



Lippo China Resources Limited

力寶華潤有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：156)



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
行政總裁報告	4
週年業績評論及分析	8
企業管治報告	10
董事會報告	16
獨立核數師報告	34
綜合收益表	36
綜合全面收益表	37
綜合財務狀況表	38
財務狀況表	40
綜合權益變動表	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	126
主要共同控制實體資料	127
主要物業附表	128
財務資料概要	132

公司資料

董事會

非執行董事

李文正博士(名譽主席)

陳念良先生

執行董事

李白先生(主席)

李棕先生

(副主席、董事總經理兼行政總裁)

李聯煒先生，J.P.

獨立非執行董事

梁英傑先生

徐景輝先生

容夏谷先生

委員會

審核委員會

容夏谷先生(主席)

陳念良先生

梁英傑先生

徐景輝先生

薪酬委員會

陳念良先生(主席)

容夏谷先生

梁英傑先生

徐景輝先生

李棕先生

提名委員會

陳念良先生(主席)

容夏谷先生

梁英傑先生

徐景輝先生

李棕先生

秘書

陸苑芬女士

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

中國農業銀行上海分行

富邦銀行(香港)有限公司

創興銀行有限公司

律師

齊伯禮律師行

(禮德律師行聯營行)

過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

灣仔

皇后大道東二十八號

金鐘匯中心二十六樓

註冊辦事處

香港

金鐘道八十九號

力寶中心

一座

二十三樓二三零一室

股份代號

156

網站

www.lcr.com.hk

主席報告

本人欣然提呈本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。

受美國次按危機影響，全球經濟於二零零九年出現規模幾乎前所未見之嚴重衰退。於上半年度，全球市場表現相應下滑。各國政府迅即採取行動，並一致施行前所未見之財政及貨幣措施以應對這場危機。有關措施阻止經濟崩潰，全球市場於下半年之表現更顯得穩定。然而，經濟復甦能否持續仍須拭目以待。此外，現時普遍預期全球經濟自我增長仍需一段漫長時期。

業績

於本年度，本集團之表現令人滿意。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度獲得股東應佔綜合溢利約324,000,000 港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度則錄得虧損397,000,000 港元。溢利增加主要由於位於新加坡之兩項住宅發展項目Newton One及The Metropolitan Condominium落成所致。

前景

儘管於二零零九年全球各國已避過金融崩潰以及全球經濟衰退，但步向全面復甦之路途仍然充滿挑戰。新興市場之復甦情況似乎略勝一籌。尤其縱使中國大陸須面對其本身之挑戰，但在其龐大之財政及貨幣刺激經濟方案支持下，普遍認為中國大陸乃帶動全球經濟復甦之主要動力。

中期而言，本人對亞太地區，包括香港、中國大陸及其他鄰近國家之潛力仍保持審慎樂觀之態度。本集團於未來期間將繼續採取謹慎盡責之態度管理其業務。

致謝

本人謹代表董事會對本公司股東、各業務夥伴及顧客一直以來之支持致以謝意。本人亦謹藉此機會對各董事同寅之竭誠貢獻、寶貴意見及領導致以謝意。最後，本人對管理層及員工尤其在此挑戰重重之時期之努力、貢獻及投入表達感謝。

名譽主席

李文正

二零一零年四月八日

行政總裁報告

本人欣然提呈本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業務回顧及表現報告。

業務回顧

概覽

二零零八年出現之全球經濟衰退影響既深遠又廣泛，並蔓延至二零零九年。世界各地市場之經濟於二零零九年上半年仍面臨重重挑戰。有見及此，全球各地政府均採取規模龐大且前所未見之干預行動，施行「量化寬鬆」之財政及貨幣措施，致力重拾信心及穩定市場。有關措施阻止經濟崩潰，全球市場於下半年之表現更有所改善。然而，全球經濟似乎仍需一段頗長時間才能回復至金融海嘯前之蓬勃景象。

業績

於本年度，本集團之表現令人滿意。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度獲得股東應佔綜合溢利約324,000,000港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度則錄得虧損397,000,000港元。

物業投資及發展

本集團之投資物業於本年度保持高租用率，租金為本集團提供穩定收入。力寶廣場之購物商場現正進行翻新工程，以提供高級購物商場環境。翻新工程預計將於二零一零年年中前完成。首屈一指之環球奢華品牌路易威登已選擇於力寶廣場開設該品牌在中國的其中一間最大之旗艦店（「路易威登旗艦店」）。另一國際知名奢華品牌Ermenegildo Zegna亦正籌備於力寶廣場開設其在中國之首間環球概念旗艦店（「Zegna旗艦店」）。預計路易威登旗艦店及Zegna旗艦店將於二零一零年第二季開幕，以配合中國二零一零年上海世博會之展期。其他國際知名奢華品牌現正與本集團洽商租賃該購物商場。預期翻新後之力寶廣場購物商場將會帶來較以往更高之租金收入。

位於新加坡之兩項物業發展項目即Newton One（本集團擁有其100%權益）及The Metropolitan Condominium（由本集團及CapitaLand Limited 各自擁有50%權益之合營發展項目）所推售之單位經已全部售出，所有銷售所得款項已於二零零九年入賬。該兩項發展項目均為本集團帶來可觀利潤。



位於中國上海淮海中路之力寶廣場



位於新加坡之物業發展項目Newton One



位於新加坡之物業發展項目
The Metropolitan Condominium

零售業務

樂賓百貨(本集團於二零零七年在中國大陸成立之連鎖百貨店)之天津店不斷優化其銷售組合, 引入更多具競爭力之品牌及直銷產品。產品種類更多元化, 加上具成效之市場推廣及宣傳活動, 成功吸引更多顧客。天津店於二零零九年之銷售交易宗數及銷售所得款項淨額分別較二零零八年上升約49%及50%。於本年度, 樂賓百貨亦為成都店進行若干改善工程, 以改善店內之購物環境, 以及不斷優化其銷售組合, 務求吸引更多顧客及提升表現。預計位於揚州之樂賓百貨新店將於二零一零年年底前開幕。



樂賓百貨之兩週年慶典



位於中國天津之樂賓百貨



位於中國成都之樂賓百貨



位於中國揚州之樂賓百貨



位於新加坡世界城之美食廣場



位於新加坡之Délifrance

儘管經濟復甦步伐緩慢，Auric Pacific Group Limited(「APG」，一間於新加坡上市之公司，本集團擁有其已發行股本約49.3%權益，連同其附屬公司，合稱「APG集團」)於二零零九年仍能改善其財務表現。於本年度，APG錄得股東應佔綜合虧損約3,400,000坡元，較二零零八年錄得之虧損33,800,000坡元(經重列)大幅減少。APG集團之食品製造、分銷及飲食中心業務之業績於二零零九年有所改善，然而，消費者於消費方面仍然謹慎。於本年度，APG集團關閉表現不佳之食品零售點，並終止缺乏盈利之非核心業務，以控制經營成本。於二零零九年七月，APG集團進一步增持其於新加坡上市公司Food Junction Holdings Limited(「Food Junction」)之權益。因此，APG集團於Food Junction之權益由50.5%增加至57.8%。Food Junction於二零零八年十月一日至二零零九年十二月三十一日止期間錄得股東應佔綜合溢利約4,300,000坡元，而於二零零七年十月一日至二零零八年九月三十日止上一個財政期間則錄得溢利3,300,000坡元。Food Junction乃從事地區飲食服務之公司，於新加坡、馬來西亞、印尼及中國大陸經營及管理飲食中心及餐廳。



位於新加坡之日式餐廳TETSU



位於中國上海之Malone's American Café

行政總裁報告(續)

前景

儘管於二零零九年全球各國已避過環球金融崩潰以及全球經濟衰退，但步向全面復甦之路途仍然充滿挑戰。銀行重建其資產負債表、企業重新投資及消費者償減債務以至重新開始消費，均需要一段時間。中國及其他亞太地區之經濟體系似乎擔當起帶領全球經濟復甦之角色，此從最近數月之經濟指標數據中可見一斑。

管理層看好亞太地區之中期前景，但由於不明朗因素仍然籠罩全球經濟，因此對近期前景仍持觀望態度。管理層將靈活應對全球經濟瞬息萬變所帶來之風險及挑戰，並於管理本集團之投資及業務以及評估新投資機會時，繼續採取審慎之態度。

行政總裁
李棕

二零一零年四月八日

週年業績評論及分析

經歷二零零八年之全球金融危機後，二零零九年對本集團而言是極具挑戰性的一年。然而，由於自二零零九年第二季起本地物業市場回復穩定並出現復甦之景象，加上位於新加坡之兩項發展項目竣工，本集團錄得股東應佔溢利324,000,000港元(二零零八年一虧損397,000,000港元)。

年內業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度之營業額合共為1,353,000,000港元(二零零八年一379,000,000港元)。物業投資及發展以及零售業務均為本集團之主要收入來源。年內，物業投資及發展業務之營業額為1,150,000,000港元(二零零八年一190,000,000港元)，而零售業務之營業額為132,000,000港元(二零零八年一120,000,000港元)，分別佔總營業額85%(二零零八年一50%)及10%(二零零八年一32%)。

物業投資及發展

本集團擁有100%權益之Newton One已於二零零九年六月取得臨時入伙紙。全部單位已於二零零九年內交予買家，物業發展業務錄得收入974,000,000港元，溢利為244,000,000港元。另一項位於新加坡之物業發展項目The Metropolitan Condominium(由本集團及CapitaLand Limited 各自擁有50%權益之合營發展項目)亦於二零零九年內竣工，全部單位已交予買家。本集團因而錄得所佔溢利208,000,000港元。

物業投資業務繼續為本集團帶來穩定經常性收入。香港力寶中心及上海市力寶廣場分別為本集團位於香港及中國大陸之地標，兩者之租金收入分別下跌7%及13%，主要原因分別是於二零零八年八月出售香港力寶中心一座二十三樓全層以及上海市力寶廣場之購物商場進行翻新工程。力寶廣場之購物商場現正進行翻新工程，以提供高級購物商場環境。翻新工程預計於二零一零年年中前完成。由於香港物業市場復甦，本集團之投資物業於年內錄得重估收益總額222,000,000港元(二零零八年一虧損246,000,000港元)。物業投資業務於二零零九年因而錄得溢利340,000,000港元(二零零八年一虧損36,000,000港元)。

零售業務

本集團於中國大陸天津市及成都市兩間以「樂賓百貨」為名之百貨店(樓面總面積合共約126,000平方米)正逐步提升表現。該分部於二零零九年產生之營業額增加至132,000,000港元(二零零八年一120,000,000港元)。營業額包括來自特許專櫃銷售之所得款項淨額及租金收入總額。百貨店仍處於投資階段。零售業務於二零零九年錄得之虧損減少至164,000,000港元(二零零八年一174,000,000港元)。

其他業務

年內，本集團在一間於新加坡上市之聯營公司Auric Pacific Group Limited(「APG」)錄得所佔虧損9,000,000港元(二零零八年一91,000,000港元)。APG主要從事食品製造、批發及分銷、食品零售及飲食中心業務以及物業及證券投資。APG經營大部份業務之所在地，新加坡，於二零零九年經濟仍然緩慢，然而APG年內之表現卻有所改善。由於食品乃基本需求品，故APG之核心食品相關業務應能保持穩健。

週年業績評論及分析(續)

財務狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產總值為5,900,000,000港元(二零零八年—6,100,000,000港元)。與物業有關之資產輕微下跌至3,800,000,000港元(二零零八年—3,900,000,000港元)，佔資產總值65%(二零零八年—64%)。本集團之現金及現金等價物增加至626,000,000港元(二零零八年—615,000,000港元)。本集團之財務狀況仍然穩健。本集團之流動比率(按流動資產對流動負債之比率計算)上升至2.09比1(二零零八年—1.33比1)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款減少至1,358,000,000港元(二零零八年—1,410,000,000港元)。全部銀行貸款均以本集團之若干物業作抵押。70%及30%之貸款(二零零八年—58%及29%)分別以港元及人民幣計值。所有銀行貸款均按浮動利率計息，其中6%銀行貸款(二零零八年—18%)須於一年內償還。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)為40.7%(二零零八年—43.9%)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產淨值為3,300,000,000港元(二零零八年—3,200,000,000港元)，相等於每股36港仙(二零零八年—每股34港仙)。

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(二零零八年—無)。本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零零八年—無)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額因Newton One 已竣工而大幅減少至60,000,000港元(二零零八年—203,000,000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

於二零零九年十二月三十一日，本集團約有753名僱員(二零零八年—851名僱員)。員工人數減少乃由於本集團優化中國大陸零售業務之營運所致。年內員工總成本(包括董事酬金)為114,000,000港元(二零零八年—99,000,000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

二零一零年是另一個充滿挑戰之年度。營商環境仍然對全球各地之公司帶來重重挑戰。然而，本集團對亞太地區之中期前景仍然樂觀。中國及亞太區其他經濟體系似乎正帶領全球經濟復甦。本集團將繼續集中於亞太地區，尤其是中國大陸之發展。

企業管治報告

企業管治常規

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

於二零零九年，本公司繼續採取措施密切監察及加強其企業管治常規，以符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)之守則條文之規定。

就董事所知及所信，董事認為本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度已遵守守則之守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之守則。在向所有董事作出特定查詢後，所有董事於二零零九年全年一直完全遵守標準守則所規定之標準。

為提升企業管治，本公司亦已為本集團僱員制定不比標準守則條款寬鬆之書面指引。

董事會

董事會現有八名成員(董事會成員資料載於第17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18至20頁。由於事務上之承擔增多，寧高寧先生已於二零零九年八月二十四日辭任本公司非執行董事一職。李文正博士(名譽主席)為李白先生(主席)及李棕先生(副主席、董事總經理兼行政總裁)之父親，而李白先生為李棕先生之兄長。除本文所披露者外，就董事所知，董事會成員之間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關之關係。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會人數三分之一以上。兩名獨立非執行董事具備上市規則第3.10條所述之適當專業資格或會計或相關財務管理之專業知識。所有獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條簽署確認彼等獨立性之年度確認獨立性函件。

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

企業管治報告(續)

董事會(續)

董事會監督本集團之策略發展，並決定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監察及控制本集團在實踐策略性目標時之經營及財務表現。本公司之管理層獲授權在執行董事之監督下負責本集團業務之日常管理。定期檢討授出之職能及權力，以確保其仍然恰當。保留予董事會之事項包括影響本集團整體策略性政策、股息政策、會計政策之重大變動、重大合約及主要投資。董事會成員可在適當時間取閱有關本集團之適當業務文件及資料。所有董事及董事會委員會可按彼等之需要，向外尋求法律顧問及其他專業人士之獨立意見，費用由本集團支付。

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

董事會定期舉行會議，以檢討本集團及其他業務單位之財務及經營表現，並制定日後之策略。董事會於二零零九年已舉行五次會議。有關二零零九年各董事個別出席董事會會議之次數，以及各委員會成員個別出席審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之次數載列如下：

董事	出席次數／會議數目			
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議
非執行董事				
李文正博士(名譽主席)	4/5	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)	5/5	3/3	2/2	2/2
寧高寧先生 (於二零零九年八月二十四日辭任)	0/3*	不適用	不適用	不適用
執行董事				
李白先生(主席)	3/5	不適用	不適用	不適用
李棕先生 (副主席、董事總經理兼行政總裁)	4/5	不適用	1/2	1/2
李聯焯先生	5/5	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)	5/5	3/3	2/2	2/2
梁英傑先生	5/5	3/3	2/2	2/2
徐景輝先生	5/5	3/3	2/2	2/2

* 由二零零九年開始至寧高寧先生辭任日期所舉行會議之次數

企業管治報告(續)

主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁職務由不同人士擔任。李白先生為董事會主席。主席之主要職務為領導董事會，並確保董事會有效執行職責。李棕先生為本公司之行政總裁。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。根據本公司之組織章程細則，每名董事(包括非執行董事)須至少每三年輪次退任一次。此表示每名董事之指定任期不可超過三年。

所有非執行董事與本公司訂有兩年固定任期之合約。

董事薪酬

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

委員會成員主要為非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。薪酬委員會現有五名成員，包括一名執行董事李棕先生、一名非執行董事陳念良先生(為薪酬委員會之主席)及三名獨立非執行董事梁英傑先生、容夏谷先生及徐景輝先生。委員會於二零零九年舉行兩次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

董事之薪酬及退休福利詳情分別於財務報告書附註8及3(u)中披露。

企業管治報告(續)

提名董事

董事會有權根據本公司之組織章程細則委任董事。於二零零九年並無委任新董事。

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.lcr.com.hk)瀏覽。委員會之主要職務為(其中包括)定期檢討董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何建議變動向董事會提供意見、評估獨立非執行董事之獨立性，以及就委任或重新委任董事以及董事之繼任計劃(尤其是主席及行政總裁)等相關事宜向董事會提供意見。於本年度，提名委員會審核(其中包括)於上屆股東週年大會尋求重選連任之董事之資格，並評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會亦檢討董事會現行之規模及效率。

委員會成員主要為非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。提名委員會現有五名成員，包括一名執行董事李棕先生、一名非執行董事陳念良先生(為提名委員會之主席)及三名獨立非執行董事梁英傑先生、容夏谷先生及徐景輝先生。委員會於二零零九年舉行兩次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

核數師酬金

安永會計師事務所每年由股東委任為本公司之核數師。於本年度，由安永會計師事務所(就此而言包括任何與核數師受共同控制、擁有或管理之機構或任何合理知悉並掌握所有相關資料之第三者能合理地推斷其為該核數師之全國或國際分部之機構)提供之法定審核服務及非法定審核服務而計入本集團賬目之費用分別約為1,800,000港元(二零零八年—1,800,000港元)及約為17,000港元(二零零八年—15,000港元)。於二零零九年提供之非法定審核服務為審核本公司之持續關連交易。

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.lcr.com.hk)瀏覽。委員會協助董事會履行其職責，確保內部監控及遵責之有效制度，並符合其外部財務報告目標。所有委員會成員均為非執行董事，其中三名成員(包括主席)為獨立非執行董事。審核委員會由四名成員組成，包括一名非執行董事陳念良先生及三名獨立非執行董事容夏谷先生(為審核委員會之主席)、梁英傑先生及徐景輝先生。委員會於二零零九年舉行三次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

企業管治報告(續)

審核委員會(續)

委員會成員具備不同行業之經驗，而審核委員會主席於會計事務方面擁有適當之專業資格及經驗。根據其現有之職權範圍，委員會將每年至少舉行兩次會議。高層管理人員及核數師一般須出席會議。

於本年度，審核委員會履行其職責，審閱本集團之財務及審核事項，包括管理賬目、財務報告書、內部審核報告及中期與年度報告，以及與執行董事、管理人員、外聘核數師及內部審核部(「內部審核部」)就財務事項及／或本集團之內部審核、監控及風險管理事項進行討論，以及就財務相關事項向董事會提供意見。

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

內部監控

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

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

於本年度，本集團就其內部監控系統之有效性進行檢討，有關檢討涵蓋所有重要之監控及風險管理功能。

此外，於本年度，董事會已檢討本公司在會計及財務申報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工之培訓課程及有關預算是否充足。根據守則之規定，每年須進行檢討。

內部審核

本公司於二零零七年成立內部審核部，進行內部審核及檢討本集團之內部監控系統。

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

企業管治報告(續)

與股東之溝通

本公司之股東週年大會(「股東週年大會」)乃與股東溝通之主要渠道之一。股東週年大會為股東提供一個詢問本公司業務之機會。各項主要事宜均以獨立決議案提呈於股東週年大會。

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案均須以按股數投票方式表決。投票程序之詳情將於股東大會上說明。以按股數投票方式進行表決之投票結果將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lcr.com.hk)發放及登載。

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

公平披露及投資者關係

本公司致力向所有希望獲得本集團資料人士發放有關本集團之重要資料。當本公司透過聯交所發出公佈時，有關相同資料將登載於本公司網站供公眾瀏覽。本公司明白其有責任向持有合法權益之人士披露其業務狀況及回應彼等之提問。在任何情況下，本公司均採取審慎態度確保不會向該等人士披露任何影響股價之資料。

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

財務報告

董事會明白其有責任根據香港財務報告準則、上市規則及其他規管規定編製真實公平之本公司財務報告書。於二零零九年十二月三十一日，董事會並不知悉任何可能令本集團之財務狀況或持續經營產生疑問之重大錯誤陳述或不明朗因素。董事會選用適當之會計政策並貫徹應用，以及審慎合理地作出判斷及估計。外聘核數師負責審核及申報(如有)重大錯誤陳述或不遵守香港財務報告準則或其他規例之事宜。董事會竭盡所能，確保在財務報告中對本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及易於理解之評估。

核數師有關財務報告之責任載於第34及35頁之獨立核數師報告內。

董事會報告

董事欣然提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報告書。

主要業務

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

主要附屬公司、主要聯營公司及主要共同控制實體之業務及其他資料分別載於財務報告書第119至125頁、第126頁及第127頁。

本年度內該等業務之性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及現金流動詳情，以及本集團及本公司於二零零九年十二月三十一日之財務狀況載於財務報告書第36至127頁。

截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息每股0.2港仙(二零零八年—每股0.2港仙)及特別中期股息每股0.8港仙(二零零八年—無)，已於二零零九年十月十六日派付。董事已議決建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.5港仙(二零零八年—每股1港仙)，為數約46,000,000港元(二零零八年—約91,900,000港元)。截至二零零九年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股1.5港仙(二零零八年—每股1.2港仙)，為數約137,900,000港元(二零零八年—約110,300,000港元)。

集團財務資料概要

本集團截至二零零九年十二月三十一日止過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及少數股東權益概要載於第132頁。

商譽

本年度內商譽之變動詳情載於財務報告書附註16。

固定資產

本年度內固定資產之變動詳情載於財務報告書附註17。

投資物業

本年度內投資物業之變動詳情載於財務報告書附註18。

董事會報告(續)

銀行貸款

銀行貸款之詳情概述於財務報告書附註26。

股本

本公司股本之變動詳情載於財務報告書附註29。

購股權計劃

有關本公司購股權計劃之詳情載於財務報告書附註30。

儲備及可供分派儲備

本年度內儲備之變動詳情及可供分派儲備之詳情分別載於財務報告書附註31及綜合權益變動表。

附屬公司

本公司主要附屬公司之資料載於財務報告書第119至125頁。

捐款

本年度內本集團之慈善及其他捐款為30,230,000港元(二零零八年—5,145,000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(名譽主席)

陳念良先生

寧高寧先生(於二零零九年八月二十四日辭任)

執行董事

李白先生(主席)

李棕先生(副主席、董事總經理兼行政總裁)

李聯煒先生，J.P.

獨立非執行董事

梁英傑先生

徐景輝先生

容夏谷先生

按照本公司組織章程細則(「章程細則」)第120條之規定，李白先生及徐景輝先生將於即將舉行之股東週年大會上輪次告退，並願膺選連任。

董事會報告(續)

董事(續)

徐景輝先生及容夏谷先生就彼等獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議書，由二零零八年九月三十日起計，任期兩年。於李文正博士、陳念良先生及梁英傑先生各自先前與本公司訂立之協議書所定之任期屆滿後，彼等均就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立新協議書，由二零一零年一月一日起計，任期兩年。所有上述協議書均可由有關協議書之任何一方以三個月之事先書面通知終止有關協議書。上述董事之服務任期亦須受章程細則之條文規限。李聯煒先生與本公司訂有僱傭協議，協議之任何一方可以三個月事先書面通知終止該僱傭協議。李白先生及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，每名董事均須至少每三年輪次退任一次。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則收到各獨立非執行董事就其獨立性而作出之年度確認函，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，八十歲，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女士之配偶及李白先生與李棕先生之父。李博士於印尼、香港、新加坡、台灣及美國有逾三十年銀行及財務機構經驗。彼於一九九二年獲委任為本公司之名譽主席。彼亦為香港公眾上市公司Hongkong Chinese Limited(「HKC」)之主席，以及Lippo Cayman Limited(「Lippo Cayman」)及Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)之董事。李博士亦於本公司一間附屬公司擔任董事之職。

李白先生，五十三歲，為李氏家族所控制之集團公司之副主席。李先生為李文正博士及Lidya Suryawaty女士之子及李棕先生之兄。彼持有澳洲墨爾本大學商科學士學位。彼於一九九二年獲委任為本公司之主席。

李棕先生，四十九歲，自一九九二年起出任本公司之副主席兼董事總經理。彼亦為本公司之行政總裁。李先生為李文正博士及Lidya Suryawaty女士之子及李白先生之弟。彼亦為香港公眾上市公司力寶有限公司(「力寶」)之主席及HKC之董事兼行政總裁。李先生為Lanius Limited、Lippo Cayman、Lippo Capital、First Tower Corporation(「First Tower」)與Skyscraper Realty Limited(「Skyscraper」)之董事。彼為本公司、力寶及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。李先生亦於本公司、力寶及HKC若干附屬公司擔任董事之職。彼亦為Overseas Union Enterprise Limited之執行主席及Auric Pacific Group Limited之董事(兩間均為新加坡公眾上市公司)。彼於南加州大學畢業，並持有英國龍比亞大學頒授之工商管理榮譽博士學位。彼於二零零六年九月獲香港浸會大學頒授首屆榮譽大學院士榮銜。李先生為一名專業銀行家，於北美及東南亞地區有逾十五年零售、商業及商人銀行之經驗。

董事會報告(續)

董事及高層管理人員簡歷(續)

李聯煒先生，J.P.，六十一歲，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HKC、First Tower與Skyscraper之董事。李先生亦為本公司、力寶及HKC之授權代表，此外，李先生於本公司、力寶及HKC若干附屬公司擔任董事之職。李先生為菲律賓公眾上市公司Export and Industry Bank, Inc.之非執行董事。彼曾任菲律賓公眾上市公司Medco Holdings, Inc.之非執行董事直至於二零零九年七月二十三日辭任。彼為新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司(兩間均為香港公眾上市公司)之獨立非執行董事。李先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所合夥人之一，在企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港城市大學之榮譽院士，彼為香港政府多個事務局及委員會之成員，包括醫院管理局委員會委員及其財務委員會主席。彼亦為醫院管理局公積金計劃委員會主席及信託委員會委員，並擔任伊利沙伯醫院管治委員會主席。此外，李先生為非本地高等及專業教育上訴委員會委員。

陳念良先生，五十四歲，於一九九七年獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零四年九月重新獲委任為本公司之非執行董事。彼為一位執業律師，現為陳應達律師事務所之主要合夥人。彼於一九八零年成為香港最高法院認可律師，亦於一九八四年在英國及於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HKC之非執行董事。陳先生為本公司、力寶及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之主席以及審核委員會之成員。彼亦為HKC一間附屬公司之董事及HKC一間附屬公司之監事委員會主席。

梁英傑先生，六十歲，於二零零二年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於一九七六年成為香港最高法院認可律師，並於一九九三年成為英格蘭及威爾斯最高法院認可律師。梁先生為一位執業律師及公證人，現為何梁律師行之獨資經營者。彼亦為力寶之獨立非執行董事。梁先生為本公司及力寶各自之薪酬委員會、提名委員會及審核委員會之成員。

董事會報告(續)

董事及高層管理人員簡歷(續)

徐景輝先生，六十歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。徐先生為香港一間註冊金融服務公司之董事兼高級顧問。彼為維達國際控股有限公司及中國奧園地產集團股份有限公司(兩間均為香港公眾上市公司)之獨立非執行董事。彼擁有逾三十年會計、財務及投資管理(尤其於中國大陸投資方面)之豐富經驗。徐先生曾於美國及香港四大核數公司其中兩間公司內任職，並曾出任香港多間公眾上市公司之高層職位。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲特許會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員。彼於美國德薩斯州休斯頓大學畢業，持有會計學理學碩士學位及工商管理一級榮譽學士學位。徐先生亦為力寶及HKC之獨立非執行董事。彼為本公司、力寶及HKC各自之薪酬委員會、提名委員會及審核委員會之成員。

容夏谷先生，五十六歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。容先生為專業會計師，於財務及會計方面擁有逾三十年工作經驗，並曾於亞洲多間跨國公司任職管理層。彼曾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HKC之獨立非執行董事。容先生為本公司、力寶及HKC各自之審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

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

董事會報告(續)

其他高級職員簡歷

吳大釗先生，為本公司之財務總監。彼於二零零六年三月獲委任為本公司之合資格會計師。彼持有澳洲 Curtin University of Technology 商學(電子商貿)碩士學位、英國 Heriot-Watt University 國際銀行及金融研究碩士學位及英國 University of Hull 工商管理學博士學位。吳先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及特許秘書及行政人員公會之資深會員。吳先生於香港有逾二十五年會計及企業融資經驗。

陸苑芬女士，於一九九二年十二月獲委任為本公司之公司秘書。彼亦為本公司之授權代表。陸女士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。彼亦為香港證券專業學會之會員。彼擁有逾十五年公司秘書經驗。

董事及五位最高薪僱員之薪酬

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

董事之薪酬乃參考市場水平、承擔、貢獻及彼等於本集團內之職務及責任而釐定。於本年度，若干董事已收取彼等各自之僱傭協議或協議書(如適用)並無訂明之酌情花紅，有關詳情載於財務報告書附註8。自二零一零年一月一日起，應付予非執行董事之酬金已由每年120,000港元調整至每年160,000港元。董事亦因獲委派職務及提供服務如作為本公司各委員會之主席及成員而收取額外酬金。自二零一零年一月一日起，應付予本公司各委員會之主席及成員之酬金已調整如下：

	調整前 (每年) 港元	調整後 (每年) 港元
審核委員會		
主席	10,000	40,000
成員	無	20,000
其他委員會		
主席	5,000	20,000
成員	無	15,000

除本文所披露者外，董事(並無訂立任何服務合約之董事除外)之薪酬已於彼等各自之僱傭協議或協議書(如適用)中訂明。

董事會報告(續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已向本公司及聯交所申報者如下：

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益

(a) 本公司

董事姓名	本公司每股 面值0.10港元 之普通股 股份數目	本公司每股 面值0.10港元 之相關普通股 股份數目	權益總數	權益總數佔 已發行股本之 概約百分比
	其他權益	個人權益 (為實益擁有人)		
		購股權#		
李文正	6,544,696,389 <i>附註(i)及(ii)</i>	—	6,544,696,389	71.21
李白	6,544,696,389 <i>附註(i)及(ii)</i>	—	6,544,696,389	71.21
李棕	6,544,696,389 <i>附註(i)及(ii)</i>	—	6,544,696,389	71.21
李聯焯	—	22,000,000	22,000,000	0.24
陳念良	—	3,000,000	3,000,000	0.03
梁英傑	—	2,300,000	2,300,000	0.03
徐景輝	—	2,300,000	2,300,000	0.03
容夏谷	—	2,300,000	2,300,000	0.03

- # 購股權乃根據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，以行使價每股0.267港元(可予調整)認購本公司每股面值0.10港元之普通股股份。本年度內，上述各董事概無行使購股權。董事於購股權之權益之進一步詳情於財務報告書附註30中披露。

董事會報告(續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

(b) 力寶有限公司(「力寶」)

董事姓名	力寶每股面值0.10港元之 普通股股份數目		力寶每股面值0.10港元之 相關普通股股份數目			權益總數佔 已發行股本之 概約百分比	
	個人權益 (為實益擁有人)	其他權益	個人權益 (為實益擁有人)	其他權益	權益總數		
			購股權*	認股權證②	認股權證②		
李文正	—	319,322,219 <i>附註(i)</i>	—	—	35,312,240 <i>附註(i)</i>	354,634,459	70.87
李白	—	319,322,219 <i>附註(i)</i>	—	—	35,312,240 <i>附註(i)</i>	354,634,459	70.87
李棕	—	319,322,219 <i>附註(i)</i>	—	—	35,312,240 <i>附註(i)</i>	354,634,459	70.87
李聯焯	1,031,250	—	1,125,000	103,125	—	2,259,375	0.45
陳念良	—	—	193,750	—	—	193,750	0.04
梁英傑	—	—	162,500	—	—	162,500	0.03
徐景輝	—	—	162,500	—	—	162,500	0.03
容夏谷	—	—	162,500	—	—	162,500	0.03

* 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港元之普通股股份。根據二零零八年六月按每持有四股股份可獲配一股供股股份之基準發行力寶新股份之供股，按購股權可認購之普通股股份數目增加及行使價由每股6.98港元調整至每股5.58港元(可予調整)，並於二零零八年六月二十七日起生效。本年度內，上述各董事概無行使購股權。董事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。

② 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港元之普通股股份。

董事會報告(續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

(c) Hongkong Chinese Limited(「HKC」)

董事姓名	HKC每股面值1.00港元之 普通股股份數目			HKC每股面值1.00港元之 相關普通股股份數目				權益總數佔 已發行股本之 概約百分比	
	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益	權益總數		
				購股權 [△]	認股權證 ⁺	認股權證 ⁺	認股權證 ⁺		
李文正	-	-	1,014,222,978 <i>附註(i)及(ii)</i>	-	-	-	106,765,641 <i>附註(i)及(ii)</i>	1,120,988,619	61.71
李白	-	-	1,014,222,978 <i>附註(i)及(ii)</i>	-	-	-	106,765,641 <i>附註(i)及(ii)</i>	1,120,988,619	61.71
李棕	-	-	1,014,222,978 <i>附註(i)及(ii)</i>	-	-	-	106,765,641 <i>附註(i)及(ii)</i>	1,120,988,619	61.71
李聯偉	270	270	-	4,590,000	30	30	-	4,590,600	0.25
徐景輝	-	67,500	-	607,500	-	7,500	-	682,500	0.04
陳念良	-	-	-	810,000	-	-	-	810,000	0.04
容夏谷	-	-	-	607,500	-	-	-	607,500	0.03

[△] 購股權乃根據HKC採納之購股權計劃(「HKC購股權計劃」)於二零零七年十二月十七日無代價授出。上述購股權不得於授出日期起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HKC購股權計劃之規則行使，以初步行使價每股1.68港元(可予調整)認購HKC每股面值1.00港元之普通股股份。根據二零零八年六月按每持有二十股股份可獲配七股供股股份之基準發行HKC新股份之供股，按購股權可認購之普通股股份數目增加及行使價由每股1.68港元調整至每股1.24港元(可予調整)，並於二零零八年六月二十七日起生效。本年度內，上述各董事概無行使購股權。董事就購股權之相關股份權益之進一步詳情於下文附註(vi)中披露。

⁺ HKC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HKC每股面值1.00港元之普通股股份。

附註：

- (i) 於二零零九年十二月三十一日，本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)Lippo Cayman Limited(「Lippo Cayman」)及透過其全資附屬公司Lippo Capital Limited、J & S Company Limited及Huge Returns Limited，以及其附屬公司力寶證券有限公司(「力寶證券」)直接及間接擁有合共319,322,219股力寶普通股股份，及因價值165,967,528港元之認股權證而產生之35,312,240股力寶相關普通股股份之權益，即力寶每股面值0.10港元之普通股股份及相關普通股股份合共354,634,459股，約佔力寶已發行股本之70.87%。力寶證券為HKC之全資附屬公司，HKC則為力寶擁有55.83%權益之附屬公司。本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)Lanuis Limited(「Lanuis」)乃Lippo Cayman每股面值1.00美元之普通股股份10,000,000股(佔Lippo Cayman已發行股本100%)之登記股東。Lanuis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，Lanuis慣於按照其指示行事。李文正博士在Lanuis之股本中並無擁有任何權益。該項信託之受益人包括李文正博士、李白先生、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，而李白先生及李棕先生作為該項信託之受益人，根據證券及期貨條例被視為擁有Lippo Cayman之權益。

董事會報告(續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

附註：

- (ii) 於二零零九年十二月三十一日，力寶間接擁有本公司每股面值0.10港元之普通股股份6,544,696,389股之權益，約佔本公司已發行股本之71.21%。
- (iii) 於二零零九年十二月三十一日，力寶透過其全資附屬公司及力寶證券間接擁有合共1,014,222,978股HKC普通股股份，及因價值133,457,051.25港元之認股權證而產生之106,765,641股HKC相關普通股股份之權益，即HKC每股面值1.00港元之普通股股份及相關普通股股份合共1,120,988,619股，約佔HKC已發行股本之61.71%。
- (iv) 本節所述之已發行股本百分比乃按本公司、力寶及HKC(視情況而定)各自於二零零九年十二月三十一日之已發行股本計算。
- (v) 董事就根據力寶購股權計劃獲授購股權之相關股份權益之詳情概述如下：

董事姓名	每股行使價 港元	獲授購股權可認購 力寶每股面值0.10港元之 相關普通股股份數目
		於二零零九年一月一日及 二零零九年十二月三十一日之結餘
李聯煒	5.58	1,125,000
陳念良	5.58	193,750
梁英傑	5.58	162,500
徐景輝	5.58	162,500
容夏谷	5.58	162,500

- (vi) 董事就根據HKC購股權計劃獲授購股權之相關股份權益之詳情概述如下：

董事姓名	每股行使價 港元	獲授購股權可認購 HKC每股面值1.00港元之 相關普通股股份數目
		於二零零九年一月一日及 二零零九年十二月三十一日之結餘
李聯煒	1.24	4,590,000
陳念良	1.24	810,000
徐景輝	1.24	607,500
容夏谷	1.24	607,500

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

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

董事會報告(續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

於二零零九年十二月三十一日，李文正博士作為上述全權信託之成立人及受益人，及李白先生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)亦被視為於下列本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股本中擁有權益：

相聯法團名稱	股份類別	擁有權益之 股份數目	權益佔 已發行股本 之概約百分比
Abital Trading Pte. Limited	普通股	2	100
光亞有限公司	普通股	3,669,576,788	72.45
		(附註a)	
Actfield Limited	普通股	1	100
Blue Regent Limited	普通股	100	100
Boudry Limited	普通股	1,000	100
CRC China Limited	普通股	1	100
Congrad Holdings Limited	普通股	1	100
Cyport Limited	普通股	1	100
East Winds Food Pte Ltd.	普通股	400,000	88.88
		(附註b)	
Fantax Limited	普通股	1	100
First Bond Holdings Limited	普通股	1	100
First Tower Corporation	普通股	1	100
		(附註c)	
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
Great Honor Investments Limited	普通股	1	100
Honix Holdings Limited	普通股	1	100
Huge Returns Limited	普通股	1	100
Ivey International Limited	普通股	1	100
J & S Company Limited	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司	普通股	1,000,000	100
	無投票權遞延股份	15,000,000	100
Lippo Capital Limited	普通股	705,690,000	100
Lippo Energy Company N.V.	普通股	6,000	100
Lippo Energy Holding Limited	普通股	1	100
Lippo Finance Limited	普通股	6,176,470	82.35
Lippo Holding America Inc.	普通股	1	100
力寶集團有限公司	普通股	2,500,000	100
	無投票權遞延股份	7,500,000	100

董事會報告(續)

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

相聯法團名稱	股份類別	擁有權益之 股份數目	權益佔 已發行股本 之概約百分比
Lippo Holdings Inc.	普通股	1	100
Lippo Investments Limited	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	普通股	2	100
Lippo Strategic Holdings Inc.	普通股	1	100
Lippo World Holdings Limited	普通股	1	100
Manneton 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
Obermac Limited	普通股	1	100
Pointbest Limited	普通股	1	100
SCR Ltd.	普通股	1	100
Sinotrend Global Holdings Limited	普通股	1	100
Skyscraper Realty Limited	普通股	10	100
		(附註d)	
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
Worldlink Resources 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股普通股股份，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。
- 該項權益由力寶持有，力寶為Lippo Cayman擁有63.81%權益之附屬公司。
- 該等權益乃透過力寶持有，力寶為Lippo Cayman擁有63.81%權益之附屬公司。

董事會報告(續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

於二零零九年十二月三十一日，李白先生及李棕先生作為實益擁有人，分別透過彼等之代理人各自擁有Lanius每股面值1.00港元之普通股股份5股，佔Lanius已發行股本之25%。Lanius乃Lippo Cayman每股面值1.00美元之普通股股份10,000,000股(佔Lippo Cayman已發行股本之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及受益人，該項信託之受益人其中包括李白先生及李棕先生。李文正博士在Lanius之股本中並無擁有任何權益，但Lanius之股東慣於按照其指示行事。

於二零零九年十二月三十一日，李棕先生擁有本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)Auric Pacific Group Limited(「Auric」)之普通股股份27,493,311股之權益，該等股份由Goldstream Capital Limited持有，而Goldstream Capital Limited則為Bravado International Ltd.(「Bravado」)擁有70%權益之附屬公司。李棕先生為Bravado全部已發行股本之實益擁有人。透過上述於Lippo Cayman之權益，李棕先生亦被視為擁有Auric之普通股股份61,927,335股之權益。因此，李棕先生擁有及被視為擁有Auric之普通股股份合共89,420,646股之權益，約佔Auric已發行股本之71.16%。

於二零零九年十二月三十一日，李聯煒先生作為實益擁有人，亦擁有本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)光亞有限公司每股面值0.10港元之普通股股份230,000股，約佔光亞有限公司已發行股本之0.0045%。

於二零零九年十二月三十一日，除本文所披露者外，本公司之董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)屬現金結算或其他股本衍生工具之相關股份中擁有任何權益。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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，於二零零九年十二月三十一日，本公司之董事或行政總裁或彼等之配偶或未成年子女(親生或領養)概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股本或債務證券。

購買股份或債權證之安排

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

董事會報告(續)

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，就本公司董事所知，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第336條所規定由本公司備存之登記冊者如下：

主要股東於本公司之股份權益

名稱	每股面值0.10港元之 普通股股份數目	佔已發行股本之 概約百分比
力寶有限公司(「力寶」)	6,544,696,389	71.21
Lippo Cayman Limited(「Lippo Cayman」)	6,544,696,389	71.21
Lanius Limited(「Lanius」)	6,544,696,389	71.21
Lidya Suryawaty女士	6,544,696,389	71.21

附註：

1. First Tower Corporation(「First Tower」)之全資附屬公司Skyscraper Realty Limited作為實益擁有人，直接持有本公司之普通股股份6,544,696,389股。First Tower乃力寶之全資附屬公司。Lippo Cayman及透過其全資附屬公司Lippo Capital Limited(擁有佔力寶已發行股本約54.68%之普通股股份權益)、J & S Company Limited及Huge Returns Limited直接及間接擁有佔力寶已發行股本約63.81%之普通股股份權益。
2. Lanius乃Lippo Cayman全部已發行股本之登記股東及一項全權信託之受託人，而李文正博士則為該項信託之成立人，Lanius慣於按照其指示行事。該項信託之受益人包括李文正博士及其家族成員。Lidya Suryawaty女士乃李文正博士之配偶。李文正博士並非Lanius已發行股本中任何股份之登記持有人。
3. 力寶於本公司股份之權益已記錄為Lippo Cayman、Lanius及Lidya Suryawaty女士之權益。上述於本公司之普通股股份為李文正博士、李白先生及李棕先生所佔權益之同一批股份，其詳情已於上文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，主要股東或其他人士(本公司董事或行政總裁除外)概無在本公司之股份或相關股份中，擁有任何已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊上之權益或淡倉。

董事會報告(續)

董事於競爭業務之權益

力寶集團(泛指李文正博士、李白先生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。於二零零九年十二月三十一日，力寶集團可能已在香港及其他亞洲地區擁有或發展與本集團相類似之業務，而該等業務可能對本集團之業務構成競爭。

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Hongkong Chinese Limited(「HKC」)之董事。李文正博士亦為HKC之董事。董事於力寶及HKC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HKC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組織章程細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之有關規定。

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

持續關連交易

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

- (A) 於二零零八年九月十八日，本公司之全資附屬公司Porbandar Limited(「Porbandar」)與本公司之同系附屬公司Hongkong Chinese Limited(「HKC」)訂立一項租賃協議，據此，HKC同意向Porbandar租賃香港金鐘道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(相等於每年3,395,784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場租金而釐定。

董事會報告(續)

持續關連交易(續)

獨立非執行董事已確認，上述租約乃(i)於本公司之日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款；及(iii)根據上述租賃協議按公平合理，且符合本公司股東整體利益之條款訂立。本公司之核數師亦已確認，(i)上述租賃協議已獲本公司董事會批准；(ii)上述租賃協議所述之租金乃符合本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報告書所述之定價政策(「定價政策」)；(iii)上述租約乃根據上述租賃協議之條款訂立；及(iv)所確認租金符合上述租賃協議所述之租金及並無超逾於二零零八年九月十八日發出之公佈所披露之年度租金上限。

上述租約之其他詳情於財務報告書附註37(c)中披露。

- (B) 於二零零九年一月十二日，本公司之全資附屬公司超勇投資有限公司(「超勇」)與本公司之居間控股公司力寶有限公司(「力寶」)訂立一項租賃協議，據此，力寶同意向超勇租賃香港金鐘道89號力寶中心一座24樓之一部份，作辦公室用途，該物業之樓面總面積約為11,028平方呎，租約由二零零九年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，為期兩年，月租為397,008港元(相等於每年4,764,096港元)，不包括差餉、服務費及所有其他開支，或月租445,986港元(相等於每年5,351,832港元)，包括每月服務費48,978港元。超勇須將力寶向超勇所繳付每個曆月48,978港元(可予調整)之服務費用作支付上述物業相關樓宇管理人之適用服務費，惟除非經雙方書面協定，每個曆月之有關服務費不得超過70,000港元(「服務費上限」)。估計年度租金上限(包括服務費上限)為5,604,096港元。租金乃參考當時公開市場租金而釐定。

獨立非執行董事已確認，上述租約乃(i)於本公司之日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款；及(iii)根據上述租賃協議按公平合理，且符合本公司股東整體利益之條款訂立。本公司之核數師亦已確認，(i)上述租賃協議已獲本公司董事會批准；(ii)上述租賃協議所述之租金乃符合定價政策；(iii)上述租約乃根據上述租賃協議之條款訂立；及(iv)所確認租金符合上述租賃協議所述之租金及並無超逾於二零零九年一月十二日發出之公佈所披露之年度租金上限。

上述租約之其他詳情於財務報告書附註37(b)中披露。

就本文所披露之持續關連交易而言，本公司已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

董事會報告(續)

董事及控股股東於合約之權益

除上文及財務報告書附註37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。

董事之服務合約

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

管理合約

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共1,600,000股本公司每股面值0.10港元之股份，所有購回股份隨後均被註銷。上述購回之詳情如下：

月份	購回每股面值		已付每股 最高價格	已付每股 最低價格	已付價格 總額
	0.10港元之 股份數目				
二零零九年			港元	港元	港元
一月	30,000		0.089	0.087	2,650
二月	620,000		0.092	0.086	54,930
三月	950,000		0.094	0.090	87,036
總額	1,600,000				144,616
				購回股份 所產生之費用	5,330
					149,946

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

除本文所披露者外，於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。購回之進一步詳情載於財務報告書附註29。

董事會報告(續)

主要供應商及客戶

於本年度內，本集團五大供應商應佔之合併採購額之百分比及本集團五大客戶應佔之合併銷售額之百分比分別少於本集團採購及銷售總額之30%。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃及計入本年度綜合收益表之僱主退休福利成本之詳情分別載於財務報告書附註3(u)及7。

審核委員會

本公司已設立審核委員會(「委員會」)。委員會現有成員包括三名獨立非執行董事，即容夏谷先生(主席)、梁英傑先生及徐景輝先生及一名非執行董事陳念良先生。委員會已與本公司之管理層審閱本集團所採納之會計準則與實務及財務報告事宜，包括審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書。

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。本公司之企業管治報告載於第10至15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。

核數師

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

代表董事會

董事

李聯煒

香港，二零一零年四月八日



致力寶華潤有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

我們已完成審核刊於第36至127頁力寶華潤有限公司之財務報告書，此財務報告書包括二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表、截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報告書須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例編製並且真實而公允地列報該等財務報告書。這些責任包括設計、實施和維護與財務報告書編製及真實而公允地列報相關之內部控制，以使財務報告書不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和運用恰當之會計政策；及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。我們之報告依據香港公司條例第141條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

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

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

我們相信，我們所獲得之審核證據充足且適當地為我們之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

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 貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心2期18樓

香港，二零一零年四月八日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	6	1,353,389	379,090
銷售成本		(917,223)	(187,018)
溢利總額		436,166	192,072
行政開支		(161,475)	(139,872)
其他經營開支		(160,266)	(135,192)
投資物業之公平值收益／(虧損)		221,630	(245,718)
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值收益淨額		4,065	657
出售固定資產之收益／(虧損)		(323)	43,055
出售一間附屬公司之收益	33(b)	—	21,421
出售可供出售財務資產之收益		—	14,310
減值虧損撥備：			
聯營公司		(84,723)	(74,478)
可供出售財務資產		(515)	(50,655)
融資成本	10	(42,998)	(51,368)
所佔聯營公司業績		(8,878)	(89,749)
所佔一間共同控制實體業績	11	207,781	—
除稅前溢利／(虧損)	7	410,464	(515,517)
所得稅扣抵／(支出)	12	(88,592)	74,271
年內溢利／(虧損)		321,872	(441,246)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人	13	323,864	(396,871)
少數股東權益		(1,992)	(44,375)
		321,872	(441,246)
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	14		
基本		3.52	(4.31)
攤薄		3.52	N/A

有關本年度應派及擬派股息之詳情，載於財務報告書附註15。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內溢利／(虧損)	321,872	(441,246)
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	(64,594)	(10,699)
所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)	16,247	(8,866)
折算海外業務之匯兌差額	33,785	74,246
出售一間附屬公司之儲備撥回	—	(2,217)
年內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	(14,562)	52,464
年內全面收入／(虧損)總額	307,310	(388,782)
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	302,912	(347,550)
少數股東權益	4,398	(41,232)
	307,310	(388,782)

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
商譽	16	—	23,371
固定資產	17	331,001	327,970
投資物業	18	3,359,099	3,134,151
發展中物業	19	52,564	48,310
於聯營公司之權益	20	637,815	707,305
於共同控制實體之權益	21	59,130	2,694
可供出售財務資產	22	343,537	406,173
貸款及墊款	23	—	15,930
		4,783,146	4,665,904
流動資產			
持作銷售之物業		24,561	10,792
發展中物業	19	—	573,713
存貨		3,061	2,080
按公平值列入損益賬之財務資產	24	68,719	64,654
貸款及墊款	23	20,187	—
應收賬款、預付款項及按金	25	325,029	172,763
現金及銀行結餘		626,228	614,922
		1,067,785	1,438,924
流動負債			
銀行貸款	26	87,430	246,953
應付一間共同控制實體之款項	21	—	46,638
應付賬款、應計款項及已收按金	27	335,745	730,959
應付稅項		88,741	54,038
		511,916	1,078,588
流動資產淨值		555,869	360,336
資產總值減流動負債		5,339,015	5,026,240

綜合財務狀況表(續)

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	26	1,270,963	1,163,047
遞延租金		170,230	131,617
遞延稅項負債	28	493,902	450,990
		1,935,095	1,745,654
資產淨值			
		3,403,920	3,280,586
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	29	919,125	919,285
儲備	31	2,367,336	2,248,240
		3,286,461	3,167,525
少數股東權益		117,459	113,061
		3,403,920	3,280,586

董事
李聯煒

董事
李棕

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
固定資產	17	2,178	507
於附屬公司之權益	32	2,823,355	2,808,883
於聯營公司之權益	20	1	1
於一間共同控制實體之權益	21	4,000	—
可供出售財務資產	22	20,464	14,431
		2,849,998	2,823,822
流動資產			
應收賬款、預付款項及按金		33,288	29,846
現金及銀行結餘		302,161	367,335
		335,449	397,181
流動負債			
銀行貸款	26	42,000	30,000
應付賬款、應計款項及已收按金		34,153	18,163
應付稅項		297	297
		76,450	48,460
流動資產淨值		258,999	348,721
資產總值減流動負債		3,108,997	3,172,543
非流動負債			
銀行貸款	26	903,000	790,000
資產淨值		2,205,997	2,382,543
權益			
已發行股本	29	919,125	919,285
儲備	31	1,286,872	1,463,258
		2,205,997	2,382,543

董事
李聯煒

董事
李棕

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔										少數股東 權益	權益總額 千港元
	已發行 股本	股份 溢價賬	購股權 儲備	資本 贖回儲備	投資 重估儲備	其他資產 重估儲備	匯兌均衡 儲備	保留溢利	總額			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
二零零九年												
於二零零九年一月一日	919,285	785,257	10,462	824	197,285	40,901	127,597	1,085,914	3,167,525	113,061	3,280,586	
年內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	(48,316)	—	27,364	323,864	302,912	4,398	307,310	
購回股份	(160)	—	—	160	—	—	—	(150)	(150)	—	(150)	
已向本公司股東宣派及支付之 二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(91,913)	(91,913)	—	(91,913)	
已向本公司股東宣派及支付之 二零零九年中中期股息及 特別中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(91,913)	(91,913)	—	(91,913)	
於二零零九年十二月三十一日	919,125	785,257	10,462	984	148,969	40,901	154,961	1,225,802	3,286,461	117,459	3,403,920	
二零零八年												
於二零零八年一月一日	920,109	785,257	10,000	—	216,361	96,741	59,200	1,538,081	3,625,749	156,234	3,781,983	
年內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	(19,076)	—	68,397	(396,871)	(347,550)	(41,232)	(388,782)	
購回股份	(824)	—	—	824	—	—	—	(724)	(724)	—	(724)	
股本結算之購股權安排	—	—	462	—	—	—	—	—	462	—	462	
轉撥儲備	—	—	—	—	—	(55,840)	—	55,840	—	—	—	
已向本公司股東宣派及支付之 二零零七年末期股息及 特別末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(92,010)	(92,010)	—	(92,010)	
已向一間附屬公司 少數股東宣派及支付之 二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,941)	(1,941)	
已向本公司股東宣派及支付之 二零零八年中中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(18,402)	(18,402)	—	(18,402)	
於二零零八年十二月三十一日	919,285	785,257	10,462	824	197,285	40,901	127,597	1,085,914	3,167,525	113,061	3,280,586	

綜合現金流動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營活動之現金流動			
經營所得之現金	33(a)	345,879	150,699
已收利息		10,611	7,127
已收股息：			
聯營公司		—	24,156
一間共同控制實體		162,910	—
上市投資		—	43
非上市投資		1,524	816
已支付稅項：			
香港		(3,301)	(2,347)
海外		(8,379)	(29,116)
經營活動所得之現金流動淨額		509,244	151,378
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		229	53,633
投資物業		—	263,368
可供出售財務資產		—	14,310
聯營公司		4,737	—
購入下列項目時支付之款項：			
固定資產		(44,051)	(44,691)
可供出售財務資產		(2,325)	(55,635)
增添發展中物業		(134,578)	(121,486)
增添投資物業		—	(142,180)
償還自聯營公司		2,600	5,316
償還予一間共同控制實體		(47,522)	—
一間共同控制實體權益增加		(4,000)	—
出售一間附屬公司(已扣除出售之現金及現金等價物)	33(b)	—	63,264
投資活動所得／(所用)之現金流動淨額		(224,910)	35,899

綜合現金流動表(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
融資活動之現金流動		
已支付利息	(43,503)	(51,293)
提取銀行貸款	625,000	706,163
償還銀行貸款	(675,459)	(461,962)
購回股份	(150)	(724)
已支付本公司股東之股息	(183,826)	(110,412)
已支付一間附屬公司少數股東之股息	—	(1,941)
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額	(277,938)	79,831
現金及現金等價物之增加淨額	6,396	267,108
年初之現金及現金等價物	614,922	345,418
匯兌調整	4,910	2,396
年終之現金及現金等價物	626,228	614,922
現金及現金等價物結餘分析：		
現金及銀行結餘	626,228	614,922

財務報告書附註

1. 公司資料

力寶華潤有限公司為一間於中華人民共和國香港特別行政區註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於香港金鐘道八十九號力寶中心一座二十三樓二二零一室。

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

本公司之直接控股公司為在英屬維京群島註冊成立之Skyscraper Realty Limited。董事認為，本公司之最終控股公司為在開曼群島註冊成立之Lippo Cayman Limited。

2.1 編製基準

本財務報告書乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例編製。除投資物業及若干財務資產採用公平值計量外，本財務報告書乃根據歷史成本慣例編製。本財務報告書以港元(「港元」)呈列，所有價值均調整至最接近之千位數(「千港元」)，惟另有指明者除外。

綜合基準

本綜合財務報告書包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零零九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。

在綜合收益表、綜合全面收益表及綜合財務狀況表所列示之少數股東權益指外界股東(而非本集團)分別在本公司附屬公司之業績及資產淨值中所佔之權益。收購少數股東權益乃按母公司權益延伸法進行會計處理，收購所佔資產淨值之代價與賬面值之差額則確認為商譽。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報告書首次採納下列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
香港財務報告準則第2號(修訂)	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
香港財務報告準則第7號(修訂)	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
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18號(修訂)*	營運分部 財務報告之呈列 香港會計準則第18號收入—確定實體為主事人或代理人之 附錄之修訂
香港會計準則第23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)	借款成本 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
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
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
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
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
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(由二零零九年七月一日起採納)
香港財務報告準則之改進 (二零零八年十月)**	若干香港財務報告準則之修訂

* 包含在二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月頒佈)。

** 本集團採納所有於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂除外。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

除下文所述外，採納以上新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團之綜合財務報告書之計算方法並無重大影響：

(a) 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

香港財務報告準則第7號之修訂要求對公平值計量和流動資金風險進行額外披露。對於以公平值列報之財務工具，其相關之公平值計量將依據其公平值計量之輸入參數，分三層公平值架構按類別予以披露。此外，現時規定須為第三層公平值計量級別之期初和期末結餘作出對賬，以及披露於公平值架構內各層之間所作之重大轉移。修訂亦釐清關於衍生工具交易以及用於流動資金管理之資產之流動資金風險之披露要求。有關公平值計量之披露已載於財務報告書附註39，而經修訂流動資金風險之披露則已載於財務報告書附註40。

(b) 香港財務報告準則第8號營運分部

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號分部報告，規定公司應如何報告有關其營運分部之資料，並以主要營運決策者可用作對公司組成部分分配資源及評估其表現之資訊為依據。該準則亦規定須披露有關分部所提供之產品及服務、本集團營運所在地區及來自本集團主要客戶收入之資料。該等經修訂之披露(包括相關經修訂比較資料)已載於財務報告書附註5。

(c) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報告之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)對財務報告之呈列及披露作出修訂。該經修訂準則將擁有人及非擁有人之權益變動分開。權益變動表僅載入與擁有人進行交易之詳情，而所有非擁有人之權益變動則為單獨項目呈列。此外，該準則引入全面收益表：於損益確認之所有收支項目，連同所有其他直接於權益確認之已確認收支項目，以單一報表或是兩份相連報表呈報。本集團選擇呈報兩份報表。

(d) 香港財務報告準則之改進(二零零八年十月)－香港會計準則第40號投資物業之修訂

香港會計準則第40號之修訂對分類範圍作出了修改，供未來作為投資物業之建造或發展中物業乃分類為投資物業。本集團已於二零零九年一月一日起採納該等修訂。本集團之投資物業會計政策乃於其後按其公平值列賬，而公平值之變動則於損益中確認。由於該等修訂，當物業之公平值首次能可靠地確定或該物業之建築工程已完成(以較早者為準)，在建中之投資物業乃按公平值列賬。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1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 — 首次採納者之額外豁免之修訂 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款 — 集團現金結算以股份為基礎之付款交易之修訂 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號財務工具：呈列— 供股之分類之修訂 ³
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號最低資金要求之預付款項之修訂 ⁵
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁴
香港財務報告準則第5號之修訂 (包含在二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止 經營業務— 計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂 ¹
香港詮釋第4號 (經二零零九年十二月修訂)	租賃— 釐定香港土地租賃之租期 ²

除以上所述外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則二零零九年之改進，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。香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第16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，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則或詮釋均有獨立之過渡條文。

- ¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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，本集團認為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，以及採納香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務資產之分類及計量，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。

3. 主要會計政策概要

(a) 附屬公司

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

附屬公司之業績以已收及應收股息為限計入本公司之收益表。於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列入本公司之財務狀況表。

(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或虧損，以及資產盈餘之任何分配均由合營各方按彼等各自之資本出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

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

3. 主要會計政策概要(續)

(c) 共同控制實體

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

本集團於共同控制實體之權益乃以權益會計法按本集團所佔資產淨值減除任何減值虧損列入綜合財務狀況表。本集團所佔共同控制實體收購後之業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備內。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所佔之權益比率對銷，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權益之一部份，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收益表。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。

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財務狀況表。本集團所佔聯營公司收購後之業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備內。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所佔之權益比率對銷，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權益之一部份，所以不會個別進行減值測試。可能存在之任何不同會計政策已作出調整，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收益表。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。

3. 主要會計政策概要(續)

(e) 商譽

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

協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購之商譽

收購產生之商譽最初在綜合財務狀況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，而非於綜合財務狀況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。

倘商譽構成現金產生單位(現金產生單位組別)之一部份，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售業務收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

過往於綜合儲備對銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第30號業務合併前，因收購產生之商譽在收購年度內在綜合儲備中對銷。採納香港財務報告準則第3號後，上述商譽仍於綜合儲備對銷，並當出售商譽相關之全部或部份業務，或當商譽相關之現金產生單位出現減值時，不應將該商譽於綜合收益表中確認。

3. 主要會計政策概要(續)

(e) 商譽(續)

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收益表即時確認。

聯營公司及共同控制實體之超逾數額於收購投資期間計入本集團應佔聯營公司及共同控制實體之業績。

(f) 除商譽以外之非財務資產減值

倘出現減值跡象或須對一項資產(存貨、財務資產、投資物業、持作銷售之物業及商譽除外)進行年度減值測試，則估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產而確定，惟倘若該項資產未能大致獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，則在此情況下，須確定該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

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收益表中減值資產功能與其一致之開支類別扣除，惟倘若資產以重估金額列賬，則減值虧損根據該重估資產之有關會計政策處理。

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

3. 主要會計政策概要(續)

(g) 固定資產及折舊

固定資產以成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。一項固定資產之成本包括其購入價及將該資產達至其營運狀態及其擬定用途之工作地點涉及之任何應佔直接成本。該等固定資產項目運作後產生之開支，如維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘達到確認條件，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作為替換。倘固定資產之重大部分須定期替換，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

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

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

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

殘值、可使用年期及折舊法至少會於各財政年度結束時覆核及調整(倘適用)。

一項固定資產及任何已確認之重大部分於出售時或預期日後不會從其使用或出售取得經濟利益時不再確認入賬。該資產出售或棄用所產生之任何收益或虧損，按當年售出淨收益減去該等資產之賬面值之差額後於收益表中確認。

(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所屬之批租物業權益)，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，投資物業按反映報告期結束時市況之公平值列賬。如發展中物業之公平值未能可靠釐定，則按成本計量，直至該物業之建築工程完成或物業之公平值能可靠地釐定(以較早者為準)。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，於其產生年度計入收益表內。

3. 主要會計政策概要(續)

(h) 投資物業(續)

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收益表確認。

倘若本集團佔用之物業由自用物業轉為投資物業，則本集團須根據「固定資產及折舊」所述之政策對該物業入賬，直至用途更改日期；而於當日有關該物業之賬面值與公平值之任何差額須作為其他資產重估儲備變動處理。於出售資產時，其他資產重估儲備中有關其以往之重估部份，須轉撥至保留溢利，作為一項儲備變動。

(i) 發展中物業

擬出售之發展中物業按成本及參照當時市價釐定之可變現淨值之較低者，按個別物業基準列賬。擬出售並預期將於報告期結束起一年內完成之發展中物業分類為流動資產。在建中或發展中之投資物業分類為投資物業，並根據「投資物業」所述之政策入賬。其他發展中物業乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括資本化之土地成本、發展開支、其他應佔成本及借款成本。

(j) 投資及其他財務資產

首次確認及計量

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或指定於有效對沖時作為對沖工具之衍生工具(倘適用)。本集團於首次確認時釐定財務資產之分類。財務資產於首次確認時以公平值計算，如屬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。

本集團按公平值列入損益賬之財務資產一般買賣於交易日(即本集團承諾買賣資產之日期)確認。所有按一般買賣之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均於結算日(即本集團收取或交付資產之日期)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。

本集團之財務資產包括現金及銀行結餘、應收賬款及按金、貸款及墊款及上市及非上市財務工具。

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 投資及其他財務資產(續)

其後計量

財務資產之其後計量根據如下分類進行：

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。此類別包括本集團訂立並非香港會計準則第39號所界定之對沖關係中指定作為對沖工具之衍生財務工具。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，惟倘其被指定作為有效對沖工具則除外。按公平值列入損益賬之財務資產按公平值於財務狀況表列值，其公平值變動則於收益表中確認。該等公平值變動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。

本集團對按公平值列入損益賬之財務資產(持作買賣)作出評估，評估其於短期內將該等財務資產出售之意圖是否仍然恰當。當交易市場不活躍致使該等財務資產無法進行買賣，以及管理層對在可預見之將來出售該等財務資產之意圖發生重大變化，則本集團可能在不常見之情況下選擇對該等財務資產進行重新分類。重新分類按公平值列入損益賬之財務資產至貸款及應收賬款、可供出售財務資產或持至到期日財務資產，則視乎該等資產之性質而定。

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。攤銷成本按收購所產生之任何折讓或溢價、費用及作為實際利率組成部份之成本計算。實際利率攤銷於收益表中列賬。減值所產生之虧損則於收益表中確認。

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。首次計量後，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計量。攤銷成本按收購所產生之任何折讓或溢價、費用及作為實際利率組成部份之成本計算。實際利率攤銷於收益表中列賬。減值所產生之虧損則於收益表中確認。

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 投資及其他財務資產(續)

可供出售財務資產

可供出售財務資產為上市及非上市股票證券、債務證券及投資基金中之非衍生財務資產。被分類為可供出售之股本投資及投資基金為該等不會被分類為持作買賣或指定按公平值列入損益賬。此類別之債務證券為該等擬將無限期持有之證券及為應付流動資金需要或應對市況變動而可能出售之證券。

於首次確認後，可供出售財務資產其後按公平值計算，未變現收益或虧損於投資重估儲備中確認為其他全面收入，直至財務資產不再確認為止，此時，累積收益或虧損在收益表中確認；或直至釐定財務資產出現減值為止，此時，累積收益或虧損在收益表中確認，並於投資重估儲備中撥出。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」一節所載政策於收益表確認為「收入」。

當非上市股票證券、債務證券及投資基金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。

本集團對可供出售財務資產作出評估，評估其是否有能力及意圖於短期內將該等資產出售。當交易市場不活躍致使該等財務資產無法進行買賣，以及管理層之意圖在可預見之將來會發生重大變化，則本集團可能在不常見之情況下選擇對該等財務資產進行重新分類。若財務資產符合貸款及應收賬款之定義，且本集團有意圖及有能力在可預見之將來持有或持有至到期日，則允許將該財務資產重新分類為貸款及應收賬款。只有在實體有能力和意圖持至到期日時，才能將該財務資產重新分類為持至到期日類別。

從可供出售類別中被重新分類之財務資產，其任何已確認為權益之過往收益或虧損，按照實際利率於該投資之餘下年限內攤銷至損益表中。任何新攤銷成本與預期現金流動之差額亦按實際利率於該資產之餘下年限內攤銷。倘若該資產其後確認須予以減值，記賬為權益之金額則重新分類至收益表中。

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 財務資產減值

本集團於各報告期結束時評估是否有任何客觀跡象顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。一項或一組財務資產，只有於首次確認後發生一項或多項事件導致出現客觀減值跡象(一項已發生之「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組財務資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠地予以估計時，會被視作減值。減值跡象可包括一名或一夥債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有公開資料顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如拖欠金額變動或出現與違約欠款相關之經濟狀況。

按攤銷成本入賬之財務資產

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，本集團首先對個別重大之財務資產，單獨進行減值測試，對個別不重大之財務資產，合併進行減值測試。倘本集團認定已單獨進行減值測試之財務資產(無論重大與否)並無客觀跡象顯示出現減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，合併進行減值測試。經單獨評估減值並已確認或繼續確認減值之資產，不會納入合併減值測試之內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則該減值虧損金額按該資產賬面值及估計未來現金流量(不包括並未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以財務資產之原實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為現行實際利率。

該資產之賬面值直接或透過使用撥備賬扣除，而虧損金額於收益表確認。利息收入於經扣減後之賬面值中持續產生，並採用就計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率計提。倘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，則貸款及應收賬款連同任何其相關之撥備將予以撇銷。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後所發生之事件而增加或減少，則透過調整撥備金額，增加或減少已確認之減值虧損。倘於其後收回預作之撇銷，該項收回將計入收益表。

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 財務資產減值(續)

按成本列賬之資產

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

可供出售財務資產

就可供出售財務資產而言，本集團於各報告期結束時評估單項或一組投資是否存在客觀減值跡象。

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收益表確認之減值虧損之差額，自其他全面收入中撥至收益表確認。

分類為可供出售之股本投資，客觀跡象應包括投資之公平值顯著或持續下降至低於其成本。「顯著」或「持續」之定義需要判斷。判斷「顯著」是相對於投資之原始成本，而判斷「持續」是相對於公平值低於其原始成本之期間。倘有減值跡象，累積虧損(收購成本與現行公平值之差額，減任何已於收益表確認之減值損)自其他全面收入撥至收益表確認。分類為可供出售之股本工具所出現之減值虧損不得在收益表撥回。減值後公平值增加直接確認為其他全面收入。

分類為可供出售之債務工具，按攤銷成本入賬之財務資產之相同原則進行減值測試。然而，就減值入賬之金額，為攤銷成本與現行公平值之差額，減任何已於收益表中確認之累積減值虧損。未來利息收入根據資產經扣減後之賬面值中持續產生，並採用就計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率計提。利息收入記錄為財務收入之一部份。倘債務工具之公平值增加可客觀地確認為與於收益表確認減值虧損後發生之事件相關，債務工具之減值虧損則可於收益表中撥回。

3. 主要會計政策概要(續)

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

倘本集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利，或已訂立「轉讓」安排，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。在此情況下，本集團亦確認關連負債。已轉讓之資產及關連負債乃按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計量。

以擔保已轉讓資產之方式而進行之持續參與，乃按該資產之原有賬面值或本集團可能須償付之最高代價金額(以較低者為準)計量。

(m) 財務負債

首次確認及計量

本集團之財務負債包括應付賬款及已收按金及銀行貸款。本集團於首次確認時釐定財務負債之分類。

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

其後計量

財務負債之其後計量根據如下分類進行：

貸款及借款

於首次確認後，計息之貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量入賬，惟倘若折現之影響輕微，則按成本值列賬。倘並不再確認負債時及於實際利率法攤銷過程所產生之收益及虧損，則會於收益表中確認。

攤銷成本乃經計及收購所產生之任何折讓或溢價，及作為實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於收益表之「融資成本」中入賬。

3. 主要會計政策概要(續)

(m) 財務負債(續)

財務擔保合約

本集團發出之財務擔保合約規定因特定借款人未能根據債務工具之條款於債項到期時還款，而本集團須向虧損之持有人作出彌償之合約。財務擔保合約首次按公平值確認為負債，並就作出擔保所直接產生之交易成本作出調整。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)於報告期結束時就履行現有責任所需開支之最佳估計數額；及(ii)首次確認之數額減(如適用)累積攤銷。

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收益表確認。

(n) 財務工具之對銷

惟現時法例上存在可合法執行對銷之權利，且亦有意以淨額基準結算或同時變現資產及償付負債，則財務資產及財務負債可互相對銷並以淨金額列入財務狀況表。

(o) 財務工具之公平值

於活躍市場買賣之財務工具之公平值乃參照市場報價或交易商報價(買入價(就好倉而言)及賣出價(就淡倉而言))而定，且並無計入任何交易成本。對於並無活躍市場的財務工具，公平值由適當估價方法釐定。此類方法包括使用最近按公平原則進行之市場交易、參照大致相同之另一工具之現行市值、現金流量折現分析，以及其他估值模型。

(p) 持作銷售之物業

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

(q) 存貨

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

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 收入確認

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

- (i) 租金收入，於物業租出之期間以直線法按租期計算。或然租金按一項因素(而非僅隨時間過去)而釐定，乃於本集團根據合約條款收取租金之權利獲確定時入賬；
- (ii) 出售物業之收入，於交換具法律約束力之無條件銷售合約或當有關政府當局發出相關之竣工證(以較後者為準)時；
- (iii) 食品業務銷售額，於交貨予客戶時；
- (iv) 證券交易及出售投資，於有關成交單據交換時之交易日或證券交付之結算日；
- (v) 利息收入，以應計方式按財務工具之估計年期採用實際利率法將未來估計之現金收入折現至財務資產之賬面淨值之比率計算；
- (vi) 股息收入，於股東收取款項之權利得到確立時；
- (vii) 特許專櫃銷售之收入淨額，於相關店舖銷售貨品時；及
- (viii) 管理及服務費收入，於已提供服務時。

(s) 所得稅

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

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

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

3. 主要會計政策概要(續)

(s) 所得稅(續)

除下列情況外，所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債：

- (i) 當首次確認商譽產生之遞延稅項負債或不屬於業務合併交易之資產或負債，而於進行交易時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；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，惟倘暫時性差額之回轉時間可以控制，以及暫時性差額不甚可能在可見將來回轉。

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

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

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

(t) 撥備

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

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

3. 主要會計政策概要(續)

(u) 僱員福利

有薪假期福利

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

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收益表內扣除。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收益表內扣除。

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30。

3. 主要會計政策概要(續)

(u) 僱員福利(續)

以股份為基礎之付款交易(續)

股本結算交易之成本連同權益之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間確認。於歸屬日前各報告期結束時就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期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。每一期間收益表之扣減或貸記，指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

最終未有歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之股本結算交易以市況或非歸屬為條件，則該情況下不論是否達到該市況或非歸屬條件均會視作歸屬處理，惟其他所有表現及／或服務條件必須達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，倘符合有關報酬之原有條款，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交易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，而該報酬尚未確認之任何開支會即時確認。此包括任何未能符合本集團或僱員控制以內之非歸屬條件之報酬。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。所有股本結算交易之註銷均獲相同處理。

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。

(v) 借款成本

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

3. 主要會計政策概要(續)

(w) 經營租約

資產擁有權一切回報及風險之絕大部份由出租人承受之租約，皆作經營租約記賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約租出之資產乃列為非流動資產，而根據經營租約應收之租金乃以直線法於租約期內計入收益表中。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收益表中扣除。

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

(x) 現金及現金等價物

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

就編製財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括庫存現金、銀行現金及活期存款，而其用途不受限制。

(y) 外幣

本財務報告書以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報告書中之項目將以該功能貨幣列值。本集團實體所記錄之外幣交易，初步按有關實體於交易日期各自之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期結束時適用之功能貨幣匯率重新換算。所有匯兌差額均列入收益表。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。於報告期結束時，該等實體之資產及負債乃按報告期結束時適用之匯率折算為本公司之呈報貨幣，該等實體之收益表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其他全面收入確認及於匯兌均衡儲備中累積。出售海外業務時，其他全面收入中，有關該特定海外業務之部份於收益表中確認。

3. 主要會計政策概要(續)

(y) 外幣(續)

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

(z) 有關連人士

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之有關連人士：

- (a) 直接或間接透過一位或多位中間人(i)控制本集團、被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，可對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制權；
- (b) 為聯營公司；
- (c) 為共同控制實體；
- (d) 為本集團或其母公司之主要管理層成員；
- (e) 為上文(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之參與者。

(aa) 股息及分派

董事擬派之末期股息及分派於財務狀況表權益中被分類為獨立分配之保留溢利，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。

4. 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期結束時就影響收入、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報告期結束時估計不明朗因素之其他主要來源(擁有可能令下一財政年度之資產及負債之賬面值須作出大幅調整之重大風險)，概述如下。

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否減值。此舉須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。就估計使用價值而言，本集團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。其他詳情載於財務報告書附註16。

4. 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，以釐定是否應於收益表內確認減值。年內已確認可供出售財務資產之減值虧損為515,000港元(二零零八年—50,655,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，可供出售財務資產之賬面值為343,537,000港元(二零零八年—406,173,000港元)。

非財務資產之減值

本集團於每個報告期結束時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。倘資產或現金產生單位之賬面值高於其可收回金額(即其公平值減出售成本或其使用值兩者之間較高者)，則出現減值虧損。公平值減出售成本乃根據類似資產之具約束力公平交易之可得數據或公開市場價格減出售該資產所增加之成本後算出。當進行使用價值計算，管理層必須對來自該項資產或現金產生單位之預計未來現金流量作估算，並選取一個合適之折現率以計算該等現金流之現值。

5. 分部資料

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

- (a) 物業發展分部包括發展及銷售物業；
- (b) 物業投資分部包括出租及轉售物業；
- (c) 零售業務分部從事百貨店之經營；
- (d) 財務投資分部包括在貨幣及債券市場之投資；
- (e) 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；及
- (f) 「其他」分部主要包括食品業務、提供商業及零售銀行服務、放款及提供物業管理服務。

為對資源分配作出決策與評估表現，管理層會分別監控營運分部之業績。分部表現乃根據報告分部之溢利／(虧損)作出評核，即計算經調整除稅前溢利／(虧損)。經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方法與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟於計算時不包括融資成本以及總部及企業開支。

分部資產不包括其他未分配總部及企業資產，因該等資產於集團層面予以管理。

分部負債不包括應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配總部及企業負債，因該等負債於集團層面予以管理。

分部間交易乃以與第三方進行類似交易之方式按公平基準進行。

財務報告書附註(續)

5. 分部資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	零售業務 千港元	財務投資 千港元	證券投資 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	974,377	176,071	131,585	9,691	1,524	60,141	–	1,353,389
分部間	–	3,669	–	–	–	–	(3,669)	–
總計	974,377	179,740	131,585	9,691	1,524	60,141	(3,669)	1,353,389
分部業績	243,743	340,341	(164,257)	8,488	5,074	(38,731)	(3,669)	390,989
		(附註)						
未分配之企業開支								(136,430)
融資成本								(42,998)
所佔聯營公司業績	–	799	–	–	–	(9,677)	–	(8,878)
所佔一間共同控制實體業績	207,781	–	–	–	–	–	–	207,781
除稅前溢利								410,464

附註：該款項包括投資物業之公平值收益221,630,000港元(二零零八年一虧損245,718,000港元)。

5. 分部資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	零售業務	財務投資	證券投資	其他	分部間	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	互相抵銷 千港元	
分部資產	228,168	3,514,495	310,685	626,228	412,256	24,733	—	5,116,565
於聯營公司之權益	—	47	—	—	—	637,768	—	637,815
於共同控制實體之權益	55,130	—	—	—	—	4,000	—	59,130
未分配資產								37,421
資產總值								5,850,931
分部負債	68,436	1,817,059	610,680	—	265,033	380,447	(2,887,151)	254,504
未分配負債								2,192,507
負債總額								2,447,011
其他分部資料：								
資本開支	—	49	17,204	—	—	261	—	17,514
折舊	—	(2,002)	(29,858)	—	—	(1,101)	—	(32,961)
減值虧損撥備：								
聯營公司	—	—	—	—	—	(84,723)	—	(84,723)
可供出售財務資產	—	—	—	—	(515)	—	—	(515)
商譽減值	—	(23,371)	—	—	—	—	—	(23,371)
按公平值列入損益賬之財務資產之								
公平值收益淨額	—	—	—	—	4,065	—	—	4,065
投資物業之公平值收益	—	221,630	—	—	—	—	—	221,630
未分配項目：								
資本開支								26,537
折舊								(1,917)

財務報告書附註(續)

5. 分部資料(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	零售業務 千港元	財務投資 千港元	證券投資 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	—	189,989	120,070	7,555	2,677	58,799	—	379,090
分部間	—	3,669	—	—	—	—	(3,669)	—
總計	—	193,658	120,070	7,555	2,677	58,799	(3,669)	379,090
分部業績	—	(35,959)	(174,255)	6,457	(33,011)	(31,358)	(3,669)	(271,795)
		(附註)						
未分配之企業開支								(102,605)
融資成本								(51,368)
所佔聯營公司業績	—	1,331	—	—	—	(91,080)	—	(89,749)
除稅前虧損								(515,517)

5. 分部資料(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	零售業務 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	其他 千港元	分部間		綜合 千港元
							互相抵銷 千港元		
分部資產	622,023	3,274,018	342,476	614,922	470,827	26,947	—	—	5,351,213
於聯營公司之權益	—	6,301	—	—	—	701,004	—	—	707,305
於一間共同控制實體之權益	2,694	—	—	—	—	—	—	—	2,694
未分配資產									43,616
資產總值									6,104,828
分部負債	532,303	1,887,933	662,870	—	263,888	385,072	(2,874,418)	—	857,648
未分配負債									1,966,594
負債總額									2,824,242
其他分部資料：									
資本開支	—	162	44,138	—	—	96	—	—	44,396
折舊	—	(2,079)	(29,589)	—	—	(1,054)	—	—	(32,722)
減值虧損撥備：									
聯營公司	—	(69)	—	—	—	(74,409)	—	—	(74,478)
可供出售財務資產	—	—	—	—	(50,655)	—	—	—	(50,655)
按公平值列入損益賬之財務資產之									
公平值收益淨額	—	—	—	—	657	—	—	—	657
投資物業之公平值虧損	—	(245,718)	—	—	—	—	—	—	(245,718)
未分配項目：									
資本開支									295
折舊									(1,868)

5. 分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	102,151	102,368
新加坡共和國	975,839	911
中國大陸	274,901	275,010
其他	498	801
	1,353,389	379,090

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	1,383,960	1,147,279
新加坡共和國	677,186	632,472
中國大陸	2,348,395	2,377,858
其他	30,068	102,122
	4,439,609	4,259,731

非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具。

一名主要客戶之資料

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止各年度，概無客戶佔總收入10%或以上。

6. 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、百貨店之租金收入總額、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)、食品業務之銷售收入、物業管理之收入總額，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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業發展	974,377	—
物業投資	176,071	189,989
零售業務	131,585	120,070
財務投資	9,691	7,555
證券投資	1,524	2,677
其他	60,141	58,799
	1,353,389	379,090

財務報告書附註(續)

7. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
租金收入總額	176,071	189,989
減：支出	(17,278)	(17,497)
租金收入淨額	158,793	172,492
僱員福利開支(附註(a))：		
工資及薪金	(107,963)	(91,994)
購股權	—	(462)
退休福利成本(附註(b))	(6,348)	(6,513)
員工成本總額	(114,311)	(98,969)
利息收入：		
貸款及墊款	430	331
其他	9,691	7,555
股息收入：		
上市投資	—	43
非上市投資	1,524	816
出售下列項目之收益：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	—	1,818
可供出售之非上市財務資產	—	14,310
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	38	(446)
非上市	4,027	1,103
可供出售財務資產之減值虧損撥備：		
上市	—	(39,015)
非上市	(515)	(11,640)
商譽減值(附註(c))	(23,371)	—
撇銷應收賬款	(4,599)	(23,487)
折舊	(34,878)	(34,590)
固定資產減值	(5,928)	—
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租土地及樓宇	—	43,094
其他固定資產項目	(323)	(39)
出售投資物業之虧損	—	(1,834)
匯兌收益－淨額	217	6,337
出售存貨之成本	(740,102)	(10,660)
核數師酬金	(1,932)	(1,799)
根據土地及樓宇之經營租約租金支付之最低租約款項	(165,013)	(163,091)

7. 除稅前溢利／(虧損)(續)

附註：

- (a) 該等款額包括財務報告書附註8所披露之董事薪酬。
- (b) 於年底，可用作抵銷退休金計劃日後僱主供款之被沒收自願性供款並不重大。
- (c) 商譽減值已計入於綜合收益表內之「其他經營開支」。

8. 董事薪酬

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

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
董事袍金	697	740
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	6,833	8,205
已付及應付酌情花紅	15,000	—
退休福利成本	12	12
	22,542	8,957

8. 董事薪酬(續)

年內已支付予各董事之薪酬如下：

二零零九年	董事袍金 千港元	基本薪金、 房屋及 其他津貼與 非現金利益 千港元	已付及應付 酌情花紅 千港元	退休福利 成本 千港元	總額 千港元
執行董事：					
李白先生	—	785	—	—	785
李棕先生	—	4,970	4,000	—	8,970
李聯煒先生	—	1,078	3,000	12	4,090
	—	6,833	7,000	12	13,845
非執行董事：					
李文正博士	120	—	8,000	—	8,120
寧高寧先生	77	—	—	—	77
陳念良先生	130	—	—	—	130
	327	—	8,000	—	8,327
獨立非執行董事：					
梁英傑先生	120	—	—	—	120
徐景輝先生	120	—	—	—	120
容夏谷先生	130	—	—	—	130
	370	—	—	—	370
	697	6,833	15,000	12	22,542

8. 董事薪酬(續)

年內已支付予各董事之薪酬如下：(續)

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	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：					
李白先生	—	785	—	—	785
李棕先生	—	6,345	—	—	6,345
李聯煒先生	—	1,075	—	12	1,087
	—	8,205	—	12	8,217
非執行董事：					
李文正博士	120	—	—	—	120
寧高寧先生	120	—	—	—	120
陳念良先生	130	—	—	—	130
	370	—	—	—	370
獨立非執行董事：					
梁英傑先生	120	—	—	—	120
徐景輝先生	120	—	—	—	120
容夏谷先生	130	—	—	—	130
	370	—	—	—	370
	740	8,205	—	12	8,957

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30。

9. 五位最高薪酬僱員之薪酬

年內五位最高薪酬僱員包括三位(二零零八年—一位)董事，其薪酬詳情載於財務報告書附註8。年內其餘兩位(二零零八年—四位)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	1,804	6,891
已付及應付酌情花紅	7,800	9,200
退休福利成本	12	12
	9,616	16,103

薪酬介乎以下組別之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

薪酬組別(港元)：	本集團	
	二零零九年 僱員人數	二零零八年 僱員人數
2,000,001 – 2,500,000	—	2
2,500,001 – 3,000,000	—	1
3,000,001 – 3,500,000	1	—
6,000,001 – 6,500,000	1	—
8,500,001 – 9,000,000	—	1
	2	4

10. 融資成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	13,900	13,208
其他貸款之利息	31,400	43,391
利息總額	45,300	56,599
減：資本化利息	(2,302)	(5,231)
	42,998	51,368

11. 所佔一間共同控制實體業績

該款項乃本集團所佔Tanglin Residential Pte. Ltd. (「Tanglin」)之溢利。Tanglin乃就一項位於新加坡共和國之物業發展項目(「該項目」)而成立。Tanglin為該項目之法定及實益擁有人以及發展商，並已將所有單位預售予買家。截至二零零九年十二月三十一日止年度，所有單位已交予買家，而本集團錄得所佔溢利207,781,000港元(二零零八年一無)。

12. 所得稅

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港：		
年內支出	3,257	2,557
往年超額撥備	(31)	(508)
遞延	31,415	(75,281)
	34,641	(73,232)
海外：		
年內支出	43,169	10,733
往年撥備不足	9	566
遞延	10,773	(12,338)
	53,951	(1,039)
年內支出／(扣抵)總額	88,592	(74,271)

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%(二零零八年－16.5%)計算。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，按當地現行稅率計算。

財務報告書附註(續)

12. 所得稅(續)

按本公司及其大部份附屬公司所處國家／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／(扣抵)之對賬如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	410,464	(515,517)
按法定稅率16.5%(二零零八年－16.5%)計算之稅項	67,727	(85,060)
其他司法管轄區不同稅率之影響	6,135	(25,972)
稅率變動之影響	—	(13,342)
就過往年度即期稅項作出之調整	(22)	58
應佔一間共同控制實體及聯營公司溢利及虧損	(32,819)	14,809
毋需課稅之收入	(12,963)	(24,782)
不可扣稅之開支	14,863	17,340
本集團於中國大陸之附屬公司之可供分派溢利		
徵收10%暫繳稅之影響	2,066	2,409
已動用過往年度稅項之虧損	(8,067)	(7,449)
未確認稅項虧損	51,672	47,718
按本集團實際稅率計算之稅項支出／(扣抵)	88,592	(74,271)

就於新加坡共和國及中國大陸營運之公司而言，按年內估計應課稅溢利計算之公司稅率分別為17%及25%(二零零八年－18%及25%)。

所佔聯營公司及一間共同控制實體應佔稅項支出分別522,000港元(二零零八年－11,283,000港元)及43,246,000港元(二零零八年－無)已計入綜合收益表之「所佔聯營公司業績」及「所佔一間共同控制實體業績」內。

13. 本公司權益持有人應佔業績

年內本公司權益持有人應佔綜合業績包括列於本公司財務報告書之溢利1,396,000港元(二零零八年－10,470,000港元)，載於財務報告書附註31。

14. 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利323,864,000港元(二零零八年－虧損396,871,000港元)；及(ii)年內已發行股份加權平均數9,191,489,000股普通股(二零零八年－9,199,648,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

截至二零零九年十二月三十一日止年度攤薄後之每股盈利乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利323,864,000港元；及(ii)普通股加權平均數9,191,931,000股計算如下：

	股份數目 二零零九年
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	9,191,489,000
攤薄效應－普通股加權平均數： 購股權	442,000
	9,191,931,000

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並無對該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。

15. 股息

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已宣派及支付之中期股息 每股普通股0.2港仙(二零零八年－0.2港仙)	18,383	18,402
已宣派及支付之特別中期股息 每股普通股0.8港仙(二零零八年－無)	73,530	—
擬派之末期股息 每股普通股0.5港仙(二零零八年－1.0港仙)	45,956	91,913
	137,869	110,315

年內擬派之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

16. 商譽

	本集團 千港元
於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日：	
成本值	23,371
累積減值	—
賬面淨值	23,371
於二零零九年一月一日之成本值，扣除累積減值	23,371
年內減值	(23,371)
於二零零九年十二月三十一日之賬面值	—
於二零零九年十二月三十一日：	
成本值	23,371
累積減值	(23,371)
賬面淨值	—

透過業務合併產生之商譽已分配至可呈報分部之物業投資業務現金產生單位作減值測試。由於現金產生單位之可收回金額少於賬面值，因此於年內確認減值虧損。

17. 固定資產

本集團

二零零九年	批租土地 及樓宇 千港元	批租物業 改善工程 千港元	傢俬、裝置、 廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本值：					
於二零零九年一月一日	351,936	281,751	40,795	11,486	685,968
年內增添	23,371	15,413	2,455	2,812	44,051
年內出售	—	(132)	(11)	(1,585)	(1,728)
匯兌調整	7	398	10	118	533
於二零零九年十二月三十一日	375,314	297,430	43,249	12,831	728,824
累積折舊及減值虧損：					
於二零零九年一月一日	249,471	64,344	35,862	8,321	357,998
年內折舊撥備	2,862	29,700	1,292	1,024	34,878
年內減值	—	5,518	410	—	5,928
年內出售	—	(132)	(2)	(1,042)	(1,176)
匯兌調整	2	85	3	105	195
於二零零九年十二月三十一日	252,335	99,515	37,565	8,408	397,823
賬面淨值：					
於二零零九年十二月三十一日	122,979	197,915	5,684	4,423	331,001

財務報告書附註(續)

17. 固定資產(續)

本集團

二零零八年	批租土地 及樓宇 千港元	批租物業 改善工程 千港元	傢俬、裝置、 廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本值：					
於二零零八年一月一日	398,813	227,191	38,696	11,404	676,104
年內增添	—	42,584	2,107	—	44,691
年內出售	(47,117)	—	(252)	—	(47,369)
匯兌調整	240	11,976	244	82	12,542
於二零零八年十二月三十一日	351,936	281,751	40,795	11,486	685,968
累積折舊及減值虧損：					
於二零零八年一月一日	283,042	34,335	34,840	7,251	359,468
年內折舊撥備	2,891	29,505	1,134	1,060	34,590
年內出售	(36,578)	—	(213)	—	(36,791)
匯兌調整	116	504	101	10	731
於二零零八年十二月三十一日	249,471	64,344	35,862	8,321	357,998
賬面淨值：					
於二零零八年十二月三十一日	102,465	217,407	4,933	3,165	327,970

若干批租土地及樓宇已作抵押以獲取可供本集團使用之銀行融資，詳情載於財務報告書附註26。

批租土地及樓宇之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港之長期批租土地及樓宇	121,107	100,438
位於香港以外地區之中期批租土地及樓宇	1,872	2,027
總額	122,979	102,465

17. 固定資產(續)

本公司

二零零九年	批租物業 改善工程 千港元	傢俬、裝置、 廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本值：				
於二零零九年一月一日	2,244	5,534	4,227	12,005
年內增添	45	240	1,690	1,975
於二零零九年十二月三十一日	2,289	5,774	5,917	13,980
累積折舊：				
於二零零九年一月一日	2,231	5,118	4,149	11,498
年內折舊撥備	14	157	133	304
於二零零九年十二月三十一日	2,245	5,275	4,282	11,802
賬面淨值：				
於二零零九年十二月三十一日	44	499	1,635	2,178
二零零八年	批租物業 改善工程 千港元	傢俬、裝置、 廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本值：				
於二零零八年一月一日	2,244	5,367	4,227	11,838
年內增添	—	175	—	175
年內出售	—	(8)	—	(8)
於二零零八年十二月三十一日	2,244	5,534	4,227	12,005
累積折舊：				
於二零零八年一月一日	2,226	4,994	4,057	11,277
年內折舊撥備	5	126	92	223
年內出售	—	(2)	—	(2)
於二零零八年十二月三十一日	2,231	5,118	4,149	11,498
賬面淨值：				
於二零零八年十二月三十一日	13	416	78	507

18. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港之長期批租土地及樓宇：		
年初結餘	1,035,700	1,419,200
年內出售	—	(265,202)
公平值調整	209,900	(118,298)
年終結餘	1,245,600	1,035,700
位於香港以外地區之中期批租土地及樓宇：		
年初結餘	2,098,451	1,963,010
年內增添	—	142,180
公平值調整	11,730	(127,420)
匯兌調整	3,318	120,681
年終結餘	2,113,499	2,098,451
位於香港以外地區之長期批租土地及樓宇：		
年初結餘	—	44,106
匯兌調整	—	2,956
出售一間附屬公司	—	(47,062)
年終結餘	—	—
總額	3,359,099	3,134,151

根據獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司於二零零九年十二月三十一日之專業估值，位於香港之投資物業按現有用途在公開市場重估之價值為1,245,600,000港元(二零零八年—1,035,700,000港元)。

根據獨立合資格估值師永利行評值顧問有限公司於二零零九年十二月三十一日之專業估值，位於香港以外地區之投資物業按現有用途在公開市場重估之價值為2,113,499,000港元(二零零八年—2,098,451,000港元)。

若干投資物業已作抵押以獲取可供本集團使用之銀行融資，詳情載於財務報告書附註26。

19. 發展中物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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	723,414	600,917
年內增添	134,578	121,486
年內出售	(698,542)	—
匯兌調整	(5,333)	1,011
年終結餘	154,117	723,414
減值虧損撥備：		
年初結餘	(101,391)	(95,491)
匯兌調整	(162)	(5,900)
年終結餘	(101,553)	(101,391)
	52,564	622,023
減：列入流動部份之金額	—	(573,713)
非流動部份	52,564	48,310
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	28,756	24,097
中期租約土地及樓宇	23,808	24,213
永久業權	—	573,713
	52,564	622,023

於二零零八年，若干發展中物業已作抵押以獲取可供本集團使用之銀行融資，詳情載於財務報告書附註26。

20. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
所佔上市投資資產淨值	613,538	598,141
所佔非上市投資資產淨值	10,025	8,999
收購所產生之商譽扣除減值	—	85,025
應收聯營公司款項	49,752	53,989
應付聯營公司款項	(3,654)	(1,975)
	669,661	744,179
減值虧損撥備	(31,846)	(36,874)
	637,815	707,305
上市投資於十二月三十一日之市值	451,340	317,613

與該等聯營公司之結餘包括應收美智寶國際有限公司之4,500,000港元(二零零八年—4,500,000港元)，此乃按香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元最優惠利率計算年息及無固定還款期。該結餘並非逾期或已減值，其賬面值亦與公平值相若。

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

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	7,508,872	7,660,318
負債	(5,647,788)	(5,634,633)
收入	2,415,177	2,552,925
虧損	(137,519)	(320,178)

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	1	1

主要聯營公司詳情載於第126頁。

21. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
所佔非上市投資資產淨值	59,130	2,694
應付一間共同控制實體款項	—	(46,638)
	59,130	(43,944)

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

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
所佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	120,680	692,927
非流動資產	20	1,706
流動負債	(49,484)	(702,121)
非流動負債	(12,339)	—
資產／(負債)淨值	58,877	(7,488)
所佔共同控制實體業績：		
收入	1,108,947	84
開支總額	(901,419)	(210)
除稅後溢利／(虧損)	207,528	(126)
所佔共同控制實體資本承擔	—	63,437

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	4,000	—

主要共同控制實體詳情載於第127頁。

22. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按公平值列賬之財務資產：				
海外上市之股票證券	306,136	376,616	—	—
非上市債務證券	12,654	6,621	12,654	6,621
	318,790	383,237	12,654	6,621
按成本值列賬之財務資產：				
非上市股票證券	45,961	43,635	—	—
非上市債務證券	7,810	7,810	7,810	7,810
非上市投資基金	15,461	15,461	—	—
	69,232	66,906	7,810	7,810
減值虧損撥備	(44,485)	(43,970)	—	—
	24,747	22,936	7,810	7,810
	343,537	406,173	20,464	14,431

債務證券為不計息。

可供出售財務資產發行機構之分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股票證券：				
企業	352,097	420,251	—	—
債務證券：				
會所債券	7,810	7,810	7,810	7,810
企業	12,654	6,621	12,654	6,621
	20,464	14,431	20,464	14,431

22. 可供出售財務資產(續)

年內，本集團於綜合全面收入中確認之可供出售財務資產之虧損總額為64,594,000港元(二零零八年—10,699,000港元)。

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

上市股票證券之公平值乃按所報市價釐定。若干可供出售之非上市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(列於綜合財務狀況表)及相關之公平值變動(列於投資重估儲備)乃屬合理，且屬於報告期結束時之最適當價值。

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報告期結束時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所編製之業務表現，就若干可供出售之非上市財務資產之賬面值進行檢討。年內515,000港元(二零零八年—11,640,000港元)之減值虧損自綜合收益表中扣除。截至二零零八年十二月三十一日止年度，一項可供出售之上市財務資產之減值虧損39,015,000港元已於綜合收益表中確認。

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2.26%至3%(二零零八年—3.44%)。貸款及墊款之賬面值與其公平值相若。

於報告期結束時，貸款及墊款並非逾期或已減值，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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作買賣：		
海外上市之股票證券	361	323
非上市投資基金	68,358	64,331
	68,719	64,654

按公平值列入損益賬之財務資產發行機構分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股票證券：		
企業	361	323

25. 應收賬款、預付款項及按金

結餘主要包括就出售新加坡共和國發展項目之物業單位之應收賬款151,429,000港元(二零零八年—6,541,000港元)。

包含於應收貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	4,312	5,012
31至60日	714	2,643
61至90日	371	1,123
91至180日	775	2,722
超逾180日	2,489	1,076
	8,661	12,576

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。

於二零零九年十二月三十一日，應收賬款並非逾期或已減值，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。

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。

26. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有抵押銀行貸款(附註)	1,358,393	1,410,000	945,000	820,000
減：列入流動部份之金額	(87,430)	(246,953)	(42,000)	(30,000)
非流動部份	1,270,963	1,163,047	903,000	790,000
按貨幣分類之銀行貸款：				
港元	945,000	820,000	945,000	820,000
人民幣	413,393	412,735	—	—
坡元	—	177,265	—	—
	1,358,393	1,410,000	945,000	820,000
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	87,430	246,953	42,000	30,000
第二年	107,430	215,357	62,000	170,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	657,289	136,072	521,000	—
五年後	506,244	811,618	320,000	620,000
	1,358,393	1,410,000	945,000	820,000

本集團及本公司銀行貸款之賬面值與其公平值相若，其利息按年利率介乎1.5%至5.4%(二零零八年—1.3%至3.5%)計算。

附註：於報告期結束時，銀行貸款以賬面值分別為2,909,459,000港元(二零零八年—2,713,917,000港元)及97,872,000港元(二零零八年—100,438,000港元)之若干投資物業及批租土地及樓宇之第一法定按揭作抵押。

於二零零八年十二月三十一日之銀行貸款亦以賬面值573,713,000港元之若干發展中物業之第一法定按揭作抵押。

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	58,040	33,285
31至60日	9,576	10,107
61至90日	2,634	2,854
91至180日	4,418	1,405
超逾180日	1,402	660
	76,070	48,311

應付貿易賬款結餘不計利息。

28. 遞延稅項

年內遞延稅項負債之變動如下：

本集團

	超出相關 折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零零九年					
於二零零九年一月一日	4,054	452,093	(7,566)	2,409	450,990
年內於收益表中扣除／ (計入)之遞延稅項	510	45,585	(3,524)	(383)	42,188
匯兌調整	—	724	—	—	724
於二零零九年十二月三十一日	4,564	498,402	(11,090)	2,026	493,902
二零零八年					
於二零零八年一月一日	4,217	516,244	(7,807)	—	512,654
年內於收益表中扣除／ (計入)之遞延稅項	78	(76,559)	(205)	2,409	(74,277)
稅率變動之影響	(241)	(13,547)	446	—	(13,342)
出售一間附屬公司	—	(2,738)	—	—	(2,738)
匯兌調整	—	28,693	—	—	28,693
於二零零八年十二月三十一日	4,054	452,093	(7,566)	2,409	450,990

28. 遞延稅項(續)

本集團之可扣減暫時性差額及稅項虧損分別為170,512,000港元(二零零八年—5,617,000港元)及520,087,000港元(二零零八年—571,553,000港元)，可無限期用於抵銷該等虧損公司日後之未來應課稅溢利，將於二零一四年或之前到期之稅項虧損156,025,000港元(二零零八年—17,231,000港元)除外。由於難以預測未來溢利，故並無於報告期結束時就該等可扣減暫時性差額及稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

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

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無因若干附屬公司、聯營公司或共同控制實體之未匯出盈利之應付稅項產生重大未確認遞延稅項負債(二零零八年—無)，因若該等盈利得以匯出，本集團仍無額外稅項負債。

29. 股本

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定：		
28,000,000,000股(二零零八年—28,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	2,800,000	2,800,000
已發行及繳足：		
9,191,252,716股(二零零八年—9,192,852,716股*) 每股面值0.10港元之普通股	919,125	919,285

* 已計及於二零零八年十二月三十一日前購回及於二零零八年十二月三十一日後註銷之150,000股每股面值0.10港元之普通股

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共1,600,000股(二零零八年—8,236,000股)每股面值0.10港元之普通股股份，其後並已註銷上述股份。如第41頁之綜合權益變動表所載，有關購回所產生之折讓10,000港元(二零零八年—100,000港元)已計入本公司之保留溢利，而160,000港元(二零零八年—824,000港元)則自保留溢利轉撥至資本贖回儲備。

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

30. 購股權計劃

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

可於行使所有根據購股權計劃及其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權後予以發行之股份數目之整體限額，不得超過本公司不時已發行股份之30%。可根據購股權計劃授出之購股權所涉及之股份數目上限(當連同根據本公司任何其他購股權計劃於採納日期後授出之購股權所涉及之任何股份)不得超過本公司於採納日期已發行股本之10%，即920,108,871股(「計劃授權限額」)。計劃授權限額可予更新，惟須事先取得本公司股東批准。於行使任何12個月期間內根據購股權計劃授予及將授予任何單一合資格人士(不論是否已成為承授人)之購股權後所發行及將予發行之股份總數，不得超過於有關時間本公司已發行股份之1%限額。根據購股權計劃，股份之行使價由董事會全權自行釐定，但無論如何不得低於以下之較高價者：(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。

於二零零七年十二月十七日，根據購股權計劃向合資格人士(其中包括本公司若干董事及僱員)無代價授出購股權，以認購合共92,010,000股本公司每股面值0.10港元之普通股(「股份」)，每股行使價為0.267港元(可予調整)。上述購股權不得於授出日期起至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。

30. 購股權計劃(續)

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

於二零零九年一月一日，未計入一份可認購5,000,000股購股權股份於二零零九年一月一日失效之購股權，尚有根據購股權計劃授出之未行使購股權，以認購合共99,010,000股股份(「購股權股份」)。

根據購股權計劃授出之購股權股份於年內之變動詳情概述如下：

參與人士	授出日期	每股股份 行使價 港元	購股權股份數目		
			於二零零九年 一月一日結餘	年內失效	於二零零九年 十二月三十一日 結餘
董事：					
李聯煒	二零零七年十二月十七日	0.267	22,000,000	—	22,000,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	0.267	3,000,000	—	3,000,000
梁英傑	二零零七年十二月十七日	0.267	2,300,000	—	2,300,000
徐景輝	二零零七年十二月十七日	0.267	2,300,000	—	2,300,000
容夏谷	二零零七年十二月十七日	0.267	2,300,000	—	2,300,000
僱員(附註)					
	二零零七年十二月十七日	0.267	20,260,000	—	20,260,000
	二零零八年八月一日	0.169	7,000,000	—	7,000,000
其他					
	二零零七年十二月十七日	0.267	39,850,000*	7,500,000	32,350,000
總額			99,010,000*	7,500,000	91,510,000
每股股份加權平均行使價(港元)			0.260	0.267	0.260

附註：僱員指於二零零九年十二月三十一日與本集團訂有就僱傭條例而言被視為「連續性合約」之僱傭合約之僱員，不包括董事及本公司行政總裁。

* 未計入一份可認購5,000,000股購股權股份於二零零九年一月一日失效之購股權

除本文所披露者外，年內，本公司並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

30. 購股權計劃(續)

於本報告日期，按購股權計劃可予發行之股份(根據購股權計劃已授出但尚未行使之購股權所涉及之股份除外)總數為828,598,871股股份，佔本公司現有已發行股本約9%。

於二零零九年十二月三十一日，本公司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	每股股份 行使價(附註) 港元	行使期
84,510,000	0.267	二零零八年六月十七日至 二零一二年十二月十六日
7,000,000	0.169	二零零九年八月一日至 二零一二年十二月十六日

附註：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。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度授出之購股權之公平值為462,000港元，其中462,000港元由本集團確認為購股權開支。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度授出以股份支付之購股權之公平值，於授出日期使用經調整之柏力克-舒爾斯模型，並經計入授出購股權之條款及條件後估算。下表載列就該模型所使用之數據：

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

購股權之預計年期乃根據過往五年之歷史數據作出，惟不一定能預示可能出現之行使模式。預計波幅乃反映歷史波幅可預示未來趨勢之假設，亦不一定符合實際情況。

計算公平值時並無計及已授出購股權之其他特性。

由於所作假設及所用模型之限制，計算得出之公平值具內在主觀性及為不確定。

30. 購股權計劃(續)

於報告期結束時，本公司根據購股權計劃尚有可認購91,510,000股股份之購股權未獲行使，佔本公司當時已發行股本約1%。根據本公司現時之股本結構，全面行使倘未行使之購股權將導致發行額外91,510,000股股份及23,747,000港元之現金所得款項(未扣除開支)。此外，全面行使所有該等購股權將提供額外股本9,151,000港元及股份溢價14,596,000港元(未計發行開支)。

31. 儲備

本集團

本集團於本年度及以往年度之儲備金額及有關變動已於財務報告書第41頁之綜合權益變動表內呈列。

本公司

	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	資本贖回 資本儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	
二零零九年							
於二零零九年一月一日	783,382	10,462	705	824	(2,324)	670,209	1,463,258
年內全面收入總額(附註13)	—	—	—	—	6,034	1,396	7,430
購回股份	—	—	—	160	—	(150)	10
已向本公司股東宣派及 支付之二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	(91,913)	(91,913)
已向本公司股東宣派及 支付之二零零九年年中期股息 及特別中期股息	—	—	—	—	—	(91,913)	(91,913)
於二零零九年十二月三十一日	783,382	10,462	705	984	3,710	487,629	1,286,872
二零零八年							
於二零零八年一月一日	783,382	10,000	705	—	5,305	770,875	1,570,267
年內全面收入/(虧損) 總額(附註13)	—	—	—	—	(7,629)	10,470	2,841
股本結算之購股權安排	—	462	—	—	—	—	462
購回股份	—	—	—	824	—	(724)	100
已向本公司股東宣派及 支付之二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	(92,010)	(92,010)
已向本公司股東宣派及 支付之二零零八年中期股息	—	—	—	—	—	(18,402)	(18,402)
於二零零八年十二月三十一日	783,382	10,462	705	824	(2,324)	670,209	1,463,258

財務報告書附註(續)

31. 儲備(續)

於二零零九年十二月三十一日，本公司按照香港公司條例第79B條計算之可供分派儲備合共為487,629,000港元(二零零八年-670,209,000港元)。

於報告期結束後宣派截至二零零九年十二月三十一日止年度之擬派末期股息為45,956,000港元(二零零八年-91,913,000港元)已包括在本集團及本公司於二零零九年十二月三十一日之保留溢利內。

32. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	178,383	178,383
應收附屬公司款項	4,965,869	5,173,198
應付附屬公司款項	(1,405,839)	(1,360,164)
	3,738,413	3,991,417
減值虧損撥備	(915,058)	(1,182,534)
	2,823,355	2,808,883

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附屬公司各自之資金成本。董事認為，該等結餘被視為於附屬公司之類股本投資。

主要附屬公司詳情載於第119至125頁。

33. 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	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利／(虧損)		410,464	(515,517)
調整：			
所佔聯營公司業績		8,878	89,749
所佔一間共同控制實體業績		(207,781)	—
出售下列項目之虧損／(收益)：			
固定資產		323	(43,055)
投資物業	7	—	1,834
附屬公司	33(b)	—	(21,421)
聯營公司		(284)	—
可供出售財務資產		—	(14,310)
減值虧損撥備：			
聯營公司		84,723	74,478
可供出售財務資產		515	50,655
商譽減值	7	23,371	—
固定資產減值	7	5,928	—
撇銷應收賬款	7	4,599	23,487
投資物業之公平值虧損／(收益)		(221,630)	245,718
融資成本		42,998	51,368
利息收入		(10,121)	(7,886)
股息收入		(1,524)	(859)
折舊	7	34,878	34,590
購股權	7	—	462
		175,337	(30,707)
發展中物業減少		730,634	—
持作銷售之物業增加		(12,490)	(6,765)
存貨增加		(981)	(988)
按公平值列入損益賬之財務資產增加		(4,065)	(657)
貸款及墊款增加		(4,500)	(9,800)
應收賬款、預付款項及按金減少／(增加)		(156,921)	23,703
應付賬款、應計款項及已收按金增加／(減少)		(419,510)	128,447
遞延租金增加		38,375	47,466
經營所得之現金		345,879	150,699

33. 綜合現金流動表附註(續)

(b) 出售一間附屬公司

	本集團 二零零八年 千港元
出售資產淨值：	
投資物業	47,062
應付賬款、應計款項及已收按金	(264)
遞延稅項負債	(2,738)
撥出之匯兌均衡儲備	(2,217)
	41,843
出售一間附屬公司之收益	21,421
	63,264
支付方式：	
現金代價	63,264

有關出售一間附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析如下：

	本集團 二零零八年 千港元
有關出售一間附屬公司之現金及現金等價物流入淨額：	
現金代價	63,264

34. 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司之或然負債如下：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就一間聯營公司所獲得之銀行信貸作出之擔保	—	258

35. 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，租期由一至六年不等。租約條款一般亦會要求租戶繳付保證金，而租金亦可根據當時市況進行定期調整。於二零零九年十二月三十一日，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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	89,908	116,414
第二至第五年(包括首尾兩年)	88,313	61,790
	178,221	178,204

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷之經營租約協議租賃若干物業。有關租約於二零二七年十二月三十一日之前之不同日期屆滿，而物業租賃載有租金調整之條款。於二零零九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約於未來就土地及樓宇應付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	168,626	161,968
第二至第五年(包括首尾兩年)	675,574	642,584
五年後	1,875,831	1,897,849
	2,720,031	2,702,401

36. 資本承擔

於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有關物業、廠房及設備之資本承擔： 已訂約但未作出撥備	51,718	192,313
其他資本承擔： 已訂約但未作出撥備	8,531	10,850
	60,249	203,163

本公司於報告期結束時概無任何重大承擔(二零零八年—無)。

37. 有關連人士之交易

下列交易乃按香港會計準則第24號有關連人士之披露而披露之有關連人士之交易：

- (a) 於報告期結束時，本集團與其聯營公司及共同控制實體有賬項結餘，有關詳情分別載於財務報告書附註20及21。
- (b) 年內，本集團向力寶收取租金收入(包括服務費)5,352,000港元(二零零八年—4,501,000港元)。租金乃參考公開市值租金而釐定。
- (c) 年內，本集團自本公司之同系附屬公司香港華人有限公司(「HKC」)取得租金收入3,396,000港元(二零零八年—2,379,000港元)。租金乃參考公開市值租金而釐定。
- (d) 於二零零八年，本集團自本公司之同系附屬公司力寶證券控股有限公司取得租金收入2,709,000港元。租金乃參考公開市值租金而釐定。

上文第(b)至(d)項之交易為持續關連交易(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則第十四A章)。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。

就上述交易而言，本公司、HKC及力寶(均為香港之公眾上市公司而三者之最終控股公司均為Lippo Cayman)之關係均有界定，而董事於其中之權益已分別呈報。

38. 財務工具分類

各類財務工具於報告期結束時之賬面值如下：

本集團

於二零零九年十二月三十一日

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
應收一間聯營公司	—	4,500	—	4,500
可供出售財務資產	—	—	343,537	343,537
按公平值列入損益賬之財務資產	68,719	—	—	68,719
貸款及墊款	—	20,187	—	20,187
應收賬款及按金	—	275,944	—	275,944
現金及銀行結餘	—	626,228	—	626,228
	68,719	926,859	343,537	1,339,115

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
銀行貸款	1,358,393
應付賬款、應計款項及已收按金	335,745
	1,694,138

財務報告書附註(續)

38. 財務工具分類(續)

各類財務工具於報告期結束時之賬面值如下：(續)

本集團

於二零零八年十二月三十一日

財務資產

	持作買賣之 按公平值列入 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
應收一間聯營公司	—	4,500	—	4,500
可供出售財務資產	—	—	406,173	406,173
按公平值列入損益賬之財務資產	64,654	—	—	64,654
貸款及墊款	—	15,930	—	15,930
應收賬款及按金	—	124,568	—	124,568
現金及銀行結餘	—	614,922	—	614,922
	64,654	759,920	406,173	1,230,747

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
銀行貸款	1,410,000
應付一間共同控制實體	46,638
應付賬款、應計款項及已收按金	730,959
	2,187,597

38. 財務工具分類(續)

各類財務工具於報告期結束時之賬面值如下：(續)

本公司
於二零零九年十二月三十一日

財務資產

	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售財務資產	—	20,464	20,464
應收賬款及按金	30,206	—	30,206
現金及銀行結餘	302,161	—	302,161
	332,367	20,464	352,831

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
銀行貸款	945,000
應付賬款、應計款項及已收按金	34,153
	979,153

財務報告書附註(續)

38. 財務工具分類(續)

各類財務工具於報告期結束時之賬面值如下：(續)

本公司

於二零零八年十二月三十一日

財務資產

	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售財務資產	—	14,431	14,431
應收賬款及按金	28,499	—	28,499
現金及銀行結餘	367,335	—	367,335
	395,834	14,431	410,265

財務負債

	按攤銷成本列賬 之財務負債 千港元
銀行貸款	820,000
應付賬款、應計款項及已收按金	18,163
	838,163

39. 公平值架構

本集團使用下列架構釐定及披露財務工具之公平值：

- 第一層：按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量公平值
- 第二層：按估值方法計量公平值，而該等估值方法之所有重要輸入數據屬可直接或間接觀察數據
- 第三層：按估值方法計量公平值，而該等估值方法之所有重要輸入數據並非依據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)得出

本集團

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有下列按公平值計量之財務工具：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總額 千港元
可供出售財務資產：				
股票證券	306,136	—	—	306,136
債務證券	—	—	12,654	12,654
按公平值列入損益賬之財務資產：				
股票證券	361	—	—	361
投資基金	—	—	68,358	68,358
	306,497	—	81,012	387,509

年內於第三層公平值計量變動如下：

	可供出售 債務證券 千港元	按公平值 列入損益賬 之投資基金 千港元
於二零零九年一月一日	6,621	64,331
於收益表確認之收益總額	—	4,027
於其他全面收入確認之收益總額	6,033	—
於二零零九年十二月三十一日	12,654	68,358

截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無轉撥於任何第一層與第二層之公平值計量。

財務報告書附註(續)

39. 公平值架構(續)

本公司

於二零零九年十二月三十一日，本公司持有下列按公平值計量之財務工具：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總額 千港元
可供出售財務資產： 債務證券	—	—	12,654	12,654

年內於第三層公平值計量變動如下：

	可供出售債務證券 千港元
於二零零九年一月一日	6,621
於其他全面收入確認之收益總額	6,033
於二零零九年十二月三十一日	12,654

截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無轉撥於任何第一層與第二層之公平值計量。

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、外匯風險及股票價格風險。風險管理功能由個別業務單位執行，並由本集團之高層管理人員定期監管，所有風險限制均經過本集團執行董事批核，概述如下。

40. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險

信貸風險乃指交易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。

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。

於報告期結束時，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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按地區劃分：		
香港	5,298	929
中國大陸	7,690	11,376
新加坡共和國	15,687	15,930
其他	173	271
	28,848	28,506

銀行結餘乃存入於最近無違規記錄之具信譽銀行。

(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。於二零零九年十二月三十一日，根據銀行貸款賬面值計算，本集團6%(二零零八年—18%)之債務將於一年內到期。

40. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

按報告期結束時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
於二零零九年十二月三十一日							
資產							
應收一間聯營公司	—	—	—	—	—	4,500	4,500
債務證券：							
可供出售財務資產	—	—	—	—	12,654	7,810	20,464
貸款及墊款	4,500	—	15,687	—	—	—	20,187
應收賬款及按金	7,099	7,521	3,804	2,885	—	254,635	275,944
現金及銀行結餘	192,807	433,421	—	—	—	—	626,228
	204,406	440,942	19,491	2,885	12,654	266,945	947,323
負債							
銀行貸款	—	20,000	67,430	764,719	506,244	—	1,358,393
應付賬款、應計款項及已收按金	—	95,670	17,556	55,412	—	167,107	335,745
	—	115,670	84,986	820,131	506,244	167,107	1,694,138
於二零零八年十二月三十一日							
資產							
應收一間聯營公司	—	—	—	—	—	4,500	4,500
債務證券：							
可供出售財務資產	—	—	—	—	6,621	7,810	14,431
貸款及墊款	—	—	—	15,930	—	—	15,930
應收賬款及按金	114	10,435	8,811	37,450	—	67,758	124,568
現金及銀行結餘	197,654	417,268	—	—	—	—	614,922
	197,768	427,703	8,811	53,380	6,621	80,068	774,351
負債							
銀行貸款	—	15,000	231,953	351,429	811,618	—	1,410,000
應付一間共同控制實體	—	—	—	—	—	46,638	46,638
應付賬款、應計款項及已收按金	404	56,625	29,530	588,293	—	56,107	730,959
就一間聯營公司所獲得之 銀行信貸作出之擔保	258	—	—	—	—	—	258
	662	71,625	261,483	939,722	811,618	102,745	2,187,855

40. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

按報告期結束時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

	三個月						無註明日期	總額
	按要求償還	三個月或以下	三個月以上至一年	一年以上至五年	五年以上	千港元		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零九年十二月三十一日								
資產								
債務證券：								
可供出售財務資產	—	—	—	—	12,654	7,810	20,464	
應收賬款及按金	—	478	—	—	—	29,728	30,206	
現金及銀行結餘	4,122	298,039	—	—	—	—	302,161	
	4,122	298,517	—	—	12,654	37,538	352,831	
負債								
銀行貸款	—	20,000	22,000	583,000	320,000	—	945,000	
應付賬款、應計款項及已收按金	—	—	—	—	—	34,153	34,153	
	—	20,000	22,000	583,000	320,000	34,153	979,153	
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	—	—	—	—	6,621	7,810	14,431	
應收賬款及按金	—	365	—	—	—	28,134	28,499	
現金及銀行結餘	5,259	362,076	—	—	—	—	367,335	
	5,259	362,441	—	—	6,621	35,944	410,265	
負債								
銀行貸款	—	15,000	15,000	170,000	620,000	—	820,000	
應付賬款、應計款項及已收按金	—	—	—	—	—	18,163	18,163	
就一間聯營公司所獲得之銀行信貸作出之擔保	258	—	—	—	—	—	258	
	258	15,000	15,000	170,000	620,000	18,163	838,421	

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及其他投資活動。

本集團監察其對利息敏感之產品及投資及重定息率之淨差距，並透過管理賬齡組合、貨幣組合及定息或浮息選擇，以限制利率風險。利率風險由本集團之高層管理人員定期管理及監察。

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團及本公司除稅前溢利(透過對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。

	二零零九年		二零零八年	
	除稅前溢利		除稅前溢利	
	基點 增加/減少	增加/(減少) 千港元	基點 增加/減少	增加/(減少) 千港元
本集團				
港元	+50	(2,924)	+50	(2,613)
美元	+50	199	+50	458
坡元	+50	53	+50	(686)
人民幣	+50	(1,259)	+50	259
港元	-50	2,924	-50	2,613
美元	-50	(199)	-50	(458)
坡元	-50	(53)	-50	686
人民幣	-50	1,259	-50	(259)
本公司				
港元	+50	920	+50	669
美元	+50	148	+50	326
坡元	+50	144	+50	27
港元	-50	(920)	-50	(669)
美元	-50	(148)	-50	(326)
坡元	-50	(144)	-50	(27)

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外匯交易及其他投資活動產生之貨幣風險。

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

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團及本公司除稅前溢利(由於貨幣資產及負債之公平值變動)於報告期結束時對美元及坡元匯率在合理可能變動下之敏感度。

	除稅前溢利增加／(減少)	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團		
美元兌港元		
－上升3%(二零零八年－3%)	650	2,234
－下跌3%(二零零八年－3%)	(650)	(2,234)
坡元兌港元		
－上升3%(二零零八年－3%)	6,842	1,896
－下跌3%(二零零八年－3%)	(6,842)	(1,896)
本公司		
美元兌港元		
－上升3%(二零零八年－3%)	144	1,382
－下跌3%(二零零八年－3%)	(144)	(1,382)
坡元兌港元		
－上升3%(二零零八年－3%)	3,769	14
－下跌3%(二零零八年－3%)	(3,769)	(14)

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。於二零零九年十二月三十一日，本集團面對因個別被分類為可供出售財務資產(附註22)及按公平值列入損益賬之財務資產(附註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印尼證券交易所上市，並按報告期結束時所報市價估值。

以下為證券交易所於本年度最接近報告期結束時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：

	二零零九年 十二月三十一日	二零零九年 高/低	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 高/低
印尼-耶加達綜合指數	2,534	2,560/1,245	1,355	2,838/1,089

本集團根據過往兩年之歷史數據以Value at Risk(「VaR」)模型評估投資組合之市值之可能變動。本集團所採納之VaR模型為估計倘目前市場風險狀況於十日內不變，在95%信心水平下，預期不會超出之潛在虧損。VaR數字由本集團高層管理人員定期檢討，以確保投資組合市值變動所產生之虧損限於在可接受之範圍內。

本集團按公平值列賬之投資組合VaR之數額如下：

	賬面值 千港元	VaR 千港元
二零零九年		
財務資產：		
印尼	276,348	20,391
全球及其他	98,507	11,969
二零零八年		
財務資產：		
印尼	370,814	37,577
全球及其他	70,456	2,529

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。

截至二零零九年十二月三十一日及二零零八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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款(附註26)	1,358,393	1,410,000
減：於銀行貸款之少數股東權益	(20,670)	(20,637)
銀行貸款，扣除少數股東權益	1,337,723	1,389,363
本公司權益持有人應佔權益	3,286,461	3,167,525
資本負債比率	40.7%	43.9%

41. 比較數字

如財務報告書附註2.2進一步闡釋，由於在本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，財務報告書內呈列之若干項目及結餘已修訂，以符合新規定。因此，若干比較數字已重新分類及重列以配合本年度之呈列及會計方式。

42. 財務報告書之核准

本財務報告書已於二零一零年四月八日獲董事會核准及授權刊發。

主要附屬公司資料

於二零零九年十二月三十一日之主要附屬公司資料如下。

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
沛年投資有限公司	香港	100港元及2港元 無投票權遞延股份	100	100	物業投資
Grand Vista Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
Hongkong China Treasury Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	100	100	投資控股
Kingz Ltd	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
超勇投資有限公司	香港	100港元及2港元 無投票權遞延股份	100	100	物業投資
Tamsett Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
豐才有限公司	香港	2港元	100	100	放款
集太投資有限公司	香港	446,767,129港元	—	100	物業投資
Alsurpreme Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
Apexwin Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
藍威有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Boom Peak Investments Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
曜興投資有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Brilliant Star Investment Limited (以BS Star Investment Limited 之名稱在香港經營業務)	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	100	物業投資

主要附屬公司資料(續)

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

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Fortune Finance Investment Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資
Frontop Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
福建莆田忠信物業管理 有限公司** —外商獨資再投資企業 [#]	中華人民共和國	810,000人民幣*	—	100	物業管理
福建大地湄洲工業區開發 有限公司** —外商獨資企業 [#]	中華人民共和國	5,000,000美元*	—	100	物業投資 及發展
Gabarro Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
GIMME 5 Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
Golden Harmony Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	融資及 投資控股
歌狄投資有限公司	薩摩亞國	1美元	—	100	物業投資
Grandtop Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資
HKCL Investments Pte. Ltd.**	新加坡	1,000,000坡元	—	100	物業發展
Hilltop Pacific Inc.	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
Istan Assets Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	物業投資
Keytime Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	物業投資
Kingmild Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外)#		主要業務
LCR Ltd.	英屬維京群島	1美元	—	100	知識產權
力寶商業管理諮詢有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
力寶商業管理諮詢(深圳) 有限公司** —外商獨資企業##	中華人民共和國	1,500,000美元*	—	100	提供諮詢 服務
Lippo Consortium Pte. Limited**	新加坡	2坡元	—	100	物業發展
Lippo Group International Pte. Limited**	新加坡	2坡元	—	100	投資控股
Lippo Network Limited	香港	1港元	—	100	韓國之聯絡 辦事處
Lippo Retail Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
Lippoland (Singapore) Pte. Ltd.**	新加坡	2,000,000坡元	—	100	投資控股
LPH Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
New Blueprint Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
Mantor Assets Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	物業投資
萬路佳有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Netscope Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資
Nigel International Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	融資

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Porbandar Limited	英屬維京群島／ 香港	2美元	—	100	物業投資
莆田塔林基礎建設有限公司** —外商獨資企業 [#]	中華人民共和國	300,000美元*	—	100	物業服務
Radical Profits Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	物業投資
Ranktop International Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
Reiley Inc.	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
樂賓百貨(成都)有限公司** —外商獨資企業 [#]	中華人民共和國	12,000,000美元*	—	100	百貨
樂賓百貨(天津)有限公司** —外商獨資企業 [#]	中華人民共和國	33,300,000美元*	—	100	百貨
Sanfield Australia Pty Ltd**	澳洲	2澳元	—	100	投資控股
Sprada Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	提供顧問服務
Star Trendy Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	100	物業持有
Starrico Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外)#		主要業務
偉業有限公司	薩摩亞國	1美元	—	100	投資控股
Tecwell Limited	英屬維京群島	100美元	—	100	投資控股
Trefar Enterprises Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	物業投資
Valiant Star Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資
得澤有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
West Tower Holding Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	100	物業投資
Winfire Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	融資
Winnery Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
捷翔有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Wollora Assets Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	物業投資
惠榮投資有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
揚州樂賓百貨有限公司** —外商獨資企業##	中華人民共和國	3,035,000美元*	—	100	百貨
珠海中寶房產開發有限公司** —外商獨資企業##	中華人民共和國	165,120,621人民幣*	—	100	物業投資 及發展
上海力寶復興房地產 有限公司** —中外合資經營企業##	中華人民共和國	25,000,000美元*	—	95	物業投資

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
LCR Catering Services Limited**	香港	9,000,000港元	—	90	餐飲服務
Jeremiah Holdings Limited	英屬維京群島	1,298,645坡元	—	60	投資控股
Pantogon Holdings Pte Ltd**	新加坡	1,000,000坡元	—	60	投資控股
Aussie Land Pty Ltd**	澳洲	100,000澳元	—	55	物業發展
Nine Heritage Pte Ltd**	新加坡	1,000,000坡元	—	48	投資控股

代表已扣除少數股東權益後本集團之有效控制權

法定實體類別

* 已繳註冊資本

** 經由執業會計師審核(並非由香港安永會計師事務所審核)

附註：

澳元 — 澳洲幣值

人民幣 — 中華人民共和國幣值

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

於二零零九年十二月三十一日，本公司所有附屬公司並無借貸股本或可換股借貸股本。

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

主要聯營公司資料

於二零零九年十二月三十一日之主要聯營公司資料如下。

公司名稱	業務 構架形式	成立及 營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本集團應佔 股本權益 概約百分比 [#]	主要業務
冠信有限公司	公司	香港	10,000港元	50	物業投資
Lippo-Savills Property Management Limited	公司	香港	2港元	50	物業管理 服務
美智寶國際有限公司	公司	香港	51,874,833港元	48.8	貿易及 投資控股
Medco Holdings, Inc. (於The Philippine Stock Exchange, Inc.上市)	公司	菲律賓	700,000,000披索	46.04	投資控股
莆田華正自來水有限公司	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	9,241,470人民幣*	40	食水供應
CTC Entrepreneurs Corporation	公司	菲律賓	250,000披索	40	投資控股
Catalyst Enterprises Limited	公司	英屬維京群島	50,000美元	35	投資控股
Auric Pacific Group Limited (於Singapore Exchange Securities Trading Limited 上市)	公司	新加坡	64,460,182坡元	27.9	投資控股
Export and Industry Bank, Inc. (於The Philippine Stock Exchange, Inc.上市)	公司	菲律賓	4,734,452,540披索	27.4	商業銀行
Food Junction Holdings Limited (於Singapore Exchange Securities Trading Limited 上市)	公司	新加坡	14,296,000坡元	16.1	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

附註：

披索 — 菲律賓幣值
 人民幣 — 中華人民共和國幣值
 坡元 — 新加坡幣值
 美元 — 美國幣值

董事會認為上表所載之本公司聯營公司對本集團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資料，將使篇幅過於冗長。

主要共同控制實體資料

於二零零九年十二月三十一日之主要共同控制實體之資料如下。

公司名稱	業務 構架形式	成立及 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本集團應佔 股本權益 概約百分比 [#]	主要業務
Tanglin Residential Pte. Ltd.	公司	新加坡	2坡元	50	物業投資 及發展
雲錫一力寶(香港)資源 有限公司	公司	香港	10,000,000港元	40	投資及 金屬貿易

[#] 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

主要物業附表

(1) 於二零零九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 概約百分比
香港				
中環金鐘道89號 力寶中心 內地段8615號*	商用	寫字樓：3,911 商舖：1,935 (樓面實用面積)	出租	100
* 上述物業包括位於平台各層多間店舖及若干寫字樓樓面。				
淺水灣道5號 詩禮花園 十二個單位及 十七個車位 郊區建屋地段979號	住宅	2,640	出租	100
所有上述物業均按長期租約持有。				
中華人民共和國				
福建福州 五一北路1號 力寶天馬廣場 十九層至二十九層 及十三個車位	商用	11,955	出租	100
廣東 珠海拱北 水灣路4號 力寶中旅廣場	商用 綜合用途/ 酒店	28,698 58,044	出租 待發展	100
上海 淮海中路222號 力寶廣場(不包括地庫 一層二號單位、第十二、 十三、十五及十六層， 以及四個車位) 第141號地塊	商用	寫字樓：38,666 商舖：9,217	出租	95
上述物業均按中期租約持有。				

主要物業附表(續)

(2) 於二零零九年十二月三十一日之待售物業

物業詳述	用途	概約 地盤面積	概約 樓面總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 概約百分比
海外				
新加坡				
8 Alexandra View #44-10 The Metropolitan Condominium 158747	住宅	不適用	300	100
馬來西亞				
Unit #03-03 The Residences Katana 20 Jalan Madge 55000 Kuala Lumpur	住宅	不適用	360	100
澳洲				
新南威爾斯 8-16 Virginia Street Rosehill 之兩個單位	住宅	不適用	346	100

主要物業附表(續)

(3) 於二零零九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 概約百分比	預計 完成日期	於二零零九年 十二月三十一日 之發展階段
中華人民共和國						
福建莆田 山亭鄉 大地城	綜合用途	1,292,467	150,963	100	不適用	第一期 已落成
海外						
新加坡 Lot 1344M (Plot B8C-1) MK 34 Ocean Drive Sentosa Cove	住宅	708	530	100	二零一零年 上半年	興建中

主要物業附表(續)

(4) 於二零零九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 概約百分比
香港			
中環金鐘道89號 力寶中心一座 二十四樓 內地段8615號	商用	1,307	100
堅尼地城 卑路乍街3號 大新閣2樓 海旁地段262號C分段第1小分段、 海旁地段262號C分段餘段 海旁地段262號餘段	商用	743	100
灣仔告士打道151號 國衛中心一個單位 A段餘段及 內地段2755號餘段**	商用	544	100
** 上述物業其後於二零一零年一月出售。			
淺水灣道5號 詩禮花園 三個單位及三個車位 郊區建屋地段979號	住宅	660	100
上述物業均按長期租約持有。			

財務資料概要

本集團截至二零零九年十二月三十一日止五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概要載於下文。該等資料乃摘錄自己公佈經審核綜合財務報告書，並已作出適當重新分類及重列：

	二零零九年 千港元	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
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	323,864	(396,871)	656,159	393,629	183,442
資產總值	5,850,931	6,104,828	6,230,765	11,209,883	9,415,480
負債總額	(2,447,011)	(2,824,242)	(2,448,782)	(4,293,823)	(2,606,993)
資產淨值	3,403,920	3,280,586	3,781,983	6,916,060	6,808,487
少數股東權益	(117,459)	(113,061)	(156,234)	(1,413,191)	(1,824,872)
本公司權益持有人應佔權益	3,286,461	3,167,525	3,625,749	5,502,869	4,983,615

