



Lippo Limited 力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：226)



二零零七年年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
行政總裁報告	4
週年業績評論及分析	11
企業管治報告	16
董事會報告	23
獨立核數師報告	38
綜合損益賬	39
綜合資產負債表	40
綜合權益變動概要表	42
資產負債表	43
綜合現金流動表	44
財務報告書附註	46
主要附屬公司資料	135
主要聯營公司資料	146
主要共同控制實體資料	148
主要物業附表	149
財務資料概要	155
補充財務資料	156

公司資料

名譽主席*

李文正博士

董事會

執行董事

李棕先生(主席)

李聯焯先生, J.P.

(董事總經理兼行政總裁)

李澤培先生, S.B.S., O.B.E., J.P.

非執行董事

陳念良先生

獨立非執行董事

梁英傑先生

徐景輝先生

容夏谷先生

委員會

審核委員會

容夏谷先生(主席)

陳念良先生

梁英傑先生

徐景輝先生

薪酬委員會

陳念良先生(主席)

容夏谷先生

梁英傑先生

徐景輝先生

李棕先生

提名委員會

陳念良先生(主席)

容夏谷先生

梁英傑先生

徐景輝先生

李棕先生

秘書

李國輝先生

合資格會計師

吳大釗先生

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

富邦銀行(香港)有限公司

中信嘉華銀行有限公司

創興銀行有限公司

大華銀行有限公司

中國銀行股份有限公司

奧地利•維也納中央合作銀行股份公司

中國農業銀行上海分行

律師

齊伯禮律師行

股份過戶登記處

卓佳廣進有限公司

香港

灣仔

皇后大道東二十八號

金鐘匯中心二十六樓

註冊辦事處

香港

金鐘道八十九號

力寶中心

一座二十四樓

股份代號

226

網站

www.lippoltd.com.hk

* 非行政職位

主席報告

本人欣然提呈本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報。

香港經濟於二零零七年之增長動力依然強勁，本地生產總值增長6.3%。失業率不斷下降及本地消費持續強勁，增強市場信心。受惠於低利率環境及資本流入，本地物業及股票市場回升。股價及市場交投量於二零零七年十月大幅上漲並創新高，其後由於次級按揭問題引致市場憂慮美國經濟放緩，令全球股市回調。中國經濟於二零零七年繼續快速增長，國內生產總值增長達11.9%。中國進一步實施宏觀經濟調控措施可能會減緩增長步伐，但長遠而言該等措施將有利於維持健康及穩定之增長。

於本年度，本集團進行精簡公司架構之重新調配。於力寶華潤有限公司以實物方式分派其於Hongkong Chinese Limited約72.26%之股權予其股東後，本集團之營運模式變得更为清晰及明確。

本人喜見本集團之連鎖百貨店「樂賓百貨」正式誕生，而本集團之旗艦店亦於二零零七年十一月在天津市盛大開幕。

於本年度，本集團之整體表現十分理想。本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利699,000,000港元，較二零零六年錄得之溢利261,000,000港元顯著上升。

本人謹此對各董事同寅及全體員工於過去一年之努力、寶貴貢獻及盡忠服務致以謝意。另外，本人亦謹藉此機會對本公司股東、各業務夥伴及顧客之信任及長期支持表示衷心感謝。

主席

李棕先生

二零零八年四月十八日

行政總裁報告

本人欣然提呈本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之業務回顧及表現報告。

業務回顧

業績

本集團於二零零七年之表現十分理想，於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利699,000,000港元，而二零零六年則錄得溢利261,000,000港元。

主要附屬公司為本集團帶來可觀業績。本公司擁有51.4%權益之上市附屬公司Hongkong Chinese Limited (「HKC」) (連同其附屬公司，合稱「HKC集團」) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利約1,267,000,000港元，較二零零六年錄得之溢利391,000,000港元顯著上升。隨著本公司擁有71.13%權益之上市附屬公司力寶華潤有限公司 (「力寶華潤」) (連同其附屬公司，合稱「力寶華潤集團」) 以實物方式分派其於HKC約72.26%之股權予其股東 (包括本公司)，HKC於二零零七年七月不再為力寶華潤之附屬公司，因此，HKC之業績自此不再綜合入賬於力寶華潤之業績。開設新百貨店所產生之經營前開支影響力寶華潤下半年度之盈利。儘管如此，力寶華潤仍於二零零七年維持理想業績。力寶華潤於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利656,000,000港元，而二零零六年則錄得溢利394,000,000港元。

物業投資及發展

本集團之投資物業於本年度保持高租用率。租金為本集團提供穩定收入。位於上海市淮海中路之力寶廣場維持非常高之租用率，而且租金理想。

於本年度，因應其長期增長策略之方向，本集團繼續物色新業務及投資，以及具潛力之收購及合作機會。為加強其資產組合，本集團繼續於亞洲物色優質物業權益。



位於韓國仁川自由經濟區之Woonbook項目，總綱圖有待進一步修改及韓國政府部門之最後審批

行政總裁報告(續)

於本年度，就收購位於韓國仁川 326 Woonbook-dong, Jung-gu，面積約為 1,000,000 平方米之土地（「Woonbook項目」）而成立合營公司 Lippo Incheon Development Co., Ltd.（「Lippo Incheon」），本集團擁有其約 47.9% 之權益。於二零零七年三月，本集團全數認購其於 Lippo Incheon 之股份。Woonbook 項目之總綱圖已呈交有關政府部門作最後審批。Woonbook 項目涉及發展、興建及管理一個集住宅、休閒及商業用途之綜合設施。Woonbook 項目將分期完成，擬建成一個自給自足之社區，內有住宅物業、購物商場、醫院、學校、酒店及商業城（包括船泊設施），透過發展韓國仁川自由經濟區，滿足人口增長之需求。仁川乃韓國西岸之主要港口，已劃作發展及被指定為二零一四年亞運會主辦城市。相信仁川自由經濟區將成為亞洲東北部一個重要之物流、休閒、旅遊及商業中心。韓國乃亞洲第三大經濟體系，憑藉強勁出口及活躍消費，其經濟見穩健增長。

HKC 集團參與收購及發展一項位於新加坡 Kim Seng Road 100 號名為 Kim Seng Plaza 之物業（「Kim Seng 物業」）而成立合營企業，HKC 集團擁有其 50% 之權益。Kim Seng 物業之地盤面積約為 5,611 平方米，Kim Seng 物業擬將被重新發展為豪華住宅項目。

於二零零六年年底，HKC 集團參與就收購及發展一項位於新加坡聖陶沙島 Sentosa Cove 之物業（「Sentosa Cove 物業」）而成立之合營企業，HKC 集團擁有其 50% 之權益。Sentosa Cove 物業包括兩幅地盤總面積約為 22,222 平方米及可建樓面總面積最多約為 26,667 平方米之土地。合共一百二十四個高級豪華住宅單位將興建於 Sentosa Cove 物業。單位之預售已於二零零七年年底前開始，反應理想。

於二零零七年六月，HKC 集團以代價 55,500,000 坡元贏得有關收購位於新加坡荷蘭路 53 號，面積約為 3,319 平方米之地盤（「Aura Park 物業」）之投標。合作夥伴獲邀參與合營企業，共同發展 Aura Park 物業。於二零零七年年底，HKC 集團於該合營企業擁有 30% 之實益權益。



位於新加坡之物業發展項目
Aura Park



位於新加坡聖陶沙島 Sentosa Cove 之物業發展項目
Marina Collection

行政總裁報告(續)



位於新加坡之OUE物業發展項目
Grangeford



位於新加坡之OUE物業發展項目
Parisian



位於新加坡之OUE物業項目
新文華購物廊



位於新加坡之OUE物業發展項目
Overseas Union House

HKC集團於Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之投資於二零零七年錄得令人滿意之業績。LAAP乃於二零零五年成立之物業基金，HKC一間全資附屬公司為其創辦有限責任合夥人，LAAP之投資目標為投資於東亞地區之房地產。LAAP間接擁有Golden Concord Asia Limited之權益，而Golden Concord Asia Limited為一間合營企業之主要股東，該合營企業則為Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)之主要股東，OUE為一間於新加坡上市之公司，主要從事物業投資及酒店營運。OUE擁有位於新加坡商業中心區之優質寫字樓，及位於亞洲地區之酒店之權益，包括座落於新加坡主要購物區烏節路之文華大酒店。該等優質物業為OUE帶來穩定經常性租金收入。受惠於新加坡蓬勃之物業市場，OUE於二零零七年表現出色，從而有助提升LAAP及本集團之盈利能力。

中國經濟於二零零七年持續強勁增長。隨著購買力不斷上升及生活水平提升，中國物業市場之前景仍然向好。

行政總裁報告(續)



位於中國北京經濟技術開發區之物業發展項目



位於中國成都市之力寶大廈

HKC集團參與中國之物業項目，包括位於成都市之力寶大廈及位於北京經濟技術開發區優越地段之發展項目(「北京經濟技術開發區項目」)。北京經濟技術開發區項目位於北京經濟技術開發區，為北京市之國家級經濟技術開發區，距離北京市中心區約七公里。多間財富五百大公司及跨國企業已進駐鄰近地區。按現時規劃，地盤總面積約為51,200平方米之北京經濟技術開發區項目包括寫字樓、公寓、酒店及購物商場，樓面總面積不少於170,000平方米。項目公司已於二零零八年一月底成立。預期北京經濟技術開發區項目將於今年動工興建。同時，北京經濟技術開發區之物業價格升幅頗大，本集團認為北京經濟技術開發區項目具長遠發展潛力。

為對其現有物業權益可採取更靈活之策略，力寶華潤集團於二零零七年十月以總代價52,200,000美元收購 Tecwell Limited 其餘30%權益，而 Tecwell Limited 則擁有位於上海市之力寶廣場之95%權益。於二零零七年十二月，力寶華潤集團亦與中國合營企業夥伴訂立一項協議，據此，後者於位於珠海市之力寶中旅廣場項目之權利(相當於該項目之樓面總面積約22.85%)將轉讓予力寶華潤集團，代價為人民幣110,000,000元。

受惠於市況向好，HKC集團於二零零七年將其若干投資收益變現。於本年度初，HKC集團透過終止與物業基金 Ferrell Real Estate Investment Fund (「Ferrell 基金」)之投資經理之全權管理安排及贖回 Ferrell 基金之相關單元股份，將其於 Ferrell 基金之投資收益變現，所得款項淨額為92,000,000坡元。此項投資所產生之溢利總額50,000,000坡元已於HKC集團過往年度之財務報告書中反映。

於二零零七年六月，HKC集團出售其於一間合營企業之全部權益(約80.02%權益)，該合營企業在位於新加坡安順路79號之一幢商業樓宇中擁有合共二十二個分層單位。該項出售為HKC集團帶來溢利約102,000,000港元。

於二零零八年一月，HKC集團完成出售其於一間擁有香港力寶中心一座七樓全層之公司之全部100%權益。HKC集團於二零零四年十二月收購該物業，除所賺取之租金收入外，該物業投資於過往為HKC集團帶來溢利合共約33,800,000港元。

行政總裁報告(續)



位於中國天津市之樂賓百貨



位於中國成都市之樂賓百貨

零售業務

力寶華潤集團之連鎖百貨店「樂賓百貨」於本年度在中國成立。「樂賓百貨」定位於快速增長之中高檔消費群，為顧客提供一站式購物服務。中國經濟持續快速增長，帶動中產階級增加及購買力上升。於二零零七年，中國消費品零售銷售總額約為人民幣8,921,000,000,000元，較二零零六年上升約16.8%。此利好環境為力寶華潤集團於中國之零售業務發展締造良機。

「樂賓百貨」之旗艦店位於天津市，樓面總面積約為98,000平方米，已於二零零七年十一月開業。第二間「樂賓百貨」位於成都市，樓面總面積約為28,000平方米，已於二零零七年十二月開業。兩間百貨店均位處市中心優越位置，並已訂有二十年之租約。

按照業務發展計劃，力寶華潤集團於不久將來將在中國之直轄市及省會城市開設更多百貨店。兩間「樂賓百貨」新店將分別在江蘇省之徐州市及揚州市開業，因此力寶華潤集團所經營及管理之總零售面積將約為300,000平方米。此外，力寶華潤集團將繼續物色合適之機會，擴大其於中國零售業務之市場佔有率。



位於中國徐州市之樂賓百貨



位於中國揚州市之樂賓百貨

行政總裁報告(續)



Bistro DéliFrance



DéliFrance

力寶華潤集團擁有其已發行股本約49.3%之權益，且股份於SGX-ST主板上市之Auric Pacific Group Limited (連同其附屬公司，合稱「APG集團」)於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得除稅後純利51,500,000坡元，而二零零六年則錄得溢利22,300,000坡元。

於本年度，APG集團收購Delifrance Asia Limited (「Delifrance Asia」)之控股公司Edmonton Investments Pte Ltd。Delifrance Asia及其附屬公司(「Delifrance Asia 集團」)於亞洲多個國家及城市(其中包括香港、上海、新加坡、馬來西亞、印尼及泰國)經營Delifrance連鎖咖啡店及餐廳。收購Delifrance Asia集團為APG集團提供達致相互協同效應之良機。

為集中資源拓展現有及新收購之核心業務，APG集團於二零零八年二月訂立協議，出售其於新加坡One Phillip Street之所有權益，現金代價約為99,000,000坡元。該項出售將為APG集團帶來淨收益約13,500,000坡元。

APG集團曾擁有約29.99%權益之Robinson and Company, Limited (「Robinson」)之經營環境，自APG集團於二零零六年收購其權益後出現重大轉變。次按危機持續影響全球金融市場及整體經濟狀況，令全球經濟承受更大之波動，繼而影響Robinson所經營業務之市場之消費情緒及消費力。租金及員工成本上升亦使經營環境變得愈具挑戰性。由於Robinson之前景將受更多不明朗因素影響，APG集團於二零零八年四月按每股7.20坡元之價格接納有關Robinson之現金收購建議(「收購建議」)，此乃APG集團可以吸引之價格出售其於Robinson之投資之合適時機。根據收購建議，APG集團收取之總代價約為185,600,000坡元。

行政總裁報告(續)

以實物方式分派

於本年度，本公司、力寶華潤及HKC已進行精簡公司架構之重新調配。於二零零七年七月，力寶華潤宣佈派發一項特別中期分派，以實物方式分派其於HKC約72.26%之股權予其股東(「分派」)。因此，力寶華潤不再為HKC之控股公司，而本公司則實益擁有HKC已發行股本約51.4%之權益。分派令本集團之營運模式更為清晰及明確。重新調配後，HKC將主要專注於物業投資及發展，而力寶華潤將主要專注於零售業務。本公司、力寶華潤及HKC各自之營運更為明確及集中，將使投資者能更清楚評估、確定及區分本集團內各上市成員公司之價值、潛力及表現。

前景

展望未來，本集團相信香港經濟將繼續受惠於低利率環境及中國穩定之經濟增長。然而，外圍環境仍存在若干不明朗因素。美國經濟現時因次級按揭問題而停滯不前，增加美國經濟出現衰退之可能性。加上銀根收緊及信貸市場持續萎縮，全球經濟將無可避免地受到不同程度之影響。儘管存在上述不明朗因素，市場對亞洲鄰近國家(包括將在今年八月主辦二零零八年北京奧運會之中國)之經濟及營商前景亦普遍樂觀。

本集團之整體前景向好。憑藉其穩健之基礎，本集團正處於優勢，可從亞洲(尤其是中國)持續之經濟增長中受惠。本公司董事會對本公司之前景持樂觀態度，而管理層將繼續採取審慎態度，把握合適之投資機會，並為股東賺取最佳之回報。

行政總裁

李聯焯先生

香港，二零零八年四月十八日

週年業績評論及分析

二零零七年，香港經濟仍富有活力。亞洲地區經濟亦持續穩健增長。

本集團於二零零七年取得令人鼓舞之業績，多項業務亦表現理想。物業投資及發展業務年內之表現良好，為本集團帶來持續可觀之回報。鑒於本地投資市場活躍，企業融資及證券經紀業務亦取得顯著增長。本集團充分把握全球及本地樂觀向好之市況，將其大部份投資組合變現並得以獲利。同時，本集團繼續鞏固其核心業務及拓展海外投資市場。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之股東應佔溢利大幅增長至699,000,000港元(二零零六年—261,000,000港元)。

年內業績

二零零七年之營業額合共為1,257,000,000港元，較二零零六年錄得之1,550,000,000港元低19%。

儘管營業額下跌，本集團年內溢利仍大幅增長，錄得1,464,000,000港元(二零零六年—596,000,000港元)，主要來自物業投資及發展業務。

物業投資及發展

該分部所產生之營業額增加至201,000,000港元(二零零六年—170,000,000港元，不包括與出售物業有關之所得款項55,000,000港元及來自一間前附屬公司之租金收入16,000,000港元)，此乃由於租賃現有高質素及位置優越之投資物業之租金收入增加所致。

位於香港及中國內地之物業所產生之租金收入分別上升23%及15%。香港力寶中心及中國上海市力寶廣場保持高出租率，且續租租金理想。投資物業於年內繼續為本集團帶來穩定租金收入。由於地區及本地物業市場之前景均十分樂觀，本集團之投資物業於年內錄得投資物業重估收益合共313,000,000港元(二零零六年—548,000,000港元)。

受惠於新加坡興旺之物業市場，本集團之物業投資及發展持續錄得盈利。於二零零七年六月，本集團出售其一間合營企業之全部權益並取得淨溢利102,000,000港元。該合營企業持有位於新加坡安順路79號一幢商業大廈之二十二個分層單位。

週年業績評論及分析(續)

年內業績(續)

物業投資及發展(續)

本集團一項以投資東亞地區房地產為目標之物業基金(「物業基金」)於年內錄得理想業績。年內，物業基金投資於一間新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)，因新加坡地產市場持續向好及旅客需求不斷上升而錄得盈利大幅增長。該上市公司主要從事酒店營運及物業投資。本集團從該項投資錄得所佔溢利1,104,000,000港元。年內，因住宿服務需求強勁，OUE之平均客房租金及入住率均有所上升。目前，OUE擁有七間「Mandarin」及「Meritus」品牌之著名酒店，座落於新加坡、馬來西亞及中國多個戰略位置優越之著名旅遊區。OUE亦在新加坡之中心金融商業區持有若干優質寫字樓大廈。與此同時，OUE近期亦參與多個新物業發展及投資項目(包括位於新加坡Collyer Quay、Angullia Park及Leonie Hill Road之重建項目等)，以把握市場對優質寫字樓及豪宅之殷切需求，預計該等投資具備強大增值潛力。

於二零零七年三月，本集團向一間於韓國仁川從事物業發展項目(「Woonbook項目」)之合營企業注資287,000,000港元。本集團於Woonbook項目中擁有47.9%之權益。Woonbook項目主要涉及於韓國發展一個自給自足之社區，內有住宅物業、購物商場、醫院、學校、酒店及商業城。預期Woonbook項目將提升本集團於亞洲地區資產之質素，並提供一個於韓國發展業務之良機。

此外，本集團亦參與澳門、新加坡、泰國及日本之若干地理位置優越之發展項目。同時，本集團亦計劃於未來數年內拓展其中國內地之物業組合。中國政府近期推出若干措施，防止物業市場過熱及物業價格大幅上漲。隨著中國經濟之持續發展，相信在長期而言，優質物業之市場需求仍然強勁。因此，本集團將專注物色商業及住宅領域之商機，並尋求與合營企業合作完成或擴大其物業發展項目。

財務及證券投資

踏入二零零七年，本集團贖回其於房地產基金之投資，所得款項淨額為92,000,000坡元，令本集團可變現購入該房地產基金時獲得之收益，而此項收益於過往年度一直被視為未變現收益。年內財務及證券投資應佔之營業額及溢利分別為720,000,000港元(二零零六年－994,000,000港元)及117,000,000港元(二零零六年－374,000,000港元)。

展望未來，投資市場仍然充斥著挑戰及不明朗因素。由於預計環球投資市場受美國次按問題影響，將會持續波動，本集團已採取必要步驟重組及精簡其於證券投資分部之投資組成份，藉以改善整體資產質素。

週年業績評論及分析(續)

年內業績(續)

企業融資及證券經紀

二零零七年本地股市表現空前暢旺。H股價格波動異常及若干大型本地股票提供少有良機，刺激本地股市成交量創下新高。企業融資及證券經紀業務因這些利好環境而受惠，營業額大增至159,000,000港元(二零零六年—96,000,000港元)，惟仍須面對競爭日益加劇、環球投資市場反覆波動以及環球及本地通脹上升所帶來之不同程度挑戰。來自該分部之溢利大幅增長至43,000,000港元(二零零六年—18,000,000港元)。

零售業務

年內，本集團開始專注於發展零售業務。本集團已在中國內地訂立若干租賃協議以開展零售業務。所租賃之物業位處在中國內地之策略性地點(包括天津及成都等)，將用於經營以「樂賓百貨」為名之百貨店。計劃中之分店網絡亦將覆蓋中國內地其他主要城市。位於天津總樓面面積約為98,000平方米之旗艦店，以及位於成都總樓面面積約為28,000平方米之百貨店，已分別於二零零七年十一月及二零零七年十二月開業。本集團定位於中高檔零售市場。透過設立廣闊覆蓋之百貨店網絡，本集團將可把握中國內地經濟及當地消費之增長機遇。本集團於本年度已作出195,000,000港元的資本開支。由於在中國內地開設新百貨店所須及按會計準則計算開業前所支銷之89,000,000港元龐大開辦費用，本集團於本年度錄得虧損126,000,000港元。開辦費用主要是開辦期內就百貨店產生之租金支出作出之撥備。

其他業務

年內，本集團從一間新加坡上市之聯營公司Auric Pacific Group Limited(「APG」)錄得所佔溢利124,000,000港元。APG之業務主要包括食品製造、批發及分銷、零售以及物業及證券投資。

鑒於新加坡地產市場表現良好，本集團透過參與新加坡若干物業之項目管理，進一步擴闊其收入來源。本年度取得之收入為53,000,000港元。

於二零零七年五月，本集團出售其於香港提供獨立理財服務之康宏理財集團34.34%權益，並取得淨溢利58,000,000港元。該出售與本集團專注經營核心業務之策略一致。

週年業績評論及分析(續)

財務狀況

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資產總值增長1,800,000,000港元至13,000,000,000港元(二零零六年—11,200,000,000港元)。與物業有關之資產大幅增長至8,600,000,000港元(二零零六年—6,700,000,000港元)，佔本集團資產總值之66%(二零零六年—60%)。另一方面，本集團之投資組合下降至1,000,000,000港元(二零零六年—1,300,000,000港元)，佔本集團資產總值之8%(二零零六年—12%)。

多項新增項目乃透過出售若干投資所得款項、新借銀行貸款及其他貸款作出融資。儘管如此，本集團之財務狀況仍然穩健，流動比率(按流動資產對流動負債之比率計算)為1.1比1(二零零六年—1.7比1)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)總額為2,264,000,000港元(二零零六年—2,305,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款1,890,000,000港元(二零零六年—2,295,000,000港元)及無抵押銀行貸款22,000,000港元(二零零六年—10,000,000港元)，均以港元、美元、坡元或人民幣計值(二零零六年—以港元、美元或坡元計值)。該等銀行貸款乃以本集團若干物業、於若干附屬公司之股份及本集團若干證券作抵押。銀行貸款均按浮動利率計息，其中30%銀行貸款(二零零六年—20%)須於一年內償還。年內，本集團收到合共352,000,000港元之第三方貸款。該等墊款並無抵押，按浮動利率計息，須於一年內償還，並可按借貸雙方同意之條款額外續期一年。於年末，資本負債比率(按銀行及其他貸款(扣除少數股東權益)對股東資金之比率計算)下跌至35.3%(二零零六年—42.1%)。

經計入年內溢利，本公司於本年度向股東派發二零零六年末期股息17,300,000港元及二零零七年年中期股息8,700,000港元，本公司股東應佔資產淨值上升28%至4,800,000,000港元(二零零六年—3,700,000,000港元)，相等於每股11.0港元(二零零六年—每股8.6港元)。

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

除上述者外，於年末，本集團之資產概無作出抵押(二零零六年—無)。於二零零七年七月二十五日，本集團之共同控制實體訂立一項協議，向Vesta Investment Corporation Limited(「Vesta」)出售其住宅項目中所有應收賬款之有關權利、業權及權益，而Vesta於購入應收賬款後則向機構投資者發行本金總額346,000,000美元之浮動利率票據(「證券化活動」)。同日，本公司之一間上市附屬公司力寶華潤有限公司就證券化活動訂立一項超支承諾及諒解契約，因而令本集團承受最高風險淨額約86,000,000港元。除前述者及本集團銀行業務於正常業務所產生者外，本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零零六年—無)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額減少至800,000,000港元(二零零六年—1,100,000,000港元)。投資或資本資產將以本集團之內部資源及/或外部銀行融資(倘適用)提供資金。

週年業績評論及分析(續)

員工與薪酬

於二零零七年十二月三十一日，本集團約有1,124名僱員(二零零六年－571名僱員)。員工人數增長與本集團零售業務之發展一致。年內員工總成本(包括董事酬金)為206,000,000港元(二零零六年－166,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團若干僱員已根據本公司及其上市附屬公司之購股權計劃獲授予購股權。

展望

於二零零七年八月浮現之美國次按危機，導致環球金融市場出現更大波動。雖然亞洲經濟所受影響相對較輕，但外圍營商環境已呈現更多不確定性，而信貸市場波動之影響仍未完全反映。本集團之經營環境仍具有挑戰性。總體而言，本集團對來年持審慎樂觀態度。香港及亞太地區經濟基本維持穩健。本集團一方面繼續致力改善內部營運效率，另一方面則繼續精簡其現有核心業務，並物色具有長期增長潛力之新投資機會。鑒於具有穩健之財務狀況，本集團有信心可把握各項新商機以提升股東之價值。

企業管治報告

企業管治常規

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。董事會(「董事會」)相信，良好之企業管治常規對於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。

於二零零七年，本公司繼續採取措施密切監督及加強其企業管治常規，以符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)之守則條文之規定。

就董事所知及所信，董事認為本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度已遵守守則之守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之守則。在向所有董事作出特定查詢後，所有董事於二零零七年一直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僱員制定不比標準守則條款寬鬆之書面指引。

董事會

董事會現有七名成員(董事會成員資料載於第25頁)，包括三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26及27頁)。除本文所披露者外，就董事所知，董事會成員之間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關之關係。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會人數三分之一以上。最少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。所有獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條簽署確認彼等獨立性之年度確認獨立性函件。

根據本公司之組織章程細則，三分之一之董事須於各股東週年大會上退任，且彼等須待股東投票後方可獲重選。此外，即使於有關股東週年大會上退任董事總人數超過董事人數三分之一，每名董事須至少每三年輪次退任一次。

企業管治報告(續)

董事會(續)

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。董事會亦監察及控制本集團在實踐策略性目標時之經營及財務表現。本公司之管理層獲授權在執行董事之監督下負責本集團業務之日常管理，並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、股息政策、會計政策之重大變動、重大合約及主要投資。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按彼等之要求，向外尋求法律顧問及其他專業人士之獨立意見，費用由本集團支付。

本公司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。董事會於二零零七年已舉行五次會議。有關二零零七年各董事個別出席董事會會議之次數，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	董事會會議	出席次數/ 會議數目		提名 委員會會議
		審核 委員會會議	薪酬 委員會會議	
執行董事				
李棕先生(主席)	5/5	不適用	2/2	2/2
李聯煒先生 (董事總經理兼行政總裁)	4/5	不適用	不適用	不適用
李澤培先生	2/5	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
陳念良先生 (薪酬委員會及提名委員會主席)	5/5	3/3	2/2	2/2
獨立非執行董事				
容夏谷先生 (審核委員會主席)	4/5	3/3	1/2	1/2
梁英傑先生	3/5	3/3	1/2	1/2
徐景輝先生	5/5	3/3	2/2	2/2

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。李棕先生為董事會主席。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。本公司之行政總裁為李聯焯先生。行政總裁之職務為負責本集團業務之日常管理。彼等各自之職務及責任以書面列明，並經董事會批准。

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。根據本公司之組織章程細則，每名董事(包括非執行董事)須至少每三年輪次退任一次。此表示每名董事之指定任期不可超過三年。

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

董事會於二零零五年六月成立薪酬委員會，訂有明確職權範圍並對董事會負責。其職權範圍可於本公司網站(www.lippold.com.hk)瀏覽。委員會之主要職務為行使董事會之權力，以釐定及檢討個別董事及主要行政人員之薪酬方案，包括薪金、花紅、購股權及非現金利益。於釐定薪酬方案時，以可作比較之公司之薪金水平、董事及主要行政人員之供職時間及職責、本集團其他部門之僱用條件以及對績效薪酬之期望等作為考慮因素，以令管理激勵機制符合股東之利益。於本年度，薪酬委員會檢討及批准(其中包括)(i)董事之薪酬方案及應付本公司董事會委員會之委員會成員之費用；(ii)若干董事之服務合約；及(iii)本公司之新購股權計劃(「計劃」)及其上市附屬公司之新購股權計劃，以及有關根據計劃授出購股權之事宜。

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，包括一名執行董事李棕先生、一名非執行董事陳念良先生(為薪酬委員會之主席)及三名獨立非執行董事梁英傑先生、容夏谷先生及徐景輝先生。委員會於二零零七年舉行兩次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

董事之薪酬及退休福利詳情分別於財務報告書附註7及9中披露。

企業管治報告(續)

提名董事

董事會有權根據本公司之組織章程細則委任董事。於二零零七年並無委任新董事。

董事會於二零零五年六月成立提名委員會，訂有明確職權範圍並對董事會負責。其職權範圍可於本公司網站(www.lippold.com.hk)瀏覽。委員會之主要職務為(其中包括)定期檢討董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何建議變動向董事會提供意見、評估獨立非執行董事之獨立性，以及就委任或重新委任董事以及董事之繼任計劃(尤其是主席及行政總裁)等相關事宜向董事會提供意見。於本年度，提名委員會檢討(其中包括)於上屆股東週年大會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現行之規模及效率。

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，包括一名執行董事李棕先生、一名非執行董事陳念良先生(為提名委員會之主席)及三名獨立非執行董事梁英傑先生、容夏谷先生及徐景輝先生。委員會於二零零七年舉行兩次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

核數師酬金

安永會計師事務所每年由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受共同控制、擁有或管理之機構或任何合理知悉並掌握所有相關資料之第三者能合理地推斷其為該核數師之全國或國際分部之機構)提供之法定審核服務及非法定審核服務而計入本集團賬目之費用分別約為5,100,000港元(二零零六年—3,500,000港元)及約為500,000港元(二零零六年—1,300,000港元)。於二零零七年提供之非法定審核服務主要包括為本集團提供財務盡職審查及稅務檢討服務。

企業管治報告(續)

審核委員會

董事會於一九九八年十二月成立審核委員會。審核委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責。其職權範圍可於本公司網站(www.lippold.com.hk)瀏覽。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。所有委員會成員均為非執行董事，其中三名成員(包括主席)為獨立非執行董事。審核委員會由四名成員組成，包括一名非執行董事陳念良先生及三名獨立非執行董事容夏谷先生(為審核委員會之主席)、梁英傑先生及徐景輝先生。委員會於二零零七年舉行三次會議，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。高層管理人員及核數師一般須出席會議。

於本年度，審核委員會履行其職責，審閱本集團之財務及審核事項，包括管理賬目、財務報告書、中期及年度報告，以及本集團之內部監控及風險管理事項，並與執行董事、管理人員、核數師及外聘之獨立專業會計師事務所就本集團財務事項，及／或本集團之內部審核及監控事項進行討論，以及就財務相關事項向董事會提供意見。

內部監控

董事會明白其有責任維持充足之內部監控系統，並即時向股東及公眾透徹報告有關本公司之業務。

內部監控系統旨在促進營運之效用及效率、保障資產免受未經授權使用及處置、確保存置適當之會計記錄以及財務報告書之真實公平，以及確保遵守有關法例及法規。

於本年度，本集團已就其內部監控系統有關一切重大監控及風險管理功能之有效性進行檢討。根據守則之規定，每年須進行檢討。

企業管治報告(續)

內部審核

於本年度，本公司成立內部審核部，進行內部審核及檢討本集團之內部監控系統。

內部審核之主要作用為確保內部監控程序之有效性，以及嚴格遵守本集團不同行業及業務間之不同標準及政策。內部審核部審核及評估本集團之內部監控運作及管理活動，以評審本集團不存在風險及錯誤之重大誤導。董事會及審核委員會將根據內部審核部之審核結果採取積極措施。內部審核部亦負責向不同業務隊伍及部門提供改進程序，以將日後之風險降至最低。為應付本集團之增長需要，將不斷提升及檢討內部監控系統。

須予公佈之交易及關連交易

於二零零七年，本公司已就若干「須予公佈之交易」及「關連交易」發出公佈，該等公佈可於本公司網站 (www.lippoltd.com.hk) 瀏覽。

與股東之溝通

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之機會。各項主要事宜均以獨立決議案提呈於股東週年大會。

本公司之組織章程細則載有股東於股東大會上就決議案要求以按股數投票方式表決之權利及程序。該等要求以按股數投票方式表決之權利及程序詳情載於所有有關股東大會之通函內，並會於股東大會上說明。倘以按股數投票方式進行表決，投票結果會於聯交所及本公司網站登載。

公平披露及投資者關係

本公司致力向所有希望獲得本公司資料人士發放有關本集團之重要資料。當本公司透過聯交所發出公佈時，有關資料將登載於本公司網站供公眾瀏覽。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。在任何情況下，本公司均採取審慎態度確保不會披露任何影響股價之資料。

本集團之管理層一直保持定期與投資者聯繫，並參與非集資活動之路演、投資會議及分析員會議，讓公眾人士知悉本集團之最新發展。

企業管治報告(續)

財務報告

董事會明白其有責任根據香港財務報告準則、上市規則及其他規管規定編製真實公平之本公司財務報告書。於二零零七年十二月三十一日，董事會並不知悉任何可能令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及申報(如有)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。董事會竭盡所能，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38頁之獨立核數師報告內。

董事會報告

董事欣然提呈截至二零零七年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報告書。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司、聯營公司及共同控制實體主要從事投資控股、物業投資及發展、零售業務、食品業務、物業管理、項目管理、基金管理、包銷、企業融資、證券經紀、證券投資、財務投資、放款、銀行及其他相關金融服務。

主要附屬公司、主要聯營公司及主要共同控制實體之業務及其他資料分別載於財務報告書第135至145頁、第146及147頁及第148頁。

本年度內該等業務之性質並無重大變動。

分部資料

截至二零零七年十二月三十一日止年度，按主要業務及地區劃分之本集團營業額及業績分析載於財務報告書附註4。

業績及股息

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績及現金流動詳情，以及本集團及本公司於二零零七年十二月三十一日之財務狀況載於財務報告書第39至148頁。

截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(二零零六年—無)已於二零零七年十月二十五日派付。董事已議決建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股4港仙(二零零六年—每股4港仙)，合共約為17,300,000港元(二零零六年—約17,300,000港元)。截至二零零七年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股6港仙(二零零六年—每股4港仙)，合共約為26,000,000港元(二零零六年—約17,300,000港元)。

集團財務資料概要

本集團截至二零零七年十二月三十一日止過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債與少數股東權益概要載於第155頁。

董事會報告(續)

商譽

本年度內商譽之變動詳情載於財務報告書附註16。

固定資產

本年度內固定資產之變動詳情載於財務報告書附註17。

投資物業

本年度內投資物業之變動詳情載於財務報告書附註18。

銀行貸款

銀行貸款之詳情概述於財務報告書附註27。

股本

本公司股本之詳情載於財務報告書附註31。

購股權計劃

本公司及其附屬公司之購股權計劃之詳情載於財務報告書附註32。

儲備及可供分派儲備

本年度內儲備之變動詳情及可供分派儲備之詳情分別載於財務報告書附註33及綜合權益變動概要表。

結算日後事項

本集團重大結算日後事項之詳情載於財務報告書附註43。

董事會報告(續)

附屬公司

本公司主要附屬公司之資料載於財務報告書第135至145頁。

捐款

本年度內本集團之慈善及其他捐款為15,553,000港元(二零零六年—8,304,000港元)。

名譽主席

於二零零三年四月二十五日，本公司董事會委任李文正博士(「李博士」)為本公司之名譽主席，以表彰李博士於過往年間對本公司所作之寶貴貢獻。李博士並無獲本公司委任為董事或行政人員，於本公司亦不擔任行政或管理之職能，且不會出席董事會會議或於會上投票。彼將不會參與本公司之日常管理、監察或其他營運工作。

董事

本年度內本公司之董事如下：

執行董事

李棕先生(主席)

李聯焯先生，J.P.(董事總經理兼行政總裁)

李澤培先生，S.B.S., O.B.E., J.P.

非執行董事

陳念良先生

獨立非執行董事

梁英傑先生

徐景輝先生

容夏谷先生

按照本公司組織章程細則第120條之規定，李澤培先生及容夏谷先生將於即將舉行之股東週年大會上輪次告退，並願膺選連任。

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

董事會報告(續)

董事及高層管理人員簡歷

李棕先生，四十七歲，自一九九一年起出任本公司之主席。彼亦為力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之副主席、董事總經理兼行政總裁，及Hongkong Chinese Limited(「HKC」)之董事兼行政總裁。李先生為Lanuis Limited、Lippo Cayman Limited及Lippo Capital Limited之董事，彼亦為Overseas Union Enterprise Limited及Auric Pacific Group Limited(均為新加坡公眾上市之公司)之董事。彼於南加州大學畢業，並持有英國龍比亞大學頒授之工商管理榮譽博士學位。彼於二零零六年九月獲香港浸會大學頒授首屆榮譽大學院士榮銜。李先生為一名專業銀行家，於北美及東南亞地區有逾十五年零售、商業及商人銀行之經驗。李棕先生於本公司之權益詳情於「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。

李聯煒先生，J.P.，五十九歲，自一九九一年起出任本公司之董事總經理。李先生亦為本公司之行政總裁及力寶華潤與HKC之董事。彼為新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。彼為一位專業會計師，曾為香港一間著名國際會計師行之合夥人。彼於企業財務及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港政府多個事務局及委員會成員，包括律師紀律審裁團、醫院管理局及非本地高等及專業教育上訴委員會。彼亦為伊利沙伯醫院管治委員會之主席。

李澤培先生，S.B.S.，O.B.E.，J.P.，六十八歲，於一九九二年獲委任為本公司董事。李先生持有香港大學榮譽文學士學位。彼曾任職於香港政府及曾任香港中華廠商聯合會秘書長。彼於過去三十多年來，對香港社會服務貢獻良多。彼曾出任國際商會－中國香港區會、香港政府社會福利諮詢委員會、香港社會服務聯會、法律援助服務局及保良局之主席。李先生現擔任義務工作發展局、香港義務工作議會及創新科技署一般支援計劃評審委員會之主席。

陳念良先生，五十二歲，於一九九七年獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零四年九月重新獲委任為本公司之非執行董事。彼為一位執業律師，現為陳應達律師事務所之主要合夥人。彼於一九八零年成為香港最高法院認可律師，亦於一九八四年在英國及一九八五年在澳洲維多利亞省獲取律師資格。彼曾於一九九三年五月至二零零八年四月期間出任律師紀律審裁組之成員，現為專責聆訊就建築事務監督的決定的上訴之上訴審裁團其中一位審裁團主席。彼亦為力寶華潤及HKC之非執行董事。

梁英傑先生，五十八歲，於二零零二年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於一九七六年成為香港最高法院認可律師，並於一九九三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，現為何梁律師行之獨資經營者。彼亦為力寶華潤之獨立非執行董事。

董事會報告(續)

董事及高層管理人員簡歷(續)

徐景輝先生，五十八歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。徐先生為香港一間註冊金融服務公司之董事兼高級顧問。彼為維達國際控股有限公司及中國奧園地產集團股份有限公司之獨立非執行董事。彼擁有逾三十年會計、財務及投資管理(尤其於中國大陸投資方面)之豐富經驗。徐先生曾於美國及香港四大核數公司其中兩間公司內任職，並曾出任香港多間公眾上市公司之高層職位。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲特許會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員。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。徐先生亦為力寶華潤及HKC之獨立非執行董事。

容夏谷先生，五十四歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。容先生為專業會計師，於財務及會計方面擁有逾三十年工作經驗，並曾於亞洲多間跨國公司任職管理層。彼由一九九八年起至一九九九年間獲委任為新加坡證券交易所上市小組委員會成員。容先生持有香港浸會大學公司管治與董事學理學碩士學位，並為香港會計師公會會員。彼亦為力寶華潤及HKC之獨立非執行董事。

其他高級職員簡歷

吳大釗先生，於二零零六年三月獲委任為本公司之合資格會計師。彼持有澳洲Curtin University of Technology商學(電子商貿)碩士學位、英國Heriot-Watt University國際銀行及金融研究碩士學位及英國University of Hull工商管理學博士學位。吳先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及特許秘書及行政人員公會之資深會員。吳先生於香港有逾二十年會計及企業融資經驗。

李國輝先生，於一九九一年四月獲委任為本公司之公司秘書。李先生持有香港科技大學投資管理理學碩士學位。彼為特許銀行學會會員，以及特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。李先生擁有逾二十五年企業行政及公司秘書經驗。

董事及五位最高薪僱員之薪酬

本集團之董事及五位最高薪僱員之薪酬詳情分別載於財務報告書附註7及8。

董事之薪酬乃參考市場條款及彼等於本集團內之職責而釐定。

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

於二零零七年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)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：

1. 於本公司及相聯法團之股份權益

董事姓名	個人權益 (為實益 擁有人)			其他權益	權益總數	權益總數佔 已發行股本之 概約百分比
	個人權益 (為實益 擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益			
本公司每股面值0.10港元 之普通股股份數目						
李棕	—	—	248,697,776	248,697,776	57.34	
			<i>附註(i)</i>			
李澤培	—	48	—	48	0.00	
李聯焯	825,000	—	—	825,000	0.19	
力寶華潤有限公司(「力寶華潤」) 每股面值0.10港元之 普通股股份數目						
李棕	—	—	6,544,696,389	6,544,696,389	71.13	
			<i>附註(i)及(ii)</i>			
Hongkong Chinese Limited(「HKC」) 每股面值1.00港元之 普通股股份數目						
李棕	—	—	692,262,956	692,262,956	51.4	
			<i>附註(i)及(iii)</i>			
李澤培	350	350	—	700	0.00	
李聯焯	200	200	—	400	0.00	
徐景輝	—	50,000	—	50,000	0.00	

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)

1. 於本公司及相聯法團之股份權益(續)

附註：

- (i) 於二零零七年十二月三十一日，本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)Lippo Cayman Limited(「Lippo Cayman」)及透過其全資附屬公司Lippo Capital Limited、J & S Company Limited及Huge Returns Limited直接及間接擁有本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股股份合共248,697,776股，約佔本公司已發行股本之57.34%。本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)Lanius Limited(「Lanius」)乃Lippo Cayman已發行股本中每股面值1.00美元之普通股股份10,000,000股(佔Lippo Cayman已發行股本100%)之登記股東。Lanius為一項全權信託之受託人，而李文正博士則為該項信託之成立人。該項信託之受益人其中包括李棕先生及其未成年子女。李棕先生連同其未成年子女作為該項信託之受益人，根據證券及期貨條例而被視為擁有Lippo Cayman之權益。
- (ii) 於二零零七年十二月三十一日，本公司間接擁有力寶華潤已發行股本中每股面值0.10港元之普通股股份6,544,696,389股，約佔力寶華潤已發行股本之71.13%。
- (iii) 於二零零七年十二月三十一日，本公司間接擁有HKC已發行股本中每股面值1.00港元之普通股股份692,262,956股，約佔HKC已發行股本之51.4%。

於二零零七年十二月三十一日，李棕先生連同其未成年子女作為上述全權信託之受益人，透過彼等於Lippo Cayman之權益(如上文附註(i)所述)亦被視為於下列本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股本中擁有權益：

相聯法團名稱	股份類別	擁有權益之 股份數目	權益佔 已發行股本之 概約百分比
Abital Trading Pte. Limited	普通股	2	100
光亞有限公司	普通股	3,669,576,788	72.45
Actfield Limited	普通股	1	100
Boudry Limited	普通股	1,000	100
CRC China Limited	普通股	1	100
Congrad Holdings Limited	普通股	1	100
Cyport Limited	普通股	1	100
East Winds Food Pte Ltd.	普通股	400,000	88.88
First Bond Holdings Limited	普通股	1	100
Glory Power Worldwide Limited	普通股	1	100
鴻栢投資有限公司	普通股	2	100
Grandform Limited	普通股	1	100
Grandhill Asia Limited	普通股	1	100
Honix Holdings Limited	普通股	1	100
Huge Returns Limited	普通股	1	100
J & S Company Limited	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司	普通股	1,000,000	100
	無投票權遞延股份	15,000,000	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)

1. 於本公司及相聯法團之股份權益(續)

相聯法團名稱	股份類別	擁有權益之 股份數目	權益佔 已發行股本之 概約百分比
Lippo Capital Limited	普通股	705,690,000	100
Lippo Energy Company N.V.	普通股	6,000	100
Lippo Energy Holding Limited	普通股	1	100
Lippo Finance Limited	普通股	6,176,470	82.35
Lippo Holding America Inc.	普通股	1	100
力寶集團有限公司	普通股	2,500,000	100
	無投票權遞延股份	7,500,000	100
Lippo Holdings Inc.	普通股	1	100
Lippo Investments Limited	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	普通股	2	100
Lippo Strategic Holdings Inc.	普通股	1	100
Multi-World Builders & Development Corporation	普通股	4,080	51
Nelton Limited	普通股	10,000	100
Pointbest Limited	普通股	1	100
SCR Ltd.	普通股	1	100
Sinotrend Global Holdings Limited	普通股	1	100
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd.	普通股	70,000	70
Times Grand Limited	普通股	1	100
Valencia Development Limited	普通股	800,000	100
	無投票權遞延股份	200,000	100
Welux Limited	普通股	1	100

於二零零七年十二月三十一日，李棕先生作為實益擁有人及透過其代理人擁有Lanius已發行股本中每股面值1.00港元之普通股股份5股，佔Lanius已發行股本之25%。Lanius乃Lippo Cayman已發行股本中每股面值1.00美元之普通股股份10,000,000股(佔Lippo Cayman已發行股本之100%)之登記股東。Lanius為一項全權信託之受託人，而李棕先生之父親李文正博士則為該項信託之成立人，該項信託之受益人其中包括李棕先生及其未成年子女。

於二零零七年十二月三十一日，李聯煒先生作為實益擁有人，亦擁有本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)光亞有限公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股股份230,000股，約佔其已發行股本之0.0045%。

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)

2. 於本公司及相聯法團之相關股份權益

(i) 本公司

董事姓名	身份及權益性質	獲授購股權 可認購本公司 每股面值0.10港元 之相關股份數目*	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
李聯焯	個人(為實益擁有人)	900,000	0.21
陳念良	個人(為實益擁有人)	155,000	0.04
李澤培	個人(為實益擁有人)	130,000	0.03
梁英傑	個人(為實益擁有人)	130,000	0.03
徐景輝	個人(為實益擁有人)	130,000	0.03
容夏谷	個人(為實益擁有人)	130,000	0.03

* 購股權乃根據本公司採納之購股權計劃(「購股權計劃」)於二零零七年十二月十七日無代價授出。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間按照購股權計劃之規則行使，以行使價每股6.98港元(可予調整)認購本公司每股面值0.10港元之普通股股份。自獲授購股權後，上述各董事概無行使購股權。

(ii) 力寶華潤

董事姓名	身份及權益性質	獲授購股權 可認購力寶華潤 每股面值0.10港元 之相關股份數目#	佔力寶華潤 已發行股本 之概約百分比
李聯焯	個人(為實益擁有人)	22,000,000	0.24
陳念良	個人(為實益擁有人)	3,000,000	0.03
梁英傑	個人(為實益擁有人)	2,300,000	0.02
徐景輝	個人(為實益擁有人)	2,300,000	0.02
容夏谷	個人(為實益擁有人)	2,300,000	0.02

購股權乃根據力寶華潤採納之購股權計劃(「力寶華潤購股權計劃」)於二零零七年十二月十七日無代價授出。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間按照力寶華潤購股權計劃之規則行使，以行使價每股0.267港元(可予調整)認購力寶華潤每股面值0.10港元之普通股股份。自獲授購股權後，上述各董事均無行使購股權。

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)
 2. 於本公司及相聯法團之相關股份權益(續)

(iii) HKC

董事姓名	身份及權益性質	獲授購股權 可認購HKC 每股面值1.00港元 之相關股份數目 [^]	佔HKC 已發行股本 之概約百分比
李聯煒	個人(為實益擁有人)	3,400,000	0.25
陳念良	個人(為實益擁有人)	600,000	0.04
徐景輝	個人(為實益擁有人)	450,000	0.03
容夏谷	個人(為實益擁有人)	450,000	0.03

[^] 購股權乃根據HKC採納之購股權計劃(「HKC購股權計劃」)於二零零七年十二月十七日無代價授出。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間按照HKC購股權計劃之規則行使，以行使價每股1.68港元(可予調整)認購HKC每股面值1.00港元之普通股股份。自獲授購股權後，上述各董事概無行使購股權。

上述於本公司及其相聯法團之相關股份之權益乃根據非上市實物結算股本衍生工具而持有。於二零零七年十二月三十一日，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(定義見證券及期貨條例第XV部)屬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，於二零零七年十二月三十一日，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(定義見證券及期貨條例第XV部)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。

除本文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，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(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股本或債務證券。

董事會報告(續)

購買股份或債權證之安排

除本文所披露者外，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。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，就本公司董事所知，下列主要股東(定義見香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」))及其他人士(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上，及/或已通知本公司者如下：

主要股東(定義見上市規則)及其他人士於本公司之股份權益

名稱	每股面值0.10港元之 普通股股份數目	佔已發行股本之 概約百分比
<i>主要股東：</i>		
Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)	218,900,000	50.47
Lippo Cayman Limited(「Lippo Cayman」)	248,697,776	57.34
Lanius Limited(「Lanius」)	248,697,776	57.34
李文正博士	248,697,776	57.34
Lidya Suryawaty女士	248,697,776	57.34
<i>其他人士：</i>		
ASM Asia Recovery (Master) Fund (「ASM」)	24,212,000	5.58
Argyle Street Management Limited (「Argyle」)	30,110,000	6.94
Argyle Street Management Holdings Limited (「ASM Holdings」)	30,110,000	6.94
陳健先生	30,110,000	6.94
Mercury Real Estate Advisors, LLC (「Mercury Real Estate」)	30,371,000	7.00
David R. Jarvis先生	30,371,000	7.00
Malcolm F. Maclean先生	30,371,000	7.00

附註：

- Lippo Capital作為實益擁有人直接擁有本公司普通股股份218,900,000股。Lippo Cayman透過其全資附屬公司Lippo Capital、J & S Company Limited及Huge Returns Limited間接擁有本公司普通股股份237,335,144股。連同Lippo Cayman作為實益擁有人直接擁有之本公司普通股股份11,362,632股，Lippo Cayman合共擁有本公司普通股股份248,697,776股，約佔本公司已發行股本之57.34%。
- Lanius乃Lippo Cayman全部已發行股本之登記股東及一項全權信託之受託人，而李文正博士則為該項信託之成立人，Lanius慣於按照其指示行事。該項信託之受益人包括李文正博士及其家族成員。Lidya Suryawaty女士乃李文正博士之配偶。李文正博士並非Lanius已發行股本中任何股份之登記持有人。

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(定義見上市規則)及其他人士於本公司之股份權益(續)

附註：

3. Lippo Cayman於本公司普通股股份之權益已記錄為Lanius、李文正博士及Lidya Suryawaty女士之權益。上述本公司普通股股份248,697,776股乃李棕先生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。
4. ASM作為實益擁有人直接持有本公司普通股股份24,212,000股。Argyle作為投資經理透過其管理之基金ASM及ASM Hudson River Fund間接合共擁有本公司普通股股份30,110,000股。Argyle為ASM Holdings之全資附屬公司，陳健先生擁有ASM Holdings約44%權益。
5. Mercury Real Estate作為投資經理直接持有本公司普通股股份30,371,000股。David R. Jarvis先生及Malcolm F. Maclean先生分別直接擁有Mercury Real Estate 57.50%及42.50%權益。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，主要股東(定義見上市規則)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

於本年度內及截至本報告之日期，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，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權益。

關連交易

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所披露之關連交易如下：

- (A) 於二零零七年七月十七日，黃幹機先生(「黃先生」)、Discovery Planet Limited(「DPL」)與澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)訂立買賣協議，據此，DPL同意收購，而黃先生同意出售澳門華人銀行已發行股本之15%，作價47,200,000澳門元(約相等於45,784,000港元)(「澳門華人銀行收購事項」)。

DPL為榮惠集團有限公司(「榮惠」)之全資附屬公司，而榮惠則為Hongkong Chinese Limited(「HKC」，本公司之附屬公司)之全資附屬公司。緊接澳門華人銀行收購事項前，榮惠持有澳門華人銀行已發行股本之85%，而餘下之澳門華人銀行已發行股本則由黃先生(澳門華人銀行之主要股東及董事)持有。

澳門華人銀行收購事項使榮惠及DPL擁有澳門華人銀行之100%權益，從而可對澳門華人銀行採取靈活之策略。

董事會報告(續)

關連交易(續)

- (B) 於二零零七年十月十日，本公司之附屬公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)、力寶華潤之全資附屬公司Frontop Limited(「Frontop」)與伊藤忠商事株式會社(「伊藤忠商事」)訂立買賣協議(「Tecwell協議」)，據此，力寶華潤同意促使Frontop向伊藤忠商事收購Tecwell Limited(「Tecwell」)每股面值1.00美元之股份30股(佔Tecwell已發行股本之30%)及約36,197,824美元之貸款，即於Tecwell協議日期Tecwell尚欠伊藤忠商事之所有股東貸款(包括有關應計利息)，總代價為52,200,000美元(約相等於405,437,000港元)(「Tecwell收購事項」)，並就Frontop於Tecwell協議項下之責任提供擔保。

Tecwell為當時力寶華潤擁有70%權益之附屬公司，而餘下之30%權益則由Tecwell之主要股東伊藤忠商事持有。Tecwell持有上海力寶復興房地產有限公司95%之權益，而上海力寶復興房地產有限公司則擁有位於中華人民共和國上海市一幢自行發展之商業大樓之大部份。

由於力寶華潤於完成收購後可控制Tecwell之全部已發行股本，故Tecwell收購事項令力寶華潤可對Tecwell採取靈活之策略。

- (C) 於二零零七年十二月十四日，廣東省拱北中旅集團有限公司(「拱北中旅」)與力寶華潤之全資附屬公司香港中寶投資發展有限公司(「中寶」)訂立協議，據此，拱北中旅同意以總代價人民幣110,000,000元(約相等於116,765,000港元)向中寶轉讓有關力寶中旅廣場項目(「珠海中寶項目」)之若干權利，而該等權利主要包括(但不限於)(i)一間樓面總面積約16,419.50平方米之酒店之房產權及經營管理權；(ii)商場三樓大部份之房產權及經營管理權；及(iii)地下停車場第三層16個泊車位之永久使用權(「轉讓人權利」)(「轉讓」)。

中寶持有珠海中寶房產開發有限公司(「珠海中寶」)之經濟權益約77.15%，而拱北中旅有權享有轉讓人權利，相當於珠海中寶之經濟權益約22.85%。珠海中寶為一間合作經營企業，主要用作發展珠海中寶項目。

轉讓將為中寶及力寶華潤提供珠海中寶項目之所有經濟權益，有助中寶經營珠海中寶及珠海中寶項目時可採取更靈活之策略。

就本文所披露之關連交易而言，本公司已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

董事會報告(續)

董事及控股股東於合約之權益

除上文及財務報告書附註40所披露者外，於本年度結束時或本年度內任何時間，並不存在本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司參與訂立，而董事或控股股東或彼等各自之任何附屬公司直接或間接地擁有重大權益而與本公司業務有關之其他重要合約。

本年度內，控股股東或其任何附屬公司概無訂立向本集團提供服務之重要合約。

董事之服務合約

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

管理合約

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要供應商及客戶

於本年度內，本集團五大供應商應佔之合併採購額之百份比及本集團五大客戶應佔之合併銷售額之百份比分別少於本集團採購及銷售總額之30%。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃及計入本年度綜合損益賬之僱主退休福利成本之詳情載於財務報告書附註9。

董事會報告(續)

審核委員會

本公司已設立審核委員會(「委員會」)。委員會現有成員包括三名獨立非執行董事，即容夏谷先生(主席)、梁英傑先生及徐景輝先生及一名非執行董事陳念良先生。委員會已與本公司之管理層審閱本集團所採納之會計準則與實務及財務報告事宜，包括審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書。

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。本公司之企業管治報告載於第16至22頁。

足夠公眾持股量

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

核數師

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

代表董事會

董事總經理兼行政總裁

李聯焯

香港，二零零八年四月十八日

獨立核數師報告



安永會計師事務所

致力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

列位股東

我們已完成審核刊於第39至148頁力寶有限公司之財務報告書，此財務報告書包括二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表，與截至該日止年度之綜合損益賬、綜合權益變動概要表及綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報告書須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例編製並且真實而公允地列報該等財務報告書。這些責任包括設計、實施和維護與財務報告書編製及真實而公允地列報相關之內部控制，以使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；選擇和運用恰當之會計政策；及做出合理之會計估計。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對該等財務報告書作出意見。我們之報告依據香港公司條例第141條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則之規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等財務報告書是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報告書所載金額和披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報告書存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公允地列報財務報告書相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非對公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及作出之會計估計之合理性，以及評價財務報告書之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核證據充足且適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報告書已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司和 貴集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心2期18樓

香港，二零零八年四月十八日

綜合損益賬

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	5	1,257,066	1,549,663
銷售成本		(870,028)	(1,172,050)
溢利總額		387,038	377,613
行政開支		(246,096)	(196,960)
其他經營開支		(149,457)	(147,926)
投資物業之公平值收益		312,942	547,627
出售聯營公司之收益／(虧損)		57,620	(5,575)
出售附屬公司之收益	36	83,779	848
出售可供出售財務資產之收益		746	89,403
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額		58,960	219,923
減值虧損撥備：			
聯營公司		(56,694)	—
可供出售財務資產		(13,775)	(6,126)
持作銷售之物業		(10,140)	—
發展中物業		(26,780)	—
融資成本	10	(131,525)	(96,067)
所佔聯營公司業績	11	1,222,656	50,845
所佔共同控制實體業績		5,517	(9,063)
除稅前溢利	6	1,494,791	824,542
稅項	12	(31,161)	(228,293)
年內溢利		1,463,630	596,249
以下人士應佔：			
本公司權益持有人	13及33	698,927	261,414
少數股東權益	33	764,703	334,835
		1,463,630	596,249
本公司權益持有人應佔每股盈利	14	港仙	港仙
基本		161	60
攤薄		不適用	不適用
股息	15	千港元	千港元
已宣派及支付之中期股息		8,675	—
結算日後擬派／支付之末期股息		17,349	17,349
		26,024	17,349

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
商譽	16	94,856	57,285
固定資產	17	419,487	244,278
投資物業	18	3,763,825	3,971,901
發展中物業	19	202,873	217,547
於聯營公司之權益	20	4,626,972	2,775,195
於共同控制實體之權益	21	186,677	205,618
可供出售財務資產	22	539,215	386,818
持至到期日財務資產	23	9,572	9,582
貸款及墊款	24	27,884	27,066
		9,871,361	7,895,290
流動資產			
持作銷售之物業		15,674	24,615
發展中物業	19	509,404	369,865
存貨		1,092	—
可供出售財務資產	22	2,454	—
按公平值列入損益賬之財務資產	25	462,805	934,740
貸款及墊款	24	242,777	281,487
應收賬款、預付款項及按金	26	383,517	227,250
客戶之信託銀行結餘		730,995	582,905
國庫票據		34,920	194,970
現金及銀行結餘		748,483	731,078
		3,132,121	3,346,910
流動負債			
銀行及其他貸款	27	931,953	454,150
應付一間共同控制實體之款項	21	46,968	—
應付賬款、應計款項及已收按金	28	1,557,264	1,165,414
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	29	165,223	305,521
應付稅項		83,058	67,960
		2,784,466	1,993,045
流動資產淨值		347,655	1,353,865
資產總值減流動負債		10,219,016	9,249,155

綜合資產負債表(續)

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動負債			
銀行及其他貸款	27	1,332,337	1,850,950
遞延稅項負債	30	507,913	532,798
		1,840,250	2,383,748
資產淨值			
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	31	43,373	43,373
儲備	33	4,746,684	3,697,058
		4,790,057	3,740,431
少數股東權益	33	3,588,709	3,124,976
		8,378,766	6,865,407

董事
李聯焯

董事
李棕

綜合權益變動概要表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之權益總額	6,865,407	6,756,312
年內權益變動：		
折算海外業務之匯兌差額	189,827	135,980
可供出售財務資產之公平值收益淨額	157,843	84,444
可供出售財務資產之公平值收益產生之遞延稅項	26	(2,921)
不再確認可供出售財務資產	(1,306)	(91,312)
重估批租土地及樓宇之盈餘	16,802	—
重估批租土地及樓宇之盈餘產生之遞延稅項	(2,941)	—
出售附屬公司之儲備撥回	3,483	—
所佔聯營公司及共同控制實體之儲備	241,887	87,744
直接於權益中確認之收入淨額	605,621	213,935
年內溢利	1,463,630	596,249
年內確認之收入及開支總額	2,069,251	810,184
附屬公司向少數股東發行股份	250	1,051
向少數股東收購附屬公司之股份	(132,843)	(258)
墊款自／(償還予)附屬公司少數股東	(223,431)	41,384
出售附屬公司	(132,426)	—
終止將附屬公司綜合入賬	—	(706,850)
股本結算之購股權安排	28,500	—
於附屬公司之權益變動	392	(303)
已向本公司股東宣派及支付之二零零五年末期股息	—	(8,675)
已向附屬公司少數股東宣派及支付之二零零五年末期股息及分派	—	(16,521)
已向附屬公司少數股東宣派及支付之二零零六年中期股息及分派	—	(10,917)
已向本公司股東宣派及支付之二零零六年末期股息	(17,349)	—
已向附屬公司少數股東宣派及支付之二零零六年末期股息及分派	(32,291)	—
已向本公司股東宣派及支付之二零零七年年中期股息	(8,675)	—
已向附屬公司少數股東宣派及支付之二零零七年年中期股息及分派	(38,019)	—
	1,513,359	109,095
於十二月三十一日之權益總額	8,378,766	6,865,407
以下人士應佔年內確認之收入及開支總額：		
本公司權益持有人	1,053,342	378,653
少數股東權益	1,015,909	431,531
	2,069,251	810,184

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
固定資產	17	25	2
於附屬公司之權益	34	3,031,267	2,840,715
可供出售財務資產	22	1,200	1,200
		3,032,492	2,841,917
流動資產			
按公平值列入損益賬之財務資產	25	—	909
應收賬款、預付款項及按金		1,873	886
現金及銀行結餘		2,061	8,629
		3,934	10,424
流動負債			
銀行及其他貸款	27	298,000	328,000
應付賬款、應計款項及已收按金		3,442	1,625
		301,442	329,625
流動負債淨值		(297,508)	(319,201)
資產總值減流動負債		2,734,984	2,522,716
非流動負債			
銀行及其他貸款	27	220,000	—
資產淨值		2,514,984	2,522,716
權益			
股本	31	43,373	43,373
儲備	33	2,471,611	2,479,343
		2,514,984	2,522,716

董事
李聯焯

董事
李棕

綜合現金流動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動之現金流動			
經營所得之現金	35	467,840	512,654
已收利息		51,090	63,536
已收股息：			
聯營公司		28,653	22,935
共同控制實體		708	—
上市投資		1,677	2,619
非上市投資		7,152	2,291
已支付稅項：			
香港		(1,740)	(935)
海外		(11,936)	(21,788)
經營活動流入之現金淨額		543,444	581,312
投資活動之現金流動			
出售下列項目時收取之款項：			
固定資產		149	74
投資物業		—	37,719
於聯營公司之權益		85,022	448,171
可供出售財務資產		2,687	335,190
購入下列項目時支付之款項：			
固定資產		(205,876)	(8,512)
可供出售財務資產		(12,762)	(10,485)
增添發展中物業		(109,022)	(113,723)
增添投資物業		(26,062)	(473,643)
墊款予聯營公司		(146,992)	(278,151)
償還自／(墊款予)共同控制實體		111,598	(99,909)
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等價物)	36	585,224	(283,452)
聯營公司權益增加		(286,623)	(1,541,138)
共同控制實體權益增加		(23,586)	(2,734)
向少數股東收購附屬公司之股份		(170,414)	(258)
投資活動流出之現金淨額		(196,657)	(1,990,851)

綜合現金流動表(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
融資活動之現金流動		
提取銀行及其他貸款(附註)	1,871,567	1,288,451
償還銀行及其他貸款(附註)	(1,932,492)	(197,658)
墊款自/(償還予)附屬公司少數股東	(223,431)	41,384
附屬公司向少數股東發行/(回購)股份	(411)	1,051
已支付利息	(124,563)	(95,873)
已付本公司股東之股息	(26,024)	(8,675)
已支付附屬公司少數股東之股息及分派	(70,310)	(27,438)
融資活動流入/(流出)之現金淨額	(505,664)	1,001,242
現金及現金等價物之減少淨額	(158,877)	(408,297)
年初之現金及現金等價物	926,048	1,318,365
匯兌調整	16,232	15,980
年終之現金及現金等價物	783,403	926,048
現金及現金等價物結餘分析：		
現金及銀行結餘	748,483	731,078
國庫票據	34,920	194,970
	783,403	926,048

附註：有關款項不包括本集團就首次公開招股向其孖展客戶貸款而提取之銀行貸款。所有該等銀行貸款年內已悉數償還。

財務報告書附註

1. 公司資料

力寶有限公司乃一間於中華人民共和國香港特別行政區註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港金鐘道八十九號力寶中心一座二十四樓。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司、聯營公司及共同控制實體主要從事投資控股、物業投資及發展、零售業務、食品業務、物業管理、項目管理、基金管理、包銷、企業融資、證券經紀、證券投資、財務投資、放款、銀行及其他相關金融服務。

本公司之直接控股公司為於開曼群島註冊成立之Lippo Capital Limited。董事會認為，本公司之最終控股公司乃於開曼群島註冊成立之Lippo Cayman Limited。

2.1 編製基準

本財務報告書乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例編製。除投資物業及若干財務資產採用公平值計量外，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」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報告書，並已就可能存在之不同會計政策作出調整，以使其一致。附屬公司之業績於收購日(即本集團取得控制權之日)起綜合入賬，並繼續綜合直至該控制權終止之日為止。本集團之所有重大內部交易及結餘均已於綜合賬目時抵銷。

在綜合損益賬及綜合資產負債表所示之少數股東權益指外界股東(而非本集團)分別在本公司附屬公司之業績及資產淨值中所佔之權益。收購少數股東權益乃採用母公司實體延伸法進行會計處理，收購所佔資產淨值之代價與賬面值之差額則確認為商譽。

財務報告書附註(續)

2.2 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

本集團於年內之財務報告書首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。除在若干情況下須採用新訂及經修訂會計政策及作額外披露外，採納此等新訂及經修訂準則及詮釋對本財務報告書並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	嵌入式衍生工具之重新評估
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號財務工具：披露

該準則規定作出披露，使財務報告書使用者能評估本集團財務工具之重要性及由該等財務工具所產生風險之性質及程度。該等新披露於財務報告貫徹使用。雖然對本集團之財務狀況或營運業績並無影響，比較資料已載入／修訂(如適用)。

(b) 香港會計準則第1號修訂財務報告書之呈列－資本披露

該修訂規定本集團作出披露，使財務報告書使用者能評估本集團管理資本之目標、政策及程序。該等新披露載於財務報告書附註42。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號香港財務報告準則第2號之範圍

該詮釋規定香港財務報告準則第2號應用於任何本集團無法明確識別部份或所有已收取貨物或服務之安排，而本集團會就此而授出股本工具或產生負債(以本集團之股本工具之價值為基準)作為代價，而所收取之貨物或服務所示價值低於所授出股本工具或產生負債之公平值。由於本集團僅根據本集團購股權計劃向本集團僱員就已提供可識別之服務發行股本工具，故該詮釋對本財務報告書並無影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號嵌入式衍生工具之重新評估

該詮釋規定，評估嵌入式衍生工具是否須與主體合約分開處理及作為衍生工具列賬之日期即為本集團首次成為合約訂約方之日期，僅當有關合約出現變動而導致現金流量有重大調整時，方會進行重估。由於本集團並無嵌入式衍生工具須與主體合約分開處理，故該詮釋對本財務報告書或本集團之財務狀況或營運業績並無影響。

財務報告書附註(續)

2.2 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響(續)

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號中期財務報告及減值

本集團已於二零零七年一月一日採納該詮釋。該詮釋規定，於上一中期期間就商譽或於分類為可供出售之股本工具或按成本列賬之財務資產之投資所確認之減值虧損，其後不得撥回。由於本集團先前並無撥回有關資產之減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況或營運業績並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

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

香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份支付之款項－歸屬條件及註銷* ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併* ²
香港財務報告準則第8號	營運分部* ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列* ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本* ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告* ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易* ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許安排* ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃* ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－對定額福利資產之限制、最低供款要求及兩者之相互關係* ⁴

*¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

*² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

*³ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

*⁴ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

*⁵ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第2號已作出修訂，將「歸屬條件」之定義限制為包括對提供服務之明確或不明確規定。任何其他條件為非歸屬條件，於釐定所授出股本工具之公平值時必須考慮非歸屬條件。於獎勵因未能符合公司或對方可控制之非歸屬條件而並無歸屬之情況下，必須入賬為註銷。本集團並無訂立附有非歸屬條件之以股份支付之款項計劃，因此預期有關以股份支付之款項之會計處理方法不會有重大影響。

香港財務報告準則第3號已作出修訂，引入數項就業務合併有關會計處理之改變，可影響已確認商譽數額、收購發生期間之所申報業績及日後所申報業績。該準則須應用於預期所適用者，並會影響日後與少數股東權益進行之收購及交易。

財務報告書附註(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分部報告，具體說明公司應如何報告有關其營運分部之資料，並以主要營運決策者可用作分配資源予分部及評估其表現之公司組成之有關資料為依據。該準則亦規定，披露有關分部所提供有關產品及服務之資料、本集團營運所在地區及本集團來自主要客戶之收入。本集團預期將自二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號。

香港會計準則第1號已作修訂，把權益中之擁有人及非擁有人變動分開。權益變動表將僅包括與擁有人進行交易之詳情，而所有權益之非擁有人變動將以一行呈列。該準則亦引入全面收入表，當中呈列在損益賬確認之所有收支項目，連同所有其他已確認收支項目；呈列方式為單一報表或是兩份相連報表。

香港會計準則第23號已作修訂，規定將收購、建造或生產合資格資產之直接應佔借款成本資本化。由於本集團目前有關借款成本之政策符合經修訂準則之規定，故該經修訂準則不大可能對本集團造成任何財務影響。

香港會計準則第27號已作修訂，規定附屬公司擁有權益出現變化時須作權益交易入賬。因此，該項改變對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，該經修訂準則改變附屬公司產生之虧損及失去附屬公司控制權時之會計處理。該準則須應用於預期所適用者，並會影響日後與少數股東權益進行之收購及交易。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號規定，僱員獲授本集團股本工具之安排須列為以股本結算之計劃，即使該等工具乃由本集團向其他人士購買或由股東提供。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號亦規定涉及本集團內部兩個或以上實體以股份支付之款項交易之會計方法。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號規定，公營對私營服務特許安排之經營者須按照合約安排之條款將換取建築服務而已收或應收之代價確認為財務資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦規定，在政府或公營實體授予興建提供公共服務及／或供應公共服務之基建項目合約時，經營者應如何應用現有香港財務報告準則將當中由服務特許安排所產生之責任及權利入賬。由於本集團現時並無有關安排，該詮釋不大可能對本集團造成任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，客戶獲授作為銷售交易一部份之忠誠度獎勵信貸，須以銷售交易之獨立部份列賬。銷售交易之所收代價須在忠誠度獎勵信貸與銷售其他部份之間作出分配。有關分配至忠誠度獎勵信貸之款項乃經參考其公平值釐定，並作出遞延，直至有關獎勵被贖回或責任不再存在為止。

財務報告書附註(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號規定，應如何評估根據香港會計準則第19號僱員福利有關定額福利計劃(尤其是存在最低供款要求時)未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額之方法。

由於本集團目前並無客戶忠誠度獎勵信貸及定額福利計劃，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號對本集團並不適用，因此不大可能對本集團造成任何財務影響。

本集團現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則於首次應用時之影響進行評估。採納香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第8號或會帶來新訂或經修訂之披露。本集團已開始評估其他新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未能說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對營運業績及財務狀況造成重大影響。

財務報告書附註(續)

2.4 會計估計變更

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，已於二零零八年一月一日生效。新企業所得稅法引入一系列變動，包括但不限於國內投資企業及外資企業統一按25%(二零零六年-33%)企業所得稅(「企業所得稅」)稅率繳稅。企業所得稅稅率之變動將直接抵銷本集團自二零零八年之實際稅率。根據香港會計準則第12號所得稅，遞延稅項資產及遞延稅項負債乃按預期於資產變現或負債償還期間適用之稅率計算。因此，企業所得稅稅率之變動對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務狀況有以下影響：

(a) 對二零零七年十二月三十一日綜合資產負債表之影響：

	千港元
遞延稅項負債減少	(81,230)
少數股東權益增加	41,918
保留溢利增加	39,312
	—

(b) 對截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合損益賬之影響：

	千港元
遞延稅項支出減少	81,230
少數股東權益增加	(41,918)
	39,312

於本綜合財務報告書獲批准日期，新企業所得稅法之詳細實施及行政規定尚未公佈。該等詳細規定包括計算應課稅收入之規例，以及特定稅務優惠待遇及其相關過渡性條文。待公佈更多詳細規定時，本集團將進一步評估有關規定對其未來期間之營運業績及財務狀況之影響。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要

(a) 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股本或控制其董事會之組成之實體；或本公司具合約權利可就該實體之財務及營運政策對其行使重大影響力之實體。

附屬公司之業績以已收及應收股息為限計入本公司之損益賬。於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列入本公司之資產負債表。

(b) 合營公司

合營公司是透過合約安排成立之實體，本集團及其他訂約方藉此進行經濟活動。合營公司以個別實體之形式經營，而本集團及其他訂約方於其中擁有權益。

合營各方所訂立之合營協議訂明合營各方之資本出資、合營公司期限及合營公司解散時資產之變現基準。合營公司業務之溢利及虧損，以及資產盈餘之任何分配均由合營各方按彼等各自之資本出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (i) 附屬公司，倘本集團直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股本或控制其董事會之組成；
- (ii) 共同控制實體，倘本集團於合營公司並無擁有單方面控制權，而是直接或間接擁有共同控制權；
- (iii) 聯營公司，倘本集團於合營公司並無單方面控制權或共同控制權，但整體直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，並可對合營公司行使重大影響力；或
- (iv) 根據香港會計準則第39號列賬之股本投資，倘本集團直接或間接持有少於合營公司註冊資本之20%，且於合營公司並無共同控制權或不可對合營公司行使重大影響力。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(c) 共同控制實體

共同控制實體指受共同控制之合營公司，其任何參與方均無權單方面控制該共同控制實體之經濟活動。

本集團於共同控制實體之權益乃以權益會計法按本集團所佔資產淨值減任何減值虧損列入綜合資產負債表。本集團所佔共同控制實體收購後之業績及儲備分別計入綜合損益賬及綜合儲備內。本集團與其共同控制實體間之交易所產生之未變現收益及虧損，均按本集團於該等共同控制實體之權益對銷，惟倘未變現虧損證實是由所轉讓資產減值所產生則除外。因收購共同控制實體所產生之商譽列作本集團於共同控制實體所佔之部份權益，並已就可能存在之不同會計政策作出調整。

共同控制實體之業績以已收及應收股息為限計入本公司之損益賬。本公司於共同控制實體之權益乃作為非流動資產處理，按成本減任何減值虧損列賬。

(d) 聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外，本集團持有其一般不少於20%之股本投票權作為長期權益而令本集團可對其發揮重大影響力之實體。

本集團於聯營公司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資產負債表。本集團所佔聯營公司收購後之業績及儲備分別計入綜合損益賬及綜合儲備內。本集團與其聯營公司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之權益對銷，惟倘未變現虧損證實是由所轉讓資產減值所產生則除外。因收購聯營公司所產生之商譽乃列作本集團於聯營公司所佔之部份權益，並已就可能存在之不同會計政策作出調整。

聯營公司之業績以已收及應收股息為限計入本公司之損益賬。本公司於聯營公司之權益乃作為非流動資產處理，並按成本減任何減值虧損列賬。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(e) 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生之商譽乃指業務合併成本高於本集團於收購日應佔所收購公司之可識別資產之公平值淨額權益及所承擔之負債及或然負債之差額。

協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購之商譽

收購產生之商譽最初在綜合資產負債表中按成本確認為資產入賬，其後按成本減任何累積減值虧損計算。就聯營公司及共同控制實體而言，商譽乃計入其賬面值內，而非於綜合資產負債表列作獨立可識別資產。

商譽之賬面值每年進行一次減值檢討，或倘出現任何事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則須作出更頻密之檢討。本集團每年於十二月三十一日進行其商譽減值測試。

為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估現金產生單位(現金產生單位組別)與商譽有關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撥回。

倘商譽構成現金產生單位(現金產生單位組別)之部份，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業務收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此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。

過往於綜合儲備對銷之商譽

在二零零一年採納香港會計師公會之會計實務準則第30號業務合併(「會計實務準則第30號」)前，因收購產生之商譽在收購年度內在綜合儲備中對銷。採納香港財務報告準則第3號後，上述商譽仍與綜合儲備對銷，並當企業出售商譽相關之全部或部份業務，或當商譽相關之現金產生單位發生減值時，不應將該商譽於綜合損益賬中確認。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(e) 商譽(續)

超逾業務合併之成本

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體成本之任何差額(前稱負商譽)經重新評估後於綜合損益賬中即時確認。

聯營公司及共同控制實體之超逾數額於收購投資期間應計入本集團應佔聯營公司及共同控制實體之溢利或虧損。

(f) 除商譽以外之非財務資產減值

倘出現減值跡象或須對一項資產(存貨、財務資產、投資物業、持作銷售之物業及商譽除外)進行年度減值測試時，則須估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為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之中之較高者，並就個別資產確定，惟倘若該項資產未能獨立於其他資產或資產組合而產生現金流入，則在此情況下，須確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

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賬中減值資產功能與其一致之開支類別扣除，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。

於每個報告日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。如有此等跡象，則估計可收回金額。於過往確認之資產(商譽及若干財務資產除外)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賬，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)

2.5 主要會計政策概要(續)

(g) 固定資產及折舊

固定資產以成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。一項固定資產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直接應佔成本。該固定資產項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在損益賬中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項固定資產預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計算，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

頻繁對資產進行估值，以確保重估資產之公平值與其賬面值並無重大偏差。固定資產之價值變動均視作其他資產重估儲備變動。倘該儲備總額不足以彌補個別資產之虧絀，則所超出之虧絀自損益賬中扣除。任何其後之重估盈餘乃計入損益賬，惟以過往扣除之虧絀為限。出售重估資產時，其他資產重估儲備有關過往估值之部份將撥入保留溢利，作為一項儲備變動。

折舊以直線法於其預計可使用年期內按下列主要折舊率將各項固定資產之成本撇銷至其剩餘價值：

批租土地及樓宇	按租約餘下年期
批租物業改善工程	20%
傢俬、裝置、廠房及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	12%至25%

當一項固定資產項目之各部份有不同之可使用年期，該項目之成本將按合理之基準分配，而各部份將作個別折舊。

殘值、可使用年期及折舊方法將於各結算日被覆核及調整(如適用)。

當一項固定資產項目被出售或其使用或出售預計不能為企業帶來未來經濟收益時，將不再確認其價值。該資產出售或棄用所產生之任何收益或虧損按當年售出淨收益減去該等資產之賬面值後之差額確認於損益賬中。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(h) 投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而持有之土地及樓宇(包括可能符合投資物業之定義而根據物業經營租約之批租物業權益)之權益，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途，或就於日常業務進行銷售而持有之土地及樓宇權益。該等物業最初以成本計算(包括交易成本)。於首次確認後，投資物業以反映結算日市況之公平值列賬。

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賬內。

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賬確認。

倘本集團佔用之物業由自用物業轉變為投資物業，則本集團須根據「固定資產及折舊」所述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根據上文「固定資產及折舊」所述之政策入賬列作重估。

(i) 發展中物業

擬出售之發展中物業按成本及參照當時市價來釐定之可變現淨值之較低者，按個別物業基準列賬。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。

經已預售或擬出售及預期於一年內完成之發展中物業自結算日起列為流動資產。

(j) 投資及其他財務資產

香港會計準則第39號所界定之財務資產分為按公平值列入損益賬之財務資產、持至到期日財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產(如適用)。財務資產於首次確認時以公平值計量，如屬並非按公平值列入損益賬之投資，則另加直接應佔之交易成本計量。

當本集團首次成為一項合約之訂約方時，須評估該合約是否包含嵌入式衍生工具，並於分析後顯示有關嵌入式衍生工具之經濟特性及風險與主體合約者並無密切關係時，評估有關嵌入式衍生工具是否須與主體合約分開處理。僅當有關合約之條款出現變動而導致有關合約規定之現金流量有重大調整時，方會進行重估。

本集團於首次確認後釐定財務資產之分類，並在認可及適當之情況下，於結算日重新評估有關分類。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(j) 投資及其他財務資產(續)

按公平值列入損益賬之財務資產

按公平值列入損益賬之財務資產包括持作買賣之財務資產及於首次確認時指定按公平值列入損益賬之財務資產。倘財務資產購入之目的為於短期內出售，則會分類為持作買賣之財務資產。衍生工具(包括分開之嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣之財務資產，惟倘其指定作為有效對沖工具或財務擔保合約則除外。該等財務資產之收益或虧損於損益賬確認。於損益賬確認之公平值收益或虧損淨額不包括有關財務資產之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」一節所載政策確認入賬。

倘若符合以下條件，財務資產可於首次確認時指定為按公平值列入損益賬：(i)作如此指定可消除或大幅減低如按其他基準計量資產或確認收益或虧損時出現之不一致處理情況；(ii)有關資產屬一組根據明文風險管理策略而管理且其表現乃按公平值衡量之財務資產；或(iii)財務資產包含需要另作記錄之嵌入式衍生工具。

本集團按公平值列入損益賬之財務資產之一般買賣於交易日(即本集團承諾買賣資產之日期)確認。一般買賣乃指財務資產之購買或出售根據有關市場規則或慣例一般所設定之時限內交付。

持至到期日財務資產

具有固定或可釐定之付款金額及固定到期日之非衍生財務資產，在本集團已表明其有肯定意向及有能力持至到期日時，分類為持至到期日財務資產。持至到期日財務資產其後按攤銷成本減任何減值撥備計算。攤銷成本使用實際利率法按最初確認之款額減本金還款、加或減最初確認款額及到期款額之間任何差額之累積攤銷計算。該計算包括實際利率法之組成部份之合約各方之間已付或已收之所有費用或點子、交易成本及所有其他溢價及折讓。當財務資產不再確認或減值時，收益及虧損於損益賬以及透過攤銷程序確認。

所有按一般買賣之持至到期日財務資產於結算日(即本集團收取或交付資產之日期)確認。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(j) 投資及其他財務資產(續)

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可確定付款之非衍生財務資產，此等資產並沒有在活躍市場報價。此類資產其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。當貸款及應收賬款不再確認或減值時，收益及虧損於損益賬以及透過攤銷程序確認。

所有按一般買賣之貸款及應收賬款於結算日(即本集團收取或交付資產之日期)確認。

可供出售財務資產

可供出售財務資產乃被指定為可供出售之上市及非上市股本證券、債務證券及投資基金之非衍生工具財務資產，或並非分類為任何其他三種類別之財務資產。於首次確認後，可供出售財務資產以公平值計量，收益或虧損於權益確認為獨立部份，直至財務資產不再確認或被釐定出現減值為止，此時，過往在權益中呈報之累積收益或虧損則被計入損益賬中。所賺取之利息及股息分別列為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」一節所載政策於損益賬確認為「收入」。該財務資產減值所產生之虧損於損益賬確認為「可供出售財務資產減值虧損撥備」，並自投資重估儲備中轉撥。

當非上市股本證券及債務證券之公平值因下列原因而不能可靠計量時：(a)該財務資產之合理公平值估計範圍存在重大可變性，或(b)在評估公平值時未能合理評估及使用有關範圍內可能出現之多項估計，則以成本減任何減值虧損列賬。

所有按一般買賣之可供出售財務資產於結算日(即本集團收取或交付資產之日期)確認。

公平值

於有秩序之金融市場上交投活躍之財務資產之公平值，乃參考結算日營業時間結束時之市場買入報價釐定。就並無活躍市場之財務資產而言，公平值以估值方法釐定。此等方法包括利用最近按公平原則進行之市場交易，參考大致相同之另一項工具之現行市值，折現現金流量分析及其他估值模型。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(k) 財務資產減值

本集團於各結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。

按攤銷成本列賬之資產

倘出現客觀證據顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收賬款或持至到期日財務資產出現減值虧損，虧損款額按該資產之賬面值及以該財務資產之原實際利率(即於首次確認所計算之實際利率)折現之估計未來現金流量之現值(不包括仍未產生之未來信用虧損)之間之差額計算。該資產之賬面值直接或透過使用撥備賬扣除。減值虧損之款額於損益賬確認。若現實上日後無望收回及所有抵押品已變現或已轉入本集團，貸款及應收賬款連同其相關之任何撥備將予撇銷。

倘於其後之期間減值虧損之款額減少，而該減少客觀地與於確認減值後所發生之事件有關，則過往確認之虧損將透過調整撥備賬撥回。任何於其後撥回之減值虧損將於損益賬內確認，惟以該資產之賬面值不超逾其於撥回日期之攤銷成本為限。

就貿易及其他應收賬款而言，倘出現客觀證據(如債務人有可能破產或陷入重大財政困難及技術、市場經濟或法律環境出現重大變化而對債務人產生負面影響)顯示本集團將未能收回按發票原條款所列全部款額，便會作出減值撥備。應收賬款之賬面值透過使用撥備賬扣除。倘估計減值債項不可收回，則不再確認。

按成本列賬之資產

倘出現客觀證據顯示由於其公平值不能可靠計算，故並非以公平值列賬之非上市股本工具出現減值虧損，虧損款額按該資產之賬面值及就相若財務資產以現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值之間之差額計算。該等資產之減值虧損不會撥回。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(k) 財務資產減值(續)

可供出售財務資產

倘可供出售財務資產出現減值，其款額包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)及其現行公平值之差額減任何過往於損益賬確認之減值虧損之差額，自權益轉撥至損益賬。當可供出售股本投資之公平值顯著或持續下降至低於其成本，或倘有其他客觀證據表明股本投資已發生減值時，將就該等投資計提減值撥備。「顯著」或「持續」之定義需要專業判斷。此外，本集團亦評估股價波動等其他因素。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不會於損益賬撥回。

倘債務工具公平值之增加可客觀地與於損益賬確認減值虧損後所發生之事宜有關，則減值虧損於損益賬撥回。

(l) 不再確認財務資產

財務資產(或(如適用)一項財務資產之一部份或一組相若財務資產之一部份)在下列情況下將不再確認：

- (i) 自資產收取現金流量之權利屆滿；
- (ii) 本集團保留可自資產收取現金流量之權利，但有責任根據「轉讓」安排在無重大延誤之情況下向第三方全數清償；或
- (iii) 本集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利，並(a)轉讓資產之一切風險及回報之絕大部份；或(b)既無轉讓亦無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。

倘本集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利，但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，則按本集團持續參與該資產之程度確認。倘以擔保已轉讓資產之方式作為持續參與，則按該資產之原賬面值及本集團須支付之最高代價(以較低者為準)計算。

倘持續參與以所轉讓資產之沽出及/或購買期權(包括現金結算期權或相若條文)之方式而發生，則本集團之持續參與部份為本集團可能購回之所轉讓資產部份，惟按公平值計算資產之沽出認沽期權(包括現金結算期權或相若條文)除外，在此情況下，本集團之持續參與部份僅限於所轉讓資產之公平值及期權行使價兩者之較低者。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(m) 按攤銷成本列賬之財務負債(包括計息貸款及借款)

財務負債包括貿易及其他應付賬款及計息貸款及借款，首次以公平值減直接應佔交易成本列示，其後則以實際利率法按攤銷成本計量，惟折現之影響並不重大者除外，於此情況下，則按成本列示。相關利息開支於損益賬內確認為「融資成本」。

負債不再確認及按攤銷程序攤銷時，其收益及虧損於損益賬內確認。

(n) 財務擔保合約

香港會計準則第39號中之財務擔保合約入賬列為財務負債。財務擔保合約首次按其公平值減收購或發出財務擔保合約之直接應佔交易成本入賬，惟倘有關合約乃按公平值列入損益賬則除外。首次確認後，本集團會以下列兩者之較高者計算財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所厘定數額；及(ii)首次確認之數額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益所確認之累積攤銷。

(o) 不再確認財務負債

財務負債會於負債之責任獲解除、取消或屆滿時不再確認。

如一項現有財務負債由來自同一貸款人而條款大部份不同之另一項財務負債所取代，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賬確認。

(p) 持作銷售之物業

持作銷售之物業按成本及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) 存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本(不包括餐飲)乃按加權平均基準釐定，而製成品之成本包括直接原料、直接工資及適當比例之製造成本。餐飲成本乃按先進先出基準釐定，包括所有購貨成本及將存貨達至其現時地點及狀況所產生之其他成本。可變現淨值按估計售價減直至完成及出售前預期會產生之任何成本計算。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(r) 收入確認

當經濟利益極有可能歸本集團所有及收入數額能可靠計算時，收入方被確認，基準如下：

- (i) 租金收入，於物業租出期間以直線法按租期計算。或然租金按一項因素(而非僅隨時間過去)而釐定，乃於本集團根據合約條款收取租金之權利獲確定時入賬；
- (ii) 出售已落成物業之收入，於交換具法律約束力之無條件銷售合約時；
- (iii) 食品業務銷售額，於交貨予客戶時；
- (iv) 餐飲業務之收入，於食品及飲品交予客戶時；
- (v) 證券交易及出售投資，於有關合約票據交換時之交易日或證券交付時之結算日；
- (vi) 利息收入，以應計方式按財務工具之估計年期採用實際利率法將未來估計之現金收入折現至財務資產之賬面淨值之比率計算；
- (vii) 股息收入，於股東收取款項之權利得到確立時；
- (viii) 佣金收入，於應收期間入賬，除非收費乃用作彌補向客戶提供持續服務之成本或為客戶承擔風險，或性質屬利息收入。在此情況下，佣金收入則於有關期間按比例確認；及
- (ix) 投資顧問、管理及服務費收入，於已提供服務時。

(s) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於損益賬內確認，倘與在相同或不同期間直接確認為權益之項目有關，則於權益確認。

年內或過往年度之即期稅項資產及負債按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，就於結算日資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值間之所有暫時性差額作出撥備。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(s) 所得稅(續)

除下列情況外，所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債：

- (i) 當商譽產生之遞延稅項負債或首次確認不屬於業務合併交易之資產或負債，而於進行交易之時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- (ii) 對於涉及於附屬公司及聯營公司之投資及於合營公司之權益之應課稅暫時性差額而言，倘若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。

倘應課稅溢利相當可能會用於抵銷可扣減之暫時性差額及結轉之未運用稅項回撥及未運用稅務虧損可予動用，則遞延稅項資產會就所有可扣減之暫時性差額、結轉未運用稅項回撥及未運用稅務虧損確認入賬。就與於附屬公司及聯營公司之投資及於合營公司之權益有關之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時性差額相當可能於可見將來將會可能回轉及應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日覆核，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。反之，倘可能有足夠之應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則過往未確認之遞延稅項資產會於每個結算日進行重估及予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日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。

倘存在法例上可合法執行之權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項與相同之課稅實體或稅務機關有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可互相抵銷。

(t) 撥備

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

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後須解除有關責任之開支於結算日之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入損益賬之融資成本。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(u) 僱員福利

有薪假期福利

本集團按僱員之僱用合約以曆年為基準向其僱員提供有薪年假。在若干情況下，於結算日仍未享之假期可結轉，由僱員於下年度享用。應計費用於結算日就僱員於年內賺取之有薪假期之預期日後成本作出，並於結算日予以結轉。

退休福利成本

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為僱員設立強制性公積金，對強制性公積金作出之僱主供款於產生時自損益賬扣除。該等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。

以股份為基礎之付款交易

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成功有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會以股份為基礎之付款交易方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃使用經調整之柏力克－舒爾斯模式釐定，進一步詳情載於財務報告書附註32。於評估股本結算交易時，不會計及任何表現條件，惟與本公司股價相關之條件(「市況」)除外(如適用)。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日(「歸屬日」)為止。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期為限之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間損益賬之扣減或貸記，指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

最終未有歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之報酬以市況為條件，則該情況下不論是否達到該市況均會視作歸屬處理，惟其他所有表現條件必須達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，所確認之最低開支為猶如條款並無修訂時一樣。此外，因修訂產生之任何以股份為基礎之付款安排之公平值總額之增加或對僱員有利之修訂按修訂日之計算確認開支。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(u) 僱員福利(續)

以股份支付之款項交易(續)

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日經已歸屬，而其報酬尚未確認之任何開支會即時確認。然而，倘註銷之報酬有任何替代之新報酬，並指定為授出當日之替代報酬，則該項註銷及新報酬會如上段所述被視為原有報酬之修訂般處理。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄影響反映為額外股份攤薄。

本集團已就股本結算報酬採納香港財務報告準則第2號之過渡條文，並僅就於二零零二年十一月七日之後授出，但於二零零五年一月一日之前尚未歸屬之股本結算報酬，以及於二零零五年一月一日或之後授出之股本結算報酬應用香港財務報告準則第2號。

(v) 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始能達至其擬定用途或出售之資產)之直接應佔借款成本，均作資本化並作為此等資產成本之一部份。當此等資產大體上可作其擬定用途或出售時，該等借款成本即停止資本化。將待用於合資格資產之指定借款進行臨時投資所賺取之投資收入，則從資本化借款成本中扣除。

(w) 經營租約

資產擁有權之絕大部份回報及風險由出租人承受之租約，皆作經營租約記賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約租出之資產乃列為非流動資產，而根據經營租約應收之租金乃以直線法於租約期內計入損益賬中。倘本集團為承租人，根據經營租約須支付之租金乃以直線法於租約期內在損益賬中扣除。

(x) 現金及現金等價物

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

就編製資產負債表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行現金、活期存款及國庫票據，而其用途不受限制。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(y) 外幣

本財務報告書以港元(本公司之功能及呈報貨幣)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。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有匯兌差額均列入損益賬。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。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非港元。於結算日，該等實體之資產及負債乃按結算日適用之匯率折算為本公司之呈報貨幣，該等實體之損益賬則按年內加權平均匯率折算為港元。因此產生之匯兌差額則於匯兌均衡儲備中處理。出售海外實體時，已於匯兌均衡儲備中確認之該特定海外業務有關之遞延累積款額於損益賬中確認。

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匯率或其約數，即該年之加權平均匯率換算為港元。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。

(z) 有關連人士

在下列情況下，以下人士將視作本集團之有關連人士：

- (a) 直接或間接透過一位或多位中間人(i)控制本集團、被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，可對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制權；
- (b) 為聯繫人；
- (c) 為共同控制實體；
- (d) 本集團或其母公司之主要管理層成員；
- (e) 上文(a)或(d)項所述任何個人之直系親屬；
- (f) 為(d)或(e)項所述任何人士直接或間接控制、共同控制或有重大影響力或擁有其重大表決權之實體；或
- (g) 為本集團或屬本集團有關連人士之任何實體之僱員離職後之福利計劃。

財務報告書附註(續)

2.5 主要會計政策概要(續)

(aa) 股息及分派

董事擬派之末期股息及分派於資產負債表權益項中被分類為獨立分配之可分派儲備，直至有關擬派之末期股息及分派獲股東於股東大會批准為止。此等股息及分派在獲股東批准及宣派時確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息及分派之權力，故中期股息及分派於同時獲建議及宣派。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。

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於報告日就影響收入、開支、資產及負債之呈報金額以及披露或然負債之事宜作出判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來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，除該等涉及估計者外，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：

經營租約承擔—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。本集團已決定保留該等以經營租約出租之物業之擁有權之所有重大風險及回報。

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，一項物業能否賺取現金流量，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(或以融資租約獨立租出)，本集團將該部份獨立入賬。倘該部份不可獨立出售，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。

判斷乃就個別物業作出，以釐定附屬服務是否重大，令該物業不符資格作為投資物業。

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結算日估計不明朗因素之其他主要來源(擁有可能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。

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否減值。此舉須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。就估計使用價值而言，本集團須對現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，亦須選擇適用之折現率以計算該等現金流量之現值。商譽於二零零七年十二月三十一日之賬面值為94,856,000港元(二零零六年—57,285,000港元)。其他詳情載於附註16。

投資物業公平值估計

公平值之最佳憑證為類似租賃條款及其他合約在活躍市場之現價。在缺乏上述資料之情況下，本集團會考慮來自各種來源之資料，包括(i)參照獨立估值；(ii)性質、狀況和地區(或所訂立租約或其他合約)不同之物業在活躍市場之現價，並經調整以反映該等差異；(iii)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情況之任何變動；及(iv)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。

可供出售財務資產之減值

本集團將若干資產分類為可供出售及於權益中確認其公平值變動。倘公平值減少，管理層就減少之價值作出評估，以釐定是否應於損益賬內確認減值。年內已確認可供出售財務資產之減值虧損為13,775,000港元(二零零六年—6,126,000港元)。可供出售財務資產於二零零七年十二月三十一日之賬面值為541,669,000港元(二零零六年—386,818,000港元)。

非財務資產之減值

本集團於每個報告日期評估是否有任何跡象顯示所有非財務資產出現減值。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。當進行使用價值計算時，管理層必須對來自該項資產或現金產生單位之預計未來現金流量作出估算，並選取一個合適之折現率以計算該等現金流量之現值。

財務報告書附註(續)

4. 分部資料

分部資料按業務分部為主要分部申報格式呈列，並按地區分部作為次要分部申報格式呈列。

本集團之經營業務乃根據經營性質分開組建及管理。本集團之業務分部指所承擔之風險及回報方面與其他業務分部之不同策略業務單位。就地區分部呈報方面，收入乃按客戶所在地計算，而資產及資本開支則按資產所在地計算。

業務分部概述如下：

- (a) 財務投資分部包括在貨幣及債券市場之投資；
- (b) 物業投資及發展分部包括出租、轉售及發展物業；
- (c) 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；
- (d) 零售業務分部從事百貨店之經營；
- (e) 企業融資及證券經紀分部提供證券及期貨經紀、投資銀行、包銷及其他相關顧問服務；
- (f) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；及
- (g) 「其他」分部主要包括餐飲業務、食品製造、分銷批發食品及綜合快流轉消費品、發展電腦硬體及軟件、放款、提供物業、項目及基金管理及投資顧問服務。

財務報告書附註(續)

4. 分部資料(續)

以下為本集團按地區分部劃分之分部資料分析：

本集團

二零零七年	新加坡							綜合 千港元
	香港 千港元	澳門 千港元	共和國 千港元	馬來西亞 千港元	日本 千港元	中國大陸 千港元	其他 千港元	
收入	391,169	27,338	553,657	466	22,053	179,115	83,268	1,257,066
分部資產	3,007,746	788,984	944,205	—	42,396	2,670,752	735,750	8,189,833
於聯營公司之權益	13,553	—	4,085,429	2,593	—	64,043	461,354	4,626,972
於共同控制實體之權益	—	—	174,900	—	—	2,479	9,298	186,677
資產總值								13,003,482
資本開支	5,308	1,389	590	—	—	196,519	2,070	205,876

二零零六年	新加坡							綜合 千港元
	香港 千港元	澳門 千港元	共和國 千港元	馬來西亞 千港元	日本 千港元	中國大陸 千港元	其他 千港元	
收入	713,655	28,965	344,573	34,127	58,509	136,694	233,140	1,549,663
分部資產	2,627,869	895,717	1,904,168	—	63,753	2,180,229	589,651	8,261,387
於聯營公司之權益	40,500	—	2,404,217	2,258	—	111,978	216,242	2,775,195
於共同控制實體之權益	—	—	191,887	—	—	—	13,731	205,618
資產總值								11,242,200
資本開支	3,396	350	3,268	—	—	625	873	8,512

財務報告書附註(續)

5. 收入

收入乃本集團之營業額，包括財務投資(包括銀行存款及債務證券之利息收入)之收入總額、租金收入總額、出售物業所得款項總額、證券投資(包括出售投資所得款項、股息收入及相關利息收入)之收入總額、包銷及證券經紀之收入總額、食品業務之銷售收入、餐飲業務之收入總額、百貨店之租金收入總額、物業及項目管理之收入總額、來自一間銀行附屬公司之利息收入、佣金、交易收入及其他收入之總額以及放款及其他業務之利息及其他收入，減去集團內所有重大內部交易。

按本集團主要業務劃分之收入分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
財務投資	26,456	29,657
物業投資及發展	200,585	241,144
證券投資	693,279	964,630
零售業務	39,205	15,091
企業融資及證券經紀	158,871	95,614
銀行業務	27,338	28,965
其他	111,332	174,562
	1,257,066	1,549,663

銀行業務應佔收入指根據中華人民共和國澳門特別行政區金融體系法獲發牌之一間持牌信貸機構澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)所得之收入。銀行業務應佔收入分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	21,253	23,916
佣金收入	4,923	3,915
其他收入	1,162	1,134
	27,338	28,965

財務報告書附註(續)

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金收入總額	200,585	186,252
減：支出	(32,111)	(31,586)
租金收入淨額	168,474	154,666
僱員福利開支(附註)：		
工資及薪金	(172,557)	(162,116)
購股權	(28,500)	—
退休福利成本	(4,487)	(3,578)
減：被沒收之供款	—	20
退休福利成本淨額	(4,487)	(3,558)
員工總成本	(205,544)	(165,674)
利息收入：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	1,951	5,650
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	324	790
持至到期日之上市財務資產	853	884
貸款及應收款項	1,336	1,093
銀行業務	21,253	23,916
其他	26,456	29,657
股息收入：		
上市投資	1,677	2,619
非上市投資	7,152	2,291
其他非上市投資收入	86	725
出售下列項目之收益／(虧損)：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	16,418	20,509
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,217	7,440
可供出售之上市財務資產	—	112,923
可供出售之非上市財務資產	746	(23,520)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額：		
上市	29,270	25,251
非上市	29,690	194,672
可供出售之非上市財務資產之減值虧損撥備	(13,775)	(6,126)
折舊	(16,833)	(15,676)
出售固定資產虧損	(407)	(69)
出售物業收益	—	423
匯兌收益—淨額	17,249	10,887
已售存貨之成本	(7,330)	(101,149)
核數師酬金	(5,944)	(3,984)
根據土地及樓宇之經營租約租金支付之最低租約款項	(127,491)	(27,244)

附註：該等款額包括財務報告書附註7所披露之董事薪酬。

財務報告書附註(續)

7. 董事薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例第161條披露之年內董事薪酬如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
董事袍金	1,488	1,250
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	11,169	16,967
購股權	10,136	—
已付及應付酌情花紅	7,000	3,000
退休福利成本	95	95
	29,888	21,312

年內已支付予各董事之薪酬如下：

二零零七年	董事袍金 千港元	基本薪金、 房屋及 其他津貼與 非現金利益 千港元	購股權 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：						
李棕先生	—	8,186	—	4,000	—	12,186
李聯焯先生	59	1,976	6,502	3,000	17	11,554
李澤培先生	—	1,007	349	—	78	1,434
	59	11,169	6,851	7,000	95	25,174
非執行董事：						
陳念良先生	439	—	1,042	—	—	1,481
獨立非執行董事：						
梁英傑先生	240	—	597	—	—	837
徐景輝先生	360	—	823	—	—	1,183
容夏谷先生	390	—	823	—	—	1,213
	990	—	2,243	—	—	3,233
	1,488	11,169	10,136	7,000	95	29,888

財務報告書附註(續)

7. 董事薪酬(續)

年內已支付予各董事之薪酬如下：(續)

二零零六年	董事袍金 千港元	基本薪金、 房屋及 其他津貼與 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：					
李棕先生	—	7,454	—	—	7,454
李聯煒先生	29	1,954	3,000	12	4,995
李澤培先生	—	1,201	—	78	1,279
葉大衛先生	—	6,358	—	5	6,363
	29	16,967	3,000	95	20,091
非執行董事：					
陳念良先生	409	—	—	—	409
獨立非執行董事：					
梁英傑先生	240	—	—	—	240
徐景輝先生	271	—	—	—	271
容夏谷先生	301	—	—	—	301
	812	—	—	—	812
	1,250	16,967	3,000	95	21,312

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。

授予董事之購股權之詳情載於財務報告書附註32。

財務報告書附註(續)

8. 五位最高薪僱員之薪酬

年內五位最高薪僱員包括兩位(二零零六年一兩位)董事，其薪酬詳情載於財務報告書附註7。年內其餘三位(二零零六年一三位)非董事最高薪僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	2,475	3,357
購股權	4,944	—
已付及應付酌情花紅	16,445	32,260
退休福利成本	81	81
	23,945	35,698

薪酬介乎以下組別之非董事最高薪僱員之人數如下：

薪酬組別(港元)：	本集團	
	二零零七年 僱員人數	二零零六年 僱員人數
5,500,001—6,000,000	—	1
7,500,001—8,000,000	2	—
8,000,001—8,500,000	1	—
11,000,001—11,500,000	—	1
19,000,001—19,500,000	—	1
	3	3

財務報告書附註(續)

9. 退休福利成本

本集團過去根據職業退休計劃條例實行多項定額供款計劃，此等計劃於二零零零年十二月強制性公積金計劃條例生效後，由強制性公積金計劃(「強積金計劃」)取代。該等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。

強積金計劃之供款乃按僱員之有關收入某一百分比計算，並按照該等計劃之規定於應付時於損益賬內扣除。根據該等計劃之規則，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減低日後僱主供款或抵銷日後之行政費用外，本集團之僱主供款乃於供款時全數歸屬僱員所有。

年內並無可用作扣減僱主供款或支付行政費用之強積金計劃之已沒收僱主供款(二零零六年—20,000港元)。於年底，可用作抵銷上述計劃日後僱主供款之被沒收自願性供款並不重大。自綜合損益賬扣除之退休福利計劃成本指本集團已付及應付予該等計劃之僱主供款4,487,000港元(二零零六年—3,558,000港元)。

10. 融資成本

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款之利息(附註)	133,078	80,414
須於五年後全數償還之銀行及其他貸款之利息(附註)	27,159	31,743
利息總額	160,237	112,157
減：已資本化利息	(28,712)	(16,090)
	131,525	96,067

附註：有關款項不包括本集團一間銀行附屬公司所產生之利息開支。

財務報告書附註(續)

11. 所佔聯營公司業績

該等款項包括本集團於一項以投資東亞地區房地產為目標之物業基金Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」)所錄得之所佔溢利約1,104,000,000港元(二零零六年—虧損18,000,000港元)。

12. 稅項

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港：		
年內支出	1,506	2,351
往年度撥備不足／(超額撥備)	(396)	2,727
遞延	35,865	9,240
	36,975	14,318
海外：		
年內支出	27,765	23,343
往年度撥備不足／(超額撥備)	(101)	919
遞延	(33,478)	189,713
	(5,814)	213,975
年內支出總額	31,161	228,293

香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率17.5%(二零零六年—17.5%)計算。其他地區應課稅溢利之稅項乃按年內本集團經營業務之國家／司法管轄區之估計應課稅溢利，根據當地現行法例、詮釋及慣例，按當地現行稅率計算。

財務報告書附註(續)

12. 稅項(續)

按本公司及其大部份附屬公司註冊國家／司法管轄區之法定稅率計算之除稅前溢利所適用之稅項支出與稅項支出之對賬如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	1,494,791	824,542
按法定稅率17.5%(二零零六年－17.5%)計算之稅項	261,588	144,295
其他司法管轄區不同稅率之影響	13,418	41,832
稅率變動之影響	(75,282)	—
就過往年度即期稅項作出之調整	(497)	3,646
應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損	(214,930)	(7,312)
毋須課稅之收入	(34,222)	(45,423)
不可扣稅之開支	44,225	42,708
已動用過往年度稅項之虧損	(8,234)	(21,759)
未確認稅項虧損	45,095	22,930
其他	—	47,376
按本集團實際稅率2.1%(二零零六年－27.7%)計算之稅項支出	31,161	228,293

就於新加坡共和國、澳門、中國大陸及菲律賓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率分別為18%、12%、33%及32%(二零零六年－20%、12%、33%及32%)。

所佔聯營公司應佔稅項支出406,778,000港元(二零零六年－1,154,000港元)已計入綜合損益賬之「所佔聯營公司業績」內。於二零零六年，所佔共同控制實體應佔稅項抵免1,604,000港元已計入綜合損益賬之「所佔共同控制實體業績」內。

財務報告書附註(續)

13. 本公司權益持有人應佔溢利

年內本公司權益持有人應佔綜合溢利包括列於本公司財務報告書之溢利6,592,000港元(二零零六年—4,779,000港元)，詳情載於財務報告書附註33。

14. 本公司權益持有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利698,927,000港元(二零零六年—261,414,000港元)；及(ii)年內已發行股份加權平均數433,735,000股普通股(二零零六年—433,735,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

由於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止各年度之未行使購股權並無對該等年度之每股基本盈利造成攤薄效應，故並無呈列該等年度攤薄後之每股盈利。

15. 股息

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已宣派及支付之中期股息每股普通股2港仙(二零零六年—無)	8,675	—
擬派之末期股息每股普通股4港仙(二零零六年—4港仙)	17,349	17,349
	26,024	17,349

年內擬派之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

財務報告書附註(續)

16. 商譽

	本集團 千港元
於二零零六年一月一日：	
成本值	159,638
累積減值	(86,946)
賬面淨值	72,692
於二零零六年一月一日之成本值，扣除累積減值	72,692
出售附屬公司	(15,832)
匯兌調整	425
於二零零六年十二月三十一日之賬面值	57,285
於二零零七年一月一日：	
成本值	140,891
累積減值	(83,606)
賬面淨值	57,285
於二零零七年一月一日之成本值，扣除累積減值	57,285
向少數股東收購附屬公司股份	37,571
於二零零七年十二月三十一日之賬面值	94,856
於二零零七年十二月三十一日：	
成本值	178,462
累積減值	(83,606)
賬面淨值	94,856

財務報告書附註(續)

16. 商譽(續)

商譽減值測試

透過業務合併產生之商譽已分配至下列可呈報之分部現金產生單位作減值測試：

- 銀行業務現金產生單位；及
- 物業投資現金產生單位。

銀行業務現金產生單位

銀行業務現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值而釐定，該使用價值則利用高層管理人員所批准之五年財政預算得出之現金流量預測而計算。現金流量預測所應用之折現率為5%(二零零六年—5%)。用於推斷五年期後銀行業務之現金流量之增長率假設為零。

物業投資現金產生單位

物業投資現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值而釐定，該使用價值則利用高層管理人員所批准之五年財政預算得出之現金流量預測而計算。現金流量預測所應用之折現率為7%。用於推斷五年期後物業投資之現金流量之增長率假設為零。

分配至各現金產生單位之商譽之賬面值如下：

	銀行業務 千港元	物業投資 千港元	總額 千港元
二零零七年 商譽之賬面值	71,485	23,371	94,856
二零零六年 商譽之賬面值	57,285	—	57,285

財務報告書附註(續)

17. 固定資產

本集團

二零零七年	批租土地 及樓宇 千港元	批租物業改善 工程、傢俬、 裝置、廠房及 設備及汽車 千港元	總額 千港元
成本或估值：			
於二零零七年一月一日	355,863	158,260	514,123
年內增添	131	205,745	205,876
出售附屬公司	(1,769)	—	(1,769)
年內出售	—	(1,674)	(1,674)
重估盈餘	16,802	—	16,802
重新分類至投資物業	(32,202)	—	(32,202)
匯兌調整	256	1,890	2,146
於二零零七年十二月三十一日	339,081	364,221	703,302
累積折舊及減值虧損：			
於二零零七年一月一日	139,477	130,368	269,845
年內撥備	4,752	12,081	16,833
出售附屬公司	(287)	—	(287)
年內出售	—	(1,118)	(1,118)
重新分類至投資物業	(2,709)	—	(2,709)
匯兌調整	116	1,135	1,251
於二零零七年十二月三十一日	141,349	142,466	283,815
賬面淨值：			
於二零零七年十二月三十一日	197,732	221,755	419,487

財務報告書附註(續)

17. 固定資產(續)

本集團

二零零六年	批租土地 及樓宇 千港元	批租物業改善 工程、傢俬、 裝置、廠房及 設備及汽車 千港元	總額 千港元
成本值：			
於二零零六年一月一日	478,339	231,516	709,855
年內增添	—	8,512	8,512
出售附屬公司	(125,666)	(84,169)	(209,835)
年內出售	—	(812)	(812)
匯兌調整	3,190	3,213	6,403
於二零零六年十二月三十一日	355,863	158,260	514,123
累積折舊及減值虧損：			
於二零零六年一月一日	202,509	155,057	357,566
年內撥備	5,831	9,845	15,676
出售附屬公司	(70,830)	(35,292)	(106,122)
年內出售	—	(669)	(669)
匯兌調整	1,967	1,427	3,394
於二零零六年十二月三十一日	139,477	130,368	269,845
賬面淨值：			
於二零零六年十二月三十一日	216,386	27,892	244,278

若干批租土地及樓宇已作抵押以獲取可供本集團使用之銀行融資，詳情載於財務報告書附註27。

財務報告書附註(續)

17. 固定資產(續)

批租土地及樓宇之賬面淨值包括：

本集團

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港之長期批租土地及樓宇	171,636	188,611
位於香港以外地區之批租土地及樓宇：		
中期租約	26,096	26,267
長期租約	—	1,508
	26,096	27,775
總額	197,732	216,386

本公司

批租物業改善工程、傢俬、
裝置、廠房及設備及汽車

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
成本值：		
年初結餘	1,625	1,625
年內增添	26	—
年終結餘	1,651	1,625
累積折舊：		
年初結餘	1,623	1,622
年內撥備	3	1
年終結餘	1,626	1,623
賬面淨值：		
年終結餘	25	2

財務報告書附註(續)

18. 投資物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港之中期批租土地及樓宇：		
年初結餘	17,170	16,800
公平值調整	2,330	370
年終結餘	19,500	17,170
位於香港之長期批租土地及樓宇：		
年初結餘	1,069,821	1,045,994
來自固定資產重新分類	29,493	—
年內出售	—	(38,000)
公平值調整	238,186	61,827
年終結餘	1,337,500	1,069,821
位於香港以外地區之中期批租土地及樓宇：		
年初結餘	2,170,347	2,153,862
年內增添	8,474	4,422
出售附屬公司	—	(345,117)
公平值調整	68,047	322,507
匯兌調整	86,142	34,673
年終結餘	2,333,010	2,170,347
位於香港以外地區之長期批租土地及樓宇：		
年初結餘	40,000	40,000
公平值調整	4,106	—
年終結餘	44,106	40,000
位於香港以外地區之永久業權土地及樓宇：		
年初結餘	674,563	8,605
年內增添	17,588	469,221
出售附屬公司	(668,585)	—
公平值調整	273	162,923
匯兌調整	5,870	33,814
年終結餘	29,709	674,563
總額	3,763,825	3,971,901

財務報告書附註(續)

18. 投資物業(續)

根據威格斯資產評估顧問有限公司於二零零七年十二月三十一日之專業估值，並參照結算日後出售予若干第三方之投資物業之實際出售價值，位於香港之投資物業按現有用途在公開市場重估之價值為1,357,000,000港元(二零零六年—1,086,991,000港元)。

根據永利行評值顧問有限公司、Savills (Macau) Limited、Professional Asset Valuers, Incorporated及世邦魏理仕於二零零七年十二月三十一日之專業估值，位於香港以外地區之投資物業按現有用途在公開市場重估之價值為2,406,825,000港元(二零零六年—2,884,910,000港元)。

若干投資物業已作抵押以獲取可供本集團使用之銀行融資，詳情載於財務報告書附註27。

19. 發展中物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 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	694,975	541,933
年內增添	109,022	113,723
匯兌調整	49,114	39,319
年終結餘	853,111	694,975
減值虧損撥備：		
年初結餘	(107,563)	(107,563)
年內減值	(26,780)	—
匯兌調整	(6,491)	—
年終結餘	(140,834)	(107,563)
減：列入流動部份之金額	712,277 (509,404)	587,412 (369,865)
非流動部份	202,873	217,547
按以下租約年期持有之土地及樓宇：		
批租(附註)	164,469	155,553
永久業權	547,808	431,859
	712,277	587,412

附註：位於香港以外地區價值119,991,000港元(二零零六年—117,310,000港元)之發展中物業之租約年期為99年，而價值44,478,000港元(二零零六年—38,243,000港元)之發展中物業之租約年期則按落成時之最終擬定用途釐定，由40年至70年不等。

若干發展中物業已作抵押以獲取可供本集團使用之銀行融資，詳情載於財務報告書附註27。

財務報告書附註(續)

20. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
所佔上市投資資產淨值	727,094	595,668
所佔非上市投資資產淨值	3,319,882	1,711,387
收購所產生之商譽扣除減值	154,025	185,784
應收聯營公司款項	505,643	357,755
應付聯營公司款項	(1,975)	(24,401)
	4,704,669	2,826,193
減值虧損撥備	(77,697)	(50,998)
	4,626,972	2,775,195
上市投資於十二月三十一日之市值	500,097	361,414

除應收美智寶國際有限公司之結餘4,500,000港元(二零零六年—4,500,000港元)乃按香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元最優惠利率計算年息外，與該等聯營公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。該等結餘之賬面值與其公平值相若。

於二零零七年十二月三十一日之結餘包括本集團於LAAP之權益約3,115,000,000港元(二零零六年—1,639,000,000港元)。於二零零六年五月，LAAP參與一個合營項目，投資一間新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited。該上市公司主要從事物業投資及酒店營運業務。

於二零零六年二月，本集團向中華人民共和國(「中國」)一所大學捐贈本集團當時之一間附屬公司Auric Pacific Group Limited(「APG」)之2,380,000股股份(「捐贈」)，導致由損益賬支銷約21,000,000港元，即所捐贈股份當時之賬面值。由於捐贈，本集團於APG之間接權益由51.2%減少至49.3%，且本集團不再擁有權控制APG之董事會。因此，APG不再為本集團之附屬公司，而成為聯營公司。

財務報告書附註(續)

20. 於聯營公司之權益(續)

因收購聯營公司產生之商譽金額如下：

	本集團 千港元
於二零零六年一月一日：	
成本值	11,550
累積減值	(7,436)
賬面淨值	4,114
於二零零六年一月一日之成本值，扣除累積減值	4,114
收購所產生之商譽	184,025
出售一間聯營公司	(2,355)
於二零零六年十二月三十一日之賬面值	185,784
於二零零七年一月一日：	
成本值	193,220
累積減值	(7,436)
賬面淨值	185,784
於二零零七年一月一日之成本值，扣除累積減值	185,784
年內減值	(30,000)
出售聯營公司	(1,759)
於二零零七年十二月三十一日之賬面值	154,025
於二零零七年十二月三十一日：	
成本值	184,025
累積減值	(30,000)
賬面淨值	154,025

財務報告書附註(續)

20. 於聯營公司之權益(續)

收購聯營公司產生之商譽減值測試

透過收購聯營公司產生之商譽已分配至下列可呈報之分部現金產生單位作減值測試：

- 銀行業務現金產生單位；及
- 其他業務現金產生單位。

銀行業務現金產生單位

銀行業務現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值而釐定，該使用價值則利用高層管理人員所批准之五年(二零零六年—十年)財政預算得出之現金流量預測而計算。現金流量預測所應用之折現率為5.9%(二零零六年—8%)。用於推斷五年(二零零六年—十年)期後銀行業務之現金流量之增長率假設為零。

分配至各現金產生單位之商譽之賬面值如下：

	銀行業務 千港元	其他業務 千港元	總額 千港元
二零零七年 商譽之賬面值	154,025	—	154,025
二零零六年 商譽之賬面值	184,025	1,759	185,784

下表列示摘錄自本集團聯營公司管理賬目之財務資料概要：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產	30,998,030	17,095,958
負債	(18,850,238)	(10,639,631)
收入	3,248,970	1,268,385
溢利	1,953,737	171,216

主要聯營公司詳情載於第146及147頁。

財務報告書附註(續)

21. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
所佔非上市投資資產／(負債)淨值	26,658	(7,883)
收購所產生之商譽	1,324	1,324
應收共同控制實體款項	158,695	212,177
	186,677	205,618
應付一間共同控制實體款項	(46,968)	—
	139,709	205,618

於二零零七年十二月三十一日，應付一間共同控制實體之結餘為無抵押，按固定年息3.61%計息及無固定還款期。於二零零七年十二月三十一日，與共同控制實體之結餘包括一筆4,000,000港元(二零零六年—3,988,000港元)之貸款，該筆貸款乃以一間共同控制實體之若干股份作抵押、以美元最優惠利率加年息2%(二零零六年—美元最優惠利率加年息2%)計息及無固定還款期。於二零零六年十二月三十一日，與共同控制實體之結餘亦包括應收Tanglin Residential Pte. Ltd. (「Tanglin」)之款項165,445,000港元，該款項按年息4.35%計息。

其餘與共同控制實體之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。該等結餘之賬面值與其公平值相若。

有關結餘包括本集團於Tanglin之權益。Tanglin乃就一項位於新加坡之物業發展項目(「該項目」)而成立。Tanglin為該項目之法定及實益擁有人以及發展商，而就該項目而言，Tanglin已按延遲付款計劃將所有單位售予買家。於二零零七年七月二十五日，Tanglin訂立一項協議，向Vesta Investment Corporation Limited (「Vesta」)出售該項目已售出單位中所有應收賬款之有關權利、業權及權益，而Vesta於購入應收賬款後則向機構投資者發行本金總額346,000,000美元之浮動利率票據(「證券化活動」)。

財務報告書附註(續)

21. 於共同控制實體之權益(續)

下表列示摘錄自本集團共同控制實體管理賬目之財務資料概要：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
所佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	1,057,919	521,212
非流動資產	6,733	48,991
流動負債	(36,301)	(25,416)
非流動負債	(871,781)	(552,339)
資產／(負債)淨值	156,570	(7,552)
所佔共同控制實體業績：		
收入	386	912
開支總額	(21,960)	(9,975)
除稅後虧損	(21,574)	(9,063)
所佔共同控制實體資本承擔	314,293	495,579

主要共同控制實體詳情載於第148頁。

財務報告書附註(續)

22. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按公平值列賬之財務資產：				
於海外上市之股票證券	373,883	240,298	—	—
非上市債務證券	14,250	12,122	—	—
非上市投資基金	119,967	94,442	—	—
	508,100	346,862	—	—
按成本值列賬之財務資產：				
非上市股票證券	117,393	113,698	8,920	8,920
非上市債務證券	40,875	40,293	1,200	1,200
非上市投資基金	15,461	15,461	—	—
	173,729	169,452	10,120	10,120
減值虧損撥備	(140,160)	(129,496)	(8,920)	(8,920)
	33,569	39,956	1,200	1,200
減：列入流動部份之金額	541,669 (2,454)	386,818 —	1,200 —	1,200 —
非流動部份	539,215	386,818	1,200	1,200

債務證券之實際年利率介乎零至8%(二零零六年—零至8%)。

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
可供出售財務資產發行機構之分析如下：				
股票證券：				
企業	491,276	353,996	8,920	8,920
債務證券：				
會所債券	12,175	12,175	1,200	1,200
企業	42,950	40,240	—	—
	55,125	52,415	1,200	1,200

財務報告書附註(續)

22. 可供出售財務資產(續)

年內，本集團直接於權益中確認之可供出售財務資產之收益總額為157,843,000港元(二零零六年—84,444,000港元)，其中1,306,000港元(二零零六年—91,312,000港元)從權益中撥出，並於年內綜合損益賬中確認。

上述財務資產包括於股票證券及投資基金之投資，該等投資指定為可供出售財務資產，並無固定到期日或票面息率。

上市股票證券之公平值乃按市價釐定。若干非上市可供出售財務資產之公平值已基於並非由可見市價或比率支持之假設，使用估值方法預測。該估值要求董事對預期未來現金流量(包括預期未來股息及日後出售財務資產之所得款項)作出預測。董事相信以估值方法估算之公平值(列於綜合資產負債表)及相關之公平值變動(列於投資重估儲備)乃屬合理，且屬於結算日最為適合之數值。

除上文所述者外，若干由私人機構發行之非上市股票證券及債務證券於各結算日按成本扣除減值計量。董事認為估值方法中採用之資料無法持續可靠取得。該等非上市股票證券及債務證券之公平值無法可靠計量。

年內，董事參照若干非上市可供出售財務資產之業務表現及被投資公司之管理層所編製之溢利預測，就該等資產之賬面值進行檢討，並自綜合損益賬扣除減值虧損13,775,000港元(二零零六年—6,126,000港元)。

23. 持至到期日財務資產

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
債務證券，按攤銷成本：		
於海外上市	9,572	9,582
上市債務證券之市值	10,555	10,444
債務證券之實際年利率為9%(二零零六年—9%)。		
持至到期日財務資產發行機構之分析如下：		
銀行及其他金融機構	9,572	9,582

財務報告書附註(續)

24. 貸款及墊款

給予本集團客戶之貸款及墊款之實際年利率介乎3%至18%(二零零六年—3%至18%)。貸款及墊款之賬面值與其公平值相若。證券經紀及銀行業務產生之結餘乃以客戶之物業、按金及證券作抵押，賬面值為643,429,000港元(二零零六年—917,341,000港元)。

於結算日，逾期或已減值結餘乃與銀行業務有關。年內呆壞賬撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初結餘	2,996	3,000
呆壞賬撥備	373	85
減值撥備回撥	(501)	(89)
年終結餘	2,868	2,996

除上述者外，其餘結餘並非逾期或已減值，且是關於多名於近期無拖欠記錄之客戶。

財務報告書附註(續)

25. 按公平值列入損益賬之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持作買賣：				
股票證券：				
於香港上市	66,080	56,293	—	—
於海外上市	8,066	8,254	—	909
	74,146	64,547	—	909
債務證券：				
於海外上市	8,733	9,056	—	—
投資基金：				
於海外上市	31,498	46,030	—	—
非上市	342,129	342,923	—	—
	373,627	388,953	—	—
其他：				
非上市	6,299	5,813	—	—
	462,805	468,369	—	909
指定為按公平值列入損益賬之 財務資產(附註)：				
非上市投資基金	—	466,371	—	—
	462,805	934,740	—	909

附註：該指定能消除或大幅減少出現可能因以不同基準計量資產或確認損益而產生不一致之計量或確認之情況。

債務證券之實際年利率介乎6.5%至8%(二零零六年—6.5%至8%)。

財務報告書附註(續)

25. 按公平值列入損益賬之財務資產(續)

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按公平值列入損益賬之 財務資產發行機構分析如下：				
股票證券：				
銀行及其他金融機構	7,270	—	—	—
企業	66,876	64,547	—	909
	74,146	64,547	—	909
債務證券：				
企業	8,733	9,056	—	—

26. 應收賬款、預付款項及按金

包含於應收貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	44,416	45,809
30日以內	63,793	42,088
31日至60日	411	1,166
61日至90日	54	279
91日至180日	132	155
180日以上	—	60
	108,806	89,557

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

於結算日，應收賬款並無逾期或已減值，且是關於多名於近期無拖欠記錄之客戶。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。

除應收若干證券經紀之計息應收賬款外，應收貿易賬款之結餘不計利息。應收賬款及按金之賬面值與其公平值相若。

財務報告書附註(續)

27. 銀行及其他貸款

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款：				
有抵押(附註(a))	1,890,523	2,295,100	478,000	328,000
無抵押	21,747	10,000	—	—
	1,912,270	2,305,100	478,000	328,000
其他貸款：				
無抵押(附註(b))	352,020	—	40,000	—
	2,264,290	2,305,100	518,000	328,000
減：列入為流動部份之金額	(931,953)	(454,150)	(298,000)	(328,000)
非流動部份	1,332,337	1,850,950	220,000	—
按貨幣分類之銀行及其他貸款：				
港元	1,358,000	1,688,000	518,000	328,000
坡元	223,013	550,950	—	—
美元	367,934	66,150	—	—
人民幣	315,343	—	—	—
	2,264,290	2,305,100	518,000	328,000
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	579,933	454,150	258,000	328,000
第二年	332,138	270,965	30,000	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	558,153	959,985	190,000	—
五年後	442,046	620,000	—	—
	1,912,270	2,305,100	478,000	328,000
須於下列期間償還之其他貸款：				
一年內	352,020	—	40,000	—

本集團及本公司之銀行及其他貸款之賬面值與其公平值相若，其利息按浮動年利率介乎3.9%至7.5% (二零零六年—4.4%至7.3%) 計算。

財務報告書附註(續)

27. 銀行及其他貸款(續)

附註：

- (a) 於結算日，銀行貸款分別以下列各項作抵押：
- (i) 市值為2,617,877,000港元(二零零六年—2,169,453,000港元)之本集團若干上市附屬公司之股份；
 - (ii) 賬面值分別為3,398,265,000港元(二零零六年—3,641,729,000港元)、171,634,000港元(二零零六年—188,609,000港元)及461,679,000港元(二零零六年—369,865,000港元)之若干投資物業、批租土地及樓宇及發展中物業之第一法定按揭；及
 - (iii) 本集團賬面值為55,194,000港元(二零零六年—46,710,000港元)之若干證券。
- (b) 於二零零七年十二月三十一日，本集團其他貸款包括來自第三方墊付之無抵押貸款分別40,000,000港元(二零零六年—無)及312,020,000港元(二零零六年—無)，該等貸款須分別於二零零八年三月二十六日及二零零八年六月二十六日或之前償還，並可按借貸雙方同意之條款額外續期一年。

28. 應付賬款、應計款項及已收按金

包含於應付貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	767,208	637,965
30日以內	84,226	114,178
31日至60日	7,361	195
61日至90日	—	—
91日至180日	—	50
	858,795	752,388

按要求償還之未償還結餘包括就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付客戶款項。於二零零七年十二月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為730,995,000港元(二零零六年—582,905,000港元)。

除若干就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付客戶款項為計息外，應付貿易賬款結餘不計利息。

29. 客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款

銀行業務之客戶往來、定期、儲蓄及其他存款之實際年利率介乎1.2%至5.3%(二零零六年—2.5%至5.2%)。

財務報告書附註(續)

30. 遞延稅項

遞延稅項負債

年內遞延稅項負債之變動如下：

本集團

	超出 相關折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	可供出售 財務資產之 公平值收益 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零零七年						
於二零零七年一月一日	7,465	524,337	7,957	(6,961)	—	532,798
年內於損益賬中扣除／(計入)						
之遞延稅項	(1,538)	80,053	—	(846)	—	77,669
稅率變動之影響	—	(75,282)	—	—	—	(75,282)
年內於權益中扣除／(計入)						
之遞延稅項	—	2,941	(26)	—	—	2,915
出售附屬公司	—	(30,416)	—	—	—	(30,416)
匯兌調整	3	200	26	—	—	229
於二零零七年十二月三十一日	5,930	501,833	7,957	(7,807)	—	507,913
二零零六年						
於二零零六年一月一日	6,788	325,308	5,026	(5,978)	23,752	354,896
年內於損益賬中扣除／(計入)						
之遞延稅項	672	197,892	—	(983)	1,372	198,953
年內於權益中扣除之遞延稅項	—	—	2,921	—	—	2,921
出售附屬公司	—	—	—	—	(25,788)	(25,788)
匯兌調整	5	1,137	10	—	664	1,816
於二零零六年十二月三十一日	7,465	524,337	7,957	(6,961)	—	532,798

於二零零七年十二月三十一日，並無因本集團若干附屬公司、聯營公司或共同控制實體之未匯出盈利而應付稅項產生之重大未確認遞延稅項負債(二零零六年—無)，原因為若該等盈利得以匯出，本集團便無額外稅項負債。

財務報告書附註(續)

30. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團之可扣減暫時性差額及稅項虧損分別為6,035,000港元(二零零六年－20,012,000港元)及705,832,000港元(二零零六年－534,245,000港元)，可無限期用於抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於難以預測未來溢利，故並無於結算日就該等可扣減暫時性差額及稅項虧損確認遞延稅項資產。

本公司向其股東派息不會引致任何所得稅責任。

31. 股本

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定：		
30,000,000,000股(二零零六年－30,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足：		
433,735,010股(二零零六年－433,735,010股) 每股面值0.10港元之普通股	43,373	43,373

32. 購股權計劃

本公司及其附屬公司購股權計劃之詳情如下：

本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃

本公司於二零零七年六月七日(「採納日期」)採納經本公司股東批准之新購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃，董事會(「董事會」)可酌情授予任何合資格僱員(包括本集團或其成員公司之董事、高級職員及／或僱員)；或本集團或其任何成員公司之任何諮詢人、顧問、供應商、客戶或分包商；或董事會釐定為對本集團或其任何成員公司之發展、增長或利益有所貢獻，或在本集團之拓展或其業務上付出大量時間之任何其他人士(統稱「合資格人士」)購股權，以認購本公司之股份。購股權計劃旨在讓合資格人士有機會取得本公司之資本權益，並鼓勵合資格人士為本公司及其股東之整體利益致力增加本公司及其股份之價值。購股權計劃從採納日期起計十年內有效。根據購股權計劃之規則，於採納日期十週年及之後，不得再授出購股權。購股權可於授出日期起至屆滿日期(該日期不得遲於緊接授出日期十週年前之日期)止期間之任何時間行使。購股權計劃並無訂明須持有購股權之最短期限，亦無訂明購股權可獲行使前須達致之表現目標。然而，購股權計劃之規則規定，董事會可全權酌情決定授出購股權之條款。購股權承授人獲授相關購股權毋須支付任何金額。

財務報告書附註(續)**32. 購股權計劃(續)****本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)**

於行使所有根據購股權計劃及其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權後可予以發行之股份數目之整體限額，不得超過本公司不時已發行股份之30%。根據購股權計劃可授出之購股權可認購之股份最高數目(當連同根據本公司任何其他購股權計劃於採納日期後授出之購股權所涉及之任何股份)不得超過本公司於採納日期已發行股本之10%(「計劃授權限額」)。計劃授權限額可予以更新，惟須事先取得本公司股東批准。於行使任何12個月期間內根據購股權計劃授予及將授予任何單一合資格人士(不論是否已成為承授人)之購股權後所發行及將予發行之股份總數不得超過於有關時間本公司已發行股份之1%限額。根據購股權計劃，股份之行使價由董事會全權酌情釐定，但無論如何不得低於以下之較高價者：本公司股份於購股權授出日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所載之收市價或本公司股份於緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所載之平均收市價；或本公司股份於購股權授出日期之面值。

於二零零七年十二月十七日，根據購股權計劃向合資格人士(其中包括本公司若干董事及本集團僱員)無代價授出購股權，以認購合共4,337,000股本公司每股面值0.10港元之普通股(「購股權股份」)，每股行使價為6.98港元(可予調整)。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。本公司股份於二零零七年十二月十四日(即緊接購股權授出日期前之交易日)在聯交所每日報價表所載之收市價為6.80港元。

財務報告書附註(續)

32. 購股權計劃(續)

本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

根據購股權計劃授出之購股權股份於年內之變動概述如下：

參與人士	授出日期	每股 行使價 港元	購股權股份數目				於 二零零七年 十二月 三十一日 結餘
			於 二零零七年 一月一日 結餘	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效	
董事：							
李聯焯	二零零七年十二月十七日	6.98	—	900,000	—	—	900,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	6.98	—	155,000	—	—	155,000
李澤培	二零零七年十二月十七日	6.98	—	130,000	—	—	130,000
梁英傑	二零零七年十二月十七日	6.98	—	130,000	—	—	130,000
徐景輝	二零零七年十二月十七日	6.98	—	130,000	—	—	130,000
容夏谷	二零零七年十二月十七日	6.98	—	130,000	—	—	130,000
僱員(附註)	二零零七年十二月十七日	6.98	—	2,682,000	—	—	2,682,000
其他	二零零七年十二月十七日	6.98	—	80,000	—	—	80,000
總計			—	4,337,000	—	—	4,337,000

附註：僱員指本集團訂有就僱傭條例而言被視為「連續性合約」之僱傭合約之僱員，不包括本公司董事及行政總裁。

年內概無購股權獲行使(二零零六年一無)。

於本報告日期，按購股權計劃可予發行之股份總數為43,373,501股每股面值0.10港元之普通股，約佔本公司已發行股本10%。

於結算日，購股權股份之行使價及尚未行使之購股權之行使期如下：

二零零七年

購股權股份數目	每股行使價 (附註) 港元	行使期
4,337,000	6.98	二零零八年六月十七日至 二零一二年十二月十六日

附註：購股權股份之行使價在供股或紅股發行或本公司股本發生其他類似變動時可予調整。

財務報告書附註(續)

32. 購股權計劃(續)

本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

年內授出之購股權之公平值為11,700,000港元(二零零六年一無)，其中11,700,000港元(二零零六年一無)由本集團確認為截至二零零七年十二月三十一日止年度之購股權開支。

年內授出以股本結算之購股權之公平值，於授出日期使用經調整之柏力克－舒爾斯(Black－Scholes)模型，並經計入授出購股權之條款及條件後估算。下表載列就該模型所使用之數據：

二零零七年

股息率(%)	0.611
歷史及預期波幅(%)	45.79
無風險利率(%)	4
購股權之預計年期(年)	5
加權平均股價(港元)	6.55

購股權之預計年期乃根據過往五年之歷史數據作出，惟不一定能預示可能出現之行使模式。預期波幅反映歷史波幅為未來趨勢預示之假設，亦不一定為實際之結果。

計算公平值時並無計及已授出購股權之其他特性。

由於所作假設及所用模型之限制，計算出之公平值具內在主觀性及為不確定。

於結算日及本報告日期，本公司根據購股權計劃尚有可認購合共4,337,000股本公司每股面值0.10港元之普通股之購股權未獲行使，佔本公司當時已發行股本約1%。根據本公司之現有股本結構，全面行使未行使之購股權將導致額外發行4,337,000股本公司之普通股及30,272,000港元之現金所得款項(扣除開支前)。此外，全面行使所有該等購股權將提供額外股本434,000港元及股份溢價29,838,000港元(未計發行開支)。

力寶華潤有限公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃

力寶華潤有限公司(「力寶華潤」，本公司之上市附屬公司)於二零零七年六月七日採納經力寶華潤及本公司股東批准之新購股權計劃(「力寶華潤購股權計劃」)規則之主要條款，與上文所述之購股權計劃之條款大致相同。

於二零零七年十二月十七日根據力寶華潤購股權計劃向力寶華潤購股權計劃之合資格人士(其中包括力寶華潤若干董事及力寶華潤及其附屬公司僱員)無代價授出購股權，以認購合共92,010,000股力寶華潤每股面值0.10港元之普通股(「力寶華潤購股權股份」)，每股行使價為0.267港元(可予調整)。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。力寶華潤股份於二零零七年十二月十四日(即緊接購股權授出日期前之交易日)在聯交所每日報價表所載之收市價為0.255港元。

財務報告書附註(續)

32. 購股權計劃(續)

力寶華潤有限公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

根據力寶華潤購股權計劃授出之力寶華潤購股權股份於年內之變動概述如下：

參與人士	授出日期	每股 行使價 港元	力寶華潤購股權股份數目				於 二零零七年 十二月 三十一日 結餘
			於 二零零七年 一月一日 結餘	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效	
董事：							
李聯煒	二零零七年十二月十七日	0.267	—	22,000,000	—	—	22,000,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	0.267	—	3,000,000	—	—	3,000,000
梁英傑	二零零七年十二月十七日	0.267	—	2,300,000	—	—	2,300,000
徐景輝	二零零七年十二月十七日	0.267	—	2,300,000	—	—	2,300,000
容夏谷	二零零七年十二月十七日	0.267	—	2,300,000	—	—	2,300,000
僱員(附註)	二零零七年十二月十七日	0.267	—	32,760,000	—	—	32,760,000
其他	二零零七年十二月十七日	0.267	—	27,350,000	—	—	27,350,000
總計			—	92,010,000	—	—	92,010,000

附註：僱員指力寶華潤及其附屬公司訂有就僱傭條例而言被視為「連續性合約」之僱傭合約之僱員，不包括本公司董事及行政總裁。

年內概無購股權獲行使(二零零六年一無)。

於本報告日期，按力寶華潤購股權計劃可予發行之股份總數為920,108,871股每股面值0.10港元之普通股，約佔力寶華潤已發行股本10%。

於結算日，力寶華潤購股權股份之行使價及尚未行使之購股權之行使期如下：

二零零七年

力寶華潤購股權股份數目	每股行使價 (附註) 港元	行使期
92,010,000	0.267	二零零八年六月十七日至 二零一二年十二月十六日

附註：力寶華潤購股權股份之行使價在供股或紅股發行或力寶華潤股本發生其他類似變動時可予調整。

財務報告書附註(續)

32. 購股權計劃(續)

力寶華潤有限公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

年內授出之購股權之公平值為10,000,000港元(二零零六年—無)，其中10,000,000港元(二零零六年—無)由本集團確認為截至二零零七年十二月三十一日止年度之購股權開支。

年內授出以股本結算之購股權之公平值，於授出日期使用經調整之柏力克—舒爾斯(Black—Scholes)模型，並經計入授出購股權之條款及條件後估算。下表載列就該模型所使用之數據：

二零零七年

股息率(%)	2.4
歷史及預期波幅(%)	58.02
無風險利率(%)	4
購股權之預計年期(年)	5
加權平均股價(港元)	0.25

購股權之預計年期乃根據過往五年之歷史數據作出，惟不一定能預示可能出現之行使模式。預期波幅反映歷史波幅為未來趨勢預示之假設，亦不一定為實際之結果。

計算公平值時並無計及已授出購股權之其他特性。

由於所作假設及所用模型之限制，計算得出之公平值具內在主觀性及為不確定。

於結算日及本報告日期，力寶華潤根據力寶華潤購股權計劃尚有可認購合共92,010,000股每股面值0.10港元之普通股之購股權未獲行使，佔力寶華潤當時已發行股本約1%。根據力寶華潤之現有股本結構，全面行使未行使之購股權將導致額外發行92,010,000股力寶華潤之普通股及24,567,000港元之現金所得款項(扣除開支前)。此外，全面行使所有該等購股權將提供額外股本9,201,000港元及股份溢價15,366,000港元(未計發行開支)。

力寶華潤有限公司於一九九四年五月二日採納之僱員購股權計劃

根據力寶華潤股東於一九九四年五月二日(「力寶華潤一九九四年採納日期」)批准及採納之力寶華潤僱員購股權計劃(「力寶華潤一九九四年購股權計劃」)，力寶華潤董事會可酌情授予力寶華潤及其附屬公司之任何僱員(包括董事)購股權，以認購力寶華潤之股份。採納力寶華潤一九九四年購股權計劃旨在為力寶華潤及其附屬公司之僱員提供一個獎勵計劃。根據力寶華潤一九九四年購股權計劃之規則，於力寶華潤一九九四年採納日期之十週年起不可再授出購股權。因此，自二零零四年五月起，概無購股權可根據力寶華潤一九九四年購股權計劃授出。購股權可於其被視為授出及接納之日起計兩個月後至該日起計十年期滿前行使。

財務報告書附註(續)

32. 購股權計劃(續)

力寶華潤有限公司於一九九四年五月二日採納之僱員購股權計劃(續)

根據力寶華潤一九九四年購股權計劃可授出之購股權可認購之股份最高數目，不得超過力寶華潤不時已發行股份數目之10% (不包括因行使購股權而發行之股份總數)，而於任何一個財政年度根據力寶華潤一九九四年購股權計劃可授出之購股權可認購之股份最高數目，不得超過力寶華潤不時已發行股份總數之5%。此外，根據力寶華潤一九九四年購股權計劃可授予任何承授人之購股權可認購之股份最高數目，不得超過於授出當時因力寶華潤一九九四年購股權計劃而須發行之股份數目之25%。根據力寶華潤一九九四年購股權計劃，每股股份之行使價將由力寶華潤董事會酌情釐定，惟不得少於緊接授出購股權之前五個交易日力寶華潤股份於聯交所每日報價表之平均收市價之80%，或力寶華潤股份之面值(兩者以較高者計算)。授出購股權之代價為每名承授人1.00港元，承授人須於獲授購股權之日後二十八日內於接納時支付該代價予力寶華潤。

以下為根據力寶華潤一九九四年購股權計劃授出之購股權(「力寶華潤舊購股權」)於年內變動之概要：

授出日期	每股 行使價 港元	力寶華潤 舊購股權 之行使期	於二零零七年	於二零零七年	於二零零七年
			一月一日 尚未行使 之力寶華潤 舊購股權數目	年內失效之 力寶華潤 舊購股權數目	十二月三十一日 尚未行使 之力寶華潤 舊購股權數目
一九九七年 六月二十三日	0.883	一九九七年八月 至二零零七年六月	4,300,000	4,300,000	無

根據一九九七年十月按一送一之比例派送紅股、一九九九年七月按每持有一股股份可獲配售一股配售股份之基準配售新股，及二零零零年十一月按每持有兩股股份可獲配售一股配售股份之基準配售新股，每份力寶華潤舊購股權之持有人有權以上述之每股行使價(可予調整)以現金認購力寶華潤每股面值0.10港元之普通股六股。

年內，除本公司董事李聯焯先生持有之1,500,000份力寶華潤舊購股權外，並無任何本公司董事、行政總裁或主要股東或其各自之聯繫人擁有可認購力寶華潤股份之任何力寶華潤舊購股權。其餘2,800,000份力寶華潤舊購股權由力寶華潤之附屬公司之董事或力寶華潤或其附屬公司之僱員持有。年內概無任何力寶華潤舊購股權獲行使。所有尚未行使之力寶華潤舊購股權已於二零零七年六月二十三日失效。

由於年內概無按力寶華潤一九九四年購股權計劃授出力寶華潤舊購股權，因此，並無披露授出力寶華潤舊購股權之價值。

財務報告書附註(續)

32. 購股權計劃(續)

Hongkong Chinese Limited於二零零七年六月七日採納之購股權計劃

Hongkong Chinese Limited(「HKC」，本公司之上市附屬公司)於二零零七年六月七日採納經HKC、力寶華潤及本公司股東批准之新購股權計劃(「HKC購股權計劃」)規則之主要條款，與上文所述之購股權計劃之條款大致相同。

年內，於二零零七年十二月十七日根據HKC購股權計劃向HKC購股權計劃之合資格人士(其中包括HKC若干董事及HKC及其附屬公司僱員)無代價授出購股權，以認購合共13,468,000股HKC每股面值1.00港元之普通股(「HKC購股權股份」)，每股行使價為1.68港元(可予調整)。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。HKC股份於二零零七年十二月十四日(即緊接購股權授出日期前之交易日)在聯交所每日報價表所載之收市價為1.63港元。

根據HKC購股權計劃授出之HKC購股權股份於年內之變動概述如下：

參與人士	授出日期	每股 行使價 港元	HKC購股權股份數目				於 二零零七年 十二月 三十一日 結餘
			於 二零零七年 一月一日 結餘	年內授出	年內行使	註銷/失效	
董事：							
李聯焯	二零零七年十二月十七日	1.68	—	3,400,000	—	—	3,400,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	1.68	—	600,000	—	—	600,000
徐景輝	二零零七年十二月十七日	1.68	—	450,000	—	—	450,000
容夏谷	二零零七年十二月十七日	1.68	—	450,000	—	—	450,000
HKC之其他董事	二零零七年十二月十七日	1.68	—	900,000	—	—	900,000
僱員(附註)	二零零七年十二月十七日	1.68	—	5,568,000	—	—	5,568,000
其他	二零零七年十二月十七日	1.68	—	2,100,000	—	—	2,100,000
總計			—	13,468,000	—	—	13,468,000

附註：僱員指HKC及其附屬公司訂有就僱傭條例而言被視為「連續性合約」之僱傭合約之僱員，不包括本公司董事及行政總裁。

年內概無購股權獲行使(二零零六年一無)。

於本報告日期，按HKC購股權計劃可予發行之股份總數為134,682,909股每股面值1.00港元之普通股，約佔HKC已發行股本約10%。

財務報告書附註(續)

32. 購股權計劃(續)

Hongkong Chinese Limited於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

於結算日，HKC購股權股份之行使價及尚未行使之購股權之行使期如下：

二零零七年

HKC購股權股份數目	每股行使價	行使期
	(附註)	
	港元	
13,468,000	1.68	二零零八年六月十七日至 二零一二年十二月十六日

附註：HKC購股權股份之行使價在供股或紅股發行或HKC股本發生其他類似變動時可予調整。

年內授出之購股權之公平值為6,800,000港元(二零零六年一無)，其中6,800,000港元(二零零六年一無)由本集團確認為截至二零零七年十二月三十一日止年度之購股權開支。

年內授出以股份本結算購股權之公平值，於授出日期使用經調整之柏力克－舒爾斯(Black－Scholes)模型，並經計入授出購股權之條款及條件後估算。下表載列就該模型所使用之數據：

二零零七年

股息率(%)	4.037
歷史及預期波幅(%)	46.53
無風險利率(%)	4
購股權之預計年期(年)	5
加權平均股價(港元)	1.61

購股權之預計年期乃根據過往五年之歷史數據作出，惟不一定能預示可能出現之行使模式。預期波幅反映歷史波幅為未來趨勢預示之假設，亦不一定為實際之結果。

計算公平值時並無計及已授出購股權之其他特性。

由於所作假設及所用模型之限制，計算得出之公平值具內在主觀性及為不確定。

於結算日及本報告日期，HKC根據HKC購股權計劃尚有可認購合共13,468,000股HKC每股面值1.00港元之普通股之購股權未獲行使，佔HKC當時已發行股本約1%。根據HKC之現有股本結構，全面行使未行使之購股權將導致額外發行13,468,000股HKC之普通股及22,626,000港元之現金所得款項(扣除開支前)。此外，全面行使所有該等購股權將提供額外股本13,468,000港元及股份溢價9,158,000港元(未計發行開支)。

財務報告書附註(續)

33. 儲備

本集團

二零零七年	股份	購股權	特別	資本	投資	其他資產	匯兌	監管儲備		保留溢利	總額	少數股東 權益
	溢價賬	儲備	資本儲備 (附註(a))	贖回儲備 (附註(b))	法定儲備 (附註(b))	重估儲備	重估儲備	均衡儲備	監管儲備 (附註(c))			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日	517,794	-	1,709,202	17,861	2,007	81,821	-	20,720	649	1,347,004	3,697,058	3,124,976
可供出售財務資產之 公平值收益淨額	-	-	-	-	-	107,885	-	-	-	-	107,885	49,958
可供出售財務資產之 公平值收益產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-	13	13
不再確認可供出售財務資產 重估批租土地及樓宇之盈餘	-	-	-	-	-	(671)	-	-	-	-	(671)	(635)
重估批租土地及樓宇之盈餘 產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	11,951	-	-	-	11,951	4,851
重估批租土地及樓宇之盈餘 產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(2,092)	-	-	-	(2,092)	(849)
所佔聯營公司及共同控制實體 之儲備	-	-	-	-	-	33,595	-	89,970	-	-	123,565	118,322
轉撥儲備	-	-	-	-	725	-	-	-	(191)	(534)	-	-
償還附屬公司少數股東之款項 向少數股東收購附屬公司 之股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(132,843)
於附屬公司之權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	392
附屬公司向少數股東發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250
股本結算之購股權安排	-	22,308	-	-	-	-	-	-	-	-	22,308	6,192
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	4,759	-	-	4,759	(133,702)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	109,005	-	-	109,005	80,822
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	698,927	698,927	764,703
已向本公司股東宣派及宣派及 支付之二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,349)	(17,349)	-
已向附屬公司少數股東宣派 及支付之二零零六年 末期股息及分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,291)
已向本公司股東宣派及支付之 二零零七年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,675)	(8,675)	-
已向附屬公司少數股東宣派及 支付之二零零七年 中期股息及分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,019)
於二零零七年十二月三十一日	517,794	22,308	1,709,202	17,861	2,732	222,643	9,859	224,454	458	2,019,373	4,746,684	3,588,709

財務報告書附註(續)

33. 儲備(續)

本集團

二零零六年	股份	特別	資本	投資	匯兌				少數股東	
	溢價賬	資本儲備	贖回儲備	法定儲備	重估儲備	均衡儲備	監管儲備	保留溢利	總額	權益
	(附註(a))		(附註(b))		(附註(c))					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日	517,794	1,709,202	17,861	1,530	56,302	(71,911)	601	1,094,790	3,326,169	3,386,770
可供出售財務資產之										
公平值收益淨額	—	—	—	—	54,801	—	—	—	54,801	29,643
可供出售財務資產之										
公平值收益產生之遞延稅項	—	—	—	—	(1,502)	—	—	—	(1,502)	(1,419)
不再確認可供出售財務資產	—	—	—	—	(47,728)	—	—	—	(47,728)	(43,584)
所佔聯營公司及共同控制實體										
之儲備	—	—	—	—	19,948	27,320	—	—	47,268	40,476
轉撥儲備	—	—	—	477	—	—	48	(525)	—	—
來自附屬公司少數股東之墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,384
向一名少數股東收購一間										
附屬公司之股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(258)
於附屬公司之權益變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(303)
附屬公司向少數股東發行股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,051
終止將附屬公司綜合入賬	—	—	—	—	—	911	—	—	911	(707,761)
匯兌調整	—	—	—	—	—	64,400	—	—	64,400	71,580
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	261,414	261,414	334,835
已向本公司股東宣派及支付之										
二零零五年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(8,675)	(8,675)	—
已向附屬公司少數股東宣派及										
支付之二零零五年										
末期股息及分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,521)
已向附屬公司少數股東宣派及										
支付之二零零六年										
中期股息及分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,917)
於二零零六年十二月三十一日	517,794	1,709,202	17,861	2,007	81,821	20,720	649	1,347,004	3,697,058	3,124,976

財務報告書附註(續)

33. 儲備(續)

本公司

	股份 溢價賬	購股權 儲備	特別 資本儲備 (附註(a))	資本 贖回儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零七年						
於二零零七年一月一日	515,637	—	1,709,202	17,860	236,644	2,479,343
二零零六年已宣派之 末期股息	—	—	—	—	(17,349)	(17,349)
二零零七年已宣派之 中期股息	—	—	—	—	(8,675)	(8,675)
股本結算之購股權安排	—	11,700	—	—	—	11,700
年內溢利(附註13)	—	—	—	—	6,592	6,592
於二零零七年 十二月三十一日	515,637	11,700	1,709,202	17,860	217,212	2,471,611
二零零六年						
於二零零六年一月一日	515,637	—	1,709,202	17,860	240,540	2,483,239
二零零五年已宣派之 末期股息	—	—	—	—	(8,675)	(8,675)
年內溢利(附註13)	—	—	—	—	4,779	4,779
於二零零六年 十二月三十一日	515,637	—	1,709,202	17,860	236,644	2,479,343

於二零零七年十二月三十一日，本公司按照香港公司條例第79B條計算之可供分派儲備合共為217,212,000港元(二零零六年—236,644,000港元)。於二零零七年十二月三十一日，其他可供分派儲備合共為1,709,202,000港元(二零零六年—1,709,202,000港元)。

於結算日後宣佈截至二零零七年十二月三十一日止年度之擬派末期股息17,349,000港元(二零零六年—17,349,000港元)已包括在本集團及本公司於二零零七年十二月三十一日之保留溢利內。

財務報告書附註(續)

33. 儲備(續)

附註：

(a) 特別資本儲備

根據一九九八年十二月二十三日於本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案及法院於一九九九年一月二十六日頒令確認，當時本公司股本賬所記之整筆進賬額約1,709,202,000港元於一九九九年一月二十七日被註銷(「註銷」)。

註銷所產生之進賬額已轉撥至一項特別資本儲備賬。本公司就動用該特別資本儲備作出一項承諾(「承諾」)，其條款概要載列如下：

- (1) 該儲備不應被視為已變現溢利；及
- (2) 如於註銷日期存在之任何未償還債務或索償仍然存在，則該儲備須被視為不可供分派儲備，惟該儲備之數額可因日後股本增加及股份溢價賬未來有進賬而減少。而該儲備中所減少之任何部份並不受該承諾之條款限制。

於二零零七年十二月三十一日，概無特別資本儲備仍受該承諾規限(二零零六年一無)。

(b) 法定儲備

法定儲備指本公司之一間銀行附屬公司所產生之儲備部份，只可按照該附屬公司業務所在國家之法例規定，在若干有限制情況下作出分派。

(c) 監管儲備

監管儲備指本公司一間銀行附屬公司所產生之儲備部份，該部份乃產生自按照香港會計準則第39號及為監管目的所作出之減值撥備間之差異所產生之儲備。

34. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	5,000	5,000
應收附屬公司款項	3,675,342	3,572,679
應付附屬公司款項	(457,001)	(544,890)
	3,223,341	3,032,789
減值虧損撥備	(192,074)	(192,074)
	3,031,267	2,840,715

與附屬公司之結餘乃無抵押及無固定還款期。部份上述結餘須支付利息，而息率可反映本集團內部附屬公司各自之資金成本。上述結餘之賬面值與其公平值相若。

主要附屬公司詳情載於第135至145頁。

財務報告書附註(續)

35. 綜合現金流動表附註

除稅前溢利及經營所得之現金對賬

附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	1,494,791	824,542
調整：		
所佔聯營公司業績	(1,222,656)	(50,845)
所佔共同控制實體業績	(5,517)	9,063
出售下列項目之虧損／(收益)：		
固定資產項目	6 407	69
投資物業	—	281
於附屬公司之權益	36 (83,779)	(848)
於聯營公司之權益	(57,620)	5,575
可供出售財務資產	6 (746)	(89,403)
減值虧損撥備：		
聯營公司	56,694	—
持作銷售之物業	10,140	—
發展中物業	19 26,780	—
可供出售財務資產	6 13,775	6,126
投資物業之公平值收益	(312,942)	(547,627)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值		
收益淨額	(58,960)	(219,923)
於附屬公司權益變動之虧損／(收益)	1,053	(303)
呆壞賬撥備	2,415	33,854
利息開支	10 131,525	96,067
利息收入	(52,173)	(61,990)
股息收入	(8,829)	(4,910)
折舊	6 16,833	15,676
界定利益退休金責任之虧損淨額	—	67
購股權	6 28,500	—
捐贈之影響	36 —	21,005
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	(20,309)	36,476

財務報告書附註(續)

35. 綜合現金流動表附註(續)

除稅前溢利及經營所得之現金對賬(續)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持作銷售之物業減少／(增加)	(577)	33,604
存貨減少／(增加)	(1,092)	11,028
持至到期日財務資產減少	10	22
按公平值列入損益賬之財務資產減少	530,895	243,829
貸款及墊款減少／(增加)	38,868	(31,124)
應收賬款、預付款項及按金增加	(156,730)	(70,507)
客戶之信託銀行結餘增加	(148,090)	(138,445)
應付賬款、應計款項及已收按金增加	365,163	238,993
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款增加／(減少)	(140,298)	188,778
經營所得之現金	467,840	512,654

財務報告書附註(續)

36. 出售附屬公司

該等款項包括本集團於二零零七年六月出售其於一間合營企業之全部權益而取得之出售附屬公司之收益101,956,000港元。該合營企業持有位於新加坡安順路79號一幢商業大廈之二十二個分層單位。

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售資產淨值：		
商譽	—	15,832
固定資產	1,482	103,713
投資物業	668,585	345,117
於聯營公司之權益	124	120,197
可供出售財務資產	—	15,505
按公平值列入損益賬之財務資產	—	218,279
遞延稅項資產	—	1,120
存貨	—	132,377
現金及銀行結餘	28,944	339,112
應收賬款、預付款項及按金	207	254,324
銀行及其他貸款	—	(28,113)
應付賬款、應計款項及已收按金	(9,594)	(181,238)
應付稅項	—	(12,808)
界定利益退休金責任	—	(2,143)
遞延稅項負債	(30,416)	(25,788)
撥出之匯兌均衡儲備	4,759	911
少數股東權益	(133,702)	(707,761)
	530,389	588,636
出售附屬公司之收益	83,779	848
捐贈之影響(附註20)	—	(21,005)
	614,168	568,479
支付方式：		
現金代價	614,168	55,660
聯營公司權益之增加	—	512,532
按公平值列入損益賬之財務資產增加	—	287
	614,168	568,479

財務報告書附註(續)

36. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入／(流出)淨額之分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金代價	614,168	55,660
已出售現金及銀行結餘	(28,944)	(339,112)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入／(流出)淨額	585,224	(283,452)

37. 或然負債

於結算日，本集團之或然負債如下：

(a) 就銀行信貸作出之擔保

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就下列公司所獲得之銀行信貸作出之擔保：		
一間聯營公司	460	402
一間被投資公司	920	746
	1,380	1,148

(b) 銀行業務資產負債表外之風險詳情

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行附屬公司承擔之或然負債為27,478,000港元(二零零六年—29,564,000港元)，包括擔保及其他背書17,881,000港元(二零零六年—17,172,000港元)及代表客戶之信用狀負債9,597,000港元(二零零六年—12,392,000港元)。

(c) 有關證券化活動之超支承諾及諒解契約

於二零零七年七月二十五日，本集團就證券化活動訂立一項超支承諾及諒解契約，因而令本集團承受最高風險淨額約15,882,000坡元(相等於86,177,000港元)。證券化活動之詳情見財務報告書附註21。

本公司於結算日並無任何重大或然負債(二零零六年—無)。

財務報告書附註(續)

38. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業及持作銷售之物業，租期由一至六年不等。租約條款一般亦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。於二零零七年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約於未來應收之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	117,397	151,246
第二至第五年(包括首尾兩年)	63,513	83,127
五年後	1,284	—
	182,194	234,373

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷之經營租約租賃若干物業。有關租約於二零二八年十二月三十一日之前之不同日期屆滿，而物業租賃載有租金調整之條款。於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷之經營租約於未來應付之最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	156,948	28,747	4,500	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	847,775	152,332	—	—
五年後	2,796,549	500,916	—	—
	3,801,272	681,995	4,500	—

財務報告書附註(續)

39. 資本承擔

於結算日，本集團有以下承擔：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
有關物業、廠房及設備之資本承擔：				
已訂約但未作出撥備	290,318	310,888	—	—
其他資本承擔：				
已訂約但未作出撥備(附註)	500,361	829,835	—	287,584
	790,679	1,140,723	—	287,584

附註：結餘包括本集團就若干物業發展項目而於新加坡共和國及中國成立合營企業之資本承擔約371,000,000港元(二零零六年—402,000,000港元)。

於二零零六年十二月三十一日之結餘包括本集團及本公司於韓國一合營企業項目約288,000,000港元之資本承擔，該款項已於期內支付。

40. 有關連人士之交易

下列交易乃按香港會計準則第24號有關連人士之披露而披露之有關連人士之交易：

- (a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團與其聯營公司及共同控制實體有賬項結餘，有關詳情分別載於財務報告書附註20及21。
- (b) 年內，本公司之非全資附屬公司，即HKC之全資附屬公司欣佩投資管理(香港)有限公司向本集團之聯營公司Lippo ASM Investment Management Limited收取之投資顧問收入為11,349,000港元(二零零六年—11,287,000港元)。

財務報告書附註(續)

41. 財務工具分類

各類財務工具於結算日之賬面值如下：

本集團

於二零零七年十二月三十一日

財務資產

	持作買賣之 按公平值 列入損益賬 之財務資產 千港元	持至到期日 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
於聯營公司之權益 (附註20)	—	—	505,643	—	505,643
於共同控制實體之權益 (附註21)	—	—	158,695	—	158,695
持至到期日財務資產	—	9,572	—	—	9,572
可供出售財務資產	—	—	—	541,669	541,669
按公平值列入損益賬之 財務資產	462,805	—	—	—	462,805
貸款及墊款	—	—	270,661	—	270,661
應收賬款及按金	—	—	311,218	—	311,218
客戶之信託銀行結餘	—	—	730,995	—	730,995
國庫票據	—	—	34,920	—	34,920
現金及銀行結餘	—	—	748,483	—	748,483
	462,805	9,572	2,760,615	541,669	3,774,661

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
於聯營公司之權益(附註20)	1,975
於一間共同控制實體之權益(附註21)	46,968
銀行及其他貸款	2,264,290
應付賬款、應計款項及已收按金	1,557,264
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	165,223
	4,035,720

財務報告書附註(續)

41. 財務工具分類(續)

各類財務工具於結算日之賬面值如下(續)：

本集團

於二零零六年十二月三十一日

財務資產

	按公平值 列入損益賬 之財務資產		持至到期日 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	於首次確認時 所指定 千港元	持作買賣 千港元				
於聯營公司之權益(附註20)	—	—	—	357,755	—	357,755
於共同控制實體之權益(附註21)	—	—	—	212,177	—	212,177
持至到期日財務資產	—	—	9,582	—	—	9,582
可供出售財務資產	—	—	—	—	386,818	386,818
按公平值列入損益賬之財務資產	466,371	468,369	—	—	—	934,740
貸款及墊款	—	—	—	308,553	—	308,553
應收賬款及按金	—	—	—	215,245	—	215,245
客戶之信託銀行結餘	—	—	—	582,905	—	582,905
國庫票據	—	—	—	194,970	—	194,970
現金及銀行結餘	—	—	—	731,078	—	731,078
	466,371	468,369	9,582	2,602,683	386,818	3,933,823

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
於聯營公司之權益(附註20)	24,401
銀行及其他貸款	2,305,100
應付賬款、應計款項及已收按金	1,165,414
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	305,521
	3,800,436

財務報告書附註(續)

41. 財務工具分類(續)

各類財務工具於結算日之賬面值如下(續)：

本公司

於二零零七年十二月三十一日

財務資產

	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
於附屬公司之權益(附註34)	3,675,342	—	3,675,342
可供出售財務資產	—	1,200	1,200
應收賬款及按金	548	—	548
現金及銀行結餘	2,061	—	2,061
	3,677,951	1,200	3,679,151

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
於附屬公司之權益(附註34)	457,001
銀行及其他貸款	518,000
應付賬款、應計款項及已收按金	3,442
	978,443

財務報告書附註(續)

41. 財務工具分類(續)

各類財務工具於結算日之賬面值如下：(續)

本公司

於二零零六年十二月三十一日

財務資產

	持作買賣之 按公平值 列入損益賬 之財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
於附屬公司之權益(附註34)	—	3,572,679	—	3,572,679
可供出售財務資產	—	—	1,200	1,200
按公平值列入損益賬之財務資產	909	—	—	909
應收賬款及按金	—	736	—	736
現金及銀行結餘	—	8,629	—	8,629
	909	3,582,044	1,200	3,584,153

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
於附屬公司之權益(附註34)	544,890
銀行及其他貸款	328,000
應付賬款、應計款項及已收按金	1,625
	874,515

財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策

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

本集團財務工具產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險、外匯風險及股票價格風險。風險管理功能由個別業務單位執行，並由本集團之高層管理人員定期監管，所有風險限制均經過本集團執行董事批核，並概述如下：

(a) 信貸風險

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

銀行及孖展放款業務之信貸政策詳細列明信貸之批准及監管機制、貸款分類標準及撥備政策。信貸批核根據信貸政策處理，計及借貸之類別及性質，有意借款人之信用及還款能力、所提供之抵押及為本集團資產總值方面造成之風險分佈。日常信貸管理由個別業務單位管理人員執行。

本集團已制定指引以確保妥善進行所有新債務投資，並已考慮信貸評級之規定及對單一公司或發行機構所能承受之最大風險限制等。本集團內所有相關部門須參與並確保於收購投資之前及之後均設有適當之程序、系統及監控。

於結算日，本集團承受來自貸款及墊款以及應收貿易賬款之信貸風險乃根據以下提供予主要管理人員之資料而釐定：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按地區劃分：		
香港	198,763	199,654
中國大陸	31,800	8,935
新加坡共和國	176	759
澳門	132,357	152,094
歐洲	1,338	1,694
其他	15,033	34,974
	379,467	398,110

銀行結餘乃存入於最近無違規記錄之具信譽銀行。

財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險

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

包括執行董事及高級經理在內之管理人員一直監察本集團之流動資金狀況，以確保備有足夠流動資金應付一切到期債務，並將本集團之財務資源發揮最大效益。於二零零七年十二月三十一日，根據銀行及其他貸款賬面值計算，本集團41%(二零零六年—20%)之債務將於一年內到期。

按結算日至合約訂明到期日之剩餘期間劃分之本集團資產及負債到期情況分析如下：

本集團

	按要求償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
於二零零七年十二月三十一日							
資產							
債務證券：							
持至到期日財務資產	—	—	—	—	9,572	—	9,572
可供出售財務資產	—	—	8,953	—	14,250	31,922	55,125
按公平值列入損益賬之							
財務資產	—	—	—	—	880	7,853	8,733
應收賬款及按金	46,864	129,045	22,443	21,772	—	91,094	311,218
貸款及墊款	182,266	43,540	16,971	13,134	14,750	—	270,661
客戶之信託銀行結餘	92,151	638,844	—	—	—	—	730,995
國庫票據	—	34,920	—	—	—	—	34,920
現金及銀行結餘	316,754	431,729	—	—	—	—	748,483
	638,035	1,278,078	48,367	34,906	39,452	130,869	2,169,707
負債							
銀行及其他貸款	—	305,914	626,039	890,291	442,046	—	2,264,290
應付賬款、應計款項及已收按金	767,560	159,498	10,568	296,931	—	322,707	1,557,264
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款	142,299	18,121	4,803	—	—	—	165,223
	909,859	483,533	641,410	1,187,222	442,046	322,707	3,986,777

財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

按結算日至合約訂明到期日之剩餘期間劃分之本集團資產及負債到期情況分析如下：(續)

本集團

	按要求償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
於二零零六年十二月三十一日							
資產							
債務證券：							
持至到期日財務資產	—	—	—	—	9,582	—	9,582
可供出售財務資產	—	—	—	8,371	12,122	31,922	52,415
按公平值列入損益賬之財務資產	—	—	—	—	976	8,080	9,056
應收賬款及按金	51,437	68,355	9,643	170	—	85,640	215,245
貸款及墊款	110,599	116,151	54,737	10,740	16,326	—	308,553
客戶之信託銀行結餘	52,417	530,488	—	—	—	—	582,905
國庫票據	—	194,970	—	—	—	—	194,970
現金及銀行結餘	225,767	505,311	—	—	—	—	731,078
	440,220	1,415,275	64,380	19,281	39,006	125,642	2,103,804
負債							
銀行及其他貸款	—	76,150	378,000	1,230,950	620,000	—	2,305,100
應付賬款、應計款項及已收按金	638,001	120,051	234,322	1,583	—	171,457	1,165,414
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款	107,747	194,458	3,316	—	—	—	305,521
	745,748	390,659	615,638	1,232,533	620,000	171,457	3,776,035

財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

按結算日至合約訂明到期日之剩餘期間劃分之本公司資產及負債到期情況分析如下：

本公司

	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	無註明 日期 千港元	總額 千港元
於二零零七年十二月三十一日						
資產						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	—	1,200	1,200
應收賬款及按金	—	—	—	—	248	248
現金及銀行結餘	436	1,625	—	—	—	2,061
	436	1,625	—	—	1,448	3,509
負債						
銀行及其他貸款	—	15,000	243,000	260,000	—	518,000
於二零零六年十二月三十一日						
資產						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	—	1,200	1,200
應收賬款及按金	—	—	—	—	248	248
現金及銀行結餘	182	8,447	—	—	—	8,629
	182	8,447	—	—	1,448	10,077
負債						
銀行及其他貸款	—	—	328,000	—	—	328,000

財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 利率風險

利率風險主要由重定附有利息之資產、負債及承擔之息率之時差所引致。本集團之利率風險水平主要來自庫務、銀行業務及其他投資活動。

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，並透過管理賬齡組合、貨幣組合及定息或浮息選擇，以限制利率風險。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，本集團及本公司除稅前溢利(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。

	二零零七年		二零零六年	
	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
本集團				
港元	+50	(9,241)	+50	(6,735)
美元	+50	135	+50	623
坡元	+50	(88)	+50	(1,321)
人民幣	+50	122	+50	263
港元	-50	9,241	-50	6,735
美元	-50	(135)	-50	(623)
坡元	-50	88	-50	1,321
人民幣	-50	(122)	-50	(263)
本公司				
港元	+50	(2,246)	+50	(1,175)
港元	-50	2,246	-50	1,175

財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外匯風險

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銀行業務、外匯交易及其他投資活動產生之貨幣風險。

本集團監察其資產及負債之相對外匯狀況，並作出適當調整以盡量降低外匯風險。在適當情況下，會使用遠期合約、掉期及貨幣貸款等對沖工具管理外匯風險。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，本集團之除稅前溢利(由於貨幣資產及負債之公平值變動)於結算日對美元及坡元匯率在合理可能變動下之敏感度。

本集團	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零零七年	
美元兌港元	
－上升3%	6,726
－下跌3%	(6,726)
坡元兌港元	
－上升3%	2,863
－下跌3%	(2,863)
人民幣兌港元	
－上升3%	2,060
－下跌3%	(2,060)
二零零六年	
美元兌港元	
－上升3%	11,608
－下跌3%	(11,608)
坡元兌港元	
－上升3%	4,463
－下跌3%	(4,463)
人民幣兌港元	
－上升3%	1,940
－下跌3%	(1,940)

本公司於結算日並無重大外匯風險(二零零六年－無)。

本集團一間在澳門之銀行附屬公司擁有若干以港元及美元計值之貨幣資產及負債。董事認為由於預期澳門元兌港元及澳門元兌美元之匯率不會大幅波動，故該附屬公司之外匯風險並不重大。

財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 股票價格風險

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。於二零零七年十二月三十一日，本集團面對因個別被分類為可供出售財務資產(附註22)及按公平值列入損益賬之財務資產(附註25)之財務資產所產生之股票價格風險。本集團之上市財務資產主要於香港、新加坡及印尼證券交易所上市，並按結算日所報市價估值。

以下為證券交易所於本年度最接近結算日之交易日收市之市場股票指數，以及其各自於年內之最高及最低位：

	二零零七年 十二月三十一日	二零零七年 高/低	二零零六年 十二月三十一日	二零零六年 高/低
香港－恒生指數	27,812	31,638/18,664	19,964	20,001/14,944
新加坡－海峽時報指數	3,482	3,865/2,961	2,985	2,985/2,297
印尼－雅加達綜合指數	2,746	2,811/1,678	1,806	1,806/1,172

本集團根據過去兩年之歷史數據以Value at Risk模型(VaR)評估投資組合市值之可能變動。本集團所採納之VaR模型為估計倘目前VaR狀況於十日內不變，在95%信心水平下，預期不會超出之潛在虧損。VaR數字由本集團高層管理人員定期檢討，以確保投資組合市值變動所產生之虧損限於在可接受之範圍內。

本集團按公平值列賬之投資組合VaR之數額如下：

	賬面值 千港元	VaR 千港元
二零零七年		
財務資產：		
香港	66,080	7,973
新加坡	4,920	501
印尼	373,883	115,450
環球及其他	526,022	8,567
二零零六年		
財務資產：		
香港	56,293	7,468
新加坡	4,859	411
印尼	240,298	55,975
環球及其他	980,152	18,524

財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 資本管理

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

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

本公司若干附屬公司受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)及保險業監理處(「保監處」)規管，並須根據證監會及保監處所訂規則符合若干最低資本規定。管理層每日均會監察該等附屬公司之流動資金水平，以確保彼等符合證券及期貨(財政資源)規則及保險公司條例之最低流動資金規定。

根據澳門銀行條例，澳門華人銀行須把相等於其年度除稅後溢利至少20%之款項撥入法定儲備內，直至該儲備款額相等於其各自已發行及繳足股本之50%為止。其後，須持續每年按至少相等於其年度除稅後溢利10%撥款，直至相等於澳門華人銀行之已發行及繳足股本。該儲備僅於根據若干有限法定情況下方可分派。澳門華人銀行根據澳門金融管理局之規定監管償付能力，並於本年度將該比率維持不低於8%。

截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止各年度，有關目標、政策或程序並無任何變動。

本集團按債務股本比率(以貸款總額(經扣除少數股東權益)除以股東權益總額計算)監管資本。貸款總額包括流動及非流動銀行及其他貸款。股東權益總額包括本公司權益持有人應佔權益。

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行及其他貸款(附註27)	2,264,290	2,305,100
減：於銀行及其他貸款之少數股東權益	(571,707)	(729,314)
銀行及其他貸款，扣除少數股東權益	1,692,583	1,575,786
本公司權益持有人應佔權益	4,790,057	3,740,431
資本負債比率	35.3%	42.1%

財務報告書附註(續)

43. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年六月二十二日，本集團與一第三方訂立協議，以總代價69,200,000港元出售由若干附屬公司持有之投資物業。該代價乃參考有關投資物業之公平市值釐定。有關交易其後已於二零零八年一月四日完成。
- (b) 於二零零七年七月十二日，本集團與鳳凰醫院管理(北京)有限公司(「鳳凰醫院管理」)及中信信託投資有限責任公司就成立一間經營期為三十年之中外合資合營企業(「中外合資合營企業」)訂立一份框架協議(「框架協議」)。根據框架協議，本集團將與(其中包括)鳳凰醫院管理訂立股權轉讓協議及增資協議，向鳳凰醫院管理以約25,279,000港元收購鳳凰聯盟醫院管理(北京)有限公司(「鳳凰聯盟」)約32.54%權益，以及增加於鳳凰聯盟之資本出資約63,674,000港元，佔中外合資合營企業之股本權益約46.08%。鳳凰聯盟及其附屬公司主要從事醫院物業投資及醫院管理。

由於框架協議所訂之必須交易文件尚未簽訂，因此其所訂之先決條件並無達成。框架協議已告終止。於二零零八年三月，有關框架協議之89,173,000港元之托管按金已歸還本集團。

- (c) 於二零零七年九月二十八日，本集團與一買方訂立一項有條件買賣協議(「協議」)，以出售澳門華人銀行之60%權益(「出售事項」)，代價為384,000,000港元。該協議之完成須待於最後截止日期，即二零零八年二月二十九日(「最後截止日期」)前，達成或豁免數項先決條件後，方可作實。由於買方尚未取得澳門金融管理局就出售事項發出之批准，須於最後截止日期前完成之先決條件並未達成或獲協議訂約雙方豁免。協議訂約雙方決定不延長最後截止日期，協議因而失效。
- (d) 於二零零八年一月十五日，本集團與一第三方訂立協議，出售其於一間全資附屬公司之全部權益，代價為106,578,000港元(可予調整)。該代價乃參考由該附屬公司所持有之投資物業之公平市值而釐定。交易其後已於二零零八年一月十八日完成。

44. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合年內之呈列方式。重新分類對本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之盈利並無影響。

45. 財務報告書之核准

本財務報告書已於二零零八年四月十八日獲董事會核准及授權刊發。

主要附屬公司資料

於二零零七年十二月三十一日之主要附屬公司資料如下。

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) #		主要業務
Acematic Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
Lippo Commercial Paper Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	融資
Lippo Korea Holdings Pte. Limited**	新加坡	2坡元	100	100	投資控股
Lippo Financial Services Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	100	100	融資
Lippo Treasury Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	100	100	融資
福建華陽湄洲開發 有限公司** —外商獨資企業#	中華人民共和國	64,018,605港元*	—	100	物業投資 及發展
Hennessy Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
Skyscraper Realty Limited	英屬維京群島	10美元	—	100	投資控股
力寶華潤有限公司 (於香港聯合交易所 有限公司上市)	香港	920,108,871.60港元	—	71.1	投資控股
集太投資有限公司	香港	446,767,129港元	—	71.1	物業投資
Alsurgence Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	投資控股
Apexwin Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	投資控股
沛年投資有限公司	香港	100港元及2港元 無投票權遞延股份	—	71.1	物業投資

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立/註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司/本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外)#	主要業務
Brilliant Star Investment Limited (以 <i>BS Star Investment Limited</i> 之名稱在香港經營業務)	英屬維京群島/ 香港	1美元	— 71.1	物業投資
Broadwell Asia Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	物業投資
Cajan Enterprises Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Caross Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Carvio Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Castar Assets Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	物業投資
Celestial Fortune Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Chalton Assets Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	物業投資
China Pacific Electric Limited	英屬維京群島	100美元	— 71.1	投資控股
香港中寶投資發展有限公司	香港	1,000港元及 2,000,000港元 無投票權遞延股份	— 71.1	投資控股
Citivist Asia Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Classic Premium Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Conreal Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Dhillon Investments Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Dragon Board Holdings Limited	英屬維京群島	1坡元	— 71.1	投資控股
Easy Fame Inc.	英屬維京群島	1美元	— 71.1	租賃

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]	主要業務
Energetic Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	物業投資
Ever Praise Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	物業投資
Federal Investments Limited	香港	1港元	— 71.1	投資控股
Fortune Finance Investment Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資
Frontop Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
福建莆田忠信物業管理有限公司** — 外商獨資再投資企業 [#]	中華人民共和國	810,000人民幣*	— 71.1	物業管理
福建大地湄洲工業區開發有限公司** — 外商獨資企業 [#]	中華人民共和國	5,000,000美元*	— 71.1	物業投資及發展
Gabarro Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Golden Harmony Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	融資及投資控股
歌狄投資有限公司	薩摩亞國	1美元	— 71.1	物業投資
Grand Vista Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Grandtop Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資
HKCL Investments Pte. Ltd.**	新加坡	1,000,000坡元	— 71.1	物業發展
Hilltop Pacific Inc.	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Honus Ltd.	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]	主要業務
Hongkong China Treasury Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	— 71.1	證券投資
Istan Assets Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	物業投資
Keytime Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	物業投資
Kingmild Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Kingz Ltd	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
LCR Ltd.	英屬維京群島	1美元	— 71.1	知識產權
力寶商業管理諮詢 有限公司	香港	1港元	— 71.1	投資控股
力寶商業管理諮詢(深圳) 有限公司** —外商獨資企業 [#]	中華人民共和國	1,490,000美元*	— 71.1	提供諮詢服務
Lippo Consortium Pte. Limited**	新加坡	2坡元	— 71.1	物業發展
Lippo Group International Pte. Limited**	新加坡	2坡元	— 71.1	投資控股
Lippo Network Limited	香港	1港元	— 71.1	韓國之聯絡辦事處
Lippo Retail Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Lippoland (Singapore) Pte. Ltd.**	新加坡	2,000,000坡元	— 71.1	投資控股
New Blueprint Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Mantor Assets Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	物業投資
Maxsun International Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]	主要業務
May Best Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	物業投資
Netscope Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資
Palmhill Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Porbandar Limited	英屬維京群島／ 香港	2美元	— 71.1	物業投資
Prime Power Investment Limited	香港	100港元及2港元 無投票權遞延股份	— 71.1	物業投資
Prime Score Investment Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	— 71.1	物業投資
莆田塔林基礎建設 有限公司** — 外商獨資企業 [#]	中華人民共和國	300,000美元*	— 71.1	物業服務
Radical Profits Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	物業投資
Ranktop International Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
Reiley Inc.	英屬維京群島	1美元	— 71.1	投資控股
樂賓百貨(成都)有限公司** — 外商獨資企業 [#]	中華人民共和國	7,000,000美元*	— 71.1	百貨
樂賓百貨(天津)有限公司 — 外商獨資企業 [#]	中華人民共和國	23,800,000美元*	— 71.1	百貨

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Sanfield Australia Pty Ltd**	澳洲	2澳元	—	71.1	投資控股
Sinofix Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	投資控股
Sprada Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	提供顧問服務
Starrico Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	投資控股
超勇投資有限公司	香港	100港元及2港元 無投票權遞延股份	—	71.1	物業投資
偉業有限公司	薩摩亞國	1美元	—	71.1	投資控股
Tamsett Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	投資控股
Tecwell Limited	英屬維京群島	100美元	—	71.1	投資控股
Trefar Enterprises Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	物業投資
Valiant Star Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	投資
West Tower Holding Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	71.1	物業投資
豐才有限公司	香港	2港元	—	71.1	放款
Winfire Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	融資
Winnery Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	投資控股
捷翔有限公司	香港	1港元	—	71.1	投資控股
Winwell Properties Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	投資控股
Wollora Assets Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.1	物業投資
惠榮投資有限公司	香港	2港元	—	71.1	物業投資

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立/註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司/本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外)#	主要業務
上海力寶復興房地產 有限公司** — 中外合資經營企業##	中華人民共和國	25,000,000美元*	— 67.6	物業投資
LCR Catering Services Limited	香港	9,000,000港元	— 64.0	餐飲服務
珠海中寶房產開發 有限公司** — 中外合作經營企業##	中華人民共和國	150,000,000人民幣*	— 54.9 物業 分享權	物業投資 及發展
Jeremiah Holdings Limited	英屬維京群島	1,298,645坡元	— 42.7	投資控股
Pantogon Holdings Pte Ltd**	新加坡	1,000,000坡元	— 42.7	投資控股
Aussie Land Pty Ltd**	澳洲	100,000澳元	— 39.1	物業發展
Nine Heritage Pte Ltd**	新加坡	1,000,000坡元	— 34.1	投資控股
Hongkong Chinese Limited (於香港聯合交易所 有限公司上市)	百慕達/香港	1,346,829,094港元	— 51.4	投資控股
全利有限公司	英屬維京群島	1美元	— 51.4	投資控股
Brilliant Leader Limited	英屬維京群島	1美元	— 51.4	投資控股
Capital Place International Limited**	英屬維京群島/ 菲律賓	1美元	— 51.4	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	2,500,000美元*	— 51.4	物業投資及管理

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Choregeo Pte. Ltd.**	新加坡	1,000,000坡元	—	51.4	物業投資
Conrich Inc.	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
Cony Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	51.4	投資
Cyberspot Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
Everbest Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資
Everwin Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	—	51.4	物業投資
Fiatsco Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
尚佳物業發展有限公司	澳門	25,000澳門元	—	51.4	物業投資
Goldlux Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資
Goldsney Investment Limited	香港	2港元	—	51.4	證券投資
Grand Fusion Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資
Green Lane Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
HKC Property Investment Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
HKC Realty LLC**	美國	2,250,000美元*	—	51.4	物業投資
HKCL Investments Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
香港建屋信貸有限公司	香港	40,000,000港元	—	51.4	放款
欣佩投資管理(香港) 有限公司	香港	8,500,000港元	—	51.4	投資顧問及 資產管理

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外)#		主要業務
ImPac Asset Management (Holdings) Ltd.	英屬維京群島	2,000,100美元	—	51.4	投資控股
ImPac Fund Managers (BVI) Ltd.	英屬維京群島	13,000美元	—	51.4	基金管理
Kenda Limited (以Kenda Property Holding Limited之名稱於香港 經營業務)	英屬維京群島／ 香港	1 美元	—	51.4	物業投資
Lifepower Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
力寶亞洲有限公司	香港	120,000,000港元	—	51.4	投資控股
力寶資產管理(香港) 有限公司	香港	400,000港元	—	51.4	基金管理
力寶期貨有限公司	香港	2,000,000美元	—	51.4	商品經紀
Lippo Hospital Management Inc.	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
力寶投資管理有限公司	香港	15,000,000港元	—	51.4	基金管理
Lippo Medical Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
Lippo Realty (Singapore) Pte. Limited**	新加坡	2坡元	—	51.4	項目管理
Lippo (S) Pte Ltd**	新加坡	2,000,000坡元	—	51.4	物業投資
力寶證券控股有限公司	香港	23,000,000美元	—	51.4	投資控股
Lippo Securities, Inc.**	菲律賓	69,500,000披索	—	51.4	投資控股
力寶證券有限公司	香港	220,000,000港元	—	51.4	證券經紀
L.S. Finance Limited	香港	5,000,000港元	—	51.4	放款
Masta Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Masuda Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
MGS Ltd.	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
Norfyork International Limited	香港	25,000,000港元	—	51.4	投資控股
Okio Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	51.4	投資控股
Pacific Bond Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
Pacific Landmark Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
Peakmillion Asia Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資
Redsun Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	51.4	物業投資
Rosery Inc.	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
Sinogain Asia Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	物業投資
Sinorite Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	51.4	投資
藍天國際有限公司	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資
Stargala Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	物業投資
澳門華人銀行股份 有限公司**	澳門	180,000,000澳門元	—	51.4	銀行
Topbest Asia Inc.	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	51.4	投資
內田有限公司	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
UPM Ltd.	英屬維京群島	1美元	—	51.4	投資控股
Verybest Holdings Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	51.4	物業投資
Winluck Asia Limited	英屬維京群島	1美元	—	51.4	物業投資

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立/註冊及營業地點	已發行及繳足普通股股本 (另有說明者除外)	本公司/本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]	主要業務
Winluck Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	— 51.4	物業投資
Winrider Limited	英屬維京群島	1美元	— 51.4	投資控股
Winsite Limited	英屬維京群島	1美元	— 51.4	投資
Winus Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 51.4	投資控股
Wonder Plan Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 51.4	投資
Yield Point Limited	英屬維京群島	1美元	— 51.4	投資控股
Goldfix Pacific Ltd.	英屬維京群島	6,817.83美元	— 45.2	投資控股
Akarie Resources Limited EOOD**	保加利亞	505,000列弗	— 45.2	經營服務式辦公室中心
科慧(環球)有限公司	香港	26,296,000港元	— 35.3	發展電腦硬件及軟件
Kingtek Limited	英屬維京群島	100美元	— 30.8	投資控股
Four Prosperity Holdings Limited	英屬維京群島	40,816美元	— 26.2	投資控股

[#] 代表已扣除少數股東權益後本集團之有效控制權

^{##} 法定實體類別

^{*} 已繳註冊資本

^{**} 經由執業會計師審核(並非由香港安永會計師事務所審核)

附註：

澳元 — 澳洲幣值

列弗 — 保加利亞幣值

澳門元 — 澳門幣值

披索 — 菲律賓幣值

人民幣 — 中華人民共和國幣值

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

於二零零七年十二月三十一日，本公司所有附屬公司均無借貸股本或可換股借貸股本。

董事會認為上表所載之本公司附屬公司對本集團本年度業績或佔本集團資產淨值之重大部份。董事會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

於二零零七年十二月三十一日之主要聯營公司資料如下。

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本 (另有說明者除外)	本集團應佔股本權益 概約百分比 [#]	主要業務
標準太平洋有限公司	公司	香港	4,290,000港元	50	投資控股
冠信有限公司	公司	香港	10,000港元	35.6	物業投資
Lippo-Savills Property Management Limited	公司	香港	2港元	35.6	物業管理服務
美智寶國際有限公司	公司	香港	51,874,833港元	34.7	貿易及投資 控股
Medco Holdings, Inc. (於The Philippine Stock Exchange, Inc.上市)	公司	菲律賓	700,000,000披索	32.7	投資控股
莆田華正自來水有限公司	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	9,236,644人民幣*	28.4	食水供應
CTC Entrepreneurs Incorporation	公司	菲律賓	250,000披索	28.4	投資控股
Greenix Limited	公司	英屬維京群島	100,000美元	25.7	投資控股
Lippo Marina Collection Pte. Ltd.	公司	新加坡	1,000,000坡元	25.7	物業發展
Lippo ASM Investment Management Limited	公司	開曼群島	100美元	25.2	投資管理
Catalyst Enterprises Limited	公司	英屬維京群島	50,000美元	24.9	投資控股

主要聯營公司資料(續)

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本 (另有說明者除外)	本集團應佔股本權益 概約百分比 [#]	主要業務
Grosswin Limited	公司	英屬維京群島	10,000美元	23.1	投資控股
Auric Pacific Group Limited (於Singapore Exchange Securities Trading Limited上市)	公司	新加坡	64,461,000坡元	19.8	投資控股
Export and Industry Bank, Inc. (於The Philippine Stock Exchange, Inc.上市)	公司	菲律賓	4,734,452,540披索	19.5	商業銀行
China Singkong Development Holdings Limited	公司	英屬維京群島	95美元	16.5	投資控股
上海星港工業城發展有限公司	中外合作經營企業	中華人民共和國	1,500,000美元*	16.5	物業投資及發展
Lippo ASM Asia Property LP**	有限責任合夥公司	開曼群島	不適用	不適用	與物業有關之投資

[#] 代表已扣除少數股東權益後本集團之有效控制權

* 已繳註冊資本

** Lippo ASM Asia Property LP為有限責任合夥公司，Hongkong Chinese Limited一間全資附屬公司為其有限責任合夥人，而Hongkong Chinese Limited為本公司之間接附屬公司

附註：

披索 — 菲律賓幣值

人民幣 — 中華人民共和國幣值

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

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

主要共同控制實體資料

於二零零七年十二月三十一日之主要共同控制實體之資料如下。

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本 (另有說明者除外)	本集團應佔股本權益 概約百分比 [#]	主要業務
Tanglin Residential Pte. Ltd.	公司	新加坡	2坡元	35.6	物業投資及發展
上海醫甸醫院管理諮詢有限公司	公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣*	25.7	醫院管理
Sunning Asia Limited	公司	英屬維京群島	50,000美元	25.7	投資控股
Lippo Real Estate Pte. Limited	公司	新加坡	1,000,000坡元	25.7	物業投資
Yamoo Bay Project Limited	公司	英屬維京群島	2美元	25.7	投資控股
Wealthy Place Limited	公司	英屬維京群島	6,070,870美元	15.4	投資控股
Lippo Project Pte. Limited	公司	新加坡	9,225,736坡元	15.4	物業投資

[#] 代表已扣除少數股東權益後本集團之有效控制權

* 已繳註冊資本

附註：

人民幣 — 中華人民共和國幣值

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

主要物業附表

(1) 於二零零七年十二月三十一日之投資物業

物業詳述	用途	概約 樓面總面積	狀況	本集團 所佔權益 概約百分比
香港				
中環金鐘道89號 力寶中心 內地段8615號 (附註)	商用	寫字樓：37,222(平方呎) 商舖：20,827(平方呎) (樓面實用面積)	出租	71.1
附註：上述物業包括位於平台各層多間店舖及若干寫字樓樓面。				
淺水灣道5號 詩禮花園 十二個單位及 十七個車位 郊區建屋地段979號	住宅	28,416(平方呎)	出租	71.1
灣仔告士打道151號 國衛中心 一層樓面及 四個車位 內地段2755號餘段及 A段餘段 (附註)	商用	12,752(平方呎)	出租	71.1
附註：於本年度已簽訂有關出售上述物業之協議，該項出售其後已於二零零八年一月完成。				
中環金鐘道89號 力寶中心 一座七樓 內地段8615號 (附註)	商用	11,378(平方呎)	出租	51.4
附註：於結算日後已簽訂有關出售上述物業全部權益之協議，該項出售其後已於二零零八年一月完成。				
上述所有物業均按長期租約持有。				
新界 大嶼山愉景灣 海澄湖畔二段B 17號屋 丈量約份第352號地段 第385號餘段及其延展部份	住宅	2,180(平方呎)	出租	51.4

上述物業按一份中期租約持有。

主要物業附表(續)

(1) 於二零零七年十二月三十一日之投資物業(續)

物業詳述	用途	概約 樓面總面積	狀況	本集團 所佔權益 概約百分比
中華人民共和國				
北京市 東城區 普渡寺西巷2號	住宅	1,031(平方米)	空置	71.1
上述物業按一份長期租約持有。				
福建福州 五一北路1號 力寶天馬廣場 十九層至二十九層 及十三個車位	商用	128,000(平方呎)	出租	71.1
上海 淮海中路222號 力寶廣場 (不包括地庫一層 二號單位、第十二、 十三、十五及十六層， 以及四個車位) 第141號地塊	商用	寫字樓：416,000(平方呎) 商舖：99,200(平方呎)	出租	67.6
廣東 珠海拱北 水灣路 力寶中旅廣場	商用	308,800(平方呎)	出租	54.9

上述物業均按中期租約持有。

主要物業附表(續)

(1) 於二零零七年十二月三十一日之投資物業(續)

物業詳述	用途	概約 樓面總面積	狀況	本集團 所佔權益 概約百分比
海外				
31st Floor Rufino Pacific Tower Ayala Avenue Corner Herrera Street, Makati Metropolitan Manila Republic of the Philippines	商用	885(平方米)	出租	51.4
522 S.Sepulveda Boulevard Los Angeles, CA 90049 United States of America	商用	925(平方米)	出租	51.4
上述物業均屬永久業權。				
澳門 海邊馬路83號	住宅	3,623(平方米) (地盤面積)	待發展之 空置土地	51.4
上述物業按一份中期租約持有。				

(2) 於二零零七年十二月三十一日之持作銷售之物業

物業詳述	用途	概約 地盤面積	概約 樓面總面積	本集團 所佔權益 概約百分比
海外				
Rosehill 8-16 Virginia Street New South Wales Australia之兩個單位	住宅	不適用	346(平方米)	71.1
854 West Adams Boulevard Los Angeles CA 90007 United States of America	住宅	12,950(平方呎)	845(平方米)	51.4

主要物業附表(續)

(3) 於二零零七年十二月三十一日之發展中物業

物業詳述	用途	概約 地盤面積	概約 樓面總面積	本集團 所佔權益 概約百分比	預計 完成日期	於二零零七年 十二月三十一日 之發展階段
中華人民共和國						
福建莆田 湄洲島	旅遊／商用	13,000,000 (平方呎)	289,000 (平方呎)	100	不適用	第一期 大致完成
福建莆田 山亭鄉大地城	綜合用途	13,910,000 (平方呎)	1,625,000 (平方呎)	71.1	不適用	第一期 已落成
廣東 珠海拱北 水灣路 力寶中旅廣場	綜合用途／ 酒店	152,000 (平方呎)	625,000 (平方呎)	54.9	二零零九年	第一期 已落成
海外						
Lot 1344M (Plot B8C-1) MK 34 Ocean Drive Sentosa Cove Singapore	住宅	708 (平方米)	530 (平方米)	71.1	二零零九年 第一季	空置土地
Lot 626C, 1049C PT(SL), 106M PT(SL), 99484A PT(SL) and 99485K PT(SL) Town Subdivision 28 Newton One 1 Newton Road Singapore	住宅	56,117 (平方呎)	159,019 (平方呎)	71.1	二零零九年 第一季	興建中
日本群馬縣 Minakami Heights Golf Residence 之三幅土地	住宅	12,484 (平方米)	不適用	51.4	不適用	空置土地

主要物業附表(續)

(3) 於二零零七年十二月三十一日之發展中物業(續)

物業詳述	用途	概約 地盤面積	概約 樓面總面積	本集團 所佔權益 概約百分比	預計 完成日期	於二零零七年 十二月三十一日 之發展階段
海外(續)						
Lots 1362W & 1363V (Plot B9A-4/5) Ocean Drive Sentosa Cove Singapore	住宅	1,590 (平方米)	797 (平方米)	51.4	二零零八年 第一季	主大樓工程 完成。大樓內部 工程進行中
Lots 1342L & 1343C (Plot B8B-5/6) Ocean Drive Sentosa Cove Singapore	住宅	1,400 (平方米)	698 (平方米)	51.4	二零零九年 第二季	興建中
353 Pasir Panjang Road Singapore	住宅	1,326 (平方米)	1,907 (平方米)	51.4	二零零八年 第二季	興建中
Moo 4 Yamu Village Ror Por Chor 4003 Road Pa Klog Subdistrict Thalang District Phuket Province Thailand	住宅	27,292 (平方米)	6,344 (平方米)	25.7	二零零九年	興建中

主要物業附表(續)

(4) 於二零零七年十二月三十一日之固定資產物業

物業詳述	用途	概約 樓面總面積	本集團 所佔權益 概約百分比
香港			
中環金鐘道89號 力寶中心一座 若干寫字樓樓面 內地段8615號	商用	33,019 (平方呎)	71.1
灣仔告士打道151號 國衛中心一個單位 內地段2755號餘段及 A段餘段	商用	5,800 (平方呎)	71.1
淺水灣道5號 詩禮花園 三個單位及三個車位 郊區建屋地段979號	住宅	7,101 (平方呎)	71.1
上述物業均按長期租約持有。			
海外			
澳門 南灣大馬路101號 澳門華人銀行大廈	商用	4,147 (平方米)	51.4

上述物業按一份中期租約持有。

財務資料概要

本集團截至二零零七年十二月三十一日止五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及少數股東權益概要載於下文。該等資料乃摘錄自經審核綜合財務報告書，並已作出適當重新分類及重列。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本公司權益持有人 應佔溢利	698,927	261,414	121,403	157,222	168,802
資產總值	13,003,482	11,242,200	9,449,698	8,733,380	8,903,409
負債總額	(4,624,716)	(4,376,793)	(2,693,386)	(2,587,521)	(3,120,964)
資產淨值	8,378,766	6,865,407	6,756,312	6,145,859	5,782,445
少數股東權益	(3,588,709)	(3,124,976)	(3,386,770)	(3,156,221)	(3,017,021)
	4,790,057	3,740,431	3,369,542	2,989,638	2,765,424

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條所作之披露

以下所載為本集團之聯屬公司於二零零七年十二月三十一日(即釐定有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資產負債表：

	於二零零七年 十二月三十一日 之備考合併 資產負債表 千港元	於二零零七年 十二月三十一日 本集團應佔權益 千港元
無形資產	1,352,602	1,175,003
固定資產	5,872,730	4,263,798
投資物業	4,508,080	4,223,365
發展中物業	4,359,799	2,833,376
於聯營公司之權益	4,373,493	3,786,387
可供出售財務資產	2,331,139	1,112,012
按公平值列入損益賬之財務資產	805,491	363,010
貸款及墊款	2,890,402	790,938
收購物業支付之按金	39,219	11,766
存貨	221,231	110,802
應收賬款、預付款項及按金	1,291,465	528,749
現金及銀行結餘	3,425,609	3,071,651
銀行及其他貸款	(13,480,973)	(8,825,784)
應付賬款、應計款項及已收按金	(2,026,339)	(841,552)
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	(3,275,775)	(896,253)
應付稅項	(255,388)	(222,373)
股東墊款	(1,108,395)	(621,575)
遞延稅項負債	(855,334)	(825,675)
其他資產淨值	2,320,446	882,870
	12,789,502	10,920,515

本集團於有關資產及負債應佔之權益指未計少數股東權益前本集團之應佔部份。

