴集團財務報告程序之職責。

核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任

我們之目標乃就綜合財務報告書整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。我們之報告依據百慕達1981年公司法第90條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

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

獨立核數師報告(續)

核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任(續)

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

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

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

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

獨立核數師報告(續)

核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任(續)

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

出具本獨立核數師報告之審核項目合夥人為梁智英(執業證書編號：P04302)。

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

2026年3月31日

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收入	5	53,186	72,845
銷售成本		(2,389)	(2,142)
溢利總額		50,797	70,703
行政開支	7	(23,748)	(17,427)
其他經營開支	7	(12,230)	(13,592)
其他虧損－淨額	6	(11,612)	(4,122)
融資成本	8	(23,115)	(32,223)
所佔聯營公司業績		4,083	11,726
所佔合營企業業績	9	(876,018)	(1,209,144)
除稅前虧損	7	(891,843)	(1,194,079)
所得稅	12	(125)	(6,476)
年內虧損		(891,968)	(1,200,555)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(891,646)	(1,199,897)
非控股權益		(322)	(658)
		(891,968)	(1,200,555)
本公司權益持有人應佔每股虧損	13	港仙	港仙
基本及攤薄		(44.6)	(60.0)

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
年內虧損		(891,968)	(1,200,555)
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		22,787	(19,156)
就清算海外業務重新分類至損益之匯兌差額	6	-	35
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		396,430	(349,022)
其他儲備		(23,279)	4,132
於其後期間可重新分類至損益之其他全面收入／(虧損) 淨額(扣除稅項)		395,938	(364,011)
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		(4)	(12)
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		(67,936)	(32,719)
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)		(67,940)	(32,731)
年內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)		327,998	(396,742)
年內全面虧損總額		(563,970)	(1,597,297)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(564,027)	(1,596,302)
非控股權益		57	(995)
		(563,970)	(1,597,297)

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產			
固定資產	15	8,821	9,468
投資物業	16	121,586	125,350
於聯營公司之權益	18	237,810	297,084
於合營企業之權益	19	8,722,590	8,926,365
按公平值計入其他全面收益之財務資產	20	67	54
按公平值計入損益之財務資產	21	2,950	2,700
應收賬款、預付款項及其他資產	22	8,521	–
		9,102,345	9,361,021
流動資產			
持作銷售之物業		64,862	63,084
發展中物業	23	21,098	20,922
應收賬款、預付款項及其他資產	22	2,715	2,330
按公平值計入損益之財務資產	21	2,995	58
可收回稅項		5,994	695
現金及現金等價物		110,932	97,330
		208,596	184,419
流動負債			
其他應付賬款、應計款項及其他負債		23,972	19,321
應付稅項		29,582	31,558
		53,554	50,879
流動資產淨值		155,042	133,540
資產總值減流動負債		9,257,387	9,494,561

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	24	505,067	501,467
遞延稅項負債	25	9,841	10,950
		514,908	512,417
資產淨值		8,742,479	8,982,144
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	26	199,828	199,828
儲備	27	8,527,419	8,767,141
		8,727,247	8,966,969
非控股權益		15,232	15,175
權益總額		8,742,479	8,982,144

董事
李國輝

董事
李棕

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔								
	股本	資本贖回儲備 (附註27(b))	按公平值計入 其他全面收益 之財務資產 公平值儲備*	對沖儲備 (附註27(c))	匯兌均衡 儲備	可分派儲備 (附註27(b))	總額	非控股權益	權益總額
			千港元		千港元				
於2025年1月1日	199,828	22,144	(771,200)	919	(477,636)	9,992,914	8,966,969	15,175	8,982,144
年內虧損	-	-	-	-	-	(891,646)	(891,646)	(322)	(891,968)
年內其他全面收入/(虧損)：									
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	22,408	-	22,408	379	22,787
按公平值計入其他全面收益之									
股本工具之公平值變動	-	-	(4)	-	-	-	(4)	-	(4)
所佔合營企業之其他全面收入/(虧損)	-	-	(67,936)	(23,279)	396,430	-	305,215	-	305,215
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	(67,940)	(23,279)	418,838	(891,646)	(564,027)	57	(563,970)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	324,305	324,305	-	324,305
所佔合營企業儲備轉撥	-	-	(5,998)	-	-	5,998	-	-	-
於2025年12月31日	199,828	22,144	(845,138)	(22,360)	(58,798)	9,431,571	8,727,247	15,232	8,742,479
於2024年1月1日	199,828	22,144	(732,121)	(3,213)	(109,830)	11,236,014	10,612,822	16,170	10,628,992
年內虧損	-	-	-	-	-	(1,199,897)	(1,199,897)	(658)	(1,200,555)
年內其他全面收入/(虧損)：									
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(18,819)	-	(18,819)	(337)	(19,156)
就清算海外業務重新分類至損益之匯兌差額	-	-	-	-	35	-	35	-	35
按公平值計入其他全面收益之									
股本工具之公平值變動	-	-	(12)	-	-	-	(12)	-	(12)
所佔合營企業之其他全面收入/(虧損)	-	-	(32,719)	4,132	(349,022)	-	(377,609)	-	(377,609)
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	(32,731)	4,132	(367,806)	(1,199,897)	(1,596,302)	(995)	(1,597,297)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	(29,568)	(29,568)	-	(29,568)
所佔合營企業儲備轉撥	-	-	(6,348)	-	-	6,348	-	-	-
已向本公司股東宣派及支付之2023年末期股息	-	-	-	-	-	(19,983)	(19,983)	-	(19,983)
於2024年12月31日	199,828	22,144	(771,200)	919	(477,636)	9,992,914	8,966,969	15,175	8,982,144

* 按公平值計入其他全面收益指按公平值計入其他全面收益。

綜合現金流動表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
經營活動之現金流動			
經營所用之現金	29(a)	(36,042)	(24,486)
已收利息		2,992	2,347
已收下列項目之股息：			
一間聯營公司		73,875	–
投資		48	–
已支付稅項：			
香港		(8,759)	(4,513)
中國內地及海外		(454)	(361)
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額		31,660	(27,013)
投資活動之現金流動			
購入以下項目時支付之款項：			
固定資產		(172)	(2,843)
按公平值計入其他全面收益之財務資產		(17)	–
償還自一間聯營公司		–	285
償還予一間合營企業		(50)	(96)
投資活動所用之現金流動淨額		(239)	(2,654)
融資活動之現金流動			
提取銀行貸款		10,000	536,000
償還銀行貸款		–	(501,000)
租賃付款之本金部分		–	(265)
已付融資成本		(29,531)	(31,613)
已支付本公司股東之股息		–	(19,983)
融資活動所用之現金流動淨額		(19,531)	(16,861)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		11,890	(46,528)
年初之現金及現金等價物		97,330	145,457
匯兌調整		1,712	(1,599)
年終之現金及現金等價物		110,932	97,330

財務報告書附註

1. 公司及集團資料

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

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

於2025年1月24日，Hennessy Holdings Limited不再為直接控股公司，而Lippo Capital Limited(一間於開曼群島註冊成立之公司)成為本公司之直接控股公司。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154至156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會計準則(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)及香港公司條例之披露規定所編製。除投資物業及若干財務工具採用公平值計量外，本財務報告書乃根據歷史成本慣例編製。本財務報告書以港元(「港元」)呈列，所有價值均調整至最接近之千位數(「千港元」)，惟另有指明者除外。

綜合基準

本綜合財務報告書包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2025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能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。

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。

財務報告書附註(續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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香港會計準則第21號之修訂缺乏可兌換性。本集團並無提前採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則或修訂。

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。由於本集團進行交易之貨幣與附屬公司、聯營公司及合營企業之功能貨幣與本集團之呈列貨幣具可兌換性，故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會計準則

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會計準則。本集團擬在該等新訂及經修訂香港財務報告會計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 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任附屬公司：披露 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	財務工具分類及計量之修訂 ¹
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 ¹
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 ³
香港會計準則第21號之修訂	換算為高度通貨膨脹呈列貨幣 ²
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 ¹

¹ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始之年度/報告期間生效

³ 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會計準則(續)

預期將適用於本集團之該等香港財務報告會計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，其他香港財務報告會計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會計準則之相應修訂於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。預期應用香港財務報告準則第18號就確認及計量方面不會對本集團之財務表現及狀況產生重大影響。然而，預期將會影響綜合損益表之結構及呈列。

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會計準則之確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期結束時，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會計準則或國際財務報告會計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)。香港財務報告準則第19號於2025年4月作出修訂，將國際財務報告會計準則納入判定是否適用該準則之資格標準。該準則於2025年10月作進一步修訂，以：(i)從香港財務報告準則第19號刪減披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別財務負債相關之披露要求；及(iii)就使用管理層界定之績效指標之實體而言以參照香港財務報告準則第18號作為取代該等指標之披露要求。允許提早應用。由於本公司為上市公司，故不符合選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂之資格。本公司若干附屬公司正考慮於其指定財務報告書內應用香港財務報告準則第19號及其修訂。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告會計準則(續)

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*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鈎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，且僅能在毋須使用事後確認之情況下重列。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。

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*澄清範圍內合約「自用」要求之應用，並修訂將範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目之指定要求。該等修訂亦包括額外之披露，以使財務報告書使用者能夠了解該等合約對實體財務業績及未來現金流量之影響。該等修訂中與自用豁免有關之規定應追溯適用。過往期間毋須重列，且僅能在毋須使用事後確認之情況下重列。與對沖會計相關之修訂應前瞻性地應用於自首次應用日期起或之後指定之新對沖關係。允許提早應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂應同時適用。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。

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*換算為高度通貨膨脹呈列貨幣*規定，由非高度通貨膨脹功能貨幣換算為高度通貨膨脹呈列貨幣，應以期末匯率進行。該等修訂亦規定，若實體之功能貨幣及呈列貨幣均屬高度通貨膨脹經濟中之貨幣，其境外業務之功能性貨幣如屬非高度通貨膨脹經濟中之貨幣，相關境外業務之比較數字須根據香港會計準則第29號*高度通貨膨脹經濟中之財務報告*第34段之規定，按一般物價指數進行重列。該等修訂引入若干額外披露要求。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報告書產生任何重大影響。

財務報告書附註(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告會計準則(續)

香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及附帶之實施香港財務報告準則第7號之指引)、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。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報告書產生任何影響。

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。

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。

2.4 重大會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽

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

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

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

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

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(c) 公平值計量

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

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

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

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。

2.4 重大會計政策(續)

(d) 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、財務資產、投資物業、發展中物業及持作銷售之物業除外)進行年度減值測試，則估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產而確定，惟倘若該項資產未能大致獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，則在此情況下，須確定該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

於就現金產生單位進行減值測試時，倘可按合理一致之基準進行分配，則一部分公司資產(例如總部大樓)之賬面值分配至獨立現金產生單位，否則分配至現金產生單位之最小組別。

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

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

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(e) 有關連人士

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之有關連人士：

(a) 為一名人士或該人士之直系親屬，而該人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 為實體而符合下列任何一項條件：

(i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；

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

(iii) 該實體及本集團均為同一第三方之合營企業；

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

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

(vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；

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

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

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(f) 固定資產及折舊

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

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

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

批租物業改善工程	按租賃未屆滿年期或10%至33 $\frac{1}{3}$ % (以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至25%
遊艇	6 $\frac{2}{3}$ %

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

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

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(g) 投資物業

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

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。

(h) 租賃

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

本集團作為承租人

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

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

2.4 重大會計政策(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(i) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減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估計可使用年期(以較短者為準)內採用直線法計提折舊。

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。

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。

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為出租人

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

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

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

(i) 投資及其他財務資產

首次確認及計量

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

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

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。

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(續)

首次確認及計量(續)

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。

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：呈列項下有關於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。

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(續)

其後計量(續)

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。

(j) 終止確認財務資產

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

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

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

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)

(k) 財務資產減值

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

一般模式

預期信用損失於兩個階段確認。就首次確認以來信貸風險並無顯著增加之信貸風險項目而言，預期信用損失為就未來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合約現金流量時，財務資產將予撇銷。

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(k) 財務資產減值(續)

一般模式(續)

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

- 第一階段 — 就自首次確認以來信貸風險並無顯著增加及虧損撥備按等同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

簡化模式

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

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

(l) 財務負債

首次確認及計量

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

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

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(l) 財務負債(續)

其後計量

財務負債之其後計量根據如下分類進行：

按公平值計入損益之財務負債

按公平值計入損益之財務負債包括持作買賣之財務負債。

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。

(m) 終止確認財務負債

財務負債會於負債之責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

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

(n) 財務工具之抵銷

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

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(o) 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。

(p) 持作銷售之物業

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

(q) 發展中物業

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

(r) 現金及現金等價物

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。

(s) 撥備

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

倘本集團預期部分或全部撥備將可獲彌償，該彌償則確認為個別資產，惟僅於彌償基本上可確定時方予以確認。有關撥備之開支於扣除任何彌償後於損益表呈列。

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。

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(s) 撥備(續)

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

(t) 所得稅

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

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

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

除下列情況外，所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債：

- (i) 當首次確認商譽產生之遞延稅項負債或不屬於業務合併交易之資產或負債，而於進行交易時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，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。

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

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

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

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

(u) 收入確認

來自客戶合約之收入

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

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

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。

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(u) 收入確認(續)

來自客戶合約之收入(續)

(i) 出售物業

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

(ii) 提供項目管理服務

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

來自其他來源之收入

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

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

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

(v) 僱員福利

有薪假期福利

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

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。

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(v) 僱員福利(續)

退休福利(續)

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。

本集團於新加坡之附屬公司向新加坡中央公積金計劃(「中央公積金」)供款。中央公積金為界定供款退休金計劃。中央公積金之供款在相關服務獲履行期間於損益表確認為開支。

(w) 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)產生之直接借款成本，均作資本化並作為此等資產成本之一部份。當此等資產大體上可作其擬定用途或出售時，該等借款成本即停止資本化。所有其他借款成本乃於其發生之期間支銷。借款成本包括一間實體就資金借款所產生之利息及其他成本。

(x) 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)。

(y) 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大綱及章程細則授予董事宣派中期股息及分派之權力，故中期股息及分派可同時獲建議及宣派。因此，中期股息及分派在獲建議及宣派時即時確認為一項負債。

財務報告書附註(續)

2.4 重大會計政策(續)

(z) 外幣

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

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

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

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期結束時，該等實體之資產及負債乃按報告期結束時適用之匯率折算為港元，該等實體之損益表則按與交易日期通行匯率相若之匯率折算為港元。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。

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2025年12月31日，投資物業之賬面值為121,586,000港元(2024年 — 125,350,000港元)。進一步詳情於財務報告書附註16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，管理層對來自該項資產或現金產生單位之預計未來現金流量作估算，並選取一個合適之折現率以計算該等現金流量之現值。

於應用權益法後，本集團評估是否有任何客觀跡象顯示於合營企業之權益出現減值。當有客觀跡象顯示出現減值時，便會對於合營企業之權益進行減值測試。於2025年12月31日，於合營企業之權益之賬面值為8,722,590,000港元(2024年 — 8,926,365,000港元)。進一步詳情於財務報告書附註19中披露。

財務報告書附註(續)

4. 分部資料

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

- (a) 物業投資分部包括有關出租及轉售物業之投資；
- (b) 物業發展分部包括發展及出售物業；
- (c) 財務投資分部包括在貨幣市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括持作買賣及作長遠策略性用途之證券投資；及
- (e) 「其他」分部主要包括提供項目管理服務。

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2025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	其他 千港元	綜合 千港元
收入—外來	49,616	—	2,850	48	672	53,186
分部業績	6,347	(4,264)	2,850	1,049	(417)	5,565
未分配之企業開支						(25,473)
所佔聯營公司業績	—	4,083	—	—	—	4,083
所佔合營企業業績	(876,018)	—	—	—	—	(876,018)
除稅前虧損						(891,843)
分部資產	147,906	73,979	99,617	6,012	8,531	336,045
於聯營公司之權益	—	237,810	—	—	—	237,810
於合營企業之權益	8,722,590	—	—	—	—	8,722,590
未分配資產						14,496
資產總值						9,310,941
分部負債	510,317	8,978	—	—	55	519,350
未分配負債						49,112
負債總額						568,462
其他分部資料：						
折舊	(117)	(57)	—	—	(3)	(177)
利息收入	42,672	—	2,850	—	241	45,763
融資成本	(23,115)	—	—	—	—	(23,115)
下列項目之減值虧損撥備撥回/(撥備)：						
聯營公司	(7,329)	—	—	—	—	(7,329)
持作銷售之物業	468	—	—	—	—	468
發展中物業	—	(98)	—	—	—	(98)
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益	—	—	—	1,041	—	1,041
投資物業之公平值虧損淨額	(5,968)	—	—	—	—	(5,968)
未分配項目：						
資本開支(附註)						172
折舊						(1,101)
出售固定資產之虧損						(1)

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	其他 千港元	綜合 千港元
收入—外來	70,399	—	2,024	—	422	72,845
分部業績	27,663	(3,638)	2,024	(340)	(1,614)	24,095
未分配之企業開支						(20,756)
所佔聯營公司業績	—	11,726	—	—	—	11,726
所佔合營企業業績	(1,209,144)	—	—	—	—	(1,209,144)
除稅前虧損						(1,194,079)
分部資產	166,237	72,696	71,003	2,812	60	312,808
於聯營公司之權益	6,452	290,632	—	—	—	297,084
於合營企業之權益	8,926,365	—	—	—	—	8,926,365
未分配資產						9,183
資產總值						9,545,440
分部負債	506,172	8,805	—	—	62	515,039
未分配負債						48,257
負債總額						563,296
其他分部資料：						
資本開支(附註)	10	9	—	—	—	19
折舊	(128)	(54)	—	—	(268)	(450)
利息收入	62,827	—	2,024	—	—	64,851
融資成本	(32,218)	—	—	—	(5)	(32,223)
出售固定資產之虧損	—	—	—	—	(2)	(2)
發展中物業之減值虧損撥備	—	(98)	—	—	—	(98)
按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損	—	—	—	(318)	—	(318)
投資物業之公平值虧損淨額	(3,262)	—	—	—	—	(3,262)
未分配項目：						
資本開支(附註)						2,824
折舊						(958)
就清算海外業務重新分類至損益表之 已變現折算虧損						(35)

附註：資本開支包括增添固定資產。

財務報告書附註(續)

4. 分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	365	1,401
中國內地	5,741	4,614
新加坡共和國	33,960	53,620
印尼	9,952	9,907
其他	3,168	3,303
	53,186	72,845

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	33	32
中國內地	52,380	55,907
新加坡共和國	8,819,184	9,086,733
印尼	162,731	152,793
其他	56,479	62,802
	9,090,807	9,358,267

以上非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具。

主要客戶之資料

截至2025年12月31日止年度，約32,720,000港元(2024年 — 52,850,000港元)及9,952,000港元(2024年 — 9,907,000港元)之收入來自物業投資分部兩名主要客戶之利息收入。

財務報告書附註(續)

5. 收入

收入分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
來自客戶合約之收入：		
提供項目管理服務	430	420
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	6,944	7,572
利息收入	45,763	64,851
股息收入	48	–
其他	1	2
	52,756	72,425
	53,186	72,845

來自客戶合約之收入

(a) 收入資料分類

	2025年 千港元	2024年 千港元
其他分部：		
貨品或服務類別：		
提供項目管理服務	430	420
地區市場：		
新加坡共和國	430	420
確認收入時間：		
隨時間轉讓之服務	430	420

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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
其他分部：		
來自外來客戶合約之收入	430	420
來自其他來源之收入 — 外來	242	2
總額	672	422

財務報告書附註(續)

5. 收入(續)

來自客戶合約之收入(續)

(b) 履行責任

有關本集團履行責任之資料概述如下：

提供項目管理服務

履行責任於提供服務時隨時間達成。因此，服務費收入隨履行服務之時間確認。

6. 其他虧損 — 淨額

	2025年 千港元	2024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)：		
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	791	(168)
債務證券	250	(150)
	1,041	(318)
出售固定資產之虧損	(1)	(2)
投資物業之公平值虧損淨額	(5,968)	(3,262)
下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)：		
聯營公司	(7,329)	—
持作銷售之物業	468	—
發展中物業	(98)	(98)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	275	(407)
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算虧損	—	(35)
	(11,612)	(4,122)

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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
僱員福利開支(附註(a))：		
工資及薪金	(17,645)	(10,936)
退休福利成本(附註(b))	(331)	(395)
員工成本總額(附註(c))	(17,976)	(11,331)
利息收入：		
貸款及墊款	42,913	62,827
其他	2,850	2,024
固定資產折舊(附註(c))	(1,278)	(1,148)
使用權資產折舊(附註(c))	—	(260)
核數師酬金(附註(c))	(3,267)	(3,397)
不計入租賃負債之計量之租賃付款(附註17(a))	(809)	(878)
可賺取租金投資物業產生之直接經營開支	(2,389)	(2,142)
法律及專業費用(附註(d))	(823)	(844)
顧問及服務費用(附註(d))	(3,002)	(3,502)

附註：

- (a) 該等款項包括財務報告書附註10所披露之董事薪酬。
- (b) 於2025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(2024年 — 無)。
- (c) 該等款項已計入綜合損益表之「行政開支」內。
- (d) 該等款項已計入綜合損益表之「其他經營開支」內。

8. 融資成本

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行及其他貸款之利息	23,115	32,218
租賃負債之利息	—	5
	23,115	32,223

財務報告書附註(續)

9. 所佔合營企業業績

截至2025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870,996,000港元(2024年 — 1,204,700,000港元)。虧損主要由於LAAPL集團所佔其按權益法入賬之投資對象之虧損、就按權益法入賬之投資對象確認之減值虧損，以及投資物業之公平值虧損淨額所致。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19。

10. 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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
董事袍金	3,023	2,799
基本薪金、津貼與非現金利益	2,626	2,119
已付及應付酌情花紅	4,123	1,052
退休福利成本	54	46
	9,826	6,016

截至2025年12月31日止年度已支付予各董事之薪酬如下：

2025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	282	1,049	3,087	18	4,436
李聯煒	282	610	—	18	910
李國輝	282	967	1,036	18	2,303
李江	282	—	—	—	282
	1,128	2,626	4,123	54	7,931
非執行董事：					
陳念良	464	—	—	—	464
獨立非執行董事：					
徐景輝	564	—	—	—	564
梁英傑	464	—	—	—	464
吳敏燕	403	—	—	—	403
	1,431	—	—	—	1,431
	3,023	2,626	4,123	54	9,826

財務報告書附註(續)

10. 董事薪酬(續)

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	272	1,053	87	18	1,430
李聯煒	272	611	-	18	901
李國輝(附註)	156	455	965	10	1,586
李江	272	-	-	-	272
	972	2,119	1,052	46	4,189
非執行董事：					
陳念良	447	-	-	-	447
獨立非執行董事：					
徐景輝	544	-	-	-	544
梁英傑	447	-	-	-	447
吳敏燕	389	-	-	-	389
	1,380	-	-	-	1,380
	2,799	2,119	1,052	46	6,016

附註：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。

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)

11. 五位最高薪酬僱員之薪酬

截至2025年12月31日止年度，五位最高薪酬僱員包括三位董事(2024年 — 三位董事)，其薪酬詳情載於財務報告書附註10。下文已計入李國輝於獲委任為本公司執行董事前截至2024年12月31日止年度之薪酬。年內其餘兩位(2024年 — 兩位)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
基本薪金、津貼與非現金利益	584	991
已付及應付酌情花紅	—	636
退休福利成本	74	92
離職補償	914	—
	1,572	1,719

薪酬介乎以下組別之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	2025年 僱員人數	2024年 僱員人數
零至1,000,000港元	2	2

12. 所得稅

	2025年 千港元	2024年 千港元
即期稅		
年內支出	1,272	6,666
往年撥備不足／(超額撥備)	2	(5)
	1,274	6,661
遞延稅(附註25)	(1,149)	(185)
年內稅項支出總額	125	6,476

香港利得稅乃按稅率8.25%或16.5%(2024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%(2024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。

財務報告書附註(續)

12. 所得稅(續)

按本公司及其大部份附屬公司所處及／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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
除稅前虧損	(891,843)	(1,194,079)
按法定稅率16.5%(2024年 — 16.5%)計算之稅項	(147,154)	(197,023)
其他司法管轄區不同稅率之影響	(326)	(36)
就過往年度即期稅項作出之調整	2	(5)
應佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損	143,869	197,574
毋須課稅之收入	(358)	(241)
不可扣稅之開支	3,076	2,767
部份稅項豁免及稅項減免之影響	(165)	(165)
已動用過往年度之稅項虧損	(18)	(261)
未確認之稅項虧損	1,199	3,866
按本集團實際稅率計算之稅項支出	125	6,476

13. 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1,998,280,000股普通股(2024年 — 約1,998,280,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股虧損

截至2025年及2024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。

14. 股息

董事已議決不建議就截至2025年12月31日止年度派發任何末期股息(2024年 — 無)。

財務報告書附註(續)

15. 固定資產

	批租物業 改善工程、 傢俬、裝置、 設備及汽車 千港元	遊艇 千港元	總額 千港元
2025年			
於2025年1月1日			
成本值	15,361	52,765	68,126
累計折舊	(9,153)	(49,505)	(58,658)
賬面淨值	6,208	3,260	9,468
於2025年1月1日，扣除累計折舊	6,208	3,260	9,468
增添	172	–	172
出售	(1)	–	(1)
年內折舊撥備	(1,034)	(244)	(1,278)
匯兌調整	254	206	460
於2025年12月31日，扣除累計折舊	5,599	3,222	8,821
於2025年12月31日			
成本值	15,964	56,164	72,128
累計折舊	(10,365)	(52,942)	(63,307)
賬面淨值	5,599	3,222	8,821
2024年			
於2024年1月1日			
成本值	12,778	54,881	67,659
累計折舊	(8,427)	(51,248)	(59,675)
賬面淨值	4,351	3,633	7,984
於2024年1月1日，扣除累計折舊	4,351	3,633	7,984
增添	2,843	–	2,843
出售	(2)	–	(2)
年內折舊撥備	(909)	(239)	(1,148)
匯兌調整	(75)	(134)	(209)
於2024年12月31日，扣除累計折舊	6,208	3,260	9,468
於2024年12月31日			
成本值	15,361	52,765	68,126
累計折舊	(9,153)	(49,505)	(58,658)
賬面淨值	6,208	3,260	9,468

財務報告書附註(續)

16. 投資物業

	2025年 千港元	2024年 千港元
年初之賬面值	125,350	131,289
公平值調整	(5,968)	(3,262)
匯兌調整	2,204	(2,677)
年終之賬面值	121,586	125,350

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

根據獨立合資格估值師Asian Appraisal Company, Inc.、世邦魏理仕、永利行評值顧問有限公司及Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd於2025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121,586,000港元(2024年 — 125,350,000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2025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：				
中國內地	—	—	51,926	51,926
新加坡共和國	—	—	14,834	14,834
其他國家	—	—	54,826	54,826
	—	—	121,586	121,586
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：				
中國內地	—	—	55,397	55,397
新加坡共和國	—	—	15,359	15,359
其他國家	—	—	54,594	54,594
	—	—	125,350	125,350

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(2024年 — 無)。

財務報告書附註(續)

16. 投資物業(續)

公平值架構(續)

下表為投資物業估值所用之估值技術及主要輸入數據概要：

物業類別	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍／比率
位於下列地區之已竣工投資物業：			
中國內地	市場法	每平方米價格	9,000港元至10,500港元 (2024年 — 9,500港元至11,500港元)
新加坡共和國	市場法	每平方米價格	131,500港元至139,500港元 (2024年 — 123,500港元至171,000港元)
其他國家	市場法	每平方米價格	41,500港元至67,500港元 (2024年 — 41,500港元至75,500港元)
	收入法	每平方米每月租金	79港元至139港元 (2024年 — 93港元至114港元)
		資本化率	4.56% (2024年 — 4.70%)

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。

財務報告書附註(續)

17. 租賃

本集團作為承租人

本集團就其經營訂立租賃合約。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。

(a) 於損益內確認之款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
租賃負債利息	—	5
使用權資產折舊	—	260
與短期租賃有關之開支(計入行政開支)	809	878

(b) 租賃之現金流出總額於財務報告書附註29(c)內披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業。租約條款一般會要求租戶繳付保證金，而租金亦可根據當時市況進行定期調整。年內本集團確認租金收入6,944,000港元(2024年 — 7,572,000港元)，有關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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	3,361	5,104
一年後但兩年內	3,249	4,266
兩年後但三年內	1,641	2,845
三年後但四年內	450	981
四年後但五年內	—	449
	8,701	13,645

財務報告書附註(續)

18. 於聯營公司之權益

	2025年 千港元	2024年 千港元
所佔資產淨值	249,455	302,277
應收聯營公司款項	7,329	6,452
減值虧損撥備	(18,974)	(11,645)
	237,810	297,084

於2025年12月31日，應收聯營公司款項包括結餘608,000港元(2024年 — 535,000港元)，該等結餘為無抵押、按年利率10%(2024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，應收聯營公司款項被視為本集團於聯營公司之投資淨額之一部份。於2024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。鑑於聯營公司當前經營環境，本集團於截至2025年12月31日止年度對賬面總值7,329,000港元之應收聯營公司信貸減值結餘，確認整體年期預期信用損失之減值虧損撥備7,329,000港元(2024年 — 無)。

主要聯營公司之詳情載於第157頁。

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

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

	2025年 千港元	2024年 千港元
流動資產	690,227	788,707
流動負債	(214,607)	(207,444)
資產淨值	475,620	581,263
本集團於聯營公司之權益之對賬： 本集團所佔聯營公司資產淨值及投資賬面值	237,810	290,632
年內收入	15,496	119,964
年內溢利及全面收入總額	8,165	23,452
年內已收聯營公司股息	73,875	—

財務報告書附註(續)

18. 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之合計財務資料：

	2025年 千港元	2024年 千港元
本集團於聯營公司之權益之賬面值總額	–	6,452

於2022年，新加坡一所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。於2025年6月，法院判決銀行獲得合共約17,738,000坡元(相等於約107,400,000港元)之賠償。其後，銀行就賠償金額提出上訴，而該上訴預定於2026年5月審理。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。

19. 於合營企業之權益

	2025年 千港元	2024年 千港元
所佔資產淨值	5,612,963	6,045,717
應收合營企業款項	3,127,774	2,898,585
應付一間合營企業款項	(4,302)	(4,092)
減值虧損撥備	(13,845)	(13,845)
	8,722,590	8,926,365

於2025年12月31日，應收合營企業款項包括向一間合營企業提供2,899,722,000港元(2024年—2,693,052,000港元)之股東貸款，該貸款為無抵押、按介乎零至2.25%之年利率(2024年—年利率零至2.25%)計息及須按要求償還。年內，該合營企業股東按彼等相關持股比例停止計提部份股東貸款之利息，因此，本集團同意自2025年7月1日起豁免該等貸款之應計利息。應收合營企業之款項亦包括214,207,000港元(2024年—191,688,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至7%之年利率(2024年—年利率零至7%)計息及須於合營企業之資源允許時償還。與合營企業之餘下結餘為無抵押、免息及須按要求償還。董事認為，與合營企業之該等結餘被視為本集團於合營企業之投資淨額之一部份。於2025年12月31日，應收合營企業款項之減值虧損撥備為13,845,000港元(2024年—13,845,000港元)，即已就信貸減值結餘作出整體年期預期信用損失。除已於過往年度悉數減值之信貸減值結餘外，餘下結餘之信貸風險概無顯著增加。於2025年及2024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158頁。

財務報告書附註(續)

19. 於合營企業之權益(續)

LAAPL被視為本集團之重大合營企業並以權益法入賬。LAAPL為持有OUE Limited(「OUE」，於新加坡證券交易所有限公司主板上市)控股權益之公司。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。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。董事評估是沒有任何跡象顯示於合營企業權益之賬面值或會出現減值，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2025年12月31日毋須作出減值虧損(2024年 — 無)。

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)：

	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產	43,609,803	42,299,857
現金及現金等價物	2,016,178	3,494,023
其他流動資產	1,182,703	1,055,512
流動資產	3,198,881	4,549,535
財務負債(不包括應付貿易及其他賬款以及撥備)	(7,424,220)	(3,673,757)
其他流動負債	(1,877,290)	(1,837,031)
流動負債	(9,301,510)	(5,510,788)
非流動財務負債(不包括應付貿易及其他賬款以及撥備)	(15,112,194)	(18,720,582)
其他非流動負債	(1,378,523)	(684,675)
非流動負債	(16,490,717)	(19,405,257)
資產淨值	21,016,457	21,933,347
減：非控股權益	(15,013,197)	(15,483,995)
合營企業權益持有人應佔資產淨值	6,003,260	6,449,352
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	5,660,137	6,080,520
應收合營企業款項	2,899,722	2,693,052
投資賬面值	8,559,859	8,773,572
收入	3,681,360	3,774,390
利息收入	86,707	49,181
折舊及攤銷	(264,720)	(232,851)
利息開支	(893,415)	(1,043,969)
稅項	(147,172)	(62,745)
合營企業之權益持有人應佔年內虧損	(924,053)	(1,278,085)
合營企業之權益持有人應佔年內其他全面收入／(虧損)	318,541	(392,714)
合營企業之權益持有人應佔年內全面虧損總額	(605,512)	(1,670,799)

財務報告書附註(續)

19. 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之合計財務資料：

	2025年 千港元	2024年 千港元
年內所佔合營企業之虧損	(5,022)	(4,444)
年內所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)	4,958	(7,436)
年內所佔合營企業之全面虧損總額	(64)	(11,880)
本集團於合營企業之權益之賬面值總額	162,731	152,793

於2025年12月31日，本集團所佔合營企業本身之資本承擔為623,379,000港元(2024年 — 132,768,000港元)。

20. 按公平值計入其他全面收益之財務資產

	2025年 千港元	2024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	67	54

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。

21. 按公平值計入損益之財務資產

	2025年 千港元	2024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	2,995	58
債務證券	2,950	2,700
	5,945	2,758
就財務呈報目的分析為：		
流動資產	2,995	58
非流動資產	2,950	2,700
	5,945	2,758

財務報告書附註(續)

22. 應收賬款、預付款項及其他資產

包含於應收貿易賬款之結餘，按發票日期及扣除虧損撥備後之賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
31至60日	71	-

應收貿易賬款為不計利息。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。為盡量減低信貸風險，本集團致力對其未收回應收款項維持嚴格控制。逾期結餘會由高級管理層定期檢討。

於2025年12月31日，應收賬款、預付款項及其他資產結餘中包括貸款及墊款8,521,000港元，該等款項為無抵押、按年利率5.0%計息，並須於2028年償還(2024年 — 無)。應收賬款、預付款項及其他資產中其他財務資產餘下結餘均為不計利息。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。

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。於2025年及2024年12月31日，應收貿易賬款之減值虧損撥備被評估為甚微。截至2025年12月31日止年度，並無虧損撥備(2024年 — 無)計入綜合損益表內。

下文以撥備矩陣載列有關本集團應收貿易賬款之信貸風險之資料：

	2025年			2024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
逾期：						
31至60日	0%	71	-	0%	-	-

財務報告書附註(續)

22. 應收賬款、預付款項及其他資產(續)

計入應收賬款、預付款項及其他資產之其他財務資產之減值虧損撥備變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
年初結餘	3,836	4,050
撇銷	(814)	–
匯兌調整	52	(214)
年終結餘	3,074	3,836

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2025年及2024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。

23. 發展中物業

	2025年 千港元	2024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	29,657	33,094
增添	153	153
匯兌調整	175	(3,590)
年終結餘	29,985	29,657
減值虧損撥備：		
年初結餘	(8,735)	(9,686)
年內減值	(98)	(98)
匯兌調整	(54)	1,049
年終結餘	(8,887)	(8,735)
賬面淨值	21,098	20,922

預期發展中物業之賬面值將於報告期結束後超過12個月收回。

財務報告書附註(續)

24. 銀行貸款

	2025年 千港元	2024年 千港元
無抵押銀行貸款(附註)	505,067	501,467
須於下列期間償還之銀行貸款：		
第二年	–	501,467
第三至第五年(包括首尾兩年)	505,067	–
	505,067	501,467

附註：本集團之銀行貸款以港元計值及按浮動利率計息。本公司已就本公司一間附屬公司獲授之銀行貸款提供公司擔保。

25. 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	總額 千港元
2025年					
於2025年1月1日	1,415	9,535	–	–	10,950
年內於損益表中計入之 遞延稅項(附註12)	–	(1,149)	–	–	(1,149)
匯兌調整	(21)	61	–	–	40
於2025年12月31日	1,394	8,447	–	–	9,841
2024年					
於2024年1月1日	1,491	9,861	45	(45)	11,352
年內於損益表中扣除/(計入)之 遞延稅項(附註12)	(3)	(182)	(44)	44	(185)
匯兌調整	(73)	(144)	(1)	1	(217)
於2024年12月31日	1,415	9,535	–	–	10,950

財務報告書附註(續)

25. 遞延稅項(續)

本集團之稅項虧損為135,832,000港元(2024年 — 126,738,000港元)，可無限期地用於抵銷該等虧損公司之未來應課稅溢利。由於認為不大可能有足夠應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

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

於2025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(2024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。

26. 股本

	2025年 千港元	2024年 千港元
法定：		
4,000,000,000股(2024年 — 4,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	400,000	400,000
已發行及繳足：		
1,998,280,097股(2024年 — 1,998,280,097股) 每股面值0.10港元之普通股	199,828	199,828

財務報告書附註(續)

27. 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88頁之綜合權益變動表內呈列。

附註：

(a) 自股份溢價賬轉撥至可分派儲備：

根據1997年12月2日於本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案，股份溢價賬之全部進賬額3,630,765,000港元被註銷(「註銷」)。因註銷所產生之進賬額已轉撥至可分派儲備。註銷所產生之儲備餘額可應用於本公司日後之任何資本化發行，或用作分派予本公司之股東。於2025年12月31日，因註銷所產生之餘額為744,975,000港元(2024年 — 744,975,000港元)。

本公司之股本重組(「股本重組」)已於2023年7月3日生效。股本重組涉及(其中包括)透過註銷本公司每股已發行股份之實繳股本0.90港元以削減本公司已發行股本，將每股已發行股份之面值由1.00港元削減至0.10港元，並將本公司之法定股本更改為400,000,000港元，分為4,000,000,000股每股面值0.10港元之股份。同日，所削減之股本金額已轉撥至股份溢價賬。於股本重組完成後，股份溢價賬結餘1,891,227,000港元已轉撥至可分派儲備。股本重組所產生之儲備結餘可用於本公司日後之任何資本化發行，或用作分派予本公司之股東。

(b) 可分派儲備及資本贖回儲備可供分派予股東。

(c) 對沖儲備與本集團所佔合營企業之對沖儲備有關。

28. 有重大非控股權益之非全資附屬公司

北京力寶世紀置業有限公司被視為擁有重大非控股權益之附屬公司。於2025年12月31日，其非控股股東持有20%股本權益(2024年 — 20%)。擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
年內分配予非控股權益之虧損	(322)	(658)
非控股權益於報告期結束時之累計結餘	15,232	15,175

下表列示上述附屬公司之財務資料概要。披露金額並未經任何公司間抵銷：

	2025年 千港元	2024年 千港元
流動資產	110,044	109,123
非流動資產	440	485
流動負債	(33,789)	(33,212)
收入	2,886	660
開支總額	(4,495)	(3,949)
年內虧損	(1,609)	(3,289)
年內全面收入／(虧損)總額	298	(4,983)
經營活動所用之現金流動淨額	(616)	(3,756)
投資活動所用之現金流動淨額	—	(9)
現金及現金等價物之減少淨額	(616)	(3,765)

財務報告書附註(續)

29. 綜合現金流動表附註

(a) 除稅前虧損及經營所用之現金對賬

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
除稅前虧損		(891,843)	(1,194,079)
調整：			
所佔聯營公司業績		(4,083)	(11,726)
所佔合營企業業績		876,018	1,209,144
出售固定資產之虧損	6	1	2
投資物業之公平值虧損淨額	6	5,968	3,262
下列項目之減值虧損撥備／(撥備撥回)：			
聯營公司	6	7,329	–
持作銷售之物業	6	(468)	–
發展中物業	6	98	98
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	6	(1,041)	318
融資成本	8	23,115	32,223
利息收入	5	(45,763)	(64,851)
股息收入	5	(48)	–
固定資產折舊	7	1,278	1,148
使用權資產折舊	7	–	260
		(29,439)	(24,166)
發展中物業增加		(153)	(153)
應收賬款、預付款項及其他資產減少／(增加)		(8,861)	1,354
按公平值計入損益之財務資產增加		(2,146)	–
其他應付賬款、應計款項及其他負債增加／(減少)		4,557	(1,521)
經營所用之現金		(36,042)	(24,486)

財務報告書附註(續)

29. 綜合現金流動表附註(續)

(b) 融資活動產生之負債變動

	銀行貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	總額 千港元
於2025年1月1日	501,467	96	–	501,563
融資現金流之變動：				
提取銀行貸款	10,000	–	–	10,000
已付融資成本	(9,600)	(19,931)	–	(29,531)
融資現金流之變動總額	400	(19,931)	–	(19,531)
自損益表扣除之融資成本	3,200	19,915	–	23,115
於2025年12月31日	505,067	80	–	505,147
於2024年1月1日	465,667	286	269	466,222
融資現金流之變動：				
提取銀行貸款	536,000	–	–	536,000
償還銀行貸款	(501,000)	–	–	(501,000)
租賃付款之本金部分	–	–	(265)	(265)
已付融資成本	(4,800)	(26,808)	(5)	(31,613)
融資現金流之變動總額	30,200	(26,808)	(270)	3,122
匯兌調整	–	–	(4)	(4)
自損益表扣除之融資成本	5,600	26,618	5	32,223
於2024年12月31日	501,467	96	–	501,563

(c) 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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
經營活動下	809	878
融資活動下	–	270
	809	1,148

財務報告書附註(續)

30. 或然負債

於2025年12月31日，本集團並無重大或然負債(2024年 — 無)。

31. 承擔

於報告期結束時，本集團之合約承擔如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
已訂約但未作出撥備： 物業、廠房及設備	512	—

32. 有關連人士之交易

除財務報告書其他部份所詳述之交易外，本集團年內與有關連人士有下列交易：

- (a) 年內，本公司就其所佔用之辦公室物業向本公司一間同系附屬公司支付租金開支(包括服務費) 1,009,000港元(2024年 — 1,072,000港元)。有關租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。該租約將於2026年7月31日屆滿。本公司預期截至2026年12月31日止年度之未來應付最低租金總額約為449,000港元。
- (b) 年內，本集團向本集團合營企業收取利息收入42,672,000港元(2024年 — 62,757,000港元)。
- (c) 年內，本集團就提供項目管理服務向本集團一間聯營公司收取收入430,000港元(2024年 — 420,000港元)。
- (d) 於2025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分別載於財務報告書附註18及19。
- (e) 本集團之主要管理層成員為其董事。董事薪酬之詳情於財務報告書附註10中披露。

上文第(a)項所述之交易為持續關連交易，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。上文第(b)至(e)項所述之交易並非上市規則第十四A章所界定須遵守上市規則之披露規定之持續關連交易或關連交易。

財務報告書附註(續)

33. 財務工具分類

各類財務工具於報告期結束時之賬面值如下：

財務資產

	按公平值 計入損益之 財務資產 — 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	總額 千港元
於2025年12月31日				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	-	67	-	67
按公平值計入損益之財務資產	5,945	-	-	5,945
應收合營企業款項	-	-	3,113,929	3,113,929
計入應收賬款、預付款項及 其他資產之財務資產	-	-	10,588	10,588
現金及現金等價物	-	-	110,932	110,932
	5,945	67	3,235,449	3,241,461
於2024年12月31日				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	-	54	-	54
按公平值計入損益之財務資產	2,758	-	-	2,758
應收聯營公司款項	-	-	6,452	6,452
應收合營企業款項	-	-	2,884,740	2,884,740
計入應收賬款、預付款項及 其他資產之財務資產	-	-	1,702	1,702
現金及現金等價物	-	-	97,330	97,330
	2,758	54	2,990,224	2,993,036

財務負債

	按攤銷成本入賬之財務負債	
	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行貸款	505,067	501,467
計入其他應付賬款、應計款項及其他負債之財務負債	16,398	16,276
應付一間合營企業款項	4,302	4,092
	525,767	521,835

財務報告書附註(續)

34. 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	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024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	67	54	67	54
按公平值計入損益之財務資產	5,945	2,758	5,945	2,758
	6,012	2,812	6,012	2,812

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以及計入其他應付賬款、應計款項及其他負債之財務負債之公平值與其賬面值相若，乃主要由於該等工具於短期內到期所致。此外，計息之銀行貸款之公平值與其賬面值相若，因彼等為於或臨近報告期結束時重新定價至市場利率之浮息工具，且因本集團之不履約風險導致之公平值變動實屬輕微。

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

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

下列方法及假設乃用於估算公平值：

上市股票證券之公平值乃按市場報價釐定。

非上市債務證券之公平值乃參考券商市場報價運用市場可觀察輸入數據之估值方法釐定。

財務報告書附註(續)

34. 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2025年12月31日				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	67	–	–	67
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	2,995	–	–	2,995
債務證券	–	2,950	–	2,950
	3,062	2,950	–	6,012
於2024年12月31日				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	54	–	–	54
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	58	–	–	58
債務證券	–	2,700	–	2,700
	112	2,700	–	2,812

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(2024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。

35. 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。

財務報告書附註(續)

35. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險

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

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

最高風險承擔及年終階段

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

	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2025年12月31日					
應收聯營公司款項*	-	-	7,329	-	7,329
應收合營企業款項*	3,113,929	-	13,845	-	3,127,774
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**	-	-	-	71	71
其他*	10,517	-	3,074	-	13,591
現金及現金等價物***	110,932	-	-	-	110,932
	3,235,378	-	24,248	71	3,259,697
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*	2,884,740	-	13,845	-	2,898,585
計入應收賬款、預付款項及 其他資產之財務資產					
其他*	1,702	-	3,836	-	5,538
現金及現金等價物***	97,330	-	-	-	97,330
	2,990,224	-	17,681	-	3,007,905

* 有關本集團應收聯營公司款項、應收合營企業款項以及計入應收賬款、預付款項及其他資產之其他財務資產減值虧損撥備之進一步詳情分別於財務報告書附註18、19及22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22中披露。

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

財務報告書附註(續)

35. 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之借貸安排中之財務契諾。於2025年及2024年12月31日，根據銀行貸款賬面值計算，本集團並無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)之負債到期情況如下：

	按要求 償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	總額 千港元
於2025年12月31日					
銀行貸款	-	7,230	22,091	586,690	616,011
計入其他應付賬款、應計款項及其他負債之財務負債	-	7,162	9,236	-	16,398
應付一間合營企業款項	4,302	-	-	-	4,302
	4,302	14,392	31,327	586,690	636,711
於2024年12月31日					
銀行貸款	-	8,667	26,482	520,348	555,497
計入其他應付賬款、應計款項及其他負債之財務負債	-	7,391	8,885	-	16,276
應付一間合營企業款項	4,092	-	-	-	4,092
	4,092	16,058	35,367	520,348	575,865

財務報告書附註(續)

35. 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。

	2025年		2024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	(2,548)	+50	(2,523)
美元	+50	137	+50	101
坡元	+50	38	+50	21
人民幣	+50	61	+50	139
港元	-50	2,548	-50	2,523
美元	-50	(137)	-50	(101)
坡元	-50	(38)	-50	(21)
人民幣	-50	(61)	-50	(139)

財務報告書附註(續)

35. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。本集團之外匯風險主要來自其外匯交易及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。

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)	
	2025年 千港元	2024年 千港元
美元兌港元		
— 上升3%(2024年 — 3%)	569	374
— 下跌3%(2024年 — 3%)	(569)	(374)
坡元兌港元		
— 上升3%(2024年 — 3%)	461	111
— 下跌3%(2024年 — 3%)	(461)	(111)

於報告期結束時，本集團於中國內地附屬公司以人民幣計值之現金及現金等價物總額為49,863,000港元(2024年 — 65,491,000港元)。該等人民幣結餘兌換為外幣時受中國內地政府所頒佈之外匯管制之規則及法規規限。

財務報告書附註(續)

35. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 股票價格風險

股票價格風險即因股票指數水平及個別財務資產價值變動令財務資產公平值下降所形成之風險。於2025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20)及按公平值計入損益之財務資產(附註21)之個別財務資產所產生。本集團之上市財務資產主要於香港及新加坡共和國證券交易所上市，並按報告期結束時所報市價估值。

以下為下列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：

	2025年 12月31日	高/低 2025年	2024年 12月31日	高/低 2024年
香港 — 恒生指數	25,630	27,381/18,671	20,059	23,241/14,794
新加坡共和國 — 海峽時報指數	4,646	4,665/3,372	3,787	3,842/3,092

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，股本投資之公平值每3%變動時之敏感度，乃按彼等於報告期結束時之賬面值計算。就該分析而言，按公平值計入其他全面收益之投資之影響乃被視為於按公平值計入其他全面收益之財務資產公平值儲備之影響。

	2025年				2024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								
全球及其他	-	2	-	(2)	-	2	-	(2)
按公平值計入損益之財務資產								
香港	5	-	(5)	-	2	-	(2)	-
新加坡共和國	85	-	(85)	-	-	-	-	-
	90	-	(90)	-	2	-	(2)	-

* 不包括保留溢利

財務報告書附註(續)

35. 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2025年及2024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(以貸款總額除以本公司權益持有人應佔權益計算)監管資本。貸款包括綜合財務狀況表所列之銀行貸款。

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行貸款(附註24)	505,067	501,467
本公司權益持有人應佔權益	8,727,247	8,966,969
資本負債比率	5.8%	5.6%

財務報告書附註(續)

36. 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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產		
固定資產	33	32
於附屬公司之權益	4,491,804	4,535,800
於聯營公司之權益	–	535
按公平值計入損益之財務資產	2,950	2,700
	4,494,787	4,539,067
流動資產		
應收賬款、預付款項及其他資產	689	709
按公平值計入損益之財務資產	2,819	–
可收回稅項	5,696	–
現金及現金等價物	46,524	21,529
	55,728	22,238
流動負債		
其他應付賬款、應計款項及其他負債	8,875	4,943
應付一間合營企業款項	4,302	4,092
應付稅項	–	2,942
	13,177	11,977
流動資產淨值	42,551	10,261
資產總值減流動負債	4,537,338	4,549,328
非流動負債		
遞延稅項負債	5	5
資產淨值	4,537,333	4,549,323
權益		
股本(附註26)	199,828	199,828
儲備(附註)	4,337,505	4,349,495
權益總額	4,537,333	4,549,323

財務報告書附註(續)

36. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概列如下：

	資本贖回儲備 千港元	可分派儲備 千港元	總額 千港元
2025年			
於2025年1月1日	22,144	4,327,351	4,349,495
年內虧損及全面虧損總額	-	(11,990)	(11,990)
於2025年12月31日	22,144	4,315,361	4,337,505
2024年			
於2024年1月1日	22,144	4,332,319	4,354,463
年內溢利及全面收入總額	-	15,015	15,015
已向本公司股東宣派及支付之2023年末期股息	-	(19,983)	(19,983)
於2024年12月31日	22,144	4,327,351	4,349,495

股本重組於2023年7月3日生效後，股份溢價賬之結餘1,890,727,000港元轉撥至計入本公司可分派儲備之繳入盈餘賬。股本重組所產生之儲備餘額可應用於本公司日後之任何資本化發行，或用作分派予本公司之股東。

本公司於2025年12月31日之可分派儲備包括繳入盈餘賬2,025,056,000港元(2024年 — 2,025,056,000港元)、保留溢利1,545,330,000港元(2024年 — 1,557,320,000港元)及因註銷所產生之餘額744,975,000港元(2024年 — 744,975,000港元)。可分派儲備及資本贖回儲備可供分派予本公司之股東。

37. 財務報告書之核准

本財務報告書已於2026年3月31日獲董事會批准及授權刊發。

主要附屬公司資料

於2025年12月31日之主要附屬公司之資料載列如下。

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Capital Place International Limited	英屬維京群島／ 菲律賓共和國	50,000美元	–	100	物業投資
成都力寶置業有限公司 — 外商獨資企業 [#]	中華人民共和國	700,000美元*	–	100	物業投資及管理
Everwin Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
Fairseas 1 Pte. Ltd.	新加坡共和國	1坡元	–	100	遊艇擁有人
Fiatsco Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	100	投資控股
HCL Management Limited	香港	1港元	–	100	管理服務
HKC Property Investment Holdings Limited	英屬維京群島／香港	1美元	100	100	投資控股
HKC Realty LLC	美國	2,250,000美元**	–	100	物業投資
香港建屋信貸有限公司	香港	40,000,000港元	100	100	投資
力寶亞洲有限公司	香港	120,000,000港元	–	100	投資控股
力寶數碼科技集團有限公司	香港	2港元	–	100	投資控股
Lippo Securities, Inc.	菲律賓共和國	69,500,000披索	–	100	投資控股

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
萬安栢有限公司	香港	1港元	–	100	投資
MGS Realty Holdings Ltd.	英屬維京群島／香港	1美元	–	100	投資控股
One Realty Pte. Limited	新加坡共和國	2坡元	–	100	投資控股及 提供項目及 管理服務
Polar Step Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	100	投資
Sinogain Asia Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
Sinorite Limited	英屬維京群島／香港	1美元	100	100	投資
Stargala Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
Uchida Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	100	投資控股
Wealtp Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	100	投資控股
Winluck Asia Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
Winluck Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Winrider Limited	英屬維京群島／香港	1美元	—	100	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 [*]	—	80 [^]	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：

披索 — 菲律賓幣值

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

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

主要聯營公司資料

於2025年12月31日之主要聯營公司之資料載列如下。

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本	本集團應佔股本權益概約百分比 [#]	主要業務
Greenix Limited	公司	英屬維京群島	100,000美元	50	投資控股
Lippo Marina Collection Pte. Ltd.	公司	新加坡共和國	1,000,000坡元	50	物業發展

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

附註：

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

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

主要合營企業資料

於2025年12月31日之主要合營企業之資料載列如下。

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本	本集團應佔股本權益百分比 (另有說明者除外) [#]	主要業務
Bell Eastern Limited	公司	英屬維京群島/香港	2,000,000坡元	50	物業投資
Lippo ASM Asia Property Limited	公司	開曼群島/香港	1,200美元	附註(b)	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)800股每股面值1.00美元附有表決權之不可參與「A」類股份；(ii)200股每股面值1.00美元不附表決權之可參與「B」類股份；及(iii)200股每股面值1.00美元不附表決權之可參與「C」類股份。本集團擁有全部已發行「A」類股份50%權益及全部已發行「B」類股份100%權益，有關股份賦予本集團擁有該公司50%之表決權及分佔該公司約94.26%之溢利。

主要物業附表

(1) 於2025年12月31日之投資物業

物業詳述	用途	概約 樓面總面積 (平方米)	狀況	本集團 所佔權益 百分比
中華人民共和國				
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	100
<i>上述物業按中期租約持有。</i>				
海外				
菲律賓共和國 Rufino Pacific Tower 31樓 Ayala Avenue Corner Herrera Street, Makati Metropolitan Manila	商用	885	出租	100
美國 522 S. Sepulveda Boulevard Los Angeles, CA 90049	商用	925	出租	100
<i>上述物業均屬永久業權。</i>				
新加坡 21 Marina Way #26-16 Marina One Residences 018978	住宅	104	出租	100
<i>上述物業按長期租約持有。</i>				

主要物業附表(續)

(2) 於2025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 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	80
海外				
美國 854 West Adams Boulevard Los Angeles, CA 90007	住宅	1,142	723	100

(3) 於2025年12月31日之發展中物業

物業詳述	用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約 樓面總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 百分比	預計 完成日期	於2025年 12月31日 之發展階段
海外						
日本 群馬縣 Minakami Heights Golf Course Residence 之3幅土地	住宅	12,484	不適用	100	不適用	空置土地

財務資料概要

	截至2025年 12月31日 止年度 千港元	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
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)	(891,646)	(1,199,897)	157,119	488,768	670,303
資產總值	9,310,941	9,545,440	11,158,084	11,220,679	11,570,242
負債總額	(568,462)	(563,296)	(529,092)	(522,960)	(349,419)
資產淨值	8,742,479	8,982,144	10,628,992	10,697,719	11,220,823
非控股權益	(15,232)	(15,175)	(16,170)	(17,373)	(20,162)
本公司權益持有人應佔權益	8,727,247	8,966,969	10,612,822	10,680,346	11,200,661

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2025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	1,351,023
固定資產	4,521,035
投資物業	28,222,943
使用權資產	906,373
於按權益法入賬投資對象之權益	7,039,392
持作銷售之物業	188,441
按公平值計入其他全面收益之財務資產	916,001
按公平值計入損益之財務資產	35,239
應收賬款、預付款項及其他資產	1,772,515
現金及現金等價物	2,624,181
分類為持作銷售之資產	21,797
銀行及其他貸款	(19,411,672)
租賃負債	(906,737)
應付賬款、應計款項及其他負債	(1,603,120)
應付稅項	(235,503)
其他資產淨值	(54,006)
股東墊款	(3,607,628)
遞延稅項負債	(433,695)
非控股權益	(15,010,796)
	6,335,783
本集團應佔之權益(附註)	8,960,400

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。