



Hongkong Chinese Limited

香港華人有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：655)



2008年報

目錄

	頁數
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	7
企業管治報告	11
董事會報告	17
獨立核數師報告	35
綜合損益賬	37
綜合資產負債表	38
綜合權益變動概要表	40
資產負債表	41
綜合現金流動表	42
財務報告書附註	44
主要附屬公司資料	119
主要聯營公司資料	123
主要共同控制實體資料	124
主要物業附表	125
財務資料概要	127
補充財務資料	128

董事會

非執行董事

李文正博士 (主席)

陳念良先生

執行董事

李棕先生 (行政總裁)

李聯煒先生, J.P.

許起予先生

獨立非執行董事

卓盛泉先生

容夏谷先生

徐景輝先生

委員會

審核委員會

容夏谷先生 (主席)

陳念良先生

卓盛泉先生

徐景輝先生

薪酬委員會

陳念良先生 (主席)

李棕先生

卓盛泉先生

容夏谷先生

徐景輝先生

提名委員會

陳念良先生 (主席)

李棕先生

卓盛泉先生

容夏谷先生

徐景輝先生

秘書

侯達光先生

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司

大眾銀行 (香港) 有限公司

永亨銀行有限公司

渣打銀行

中國銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

奧地利·維也納中央合作銀行股份公司

新加坡分行

華僑銀行有限公司

律師

齊伯禮律師行 (禮德律師行聯營行)

主要股份過戶登記處及過戶處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

香港股份過戶登記分處、

認股權證過戶登記處及過戶處

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要營業地點

香港金鐘道89號

力寶中心一座24樓

股份代號

655

認股權證代號

561

網站

www.hkchinese.com.hk

本人謹此代表董事會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。

集團業績

香港、中國內地及鄰近亞洲國家亦受危機拖累。這些國家之物業市場受到不利影響，而此等地區亦是本集團進行其物業投資及發展等核心業務之所在地區。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227,000,000港元，而二零零七年則錄得溢利1,267,000,000港元。虧損主要由於目前不利之金融及經濟狀況，致使本集團之物業及投資組合減值及公平值變動所致。儘管如此，本集團之財務狀況仍然穩健。原因為在全球金融危機爆發前曾籌募新資金，令本集團之現金及流動資金狀況得以受惠。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，本集團於年內一直重新檢討其物業及投資組合、重新評估其項目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，二零零九年之前景將會挑戰重重。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。雖然如此，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解決這些挑戰。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。當前而言，本集團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之竭誠貢獻、寶貴意見及指引致以謝意。最後，本人感謝管理層及員工特別在此動盪時期之辛勤工作、所作出之貢獻及付出之承擔。

主席

李文正

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

對本集團而言，二零零八年是充滿困難及挑戰的一年。二零零八年上半年，中國接二連三發生雪災及地震等天災。鑒於中國自二零零七年底實施緊縮宏觀經濟政策，致使中國物業市場出現放緩。踏入下半年，美國次按危機持續惡化，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。全球無論發達或發展中的經濟體均面臨經濟萎縮，中港兩地之股票市場亦受拖累。物業價格自二零零七年急升後大幅倒退，中港兩地以及鄰近東南亞國家之物業市場於二零零八年下半年均告下滑。

現時全球爆發的金融危機特別嚴重，所涉範圍廣泛，影響遍及全球經濟，包括香港及本集團投資所在之其他地區。很多公司均受到不利影響，而本集團亦不例外。本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之股東應佔綜合虧損約為227,000,000港元，二零零七年則為溢利1,267,000,000港元。本集團錄得虧損主要由於目前之金融及經濟狀況惡劣，致使與物業相關之投資因減值而出現重估虧損及買賣證券之公平值變動所致。

面對市況急速疲弱，本集團於年內採取措施，以鞏固其物業投資及發展之核心業務、檢討發展中項目之持續可行性、重新檢討其投資組合之質素，以及留存現金以便過渡當前之艱困時期。本集團並無投資任何累計股票或外匯期權。本集團於全球金融危機爆發前著手籌募新資金，令本集團之現金及流動資金狀況得以受惠。

憑藉二零零七年物業市場蓬勃發展，本集團於二零零八年一月完成出售其於香港力寶中心一層辦公室之100%權益。除所賺取之租金收入外，該物業投資自收購後為本集團帶來溢利合共約33,800,000港元。

本集團於過去幾年曾參與發展新加坡多項物業項目。這些項目應會將於中期之二零一一年或以後推出市場。

本集團參與一間合營企業，該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。現時計劃將荷蘭路物業發展為豪華住宅，預期將於二零一一年完成，並將命名為「The Holland Collection」。於二零零八年十二月三十一日，本集團於該合營企業擁有30%實際權益。

業務回顧(續)

本集團於一間合營企業擁有50%權益，該企業乃成立以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124幢豪華住宅單位，可銷售總面積約為320,860平方呎，興建工程已經展開。現名為「Marina Collection」，住宅單位之預售已於二零零七年年底開始，反應理想。

本集團亦於一間合營企業擁有50%權益，該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(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，本公司一間全資附屬公司為其有限責任合夥人，其投資目標為於東亞地區投資房地產項目。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主要從事物業投資及發展及酒店營運，在新加坡商業中心區擁有優質寫字樓大廈權益，以及於亞洲地區擁有酒店權益，包括於新加坡之文華大酒店。儘管目前市況疲弱，該等優質物業仍能為OUE帶來龐大、穩定及經常性收入。

本集團亦於中國大陸參與物業項目，包括位於成都市之力寶大廈及位於北京經濟技術開發區黃金地段之發展項目(「北京經濟技術開發區項目」)，本集團於該項目擁有約85.7%權益。根據現時之規劃，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)。該項目現正處於規劃審批階段。

本公司之全資附屬公司澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)繼續為本集團帶來淨收入。澳門經濟於二零零八年上半年相對穩定，但下半年仍難免受到全球金融危機之影響。雖然澳門華人銀行日後之表現將視乎澳門之經濟，但本集團將繼續為澳門華人銀行物色業務機會，以提升其於澳門銀行業之競爭力。

二零零八年，本地股票市場疲弱，市場交投量及公開發售活動大減，令本公司之全資附屬公司力寶證券控股有限公司及其附屬公司之表現及盈利能力受到影響，該等公司主要從事包銷、證券經紀、企業融資、投資顧問及其他相關金融服務。本地股票市場之前景將視乎中國及全球市場環境之發展。

業務回顧(續)

自二零零八年起，本集團一直採取減持股票及增加投資組合之現金之審慎策略，以管理其投資組合。本集團將繼續觀望市場發展，並在管理其投資組合方面繼續專注於改善整體資產質素。

供股

為加強其資本基礎及預期市場之不明朗因素不斷增加，本公司於二零零八年六月進行供股，成功籌得資金淨額約464,000,000港元。供股按每持有二十股股份可獲配七股供股股份(連同按每七股成功申請認購之供股股份可獲發三份認股權證之基準派送紅利認股權證)之比例以每股供股股份1.00港元之價格發行471,390,178股供股股份。供股股份及紅利認股權證於二零零八年七月四日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

前景

展望未來，市場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亦同樣受到影響。然而，本集團冀望，金融風暴一旦遠去，中國將會是其中一個率先復甦的經濟體，有助帶動香港及其他亞洲國家一併復甦過來。

作為力寶集團之主要物業旗艦，本公司將繼續主力集中於物業投資及發展業務。儘管現時經濟不景，管理層仍對區內中期之前景樂觀。同時，在管理本集團之物業組合及其他業務，以及評估新投資機會時，管理層將繼續採取審慎之態度。

行政總裁

李棕

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。全球經濟及物業市場萎縮，對本集團之物業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

二零零八年之營業額合共為208,000,000港元，較二零零七年錄得之308,000,000港元（經重列）低32%，減少乃由於全球金融及經濟海嘯之不利影響所致。

面對不利環境，本集團於二零零八年錄得股東應佔虧損227,000,000港元（二零零七年 — 溢利1,267,000,000港元）。業績倒退主要是由於目前不利之金融及經濟狀況，導致與物業相關之投資出現撥備、投資組合公平值變動及其聯營公司之物業估值收益減少所致。

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90,000,000港元（二零零七年 — 28,000,000港元）。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。為把握二零零七年蓬勃之物業市場，本集團於二零零八年一月完成以總代價106,000,000港元出售其於香港力寶中心一層寫字樓之權益，並於二零零八年實現收益7,000,000港元，自購入以來錄得資本收益合共33,800,000港元。然而，全球金融海嘯令區內物業市場去年度下半年表現倒退，並對本集團之物業業務之經營環境造成不利影響。因此，該分部之溢利貢獻為54,000,000港元，而二零零七年則為97,000,000港元。

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。

年內業績(續)

物業投資及發展(續)

此外，本集團參與中國大陸、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，包括位於新加坡之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。

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148,000,000港元之虧損(二零零七年 — 溢利74,000,000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」)為本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)。

其他業務

由於物業市場衰退，於二零零八年，來自新加坡物業項目管理之收益下跌至11,000,000港元(二零零七年 — 53,000,000港元)，而溢利貢獻則為7,000,000港元(二零零七年 — 30,000,000港元)。

財務狀況

本集團於二零零八年六月成功完成供股。是次集資活動之所得款項淨額(扣除開支後)約為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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產總值減少至6,200,000,000港元(二零零七年 — 6,600,000,000港元)。與物業有關之資產維持在4,400,000,000港元(二零零七年 — 4,400,000,000港元)，佔資產總值之71%(二零零七年 — 66%)。另一方面，本集團之投資組合大幅下跌至148,000,000港元(二零零七年 — 538,000,000港元)，包括債務及股票證券46,000,000港元(二零零七年 — 108,000,000港元)及投資基金102,000,000港元(二零零七年 — 430,000,000港元)。投資組合佔本集團資產總值之2%(二零零七年 — 8%)。負債總額下降至1,400,000,000港元(二零零七年 — 1,900,000,000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)下降至588,000,000港元(二零零七年 — 814,000,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款總額為241,000,000港元(二零零七年 — 288,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款202,000,000港元(二零零七年 — 266,000,000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、美元或人民幣計值(二零零七年 — 以港元、美元及人民幣計值)。該等銀行貸款乃以本集團若干投資物業之第一法定按揭作抵押。銀行貸款按浮動利率計息，其中16%之銀行貸款(二零零七年 — 96%)須於一年內償還。本集團於二零零八年十二月三十一日之其他貸款包括力寶有限公司(「力寶」)及第三方分別墊付之無抵押貸款192,000,000港元(二零零七年 — 214,000,000港元)及155,000,000港元(二零零七年 — 312,000,000港元)。來自力寶之墊款須於二零零九年六月三十日或之前償還，來自第三方之墊款則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)下降至13%(二零零七年 — 17%)。

年內，本公司向股東作出二零零七年末期分派每股0.05港元，以及二零零八年中中期分派每股0.0175港元，合共99,200,000港元。本集團之資產淨值仍然穩健，達4,700,000,000港元(二零零七年 — 4,700,000,000港元)，相等於每股2.6港元(二零零七年 — 每股3.5港元)。

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

除上述者外，於年末，本集團之資產概無作出抵押(二零零七年 — 無)。除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 — 無)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額減少至100,000,000港元(二零零七年 — 400,000,000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(倘適合)提供資金。

員工與薪酬

於二零零八年十二月三十一日，本集團約有215名僱員（二零零七年 — 185名僱員）。年內員工總成本（包括董事酬金）為76,000,000港元（二零零七年 — 104,000,000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，物業市場低迷，而金融市場則持續波動。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

本公司承諾確保高水準之企業管治常規。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日益重要。企業管治規定經常改變，因此董事會不時檢討其企業管治常規，以確保達致公眾及股東期望、符合法律及專業標準，並反映本地及國際最新之發展。董事會將繼續致力達成高質素之企業管治。

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。

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，惟偏離守則條文第E.1.2條之事宜除外，該守則條文規定上市發行人之董事會主席應出席該發行人之股東週年大會。由於董事會主席李文正博士（「主席」）當時身在外地處理其他業務，故未能出席本公司於二零零八年六月五日舉行之股東週年大會。為遵守守則，主席將盡力出席本公司日後舉行之股東週年大會。

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文寬鬆之書面指引。

董事會

董事會現有八名成員（董事會成員資料載於第18頁），包括三名執行董事及五名非執行董事，其中三名非執行董事為上市規則所界定之獨立人士，董事簡歷載於第19至21頁。李文正博士（主席）為李棕先生（行政總裁）之父親。除本文所披露者外，就董事所知，董事會成員之間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關之關係。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一。全部獨立非執行董事均具備上市規則第3.10條所述之適當專業資格或會計或相關財務管理之專業知識。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。

董事會 (續)

根據本公司之章程細則，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。

董事會監督本集團之策略發展，並決定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監察及監控本集團在實踐策略目標時之經營及財務表現。在執行董事之監督下，本公司之管理人員獲授權負責本集團業務之日常管理工作。授出之職能及權力並獲定期檢討，以確保其仍然恰當。保留予董事會之事項包括影響本集團整體策略性政策、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應彼等之需要，向外來法律顧問及其他專業人士尋求獨立意見，費用由本集團支付。

本集團已設立三個董事會委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，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	董事會	出席次數／會議數目		
		審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
非執行董事				
李文正博士 (主席)	3/6	不適用	不適用	不適用
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
執行董事				
李棕先生 (行政總裁)	6/6	不適用	2/2	2/2
李聯煒先生	5/6	不適用	不適用	不適用
許起予先生	1/6	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
容夏谷先生 (審核委員會主席)	4/6	3/4	1/2	1/2
卓盛泉先生	6/6	2/4	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。李文正博士為董事會主席。主席之主要職務為領導董事會，並確保董事會有效執行職責。李棕先生為本公司行政總裁。行政總裁之職務為負責本集團業務之日常管理工作。彼等各自之職務及責任以書面列明，並經董事會批准。

非執行董事

現有五名非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。根據本公司之章程細則，每名董事（包括非執行董事）須至少每三年輪次退任一次。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.hkchinese.com.hk)瀏覽。委員會之主要職責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。在釐定薪酬方案時，亦已考慮類似公司之薪金水平、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因素，以令管理激勵機制符合股東之利益。年內，薪酬委員會已檢討及批准（其中包括）(i)董事之薪酬方案及應付本公司董事會委員會成員之費用；(ii)若干董事之服務合約；及(iii)有關根據本公司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卓盛泉先生、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7及2.4(t)披露。

提名董事

董事會有權根據本公司之章程細則委任董事。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.hkchinese.com.hk)瀏覽。委員會之主要職責為(其中包括)定期檢討董事會之架構、人數及組成(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。年內，提名委員會覆核(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之現有規模及效能。

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卓盛泉先生、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。年內，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2,520,000港元(二零零七年 — 2,120,000港元)及約為200,000港元(二零零七年 — 300,000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，以及檢討年內本公司之持續關連交易及與供股有關之事宜。

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.hkchinese.com.hk)瀏覽。委員會協助董事會履行其責任，確保內部監控及遵責之有效制度，並符合其外部財務報告目標。所有委員會成員均為非執行董事，其中三名成員(包括主席)為獨立非執行董事。審核委員會由四名成員組成，包括一名非執行董事陳念良先生及三名獨立非執行董事容夏谷先生(為審核委員會之主席)、卓盛泉先生及徐景輝先生。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。

於本年度內，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、中期及年度報告，以及與執行董事、管理人員、內部審核部門(「內部審核部門」)及外聘核數師就本集團之財務、風險管理及／或內部審核及監控事項進行討論，以及就財務相關事項向董事會提供意見。

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以及財務報告書之真實公平，以及確保遵守有關法例及法規。

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

於本財政年度結束後，董事會已檢討本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受之培訓課程及有關預算又是否充足。

內部審核

內部審核部門於二零零七年成立，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業務及運作間之不同標準及政策。內部審核部門審核及評估本集團之內部監控運作及管理活動，以確定本集團並不存在重大虛假陳述之風險及錯誤。董事會及審核委員會將根據內部審核部門之審核結果採取積極措施。內部審核部門亦負責向不同業務隊伍及部門提供改進程序，以將日後之風險降至最低。內部監控系統將不時繼續加強及修訂，以應付本集團之增長需要。

須予公佈之交易及關連交易

於二零零八年內，本公司已就若干「須予公佈之交易」及「關連交易」刊發公佈，該等公佈可於本公司網站(www.hkchinese.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。股東週年大會向股東提供一個詢問本公司業務表現之機會。各項主要個別事宜均以獨立決議案提呈於股東週年大會。

上市規則若干修訂自二零零九年一月一日起生效後，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決。投票表決程序之詳情將於股東大會進行期間加以解釋。投票表決之結果將於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.hkchinese.com.hk）發放及登載。

為提供有效之溝通，本公司設立了網站www.hkchinese.com.hk。年報、中期業績報告、公佈、通函及通告等所有財務資料及其他披露資料均可於本公司網站瀏覽。

公平披露及投資者關係

本公司致力向所有廣大有興趣人士發放有關本集團之重要資料。在透過聯交所作出公佈時，有關資料將於本公司網站登載以供公眾瀏覽。本公司明白其有責任向持有合法權益之人士披露其業務狀況及回應彼等之提問。

本集團管理層與投資者保持定期聯繫，並參與非融資路演、投資者會議及分析師會議，讓公眾獲知本集團之最新發展。

財務報告

董事會明白其有責任編製真實公平且符合香港財務報告準則、上市規則及其他規管規定之本公司財務報告書。於二零零八年十二月三十一日，董事會並不知悉任何可能對本集團之財務狀況或持續經營產生疑問之重大失實資料或不明朗因素。董事會採用適當之會計政策並貫徹應用，亦作出合理審慎之判斷及估計。外聘核數師負責審核並就重大失實資料或不遵守香港財務報告準則或其他規例作出報告（如有）。董事會致力確保在財務報告中對本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及易於理解之評估。

核數師有關財務報告之責任載於第35及36頁之獨立核數師報告內。

董事會謹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、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、銀行及其他有關金融服務。

業績及分派

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績，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37至124頁。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之中期分派每股1.75港仙（二零零七年 — 1.75港仙）已於二零零八年十月二十一日派付。

董事會已議決不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派付任何末期分派（二零零七年 — 67,300,000港元，相等於每股5港仙）。截至二零零八年十二月三十一日止年度之總分派為31,800,000港元（二零零七年 — 90,900,000港元），相等於每股1.75港仙（二零零七年 — 6.75港仙）。

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業績及資產、負債及少數股東權益概要載於第127頁。

股本

本公司股本變動之詳情載於財務報告書附註30。

供股

於二零零八年六月二十七日，本公司以供股（「供股」）方式向於二零零八年六月五日名列本公司股東名冊上之合資格股東按每持有二十股股份可獲配七股供股股份（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）之比例以每股供股股份1.00港元之價格配發及發行471,390,178股本公司每股面值1.00港元之新普通股及202,024,362份認購總值為252,530,452.50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1.25港元（可予調整）認購本公司每股面值1.00港元之普通股最多202,024,362股。供股所得款項淨額約464,000,000港元已用於為本集團之多個物業發展項目融資，以及作本集團一般營運資金用途。

購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於財務報告書附註31。

儲備

本年度內本公司及本集團儲備變動之詳情及可分派儲備之詳情載於財務報告書附註32。

固定資產

本年度內本公司及本集團固定資產變動之詳情載於財務報告書附註16。

投資物業

本集團投資物業變動之詳情載於財務報告書附註17。

捐款

本年度內本集團之慈善及其他捐款為706,000港元(二零零七年 — 5,310,000港元)。

董事

本年度內本公司之董事如下：

非執行董事

李文正博士(主席)
陳念良先生

執行董事

李棕先生(行政總裁)
李聯煒先生, J.P.
許起予先生

獨立非執行董事

卓盛泉先生
容夏谷先生
徐景輝先生

按照本公司之章程細則(「章程細則」)第87條規定，李文正博士及許起予先生將於即將舉行之股東週年大會上輪次退任，但表示願意膺選連任。

李文正博士、陳念良先生及卓盛泉先生各自與本公司就其委任為本公司董事訂立協議書，任期為自二零零八年一月一日起計兩年。容夏谷先生及徐景輝先生各自與本公司就其委任為本公司董事訂立協議書，任期為自二零零八年九月三十日起計兩年。任何一方可給予三個月事先書面通知終止上述協議書。彼等之服務任期須受章程細則之條文規限。李聯煒先生及許起予先生各自與本公司訂立僱傭協議，任何一方可給予三個月事先書面通知終止協議。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。按照章程細則，本公司三分之一董事須於每年之股東週年大會上退任，而彼等之重選連任須經股東投票表決。此外，即使於有關股東週年大會上退任之董事總數最終超過董事人數三分之一，每位董事均須至少每三年輪次退任一次。

董事（續）

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

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事就其獨立性而作出之年度確認函，本公司認為該等董事均屬獨立人士。

董事及高層管理人員簡歷

李文正博士，79歲，為李氏家族所控制之集團公司之創辦人兼主席。李博士為Lidya Suryawaty女士之配偶及李棕先生之父親。李博士於印尼、香港、新加坡、台灣及美國有逾30年銀行及財務機構經驗。彼於一九九二年獲委任為董事，並為本公司之主席。彼亦為香港公眾上市公司力寶華潤有限公司（「力寶華潤」）之名譽主席，以及Lippo Cayman Limited（「Lippo Cayman」）及Lippo Capital Limited（「Lippo Capital」）之董事。

李棕先生，48歲，於一九九二年獲委任為本公司董事，並為本公司之行政總裁。彼亦為香港公眾上市公司力寶有限公司（「力寶」）之主席、力寶華潤之副主席、董事總經理兼行政總裁，以及Lanius Limited、Lippo Cayman及Lippo Capital之董事。彼為本公司、力寶及力寶華潤各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於本公司、力寶及力寶華潤若干附屬公司擔任董事。李先生為新加坡公眾上市公司Overseas Union Enterprise Limited及Auric Pacific Group Limited（「Auric」）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15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。

李聯煒先生，J.P.，60歲，於一九九二年獲委任為本公司董事。李先生亦為力寶之董事總經理兼行政總裁及力寶華潤、Prime Success Limited及Hennessy Holdings Limited之董事。李先生亦為本公司、力寶及力寶華潤之法定代表。此外，李先生於本公司、力寶及力寶華潤若干附屬公司擔任董事。李先生為菲律賓公眾上市公司Medco Holdings, Inc.及Export and Industry Bank, Inc.（「EIB」）之董事。彼為香港公眾上市公司新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。李先生為一位專業會計師，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之成員，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。

董事及高層管理人員簡歷(續)

陳念良先生，53歲，於一九九二年獲委任為本公司董事，並於二零零四年九月由獨立非執行董事重新獲委派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。彼亦為力寶及力寶華潤之非執行董事。彼亦為本公司一間附屬公司之董事，並為本公司一間附屬公司之監事會主席。陳先生為本公司、力寶及力寶華潤各自之薪酬委員會及提名委員會主席，以及審核委員會之成員。

卓盛泉先生，58歲，於二零零二年獲委任為本公司之獨立非執行董事。卓先生於澳洲阿得雷德大學畢業，取得經濟學一級榮譽學位。彼為澳洲會計師公會之資深註冊公眾會計師，並為一位銀行家，於亞洲太平洋地區，尤為澳洲、香港、泰國及馬來西亞有逾30年之銀行業務經驗。卓先生為Auric之主席及EIB之副主席。卓先生亦為香港公眾上市公司光亞有限公司之主席、新加坡公眾上市公司Bowsprit Capital Corporation Limited之主席及新加坡第一房地產投資信託基金經辦人。彼為馬來西亞公眾上市公司Metal Reclamation Berhad之董事。卓先生現為馬來西亞Malaysian Institute of Corporate Governance之委員會成員。彼於一九九五年九月至二零零五年十一月期間出任馬來西亞Bangkok Bank Berhad之主席。卓先生為本公司之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

許起予先生，60歲，於二零零二年獲委任為本公司董事。彼亦於本公司若干附屬公司擔任董事。許先生持有澳門亞洲國際公開大學工商管理碩士學位。彼於銀行業擁有逾30年豐富經驗。

容夏谷先生，55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30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。彼亦為力寶及力寶華潤之獨立非執行董事。容先生為本公司、力寶及力寶華潤各自之審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會之成員。

董事及高層管理人員簡歷(續)

徐景輝先生，59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及高級顧問。彼為香港公眾上市公司維達國際控股有限公司及中國奧園地產集團股份有限公司之獨立非執行董事。彼於會計、財務及投資管理(尤其於中國內地投資方面)擁有逾30年豐富經驗。徐先生曾任職於美國及香港之四大核數公司其中兩間，並曾出任香港多間公眾上市公司之高層職位。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲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。徐先生亦為力寶及力寶華潤之獨立非執行董事。彼為本公司、力寶及力寶華潤各自之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

其他高級職員之簡歷

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25年會計及企業融資經驗。

侯達光先生，於一九九四年一月獲委任為本公司之公司秘書。彼亦為本公司之法定代表。彼持有英國華威大學工商管理碩士學位。侯先生為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。侯先生於公司秘書方面有逾25年經驗。

董事及五位最高薪酬僱員之薪酬

本集團之董事薪酬(具名記錄)及五位最高薪酬僱員之薪酬詳情分別載於財務報告書附註7及8。

董事及五位最高薪酬僱員之薪酬(續)

董事之薪酬乃參考市場條款及彼等於本集團之職務及責任而釐定。本公司非執行董事之薪酬已於彼等各自與本公司訂立之協議書中訂明。董事亦會就彼作為本公司各委員會主席而獲委派之職務及提供之服務收取額外費用。

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，本公司之董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，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1.00港元 之普通股數目			本公司每股面值1.00港元 之相關普通股數目				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 ⁺	認股權證 ⁺		
李文正	—	—	1,014,222,978	—	—	—	106,765,641	1,120,988,619	61.65
			<i>附註(i)</i>				<i>附註(i)</i>		
李棕	—	—	1,014,222,978	—	—	—	106,765,641	1,120,988,619	61.65
			<i>附註(i)</i>				<i>附註(i)</i>		
李聯煒	270	270	—	4,590,000	30	30	—	4,590,600	0.25
陳念良	—	—	—	810,000	—	—	—	810,000	0.04
徐景輝	—	67,500	—	607,500	—	7,500	—	682,500	0.04
卓盛泉	—	—	—	607,500	—	—	—	607,500	0.03
許起予	—	—	—	607,500	—	—	—	607,500	0.03
容夏谷	—	—	—	607,500	—	—	—	607,500	0.03

[^] 購股權乃根據本公司採納之購股權計劃(「購股權計劃」)於二零零七年十二月十七日無代價授出。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)認購本公司每股面值1.00港元之普通股。根據本公司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行新股之供股，根據購股權可認購之普通股數目經已增加及行使價已由每股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。年內，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31中披露。

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)

- * 本公司認股權證持有人有權於二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間 (包括首尾兩天) 以認購價每股1.25港元 (可予調整) 認購本公司每股面值1.00港元之普通股。

(b) 力寶有限公司 (「力寶」)

董事姓名	力寶每股面值0.10港元 之普通股數目		力寶每股面值0.10港元 之相關普通股數目			權益總數	權益總數 佔已發行 股本之 概約百分比
	個人權益		個人權益				
	(為實益擁有人)	其他權益	(為實益擁有人)	其他權益	其他權益		
			購股權*	認股權證 [Ⓞ]	認股權證 [Ⓞ]		
李文正	—	319,322,219	—	—	35,312,240	354,634,459	66.54
		<i>附註(i)及(ii)</i>			<i>附註(i)及(ii)</i>		
李棕	—	319,322,219	—	—	35,312,240	354,634,459	66.54
		<i>附註(i)及(ii)</i>			<i>附註(i)及(ii)</i>		
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
容夏谷	—	—	162,500	—	—	162,500	0.03
徐景輝	—	—	162,500	—	—	162,500	0.03

- * 購股權乃根據力寶採納之購股權計劃 (「力寶購股權計劃」) 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) 認購力寶每股面值0.10港元之普通股。根據力寶於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比例發行新股之供股 (「力寶供股」)，根據購股權可認購之普通股數目經已增加及行使價已由每股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。年內，上述各董事概無行使購股權。董事就購股權之相關股份權益之進一步詳情於下文附註(v)中披露。

- Ⓞ 力寶認股權證持有人有權於二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間 (包括首尾兩天) 以認購價每股4.70港元 (可予調整) 認購力寶每股面值0.10港元之普通股。

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) 力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)

董事姓名	力寶華潤 每股面值0.10港元 之普通股數目		力寶華潤 每股面值0.10港元 之相關普通股數目		權益總數 佔已發行股本 之概約百分比
	其他權益	個人權益 (為實益擁有人) 購股權 [#]	其他權益	個人權益 (為實益擁有人) 購股權 [#]	
李文正	6,544,696,389	—	6,544,696,389	—	71.19
	附註(i)、(ii)及(iii)				
李棕	6,544,696,389	—	6,544,696,389	—	71.19
	附註(i)、(ii)及(iii)				
李聯煒	—	22,000,000	22,000,000	—	0.24
陳念良	—	3,000,000	3,000,000	—	0.03
容夏谷	—	2,300,000	2,300,000	—	0.03
徐景輝	—	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。年內。上述各董事概無行使購股權，而於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日，就授予彼等之購股權於力寶華潤每股面值0.10港元之相關普通股數目均與以上載列相同。

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」)間接擁有本公司1,014,222,978股普通股之權益，以及因價值133,457,051.25港元之認股權證而產生106,765,641股本公司相關普通股之權益，合共1,120,988,619股本公司每股面值1.00港元之普通股及相關普通股，約佔本公司當時已發行股本之61.65%。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10,000,000股(佔Lippo Cayman已發行股本之100%)之登記股東。Lanius為一項全權信託之受託人，而李文正博士則為該項信託之成立人，Lanius慣於按照其指示行事。李文正博士並無擁有Lanius股本中之任何權益。該項信託之受益人包括李文正博士、李棕先生及彼等各自之家族成員。李文正博士作為該項信託之成立人及受益人，而李棕先生作為該項信託之受益人，根據證券及期貨條例而被視為擁有Lippo Cayman之權益。

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

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益 (續)

附註：(續)

- (ii) 於二零零八年十二月三十一日，Lippo Cayman及透過其全資附屬公司Lippo Capital Limited、J & S Company Limited及Huge Returns Limited及其附屬公司力寶證券有限公司(「力寶證券」)直接及間接擁有力寶合共319,322,219股普通股之權益，以及因價值165,967,528港元之認股權證而產生35,312,240股力寶相關普通股之權益，合共354,634,459股力寶每股面值0.10港元之普通股及相關普通股，約佔力寶當時已發行股本之66.54%。力寶證券為本公司之全資附屬公司，而本公司則為力寶擁有55.78%權益之附屬公司。
- (iii) 於二零零八年十二月三十一日，力寶間接擁有力寶華潤每股面值0.10港元之普通股6,544,696,389股之權益，約佔力寶華潤當時已發行股本之71.19%。
- (iv) 本節所述之已發行股本百分比乃根據本公司、力寶及力寶華潤(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。
- (v) 有關根據力寶購股權計劃授予董事之購股權之相關股份於年內之變動如下：

董事姓名	經調整 每股行使價*	獲授購股權於力寶每股面值0.10港元 之相關普通股數目		
		於二零零八年		於二零零八年
		一月一日之結餘	年內調整*	十二月三十一日之結餘
	港元			
李聯焯	5.58	900,000	225,000	1,125,000
陳念良	5.58	155,000	38,750	193,750
容夏谷	5.58	130,000	32,500	162,500
徐景輝	5.58	130,000	32,500	162,500

* 因應力寶供股作出之調整

上述就購股權於本公司及其相聯法團相關股份之權益乃根據非上市實物結算股本衍生工具持有。

上述就認股權證於本公司及其相聯法團相關股份之權益乃根據上市實物結算股本衍生工具持有。

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。李文正博士作為上述全權信託之成立人及受益人，及李棕先生作為上述全權信託之受益人，透過彼等於Lippo Cayman之權益(如上文附註(i)所述)而被視為亦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：

相關法團名稱	股份類別	權益佔	
		擁有權益 之股份數目	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
		(附註a)	
Actfield Limited	普通股	1	100
Boudry Limited	普通股	1,000	100
Congrad Holdings Limited	普通股	1	100
CRC China 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
		(附註b)	
First Bond Holdings Limited	普通股	1	100
First Tower Corporation	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
Greenroot Limited	普通股	1	100
Hennessy Holdings Limited	普通股	1	100
		(附註c)	
HKCL Holdings Limited	普通股	50,000	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

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)

相關法團名稱	股份類別	擁有權益 之股份數目	權益佔
			已發行股本 之概約百分比
Lippo 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
Prime Success Limited	普通股	1	100
		(附註d)	
SCR Ltd.	普通股	1	100
Sinotrend Global Holdings Limited	普通股	1	100
Skyscraper Realty Limited	普通股	10	100
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd. (「HCB General」)	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

附註：

- 該等權益包括由Mideast Pacific Strategic Holdings Limited持有之219,600,000股普通股，Lippo Cayman控制該公司30%之權益。
- 該等權益由HCB General持有，HCB General為Lippo Cayman擁有70%權益之附屬公司。
- 該項權益透過力寶持有，力寶為Lippo Cayman當時擁有59.91%權益之附屬公司。
- 該項權益由力寶持有，力寶為Lippo Cayman當時擁有59.91%權益之附屬公司。

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5股，佔Lanius已發行股本25%，Lanius乃Lippo Cayman每股面值1.00美元之普通股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，而李棕先生之父親李文正博士則為該項信託之成立人及受益人。該項信託之受益人其中亦包括李棕先生。李文正博士並無擁有Lanius股本中之任何權益，但Lanius之股東慣於按照其指示行事。

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230,000股，約佔光亞有限公司已發行股本0.0045%。

於二零零八年十二月三十一日，許起予先生作為實益擁有人，擁有本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)科慧(環球)有限公司每股面值1.00港元之普通股2,444,000股，約佔科慧(環球)有限公司已發行股本9.29%。

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在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)屬現金結算或其他股本衍生工具之相關股份中擁有任何權益。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，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(不論親生或領養)概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團(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。

董事會報告

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）擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第336條所規定由本公司備存之登記冊者）及／或已向本公司申報者如下：

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權益

名稱	每股面值 1.00港元之 普通股數目	每股面值 1.00港元之 相關普通股數目	認股權證 (附註8)	權益總數	權益總數佔 已發行股本之 概約百分比
<i>主要股東：</i>					
Hennessy Holdings Limited (「Hennessy」)	1,014,222,978	106,765,641		1,120,988,619	61.65
Prime Success Limited (「Prime Success」)	1,014,222,978	106,765,641		1,120,988,619	61.65
力寶有限公司(「力寶」)	1,014,222,978	106,765,641		1,120,988,619	61.65
Lippo Cayman Limited (「Lippo Cayman」)	1,014,222,978	106,765,641		1,120,988,619	61.65
Lanius Limited(「Lanius」)	1,014,222,978	106,765,641		1,120,988,619	61.65
Lidya Suryawaty女士	1,014,222,978	106,765,641		1,120,988,619	61.65
<i>其他人士：</i>					
Farallon Capital Management, L.L.C. (「Farallon」)	144,135,902	18,371,478		162,507,380	8.94
Noonday Asset Management, L.P. (「Noonday Asset」)	144,135,902	18,371,478		162,507,380	8.94
Noonday Capital, L.L.C. (「Noonday Capital」)	144,135,902	18,371,478		162,507,380	8.94
Noonday G.P. (U.S.), L.L.C. (「Noonday G.P.」)	144,135,902	18,371,478		162,507,380	8.94

附註：

- 本公司之直接控股公司Hennessy(作為實益擁有人)直接持有本公司1,014,222,978股普通股之權益，以及因價值133,456,080港元之認股權證而產生106,764,864股本公司相關普通股之權益，並透過本公司之全資附屬公司力寶證券有限公司間接擁有因價值971.25港元之認股權證而產生777股本公司相關普通股之權益，合共1,120,988,619股本公司每股面值1.00港元之普通股及相關普通股，約佔本公司已發行股本61.65%。

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權益(續)

附註:(續)

2. Hennessy由Prime Success全資擁有，而Prime Success則由力寶全資擁有。
3. Lippo Cayman透過直接持有及透過全資附屬公司(其中一間為直接持有力寶已發行股本約51.34%之普通股權益之Lippo Capital Limited)而為力寶之控股公司。
4. 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。
5. Hennessy於本公司普通股及相關普通股之權益已記錄為Prime Success、力寶、Lippo Cayman、Lanius及Lidya Suryawaty女士之權益。上述於本公司之1,120,988,619股普通股及相關普通股為李文正博士及李棕先生擁有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。
6. 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.，間接擁有本公司144,135,902股普通股之權益，以及因價值22,964,347.50港元之認股權證而產生18,371,478股本公司相關普通股之權益，合共162,507,380股本公司每股面值1.00港元之普通股及相關普通股，約佔本公司已發行股本8.94%。Noonday Asset, Noonday Capital及Noonday G.P.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162,507,380股本公司普通股及相關普通股之權益。
7. 本節所述之已發行股本百分比乃根據本公司於二零零八年十二月三十一日已發行每股面值1.00港元之普通股1,818,219,927股計算。本節所述「其他人士」於已發行股本之權益百分比乃根據各自於本公司存檔之披露表格計算。
8. 本公司認股權證持有人有權於二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)以認購價每股1.25港元(可予調整)認購本公司每股面值1.00港元之普通股。
9. 上述就認股權證於本公司相關股份之權益乃根據上市實物結算股本衍生工具持有。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉(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(泛指李文正博士及李棕先生及彼等各自之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亞洲其他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。

除獨立非執行董事外，李棕先生、李聯煒先生及陳念良先生亦為本公司之居間控股公司力寶有限公司(「力寶」)及本公司之同系附屬公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之董事。李文正博士亦為力寶華潤之董事。董事於力寶及力寶華潤之權益之其他詳情於上文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。力寶及力寶華潤之附屬公司亦從事物業投資及發展業務。

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

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

持續關連交易

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

- (a) (i) 於二零零六年九月十八日，本公司與本公司之同系附屬公司Porbandar Limited（「Porbandar」）訂立一項租賃協議，據此，Porbandar同意向本公司出租香港金鐘道89號力寶中心一座43樓4301室，作辦公室用途。該物業之樓面總面積約為4,879平方呎，租約由二零零六年九月十六日起至二零零八年九月十五日止（包括首尾兩天），為期兩年，月租163,446.50港元（不包括差餉、服務費及所有其他開支）。租金乃參考當時公開市值租金釐定；
- (ii) 於二零零七年一月二十九日，本公司之全資附屬公司力寶證券控股有限公司（「力寶證券控股」）與本公司之同系附屬公司Prime Power Investment Limited（「Prime Power」）訂立一項租賃協議（「力寶證券控股租賃協議」），據此Prime Power同意向力寶證券控股出租香港金鐘道89號力寶中心一座23樓2302至2306室，作辦公室用途。該物業之樓面總面積約為12,038平方呎，租約由二零零七年一月十八日起至二零零九年一月十七日止（包括首尾兩天），為期兩年，月租385,216港元（不包括差餉、服務費及所有其他開支）。租金乃參考當時公開市值租金釐定。於本年度內，Prime Power訂立協議，向一名獨立第三方（「買方」）出售香港金鐘道89號力寶中心一座23樓全層（「出售事項」），出售事項於二零零八年八月一日完成。於出售事項完成後，買方依法成為業主，而力寶證券控股租賃協議不再構成本公司之持續關連交易；及
- (iii) 於二零零八年九月十八日，本公司與Porbandar訂立一項租賃協議，據此，Porbandar同意向本公司出租香港金鐘道89號力寶中心一座43樓4301室，作辦公室用途。該物業之樓面總面積約為4,879平方呎，租約由二零零八年九月十六日起至二零一零年九月十五日止（包括首尾兩天），為期兩年，月租282,982港元（不包括差餉、服務費及所有其他開支）。租金乃參考當時公開市值租金釐定。

獨立非執行董事已確認上述租約乃(i)於本公司日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)根據上述租賃協議按公平合理之條款訂立，並符合本公司股東之整體利益。本公司核數師亦已確認(i)上述租賃協議已獲本公司董事會批准；(ii)上述租約乃按照上述租賃協議之條款訂立；及(iii)已付租金並無超過上述租賃協議協定之租金及本公司於二零零六年九月十八日、二零零七年一月二十九日及二零零八年九月十八日發出之公佈所披露之年度上限。

有關上述租約之其他詳情於財務報告書附註38(a)中披露。

就本報告所披露之持續關連交易，本公司已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

董事及控股股東於合約之權益

除上文及財務報告書附註38所披露者外，於本年度結束時或本年度內任何時間，並不存在本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司參與訂立，而董事或控股股東或彼等各自之任何附屬公司直接或間接地擁有重大權益而與本公司業務有關之其他重要合約。

於本年度內，控股股東或其任何附屬公司概無訂立向本集團提供服務之重要合約。

管理合約

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回共34,000股每股面值1.00港元之本公司股份，所有購回股份隨後均被註銷。上述購回之詳情如下：

二零零八年	購回每股面值	已付每股 最高價格	已付每股 最低價格	已付 價格總額
	1.00港元 之股份數目			
		港元	港元	港元
十二月	34,000	0.71	0.70	24,120.00
			購回股份 所產生之費用	514.18
			已付代價總額	24,634.18

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，本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、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30。

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

有關本集團之退休福利計劃及計入本年度綜合損益賬之僱主退休福利成本之詳情載於財務報告書附註2.4(t)及6。

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41。

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，分別為容夏谷先生（主席）、卓盛泉先生及徐景輝先生，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，包括審閱本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告書。

企業管治

本公司承諾維持高水準之企業管治常規。本公司之企業管治報告載於第11至16頁。

足夠公眾持股量

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

優先權

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

核數師

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

董事會代表

董事

李聯煒

香港，二零零九年四月十七日



致香港華人有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

列位股東

我們已完成審核刊於第37至124頁香港華人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之披露規定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；及作出合理之會計估計。

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。我們之報告依據百慕達一九八一年公司法第九十條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

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

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

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	208,187	308,234
銷售成本		(94,209)	(66,591)
溢利總額		113,978	241,643
行政開支		(105,756)	(132,399)
其他經營開支		(69,753)	(50,616)
投資物業之公平值收益		62,899	25,106
出售附屬公司之收益	34(b)	7,417	101,956
出售可供出售財務資產之收益		5,988	724
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		(151,161)	52,276
減值虧損撥回／(撥備)：			
聯營公司		18,000	(23,008)
持作銷售之物業		(389)	(10,090)
發展中物業		(9,089)	(26,780)
呆壞賬撥備撥回／(撥備)		(21,603)	128
融資成本	9	(26,038)	(70,674)
所佔聯營公司業績	10	(36,191)	1,110,830
所佔共同控制實體業績		(774)	(1,974)
除稅前溢利／(虧損)	6	(212,472)	1,274,742
稅項	11	(18,065)	(6,615)
年內溢利／(虧損)		(230,537)	1,268,127
以下人士應佔：			
本公司權益持有人	12及32	(227,070)	1,267,271
少數股東權益	32	(3,467)	856
		(230,537)	1,268,127
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	13	港仙	港仙
基本		(13.8)	86.1
攤薄		不適用	不適用
分派	14	千港元	千港元
已宣派及支付之中期分派		31,819	23,570
結算日後擬派／支付之末期分派		—	67,341
		31,819	90,911

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	15	71,485	71,485
固定資產	16	132,625	44,810
投資物業	17	530,336	524,709
發展中物業	18	259,482	137,766
於聯營公司之權益	19	3,261,481	3,433,610
於共同控制實體之權益	20	254,931	183,964
可供出售財務資產	21	90,905	126,958
持至到期日財務資產	22	9,467	9,572
貸款及墊款	23	41,059	27,884
遞延稅項資產	29	184	—
		4,651,955	4,560,758
流動資產			
持作銷售之物業		11,975	9,751
發展中物業	18	—	47,725
可供出售財務資產	21	—	2,454
按公平值列入損益賬之財務資產	24	47,505	398,808
貸款及墊款	23	161,390	237,332
應收賬款、預付款項及按金	25	99,619	171,176
客戶之信託銀行結餘		509,355	730,995
國庫票據		—	34,920
現金及銀行結餘		743,112	399,663
		1,572,956	2,032,824
流動負債			
銀行及其他貸款	26	386,182	587,934
應付賬款、應計款項及已收按金	27	606,140	877,370
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	28	133,220	165,223
應付稅項		9,157	11,036
		1,134,699	1,641,563
流動資產淨值		438,257	391,261
資產總值減流動負債		5,090,212	4,952,019

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	26	201,503	225,705
遞延稅項負債	29	27,792	28,911
		229,295	254,616
資產淨值			
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	30	1,818,186	1,346,829
儲備	32	2,851,404	3,338,496
		4,669,590	4,685,325
少數股東權益	32	191,327	12,078
		4,860,917	4,697,403

董事
李棕

董事
李聯煒

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		4,697,403	3,291,689
年內權益變動：			
折算海外業務之匯兌差額		(5,144)	49,295
可供出售財務資產之公平值收益／(虧損)淨額		(48,160)	22,129
可供出售財務資產之公平值虧損產生之遞延稅項	32	6,620	26
不再確認可供出售財務資產	32	(1,719)	(1,306)
終止將附屬公司綜合入賬之儲備撥回	32	(1,252)	—
出售附屬公司之儲備撥回	32	—	(11,563)
所佔聯營公司及共同控制實體之儲備	32	(105,120)	250,882
直接於權益中確認之收入／(虧損)淨額		(154,775)	309,463
年內溢利／(虧損)		(230,537)	1,268,127
年內確認之收入及開支總額		(385,312)	1,577,590
供股		464,428	—
認股權證獲行使時發行之股份		1	—
購回股份		(25)	—
股本結算之購股權安排	32	419	6,800
一名少數股東於一間附屬公司之投資	32	165,551	—
來自附屬公司少數股東之墊款	32	17,884	74,554
終止將附屬公司綜合入賬	32	(272)	—
向一名少數股東收購一間附屬公司之股份	32	—	(31,925)
出售附屬公司	32	—	(130,786)
於附屬公司權益之變動	32	—	392
已宣派及支付之二零零六年末期分派	32	—	(67,341)
已宣派及支付之二零零七年年中期分派	32	—	(23,570)
已宣派及支付之二零零七年年末期分派	14及32	(67,341)	—
已宣派及支付之二零零八年中期分派	14及32	(31,819)	—
		163,514	1,405,714
於十二月三十一日之權益總額		4,860,917	4,697,403
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		(381,398)	1,577,032
少數股東權益		(3,914)	558
		(385,312)	1,577,590

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	16	1,496	2,709
於附屬公司之權益	33	2,988,895	3,048,522
可供出售財務資產	21	3,165	3,165
		2,993,556	3,054,396
流動資產			
按公平值列入損益賬之財務資產	24	5,207	33,814
應收賬款、預付款項及按金		4,069	1,464
現金及銀行結餘		234,618	13,559
		243,894	48,837
流動負債			
銀行及其他貸款	26	346,905	372,020
應付賬款、應計款項及已收按金		34,615	31,706
		381,520	403,726
流動負債淨值		(137,626)	(354,889)
資產總值減流動負債		2,855,930	2,699,507
非流動負債			
銀行及其他貸款	26	—	213,958
資產淨值		2,855,930	2,485,549
權益			
股本	30	1,818,186	1,346,829
儲備	32	1,037,744	1,138,720
		2,855,930	2,485,549

董事
李棕

董事
李聯煒

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	34(a)	196,420	327,755
已收利息		24,347	33,902
已收上市及非上市投資股息		1,769	6,521
已收回／(支付)稅款：			
香港		(1,913)	7
海外		(6,862)	(2,936)
經營活動流入之現金淨額		213,761	365,249
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		20	—
可供出售財務資產		7,821	2,665
聯營公司		—	85,022
收購下列項目時支付之款項：			
固定資產		(16,166)	(4,857)
可供出售財務資產		(14,330)	(6,393)
增添發展中物業		(59,007)	(42,127)
增添投資物業		(16,188)	(26,062)
共同控制實體權益增加		(47,638)	(23,586)
償還自／(墊款予)聯營公司		40,754	(147,027)
墊款予共同控制實體		(29,781)	(103,128)
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等價物)	34(b)	104,980	588,355
向一名少數股東收購一間附屬公司之股份		—	(46,125)
投資活動流入／(流出)之現金淨額		(29,535)	276,737
融資活動之現金流動			
已支付利息		(32,275)	(72,843)
已支付分派		(99,160)	(90,911)
提取銀行及其他貸款(附註)		228,307	546,929
償還銀行及其他貸款(附註)		(452,971)	(1,228,121)
認股權證獲行使時發行股份		1	—
供股所得款項		464,428	—
購回股份		(25)	—
附屬公司向少數股東購回股份		—	(661)
來自附屬公司少數股東之墊款		17,884	74,554
融資活動流入／(流出)之現金淨額		126,189	(771,053)

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
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	310,415	(129,067)
年初之現金及現金等價物	434,583	558,457
匯兌調整	(1,886)	5,193
年終之現金及現金等價物	743,112	434,583
現金及現金等價物結餘分析：		
現金及銀行結餘	743,112	399,663
國庫票據	—	34,920
	743,112	434,583

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

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

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司、聯營公司及共同控制實體主要從事投資控股、物業投資及發展、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、銀行及其他有關金融服務。

本公司之直接控股公司為在英屬維京群島註冊成立之 Hennessy Holdings Limited。董事認為本公司之最終控股公司為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之披露規定而編製。除投資物業及若干財務資產採用公平值計量外，本財務報告書乃採用歷史成本慣例編製。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元（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)	(590,150)
銷售成本減少	239,274	590,150

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下列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4,800,000港元已計入投資重估儲備。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，該詮釋闡明如何將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	客戶忠誠度計劃 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	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

附屬公司是本公司可直接或間接控制財務及經營政策，而從其業務中獲益之實體。

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，倘本集團於合營公司直接或間接擁有單方面控制權；
- (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
- (vi) 根據香港會計準則第39號入賬列為股本投資，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。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備，分別列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。本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備，分別列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之會計政策作出調整，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。

過往於綜合可分派儲備對銷之商譽

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可分派儲備中對銷。採納香港財務報告準則第3號後，上述商譽仍於綜合可分派儲備對銷，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(財務資產、投資物業、持作銷售之物業及商譽除外)作出年度減值測試，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預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，包括維修及保養，一般在其產生之期間在損益賬中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該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估算，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	按租約餘下年期
傢俬、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至25%

倘一項固定資產項目之不同部份有不同之可用年期，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。於不再確認資產之年度於損益賬確認之出售或棄用固定資產之收益或虧損，為相關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

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。

(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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

(j) 投資及其他財務資產(續)

按公平值列入損益賬之財務資產

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

倘若符合以下條件，財務資產可於首次確認時指定為按公平值列入損益賬：(i)作如此指定可消除或大幅減低如按其他基準計量資產或確認損益時出現之不一致處理情況；或(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)

(i) 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。

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

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。

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絕大部份；或(b)並無轉讓或保留資產之一切風險及回報之絕大部份，但已轉讓資產之控制權。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(m) 按攤銷成本列賬之財務負債 (包括計息貸款及借款)

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

負債不再確認及按攤銷程序攤銷時，其收益及虧損於損益賬內確認。

(n) 財務擔保合約

香港會計準則第39號中之財務擔保合約入賬列為財務負債。財務擔保合約首次按其公平值減收購或發出財務擔保合約之直接應佔交易成本入賬，惟倘有關合約乃按公平值列入損益賬則除外。首次確認後，本集團會以下列兩者之較高者計算財務擔保合約：(i)於結算日履行現有責任所需開支之最佳估計數額；或(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) 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；
- (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)

(a) 收入確認(續)

- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (v) 股息收入，於股東收取款項之權利得到確立時；
- (vi) 佣金收入，於應收期間入賬，除非收費乃用作彌補向客戶提供持續服務之成本或為客戶承擔風險，或性質屬利息收入。在此情況下，佣金收入則於有關期間按比例確認；及
- (vii) 投資顧問、管理及服務費收入，於已提供服務時。

(r) 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)

(r) 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。

(s) 撥備

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

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

(t) 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，於結算日仍未享用之假期可予以結轉，由有關僱員於下一年度享用。應計費用於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)

(t) 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31。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)

(t) 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。

(u) 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。

(v) 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。

2.4 主要會計政策概要(續)

(w) 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。

(x) 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。

就編製綜合現金流動表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量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量按年內之加權平均匯率換算為港元。

2.4 主要會計政策概要(續)

(y) 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。

(z) 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。

(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。此舉需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，本集團需對現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，並需選擇適用之折現率以計算該等現金流量之現值。透過收購一間附屬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71,485,000港元（二零零七年 — 71,485,000港元）及零（二零零七年 — 1,324,000港元）。其他詳情載於附註15及20。

3. 重大會計判斷及估計(續)

(b) 估計不明朗因素(續)

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1,611,000港元(二零零七年 — 無)。於二零零八年十二月三十一日，可供出售財務資產之賬面值為90,905,000港元(二零零七年 — 129,412,000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量之現值。

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，並以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) 物業投資及發展分部包括出租、轉售及發展物業；
- (b) 財務投資分部包括在貨幣及債券市場之投資；
- (c) 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；
- (d) 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；
- (e) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；
- (f) 項目管理分部從事提供項目管理、市場推廣、銷售行政及其他相關服務；及
- (g) 「其他」分部主要包括發展電腦硬件及軟件、放款、提供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	物業投資及發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	企業融資及 證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	項目管理 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	90,286	8,133	3,211	65,622	16,399	10,894	13,642	—	208,187
分部間	—	—	—	519	—	8,625	1,684	(10,828)	—
總計	90,286	8,133	3,211	66,141	16,399	19,519	15,326	(10,828)	208,187
分部業績	53,884	7,575	(155,915)	12,770	299	6,940	2,826	(9,893)	(81,514)
未分配之企業開支									(70,732)
融資成本									(23,261)
所佔聯營公司業績	(41,673)	—	—	12	—	—	5,470	—	(36,191)
所佔共同控制實體業績	(104)	—	—	—	—	—	(670)	—	(774)
除稅前虧損									(212,472)
稅項									(18,065)
年內虧損									(230,537)
資產及負債									
分部資產	927,704	623,393	148,003	586,772	389,514	14,648	8,974	—	2,699,008
於聯營公司之權益	3,250,469	—	—	856	—	—	10,156	—	3,261,481
於共同控制實體之權益	254,931	—	—	—	—	—	—	—	254,931
未分配資產									9,491
資產總值									6,224,911
分部負債	10,900	—	—	575,635	135,856	203	337	—	722,931
未分配負債									641,063
負債總額									1,363,994
其他分部資料：									
資本開支	1,083	—	—	373	242	42	203	—	1,943
折舊	(1,070)	—	(61)	(366)	(1,916)	(256)	(1,474)	—	(5,143)
呆壞賬撥備：									
銀行業務	—	—	—	—	(729)	—	—	—	(729)
非銀行業務	(14,246)	—	—	—	—	—	(6,628)	—	(20,874)
減值虧損撥回／(撥備)：									
聯營公司	—	—	—	—	—	—	18,000	—	18,000
持作銷售之物業	(389)	—	—	—	—	—	—	—	(389)
發展中物業	(9,089)	—	—	—	—	—	—	—	(9,089)
可供出售財務資產	—	—	(1,611)	—	—	—	—	—	(1,611)
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	—	—	(151,161)	—	—	—	—	—	(151,161)
投資物業之公平值收益	62,899	—	—	—	—	—	—	—	62,899
未分配項目：									
資本開支									14,223
折舊									(1,220)

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)	物業投資及發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	企業融資及 證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	項目管理 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	27,867	9,475	17,511	158,871	27,338	52,655	14,517	—	308,234
分部間	—	15	—	174	—	3,353	932	(4,474)	—
總計	27,867	9,490	17,511	159,045	27,338	56,008	15,449	(4,474)	308,234
分部業績	97,389	8,897	65,454	42,686	4,173	30,270	26,113	(3,588)	271,394
未分配之企業開支									(60,819)
融資成本									(44,689)
所佔聯營公司業績	1,104,022	—	—	—	—	—	6,808	—	1,110,830
所佔共同控制實體業績	(679)	—	—	—	—	—	(1,295)	—	(1,974)
除稅前溢利									1,274,742
稅項									(6,615)
年內溢利									1,268,127
資產及負債									
分部資產	792,705	247,503	539,012	937,874	418,745	10,188	18,885	—	2,964,912
於聯營公司之權益	3,379,037	—	—	814	—	—	53,759	—	3,433,610
於共同控制實體之權益	181,485	—	—	—	—	—	2,479	—	183,964
未分配資產									11,096
資產總值									6,593,582
分部負債	10,174	—	56,313	830,022	167,982	9,007	1,818	—	1,075,316
未分配負債									820,863
負債總額									1,896,179
其他分部資料：									
資本開支	2,115	—	—	708	1,389	73	16	—	4,301
折舊	(1,312)	—	(227)	(548)	(2,074)	(234)	(505)	—	(4,900)
銀行業務相關之呆壞賬撥備撥回	—	—	—	—	128	—	—	—	128
減值虧損撥備：									
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(23,008)	—	(23,008)
持作銷售之物業	(10,090)	—	—	—	—	—	—	—	(10,090)
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	—	—	52,276	—	—	—	—	—	52,276
投資物業之公平值收益	25,106	—	—	—	—	—	—	—	25,106
未分配項目：									
資本開支									556
折舊									(2,609)

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	日本 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收入	81,842	16,399	98,515	—	11,431	208,187
分部資產	1,245,880	805,931	230,600	38,484	387,604	2,708,499
於聯營公司之權益	119	—	3,243,897	—	17,465	3,261,481
於共同控制 實體之權益	—	—	245,878	—	9,053	254,931
資產總值						6,224,911
資本開支	582	242	5,778	—	9,564	16,166

二零零七年(經重列)	香港 千港元	澳門 千港元	新加坡 千港元	日本 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收入	192,409	27,338	43,162	21,055	24,270	308,234
分部資產	1,377,998	788,984	384,405	42,396	382,225	2,976,008
於聯營公司之權益	93	—	3,379,038	—	54,479	3,433,610
於共同控制 實體之權益	—	—	172,187	—	11,777	183,964
資產總值						6,593,582
資本開支	782	1,389	590	—	2,096	4,857

5. 收入

收入乃本集團之營業額，包括租金收入總額、出售物業所得款項總額、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、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、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。

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)
物業投資及發展	90,286	27,867
財務投資	8,133	9,475
證券投資	3,211	17,511
企業融資及證券經紀	65,622	158,871
銀行業務	16,399	27,338
項目管理	10,894	52,655
其他	13,642	14,517
	208,187	308,234

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

財務報告書附註

6. 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	6,047	27,867
減：支出	(1,754)	(6,563)
租金收入淨額	4,293	21,304
僱員福利開支（附註(a)）：		
工資及薪金	(72,666)	(94,397)
購股權	(419)	(6,800)
退休福利成本（附註(b)）	(3,037)	(3,096)
員工成本總額	(76,122)	(104,293)
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	2,215	1,336
銀行業務	11,650	21,253
其他	8,133	9,475
股息收入：		
上市投資	433	805
非上市投資	1,336	5,716
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	(4,999)	7,749
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,369	27
可供出售之非上市財務資產	5,988	724
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	(27,564)	29,115
非上市	(123,597)	23,161
可供出售之非上市財務資產減值虧損撥備	(1,611)	—
一間共同控制實體之減值虧損撥備	(1,858)	—
折舊	(6,363)	(7,509)
出售固定資產收益／（虧損）	2	(445)
匯兌收益／（虧損）淨額	(4,252)	10,912
出售存貨之成本	(67,722)	—
核數師酬金	(2,626)	(2,890)
根據土地及樓宇之經營租約租金支付之最低租約款項	(20,647)	(17,240)

附註：

- (a) 該等款額包括財務報告書附註7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

7. 董事薪酬

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

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
董事袍金	747	747
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	2,626	3,260
購股權	—	2,916
已付及應付酌情花紅	—	4,000
退休福利成本	24	24
	3,397	10,947

年內已支付予各董事之薪酬如下：

二零零八年	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	—	—	—	—	—	—
李聯煒先生	59	906	—	—	12	977
許起予先生	—	1,720	—	—	12	1,732
	59	2,626	—	—	24	2,709
非執行董事：						
李文正博士	120	—	—	—	—	120
陳念良先生	179	—	—	—	—	179
	299	—	—	—	—	299
獨立非執行董事：						
卓盛泉先生	139	—	—	—	—	139
容夏谷先生	130	—	—	—	—	130
徐景輝先生	120	—	—	—	—	120
	389	—	—	—	—	389
	747	2,626	—	—	24	3,397

財務報告書附註

7. 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	—	—	—	4,000	—	4,000
李聯煒先生	59	1,534	1,710	—	12	3,315
許起予先生	—	1,726	226	—	12	1,964
	59	3,260	1,936	4,000	24	9,279
非執行董事：						
李文正博士	120	—	—	—	—	120
陳念良先生	179	—	302	—	—	481
	299	—	302	—	—	601
獨立非執行董事：						
卓盛泉先生	139	—	226	—	—	365
容夏谷先生	130	—	226	—	—	356
徐景輝先生	120	—	226	—	—	346
	389	—	678	—	—	1,067
	747	3,260	2,916	4,000	24	10,947

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31。

財務報告書附註

8. 五位最高薪酬僱員之薪酬

年內五位最高薪酬僱員包括一位(二零零七年 — 兩位)董事，其薪酬詳情載於財務報告書附註7。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	5,786	1,030
購股權	—	453
已付及應付酌情花紅	7,154	13,649
退休福利成本	116	100
	13,056	15,232

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
1,500,001–2,000,000	2	—
2,500,001–3,000,000	1	—
3,000,001–3,500,000	—	1
3,500,001–4,000,000	—	1
6,500,001–7,000,000	1	—
8,000,001–8,500,000	—	1
	4	3

9. 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	32,221	78,812
減：資本化利息	(6,183)	(8,138)
	26,038	70,674

該款額不包括本集團一間銀行附屬公司所產生之利息開支。

10. 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 — 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多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。

11. 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	—	130
遞延	(98)	3,020
	(98)	3,150
海外：		
年內支出	6,956	5,819
往年超額撥備	(60)	(249)
遞延	11,267	(2,105)
	18,163	3,465
年內支出總額	18,065	6,615

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。

財務報告書附註

11. 稅項(續)

按本公司及其大部份附屬公司所處國家／司法管轄區法定稅率計算之除稅前溢利／(虧損)所適用之稅項支出／(扣抵)與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	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)	(212,472)	1,274,742
按法定稅率16.5%(二零零七年 — 17.5%)計算之稅項	(35,058)	223,080
其他司法管轄區不同稅率之影響	6,488	(36,665)
稅率變動之影響	(94)	—
就過往年度即期稅項作出之調整	(60)	(249)
應佔共同控制實體及聯營公司之溢利及虧損	6,099	(194,050)
毋須課稅之收入	(8,619)	(15,701)
不可扣稅之開支	32,830	20,932
已動用過往年度稅項之虧損	(777)	(4,855)
未確認稅項虧損	17,256	14,123
按本集團實際稅率計算之稅項支出	18,065	6,615

就於新加坡及澳門營運之公司而言，按年內估計應課稅溢利計算之公司稅率分別為18%及12%(二零零七年 — 18%及12%)。

所佔聯營公司應佔稅項20,986,000港元(二零零七年 — 376,491,000港元)已計入綜合損益賬之「所佔聯營公司業績」內。

12. 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5,218,000港元(二零零七年 — 49,274,000港元)，載於本財務報告書附註32。

13. 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227,070,000港元（二零零七年 — 溢利1,267,271,000港元）；及(ii)年內已發行股份加權平均數1,650,016,000股普通股（二零零七年 — 1,472,362,000股普通股，為二零零八年六月完成供股後之調整）計算。

(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。

14. 分派

	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分派 — 每股普通股1.75港仙 (二零零七年 — 1.75港仙)	31,819	23,570
擬派之末期分派 — 無(二零零七年 — 每股普通股5港仙，已支付)	—	67,341
	31,819	90,911

15. 商譽

	本集團 千港元
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日：	
成本值	75,227
累積減值	(3,742)
賬面淨值	71,485

商譽減值測試

透過業務合併產生之商譽已按銀行業務可呈報分類之現金產生單位分配作減值測試。

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。

財務報告書附註

16. 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、 設備及汽車 千港元	總計 千港元
成本值：				
於二零零八年一月一日	—	25,047	84,303	109,350
年內增添	—	14,218	1,948	16,166
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	—	—	(172)	(172)
匯兌調整	(2,424)	(3,011)	129	(5,306)
於二零零八年十二月三十一日	36,507	84,590	77,672	198,769
累積折舊：				
於二零零八年一月一日	—	1,022	63,518	64,540
年內撥備	99	424	5,840	6,363
出售附屬公司	—	—	(4,405)	(4,405)
年內出售	—	—	(154)	(154)
匯兌調整	(2)	(3)	(195)	(200)
於二零零八年十二月三十一日	97	1,443	64,604	66,144
賬面淨值：				
於二零零八年十二月三十一日	36,410	83,147	13,068	132,625

16. 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、 設備及汽車 千港元	總計 千港元
成本值：			
於二零零七年一月一日	25,047	79,577	104,624
年內增添	—	4,857	4,857
年內出售	—	(1,314)	(1,314)
匯兌調整	—	1,183	1,183
於二零零七年十二月三十一日	25,047	84,303	109,350
累積折舊：			
於二零零七年一月一日	772	56,409	57,181
年內撥備	250	7,259	7,509
年內出售	—	(869)	(869)
匯兌調整	—	719	719
於二零零七年十二月三十一日	1,022	63,518	64,540
賬面淨值：			
於二零零七年十二月三十一日	24,025	20,785	44,810

批租土地及樓宇之賬面淨值包括：

	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長期批租土地及樓宇	95,783	—
位於香港以外地區之中期批租土地及樓宇	23,774	24,025
總計	119,557	24,025

16. 固定資產(續)

本公司

二零零八年	傢俬、裝置、 設備及汽車 千港元
成本值：	
於二零零八年一月一日	7,153
年內增添	6
於二零零八年十二月三十一日	7,159
累積折舊：	
於二零零八年一月一日	4,444
年內撥備	1,219
於二零零八年十二月三十一日	5,663
賬面淨值：	
於二零零八年十二月三十一日	1,496
二零零七年	
成本值：	
於二零零七年一月一日	7,115
年內增添	38
於二零零七年十二月三十一日	7,153
累積折舊：	
於二零零七年一月一日	3,145
年內撥備	1,299
於二零零七年十二月三十一日	4,444
賬面淨值：	
於二零零七年十二月三十一日	2,709

17. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	524,709	1,136,256
年內增添	49,672	26,062
出售一間附屬公司	(105,500)	(668,585)
公平值調整	62,899	25,106
匯兌調整	(1,444)	5,870
年終結餘	530,336	524,709
按以下租約年期持有之投資物業：		
批租(附註)	502,877	495,000
位於香港以外地區之永久業權	27,459	29,709
	530,336	524,709

附註： 批租投資物業包括位於香港之中期批租土地及樓宇、位於香港之長期批租土地及樓宇及位於香港以外地區之中期批租土地及樓宇，分別為19,500,000港元(二零零七年—19,500,000港元)、零(二零零七年—105,500,000港元)及483,377,000港元(二零零七年—370,000,000港元)。

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，位於香港之投資物業重估之價值為19,500,000港元。交易於結算日後完成。

根據獨立合資格估值師Professional Asset Valuers, Incorporated、Savills (Macau) Limited、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510,836,000港元(二零零七年—399,709,000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26。

財務報告書附註

18. 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	212,271	160,115
年內增添	224,558	42,127
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	16,068	10,029
年終結餘	285,151	212,271
減值虧損撥備：		
年初結餘	(26,780)	—
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	117	—
年終結餘	(25,669)	(26,780)
	259,482	185,491
減：列入流動部份之金額	—	(47,725)
非流動部份	259,482	137,766
按以下租約年期持有位於香港以外地區之土地及樓宇：		
長期租約土地及樓宇	40,443	99,362
中期租約土地及樓宇	180,555	—
永久業權	38,484	86,129
	259,482	185,491

19. 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
所佔非上市投資資產淨值	2,874,743	3,028,004
應收聯營公司款項	408,147	445,002
	3,282,890	3,473,006
減值虧損撥備	(21,409)	(39,396)
	3,261,481	3,433,610

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）。

19. 於聯營公司之權益 (續)

與聯營公司之結餘均為無抵押、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。

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	19,368,376	17,611,597
負債	(9,997,818)	(7,999,845)
收入	895,596	1,118,750
溢利／(虧損)	(51,281)	1,105,141

主要聯營公司之詳情載於第123頁。

20. 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	66,897	23,945
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
	255,465	183,964
減值虧損撥備	(534)	—
	254,931	183,964

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	1,324	1,324
年內減值	(1,324)	—
年終賬面淨值	—	1,324

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。該筆貸款並未逾期或已減值，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。

財務報告書附註

20. 於共同控制實體之權益(續)

下表列示摘錄自本集團共同控制實體管理賬目之財務資料概要：

	本集團	
	二零零八年 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	659,970	460,627
非流動資產	351	436
流動負債	(27,469)	(26,189)
非流動負債	(378,232)	(251,581)
資產淨值	254,620	183,293
所佔共同控制實體業績：		
營業額	14,418	382
開支總額	(15,192)	(2,356)
除稅後虧損	(774)	(1,974)
所佔共同控制實體資本承擔	20,399	150,875

主要共同控制實體之詳情載於第124頁。

21. 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：				
於海外上市之債務證券	12,559	—	—	—
非上市投資基金	71,814	119,967	—	—
	84,373	119,967	—	—
按成本值列賬之財務資產：				
非上市股票證券	88,386	79,602	—	—
非上市債務證券	3,165	12,118	3,165	3,165
減值虧損撥備	(85,019)	(82,275)	—	—
	6,532	9,445	3,165	3,165
	90,905	129,412	3,165	3,165
減：列入流動部份之金額	—	(2,454)	—	—
非流動部份	90,905	126,958	3,165	3,165

21. 可供出售財務資產(續)

債務證券之實際年利率介乎零至10%(二零零七年 — 零至8%)。

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	88,386	79,602	—	—
債務證券：				
會所債券	3,165	3,165	3,165	3,165
企業	3,490	8,953	—	—
銀行及其他金融機構	9,069	—	—	—
	15,724	12,118	3,165	3,165

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48,160,000港元(二零零七年 — 收益22,129,000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息率。

上市債務證券之公平值乃按所報市價釐定。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。

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量。董事認為估值方法中採用之資料無法持續可靠取得，該等非上市股票證券及債務證券之公平值無法可靠計量。

年內，董事參照被投資者之管理層編製之業務表現就若干非上市可供出售財務資產之賬面值進行檢討。年內1,611,000港元(二零零七年 — 無)之減值虧損自綜合損益賬中扣除。

22. 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： 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

23. 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 — 6%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
減值撥備撥回	—	(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。

24. 按公平值列入損益賬之財務資產

	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
持作買賣：				
股票證券：				
香港上市	7,611	66,080	3,750	29,663
海外上市	2,141	7,297	1,457	4,151
	9,752	73,377	5,207	33,814
債務證券：				
海外上市	—	8,733	—	—
投資基金：				
海外上市	—	31,498	—	—
非上市	29,953	278,901	—	—
	29,953	310,399	—	—
其他：				
非上市	7,800	6,299	—	—
	47,505	398,808	5,207	33,814

按公平值列入損益賬之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	9,752	66,107	5,207	26,544
銀行及其他金融機構	—	7,270	—	7,270
	9,752	73,377	5,207	33,814
債務證券：				
企業	—	8,733	—	—

25. 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	19,162	36,660
31至60日	—	272
61至90日	—	53
	63,172	81,401

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 — 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

26. 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))	201,503	265,914	—	60,000
無抵押	39,277	21,747	—	—
其他貸款：				
無抵押 (附註(b))	240,780	287,661	—	60,000
	346,905	525,978	346,905	525,978
減：列入流動部份之金額	587,685 (386,182)	813,639 (587,934)	346,905 (346,905)	585,978 (372,020)
非流動部份	201,503	225,705	—	213,958
按貨幣分類之銀行及其他貸款：				
港元	211,903	433,958	191,903	273,958
美元	356,505	367,934	155,002	312,020
人民幣	19,277	11,747	—	—
	587,685	813,639	346,905	585,978
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	39,277	275,914	—	60,000
第二年	—	11,747	—	—
第三至五年內 (包括首尾兩年)	201,503	—	—	—
	240,780	287,661	—	60,000
須於下列期間償還之其他貸款：				
一年內	346,905	312,020	346,905	312,020
第二年	—	213,958	—	213,958
	346,905	525,978	346,905	525,978

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1.6%至6.0% (二零零七年 — 4.2%至7.5%) 計算。

26. 銀行及其他貸款（續）

附註：

- (a) 於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款乃以本集團若干投資物業之第一法定按揭作抵押，其賬面值為410,000,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，銀行貸款乃以本集團若干投資物業之第一法定按揭及若干證券作抵押，其賬面值分別為475,500,000港元及55,914,000港元。

- (b) 於二零零八年十二月三十一日，本集團其他貸款包括來自本公司之居間控股公司力寶有限公司（「力寶」）及第三方墊付之無抵押貸款分別為191,903,000港元（二零零七年 — 213,958,000港元）及155,002,000港元（二零零七年 — 312,020,000港元）。來自力寶墊付之貸款須於二零零九年六月三十日或之前償還。來自第三方墊付之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。

27. 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	19,319	45,641
	553,567	812,849

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。

28. 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%）。

29. 遞延稅項

本年度遞延稅項之變動如下：

本集團

	超出相關 折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	可供出售 財務資產之 公平值收益 千港元	總額 千港元
二零零八年				
於二零零八年一月一日	554	20,400	7,957	28,911
年內於損益賬中扣除之遞延稅項	(59)	11,322	—	11,263
稅率變動之影響	—	(94)	—	(94)
年內於權益中計入之遞延稅項 (附註32)	—	—	(6,620)	(6,620)
出售附屬公司	—	(5,917)	—	(5,917)
匯兌調整	—	82	(17)	65
於二零零八年十二月三十一日	495	25,793	1,320	27,608
二零零七年				
於二零零七年一月一日	188	50,062	7,957	58,207
年內於損益賬中扣除之遞延稅項	363	552	—	915
年內於權益中計入之遞延稅項 (附註32)	—	—	(26)	(26)
出售附屬公司	—	(30,416)	—	(30,416)
匯兌調整	3	202	26	231
於二零零七年十二月三十一日	554	20,400	7,957	28,911

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	(27,792)	(28,911)
	(27,608)	(28,911)

29. 遞延稅項(續)

本集團於香港產生稅項虧損142,836,000港元(二零零七年 — 131,708,000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虧損確認遞延稅項資產。

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、共同控制實體或聯營公司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。

30. 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：		
4,000,000,000股(二零零七年 — 2,000,000,000股) 每股面值1.00港元之普通股	4,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
1,818,185,927股*(二零零七年 — 1,346,829,094股) 每股面值1.00港元之普通股	1,818,186	1,346,829

* 已計及於二零零八年十二月三十一日前購回及於年結日後註銷之34,000股每股面值1.00港元之普通股。

年內，股本變動如下：

- (a) 根據本公司股東於二零零八年六月五日通過之一項普通決議案，透過增設2,000,000,000股每股面值1.00港元之股份，將本公司之法定股本由2,000,000,000港元增加至4,000,000,000港元。新增股份與本公司現有股本在所有方面享有同等權利。

30. 股本 (續)

股份 (續)

- (b) 按於二零零八年六月五日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471,390,178股每股面值1.00港元之股份，總現金代價(未扣除開支)約為471,390,000港元。
- (c) 年內，以現金方式按每股1.25港元之認購價行使本公司合共約819港元之認股權證所附之認購權後，發行合共655股每股面值1.00港元之本公司普通股。
- (d) 於二零零八年十二月，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共34,000股每股面值1.00港元之本公司普通股，其後於二零零九年一月註銷上述所有購回股份。如財務報告書附註32所載，有關購回所產生之折讓9,000港元已計入本公司之可分派儲備，而34,000港元之金額則自可分派儲備轉撥至資本贖回儲備。

董事會決定年內購回本公司股份，藉此提升本公司之每股資產淨值，使全體股東獲利。

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	1,346,829,094	1,346,829	50,988	1,397,817
供股(b)	471,390,178	471,390	—	471,390
發行股份開支(b)(附註)	—	—	(7,462)	(7,462)
認股權證獲行使而發行股份(c)	655	1	—	1
購回股份(d)	(34,000)	(34)	—	(34)
於二零零八年十二月三十一日	1,818,185,927	1,818,186	43,526	1,861,712

附註：發行股份開支包括支付予力寶證券有限公司(本公司之全資附屬公司)之包銷費用500,000港元。

30. 股本 (續)

認股權證

年內，本公司根據供股按每認購七股供股股份可獲發三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202,024,362份認股權證，總認購價值約為252,530,000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（包括首尾兩天），按每股1.25港元（可予調整）之認購價以現金認購一股本公司面值1.00港元之普通股。年內，總認購價值約819港元之655份認股權證獲行使，按每股1.25港元之認購價認購655股每股面值1.00港元之普通股。於結算日，本公司有202,023,707份尚未行使之認股權證，總認購價值約252,530,000港元。根據本公司之現有股本結構，全面行使該等認股權證將導致額外發行202,023,707股本公司每股面值1.00港元之普通股。

31. 購股權計劃

根據本公司、力寶有限公司（本公司之居間控股公司）及力寶華潤有限公司（本公司前居間控股公司）之股東於二零零七年六月七日（「採納日期」）採納及批准之本公司購股權計劃（「購股權計劃」），本公司之董事會（「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增加本公司及其股份之價值。購股權計劃從採納日期起計十年內有效。根據購股權計劃之規則，於採納日期十週年及之後，不得再授出購股權。購股權可於授出日期起至屆滿日期（該日期不得遲於緊接授出日期十週年前之日期）止期間之任何時間行使。購股權計劃並無訂明須持有購股權之最短期限，亦無訂明購股權可獲行使前須達致之表現目標。然而，購股權計劃之規則規定，董事會可全權酌情決定授出購股權之有關條款。購股權承授人獲授相關購股權毋須支付任何金額。

31. 購股權計劃 (續)

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134,682,909股股份(「計劃授權限額」)。計劃授權限額可予以更新，惟須事先取得本公司股東批准。因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)之購股權而發行及將予發行之股份總數，於任何12個月期間內，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：(i)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；(ii)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；及(iii)本公司股份於購股權授出日期之面值。

於二零零八年一月一日，有尚未行使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)無代價授出之購股權，以初步行使價每股1.68港元(可予調整)認購合共13,468,000股本公司每股面值1.00港元之普通股(「股份」)。由於供股，本公司購股權所涉及股份之數目及行使價已作出調整，行使價已由每股股份1.68港元調整為每股股份1.24港元(可予調整)，自二零零八年六月二十七日起生效。上述購股權於授出日期至二零零八年六月十六日期間不得行使。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。

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，以行使價每股股份1.00港元(可予調整)認購2,025,000股股份。該購股權於授出日期至二零零九年七月三十一日期間不得行使。該購股權可於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股份0.93港元。

於二零零八年十二月三十一日，有尚未行使根據購股權計劃授出之購股權，以認購20,206,800股股份(「購股權股份」)。

財務報告書附註

31. 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	每股股份 行使價 港元	購股權股份數目			
			於二零零八年 一月一日 之結餘	年內調整 [#]	年內授出	於二零零八年 十二月三十一日 之結餘
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
許起予	二零零七年十二月十七日	1.24 [*]	450,000	157,500	—	607,500
卓盛泉	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
徐景輝	二零零七年十二月十七日	1.24 [*]	450,000	157,500	—	607,500
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
總計			13,468,000	4,713,800	2,025,000	20,206,800
每股股份加權平均行使價 (港元)			1.68	1.24	1.00	1.22

* 因應供股而由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

因應供股而作出調整

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，不包括本公司董事及行政總裁。

除本文所披露者外，年內，本公司之購股權概無被授出、行使、取消或失效。

於本報告日期，根據購股權計劃可予發行之股份總數 (已授出但尚未獲行使之購股權所涉及及股份除外) 為114,476,109股股份，約佔本公司現已發行股本6.3%。

31. 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		行使期
	(附註)		
	港元		
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： 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股份1.68港元調整至每股股份1.24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。

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

	二零零八年	二零零七年
股息率(%)	7.258	4.037
歷史波幅(%)	47.78	46.53
無風險利率(%)	3	4
購股權之預期有效期(年)	4.5	5
加權平均股價(港元)	0.93	1.61

購股權之預期有效期乃根據過往五年之歷史數據作出，惟不一定能預示可能出現之行使模式。預期波幅反映歷史波幅僅為指示未來趨勢之假設，亦未必一定為實際結果。

計算公平值時並無計及已授出購股權之其他特性。

由於所作假設及所使用之模型存在限制，因此所計算之公平值含主觀成分及不確定因素。

於結算日，本公司購股權計劃下尚有可認購合共20,206,800股股份(約佔本公司當時已發行股本約1.1%)之購股權未獲行使。根據本公司於本報告日期之股本結構，全面行使尚未行使之購股權將導致額外發行20,206,800股股份，並產生現金所得款項約24,570,000港元(未計開支)。此外，全面行使所有該等購股權將額外產生股本約20,207,000港元及股份溢價約4,363,000港元(未計發行開支)。

財務報告書附註

32. 儲備 本集團

	股份 溢價賬	購股權 儲備	資本贖回 儲備 (附註(d))	法定儲備 (附註(e))	監管儲備 (附註(f))	投資重估 儲備	可分派 儲備 (附註(b))	匯兌均衡 儲備	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
二零零八年										
於二零零八年一月一日	50,988	6,800	11,760	5,370	891	133,747	2,853,980	274,960	3,338,496	12,078
供股	(6,962)	—	—	—	—	—	—	—	(6,962)	—
購回股份	—	—	34	—	—	—	(25)	—	9	—
可供出售財務資產之公平值虧損淨額	—	—	—	—	—	(48,160)	—	—	(48,160)	—
可供出售財務資產之公平值虧損產生之 遞延稅項(附註29)	—	—	—	—	—	6,620	—	—	6,620	—
不再確認可供出售財務資產	—	—	—	—	—	(1,719)	—	—	(1,719)	—
所佔聯營公司及共同控制實體之儲備	—	—	—	—	—	(94,605)	—	(10,515)	(105,120)	—
轉撥儲備	—	—	—	1,426	—	—	(1,426)	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	(4,697)	(4,697)	(447)
來自一間附屬公司一名少數股東之墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17,884
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	—	—	—	—	—	—	—	(1,252)	(1,252)	(272)
股本結算之購股權安排	—	419	—	—	—	—	—	—	419	—
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(227,070)	—	(227,070)	(3,467)
已宣派及支付之二零零七年末期分派	—	—	—	—	—	—	(67,341)	—	(67,341)	—
已宣派及支付之二零零八年中期分派	—	—	—	—	—	—	(31,819)	—	(31,819)	—
於二零零八年十二月三十一日	44,026	7,219	11,794	6,796	891	(4,117)	2,526,299	258,496	2,851,404	191,327
二零零七年										
於二零零七年一月一日	50,988	—	11,760	3,960	1,264	36,960	1,678,657	61,986	1,845,575	99,285
可供出售財務資產之公平值收益淨額	—	—	—	—	—	22,085	—	—	22,085	44
可供出售財務資產之公平值收益產生之 遞延稅項(附註29)	—	—	—	—	—	26	—	—	26	—
不再確認可供出售財務資產	—	—	—	—	—	(1,306)	—	—	(1,306)	—
所佔聯營公司及共同控制實體之儲備	—	—	—	—	—	75,982	—	174,900	250,882	—
轉撥儲備	—	—	—	1,410	(373)	—	(1,037)	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	49,637	49,637	(342)
來自附屬公司少數股東之墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	74,554
向一名少數股東收購一間附屬公司之股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(31,925)
於附屬公司權益之變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	392
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(11,563)	(11,563)	(130,786)
股本結算之購股權安排	—	6,800	—	—	—	—	—	—	6,800	—
年內溢利	—	—	—	—	—	—	1,267,271	—	1,267,271	856
已宣派及支付之二零零六年末期分派	—	—	—	—	—	—	(67,341)	—	(67,341)	—
已宣派及支付之二零零七年中期分派	—	—	—	—	—	—	(23,570)	—	(23,570)	—
於二零零七年十二月三十一日	50,988	6,800	11,760	5,370	891	133,747	2,853,980	274,960	3,338,496	12,078

32. 儲備(續)

本公司

	股份 溢價賬	購股權 儲備	資本贖回 儲備 (附註(d))	可分派 儲備 (附註(c))	總額
	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	50,988	6,800	11,760	1,069,172	1,138,720
供股	(7,462)	—	—	—	(7,462)
購回股份	—	—	34	(25)	9
股本結算之購股權安排	—	419	—	—	419
年內溢利(附註12)	—	—	—	5,218	5,218
已宣派及支付之二零零七年末期分派	—	—	—	(67,341)	(67,341)
已宣派及支付之二零零八年中中期分派	—	—	—	(31,819)	(31,819)
於二零零八年十二月三十一日	43,526	7,219	11,794	975,205	1,037,744
二零零七年					
於二零零七年一月一日	50,988	—	11,760	1,110,809	1,173,557
股本結算之購股權安排	—	6,800	—	—	6,800
年內溢利(附註12)	—	—	—	49,274	49,274
已宣派及支付之二零零六年末期分派	—	—	—	(67,341)	(67,341)
已宣派及支付之二零零七年中中期分派	—	—	—	(23,570)	(23,570)
於二零零七年十二月三十一日	50,988	6,800	11,760	1,069,172	1,138,720

附註：

- (a) 註銷股份溢價賬及轉撥至可分派儲備：

根據一九九七年十二月二日於本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案，股份溢價賬之全部進賬額3,630,765,000港元被註銷(「註銷」)。因註銷所產生之進賬額已轉撥至可分派儲備。註銷所產生之儲備餘額可應用於本公司日後之任何資本化發行，或用作分派予本公司之股東。

- (b) 本集團於二零零八年十二月三十一日之可分派儲備包括保留溢利1,470,337,000港元(二零零七年 — 1,698,833,000港元)及因註銷所產生之餘額1,055,962,000港元(二零零七年 — 1,155,147,000港元)。本集團於二零零七年十二月三十一日之可分派儲備包括於結算日後宣派截至該日止年度之建議末期分派67,341,000港元。於結算日後並無宣派任何二零零八年度末期分派。

32. 儲備 (續)

附註：(續)

- (c) 本公司於二零零八年十二月三十一日之可分派儲備包括繳入盈餘134,329,000港元(二零零七年 — 134,329,000港元)、累積虧損215,086,000港元(二零零七年 — 220,304,000港元)及因註銷所產生之餘額1,055,962,000港元(二零零七年 — 1,155,147,000港元)。本公司於二零零七年十二月三十一日之可分派儲備包括於結算日後宣派截至該日止年度之建議末期分派67,341,000港元。於結算日後並無宣派任何二零零八年末期分派。
- (d) 資本贖回儲備屬不可派發給股東之儲備。
- (e) 法定儲備為本公司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，於若干有限情況下作出分派。
- (f) 監管儲備為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減值撥備之差額。

33. 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，按成本值	44,953	44,953
應收附屬公司款項	3,818,682	3,768,679
應付附屬公司款項	(764,637)	(661,541)
	3,098,998	3,152,091
減值虧損撥備	(110,103)	(103,569)
	2,988,895	3,048,522

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，而利率可反映本集團內部各自之資金成本。董事認為，該等結餘被視為於附屬公司之類股本投資。

主要附屬公司之詳情載於第119至122頁。

財務報告書附註

34. 綜合現金流動表附註

(a) 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)		(212,472)	1,274,742
調整：			
所佔聯營公司業績		36,191	(1,110,830)
所佔共同控制實體業績		774	1,974
出售下列項目之虧損／(收益)：			
固定資產	6	(2)	445
可供出售財務資產		(5,988)	(724)
附屬公司	34(b)	(7,417)	(101,956)
聯營公司		—	(57,620)
於附屬公司權益變動之虧損		—	1,053
呆壞賬撥備／(撥備撥回)		21,603	(128)
減值虧損撥備／(撥回)：			
聯營公司		(18,000)	23,008
可供出售財務資產	6	1,611	—
持作銷售之物業		389	10,090
發展中物業		9,089	26,780
一間共同控制實體	6	1,858	—
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值虧損／(收益)淨額		151,161	(52,276)
投資物業之公平值收益		(62,899)	(25,106)
購股權	6	419	6,800
融資成本	9	26,038	70,674
利息收入		(24,946)	(35,192)
股息收入		(1,769)	(6,521)
折舊	6	6,363	7,509
		(77,997)	32,722
按公平值列入損益賬之財務資產減少		191,852	474,493
持至到期日財務資產減少		105	10
持作銷售之物業減少／(增加)		67,721	(577)
貸款及墊款減少		56,304	35,642
應收賬款、預付款項及按金減少		34,342	11,472
客戶之信託銀行結餘減少／(增加)		216,917	(148,090)
應付賬款、應計款項及已收按金增加／(減少)		(260,821)	62,381
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款減少		(32,003)	(140,298)
經營所得之現金		196,420	327,755

財務報告書附註

34. 綜合現金流動表附註(續)

(b) 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	—
投資物業	105,500	668,585
現金及銀行結餘	1,152	25,813
應收賬款、預付款項及按金	9,651	124
應付賬款及應計款項	(7,621)	(9,545)
遞延稅項負債	(5,917)	(30,416)
撥出之匯兌均衡儲備	(1,252)	(11,563)
少數股東權益	(272)	(130,786)
	105,372	512,212
出售附屬公司之收益	7,417	101,956
	112,789	614,168
支付方式：		
現金	106,132	614,168
於聯營公司之權益增加	6,657	—
	112,789	614,168

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金代價	106,132	614,168
已出售現金及銀行結餘	(1,152)	(25,813)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	104,980	588,355

35. 或然負債

本集團

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）。

本公司

於二零零八年十二月三十一日，本公司就授予其附屬公司之銀行融資而提供之擔保共為576,179,000港元（二零零七年 — 478,859,000港元），其中已動用240,780,000港元（二零零七年 — 171,747,000港元）。

36. 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，租期由一至三年不等。租約條款一般亦要求租戶繳付保證按金，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	1,374	5,959
二至五年（包括首尾兩年）	153	1,073
	1,527	7,032

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷租約租賃若干物業。有關租約於二零一一年七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	19,606	12,479	3,396	1,389
二至五年（包括首尾兩年）	21,328	6,062	2,405	—
	40,934	18,541	5,801	1,389

37. 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：		
已簽約但未作出撥備	51,558	41,358
其他資本承擔：		
已簽約但未作出撥備(附註)	68,390	382,888
	119,948	424,246

附註：結餘包括本集團就若干物業項目而於新加坡(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)。

於結算日，本公司概無任何重大承擔(二零零七年 — 無)。

38. 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) 年內，本公司之全資附屬公司力寶證券控股有限公司(「力寶證券控股」)就力寶證券控股所佔用之辦公室物業，向本公司之同系附屬公司Prime Power Investment Limited支付租金2,709,000港元(二零零七年 — 4,556,000港元)，而本公司就其所佔用之辦公室物業，向本公司之同系附屬公司Porbandar Limited支付租金2,379,000港元(二零零七年 — 1,961,000港元)。上述租金乃參考公開市值租金而釐定。
- (b) 年內，本公司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，本公司就墊付予本公司之貸款向力寶支付融資成本10,107,000港元(二零零七年 — 8,152,000港元)。該筆貸款之結餘載於財務報告書附註26。
- (d) 年內，本公司之全資附屬公司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)。
- (e) 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之結餘分別載於財務報告書附註19及20。

有關上述第(a)項之交易乃香港聯合交易所有限公司證券上市規則第十四A章所界定之持續關連交易。該等交易之進一步詳情於董事會報告「持續關連交易」一節中披露。

39. 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		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
	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			
應收一間共同控制實體 持至到期日財務資產	—	—	3,974	—	3,974
可供出售財務資產	—	9,467	—	—	9,467
可供出售財務資產 按公平值列入損益賬之 財務資產	—	—	—	90,905	90,905
按公平值列入損益賬之 財務資產	47,505	—	—	—	47,505
貸款及墊款	—	—	202,449	—	202,449
應收賬款及按金	—	—	95,067	—	95,067
客戶之信託銀行結餘	—	—	509,355	—	509,355
現金及銀行結餘	—	—	743,112	—	743,112
	47,505	9,467	1,553,957	90,905	1,701,834

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	587,685
應付賬款、應計款項及已收按金	606,140
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	133,220
	1,327,045

財務報告書附註

39. 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		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
	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			
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	—	—	—	129,412	129,412
按公平值列入損益賬之 財務資產	398,808	—	—	—	398,808
貸款及墊款	—	—	265,216	—	265,216
應收賬款及按金	—	—	168,524	—	168,524
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	—	—	399,663	—	399,663
	398,808	9,572	1,603,318	129,412	2,141,110

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	813,639
應付賬款、應計款項及已收按金	877,370
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	165,223
	1,856,232

39. 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

	持作買賣之 按公平值列入 損益賬之 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售財務資產	—	—	3,165	3,165
按公平值列入損益賬之財務資產	5,207	—	—	5,207
應收賬款及按金	—	1,436	—	1,436
現金及銀行結餘	—	234,618	—	234,618
	5,207	236,054	3,165	244,426

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	346,905
應付賬款、應計款項及已收按金	34,615
	381,520

財務報告書附註

39. 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

	持作買賣之 按公平值列入 損益賬之 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售財務資產	—	—	3,165	3,165
按公平值列入損益賬之財務資產	33,814	—	—	33,814
應收賬款及按金	—	980	—	980
現金及銀行結餘	—	13,559	—	13,559
	33,814	14,539	3,165	51,518

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	585,978
應付賬款、應計款項及已收按金	31,706
	617,684

40. 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、外幣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核及監管機制、貸款分類標準及撥備政策。信貸批核根據信貸政策處理，計及借貸之類別及性質、有意借款人之信用及還款能力、所提供之抵押及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	85,791	197,713
新加坡	18,522	176
澳門	154,142	132,357
歐洲	—	1,338
其他	7,166	15,033
	265,621	346,617

銀行結餘乃存入於最近無違規記錄之具信譽銀行。

40. 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66%(二零零七年 — 72%)之債務將於一年內到期。

按結算日至合約訂明到期日之剩餘期間劃分之本集團資產及負債到期情況分析如下：

本集團

	按要求 償還 千港元	三個月或 以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
於二零零八年十二月三十一日							
資產							
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	—	—	—	—	—	15,724	15,724
貸款及墊款	114,477	30,514	16,399	17,364	23,695	—	202,449
應收賬款及按金	45,253	23,001	273	—	—	26,540	95,067
客戶之信託銀行結餘	157,023	352,332	—	—	—	—	509,355
現金及銀行結餘	240,840	502,272	—	—	—	—	743,112
	557,593	908,119	16,672	17,364	33,162	46,238	1,579,148
負債							
銀行及其他貸款	—	20,000	366,182	201,503	—	—	587,685
應付賬款、應計款項及 已收按金	534,969	50,221	5,325	420	—	15,205	606,140
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款	101,153	27,120	4,947	—	—	—	133,220
	636,122	97,341	376,454	201,923	—	15,205	1,327,045

40. 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	—	—	3,165	12,118
按公平值列入損益賬之 財務資產	—	—	—	—	880	7,853	8,733
貸款及墊款	176,821	43,540	16,971	13,134	14,750	—	265,216
應收賬款及按金	46,864	38,743	1,637	—	—	81,280	168,524
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	174,248	225,415	—	—	—	—	399,663
	490,084	981,462	27,561	13,134	25,202	96,298	1,633,741
負債							
銀行及其他貸款	—	275,914	312,020	225,705	—	—	813,639
應付賬款、應計款項及已收按金	767,560	63,059	10,568	1,311	—	34,872	877,370
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款	142,299	18,121	4,803	—	—	—	165,223
	909,859	357,094	327,391	227,016	—	34,872	1,856,232

財務報告書附註

40. 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	—	—	—	—	3,165	3,165
應收賬款及按金	—	40	—	—	1,396	1,436
現金及銀行結餘	4,249	230,369	—	—	—	234,618
	4,249	230,409	—	—	4,561	239,219
負債						
銀行及其他貸款	—	—	346,905	—	—	346,905
應付賬款、應計款項及已收按金	—	23,430	4,841	—	6,344	34,615
	—	23,430	351,746	—	6,344	381,520
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	—	—	—	—	3,165	3,165
應收賬款及按金	—	—	—	—	980	980
現金及銀行結餘	2,835	10,724	—	—	—	13,559
	2,835	10,724	—	—	4,145	17,704
負債						
銀行及其他貸款	—	60,000	312,020	213,958	—	585,978
應付賬款、應計款項及已收按金	—	37	10,084	—	21,585	31,706
	—	60,037	322,104	213,958	21,585	617,684

40. 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	除稅前溢利	權益	基點	除稅前溢利	權益
	增加/減少	增加/(減少)	增加/(減少)	增加/減少	增加/(減少)	增加/(減少)
		千港元	千港元		千港元	千港元
本集團						
港元	+50	(2,775)	(2,775)	+50	(7,597)	(7,597)
美元	+50	(13)	(459)	+50	(336)	(336)
坡元	+50	383	383	+50	223	223
港元	-50	2,775	2,775	-50	7,597	7,597
美元	-50	13	811	-50	336	336
坡元	-50	(383)	(383)	-50	(223)	(223)
本公司						
港元	+50	(565)	(565)	+50	(2,228)	(2,228)
美元	+50	(529)	(529)	+50	(798)	(798)
坡元	+50	2	2	+50	38	38
港元	-50	565	565	-50	2,228	2,228
美元	-50	529	529	-50	798	798
坡元	-50	(2)	(2)	-50	(38)	(38)

40. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。本集團之外匯風險主要來自其銀行業務、外匯交易及其他投資活動產生之貨幣風險。

本集團監察其資產及負債之相對外匯狀況，並作出適當調整以盡量降低外匯風險。在適當情況下，會使用遠期合約、掉期及貨幣貸款等對沖工具管理外匯風險。外匯風險一直由本集團之高層管理人員進行管理及監察。

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團及本公司除稅前溢利(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%)	5,037	2,970
— 下跌3%(二零零七年 — 3%)	(5,037)	(2,970)
坡元兌港元		
— 上升3%(二零零七年 — 3%)	(514)	584
— 下跌3%(二零零七年 — 3%)	514	(584)
本公司		
美元兌港元		
— 上升3%(二零零七年 — 3%)	(905)	(9,325)
— 下跌3%(二零零七年 — 3%)	905	9,325
坡元兌港元		
— 上升3%(二零零七年 — 3%)	(618)	351
— 下跌3%(二零零七年 — 3%)	618	(351)

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。

40. 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21)及按公平值列入損益賬之財務資產(附註24)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及新加坡證券交易所上市，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

本集團根據過去兩年之歷史數據以Value at Risk(「VaR」)模型評估投資組合市值之可能變動。本集團所採納之VaR模型為估計倘目前市場風險狀況於十日內不變，在95%之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	1,457	219
環球及其他	110,251	5,034
二零零七年		
財務資產：		
香港	66,080	7,973
新加坡	4,151	490
環球及其他	448,544	9,018

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

(f) 資本管理

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

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

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

根據澳門銀行條例，澳門華人銀行須把相等於其年度除稅後溢利至少20%之款項撥入法定儲備內，直至該儲備款額相等於其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26)	587,685	813,639
本公司權益持有人應佔權益	4,669,590	4,685,325
資本負債比率	13%	17%

41. 結算日後事項

於二零零八年十二月二十九日，本公司之一間間接全資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。

42. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。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任何影響。

43. 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批准及授權刊發。

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之資料如下：

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及 繳足普通股 股本之面值	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比(另有 說明者除外) [#]		主要業務
全利有限公司	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Capital Place International Limited**	英屬維京群島／ 菲律賓	1美元	-	100	物業投資
成都力寶置業有限公司**	中華人民共和國	3,000,000美元*	-	100	物業投資及管理
Choregeo Pte. Ltd.**	新加坡	1,000,000坡元	-	100	物業投資
Conrich Inc.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Cony Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	-	100	投資
Cyberspot Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Cyfield Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
Everbest Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Everwin Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
Fiatsco Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
尚佳物業發展有限公司	澳門	25,000澳門元	-	100	物業投資
Goldlux Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Goldsney Investment Limited	香港	2港元	-	100	證券投資
Grand Fusion Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Green Lane Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
HKC Property Investment Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
HKC Realty LLC**	美國	2,250,000美元*	-	100	物業投資
HKCL Investments Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	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 股本之面值	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比(另有 說明者除外) [#]		主要業務
香港建屋信貸有限公司	香港	40,000,000港元	-	100	放款
欣佩投資管理(香港)有限公司	香港	8,500,000港元	-	100	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	-	100	投資控股
ImPac Fund Managers (BVI) Ltd.	英屬維京群島	13,000美元	-	100	基金管理
Kenda Limited (以Kenda Property Holding Limited 之名稱於香港經營業務)	英屬維京群島／ 香港	1美元	-	100	物業投資
Lifepower Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
力寶亞洲有限公司	香港	120,000,000港元	-	100	投資控股
力寶資產管理(香港)有限公司	香港	400,000港元	-	100	基金管理
力寶期貨有限公司	香港	2,000,000美元	-	100	期貨經紀
Lippo Hospital Management Inc.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
力寶投資管理有限公司	香港	15,000,000港元	-	100	基金管理
Lippo Medical Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Lippo Realty (Singapore) Pte. Limited**	新加坡	2坡元	-	100	項目管理
力寶證券控股有限公司	香港	23,000,000美元	-	100	投資控股
Lippo Securities, Inc.**	菲律賓	69,500,000披索	-	100	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 股本之面值	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比(另有 說明者除外) [#]		主要業務
力寶證券有限公司	香港	220,000,000港元	-	100	證券經紀
Lippo (S) Pte. Ltd.**	新加坡	2,000,000坡元	-	100	物業投資
L.S. Finance Limited	香港	5,000,000港元	-	100	放款
Masta Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Masuda Limited	英屬維京群島	10,000美元	-	100	投資控股
MGS Ltd.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Norfyork International Limited	香港	25,000,000港元	-	100	投資控股
Okio Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	-	100	投資控股
Pacific Bond Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Pacific Landmark Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Peakmillion Asia Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Redsun Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	-	100	物業投資
Rosery Inc.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Sinogain Asia Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
Sinorite Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	100	100	投資
藍天國際有限公司	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Stargala Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
澳門華人銀行股份 有限公司**	澳門	180,000,000 澳門元	-	100	銀行
Topbest Asia Inc.	英屬維京群島／ 香港	1美元	-	100	投資
內田有限公司	英屬維京群島	1美元	-	100	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之面值	本公司／本集團應佔股本權益百分比(另有說明者除外) [#]		主要業務
Wealtp Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Winluck Asia Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
Winluck Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
Winrider Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Winsite Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Winus Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Wonder Plan Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Yield Point Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
北京力寶世紀置業有限公司**	中華人民共和國	5,400,000美元*	-	85.70	物業投資
科慧(環球)有限公司	香港	26,296,000港元	-	68.65	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*	-	68.65	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	-	60	投資控股
Four Prosperity Holdings Limited	英屬維京群島	40,816美元	-	51	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

* 已繳註冊資本

** 經由香港安永會計師事務所以外之執業會計師審核

附註：

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

董事會認為上表所載之本公司附屬公司對本集團本年度業績或佔本集團資產淨值之重大部份。董事會認為倘列出所有附屬公司之資料，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之面值	本集團應佔股本權益百分比 [#]	主要業務
Greenix Limited	公司	英屬維京群島	100,000美元	50	投資控股
Lippo Marina Collection Pte. Ltd.	公司	新加坡	1,000,000坡元	50	物業發展
Lippo ASM Investment Management Limited	公司	開曼群島	100美元	49	投資管理
Grosswin Limited	公司	英屬維京群島	10,000美元	45	投資控股
Goldfix Pacific Ltd.	公司	英屬維京群島	15,036.58美元	39.90	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

^{**} Lippo ASM Asia Property LP為有限責任合夥公司，本公司一間全資附屬公司為其有限責任合夥人

附註：

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聯營公司之資料，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之面值	本集團應佔股本權益百分比 [#]	主要業務
Sunning Asia Limited	公司	英屬維京群島	50,000美元	50	投資控股
Lippo Real Estate Pte. Limited	公司	新加坡	1,000,000坡元	50	物業發展
Yamoo Bay Project Limited	公司	英屬維京群島	2美元	50	投資控股
Wealthy Place Limited	公司	英屬維京群島	18,323,814美元	30	投資控股
Lippo Project Pte. Limited	公司	新加坡	25,225,736坡元	30	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 (平方米)	狀況	本集團 所佔權益 百分比
香港				
大嶼山 愉景灣 海澄湖畔二段B 17號屋 (附註)	住宅	202.5	出租	100
附註：此項物業其後於二零零九年二月被出售。				
中華人民共和國				
成都市 武侯區 科華北路62號 1棟1單元之5層樓	商用	5,421	出租	100
海外				
31st Floor Rufino Pacific Tower Ayala Avenue Corner Herrera Street, Makati Metropolitan Manila Republic of the Philippines	商用	885	出租	100
522 S. Sepulveda Boulevard Los Angeles, CA 90049 United States of America	商用	925	出租	100
澳門 海邊馬路83號	非工業	3,623	待發展 空置地盤	100

(2) 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 (平方米)	本集團 所佔權益 百分比
海外			
澳門 南灣大馬路101號 澳門華人銀行大廈	商用	4,146.9	100
Lots 1362W & 1363V (Plot B9A-4/5) Ocean Drive, Sentosa Cove, Singapore	住宅	797	100
Apartment No. 2 Blumenthalstrasse 22 69120 Heidelberg, Germany	住宅	153 (樓面淨面積)	100

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 (平方米)	概約樓面總面積 (平方米)	本集團所佔權益百分比	預計完成日期	於二零零八年十二月三十一日之發展階段
中華人民共和國						
北京市 北京經濟技術開發區 4C1號地段	多用途	51,209	270,000	85.7	二零一二年	規劃中
海外						
日本 群馬縣 Minakami Heights Golf Residence 之3幅土地	住宅	12,484	不適用	100	不適用	空置土地
Moo 4, Yamu Village Ror Por Chor 4003 Road Pa Klog Subdistrict Thalang District Phuket Province Thailand	住宅	27,292	6,344	50	二零零九年底/ 二零一零年初	興建中
Lots 1342L & 1343C (Plot B8B-5/6) Ocean Drive Sentosa Cove Singapore	住宅	1,400	698	100	二零零九年	興建中

(4) 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	概約樓面總面積 (平方米)	本集團所佔權益百分比
海外			
854 West Adams Boulevard Los Angeles, CA 90007 United States of America	住宅	845	100

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與負債及少數股東權益概要載於下文。該等資料乃摘錄自己刊發之經審核綜合財務報告書，並已作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)	(227,070)	1,267,271	391,472	111,761	(64,957)
資產總值	6,224,911	6,593,582	5,985,984	3,652,523	3,608,806
負債總額	(1,363,994)	(1,896,179)	(2,694,295)	(791,428)	(873,502)
資產淨值	4,860,917	4,697,403	3,291,689	2,861,095	2,735,304
少數股東權益	(191,327)	(12,078)	(99,285)	(32,079)	(30,204)
	4,669,590	4,685,325	3,192,404	2,829,016	2,705,100

補充財務資料

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.22條所作之披露

以下所載為本集團之聯屬公司於二零零八年十二月三十一日(即釐定有關數字之最後可行日期)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須予披露之備考合併資產負債表：

	於二零零八年 十二月三十一日之 備考合併資產負債表 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 本集團應佔之權益 千港元
無形資產	987,907	987,907
固定資產	2,774,659	2,762,210
投資物業	4,448,058	4,448,058
發展中物業	7,005,022	5,739,431
於聯營公司之權益	3,735,433	3,735,433
可供出售財務資產	336,858	336,858
應收賬款、預付款項及按金	91,271	73,203
現金及銀行結餘	1,274,687	1,157,230
應付賬款、應計款項及已收按金	(499,420)	(441,535)
銀行及其他貸款	(8,675,225)	(7,851,746)
應付稅項	(159,507)	(159,507)
股東墊款	(1,081,548)	(597,127)
遞延稅項負債	(768,514)	(768,514)
其他資產淨值	35,124	33,222
	9,504,805	9,455,123

本集團於有關資產及負債應佔之權益指未計少數股東權益前本集團之應佔部份。