



Lippo Limited

力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：226)

年報
2008

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	9
企業管治報告	14
董事會報告	20
獨立核數師報告	36
綜合損益賬	38
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	134
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	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)

李聯煒先生，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

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

東亞銀行股份有限公司

奧地利•維也納中央合作銀行股份公司

新加坡分行

中國農業銀行上海分行

律師

齊伯禮律師行(禮德律師行聯營)

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

認股權證代號

744

網站

www.lippold.com.hk

* 非行政職位

本人謹此提呈本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。

二零零八年將令人想起為全球金融危機之一年。二零零八年下半年，前所未見之全球金融海嘯席捲全球。美國次級按揭危機持續惡化，並蔓延至更廣泛之金融體系，導致美國主要金融機構倒閉，使全球經濟陷入嚴重危機。特別是按市價計值之會計制度及不良資產之定義對全球大部份金融機構之資產負債狀況造成重大影響。如不能妥善處理上述兩項條規，相信全球經濟難以在短期內復甦。

業績

香港、中國內地及鄰近亞洲國家亦受危機拖累。本集團進行核心業務所在地區之經濟狀況下滑。因此，本集團如同很多公司一樣，其財務表現蒙受不利影響。本集團於二零零八年全年度錄得股東應佔綜合虧損約337,000,000港元，而二零零七年則錄得溢利699,000,000港元。虧損主要由於目前不利之金融及經濟狀況，致使物業組合出現重估虧損、與物業相關之投資減值及投資組合之公平值變動，以及本集團於中國內地剛起步之零售業務所產生之虧損所致。儘管如此，本集團之財務狀況仍然穩健。本集團於二零零八年六月進行供股，以鞏固其資本基礎。面對不斷轉弱之市場，本集團於年內重新檢討其物業及投資組合、重新評估其進行中項目在現時經濟狀況下之持續可行性及監察其資產負債狀況。

前景

在全球經濟危機之陰霾下，二零零九年前景將會挑戰重重。二零零九年所面對之困難即使不較二零零八年為多，相差亦可能不遠。然而，難以預測金融海嘯將會持續多久，以及會否進一步惡化，普遍認為此危機將會持續。儘管如此，全球多國政府已採取一致行動，透過實施財政方案刺激經濟、採取措施鞏固銀行體系及恢復對市場之信心，以冀化解危機，情況令人鼓舞。隨著金融海嘯進一步加劇，更多挑戰將會接踵而來。然而，本人深信本集團假以時日將可克服及通過這些挑戰。中期而言，本人對亞太地區，包括香港、中國內地及其他鄰近國家之潛力仍保持審慎樂觀之態度。本集團於未來期間將繼續採取謹慎盡責之態度管理其業務。

致謝

本人謹代表董事會對本公司股東、各業務夥伴及顧客一直以來之支持致以謝意。本人亦謹藉此機會對各董事同寅及全體員工於過去一年尤其此動盪時期之努力、辛勤工作及投入表達感謝。

主席
李棕

二零零九年四月十七日

本人謹此提呈本集團截至二零零八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

概覽

對本集團而言，二零零八年乃充滿困難及挑戰之一年。二零零八年上半年，中國內地發生多次雪災及地震等自然災害。由於中國內地自二零零七年年底實施緊縮宏觀經濟調控政策，致使其物業市場出現放緩。踏入下半年，美國次級按揭危機持續惡化，導致美國主要金融機構倒閉及大規模信貸緊縮，令全球捲入規模前所未有之金融海嘯。全球無論已發展或發展中之經濟體系均面臨經濟萎縮，中港兩地之股票市場亦受拖累。物業價格於二零零七年急升後大幅倒退，區內物業市場於二零零八年下半年均告下滑。中國內地之股票及物業市場疲弱，加上出口下降，導致二零零八年之國內生產總值錄得較低之增長。中國內地之零售消費亦無可避免地受到影響。

業績

現時全球爆發之金融危機造成之影響尤其嚴重及廣泛，影響遍及全球經濟體系，包括香港及本集團投資所在之其他地區。本集團如同很多公司一樣受到不利影響。本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合虧損約337,000,000港元，而二零零七年則錄得溢利699,000,000港元。本集團業績欠佳，主要由於目前不利之金融及經濟狀況，致使物業組合出現重估虧損、與物業相關之投資減值及投資組合之公平值變動，以及本集團於中國內地剛起步之零售業務所產生之虧損。

本集團主要附屬公司之表現於本年度下半年亦受到不利影響。本公司擁有55.8%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」)於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合虧損約227,000,000港元，而截至二零零七年十二月三十一日止年度則錄得溢利1,267,000,000港元。本公司擁有71.2%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」)於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合虧損約397,000,000港元，而截至二零零七年十二月三十一日止年度則錄得溢利656,000,000港元。

面對市況急速轉弱，本集團於本年度採取措施，以鞏固其核心業務、檢討進行中項目之持續可行性、重新檢討其投資組合之質素，以及保存現金以過渡當前之艱難時期。本集團並無投資於任何累計股票或外匯期權。本集團之現金及流動資金狀況因在全球金融危機爆發前籌集新資本及於年內出售資產而受惠。

物業投資及發展

隨著本年度下半年經濟狀況下滑，本集團投資物業之租用率輕微下跌，但仍維持於理想水平。本集團於香港、中國內地及其他地區之投資物業租金繼續為本集團提供穩定收入。

位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「Woonbook項目」)之總綱圖已於年中獲得有關政府部門批准，本集團於Woonbook項目擁有約47.9%權益。地盤清理工程正在進行，預期快將完成，而基礎建設工程已經動工。位於韓國仁川自由經濟區之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，獲批樓面總面積約為3,000,000平方米。Woonbook項目將分期完成，擬興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。

本集團於過去數年曾參與發展新加坡多項物業項目。這些項目或會將於中期的二零一一年或以後推出市場。

HKC集團參與一間合營企業，該合營企業已收購並將發展位於新加坡荷蘭路53號之地盤(「荷蘭路物業」，前稱「Aura Park物業」)，地盤面積約為36,339平方呎。按計劃，荷蘭路物業將被發展為豪華住宅項目，並將命名為「The Holland Collection」，預期將於二零一一年完成。於二零零八年十二月三十一日，HKC集團於該合營企業擁有30%實際權益。

HKC集團於一間合營企業擁有50%權益，成立該合營企業乃為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」)。Sentosa Cove物業包括兩幅土地，地盤總面積約為239,200平方呎。Sentosa Cove物業將被發展為合共一百二十四個高級豪華住宅單位，現名為「Marina Collection」，可銷售總面積約為320,860平方呎，興建工程現已展開。「Marina Collection」之預售已於二零零七年年底開始，且反應理想。

HKC集團亦於一間合營企業擁有50%權益，該合營企業已收購並將發展一項位於新加坡Kim Seng Road 100號之物業(「Kim Seng物業」)。Kim Seng物業之地盤面積約為60,393平方呎，將被重新發展為住宅項目(將命名為「Centennia Suites」)，可銷售面積約為177,555平方呎。

Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)乃一項於二零零五年成立之物業基金，HKC一間全資附屬公司為該基金之有限責任合夥人，LAAP之投資目標為投資東亞地區之房地產。LAAP於Golden Concord Asia Limited擁有間接權益，而Golden Concord Asia Limited則為一間合營企業之主要股東，該合營企業乃一間於新加坡上市之公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)之主要股東，OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運，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，包括新加坡之文華大酒店。儘管目前市況疲弱，該等優質物業能為OUE帶來龐大、穩定及經常性之收入。

HKC集團亦參與位於中國內地之物業項目，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」)，HKC集團於該項目擁有約85.7%權益。根據現時之發展規劃，北京經濟技術開發區項目包括寫字樓、公寓及購物商場，地盤總面積約為51,209平方米，樓面總面積約為270,000平方米(包括地庫)。北京經濟技術開發區項目現正處於規劃審批階段。

自二零零八年年初起，本集團一直採取審慎策略以管理其物業組合。本集團變現其資產價值及增加現金儲備。於本年度，力寶華潤集團成功完成出售香港力寶中心一座二十三樓全層，代價為250,000,000港元，而該項出售為本集團帶來約200,000,000港元之收益。於二零零八年九月，力寶華潤集團亦成功出售其位於中國北京東城區普渡寺西巷2號之物業之全部權益，總代價約為65,000,000港元。本集團將繼續留意市場發展，並相應以審慎之方式管理其物業組合。

零售業務

力寶華潤集團之連鎖百貨店「樂賓百貨」於二零零七年在中國內地成立。樂賓百貨分別位於天津市及成都市之兩間百貨店於二零零七年年末開業，兩間百貨店之樓面總面積約為126,000平方米。

天津市及成都市之百貨店於本年度全面營運。天津百貨店位處市中心優越位置，為顧客提供優質購物地點。百貨店定期推出銷售及促銷活動，以推動購物人流及建立「樂賓百貨」品牌。

於二零零八年五月，四川省受到地震蹂躪，令數以千計居民無家可歸。成都市樂賓百貨之營運難免受到影響，百貨店因而停業兩天。大地震後整體消費情緒持續疲弱。百貨店推出一連串促銷活動以重新吸引人流，而其營運於短期內恢復正常。

天津百貨店及成都百貨店均踏入第二個營運年度。管理層一直持續檢討其業務，確立需改善營運之範疇，並引入新產品及品牌以迎合顧客不時轉變之需求。天津百貨店現正加強其商戶組合，引入更多具競爭力之品牌及更多元化之產品種類，務求進一步吸引其目標顧客。

儘管面對經濟放緩，本集團仍然對中國內地零售業務之長遠前景持樂觀態度。倘出現合適之機會，本集團將致力增加其市場佔有率，尤其於發展迅速之省份。

全球經濟下滑亦令Auric Pacific Group Limited(「APG」，連同其附屬公司，合稱「APG集團」，APG為一間於SGX-ST主板上市之公司，本集團擁有其已發行股本約49.3%權益)受到不利影響。APG大部份收入之來源地新加坡正面臨負增長及經濟衰退，因此，APG於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得虧損34,200,000坡元，而截至二零零七年十二月三十一日止年度則錄得溢利51,500,000坡元。虧損主要由於其經營虧損及其投資之公平值之未變現虧損所致。雖然經濟下滑使商品價格下調，疲弱之物業市場亦令租金下調，此能有助零售業務，但全球金融海嘯之衝擊卻減弱了商品價格及租金下調之影響。預期消費者面對黯淡之經濟前景，在消費方面將會更為謹慎。由於食品乃屬基本需求，相信APG與食品相關之核心業務仍能保持穩健。於本年度，為提升其於食品業務之佔有率，APG集團以收購部份股份建議之方式(「部份收購建議」)，按每股0.55坡元之價格，進一步收購Food Junction Holdings Limited(「Food Junction」)之權益。Food Junction專門從事地區飲食中心之營運及管理，其飲食中心遍佈新加坡、馬來西亞、印尼及中國內地。於部份收購建議完成後，Food Junction成為APG之附屬公司。APG集團目前擁有Food Junction已發行股本約50.5%權益。於二零零八年十月，Food Junction榮獲Securities Investors Association of Singapore頒發Catalist(前稱SGX Sesdaq)類別最具透明度公司獎項。此外，Food Junction亦於二零零八年十月成功由Catalist轉至SGX-ST主板上市。

由於Robinson and Company, Limited(「Robinson」)之前景不明朗(APG集團曾擁有其約29.99%權益)，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(「Robinson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Robinson收購建議，APG集團收取之總代價約為185,600,000坡元。

供股

為加強資本基礎及預期市場之不明朗因素不斷增加，於二零零八年六月，本公司及HKC成功進行供股以發行新股份。HKC透過按每持有二十股股份可獲配七股供股股份之比例，以每股供股股份1.00港元之價格發行471,390,178股新股份(連同按每認購七股供股股份可獲發三份認股權證之基準派送紅利認股權證)(「HKC供股」)，籌集所得款項淨額約464,000,000港元。本公司亦透過按每持有四股股份可獲配一股供股股份之比例，以每股供股股份3.80港元之價格發行108,433,752股新股份(連同按每認購兩股供股股份可獲發一份認股權證之基準派送紅利認股權證)(「力寶供股」)，籌集所得款項淨額約407,000,000港元。HKC供股及力寶供股(分別獲約38.4%及22%超額認購)鞏固本集團之資本基礎。HKC及本公司各自之供股股份及紅利認股權證已於二零零八年七月四日在香港聯合交易所有限公司上市。

前景

位於新加坡之物業項目其中兩項Newton One(力寶華潤集團擁有其100%權益)及The Metropolitan Condominium(由力寶華潤集團及CapitaLand Limited各自擁有50%權益之合營發展項目)之興建工程進展良好，並預計於二零零九年竣工。該兩項發展項目推售之全部單位已於二零零七年年底預售，預期銷售所得款項會於二零零九年確認。此外，文華大酒店(由OUE全資擁有)之文華購物廊翻新工程預期於二零零九年竣工。翻新工程將提升文華購物廊成為高級豪華之零售商場，此將增加OUE之經常性租金收入。

展望未來，市場可能仍有一段長時期被全球金融海嘯及經濟放緩之陰霾所籠罩。香港及鄰近亞洲國家之經濟將同樣受到影響。然而，本集團冀望，金融海嘯一旦遠去，中國內地將會是其中一個率先復甦之經濟體系，有助帶動香港及其他亞洲國家復甦。

本集團將繼續集中於其現有業務。儘管現時經濟不景，管理層仍對區內中期之前景持樂觀態度。同時，管理層在管理本集團之現有業務，以及評估新投資機會時，將繼續採取審慎之態度。

行政總裁

李聯焯

香港，二零零九年四月十七日

週年業績評論及分析

二零零八年，美國次按危機惡化導致大規模信貸緊縮，觸發全球金融海嘯。全球經濟、物業及零售市場萎縮，對本集團之物業及零售相關業務造成不利影響。同時，去年全球金融市場波動及表現低迷，拖累本集團之證券投資及證券經紀業務之業績，令本集團之整體表現欠佳。

年內業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額合共為579,000,000港元，較二零零七年錄得之594,000,000港元(經重列)低3%。物業投資及發展以及零售業務均為本集團之主要收入來源，分別佔總營業額47%(二零零七年—34%，經重列)及21%(二零零七年—7%，經重列)。

面對不利環境，本集團於二零零八年錄得股東應佔虧損337,000,000港元(二零零七年—溢利699,000,000港元)。業績倒退主要由於物業估值下調、與物業相關之投資出現撥備、投資組合之公平價值之變動，以及本集團於中國大陸剛起步之零售業務產生虧損所致。

物業投資及發展

物業投資及發展業務於二零零八年錄得收入271,000,000港元(二零零七年—182,000,000港元，不包括已售出物業所得之租金收入)。增加主要是由於位於新加坡之住宅發展項目於年內開售所致。約96%(樓面面積約20,870平方呎)之單位已於二零零八年售出。

於二零零八年第四季，本集團經營業務地區之物業市場惡化。然而，受惠於本集團投資物業之質素及策略性地點，二零零八年租金收入增加至186,000,000港元(二零零七年—182,000,000港元，不包括已售出物業所得之租金收入)。香港力寶中心及上海市力寶廣場分別為本集團位於香港及中國大陸之地標，兩者均保持理想之租用率及續租租金。該等物業之租金收入分別上升8%及15%。物業租賃業務繼續為本集團帶來穩定之經常性收入。然而，由於區內物業市場下滑，年內本集團之投資物業錄得重估虧損合共242,000,000港元(二零零七年—收益313,000,000港元)。因此，於二零零八年來自該部份之溢利下跌至7,000,000港元(二零零七年—527,000,000港元)。

在爆發金融海嘯前，本集團審慎地尋求機會，以鎖定其物業資產在蓬勃市場下之升值。本集團於二零零八年一月完成出售位於香港灣仔之國衛中心十樓全層連四個車位，總代價為69,000,000港元，及其於香港力寶中心一座七樓之全部權益，代價為106,000,000港元。於二零零八年八月，本集團完成出售香港力寶中心一座二十三樓全層，代價為250,000,000港元。於二零零八年九月，本集團完成出售其位於中國北京東城區普渡寺西巷2號物業之權益，代價為65,000,000港元。此等出售為本集團於年內帶來理想盈利。

年內業績(續)

物業投資及發展(續)

本集團於位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「Woonbook項目」)擁有約47.9%權益。Woonbook項目為綜合物業項目，擬興建成一個自給自足之社區，獲批樓面總面積約為3,000,000平方米。總綱圖已於二零零八年中獲韓國有關政府部門批准。地盤清理工程預期快將完成，而基礎建設工程經已動工。

本集團投資於一項在Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)擁有間接權益之物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)。OUE為一間從事物業投資及發展及酒店營運之新加坡上市公司。由OUE管理之酒店(包括新加坡之文華大酒店)均座落於新加坡、馬來西亞及中國大陸多個戰略位置優越之著名旅遊區。OUE亦在新加坡持有若干優質寫字樓之權益，例如毗鄰Marina Bay之50 Collyer Quay及位於中心金融商業區之OUB Centre。在過去兩年間，OUE參與多項物業發展及投資項目，包括位於新加坡之21 Angullia Park(前稱Parisian)及25 Leonie Hill Road(前稱Grangeford)之重建項目。為提高其經常性租金收入，OUE翻新了文華大酒店文華購物廊。於二零零八年，本集團自該投資錄得所佔虧損為41,000,000港元，二零零七年所佔溢利則為1,104,000,000港元。下跌主要由於多項因素所導致，包括OUE及其聯營公司投資物業重估收益減少、發展物業減值撥備、因經濟疲弱引致酒店收入減少及由於翻新文華購物廊而失去部份年度租金收入。文華購物廊將被提升為高級豪華之零售商場，預期於二零零九年竣工。

此外，本集團亦參與中國大陸、澳門、新加坡、泰國及日本多項地理位置優越之物業發展項目。兩項位於新加坡之發展項目Newton One(本公司之上市附屬公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)擁有100%權益)及The Metropolitan Condominium(由力寶華潤及CapitaLand Limited各自擁有50%權益之合營發展項目)計劃於二零零九年竣工。此兩項發展項目推售之全部單位已於二零零七年年底預售，預期有關收入將於二零零九年入賬。其他項目包括新加坡Sentosa Cove及Kim Seng發展項目，以及位於北京之北京經濟技術開發區項目，該等項目預計於二零一一年或以後推出市場。

年內業績(續)

零售業務

本集團於中國大陸天津市及成都市兩間以「樂賓百貨」為名之百貨店(樓面總面積合共約126,000平方米)於二零零七年底開業,並於二零零八年全面投入營運。因此,二零零八年來自這分部之營業額大幅增加至120,000,000港元(二零零七年-39,000,000港元)。營業額包括來自特許專櫃銷售之所得款項淨額及租金收入總額。該兩間百貨店均踏入第二個營運年度,並正逐步提升表現。二零零八年全年,零售業務錄得虧損174,000,000港元(二零零七年-126,000,000港元)。該分部錄得資本開支44,000,000港元(二零零七年-195,000,000港元)。這些開支乃二零零八年百貨店入賬之資本開支,包括為吸引更多商戶而產生之資本開支。

天津百貨店位於市中心之優越位置,為消費者提供購物地點。該百貨店現正透過引入更多具競爭力之品牌及更多元化之產品種類,以加強其商戶組合。於二零零八年五月,四川省受到地震蹂躪後,成都百貨店曾停業兩天,其營運於不久之後回復正常。

財務及證券投資

為應對市場去年之不明朗狀況,本集團自二零零八年初起一直採取審慎之策略,進一步減持股票及增加其投資組合之現金。儘管如此,市場急挫已對本集團之投資組合造成不利影響,並於二零零八年確認公平值虧損。二零零八年,財務及證券投資業務錄得164,000,000港元之虧損(二零零七年-溢利117,000,000港元)。

全球經濟危機相信仍會持續,金融市場將繼續波動。本集團將密切留意市場發展,並繼續以審慎態度管理其投資組合,不斷致力改善整體資產質素。

企業融資及證券經紀

香港資本市場於二零零八年下半年受到金融海嘯重大打擊,本地股市之首次公開發售活動幾乎停滯。本集團之企業融資及證券經紀業務因市場持續下滑而大受影響。於二零零八年,該分部之營業額下跌至66,000,000港元(二零零七年-159,000,000港元),而來自該分部之溢利則下跌至13,000,000港元(二零零七年-43,000,000港元)。

銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)為Hongkong Chinese Limited(「HKC」)(本公司之一間上市附屬公司)之全資附屬公司。澳門銀行業於二零零八年亦受到全球信貸緊縮及金融市場波動所影響。雖然經營環境困難,澳門華人銀行仍能維持客戶及貸款組合之質素。管理層繼續對放貸採取審慎措施,並選擇性地在適當範疇尋求增長。在低息環境之下,銀行業務於二零零八年之營業額為16,000,000港元(二零零七年-27,000,000港元),溢利則為300,000港元(二零零七年-4,200,000港元)。

年內業績(續)

其他業務

年內，本集團從一間於新加坡上市之聯營公司Auric Pacific Group Limited(「APG」)錄得所佔虧損91,000,000港元。APG主要從事食品製造、批發及分銷、食品零售及飲食中心以及物業及證券投資。APG經營大部份業務之所在地，新加坡，正面臨經濟衰退，因而對APG之表現造成不利影響。然而，由於食品乃屬基本需求品，故APG之核心食品相關業務應能保持穩健。

財務狀況

本公司及HKC於二零零八年六月成功完成供股，所得款項淨額(扣除開支後)分別約為407,000,000港元及464,000,000港元。上述之供股於全球金融危機爆發前完成，適時鞏固了本集團之資本基礎。

於二零零八年，本集團已於市場額外購入HKC約73,000,000股股份，總代價約55,000,000港元。該等股份佔HKC於二零零八年十二月三十一日之已發行股本約4%，本公司於HKC之權益因而增加至55.8%。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產總值減少至12,500,000,000港元(二零零七年—13,000,000,000港元)。與物業有關之資產輕微下跌至8,500,000,000港元(二零零七年—8,600,000,000港元)，佔資產總值68%(二零零七年—66%)。另一方面，本集團之投資組合大幅下跌至600,000,000港元(二零零七年—1,000,000,000港元)，佔本集團資產總值5%(二零零七年—8%)。負債總額為4,500,000,000港元(二零零七年—4,600,000,000港元)。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)維持在1.4比1(二零零七年—1.2比1)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)輕微下降至2,254,000,000港元(二零零七年—2,264,000,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款總額為2,099,000,000港元(二零零七年—1,912,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款2,060,000,000港元(二零零七年—1,890,000,000港元)及無抵押銀行貸款39,000,000港元(二零零七年—22,000,000港元)，均以港元、美元、坡元或人民幣計值(二零零七年—以港元、美元、坡元或人民幣計值)。該等銀行貸款均以本集團之若干物業、於若干附屬公司之股份及若干固定存款作抵押。銀行貸款均按浮動利率計息，其中26%之銀行貸款(二零零七年—30%)須於一年內償還。於二零零八年十二月三十日，由一名第三方墊付貸款155,000,000港元(二零零七年—352,000,000港元)予本集團。該墊款並無抵押，並須於二零零九年六月二十六日或之前償還。於年末，資本負債比率(按貸款總額(扣除少數股東權益)對股東資金之比率計算)保持在35.3%(二零零七年—35.3%)。

年內，本公司向股東作出二零零七年末期分派每股0.04港元，以及二零零八年中中期分派每股0.02港元，合共28,200,000港元。於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產淨值仍然穩健，達4,700,000,000港元(二零零七年—4,800,000,000港元)，相等於每股8.8港元(二零零七年—每股11.0港元)。

財務狀況(續)

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(二零零七年一無)。於二零零七年七月二十五日，本集團一間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浮動利率票據(「證券化活動」)。同日，力寶華潤就證券化活動訂立一項超支承諾及諒解契約。於二零零八年十二月三十一日，本集團承受最高風險淨額約18,000,000港元(二零零七年一86,000,000港元)。除前述者及於本集團銀行業務之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(二零零七年一無)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額下跌至323,000,000港元(二零零七年一791,000,000港元)。投資或資本資產將透過本集團內部資源及／或外來銀行融資(倘適用)提供資金。

本集團之股價一直按其賬面淨值之重大折讓價買賣，特別是爆發金融海嘯後。倘本集團把已預售發展項目之價值計算在內(現按成本值入賬)，折讓將會更大。為提升股東價值，本公司於二零零八年底進行股份回購計劃。本公司以總代價約21,000,000港元(包括開支)於香港聯交所購回9,203,000股其本身之普通股。

員工與薪酬

於二零零八年十二月三十一日，本集團約有1,075名僱員(二零零七年一1,124名僱員)。員工人數減少主要由於本集團優化中國大陸零售業務所致。年內員工總成本(包括董事酬金)為184,000,000港元(二零零七年一206,000,000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附屬公司之購股權計劃獲授予購股權。

展望

二零零九年似乎仍為困難之一年。全球經濟持續呆滯、消費意慾疲弱、物業市場低迷；而金融市場則持續波動不定。營商環境對全球各地之公司帶來重重挑戰。然而，儘管亞太地區如同其他地區一樣受到經濟危機之嚴重打擊，惟本集團對亞太地區中期之前景仍然樂觀。當全球從現時之低迷情況中好轉，中國大陸，作為區內之主要經濟體系之一，將會率先復甦，並再度蓬勃發展。本集團將繼續集中於亞太地區之發展，並審慎管理其物業及投資組合。

企業管治常規

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

於二零零八年，本公司繼續採取措施密切監察及加強其企業管治常規，以符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄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二零零八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，所有董事於二零零八年全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22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22至24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。兩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。

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。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需要，向外尋求法律顧問及其他專業人士之獨立意見，費用由本集團支付。

本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。董事會於二零零八年已舉行六次會議。有關二零零八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	出席次數／會議數目			
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議
執行董事				
李棕先生(主席)	5/6	不適用	2/2	2/2
李聯煒先生 (董事總經理兼行政總裁)	5/6	不適用	不適用	不適用
李澤培先生	6/6	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)	6/6	4/4	2/2	2/2
獨立非執行董事				
容夏谷先生 (審核委員會主席)	5/6	3/4	1/2	1/2
梁英傑先生	5/6	4/4	2/2	2/2
徐景輝先生	3/6	4/4	1/2	1/2

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煒先生。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，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)有關根據本公司及其上市附屬公司之購股權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。委員會於二零零八年舉行兩次會議，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8及2.4(u)中披露。

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。於二零零八年並無委任新董事。

董事會於二零零五年六月成立提名委員會，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，提名委員會審核(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。委員會於二零零八年舉行兩次會議，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5,000,000港元(二零零七年—5,100,000港元)及約為300,000港元(二零零七年—500,000港元)。於二零零八年提供之非法定審核服務主要包括為本集團提供稅務檢討服務，並審核本集團年內之持續關連交易及檢閱有關本集團之供股事宜。

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職責，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。委員會於二零零八年舉行四次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

審核委員會(續)

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、內部審核報告及中期與年度報告，以及與執行董事、管理人員、外聘核數師及內部審核部(「內部審核部」)就財務事項及／或本集團之內部審核、監控及風險管理事項進行討論，以及就財務相關事項向董事會提供意見。

為遵守及符合自二零零九年一月一日起生效之守則修訂條文，審核委員會之職權範圍已作出相應修改。

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，本集團就其內部監控系統之有效性進行檢討，有關檢討涵蓋所有重要之監控及風險管理功能。根據守則之規定，每年須進行檢討。

於本財政年度完結後，董事會已檢討本公司在會計及財務申報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工之培訓課程及有關預算是否充足。

內部審核

本公司於二零零七年成立內部審核部，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，以確定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

於二零零八年，本公司就若干「須予公佈之交易」及／或「關連交易」發出公佈，該等公佈可於本公司網站(www.lippoldt.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。

於實施自二零零九年一月一日起生效之上市規則修訂後，於股東大會提呈之所有決議案均須以按股數投票方式表決。投票程序之詳情將於股東大會上說明。以按股數投票方式進行表決之投票結果將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lippoldt.com.hk)發放及登載。

為提供有效之溝通，本公司設立網站www.lippoldt.com.hk。所有財務資料及其他披露資料，其中包括年報、中期業績報告、公佈、通函及通告，均可於本公司網站瀏覽。

公平披露及投資者關係

本公司致力向所有希望獲得本集團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，有關相同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向該等人士披露任何影響股價之資料。

本集團之管理層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。

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。於二零零八年十二月三十一日，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36及37頁之獨立核數師報告內。

董事會報告

董事謹此提呈截至二零零八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134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

截至二零零八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收入及業績分析載於財務報告書附註4。

業績及股息

本集團截至二零零八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二零零八年十二月三十一日之財務狀況載於財務報告書第38至148頁。

截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(二零零七年一每股2港仙)已於二零零八年十月二十四日派付。董事已議決建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股2港仙(二零零七年一每股4港仙)，合共約為10,000,000港元(二零零七年一約17,300,000港元)。截至二零零八年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股4港仙(二零零七年一每股6港仙)，合共約為20,800,000港元(二零零七年一約26,000,000港元)。

集團財務資料概要

本集團截至二零零八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156頁。

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。

股本及認股權證

本公司股本及認股權證之變動詳情載於財務報告書附註31。

供股

於二零零八年六月二十七日，本公司以供股方式（「供股」）向於二零零八年六月五日名列本公司股東名冊之合資格股東，以每股供股股份3.80港元之價格按每持有四股股份可獲配一股供股股份（連同每認購兩股供股股份可獲發一份認股權證之基準派送紅利認股權證）之比例，配發及發行108,433,752股每股面值0.10港元之本公司新普通股股份及54,216,876份認購總值254,819,317.20港元之認股權證（「認股權證」）。認股權證持有人有權於行使認股權證時以認購價每股股份4.70港元（可予調整）認購本公司最多54,216,876股每股面值0.10港元之普通股股份。供股之所得款項淨額約為407,000,000港元，已於二零零八年六月用作認購本公司之上市附屬公司Hongkong Chinese Limited之供股之保證配額及額外申請，及作為本集團一般營運資金。

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。

附屬公司

本公司主要附屬公司之資料載於財務報告書第134至145頁。

捐款

本年度內本集團之慈善及其他捐款為6,127,000港元（二零零七年—15,553,000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)

李聯煒先生，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，李棕先生、李聯煒先生及梁英傑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。

陳念良先生及梁英傑先生就彼等獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議，由二零零八年一月一日起計，任期兩年。徐景輝先生及容夏谷先生就彼等獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議，由二零零八年九月三十日起計，任期兩年。協議之任何一方均可以三個月之事先書面通知終止上述協議，而上述董事之服務任期須受本公司之組織章程細則(「章程細則」)之條文規限。李澤培先生與本公司訂有僱傭協議，而李聯煒先生則與本公司兩間附屬公司訂立僱傭協議，任何一方均可以三個月之事先書面通知終止僱傭協議。李棕先生並無與本公司及／或其附屬公司訂立任何服務合約。根據章程細則，本公司三分之一之董事須於各股東週年大會上退任，且彼等須待股東投票後方可獲重選。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。

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。

董事及高層管理人員簡歷

李棕先生，四十八歲，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，力寶華潤及HKC均為香港公眾上市公司。李先生為Lanuis Limited、Lippo Cayman Limited及Lippo Capital Limited之董事。彼為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於本公司若干附屬公司擔任董事之職。李先生為Overseas Union Enterprise Limited及Auric Pacific Group Limited(兩間均為新加坡公眾上市公司)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。李文正博士及Lidya Suryawaty女士為李先生之父母。

董事及高層管理人員簡歷(續)

李聯煒先生，J.P.，六十歲，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。李先生亦為本公司、力寶華潤及HKC之授權代表。此外，李先生於本公司若干附屬公司擔任董事之職。李先生為Medco Holdings, Inc.及Export and Industry Bank, Inc.(兩間均為菲律賓公眾上市公司)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(兩間均為香港公眾上市公司)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.，六十九歲，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，五十三歲，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之決定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。陳先生為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會主席以及審核委員會之成員。彼亦為本公司一間附屬公司之董事及本公司一間附屬公司之監事委員會主席。

梁英傑先生，五十九歲，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。梁先生為本公司及力寶華潤各自之薪酬委員會、提名委員會及審核委員會之成員。

董事及高層管理人員簡歷(續)

徐景輝先生，五十九歲，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(兩間均為香港公眾上市公司)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。彼為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會、提名委員會及審核委員會之成員。

容夏谷先生，五十五歲，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。容先生為本公司、力寶華潤及HKC各自之審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。

董事於本公司之權益詳情於下文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。李文正博士及Lidya Suryawaty女士於本公司之權益於下文「根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉」一節中披露。

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

其他高級職員簡歷

吳大釗先生，為本公司之財務總監。彼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。吳先生於香港有逾二十五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。彼亦為本公司之授權代表。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

本集團之董事之薪酬(以具名方式列示)及五位最高薪僱員之薪酬詳情分別載於財務報告書附註8及9。

董事之薪酬乃參考市場條款及彼等於本集團內之職務及責任而釐定。非執行董事之薪酬已於彼等各自與本公司訂立之協議中訂明。董事亦因獲委派職務及提供服務如作為本公司及其附屬公司各董事會委員會之主席而收取額外費用。李聯煒先生及李澤培先生之薪酬於彼等各自與本集團訂立之僱傭協議中訂明，惟年內支付予李聯煒先生總額約220,000港元之董事袍金及福利除外。

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

於二零零八年十二月三十一日，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：

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益

(a) 本公司

董事姓名	本公司每股面值0.10港元之 普通股份數目			本公司每股面值0.10港元之 相關普通股份數目				權益總數 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	個人權益 (為實益擁有人)		家族權益 (配偶權益)	其他權益		
				購股權*	認股權證 ^②				認股權證 ^②
李棕	-	-	319,322,219	-	-	-	35,312,240	354,634,459	66.54
			<i>附註(i)</i>				<i>附註(i)</i>		
李澤培	-	60	-	162,500	-	6	-	162,566	0.03
李聯煒	1,031,250	-	-	1,125,000	103,125	-	-	2,259,375	0.42
陳念良	-	-	-	193,750	-	-	-	193,750	0.04
梁英傑	-	-	-	162,500	-	-	-	162,500	0.03
徐景輝	-	-	-	162,500	-	-	-	162,500	0.03
容夏谷	-	-	-	162,500	-	-	-	162,500	0.03

董事會報告

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續) 於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

(a) 本公司(續)

* 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。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。該等購股權可由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，以初步行使價每股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。根據二零零八年六月按每持有四股股份可獲配一股供股股份之基準發行本公司新股份之供股，按購股權可認購之普通股股份數目增加及行使價由每股6.98港元調整至每股5.58港元(可予調整)，並於二零零八年六月二十七日起生效。本年度內，上述各董事概無行使購股權。董事於購股權之權益之進一步詳情於財務報告書附註32披露。

@ 本公司認股權證持有人有權由二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)以認購價每股4.70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。

(b) 力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)

董事姓名	力寶華潤	力寶華潤	權益總數	權益總數佔 已發行股本之 概約百分比
	每股面值0.10港元之 普通股股份數目	每股面值0.10港元之 相關普通股股份數目		
	其他權益	個人權益 (為實益擁有人)		
		購股權 [#]		
李棕	6,544,696,389	—	6,544,696,389	71.19
	<i>附註(i)及(ii)</i>			
李聯煒	—	22,000,000	22,000,000	0.24
陳念良	—	3,000,000	3,000,000	0.03
梁英傑	—	2,300,000	2,300,000	0.03
徐景輝	—	2,300,000	2,300,000	0.03
容夏谷	—	2,300,000	2,300,000	0.03

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。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。本年度內，上述各董事概無行使購股權。董事於購股權之權益之進一步詳情於財務報告書附註32披露。

董事會報告

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續) 於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

(c) Hongkong Chinese Limited(「HKC」)

董事姓名	HKC每股面值1.00港元之 普通股股份數目			HKC每股面值1.00港元之 相關普通股股份數目				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	個人權益 (為實益擁有人)		家族權益 (配偶權益)	其他權益		
				購股權 [^]	認股權證 ⁺				認股權證 ⁺
李棕	-	-	1,014,222,978	-	-	-	106,765,641	1,120,988,619	61.65
			<i>附註(i)及(iii)</i>				<i>附註(i)及(iii)</i>		
李澤培	469	469	-	-	51	51	-	1,040	0.00
李聯偉	270	270	-	4,590,000	30	30	-	4,590,600	0.25
徐景輝	-	67,500	-	607,500	-	7,500	-	682,500	0.04
陳念良	-	-	-	810,000	-	-	-	810,000	0.04
容夏谷	-	-	-	607,500	-	-	-	607,500	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。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。該等購股權可由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，以初步行使價每股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。根據二零零八年六月按每持有二十股股份可獲配七股供股股份之基準發行HKC新股份之供股，按購股權可認購之普通股股份數目增加及行使價由每股1.68港元調整至每股1.24港元(可予調整)，並於二零零八年六月二十七日起生效。本年度內，上述各董事概無行使購股權。董事於購股權之權益之進一步詳情於財務報告書附註32披露。

⁺ HKC認股權證持有人有權由二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)以認購價每股1.25港元(可予調整)認購HKC每股面值1.00港元之普通股股份。

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續) 於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

附註：

- (i) 於二零零八年十二月三十一日，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，以及其附屬公司力寶證券有限公司(「力寶證券」)直接及間接擁有合共319,322,219股本公司普通股股份，及因價值165,967,528港元之認股權證而產生之35,312,240股本公司相關普通股股份之權益，即本公司每股面值0.10港元之普通股股份及相關普通股股份合共354,634,459股，約佔本公司當時已發行股本之66.54%。力寶證券為HKC之全資附屬公司，HKC則為本公司當時擁有55.78%權益之附屬公司。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家族成員。李棕先生作為該項信託之受益人，根據證券及期貨條例被視為擁有Lippo Cayman之權益。
- (ii) 於二零零八年十二月三十一日，本公司間接擁有力寶華潤每股面值0.10港元之普通股股份6,544,696,389股之權益，約佔力寶華潤當時已發行股本之71.19%。
- (iii) 於二零零八年十二月三十一日，本公司透過其全資附屬公司及力寶證券間接擁有合共1,014,222,978股HKC普通股股份，及因價值133,457,051.25港元之認股權證而產生之106,765,641股HKC相關普通股股份之權益，即HKC每股面值1.00港元之普通股股份及相關普通股股份合共1,120,988,619股，約佔HKC當時已發行股本之61.65%。
- (iv) 本節所述之已發行股本之百分比乃按本公司、力寶華潤及HKC(視情況而定)各自於二零零八年十二月三十一日之已發行股本計算。

上述於本公司及其相聯法團屬購股權之相關股份權益乃根據非上市實物結算股本衍生工具而持有。

上述於本公司及其相聯法團屬認股權證之相關股份權益乃根據上市實物結算股本衍生工具而持有。

董事會報告

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

於二零零八年十二月三十一日，李棕先生作為上述全權信託之受益人，透過彼於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
Ivey International 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
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
Lippo World Holdings Limited	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

董事會報告

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續) 於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

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
Sinotrend Global Holdings Limited	普通股	1	100
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd.	普通股	70,000	70
Thornton Pacific Limited	普通股	1	100
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

於二零零八年十二月三十一日，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LippoCayman每股面值1.00美元之普通股股份10,000,000股(佔LippoCayman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。

於二零零八年十二月三十一日，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)光亞有限公司每股面值0.10港元之普通股股份230,000股，約佔光亞有限公司已發行股本之0.0045%。

於二零零八年十二月三十一日，除本文所披露者外，本公司之董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(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，於二零零八年十二月三十一日，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，於二零零八年十二月三十一日，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。

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

於二零零八年十二月三十一日，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及相關股份之權益

名稱	每股面值 0.10港元之 普通股股份數目	每股面值 0.10港元之 相關普通股 股份數目		權益總數	權益總數佔已 發行股本之 概約百分比
		認股權證 (附註8)			
<i>主要股東：</i>					
Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)	273,625,000	27,362,519	300,987,519		56.47
Lippo Cayman Limited(「Lippo Cayman」)	319,322,219	35,312,240	354,634,459		66.54
Lanius Limited(「Lanius」)	319,322,219	35,312,240	354,634,459		66.54
李文正博士	319,322,219	35,312,240	354,634,459		66.54
Lidya Suryawaty女士	319,322,219	35,312,240	354,634,459		66.54
<i>其他人士：</i>					
ASM Asia Recovery (Master) Fund(「ASM」)	26,228,000	3,026,500	29,254,500		5.40
Argyle Street Management Limited(「Argyle」)	32,616,500	3,763,750	36,380,250		6.71
Argyle Street Management Holdings Limited (「ASM Holdings」)	32,616,500	3,763,750	36,380,250		6.71
陳健先生	32,616,500	3,763,750	36,380,250		6.71
Farallon Capital Management, L.L.C. (「Farallon」)	31,306,071	4,971,735	36,277,806		6.63
Noonday Asset Management, L.L.C. (「Noonday Asset」)	31,306,071	4,971,735	36,277,806		6.63
Noonday Capital, L.L.C.(「Noonday Capital」)	31,306,071	4,971,735	36,277,806		6.63
Noonday G.P. (U.S.), L.L.C.(「Noonday」)	31,306,071	4,971,735	36,277,806		6.63
Mercury Real Estate Advisors, LLC (「Mercury Real Estate」)	29,406,000	—	29,406,000		5.42
David R. Jarvis先生	29,406,000	—	29,406,000		5.42
Malcolm F. Maclean先生	29,406,000	—	29,406,000		5.42

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及相關股份之權益(續)

附註：

1. Lippo Capital作為實益擁有人直接擁有273,625,000股本公司普通股股份及因價值128,603,750港元之認股權證而產生之27,362,500股本公司相關普通股股份之權益。Lippo Cayman透過其全資附屬公司Lippo Capital、J & S Company Limited及Huge Returns Limited，以及其附屬公司力寶證券有限公司(「力寶證券」)間接擁有305,118,929股本公司普通股股份及因價值159,291,981.70港元之認股權證而產生之33,891,911股本公司相關普通股股份之權益。力寶證券為Hongkong Chinese Limited之全資附屬公司，而Hongkong Chinese Limited則為本公司當時擁有55.78%權益之附屬公司。連同Lippo Cayman作為實益擁有人直接擁有14,203,290股本公司普通股股份及因價值6,675,546.30港元之認股權證而產生之1,420,329股本公司相關普通股股份之權益，Lippo Cayman擁有合共319,322,219股本公司普通股股份及因價值165,967,528港元之認股權證而產生之35,312,240股本公司相關普通股股份之權益，即本公司每股面值0.10港元之普通股股份及相關普通股股份合共354,634,459股，約佔本公司當時已發行股本之66.54%。
2. 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。
3. Lippo Cayman於本公司普通股股份及相關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354,634,459股本公司普通股股份及相關普通股股份為李棕先生所佔權益之同一批股份及相關股份，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26,228,000股本公司普通股股份及因認股權證而產生之3,026,500股本公司相關普通股股份之權益。Argyle作為投資經理透過其管理之基金ASM及ASM Hudson River Fund間接擁有合共32,616,500股本公司普通股股份及因認股權證而產生之3,763,750股本公司相關普通股股份之權益，即本公司普通股股份及相關普通股股份合共36,380,250股。Argyle為ASM Holdings之全資附屬公司，陳健先生擁有ASM Holdings約44%之權益。
5. Farallon透過實體及其作為投資顧問所管理之賬戶，即Farallon Capital Partners, L.P.、Farallon Capital Institutional Partners, L.P.、Farallon Capital Institutional Partners II, L.P.、Farallon Capital Institutional Partners III, L.P.、Farallon Capital Offshore Investors, Inc.、Farallon Capital Offshore Investors II, L.P.、Noonday Capital Partners, L.L.C.及Noonday Offshore, Inc.，間接擁有合共31,306,071股本公司普通股股份，及因認股權證而產生之4,971,735股本公司相關普通股股份之權益，即本公司每股面值0.10港元之普通股股份及相關普通股股份合共36,277,806股。Noonday Asset、Noonday Capital及Noonday作為上述各實體及由Farallon所管理之賬戶之分投資顧問，分別間接擁有上述36,277,806股本公司普通股股份及相關普通股股份之權益。
6. Mercury Real Estate作為投資經理直接持有本公司每股面值0.10港元之普通股股份29,406,000股，而David R. Jarvis先生及Malcolm F. Maclean先生於Mercury Real Estate分別直接擁有57.50%及42.50%權益。
7. 本節所述之主要股東權益佔已發行股本之百分比乃按本公司於二零零八年十二月三十一日已發行之每股面值0.10港元之普通股股份532,968,372股計算。本節所述之其他人士權益佔已發行股本之百分比乃根據彼等向本公司呈交之披露表格而列出。
8. 本公司認股權證持有人有權由二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)以認購價每股4.70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。
9. 上述於本公司屬認股權證之相關股份權益乃根據上市實物結算股本衍生工具而持有。

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及相關股份之權益(續)

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，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及相關股份中擁有任何已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊上之權益或淡倉。

董事於競爭業務之權益

力寶集團(泛指李棕先生及其家族成員擁有直接或間接權益之公司(包括Lippo Cayman Limited))並非法定實體，亦不以法定實體之身份經營。於力寶集團內之各公司均按本身之法律、公司及財政體制經營。於二零零八年十二月三十一日，力寶集團可能已在香港及其他亞洲地區擁有或發展與本集團相類似之業務，而該等業務可能對本集團之業務構成競爭。

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

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

關連交易及持續關連交易

於本年度內，本公司並無任何須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定之關連交易及持續關連交易。

董事及控股股東於合約之權益

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

於本年度內，控股股東或其任何附屬公司概無訂立向本集團提供服務之重要合約。

董事之服務合約

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

管理合約

於本年度內並無訂立或存在與本公司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，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共9,203,000股本公司每股面值0.10港元之股份，所有購回股份隨後均被註銷。上述購回之詳情如下：

月份	購回每股面值 0.10港元之 股份數目	每股價格或 已付每股 最高價格	已付每股 最低價格	已付價格 總額
二零零八年		港元	港元	港元
十月	5,461,000	3.20	2.50	14,242,730
十一月	<u>3,742,000</u>	1.90	不適用	<u>7,109,800</u>
總額	<u>9,203,000</u>			<u>21,352,530</u>
			購回股份所產生之費用	<u>101,759</u>
				<u>21,454,289</u>

董事認為上述購回能提升本公司之每股資產淨值，整體而言對股東有利，故進行有關購回。

除本文所披露者外，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。購回之其他詳情載於財務報告書附註31。

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分比及本集團五大客戶應佔之合併銷售額之百分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分別載於財務報告書附註2.4(u)及7。

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，包括審閱截至二零零八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14至19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，二零零九年四月十七日



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38至148頁力寶有限公司之財務報告書，此財務報告書包括二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表、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。

審核涉及執行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 貴集團於二零零八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虧損和現金流量，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，二零零九年四月十七日

綜合損益賬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
收入	5	579,322	594,465
銷售成本		(281,227)	(207,427)
溢利總額		298,095	387,038
行政開支		(251,530)	(246,096)
其他經營開支		(231,399)	(146,635)
投資物業之公平值收益／(虧損)		(242,221)	312,942
出售固定資產之收益／(虧損)		199,483	(407)
出售附屬公司之收益	36	28,838	83,779
出售可供出售財務資產之收益		20,298	746
出售聯營公司之收益		—	57,620
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值收益／(虧損)淨額		(150,504)	58,960
減值虧損撥備：			
聯營公司		(145,478)	(56,694)
可供出售財務資產		(52,266)	(13,775)
持作銷售之物業		(474)	(10,140)
發展中物業		(9,089)	(26,780)
呆壞賬撥備		(21,603)	(2,415)
超逾業務合併成本之部份	6	155,635	—
融資成本	10	(84,158)	(131,525)
所佔聯營公司業績	11	(128,636)	1,222,656
所佔共同控制實體業績		(774)	5,517
除稅前溢利／(虧損)	7	(615,783)	1,494,791
稅項	12	33,194	(31,161)
年內溢利／(虧損)		(582,589)	1,463,630
以下人士應佔：			
本公司權益持有人	13及33	(336,744)	698,927
少數股東權益	33	(245,845)	764,703
		(582,589)	1,463,630

綜合損益賬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港仙	二零零七年 港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	14		
基本		(68)	155
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		10,843	8,675
結算日後擬派／支付之末期股息		10,009	17,349
		20,852	26,024

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
商譽	16	94,856	94,856
固定資產	17	479,357	419,487
投資物業	18	3,613,887	3,763,825
發展中物業	19	329,867	202,873
於聯營公司之權益	20	4,080,457	4,626,972
於共同控制實體之權益	21	257,625	186,677
可供出售財務資產	22	498,278	539,215
持至到期日財務資產	23	9,467	9,572
貸款及墊款	24	56,989	27,884
遞延稅項資產	30	184	—
		9,420,967	9,871,361
流動資產			
持作銷售之物業		23,547	15,674
發展中物業	19	573,713	509,404
存貨		2,080	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	112,159	462,805
貸款及墊款	24	161,390	242,777
應收賬款、預付款項及按金	26	275,405	383,517
客戶之信託銀行結餘		509,355	730,995
國庫票據		—	34,920
有抵押定期存款	27	26,400	—
現金及銀行結餘		1,441,456	748,483
		3,125,505	3,132,121
流動負債			
銀行及其他貸款	27	699,232	931,953
應付一間共同控制實體之款項	21	46,638	46,968
應付賬款、應計款項及已收按金	28	1,357,803	1,473,113
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	29	133,220	165,223
應付稅項		63,195	83,058
		2,300,088	2,700,315
流動資產淨值		825,417	431,806
資產總值減流動負債		10,246,384	10,303,167

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債			
銀行及其他貸款	27	1,554,550	1,332,337
遞延租金		131,617	84,151
遞延稅項負債	30	468,140	507,913
		2,154,307	1,924,401
資產淨值		8,092,077	8,378,766
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	31	53,297	43,373
儲備	33	4,636,939	4,746,684
		4,690,236	4,790,057
少數股東權益	33	3,401,841	3,588,709
		8,092,077	8,378,766

董事
李聯焯

董事
李棕

綜合權益變動概要表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之權益總額	8,378,766	6,865,407
年內權益變動：		
折算海外業務之匯兌差額	(4,265)	189,827
可供出售財務資產之公平值收益／(虧損)淨額	(58,859)	157,843
可供出售財務資產之公平值虧損產生之遞延稅項	6,620	26
不再確認可供出售財務資產	(1,719)	(1,306)
重估批租土地及樓宇之盈餘	17	16,802
重估批租土地及樓宇之盈餘產生之遞延稅項	—	(2,941)
終止將附屬公司綜合入賬之儲備撥回	(1,252)	—
出售附屬公司之儲備撥回	(2,217)	3,483
所佔聯營公司及共同控制實體之儲備	(113,986)	241,887
直接於權益中確認之收入／(虧損)淨額	(175,678)	605,621
年內溢利／(虧損)	(582,589)	1,463,630
年內確認之收入及開支總額	(758,267)	2,069,251
供股	616,642	—
認股權證獲行使而發行股份	33	12
購回股份	(21,454)	—
向附屬公司少數股東購回股份	33	(749)
股本結算之購股權安排	1,947	28,500
一名少數股東於一間附屬公司之投資	33	165,551
於附屬公司權益之變動	33	(197,901)
終止將附屬公司綜合入賬	(272)	—
墊款自／(償還予)附屬公司少數股東	33	17,884
附屬公司向少數股東發行股份	33	—
向少數股東收購附屬公司之股份	33	—
出售附屬公司	—	(132,843)
已向本公司股東宣派及支付之二零零六年末期股息	33	—
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	33	(17,349)
已向本公司股東宣派及支付之二零零七年年中期股息	33	—
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	33	(32,291)
已向本公司股東宣派及支付之二零零七年年末期股息	15及33	—
已向附屬公司少數股東宣派及支付之二零零七年年末期股息及分派	33	(8,675)
已向本公司股東宣派及支付之二零零八年年中期股息	15及33	—
已向附屬公司少數股東宣派及支付之二零零八年年中期股息及分派	33	(38,019)
已向本公司股東宣派及支付之二零零八年年末期股息	15及33	(17,349)
已向附屬公司少數股東宣派及支付之二零零八年年末期股息及分派	33	(61,232)
已向本公司股東宣派及支付之二零零八年年中期股息	15及33	(10,843)
已向附屬公司少數股東宣派及支付之二零零八年年中期股息及分派	33	(20,658)
	(286,689)	1,513,359
於十二月三十一日之權益總額	8,092,077	8,378,766
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	(459,344)	1,053,342
少數股東權益	(298,923)	1,015,909
	(758,267)	2,069,251

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
固定資產	17	42	25
於附屬公司之權益	34	3,232,796	3,031,267
可供出售財務資產	22	1,200	1,200
		3,234,038	3,032,492
流動資產			
應收賬款、預付款項及按金		1,315	1,873
有抵押定期存款	27	26,400	—
現金及銀行結餘		78,293	2,061
		106,008	3,934
流動負債			
銀行及其他貸款	27	258,000	298,000
應付賬款、應計款項及已收按金		11,638	3,442
		269,638	301,442
流動負債淨值		(163,630)	(297,508)
資產總值減流動負債		3,070,408	2,734,984
非流動負債			
銀行及其他貸款	27	190,000	220,000
資產淨值		2,880,408	2,514,984
權益			
股本	31	53,297	43,373
儲備	33	2,827,111	2,471,611
		2,880,408	2,514,984

董事
李聯焯

董事
李棕

綜合現金流動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營活動之現金流動			
經營所得之現金	35	318,484	467,840
已收利息		32,729	51,090
已收股息：			
聯營公司		24,156	28,653
一間共同控制實體		—	708
上市投資		476	1,677
非上市投資		2,152	7,152
已支付稅項：			
香港		(4,262)	(1,740)
海外		(35,978)	(11,936)
經營活動流入之現金淨額		337,757	543,444
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		248,331	149
投資物業		68,690	—
可供出售財務資產		22,131	2,687
於聯營公司之權益		—	85,022
購入下列項目時支付之款項：			
固定資產		(60,894)	(205,876)
可供出售財務資產		(69,965)	(12,762)
增添發展中物業		(180,493)	(109,022)
增添投資物業		(158,368)	(26,062)
償還自／(墊款予)聯營公司		46,070	(146,992)
償還自／(墊款予)共同控制實體		(29,781)	111,598
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等價物)	36	168,244	585,224
有抵押定期存款增加		(26,400)	—
聯營公司權益增加		—	(286,623)
共同控制實體權益增加		(47,638)	(23,586)
向少數股東收購附屬公司之股份		(55,441)	(170,414)
投資活動流出之現金淨額		(75,514)	(196,657)

綜合現金流動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
融資活動之現金流動		
提取銀行及其他貸款(附註)	934,470	1,871,567
償還銀行及其他貸款(附註)	(962,878)	(1,932,492)
供股所得款項	629,817	—
墊款自／(償還予)附屬公司少數股東	17,884	(223,431)
認股權證獲行使而發行股份	12	—
購回股份	(21,454)	—
附屬公司向少數股東購回股份	(749)	(411)
已支付利息	(91,761)	(124,563)
已支付本公司股東之股息	(28,192)	(26,024)
已支付附屬公司少數股東之股息及分派	(81,890)	(70,310)
融資活動流入／(流出)之現金淨額	395,259	(505,664)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	657,502	(158,877)
年初之現金及現金等價物	783,403	926,048
匯兌調整	551	16,232
年終之現金及現金等價物	1,441,456	783,403
現金及現金等價物結餘分析：		
現金及銀行結餘	1,441,456	748,483
國庫票據	—	34,920
	1,441,456	783,403

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。

1. 公司資料

力寶有限公司為一間於中華人民共和國香港特別行政區註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港金鐘道八十九號力寶中心一座二十四樓。

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在開曼群島註冊成立之Lippo Capital Limited。董事認為，本公司之最終控股公司為在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(「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」)截至二零零八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期)起綜合入賬，並繼續綜合直至該控制權終止之日為止。本集團內公司間之交易及結餘所產生之所有重大收入、支出及未變現收益及虧損均已於綜合賬目時全數對銷。

在綜合損益賬及綜合資產負債表所列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按母公司權益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。

2.1 編製基準(續)

更改收入之呈列方式

於過往年度，收入包括來自出售證券投資之所得款項，而出售證券投資之有關成本則呈列為「銷售成本」。

於本年度，本集團修訂收入之呈列方式以求更全面提供有關本集團之營運資料，並符合市場慣例。來自出售證券投資之所得款項與出售證券投資之成本抵銷，並於綜合損益賬呈列為收入項下之出售證券投資之收益／(虧損)。

呈列收入變動影響已追溯作出會計處理，並重列比較數字。個別受影響項目如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入減少	(239,274)	(662,601)
銷售成本減少	239,274	662,601

變動對本集團本年度及以往年度之業績並無任何影響。

2.2 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度之財務報告書首次採納以下香港財務報告準則之新詮釋及修訂：

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	香港會計準則第39號財務工具：確認與計量及 香港財務報告準則第7號財務工具： 披露－重新分類財務資產之修訂
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許安排
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、最低資金要求及兩者之相互關係

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) 香港會計準則第39號財務工具：確認與計量及香港財務報告準則第7號財務工具：披露－重新分類財務資產之修訂

香港會計準則第39號之修訂，允許實體在滿足特定標準之情況下，將一項持作買賣之非衍生財務資產(於首次確認時被該實體指定為以公平值列入損益賬則除外)從以公平值列入損益賬之類別撥出，前提是該財務資產不再是以在近期出售或回購為目的而持有。

2.2 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響(續)

(a) 香港會計準則第39號財務工具：確認與計量及香港財務報告準則第7號財務工具：披露－重新分類財務資產之修訂(續)

符合貸款和應收款項定義之債務工具(如果於首次確認時未被要求分類為持作買賣)可從以公平值列入損益賬類別或(如果未被指定為可供出售)從可供出售類別重新分類至貸款及應收款項類別，前提是該實體有意及有能力在可預見將來持有該資產或將該資產持至到期日。

在極少數情況下，不符合資格分類為貸款及應收款項之財務資產可自持作買賣類別轉移至可供出售類別或持至到期日類別(僅適用於債務工具)，前提是該項財務資產不再是以近期出售或回購為目的而持有。

重新分類之財務資產必須在重新分類日按其公平值計量，且重新分類日之公平值即成為其新成本或攤銷成本(如適用)。經修訂之香港財務報告準則第7號要求對上述之任何財務資產重新分類作出詳盡之披露。該修訂自二零零八年七月一日起生效。

於二零零八年第三季爆發罕見之全球金融危機後，本集團改變其對若干債務工具持有之意向，從以近期出售為目的而持有改為持至可見將來之期間。本集團採納該等修訂，將該等債務工具從以公平值列入損益賬類別重新分類至可供出售類別。根據該修訂之過渡條文，並無重列比較金額。於重新分類日，債務工具之公平值為8,290,000港元。在重新分類前，本集團確認該等債務工具之本年度公平值虧損為443,000港元。於二零零八年十二月三十一日，該等債務工具以公平值3,490,000港元列賬。重估虧損2,600,000港元及2,200,000港元已分別計入投資重估儲備及少數股東權益。倘並無進行重新分類，本集團會於損益賬確認之本年度公平值虧損5,243,000港元。

(b) 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

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，即使該等股本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為基礎之付款交易之會計方法。該詮釋對本集團之財務狀況或營運業績並無影響。

2.2 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響(續)

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號服務特許安排

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號適用於服務特許經營者，該詮釋闡明將如何在服務特許安排中所承擔之責任及獲得之權利入賬。由於本集團旗下成員公司並非經營者，故該詮釋對本集團之財務狀況或營運業績並無影響。

(d) 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、最低資金要求及兩者之相互關係

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(包括存在最低資金要求時)未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額之方法。由於本集團並無定額福利計劃，故該詮釋對本財務報告書並無影響。

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1號及 香港會計準則第27號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納 香港財務報告準則及香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報告－於附屬公司、 共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂) 香港財務報告準則第2號(修訂)	首次採納香港財務報告準則 ² 香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款 －歸屬條件及註銷之修訂 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂) 香港財務報告準則第7號(修訂)	業務合併 ² 香港財務報告準則第7號財務工具：披露 －改善有關財務工具之披露之修訂 ¹
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第27號(經修訂) 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	營運分部 ¹ 財務報告之呈列 ¹ 借款成本 ¹ 綜合及獨立財務報告 ² 香港會計準則第32號財務工具：呈列及 香港會計準則第1號財務報告之呈列 －可沽售財務工具及清盤時產生 之責任之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號財務工具： 確認與計量－合資格對沖項目之修訂 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號重估嵌入式衍生工具及 香港會計準則第39號財務工具： 確認與計量－嵌入式衍生工具之修訂 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	客戶忠誠度計劃 ³ 房地產建築協議 ¹ 海外業務投資淨額之對沖 ⁴ 向擁有人分派非現金資產 ² 來自客戶之資產轉讓 ⁶

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

除以上所述者外，香港會計師公會已頒佈改進香港財務報告準則之條文*，當中載有對若干香港財務報告準則之修訂，主要為清除不一致之處及釐清用字。除香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則均有獨立之過渡條文。

- 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 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效
- 6 適用於二零零九年七月一日或以後來自客戶轉讓之資產

* 改進香港財務報告準則之條文包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂。

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採納時之影響進行評估。到目前為止，本集團之結論為採納香港財務報告準則第7號(修訂)、香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)或會帶來新或經修改之披露，以及採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策出現變動，該等新訂及經修訂之香港財務報告準則不大可能對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 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。

2.4 主要會計政策概要(續)

(b) 合營公司(續)

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。

(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除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比率對銷，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而產生之商譽乃列為本集團於共同控制實體所佔之部份權益，並已就可能存在之任何不同會計政策作出調整，以使其一致。

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，並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。

2.4 主要會計政策概要(續)

(d) 聯營公司(續)

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比率對銷，惟倘未變現虧損證實是由所轉讓資產減值所產生則除外。因收購聯營公司而產生之商譽乃列為本集團於聯營公司所佔之部份權益，並已就可能存在之任何不同會計政策作出調整，以使其一致。

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。

(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。倘為聯營公司及共同控制實體，商譽乃計入其賬面值內，而非於綜合資產負債表列為獨立可識別資產。

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，則須進行更頻密之檢討。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，業務合併中所收購之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估現金產生單位(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之期間撥回。

2.4 主要會計政策概要(續)

(e) 商譽(續)

協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購之商譽(續)

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

於二零零一年採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第30號業務合併前，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，上述商譽仍於綜合儲備對銷，並當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出現減值時，不應將該商譽於綜合損益賬中確認。

超逾業務合併成本之部份

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平值淨額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計入本集團應佔聯營公司及共同控制實體之業績。

(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，則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中之較高者，並就個別資產而確定，惟倘若該項資產未能大致獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，則在此情況下，須確定該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

(f) 除商譽以外之非財務資產減值(續)

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。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於過往確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，惟撥回金額不得高於若過往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益賬，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。

(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應佔直接成本。該等固定資產項目運作後產生之開支，如維修及保養，一般在其產生之期間在損益賬中扣除。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利益有所增加，且倘該資產項目之成本能可靠計算，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或作為一項重置項目。

固定資產折舊以直線法計算，以撇銷各固定資產項目之成本至其殘值，就此使用之主要年率為：

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

倘一項固定資產項目之不同部份有不同之可使用年期，該項目之成本按合理基準於不同部份分配，而各部份將各自計算折舊。

殘值、可使用年期及折舊法至少會於各結算日覆核及調整(倘適用)。

一項固定資產於出售時或預期日後不會從其使用或出售取得經濟利益時不再確認入賬。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於損益賬中確認。

2.4 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之權益(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)，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。該等物業首次以成本計算(包括交易成本)。於首次確認後，投資物業按反映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作為其他資產重估儲備變動處理。於出售資產時，其他已變現資產儲備有關部份須就以往之重估轉撥至保留溢利，作為一項儲備變動。

(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。

已預售或擬出售之發展中物業，以及預計於結算日起一年內完成之發展中物業，分類為流動資產。

(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(倘適用)。當財務資產首次確認時，以公平值計算，如屬並非按公平值列入損益賬之投資，則加上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。

2.4 主要會計政策概要(續)

(j) 投資及其他財務資產(續)

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。

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損益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須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首次確認之款額減本金還款、加或減首次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及點子、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。

2.4 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釐定付款金額之非衍生財務資產，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

可供出售財務資產為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財務資產，或並非分類為任何其他三個類別之財務資產。於首次確認後，可供出售財務資產按公平值計算，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釐定財務資產出現減值為止，此時，過往在權益中呈列之累積收益或虧損則計入損益賬中。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)在評估公平值時不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。此等方法包括使用最近按公平原則進行之市場交易、以大致相同之另一項工具之現行市值作參考、使用折現現金流量分析及其他估值模型。

2.4 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。

按攤銷成本入賬之資產

倘出現客觀證據顯示按攤銷成本入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，則過往確認之減值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。

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。分類為可供出售股本工具之減值虧損不會於損益賬撥回。

2.4 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(續)

倘債務工具公平值之增幅能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期滿；
- (ii) 本集團保留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)並無轉讓或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轉讓資產之公平值及期權行使價兩者之較低者。

(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。

2.4 主要會計政策概要(續)

(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)於結算日履行現有責任所需開支之最佳估計數額；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以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。

(r) 收入確認

當經濟利益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，於物業租出之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) 出售物業之收入，於交換具法律約束力之無條件銷售合約或當有關政府當局發出相關之竣工證(以較後者為準)時；

2.4 主要會計政策概要(續)

(r) 收入確認(續)

- (iii) 食品業務銷售額，於交貨予客戶時；
- (iv) 證券交易及出售投資，於有關成交單據交換時之交易日或證券交付之結算日；
- (v) 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；
- (vi) 股息收入，於股東收取款項之權利得到確立時；
- (vii) 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；
- (viii) 特許專櫃銷售之收入淨額，於相關店舖銷售貨品時；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。

本期間及過往期間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。

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，而於進行交易時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- (ii) 對於涉及附屬公司、聯營公司及合營公司權益之投資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。

2.4 主要會計政策概要(續)

(s) 所得稅(續)

遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額及結轉未動用稅項資產及未動用稅項虧損時，就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項資產及未動用稅項虧損確認。就涉及附屬公司、聯營公司及合營公司權益之投資之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會在暫時性差額於可見將來可能會回轉及可能有應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日覆核，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新評估並予以確認。

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及稅務機關有關，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(法律或推定責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後須解決有關責任之開支於結算日之現值。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。

(u) 僱員福利

有薪假期福利

本集團按照僱員之僱傭合約以曆年為基準向僱員提供有薪年假。在若干情況下，於結算日仍未享之假期可予以結轉，由有關僱員於下一年度享用。應計費用於結算日就僱員於年內獲得之有薪假期之預期日後成本作出，並於結算日予以結轉。

2.4 主要會計政策概要(續)

(u) 僱員福利(續)

退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例實行定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，對象為該等合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按僱員之有關收入某一百分比計算，並按照強積金計劃之規定於應付時於損益賬內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於獨立管理之基金內。根據強積金計劃之規則，除本集團之僱主自願性供款於全數歸屬僱員前，因僱員離職而被沒收並可用作扣減日後僱主供款或抵銷日後之行政費用外，本集團之僱主供款乃於對強積金計劃供款時全數歸屬僱員所有。

本集團於中國大陸營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府營辦之中央退休金計劃。中央退休金計劃之供款乃按僱員之有關收入某一百分比計算，並按照中央退休金計劃之規定於應付時於損益賬內扣除。

以股份為基礎之付款交易

本公司設立購股權計劃以向對本集團業務成績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－舒爾斯模型釐定，進一步詳情載於財務報告書附註32。於評估股本結算交易之價值時，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

(u) 僱員福利(續)

以股份為基礎之付款交易(續)

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幅，或對僱員有利之修訂，按修訂日之計算確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日歸屬，而其報酬尚未確認之任何開支會即時確認。然而，倘有一項新報酬替代註銷之報酬，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方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。

2.4 主要會計政策概要(續)

(w) 經營租約

資產擁有權一切回報及風險之絕大部份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以直線法於租約期內在損益賬中扣除。

經營租約之預付土地租賃款首次按成本列賬，其後則以直線法於租約期內確認。當租賃款未能可靠分配為土地及樓宇部份時，則全數租賃款計入土地及樓宇之成本，作為固定資產之融資租約。

(x) 現金及現金等價物

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

就編製資產負債表而言，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。

(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總額於損益賬中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

(y) 外幣(續)

就編製綜合現金流動表而言，海外附屬公司之現金流動按現金流動日期適用之匯率或其約數，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，以下人士將被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) 為聯營公司；
- (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)項所述任何個人直接或間接控制、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實體之僱員離職後之福利計劃。

(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中被分類為獨立分配之可分派儲備，直至其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，故中期股息及分派可同時獲建議及宣派。因此，中期股息及分派在獲建議及宣派時即時確認為一項負債。

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，除涉及估計之判斷外，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。根據對有關安排之條款及條件之評估，本集團認為，本集團保留了擁有該等以經營租約出租之物業帶來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，該物業所賺取之現金流量，很大程度獨立於本集團持有之其他資產。

某些物業包括持有以賺取租金或資本增值之部份，以及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。

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，並須選擇適用之折現率以計算該等現金流量之現值。透過收購附屬公司、一間聯營公司及一間共同控制實體產生之商譽於二零零八年十二月三十一日之賬面值分別為94,856,000港元(二零零七年－94,856,000港元)、85,025,000港元(二零零七年－154,025,000港元)及零(二零零七年－1,324,000港元)。其他詳情載於附註16、20及21。

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52,266,000港元(二零零七年－13,775,000港元)。可供出售財務資產於二零零八年十二月三十一日之賬面值為498,278,000港元(二零零七年－541,669,000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，管理層必須對來自該項資產或現金產生單位之預計未來現金流量作估算，並選取一個合適之折現率以計算該等現金流之現值。

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有別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」分部主要包括食品業務、發展電腦硬件及軟件、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

4. 分部資料(續)

以下為本集團按業務分部劃分之分部資料分析：

本集團

二零零八年	財務投資 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	零售業務 千港元	企業融資 及證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入									
外來	16,961	270,722	5,888	120,070	65,622	16,399	83,660	–	579,322
分部間	10,107	13,258	–	–	519	–	10,309	(34,193)	–
總計	27,068	283,980	5,888	120,070	66,141	16,399	93,969	(34,193)	579,322
分部業績	25,412	6,733	(188,925)	(174,255)	12,770	299	(21,268)	(23,669)	(362,903)
未分配之企業開支(附註)									(42,089)
融資成本									(81,381)
所佔聯營公司業績	–	(43,038)	–	–	12	–	(85,610)	–	(128,636)
所佔共同控制實體業績	–	(104)	–	–	–	–	(670)	–	(774)
除稅前虧損									(615,783)
稅項									33,194
年內虧損									(582,589)
資產及負債									
分部資產	1,348,137	4,814,722	620,030	342,476	586,772	389,514	50,569	–	8,152,220
於聯營公司之權益	–	3,366,507	–	–	856	85,025	628,069	–	4,080,457
於共同控制實體之權益	–	257,625	–	–	–	–	–	–	257,625
未分配資產									56,170
資產總值									12,546,472
分部負債	–	2,435,161	263,888	662,870	575,635	135,856	385,612	(2,874,418)	1,584,604
未分配負債									2,869,791
負債總額									4,454,395
其他分部資料：									
資本開支	–	1,282	–	44,138	373	242	341	–	46,376
折舊	–	(4,218)	(61)	(29,589)	(366)	(1,916)	(2,784)	–	(38,934)
呆壞賬撥備：									
銀行業務	–	–	–	–	–	(729)	–	–	(729)
非銀行業務	–	(14,246)	–	–	–	–	(6,628)	–	(20,874)
減值虧損撥備：									
聯營公司	–	(89,069)	–	–	–	–	(56,409)	–	(145,478)
可供出售財務資產	–	–	(52,266)	–	–	–	–	–	(52,266)
持作銷售之物業	–	(474)	–	–	–	–	–	–	(474)
發展中物業	–	(9,089)	–	–	–	–	–	–	(9,089)
一間共同控制實體	–	–	–	–	–	–	(1,858)	–	(1,858)
按公平值列入損益賬之 財務資產之公平值									
虧損淨額	–	–	(150,504)	–	–	–	–	–	(150,504)
投資物業之公平值虧損	–	(242,221)	–	–	–	–	–	–	(242,221)
未分配項目：									
資本開支									14,518
折舊									(3,088)

附註：款項包括確認為收入之超逾業務合併成本之部份155,635,000港元(附註6)。

財務報告書附註

4. 分部資料(續)

以下為本集團按業務分部劃分之分部資料分析：(續)

本集團

二零零七年(經重列)	財務投資 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	零售業務 千港元	企業融資 及證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入									
外來	26,456	200,585	30,678	39,205	158,871	27,338	111,332	—	594,465
分部間	29,197	13,485	—	—	174	—	4,285	(47,141)	—
總計	55,653	214,070	30,678	39,205	159,045	27,338	115,617	(47,141)	594,465
分部業績	45,275	527,040	71,531	(125,824)	42,686	4,173	42,108	(30,311)	576,678
未分配之企業開支									(204,520)
融資成本									(105,540)
所佔聯營公司業績	—	1,089,356	—	—	—	—	133,300	—	1,222,656
所佔共同控制實體業績	—	6,812	—	—	—	—	(1,295)	—	5,517
除稅前溢利									1,494,791
稅項									(31,161)
年內溢利									1,463,630
資產及負債									
分部資產	594,983	4,769,075	1,015,266	352,376	937,874	418,745	43,661	—	8,131,980
於聯營公司之權益	—	3,665,516	—	—	814	154,025	806,617	—	4,626,972
於共同控制實體之權益	—	184,198	—	—	—	—	2,479	—	186,677
未分配資產									57,853
資產總值									13,003,482
分部負債	—	1,990,716	147,017	486,205	830,022	167,982	423,781	(2,339,222)	1,706,501
未分配負債									2,918,215
負債總額									4,624,716
其他分部資料：									
資本開支	—	2,554	—	195,009	708	1,389	4,241	—	203,901
折舊	—	(4,180)	(227)	(2,787)	(548)	(2,074)	(1,715)	—	(11,531)
呆壞賬撥備撥回/(撥備)：									
銀行業務	—	—	—	—	—	128	—	—	128
非銀行業務	—	—	—	(63)	—	—	(2,480)	—	(2,543)
減值虧損撥備：									
聯營公司	—	(3,686)	—	—	—	—	(53,008)	—	(56,694)
可供出售財務資產	—	—	(13,775)	—	—	—	—	—	(13,775)
持作銷售之物業	—	(10,140)	—	—	—	—	—	—	(10,140)
發展中物業	—	(26,780)	—	—	—	—	—	—	(26,780)
按公平值列入損益賬之 財務資產之公平值									
收益淨額	—	—	58,960	—	—	—	—	—	58,960
投資物業之公平值收益	—	312,942	—	—	—	—	—	—	312,942
未分配項目：									
資本開支									1,975
折舊									(5,302)

財務報告書附註

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

二零零八年	香港 千港元	澳門 千港元	新加坡 千港元	中國大陸 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收入	176,248	16,399	99,426	275,733	11,516	579,322
分部資產	2,890,411	805,931	917,335	3,036,900	557,813	8,208,390
於聯營公司之權益	7,770	—	3,833,138	21,127	218,422	4,080,457
於共同控制實體之權益	—	—	248,572	—	9,053	257,625
資產總值						12,546,472
資本開支	841	242	5,778	45,275	8,758	60,894
二零零七年(經重列)	香港 千港元	澳門 千港元	新加坡 千港元	中國大陸 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收入	298,529	27,338	45,367	179,115	44,116	594,465
分部資產	3,007,746	788,984	944,205	2,670,752	778,146	8,189,833
於聯營公司之權益	13,553	—	4,085,429	64,043	463,947	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

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、證券投資之收入(包括出售證券投資之收益／(虧損)、股息收入及相關利息收入)、包銷及證券經紀之收入總額、食品業務之收入總額、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，減去集團內部所有重大交易。

5. 收入(續)

按本集團主要業務劃分之收入分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
財務投資	16,961	26,456
物業投資及發展	270,722	200,585
證券投資	5,888	30,678
零售業務	120,070	39,205
企業融資及證券經紀	65,622	158,871
銀行業務	16,399	27,338
其他	83,660	111,332
	579,322	594,465

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息收入	11,650	21,253
佣金收入	4,395	4,923
其他收入	354	1,162
	16,399	27,338

6. 超逾業務合併成本之部份

該款項指本集團因(i)於市場上以現金代價55,297,000港元額外收購Hongkong Chinese Limited(「HKC」)72,842,000股每股面值1.00港元之股份，(ii)於二零零八年六月HKC供股中額外供股申請HKC供股股份(有關詳情載於財務報告書附註32(c))；及(iii)HKC及力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)(均為本公司上市附屬公司)各自於市場上購回其股份而獲得之HKC及力寶華潤及其附屬公司可識別資產、負債及或然負債額外權益而產生之超逾相關成本之部份。

財務報告書附註

7. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
租金收入總額	186,483	200,585
減：支出	(19,251)	(32,111)
租金收入淨額	167,232	168,474
僱員福利開支(附註(a))：		
工資及薪金	(172,085)	(172,557)
購股權	(1,947)	(28,500)
退休福利成本(附註(b))	(9,669)	(4,487)
員工總成本	(183,701)	(205,544)
利息收入：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	57	1,951
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	825	324
可供出售之上市財務資產	1,189	—
持至到期日之上市財務資產	877	853
貸款及墊款	2,546	1,336
銀行業務	11,650	21,253
其他	16,961	26,456
股息收入：		
上市投資	476	1,677
非上市投資	2,152	7,152
其他非上市投資收入	1,124	86
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	(3,181)	16,418
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,369	2,217
可供出售之非上市財務資產	20,298	746
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益／(虧損)淨額：		
上市	(28,010)	29,270
非上市	(122,494)	29,690
可供出售財務資產之減值虧損撥備：		
上市	(39,015)	—
非上市	(13,251)	(13,775)
一間共同控制實體之減值虧損撥備	(1,858)	—
撇銷應收賬款	(23,487)	—
折舊	(42,022)	(16,833)
出售投資物業之虧損	(510)	—
匯兌收益－淨額	2,086	17,249
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租土地及樓宇	199,520	—
其他固定資產項目	(37)	(407)
出售存貨之成本	(78,382)	(7,330)
核數師酬金	(5,114)	(5,944)
根據土地及樓宇之經營租約租金支付之最低租約款項	(179,239)	(127,491)

附註：

(a) 該等款額包括財務報告書附註8所披露之董事薪酬。

(b) 於年底，可用作抵銷退休金計劃日後僱主供款之被沒收自願性供款並不重大。

財務報告書附註

8. 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
董事袍金	1,488	1,488
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	11,315	11,169
購股權	—	10,136
已付及應付酌情花紅	—	7,000
退休福利成本	102	95
	12,905	29,888

年內已支付予各董事之薪酬如下：

二零零八年	基本薪金、 房屋及 其他津貼與		購股權	已付及應付 酌情花紅	退休福利 成本	總額
	董事袍金 千港元	非現金利益 千港元				
執行董事：						
李棕先生	—	8,315	—	—	—	8,315
李聯煒先生	59	1,981	—	—	24	2,064
李澤培先生	—	1,019	—	—	78	1,097
	59	11,315	—	—	102	11,476
非執行董事：						
陳念良先生	439	—	—	—	—	439
獨立非執行董事：						
梁英傑先生	240	—	—	—	—	240
徐景輝先生	360	—	—	—	—	360
容夏谷先生	390	—	—	—	—	390
	990	—	—	—	—	990
	1,488	11,315	—	—	102	12,905

財務報告書附註

8. 董事薪酬(續)

年內已支付予各董事之薪酬如下：(續)

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
李聯煒先生	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

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。

9. 五位最高薪僱員之薪酬

年內五位最高薪僱員包括一位(二零零七年－兩位)董事，其薪酬詳情載於財務報告書附註8。年內其餘四位(二零零七年－三位)非董事最高薪僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	6,006	2,475
購股權	—	4,944
已付及應付酌情花紅	18,355	16,445
退休福利成本	197	81
	24,558	23,945

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	
	二零零八年 僱員人數	二零零七年 僱員人數
4,000,001－4,500,000	2	—
6,500,001－7,000,000	1	—
7,500,001－8,000,000	—	2
8,000,001－8,500,000	—	1
9,500,001－10,000,000	1	—
	4	3

10. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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)	52,181	133,078
其他貸款之利息(附註)	43,391	27,159
利息總額	95,572	160,237
減：已資本化利息	(11,414)	(28,712)
	84,158	131,525

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。

11. 所佔聯營公司業績

該款項包括本集團於一項物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之所佔虧損約41,000,000港元(二零零七年一所佔溢利1,104,000,000港元)，該物業基金參與一項合營項目，投資一間主要從事物業投資及發展及酒店經營之新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。二零零七年之溢利主要來自LAAP及其聯營公司旗下所持有之各項投資物業之重估收益，而該等公平值淨收益於二零零八年大幅下跌。

12. 稅項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港：		
年內支出	2,559	1,506
往年超額撥備	(508)	(396)
遞延	(52,369)	35,865
	(50,318)	36,975
海外：		
年內支出	17,689	27,765
往年撥備不足／(超額撥備)	506	(101)
遞延	(1,071)	(33,478)
	17,124	(5,814)
年內支出／(扣抵)總額	(33,194)	31,161

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16.5%(二零零七年—17.5%)計算。調低之香港利得稅稅率自二零零八／二零零九年課稅年度起生效，因此適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度於香港產生之應課稅溢利。其他地區之應課稅溢利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。

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／(虧損)所適用之稅項支出／(扣抵)與按實際稅率計算之稅項支出／(扣抵)之對賬如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	(615,783)	1,494,791
按法定稅率16.5%(二零零七年－17.5%)計算之稅項	(101,604)	261,588
其他司法管轄區不同稅率之影響	(29,897)	13,418
稅率變動之影響	(11,792)	(75,282)
就過往年度即期稅項作出之調整	(2)	(497)
應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損	21,353	(214,930)
毋需課稅之收入	(62,398)	(34,222)
不可扣稅之開支	81,756	44,225
本集團於中國大陸之附屬公司之可供分派溢利		
徵收10%暫繳稅之影響	2,409	—
已動用過往年度稅項之虧損	(8,226)	(8,234)
未確認稅項虧損	75,207	45,095
按本集團實際稅率計算之稅項支出／(扣抵)	(33,194)	31,161

就於新加坡、澳門及中國大陸營運之公司而言，按年內估計應課稅溢利計算之公司稅率分別為18%、12%及25%(二零零七年－18%、12%及33%)。

所佔聯營公司應佔稅項支出32,269,000港元(二零零七年－406,778,000港元)已計入綜合損益賬之「所佔聯營公司業績」內。

13. 本公司權益持有人應佔業績

年內本公司權益持有人應佔綜合業績包括列於本公司財務報告書之溢利6,447,000港元(二零零七年－6,592,000港元)，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／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合虧損336,744,000港元(二零零七年－溢利698,927,000港元)；及(ii)年內已發行股份加權平均數496,970,000股普通股(二零零七年－451,966,000股普通股，為二零零八年六月完成供股後之調整)計算。

財務報告書附註

14. 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)(續)

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於截至二零零八年十二月三十一日止年度之尚未行使購股權及認股權證並無對本年度之每股基本虧損造成攤薄效應，故並無呈列該年度攤薄後之每股虧損。

由於截至二零零七年十二月三十一日止年度之尚未行使購股權並無對該年度之每股基本盈利造成攤薄效應，故並無呈列該年度攤薄後之每股盈利。

15. 股息

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已宣派及支付之中期股息－ 每股普通股2港仙(二零零七年－2港仙)	10,843	8,675
擬派之末期股息－ 每股普通股2港仙(二零零七年－4港仙)	10,009	17,349
	20,852	26,024

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。

16. 商譽

	本集團 千港元
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 向少數股東收購附屬公司之股份	57,285 37,571
於二零零七年十二月三十一日之賬面值	94,856
於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日：	
成本值	178,462
累積減值	(83,606)
賬面淨值	94,856

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% (二零零七年－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5.3% (二零零七年－7.0%)。用於推斷五年期後物業投資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
二零零八年 商譽之賬面值	71,485	23,371	94,856
二零零七年 商譽之賬面值	71,485	23,371	94,856

財務報告書附註

17. 固定資產

本集團

二零零八年	批租土地 千港元	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：				
於二零零八年一月一日	—	339,081	364,221	703,302
年內增添	—	14,218	46,676	60,894
來自發展中物業重新分類	38,931	48,336	—	87,267
出售附屬公司	—	—	(8,536)	(8,536)
年內出售	—	(107,865)	(424)	(108,289)
匯兌調整	(2,424)	(2,771)	12,453	7,258
於二零零八年十二月三十一日	36,507	290,999	414,390	741,896
累積折舊及減值虧損：				
於二零零八年一月一日	—	141,349	142,466	283,815
年內撥備	99	4,362	37,561	42,022
出售附屬公司	—	—	(4,405)	(4,405)
年內出售	—	(59,074)	(367)	(59,441)
匯兌調整	(2)	113	437	548
於二零零八年十二月三十一日	97	86,750	175,692	262,539
賬面淨值：				
於二零零八年十二月三十一日	36,410	204,249	238,698	479,357

17. 固定資產(續)

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

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

17. 固定資產(續)

本集團

批租土地及樓宇之賬面淨值包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
位於香港之長期批租土地及樓宇	119,075	171,636
位於香港以外地區之批租土地及樓宇：		
長期租約	95,783	—
中期租約	25,801	26,096
	121,584	26,096
總額	240,659	197,732

本公司

	批租物業改善工程、傢俬、 裝置、廠房及設備及汽車	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本值：		
年初結餘	1,651	1,625
年內增添	37	26
年終結餘	1,688	1,651
累積折舊：		
年初結餘	1,626	1,623
年內撥備	20	3
年終結餘	1,646	1,626
賬面淨值：		
年終結餘	42	25

18. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
位於香港之中期批租土地及樓宇：		
年初結餘	19,500	17,170
公平值調整	—	2,330
年終結餘	19,500	19,500
位於香港之長期批租土地及樓宇：		
年初結餘	1,337,500	1,069,821
年內出售	(69,200)	—
出售一間附屬公司	(105,500)	—
來自固定資產重新分類	—	29,493
公平值調整	(177,700)	238,186
年終結餘	985,100	1,337,500
位於香港以外地區之中期批租土地及樓宇：		
年初結餘	2,333,010	2,170,347
年內增添	191,852	8,474
公平值調整	(64,045)	68,047
匯兌調整	121,011	86,142
年終結餘	2,581,828	2,333,010
位於香港以外地區之長期批租土地及樓宇：		
年初結餘	44,106	40,000
出售一間附屬公司	(47,062)	—
公平值調整	—	4,106
匯兌調整	2,956	—
年終結餘	—	44,106
位於香港以外地區之永久業權土地及樓宇：		
年初結餘	29,709	674,563
年內增添	—	17,588
出售附屬公司	—	(668,585)
公平值調整	(476)	273
匯兌調整	(1,774)	5,870
年終結餘	27,459	29,709
總額	3,613,887	3,763,825

根據獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司於二零零八年十二月三十一日之專業估值，並參照本公司一間間接附屬公司與獨立第三方於二零零八年十二月二十九日訂立之買賣協議而出售予獨立第三方之投資物業之實際出售價值(交易於結算日後完成)，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1,004,600,000港元(二零零七年—1,357,000,000港元)。

財務報告書附註

18. 投資物業(續)

根據獨立合資格估值師永利行評值顧問有限公司、Savills (Macau) Limited、Professional Asset Valuers, Incorporated、世邦魏理仕及四川大友房地產評估諮詢有限公司於二零零八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2,609,287,000港元(二零零七年—2,406,825,000港元)。

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

19. 發展中物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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	853,111	694,975
年內增添	346,044	109,022
重新分類至固定資產	(87,267)	—
重新分類至持作銷售之物業	(80,479)	—
匯兌調整	20,958	49,114
年終結餘	1,052,367	853,111
減值虧損撥備：		
年初結餘	(140,834)	(107,563)
重新分類至持作銷售之物業	10,083	—
年內減值	(9,089)	(26,780)
匯兌調整	(8,947)	(6,491)
年終結餘	(148,787)	(140,834)
減：列入流動部份之金額	903,580 (573,713)	712,277 (509,404)
非流動部份	329,867	202,873
按以下租約年期持有位於香港以外地區之土地及樓宇：		
批租(附註)	291,383	164,469
永久業權	612,197	547,808
	903,580	712,277

附註：位於香港以外地區價值64,540,000港元(二零零七年—119,991,000港元)之發展中物業之租約年期為99年，而價值226,843,000港元(二零零七年—44,478,000港元)之發展中物業之租約年期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。

20. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
所佔上市投資資產淨值	598,141	727,094
所佔非上市投資資產淨值	3,084,413	3,319,882
收購所產生之商譽扣除減值	85,025	154,025
應收聯營公司款項	462,136	505,643
應付聯營公司款項	(1,975)	(1,975)
	4,227,740	4,704,669
減值虧損撥備	(147,283)	(77,697)
	4,080,457	4,626,972
上市投資於十二月三十一日之市值	317,613	500,097

於二零零八年十二月三十一日之結餘包括本集團於LAAP之權益約2,990,000,000港元(二零零七年—3,115,000,000港元)。

與該等聯營公司之結餘包括應收美智寶國際有限公司4,500,000港元(二零零七年—4,500,000港元)，此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及無固定還款期。該結餘並非逾期或已減值，其賬面值與其公平值相若。

其餘與該等聯營公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等結餘被視為於聯營公司之類股本投資。

減值虧損根據該等聯營公司之估計折現現金淨流量所釐定之聯營公司可收回金額確認。於聯營公司之權益之賬面值減至各自之可收回金額。

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
於二零零八年一月一日：	
成本值	184,025
累積減值	(30,000)
賬面淨值	154,025
於二零零八年一月一日之成本值，扣除累積減值	154,025
年內減值	(69,000)
於二零零八年十二月三十一日之賬面值	85,025
於二零零八年十二月三十一日：	
成本值	184,025
累積減值	(99,000)
賬面淨值	85,025

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銀行業務現金產生單位作減值測試。

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7.9% (二零零七年—5.9%)。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。

20. 於聯營公司之權益(續)

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產	30,493,592	30,998,030
負債	(18,708,445)	(18,850,238)
收入	3,480,255	3,248,970
溢利／(虧損)	(377,116)	1,953,737

主要聯營公司詳情載於第146及147頁。

21. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
所佔非上市投資資產淨值	69,591	26,658
收購所產生之商譽扣除減值	—	1,324
應收共同控制實體款項	188,568	158,695
減值虧損撥備	258,159 (534)	186,677 —
應付一間共同控制實體款項	257,625 (46,638)	186,677 (46,968)
	210,987	139,709

因收購共同控制實體產生之商譽金額如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本值	1,324	1,324
年內減值	(1,324)	—
年終賬面淨值	—	1,324

21. 於共同控制實體之權益(續)

於二零零八年十二月三十一日，應付一間共同控制實體之結餘為無抵押，按固定年息3.61% (二零零七年—3.61%)計息及無固定還款期，其賬面值與其公平值相若。

與共同控制實體之結餘包括一筆3,974,000港元(二零零七年—4,000,000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、按年利率美元最優惠利率加2%(二零零七年—美元最優惠利率加2%)計息及無固定還款期。該筆貸款並非逾期或已減值，其賬面值與其公平值相若。

其餘與共同控制實體之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等結餘被視為於共同控制實體之類股本投資。

有關結餘包括本集團於Tanglin Residential Pte. Ltd.(「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浮動利率票據(「證券化活動」)。

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
所佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	1,352,897	1,057,919
非流動資產	2,057	6,733
流動負債	(729,590)	(36,301)
非流動負債	(378,232)	(871,781)
資產淨值	247,132	156,570
所佔共同控制實體業績：		
營業額	14,502	386
開支總額	(15,402)	(21,960)
除稅後虧損	(900)	(21,574)
所佔共同控制實體資本承擔	83,836	314,293

主要共同控制實體詳情載於第148頁。

22. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按公平值列賬之財務資產：				
於海外上市之股票證券	376,616	373,883	—	—
於海外上市之債務證券	12,559	—	—	—
非上市債務證券	6,621	14,250	—	—
非上市投資基金	71,814	119,967	—	—
	467,610	508,100	—	—
按成本值列賬之財務資產：				
非上市股票證券	140,941	117,393	8,920	8,920
非上市債務證券	12,175	40,875	1,200	1,200
非上市投資基金	15,461	15,461	—	—
	168,577	173,729	10,120	10,120
減值虧損撥備	(137,909)	(140,160)	(8,920)	(8,920)
	30,668	33,569	1,200	1,200
減：列入流動部份之金額	498,278	541,669	1,200	1,200
	—	(2,454)	—	—
非流動部份	498,278	539,215	1,200	1,200

債務證券之實際年利率介乎零至10.0%(二零零七年—零至8.0%)。

可供出售財務資產發行機構之分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股票證券：				
企業	517,557	491,276	8,920	8,920
債務證券：				
會所債券	12,175	12,175	1,200	1,200
企業	10,111	42,950	—	—
銀行及其他金融機構	9,069	—	—	—
	31,355	55,125	1,200	1,200

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虧損總額為58,859,000港元(二零零七年－收益總額157,843,000港元)，其中1,719,000港元(二零零七年－1,306,000港元)之收益從權益中撥出，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。

上市股票及債務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。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，且屬於結算日之最適當價值。

於年內，一項可供出售之上市財務資產之市值大幅下跌。董事認為，該下跌跡象表明該可供出售之上市財務資產已出現減值，並於年內綜合損益賬確認減值虧損39,015,000港元(二零零七年－無)。

除上文所述者外，若干私人機構所發行之非上市股票證券及債務證券於各結算日按成本減去減值計算。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算。

年內，董事參照投資公司管理層所編製之業務表現，就若干可供出售之非上市財務資產之賬面值進行檢討。年內13,251,000港元(二零零七年－13,775,000港元)之減值虧損自綜合損益賬中扣除。

23. 持至到期日財務資產

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
債務證券，按攤銷成本： 於海外上市	9,467	9,572
上市債務證券之市值	9,760	10,555

債務證券之實際年利率為9%(二零零七年—9%)。

持至到期日財務資產發行機構之分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行及其他金融機構	9,467	9,572

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9%(二零零七年—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若干結餘乃以賬面值為419,914,000港元(二零零七年—643,429,000港元)客戶之物業、按金及證券作抵押。

於結算日，逾期或已減值結餘乃與銀行及放款業務有關。年內呆壞賬撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	2,868	2,996
呆壞賬撥備	5,729	373
減值撥備回撥	—	(501)
年終結餘	8,597	2,868

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

25. 按公平值列入損益賬之財務資產

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作買賣：		
股票證券：		
香港上市	7,611	66,080
海外上市	2,464	8,066
	10,075	74,146
債務證券：		
海外上市	—	8,733
投資基金：		
海外上市	—	31,498
非上市	94,284	342,129
	94,284	373,627
其他：		
非上市	7,800	6,299
	112,159	462,805

按公平值列入損益賬之財務資產發行機構分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股票證券：		
企業	10,075	66,876
銀行及其他金融機構	—	7,270
	10,075	74,146
債務證券：		
企業	—	8,733

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	44,010	44,416
30日以內	24,174	63,793
31至60日	2,643	411
61至90日	1,123	54
91至180日	2,722	132
超逾180日	1,076	—
	75,748	108,806

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

於二零零八年十二月三十一日，與一項物業發展項目有關之應收賬款15,874,000港元（二零零七年一無）已減值及作出撥備。除此之外，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。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。

除若干證券經紀之計息應收賬款外，應收貿易賬款結餘不計利息。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

27. 銀行及其他貸款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行貸款：				
有抵押(附註(a))	2,059,503	1,890,523	448,000	478,000
無抵押	39,277	21,747	—	—
	2,098,780	1,912,270	448,000	478,000
其他貸款：				
無抵押(附註(b))	155,002	352,020	—	40,000
	2,253,782	2,264,290	448,000	518,000
減：列入流動部份之金額	(699,232)	(931,953)	(258,000)	(298,000)
非流動部份	1,554,550	1,332,337	190,000	220,000
按貨幣分類之銀行及其他貸款：				
港元	1,288,000	1,358,000	448,000	518,000
美元	356,505	367,934	—	—
人民幣	432,012	315,343	—	—
坡元	177,265	223,013	—	—
	2,253,782	2,264,290	448,000	518,000
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	544,230	579,933	258,000	258,000
第二年	405,357	332,138	190,000	30,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	337,575	558,153	—	190,000
五年後	811,618	442,046	—	—
	2,098,780	1,912,270	448,000	478,000
須於以下期間償還之其他貸款：				
一年內	155,002	352,020	—	40,000

本集團及本公司銀行及其他貸款之賬面值與其公平值相若，其利息按年利率介乎1.3%至6.0% (二零零七年—3.9%至7.5%)計算。

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1,227,473,000港元(二零零七年－2,617,877,000港元)之本集團若干上市附屬公司之股份；
 - (ii) 賬面值分別為3,073,317,000港元(二零零七年－3,398,265,000港元)、119,075,000港元(二零零七年－171,634,000港元)及573,713,000港元(二零零七年－461,679,000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) 賬面值為26,400,000港元(二零零七年－無)之本公司定期存款。
- 於二零零七年十二月三十一日之銀行貸款亦以本集團賬面值為55,914,000港元之若干證券作抵押。
- (b) 本集團於二零零八年十二月三十一日之其他貸款包括一筆來自第三方墊付之無抵押貸款155,002,000港元(二零零七年－352,020,000港元)，該筆貸款已按借貸雙方同意之條款續期一年，並須於二零零九年六月二十六日或之前償還。

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	534,248	767,208
30日以內	52,604	84,226
31至60日	10,107	7,361
61至90日	2,854	—
91至180日	1,405	—
超逾180日	660	—
	601,878	858,795

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。於二零零八年十二月三十一日，客戶信託銀行結餘總額為509,355,000港元(二零零七年－730,995,000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。

財務報告書附註

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0.3%至4.5%(二零零七年—1.2%至5.3%)。

30. 遞延稅項

年內遞延稅項之變動如下：

本集團

	超出		可供出售			總額 千港元
	相關折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	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	
二零零八年						
於二零零八年一月一日	5,930	501,833	7,957	(7,807)	—	507,913
年內於損益賬中扣除/(計入)						
之遞延稅項	(178)	(43,674)	—	(205)	2,409	(41,648)
稅率變動之影響	(305)	(11,933)	—	446	—	(11,792)
年內於權益中計入之遞延稅項	—	—	(6,620)	—	—	(6,620)
出售附屬公司	—	(8,655)	—	—	—	(8,655)
匯兌調整	—	28,775	(17)	—	—	28,758
於二零零八年十二月三十一日	5,447	466,346	1,320	(7,566)	2,409	467,956
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

30. 遞延稅項(續)

就資產負債表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債經已抵銷。本集團就財務申報用途之遞延稅項結餘分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產淨值	(184)	—
在綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債淨值	468,140	507,913
	467,956	507,913

本集團之可扣減暫時性差額及稅項虧損分別為5,617,000港元(二零零七年—6,035,000港元)及765,256,000港元(二零零七年—705,832,000港元)，可無限期用於抵銷該等虧損公司日後之應課稅溢利。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任何遞延稅項資產。

根據中華人民共和國企業所得稅法，於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派之股息須徵收10%之暫繳稅。是項規定已由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法管轄區之間訂有稅務優惠，則可按較低暫繳稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就於中國大陸成立之附屬公司於二零零八年一月一日以後產生之盈利所分派之股息繳納暫繳稅。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無因若干附屬公司、聯營公司或共同控制實體之未匯出盈利之應付稅項產生重大未確認遞延稅項負債(二零零七年—無)，因若該等盈利得以匯出，本集團仍無額外稅項負債。

31. 股本
股份

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定： 30,000,000,000股(二零零七年－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： 532,968,372股(二零零七年－433,735,010股) 每股面值0.10港元之普通股	53,297	43,373

年內，股本之變動如下：

- (a) 本公司按於二零零八年六月五日每持有四股股份可獲配一股供股股份之比例以每股供股股份3.80港元之發行價發行本公司新股進行供股(「供股」)，導致於二零零八年六月二十七日發行108,433,752股每股面值0.10港元之股份，總現金代價(未扣除開支)約為412,048,000港元。
- (b) 年內，以現金方式按每股4.70港元之認購價行使本公司合共12,267港元之認股權證所附之認購權後，發行合共2,610股每股面值0.10港元之本公司股份。
- (c) 年內，合共9,203,000股(二零零七年－無)每股面值0.10港元之股份已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回，其後由本公司註銷。有關購回所產生之溢價20,534,000港元(二零零七年－無)已計入本公司之保留溢利，而920,000港元(二零零七年－無)則自保留溢利轉撥至財務報告書附註33所載之資本贖回儲備。

董事認為於年內購回本公司股份能提升本公司之每股資產淨值，整體而言對股東有利，故進行有關購回。

31. 股本(續)

年內就上述本公司已發行股本之變動所進行之交易概述如下：

	發行股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總額 千港元
於二零零八年一月一日	433,735,010	43,373	515,637	559,010
供股(a)	108,433,752	10,844	401,204	412,048
發行股份開支(a)	—	—	(4,503)	(4,503)
認股權證獲行使而發行股份(b)	2,610	—	12	12
購回股份(c)	(9,203,000)	(920)	—	(920)
於二零零八年十二月三十一日	532,968,372	53,297	912,350	965,647

認股權證

年內，本公司根據供股按每認購兩股供股股份可獲發一份認股權證之基準發行紅利認股權證(「認股權證」)，導致於二零零八年六月二十七日發行54,216,876份認股權證，總認購價值約為254,819,000港元。每份認股權證之持有人均可於二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩日)，按每股4.70港元(可予調整)之認購價以現金認購一股本公司面值0.10港元之普通股。年內，已行使總認購價值12,267港元之2,610份認股權證，按每股4.70港元之認購價認購2,610股每股面值0.10港元之普通股。於結算日，本公司有54,214,266份認股權證未獲行使，總認購價值約254,807,000港元。根據本公司現時之股本結構，全面行使該等認股權證將導致額外發行54,214,266股本公司每股面值0.10港元之普通股。

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：

(a) 本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃

根據於二零零七年六月七日(「採納日期」)經本公司股東採納及批准之本公司購股權計劃(「購股權計劃」)，董事會(「董事會」)可酌情授予任何合資格僱員(包括本集團或其任何成員公司之董事、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所有人權益，並鼓勵合資格人士為本公司及其股東之整體利益致力提升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。

可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%。可根據購股權計劃授出之購股權所涉及之股份數目上限(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%，即43,373,501股(「計劃授權限額」)。計劃授權限額可予更新，惟須事先取得本公司股東批准。於任何12個月期間內，於行使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自行釐定，但無論如何不得低於以下之較高者：本公司股份於購股權授出日期在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。

32. 購股權計劃(續)

(a) 本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

於二零零八年一月一日，尚有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)無代價授出之未行使購股權，以認購本公司每股面值0.10港元之普通股(「股份」)合共4,337,000股，每股初步行使價為6.98港元(可予調整)。購股權所涉及之股份數目及行使價已因應供股作出調整，行使價調整為每股5.58港元(可予調整)，由二零零八年六月二十七日起生效。上述購股權不得於授出日期起至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由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。

於二零零八年八月一日，根據購股權計劃向一名合資格人士無代價授出一份購股權，以認購625,000股股份，每股行使價為3.95港元(可予調整)。該購股權不得於授出日期至二零零九年七月三十一日期間行使。該購股權可由二零零九年八月一日至二零一二年十二月十六日期間行使。股份於二零零八年七月三十一日(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每股4.45港元。

於二零零八年十二月三十一日，尚有根據購股權計劃授出之未行使購股權，以認購6,046,250股本公司每股面值0.10港元之普通股(「購股權股份」)。

財務報告書附註

32. 購股權計劃(續)

(a) 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			
			於二零零八年 一月一日 結餘	年內調整 [#]	年內授出	於二零零八年 十二月三十一日 結餘
董事：						
李聯煒	二零零七年十二月十七日	5.58*	900,000	225,000	—	1,125,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	5.58*	155,000	38,750	—	193,750
李澤培	二零零七年十二月十七日	5.58*	130,000	32,500	—	162,500
梁英傑	二零零七年十二月十七日	5.58*	130,000	32,500	—	162,500
徐景輝	二零零七年十二月十七日	5.58*	130,000	32,500	—	162,500
容夏谷	二零零七年十二月十七日	5.58*	130,000	32,500	—	162,500
僱員(附註)						
	二零零七年十二月十七日	5.58*	2,682,000	670,500	—	3,352,500
	二零零八年八月一日	3.95	—	—	625,000	625,000
其他						
	二零零七年十二月十七日	5.58*	80,000	20,000	—	100,000
總額			4,337,000	1,084,250	625,000	6,046,250
每股加權平均行使價(港元)			6.98	5.58	3.95	5.41

* 因應供股由6.98港元調整至5.58港元，自二零零八年六月二十七日起生效

因應供股作出之調整

附註：僱員指於二零零八年十二月三十一日與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，不包括董事及本公司行政總裁。

除本文所披露者外，年內，本公司並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於本報告日期，按購股權計劃可予發行之股份(根據購股權計劃已授出但尚未行使之購股權所涉及之股份除外)總數為37,327,251股每股面值0.10港元之普通股，佔本公司現已發行股本約7.5%。

32. 購股權計劃(續)

(a) 本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

於二零零八年十二月三十一日，購股權股份之行使價及本公司尚未行使之購股權之行使期如下：

購股權股份數目	每股行使價 (附註) 港元	行使期
5,421,250	5.58*	二零零八年六月十七日至 二零一二年十二月十六日
625,000	3.95	二零零九年八月一日至 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。

* 根據供股，購股權股份之行使價已由每股6.98港元調整至每股5.58港元(可予調整)，自二零零八年六月二十七日起生效。

年內授出之購股權之公平值為1,066,000港元(二零零七年－11,700,000港元)，其中1,066,000港元(二零零七年－11,700,000港元)由本集團確認為截至二零零八年十二月三十一日止年度之購股權開支。

年內授出以股份支付之購股權之公平值，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：

	二零零八年	二零零七年
股息率(%)	1.519	0.611
歷史及預計波幅(%)	55.58	45.79
無風險利率(%)	3	4
購股權之預計年期(年)	4.5	5.0
加權平均股價(港元)	3.95	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。預計波幅乃反映歷史波幅可預示未來趨勢之假設，亦不一定符合實際情況。

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。

32. 購股權計劃(續)

(a) 本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

於結算日，本公司根據購股權計劃有尚未行使之購股權，可認購6,046,250股本公司每股面值0.10港元之普通股，佔本公司當時已發行股本約1.1%。根據本公司現時之股本結構，全面行使未行使之購股權將導致額外發行6,046,250股本公司之普通股及32,719,000港元之現金所得款項(未扣除開支)。此外，全面行使所有該等購股權將提供額外股本605,000港元及股份溢價32,114,000港元(未計發行開支)。

(b) 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(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。

於二零零八年一月一日，尚有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)無代價授出之未行使購股權，以認購力寶華潤每股面值0.10港元之普通股(「力寶華潤股份」)合共92,010,000股，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起至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由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。

於二零零八年八月一日，根據力寶華潤購股權計劃向一名合資格人士無代價授出一份購股權，以認購7,000,000股力寶華潤股份，每股行使價為0.169港元(可予調整)。該購股權不得於授出日期起至二零零九年七月三十一日期間行使。該購股權可由二零零九年八月一日至二零一二年十二月十六日期間行使。力寶華潤股份於二零零八年七月三十一日(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每股0.17港元。

於二零零八年十二月三十一日，尚有根據力寶華潤購股權計劃授出之未行使購股權，以認購99,010,000股力寶華潤股份(「力寶華潤購股權股份」)。

32. 購股權計劃(續)

(b) 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		
			於二零零八年 一月一日 結餘	於二零零八年 十二月三十一日 年內授出	於二零零八年 十二月三十一日 結餘
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1)	二零零七年十二月十七日	0.267	20,260,000	—	20,260,000
	二零零八年八月一日	0.169	—	7,000,000	7,000,000
其他(附註2)	二零零七年十二月十七日	0.267	39,850,000	—	39,850,000
總額			92,010,000	7,000,000	99,010,000
每股加權平均行使價(港元)			0.267	0.169	0.260

附註：

1. 僱員指於二零零八年十二月三十一日與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，不包括董事及本公司行政總裁。
2. 包括由力寶華潤之前僱員持有可認購合共7,500,000股力寶華潤購股權股份之購股權，該等購股權已於年結日後失效。

除本文所披露者外，年內，力寶華潤並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於本報告日期，按力寶華潤購股權計劃可予發行之力寶華潤股份(根據力寶華潤購股權計劃已授出但尚未行使及/或失效者除外)總數為828,598,871股力寶華潤股份，佔力寶華潤現已發行股本約9%。

32. 購股權計劃(續)

(b) 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)

於二零零八年十二月三十一日，力寶華潤購股權股份之行使價及力寶華潤尚未行使之購股權之行使期如下：

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
7,000,000	0.169	二零零九年八月一日至 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。

年內授出之力寶華潤購股權之公平值為462,000港元(二零零七年—10,000,000港元)，其中462,000港元(二零零七年—10,000,000港元)由本集團確認為截至二零零八年十二月三十一日止年度之購股權開支。

年內授出以股份支付之力寶華潤購股權之公平值，於授出日期使用經調整之柏力克—舒爾斯模型，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：

	二零零八年	二零零七年
股息率(%)	3.55	2.40
歷史及預計波幅(%)	58.09	58.02
無風險利率(%)	3	4
購股權之預計年期(年)	4.5	5
加權平均股價(港元)	0.169	0.250

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。預計波幅乃反映歷史波幅可預示未來趨勢之假設，亦不一定符合實際情況。

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。

32. 購股權計劃(續)

(b) 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)

於結算日，力寶華潤根據力寶華潤購股權計劃有尚未行使之購股權，可認購99,010,000股力寶華潤每股面值0.10港元之普通股，佔力寶華潤當時已發行股本約1.1%。於年結日後，可認購7,500,000股力寶華潤股份之購股權失效。根據力寶華潤現時之股本結構，全面行使未行使之購股權將導致額外發行91,510,000股力寶華潤之普通股及23,747,000港元之現金所得款項(未扣除開支)。此外，全面行使所有該等購股權將提供額外股本9,151,000港元及股份溢價14,596,000港元(未計發行開支)。

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

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。

於二零零八年一月一日，尚有根據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)無代價授出之未行使購股權，以認購HKC每股面值1.00港元之普通股(「HKC股份」)合共13,468,000股，每股初步行使價為1.68港元(可予調整)。因應HKC於二零零八年六月按每持有二十股股份可獲配七股供股股份之比例發售新股之供股(「HKC供股」)，按HKC購股權可認購之HKC股份數目及行使價已作出調整，行使價由每股1.68港元調整為每股1.24港元(可予調整)，由二零零八年六月二十七日起生效。上述購股權不得於授出日期起至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由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。

於二零零八年八月一日，根據HKC購股權計劃向一名合資格人士無代價授出一份購股權，以認購2,025,000股HKC股份，每股行使價為1.00港元(可予調整)。該購股權不得於授出日期起至二零零九年七月三十一日期間行使。該購股權可由二零零九年八月一日至二零一二年十二月十六日期間行使。HKC股份於二零零八年七月三十一日(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每股0.93港元。

於二零零八年十二月三十一日，尚有根據HKC購股權計劃授出之未行使購股權，以認購20,206,800股HKC股份(「HKC購股權股份」)。

財務報告書附註

32. 購股權計劃(續)

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

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			
			於二零零八年 一月一日		於二零零八年 十二月三十一日	
			結餘	年內調整#	年內授出	結餘
董事：						
李聯煒	二零零七年十二月十七日	1.24*	3,400,000	1,190,000	—	4,590,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	1.24*	600,000	210,000	—	810,000
徐景輝	二零零七年十二月十七日	1.24*	450,000	157,500	—	607,500
容夏谷	二零零七年十二月十七日	1.24*	450,000	157,500	—	607,500
HKC其他董事	二零零七年十二月十七日	1.24*	900,000	315,000	—	1,215,000
僱員(附註)	二零零七年十二月十七日	1.24*	5,568,000	1,948,800	—	7,516,800
其他	二零零七年十二月十七日 二零零八年八月一日	1.24* 1.00	2,100,000 —	735,000 —	— 2,025,000	2,835,000 2,025,000
總額			13,468,000	4,713,800	2,025,000	20,206,800
每股加權平均行使價(港元)			1.68	1.24	1.00	1.22

* 因應HKC供股由1.68港元調整至1.24港元，自二零零八年六月二十七日起生效

因應HKC供股作出之調整

附註：僱員指於二零零八年十二月三十一日與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，不包括董事及本公司行政總裁。

除本文所披露者外，年內，HKC並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於本報告日期，按HKC購股權計劃可予發行之HKC股份(根據HKC購股權計劃已授出但尚未行使者除外)總數為114,476,109股每股面值1.00港元之普通股，佔HKC現已發行股本約6.3%。

32. 購股權計劃(續)

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

於二零零八年十二月三十一日，HKC購股權股份之行使價及HKC尚未行使之購股權之行使期如下：

HKC購股權 股份數目	每股行使價 (附註) 港元	行使期
18,181,800	1.24*	二零零八年六月十七日至 二零一二年十二月十六日
2,025,000	1.00	二零零九年八月一日至 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。

* 根據HKC供股，HKC購股權股份之行使價已由每股1.68港元調整至每股1.24港元(可予調整)，由二零零八年六月二十七日起生效。

年內授出之HKC購股權之公平值為419,000港元(二零零七年－6,800,000港元)，其中419,000港元(二零零七年－6,800,000港元)由本集團確認為截至二零零八年十二月三十一日止年度之購股權開支。

年內HKC授出以股份支付之購股權之公平值，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：

	二零零八年	二零零七年
股息率(%)	7.258	4.037
歷史及預計波幅(%)	47.78	46.53
無風險利率(%)	3	4
購股權之預計年期(年)	4.5	5.0
加權平均股價(港元)	0.93	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。預計波幅乃反映歷史波幅可預示未來趨勢之假設，亦不一定符合實際情況。

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，HKC根據HKC購股權計劃有尚未行使之購股權可認購20,206,800股HKC每股面值1.00港元之普通股，佔HKC當時已發行股本約1.1%。根據HKC現時之股本結構，全面行使未行使之購股權將導致額外發行20,206,800股HKC之普通股及24,570,000港元之現金所得款項(未扣除開支)。此外，全面行使所有該等購股權將提供額外股本20,207,000港元及股份溢價4,363,000港元(未計發行開支)。

財務報告書附註

33. 儲備

本集團

二零零八年	股份	購股權	特別	資本	投資	其他資產	匯兌	匯兌			少數	
	溢價賬	儲備	資本儲備	贖回儲備	法定儲備	重估儲備	重估儲備	均衡儲備	監管儲備	保留溢利	總額	股東權益
	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
			(附註(a))		(附註(b))			(附註(c))				
於二零零八年一月一日	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
供股	396,701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	396,701	209,097
認股權證行使而發行股份	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-
購回股份	-	-	-	920	-	-	-	-	-	(21,454)	(20,534)	-
向附屬公司少數股東												
購回股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(749)
可供出售財務資產之												
公平值虧損淨額	-	-	-	-	-	(33,079)	-	-	-	-	(33,079)	(25,780)
可供出售財務資產之公平值												
虧損產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	3,450	-	-	-	-	3,450	3,170
不再確認可供出售財務資產	-	-	-	-	-	(920)	-	-	-	-	(920)	(799)
所佔聯營公司及共同控制實體												
之儲備	-	-	-	-	-	(57,240)	-	(6,989)	-	-	(64,229)	(49,757)
轉撥儲備	-	-	-	-	733	-	-	-	-	(733)	-	-
來自一間附屬公司一名												
少數股東之墊款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,884
於附屬公司權益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(197,901)
一名少數股東於一間												
附屬公司之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165,551
終止將附屬公司綜合入賬	-	-	-	-	-	-	-	(644)	-	-	(644)	(880)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(1,577)	-	-	(1,577)	(640)
股本結算之購股權安排	-	1,612	-	-	-	-	-	-	-	-	1,612	335
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	(25,601)	-	-	(25,601)	21,336
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(336,744)	(336,744)	(245,845)
已向本公司股東宣派及												
支付之二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,349)	(17,349)	-
已向附屬公司少數股東宣派及												
支付之二零零七年												
末期股息及分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(61,232)
已向本公司股東宣派及												
支付之二零零八年年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,843)	(10,843)	-
已向附屬公司少數股東宣派及												
支付之二零零八年												
中期股息及分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,658)
於二零零八年十二月三十一日	914,507	23,920	1,709,202	18,781	3,465	134,854	9,859	189,643	458	1,632,250	4,636,939	3,401,841

財務報告書附註

33. 儲備(續)

本集團

二零零七年	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	法定儲備 (附註(b))	投資 重估儲備	其他資產 重估儲備	匯兌 均衡儲備	監管儲備	保留溢利 (附註(c))	總額	少數 股東權益
	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
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)	-	-
償還予附屬公司少數股東之款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(223,431)
向少數股東收購附屬公司之股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(132,843)
於附屬公司權益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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 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

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
二零零八年						
於二零零八年一月一日	515,637	11,700	1,709,202	17,860	217,212	2,471,611
供股	396,701	—	—	—	—	396,701
認股權證獲行使而發行股份	12	—	—	—	—	12
購回股份	—	—	—	920	(21,454)	(20,534)
股本結算之購股權安排	—	1,066	—	—	—	1,066
年內溢利(附註13)	—	—	—	—	6,447	6,447
宣派及支付之二零零七年 末期股息	—	—	—	—	(17,349)	(17,349)
宣派及支付之二零零八年 中期股息	—	—	—	—	(10,843)	(10,843)
於二零零八年十二月三十一日	912,350	12,766	1,709,202	18,780	174,013	2,827,111
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
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
宣派及支付之二零零六年 末期股息	—	—	—	—	(17,349)	(17,349)
宣派及支付之二零零七年 中期股息	—	—	—	—	(8,675)	(8,675)
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

於二零零八年十二月三十一日，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174,013,000港元(二零零七年—217,212,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，其他可供分派儲備合共為1,709,202,000港元(二零零七年—1,709,202,000港元)。

於結算日後宣派截至二零零八年十二月三十一日止年度之擬派末期股息為10,009,000港元(二零零七年—17,349,000港元)已包括在本集團及本公司於二零零八年十二月三十一日之保留溢利內。

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股本增加及股份溢價賬日後有進賬而減少。該儲備中所減少之任何部份並不受承諾之條款限制。

於二零零八年十二月三十一日，概無特別資本儲備仍受承諾規限(二零零七年一無)。

(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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份之成本值	1	5,000
應收附屬公司款項	3,890,755	3,675,342
應付附屬公司款項	(452,886)	(457,001)
	3,437,870	3,223,341
減值虧損撥備	(205,074)	(192,074)
	3,232,796	3,031,267

與附屬公司之結餘乃無抵押及無固定還款期。若干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。董事認為，該等結餘被視為於附屬公司之類股本投資。

主要附屬公司詳情載於第134至145頁。

財務報告書附註

35. 綜合現金流動表附註

以下為除稅前溢利／(虧損)及經營所得之現金對賬：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利／(虧損)		(615,783)	1,494,791
調整：			
所佔聯營公司業績		128,636	(1,222,656)
所佔共同控制實體業績		774	(5,517)
出售下列項目之虧損／(收益)：			
固定資產		(199,483)	407
投資物業	7	510	—
於附屬公司之權益	36	(28,838)	(83,779)
可供出售財務資產		(20,298)	(746)
聯營公司		—	(57,620)
減值虧損撥備：			
聯營公司		145,478	56,694
一間共同控制實體	7	1,858	—
可供出售財務資產		52,266	13,775
持作銷售之物業		474	10,140
發展中物業		9,089	26,780
投資物業之公平值虧損／(收益)		242,221	(312,942)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值虧損／(收益)淨額		150,504	(58,960)
於附屬公司權益變動之虧損		—	1,053
呆壞賬撥備		21,603	2,415
撤銷應收賬款	7	23,487	—
融資成本		84,158	131,525
利息收入		(34,105)	(52,173)
股息收入		(2,628)	(8,829)
折舊	7	42,022	16,833
購股權	7	1,947	28,500
超逾業務合併成本之部份		(155,635)	—
營運資金變動前之經營虧損		(151,743)	(20,309)
持作銷售之物業減少／(增加)		60,956	(577)
存貨增加		(988)	(1,092)
持至到期日財務資產減少		105	10
按公平值列入損益賬之財務資產減少		191,852	530,895
貸款及墊款減少		46,504	38,868
應收賬款、預付款項及按金減少／(增加)		44,491	(156,730)
客戶之信託銀行結餘減少／(增加)		221,640	(148,090)
應付賬款、應計款項及已收按金增加／(減少)		(109,796)	281,012
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款減少		(32,003)	(140,298)
遞延租金增加		47,466	84,151
經營所得之現金		318,484	467,840

36. 出售附屬公司

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售資產淨值：		
固定資產	4,131	1,482
投資物業	152,562	668,585
於聯營公司之權益	—	124
現金及銀行結餘	1,152	28,944
應收賬款、預付款項及按金	9,651	207
應付賬款、應計款項及已收按金	(7,885)	(9,594)
遞延稅項負債	(8,655)	(30,416)
撥出之匯兌均衡儲備	(2,221)	4,759
少數股東權益	(1,520)	(133,702)
	147,215	530,389
出售附屬公司之收益	28,838	83,779
	176,053	614,168
支付方式：		
現金代價	169,396	614,168
於聯營公司之權益增加	6,657	—
	176,053	614,168

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金代價	169,396	614,168
已出售現金及銀行結餘	(1,152)	(28,944)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	168,244	585,224

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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	258	460
一間被投資公司	—	920
	258	1,380

(b) 銀行業務資產負債表外之風險詳情

於二零零八年十二月三十一日，本集團有關其銀行附屬公司之或然負債為25,020,000港元（二零零七年－27,478,000港元），包括擔保及其他背書17,753,000港元（二零零七年－17,881,000港元）及代表客戶之信用狀負債7,267,000港元（二零零七年－9,597,000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，本集團就一間共同控制實體之證券化活動訂立一項超支承諾及諒解契約。於二零零八年十二月三十一日，本集團承受最高風險淨額約18,224,000港元（二零零七年－86,177,000港元）。有關證券化活動之詳情載於財務報告書附註21。

本公司於結算日並無任何重大或然負債（二零零七年一無）。

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。於二零零八年十二月三十一日，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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	109,666	117,397
第二至第五年(包括首尾兩年)	54,816	63,513
五年後	—	1,284
	164,482	182,194

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷之經營租約協議租賃若干物業。有關租約於二零二七年十二月三十一日前之不同日期屆滿，而物業租賃載有租金調整之條款。於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷之經營租約於未來就土地及樓宇應付之最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	178,178	156,948	—	4,500
第二至第五年(包括首尾兩年)	661,506	847,775	—	—
五年後	1,897,849	2,796,549	—	—
	2,737,533	3,801,272	—	4,500

39. 資本承擔

於結算日，本集團有以下承擔：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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	243,871	290,318
其他資本承擔： 已訂約但未作出撥備(附註)	79,240	500,361
	323,111	790,679

附註：結餘包括本集團就若干物業發展項目而於新加坡(二零零七年—新加坡及中華人民共和國)成立合營企業之資本承擔約64,000,000港元(二零零七年—371,000,000港元)。

本公司於結算日並無任何重大承擔(二零零七年—無)。

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) 於二零零八年十二月三十一日，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收取投資顧問收入11,349,000港元(二零零七年—11,349,000港元)。
- (c) 年內，本公司之非全資附屬公司，即HKC之全資附屬公司Lippo Realty (Singapore) Pte. Limited向本集團之聯營公司及共同控制實體收取之項目管理收入分別為15,456,000港元(二零零七年—5,767,000港元)及1,795,000港元(二零零七年—600,000港元)。

財務報告書附註

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

於二零零八年十二月三十一日

財務資產

	持作買賣之 按公平值		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
	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			
應收一間聯營公司	—	—	4,500	—	4,500
應收一間共同控制實體	—	—	3,974	—	3,974
持至到期日財務資產	—	9,467	—	—	9,467
可供出售財務資產	—	—	—	498,278	498,278
按公平值列入損益賬之 財務資產	112,159	—	—	—	112,159
貸款及墊款	—	—	218,379	—	218,379
應收賬款及按金	—	—	219,890	—	219,890
客戶之信託銀行結餘	—	—	509,355	—	509,355
有抵押定期存款	—	—	26,400	—	26,400
現金及銀行結餘	—	—	1,441,456	—	1,441,456
	112,159	9,467	2,423,954	498,278	3,043,858

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
銀行及其他貸款	2,253,782
應付一間共同控制實體	46,638
應付賬款、應計款項及已收按金	1,357,803
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	133,220
	3,791,443

財務報告書附註

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
應收一間聯營公司	—	—	4,500	—	4,500
應收一間共同控制實體	—	—	4,000	—	4,000
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	2,104,777	541,669	3,118,823

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
銀行及其他貸款	2,264,290
應付一間共同控制實體	46,968
應付賬款、應計款項及已收按金	1,473,113
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	165,223
	3,949,594

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
於二零零八年十二月三十一日

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
可供出售財務資產	—	1,200	1,200
應收賬款及按金	255	—	255
有抵押定期存款	26,400	—	26,400
現金及銀行結餘	78,293	—	78,293
	104,948	1,200	106,148

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
銀行及其他貸款	448,000
應付賬款、應計款項及已收按金	11,638
	459,638

財務報告書附註

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
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
	2,609	1,200	3,809

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
銀行及其他貸款	518,000
應付賬款、應計款項及已收按金	3,442
	521,442

42. 財務風險管理目標及政策

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

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

(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、所提供之抵押及對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因素。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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按地區劃分：		
香港	86,720	198,763
中國大陸	11,376	31,800
新加坡	34,452	176
澳門	154,142	132,357
歐洲	—	1,338
其他	7,437	15,033
	294,127	379,467

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

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險

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

包括執行董事及高級經理在內之管理人員一直監察本集團之流動資金狀況，以確保備有足夠流動資金應付一切到期債務，並將本集團之財務資源發揮最大效益。於二零零八年十二月三十一日，根據銀行及其他貸款賬面值計算，本集團31%(二零零七年—41%)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

	三個月	三個月以上	一年以上	無註明		總額
	按要求償還	或以下	至一年	五年以上	日期	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年十二月三十一日						
資產						
應收一間聯營公司	—	—	—	—	4,500	4,500
應收一間共同控制實體	—	—	—	—	3,974	3,974
債務證券：						
持至到期日財務資產	—	—	—	9,467	—	9,467
可供出售財務資產	—	—	—	6,621	24,734	31,355
貸款及墊款	114,477	30,514	16,399	33,294	23,695	218,379
應收賬款及按金	45,367	33,436	9,084	37,450	—	219,890
客戶之信託銀行結餘	157,023	352,332	—	—	—	509,355
有抵押定期存款	—	26,400	—	—	—	26,400
現金及銀行結餘	444,352	997,104	—	—	—	1,441,456
	761,219	1,439,786	25,483	70,744	39,783	2,464,776
負債						
銀行及其他貸款	—	50,000	649,232	742,932	811,618	2,253,782
應付一間共同控制實體	—	—	—	—	46,638	46,638
應付賬款、應計款項及已收按金	535,373	117,630	34,855	588,713	—	1,357,803
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	101,153	27,120	4,947	—	—	133,220
	636,526	194,750	689,034	1,331,645	811,618	3,791,443

財務報告書附註

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
於二零零七年十二月三十一日							
資產							
應收一間聯營公司	—	—	—	—	—	4,500	4,500
應收一間共同控制實體	—	—	—	—	—	4,000	4,000
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
貸款及墊款	182,266	43,540	16,971	13,134	14,750	—	270,661
應收賬款及按金	46,864	129,045	22,443	21,772	—	91,094	311,218
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	139,369	2,178,207
負債							
銀行及其他貸款	—	305,914	626,039	890,291	442,046	—	2,264,290
應付一間共同控制實體	—	—	—	—	—	46,968	46,968
應付賬款、應計款項及已收按金	767,560	159,498	10,568	296,931	—	238,556	1,473,113
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	285,524	3,949,594

財務報告書附註

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
於二零零八年十二月三十一日						
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	—	—	—	—	255	255
有抵押定期存款	—	26,400	—	—	—	26,400
現金及銀行結餘	729	77,564	—	—	—	78,293
	729	103,964	—	—	1,455	106,148
負債						
銀行及其他貸款	—	15,000	243,000	190,000	—	448,000
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

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 利率風險

利率風險主要由重定附有利息之資產及負債之息率之時差所引致。本集團之利率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及權益(透過對附有利息之貨幣資產及負債之影響)對利率在合理可能變動下之敏感度。

	二零零八年			二零零七年		
	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 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	權益 增加/(減少) 千港元
本集團						
港元	+50	(8,061)	(8,061)	+50	(9,241)	(9,241)
美元	+50	445	(1)	+50	135	135
坡元	+50	(303)	(303)	+50	(88)	(88)
人民幣	+50	242	242	+50	122	122
港元	-50	8,061	8,061	-50	9,241	9,241
美元	-50	(445)	353	-50	(135)	(135)
坡元	-50	303	303	-50	88	88
人民幣	-50	(242)	(242)	-50	(122)	(122)
本公司						
港元	+50	(1,837)	(1,837)	+50	(2,246)	(2,246)
港元	-50	1,837	1,837	-50	2,246	2,246

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以管理外匯風險。外匯風險一直由本集團之高層管理人員進行管理及監察。

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團除稅前溢利(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。

	除稅前溢利 增加／(減少)	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團		
美元兌港元		
－上升3%(二零零七年－3%)	7,271	6,726
－下跌3%(二零零七年－3%)	(7,271)	(6,726)
坡元兌港元		
－上升3%(二零零七年－3%)	1,382	2,863
－下跌3%(二零零七年－3%)	(1,382)	(2,863)

本公司於結算日並無重大外匯風險(二零零七年－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。

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。於二零零八年十二月三十一日，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：

	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 高/低	二零零七年 十二月三十一日	二零零七年 高/低
香港－恒生指數	14,387	27,854/10,676	27,812	31,638/18,664
新加坡－海峽時報指數	1,762	3,475/1,474	3,482	3,865/2,961
印尼－耶加達綜合指數	1,355	2,838/1,089	2,746	2,811/1,678

本集團根據過往兩年之歷史數據以Value at Risk(「VaR」)模型評估投資組合之市值之可能變動。本集團所採納之VaR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
二零零八年		
財務資產：		
香港	7,611	1,024
新加坡	1,780	231
印尼	370,814	37,577
全球及其他	180,384	7,025
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
全球及其他	526,022	8,567

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盡量提高股東價值。

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，直至該儲備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%。

截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止各年度，有關資本管理之目標、政策或程序並無任何變動。

本集團按資本負債比率(以貸款總額(經扣除少數股東權益)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。股東權益總額指本公司權益持有人應佔權益。

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行及其他貸款(附註27)	2,253,782	2,264,290
減：於銀行及其他貸款之少數股東權益	(595,927)	(571,707)
銀行及其他貸款，扣除少數股東權益	1,657,855	1,692,583
本公司權益持有人應佔權益	4,690,236	4,790,057
資本負債比率	35.3%	35.3%

43. 結算日後事項

於二零零八年十二月二十九日，本公司之一間間接附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售一項投資物業，代價為19,500,000港元。該代價乃參考該投資物業之公平市值而釐定。交易其後已於二零零九年二月五日完成。

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二零零七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

本財務報告書已於二零零九年四月十七日獲董事會核准及授權刊發。

主要附屬公司資料

於二零零八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		主要業務
			(另有說明者除外)	#	
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 Treasury Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	100	100	融資
華陽機構股份有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
福建華陽湄洲開發有限公司** —外商獨資企業##	中華人民共和國	70,865,037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	919,300,271.60港元®	—	71.2	投資控股
集太投資有限公司	香港	446,767,129港元	—	71.2	物業投資
Alsurpreme Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Apexwin Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	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	—	71.2	物業投資
Boom Peak Investments Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股

主要附屬公司資料

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
曜興投資有限公司	香港	1港元	— 71.2	投資控股
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	— 71.2	物業投資
Broadwell Asia Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	物業投資
Cajan Enterprises Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Caross Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Carvio Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Castar Assets Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	物業投資
Celestial Fortune Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Chalton Assets Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	物業投資
China Gold Pte. Ltd.**	新加坡	1坡元	— 71.2	投資控股
China Pacific Electric Limited	英屬維京群島	100美元	— 71.2	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	— 71.2	投資控股
Citivist Asia Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Classic Premium Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Conreal Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Dhillon Investments Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Dragon Board Holdings Limited	英屬維京群島	1坡元	— 71.2	投資控股
Easy Fame Inc.	英屬維京群島	1美元	— 71.2	租賃

主要附屬公司資料

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	—	71.2	物業投資
Ever Praise Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	物業投資
Federal Investments Limited	香港	1港元	—	71.2	投資控股
Fortune Finance Investment Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資
Frontop Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	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*	—	71.2	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*	—	71.2	物業投資 及發展
Gabarro Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
GIMME 5 Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Golden Harmony Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	融資及 投資控股
歌狄投資有限公司	薩摩亞國	1美元	—	71.2	物業投資
Grand Vista Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Grandtop Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資
HKCL Investments Pte. Ltd.**	新加坡	1,000,000坡元	—	71.2	物業發展
Hilltop Pacific Inc.	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股

主要附屬公司資料

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	— 71.2	投資控股
Istan Assets Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	物業投資
Keytime Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	物業投資
Kingmild Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Kingz Ltd	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
LCR Ltd.	英屬維京群島	1美元	— 71.2	知識產權
力寶商業管理諮詢有限公司	香港	1港元	— 71.2	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	1,500,000美元*	— 71.2	提供諮詢服務
Lippo Consortium Pte. Limited**	新加坡	2坡元	— 71.2	物業發展
Lippo Group International Pte. Limited**	新加坡	2坡元	— 71.2	投資控股
Lippo Network Limited	香港	1港元	— 71.2	韓國之 聯絡辦事處
Lippo Retail Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Lippoland (Singapore) Pte. Ltd.**	新加坡	2,000,000坡元	— 71.2	投資控股
LPH Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
New Blueprint Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Mantor Assets Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	物業投資
Maxsun International Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股

主要附屬公司資料

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
萬路佳有限公司	香港	1港元	— 71.2	投資控股
Netscope Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資
Nigel International Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	融資
Palmhill Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Porbandar Limited	英屬維京群島／ 香港	2美元	— 71.2	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	— 71.2	物業投資
Prime Score Investment Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	— 71.2	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*	— 71.2	物業服務
Radical Profits Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	物業投資
Ranktop International Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Reiley Inc.	英屬維京群島	1美元	— 71.2	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	12,000,000美元*	— 71.2	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	33,300,000美元*	— 71.2	百貨

主要附屬公司資料

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	— 71.2	投資控股
Sinofix Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Sprada Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	提供顧問服務
Starrico Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	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	— 71.2	物業投資
偉業有限公司	薩摩亞國	1美元	— 71.2	投資控股
Tamsett Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Tecwell Limited	英屬維京群島	100美元	— 71.2	投資控股
Trefar Enterprises Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	物業投資
Valiant Star Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資
得澤有限公司	香港	1港元	— 71.2	投資控股
West Tower Holding Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	— 71.2	物業投資
豐才有限公司	香港	2港元	— 71.2	放款
Winfire Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	融資
Winnery Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
捷翔有限公司	香港	1港元	— 71.2	投資控股
Winwell Properties Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	投資控股
Wollora Assets Limited	英屬維京群島	1美元	— 71.2	物業投資
惠榮投資有限公司	香港	2港元	— 71.2	物業投資

主要附屬公司資料

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
珠海中寶房產開發有限公司** — 外商獨資企業 ^{##}	中華人民共和國	165,120,621人民幣*	—	71.2	物業投資 及發展
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	—	64.1	餐飲服務
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	—	39.2	物業發展
Nine Heritage Pte Ltd**	新加坡	1,000,000坡元	—	34.2	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	1,818,219,927港元 ^{@@}	—	55.8	投資控股
全利有限公司	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Capital Place International Limited**	英屬維京群島／ 菲律賓	1美元	—	55.8	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	3,000,000美元*	—	55.8	物業投資 及管理
Choregeo Pte. Ltd.**	新加坡	1,000,000坡元	—	55.8	物業投資
Conrich Inc.	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股

主要附屬公司資料

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
Cony Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	— 55.8	投資
Cyberspot Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
Cyfield Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	物業投資
Everbest Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資
Everwin Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	— 55.8	物業投資
Fiatsco Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
尚佳物業發展有限公司	澳門	25,000澳門元	— 55.8	物業投資
Goldlux Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資
Goldsney Investment Limited	香港	2港元	— 55.8	證券投資
Grand Fusion Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資
Green Lane Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
HKC Property Investment Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
HKC Realty LLC**	美國	2,250,000美元*	— 55.8	物業投資
HKCL Investments Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
香港建屋信貸有限公司	香港	40,000,000港元	— 55.8	放款
欣佩投資管理(香港) 有限公司	香港	8,500,000港元	— 55.8	投資顧問及 資產管理
ImPac Asset Management (Holdings) Ltd.	英屬維京群島	2,000,100美元	— 55.8	投資控股
ImPac Fund Managers (BVI) Ltd.	英屬維京群島	13,000美元	— 55.8	基金管理

主要附屬公司資料

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
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	—	55.8	物業投資
Lifepower Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
力寶亞洲有限公司	香港	120,000,000港元	—	55.8	投資控股
力寶資產管理(香港)有限公司	香港	400,000港元	—	55.8	基金管理
力寶期貨有限公司	香港	2,000,000美元	—	55.8	商品經紀
Lippo Hospital Management Inc.	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
力寶投資管理有限公司	香港	15,000,000港元	—	55.8	基金管理
Lippo Medical Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Lippo Realty (Singapore) Pte. Limited**	新加坡	2坡元	—	55.8	項目管理
Lippo (S) Pte. Ltd.**	新加坡	2,000,000坡元	—	55.8	物業投資
力寶證券控股有限公司	香港	23,000,000美元	—	55.8	投資控股
Lippo Securities, Inc.**	菲律賓	69,500,000披索	—	55.8	投資控股
力寶證券有限公司	香港	220,000,000港元	—	55.8	證券經紀
L.S. Finance Limited	香港	5,000,000港元	—	55.8	放款
Masta Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Masuda Limited	英屬維京群島	10,000美元	—	55.8	投資控股
MGS Ltd.	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股

主要附屬公司資料

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
Norfyork International Limited	香港	25,000,000港元	—	55.8	投資控股
Okio Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	55.8	投資控股
Pacific Bond Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Pacific Landmark Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Peakmillion Asia Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資
Redsun Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	55.8	物業投資
Rosery Inc.	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Sinogain Asia Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	物業投資
Sinorite Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	55.8	投資
藍天國際有限公司	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資
Stargala Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	物業投資
澳門華人銀行股份有限公司**	澳門	180,000,000澳門元	—	55.8	銀行
Topbest Asia Inc.	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	55.8	投資
內田有限公司	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Wealtop Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Winluck Asia Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	物業投資
Winluck Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	物業投資
Winrider Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股

主要附屬公司資料

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
Winsite Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資
Winus Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Wonder Plan Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資
Yield Point Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
北京力寶世紀置業有限公司 — 中外合作經營企業 ^{##}	中華人民共和國	5,400,000美元*	—	47.8	物業投資
科慧(環球)有限公司	香港	26,296,000港元	—	38.3	發展電腦硬件 及軟件
科慧(珠海)軟件有限公司 ^{**}	中華人民共和國	80,000人民幣*	—	38.3	發展及銷售 銀行軟件 及技術諮詢
Kingtek Limited	英屬維京群島	100美元	—	33.5	投資控股
Four Prosperity Holdings Limited	英屬維京群島	40,816美元	—	28.4	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)

[@] 未計及力寶華潤有限公司於二零零八年十二月三十一日前購回之150,000股每股面值0.10港元之普通股股份並於年結日後註銷

^{@@} 未計及Hongkong Chinese Limited於二零零八年十二月三十一日前購回之34,000股每股面值1.00港元之普通股股份並於年結日後註銷

主要附屬公司資料

附註：

澳元	—	澳洲幣值
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

於二零零八年十二月三十一日，本公司所有附屬公司並無借貸股本或可換股借貸股本。

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

於二零零八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
Lippo Incheon Development Co., Ltd.	公司	韓國	71,817,000,000韓圓	47.9	物業發展
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	32.8	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*	28.5	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	27.9	投資控股
Lippo Marina Collection Pte. Ltd.	公司	新加坡	1,000,000坡元	27.9	物業發展
Lippo ASM Investment Management Limited	公司	開曼群島	100美元	27.3	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
Grosswin Limited	公司	英屬維京群島	10,000美元	25.1	投資控股
Goldfix Pacific Ltd.	公司	英屬維京群島	15,036.58美元	22.3	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	19.9	投資控股

主要聯營公司資料

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
Export and Industry Bank, Inc. (於 <i>The Philippine Stock Exchange, Inc.</i> 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
Food Junction Holdings Limited (於 <i>Singapore Exchange Securities Trading Limited</i> 上市)	公司	新加坡	14,296,000坡元	10	投資控股
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*(為本公司之間接附屬公司)一間全資附屬公司為其有限責任合夥人

附註：

韓圓	—	韓國幣值
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

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

於二零零八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	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
Sunning Asia Limited	公司	英屬維京群島	50,000美元	27.9	投資控股
Lippo Real Estate Pte. Limited	公司	新加坡	1,000,000坡元	27.9	物業發展
Yamoo Bay Project Limited	公司	英屬維京群島	2美元	27.9	投資控股
Wealthy Place Limited	公司	英屬維京群島	18,323,814美元	16.7	投資控股
Lippo Project Pte. Limited	公司	新加坡	25,225,736坡元	16.7	物業發展

[#] 代表已扣除少數股東權益後本集團之有效控制權

附註：

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

主要物業附表

(1) 於二零零八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*	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	71.2
* 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	71.2
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	55.8

上述物業按一份中期租約持有。

上述物業其後於二零零九年二月被出售。

主要物業附表

(1) 於二零零八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				
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	71.2
廣東 珠海拱北 水灣路 力寶中旅廣場	商用 綜合用途/ 酒店	308,800(平方呎) 625,000(平方呎)	出租 待發展	71.2
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
成都市 武侯區 科華北路62號 1棟1單元5層樓	商用	5,421(平方米)	出租	55.8

上述物業均按中期租約持有。

主要物業附表

(1) 於二零零八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				
菲律賓 Rufino Pacific Tower 31樓 Ayala Avenue Corner Herrera Street, Makati Metropolitan Manila	商用	885(平方米)	出租	55.8
美國 522 S. Sepulveda Boulevard Los Angeles, CA 90049	商用	925(平方米)	出租	55.8
<i>上述物業均屬永久業權。</i>				
澳門 海邊馬路83號	非工業	3,623(平方米) (地盤面積)	待發展 空置地盤	55.8
<i>上述物業按一份中期租約持有。</i>				

主要物業附表

(2) 於二零零八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				
馬來西亞 Unit #03-03 The Residences Katana No. 20 Jalan Madge 55000 Kuala Lumpur	住宅	不適用	3,875(平方呎)	71.2
澳洲新南威爾斯 8-16 Virginia Street Rosehill 之兩個單位	住宅	不適用	346(平方米)	71.2
美國 854 West Adams Boulevard Los Angeles CA 90007	住宅	12,950(平方呎)	845(平方米)	55.8

主要物業附表

(3) 於二零零八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	於二零零八年 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 (平方米)	289,000 (平方米)	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 (平方米)	1,625,000 (平方米)	71.2	不適用	第一期 已落成
北京 北京經濟技術開發區 地段4C1號	綜合用途	51,209 (平方米)	270,000 (平方米)	47.8	二零一二年	規劃階段

主要物業附表

(3) 於二零零八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	於二零零八年 十二月三十一日 之發展階段
海外						
新加坡 Lot 1344M (Plot B8C-1) MK 34 Ocean Drive Sentosa Cove	住宅	708 (平方米)	530 (平方米)	71.2	二零零九年 十二月	興建中
新加坡 Lot 626C, 1049C PT(SL), 106M PT(SL), 99484A PT(SL) and 99485K PT(SL) Town Subdivision 28 Newton One 1 Newton Road	住宅	56,117 (平方呎)	157,122 (平方呎)	71.2	二零零九年 六月	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	55.8	不適用	空置土地
新加坡 Lots 1342L & 1343C (Plot B8B-5/6) Ocean Drive Sentosa Cove	住宅	1,400 (平方米)	698 (平方米)	55.8	二零零九年	興建中
泰國布吉省 Moo 4 Yamu Village Ror Por Chor 4003 Road Pa Klog Subdistrict Thalang District	住宅	27,292 (平方米)	6,344 (平方米)	27.9	二零零九年底/ 二零一零年初	興建中

主要物業附表

(4) 於二零零八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	18,949 (平方呎)	71.2
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	5,852 (平方呎)	71.2
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)	71.2
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)	55.8
上述物業按一份中期租約持有。			
新加坡 Lots 1362W & 1363V (Plot B9A - 4/5) Ocean Drive Sentosa Cove	住宅	797 (平方米)	55.8
德國 Blumenthalstrasse 22 69120 Heidelberg 之2號公寓	住宅	153 (平方米) (樓面淨面積)	55.8
上述物業均按長期租約持有。			

財務資料概要

本集團截至二零零八年十二月三十一日止五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概要載於下文。該等資料乃摘錄自己公佈經審核綜合財務報告書，並已作出適當重新分類及重列：

	二零零八年 千港元	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
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	(336,744)	698,927	261,414	121,403	157,222
資產總值	12,546,472	13,003,482	11,242,200	9,449,698	8,733,380
負債總額	(4,454,395)	(4,624,716)	(4,376,793)	(2,693,386)	(2,587,521)
資產淨值	8,092,077	8,378,766	6,865,407	6,756,312	6,145,859
少數股東權益	(3,401,841)	(3,588,709)	(3,124,976)	(3,386,770)	(3,156,221)
	4,690,236	4,790,057	3,740,431	3,369,542	2,989,638

