



**Hongkong Chinese Limited**

**香港華人有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：655)



# 目 錄

## 頁次

2	公司資料
3	主席報告
4	行政總裁報告
7	週年業績評論及分析
10	企業管治報告
15	董事會報告
34	獨立核數師報告
36	綜合收益表
37	綜合全面收益表
38	綜合財務狀況表
40	財務狀況表
41	綜合權益變動表
42	綜合現金流動表
44	財務報告書附註
119	主要附屬公司資料
123	主要聯營公司資料
124	主要共同控制實體資料
125	物業附表
127	財務資料概要
128	補充財務資料

# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

李文正博士(主席)  
陳念良先生

### 執行董事

李棕先生(行政總裁)  
李聯煒先生, J.P.  
許起予先生

### 獨立非執行董事

卓盛泉先生  
容夏谷先生  
徐景輝先生

## 委員會

### 審核委員會

容夏谷先生(主席)  
陳念良先生  
卓盛泉先生  
徐景輝先生

### 薪酬委員會

陳念良先生(主席)  
李棕先生  
卓盛泉先生  
容夏谷先生  
徐景輝先生

### 提名委員會

陳念良先生(主席)  
李棕先生  
卓盛泉先生  
容夏谷先生  
徐景輝先生

## 秘書

侯達光先生

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司  
大眾銀行(香港)有限公司  
永亨銀行有限公司  
渣打銀行  
東亞銀行有限公司  
奧地利•維也納中央合作銀行股份公司  
新加坡分行  
華僑銀行有限公司

## 律師

齊伯禮律師行(禮德律師行聯營行)

## 主要股份過戶登記處及過戶處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke HM 08  
Bermuda

## 香港股份過戶登記分處、 認股權證過戶登記處及過戶處

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 主要營業地點

香港金鐘道89號  
力寶中心一座24樓

## 股份代號

655

## 認股權證代號

561

## 網站

[www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk)

# 主席報告

本人謹此代表董事會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，全球經濟在二零零九年出現規模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，同步推出前所未見之財政及貨幣措施以化解這場酷劫。有關措施阻止了經濟崩潰的出現，全球市場於下半年似乎已穩定下來。然而，經濟復甦能否維持仍須拭目以待。此外，現時普遍預期全球經濟自我增長仍需一段漫長時期。

## 集團業績

由於經濟不明朗及市場低迷，本集團於二零零九年之表現也受到不利影響。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得經審核股東應佔綜合虧損約326,000,000港元，而二零零八年同期則錄得虧損227,000,000港元。

## 前景

儘管二零零九年全球各國已避過了一場金融風暴以及全球經濟衰退發生，但步向全面復甦之路途仍然障礙重重。新興市場之復甦情況似乎略勝一籌。特別是，縱使中國須面對其本身之困難，但在其龐大之財政及貨幣刺激經濟方案支持下，現時普遍認為中國是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。當前而言，本集團將繼續採取謹慎盡責之態度管理其業務。

## 致謝

本人謹代表董事會對本公司股東一直以來之支持致以謝意。本人亦謹藉此機會對各董事同寅之竭誠貢獻、寶貴意見及指引致以謝意。最後，本人感謝管理層及員工付出之辛勤、貢獻及承擔。

主席

**李文正博士**

二零一零年四月九日

# 行政總裁報告

本人謹此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

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。世界各地之市場於二零零九年上半年在經濟方面仍面臨重重挑戰。有見及此，為重拾市場信心及平穩，全球各地政府均採取規模前所未見之干預行動，施行「量化寬鬆」之財政及貨幣措施。有關措施阻止了經濟崩潰的出現，全球市場於下半年之表現更有所改善。然而，要全球經濟回復至金融海嘯前之繁華景象，恐怕不是一朝一夕之事。中國大陸、新加坡及本集團擁有投資的其他亞洲國家的物業市場之經濟均受到類似影響。

由於經濟不明朗及市場低迷，本集團於二零零九年之表現也受到不利影響。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得經審核股東應佔綜合虧損約326,000,000港元，而二零零八年同期則錄得虧損227,000,000港元。虧損主要由於本集團聯營公司之物業組合錄得公平值虧損淨額所致。

在經濟下滑之影響下，新加坡之物業市場大部份於二零零九年上半年都停滯不前。然而，到二零零九年下半年經濟回復動力，物業市場才漸見回升。本集團於過去幾年曾參與發展新加坡多項物業項目。這些項目主要為中期發展項目，將會於未來數年間完成。

本集團於一間合營企業擁有50%權益，成立該企業乃為收購及發展位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove之物業（「Marina Collection」）。該發展項目包括合共124幢高級豪華住宅單位，可銷售總面積約為29,808平方米。興建工程已經展開，預期將於二零一零年底完成。Marina Collection之預售正在進行。隨著鄰近之賭場與娛樂及渡假綜合項目開幕，董事會對Marina Collection之前景相當樂觀。



位於新加坡之物業發展項目  
Centennia Suites



位於新加坡之物業發展項目  
The Holland Collection



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

## 行政總裁報告 (續)

### 業務回顧 (續)

本集團於一間合營企業擁有30%權益，成立該企業乃為收購及發展位於新加坡荷蘭路53號之地盤，地盤面積約為3,376平方米。現時計劃將該物業(現名為「The Holland Collection」)發展為豪華住宅，可銷售總面積約為5,497平方米，預期將於二零一一年底完成。

本集團亦於一間合營企業擁有50%權益，該企業已收購位於新加坡Kim Seng Road 100號之物業。該物業之地盤面積約為5,611平方米，將被重新發展為住宅(現名為「Centennia Suites」)，可銷售面積約為16,182平方米，預期將於二零一四年完成。住宅單位之預售剛展開，且市場反應令人鼓舞。

Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)乃一項於二零零五年成立之物業基金，本公司一間全資附屬公司為其有限責任合夥人，其投資目標為於亞洲地區投資房地產項目。於二零零九年底，LAAP透過其於一間合營企業擁有之權益，持有新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)之大多數股權。OUE主要從事物業投資及發展及酒店營運，在新加坡商業中心區擁有優質寫字樓大廈權益，例如第壹萊佛士坊，以及於亞洲地區擁有酒店權益，包括於新加坡之文華大酒店。位於文華大酒店之文華購物廊已完成翻新工程，文華購物廊被提升為高級豪華之零售商場，零售樓面約為126,000平方呎。文華購物廊之出租率達100%。該等優質物業可為OUE帶來龐大、穩定及經常性之收入。LAAP於二零一零年三月收購由合營企業夥伴直接及間接持有之OUE權益，使其於OUE之控股權益增加至約88.52%。

本集團亦於中國大陸參與物業項目，包括位於成都市之力寶大廈及位於北京經濟技術開發區黃金地段之發展項目(「北京經濟技術開發區項目」)，本集團於該項目擁有85.7%權益。北京經濟技術開發區項目之地盤總面積約為51,209平方米，根據現時之規劃，北京經濟技術開發區項目將發展為寫字樓、住宅公寓、零售部份及停車場，建築樓面總面積約為270,000平方米(包括地庫)。北京經濟技術開發區項目之地盤準備工作正在進行中，該項目已引起於中國大陸境內營運之商業企業之強烈興趣。有待中國政府機關之批准，本集團於北京經濟技術開發區項目之權益將於應付中國合營夥伴之費用相應減少時輕微削減至80%。



位於中國北京之北京經濟技術開發區之物業發展項目



## 行政總裁報告 (續)

### 業務回顧 (續)

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)為本公司之全資附屬公司。澳門經濟於二零零九年上半年繼續受到全球金融危機所打擊。隨著全球經濟復甦，澳門經濟於二零零九年下半年方告反彈。雖然澳門華人銀行日後之表現很大程度將視乎澳門之經濟增長，但本集團將繼續為澳門華人銀行物色業務機會，並提升其於澳門銀行業之競爭力。

二零零九年首季，香港股票市場相對疲弱及淡靜，致使市場交投量及公開發售活動減少。本公司之全資附屬公司力寶證券控股有限公司及其附屬公司之表現及盈利能力因而受到影響，該等公司主要從事包銷、證券經紀、企業融資、投資顧問及其他相關金融服務。由於全球及本地股票市場於二零零九年第二季開始復原，本集團證券經紀業務之表現因而改善。本地股票市場之前景將視乎中國及全球市場之持續復甦而定。

本集團將繼續觀望市場之發展，並將管理其投資組合以冀進一步改善整體資產質素。



位於中國成都市之力寶大廈

### 前景

儘管二零零九年全球各國已避過了一場環球金融風暴以及全球經濟衰退發生，但步向全面復甦之路途仍然障礙重重。銀行要重建其資產負債表、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在全球經濟復甦方面似乎已擔當起領導角色。此從最近數月之經濟指標數據中可見一斑。

作為力寶集團之主要物業旗艦，本公司將繼續主力集中於物業投資及發展業務。管理層看好亞太地區之中期前景，但對近期前景仍抱持觀望態度。因此，在管理本集團之物業組合及其他業務，以及評估新投資機會時，管理層將繼續採取審慎之態度。

行政總裁

**李棕**

二零一零年四月九日

## 週年業績評論及分析

全球金融危機之衝擊持續至二零零九年。儘管已呈復甦跡象，但全球投資環境仍然挑戰重重。各行各業以及各個地區之經濟復甦步伐各有不同。本集團重點投資所在地新加坡以至其他亞洲國家之物業市場仍然呆滯，前景未明，令本集團於二零零九年之整體業績受到影響。

### 年內業績

二零零九年之營業額為110,000,000港元，較二零零八年錄得之208,000,000港元低47%。

本集團於二零零九年錄得股東應佔虧損326,000,000港元，二零零八年則為227,000,000港元。這主要由於本集團聯營公司物業組合之公平值虧損淨額所致。

### 物業投資及發展

隨著中國大陸及澳門物業市場復甦，本集團因而受惠，投資物業年內錄得重估收益淨額7,000,000港元（二零零八年—63,000,000港元）。於二零零九年，物業投資業務錄得營業額6,000,000港元（二零零八年—6,000,000港元），溢利8,000,000港元（二零零八年—72,000,000港元）。

本集團投資於一項在Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」）擁有間接權益之物業基金Lippo ASM Asia Property LP，OUE為一間從事物業投資及發展及酒店營運之新加坡上市公司。由OUE管理之酒店（包括新加坡之文華大酒店）均座落於新加坡、馬來西亞及中國大陸多個戰略位置優越之著名旅遊區。OUE亦在新加坡持有若干優質寫字樓之權益，例如毗鄰Marina Bay之50 Collyer Quay及位於中心金融商業區之第壹萊佛士坊。在過去兩、三年間，OUE參與多項物業發展及投資項目，包括位於新加坡之21 Angullia Park及25 Leonie Hill Road之重建項目。所有21 Angullia Park之權益已於二零零九年十二月售出，以集中資源發展25 Leonie Hill Road。為提高經常性租金收入，OUE已翻新文華大酒店之文華購物廊，將之提升為高級豪華之零售商場。文華購物廊已於二零零九年第四季開幕營業。零售樓面已全部租出。於二零零九年，本集團自該投資錄得所佔虧損301,000,000港元，二零零八年則為41,000,000港元。虧損主要是由於投資物業之公平值虧損淨額及發展物業減值所致。

於二零零八年，一項位於新加坡之住宅發展項目竣工，並售出約96%之單位，剩餘住宅發展項目單位已於二零零九年售出。因此，物業發展業務於二零零九年錄得收益3,000,000港元（二零零八年—84,000,000港元）。

本集團就其若干發展項目作出減值虧損撥備。整體而言，物業發展分部錄得虧損5,000,000港元，二零零八年之虧損則為18,000,000港元。

本集團亦參與中國大陸、澳門、新加坡、泰國及日本多項地理位置優越之物業發展項目。新加坡方面，本集團擁有50%權益位於Sentosa Cove之合營發展項目Marina Collection約於二零一零年底落成，並已推出預售，將於竣工後確認收入。其他項目包括位於新加坡荷蘭路及Kim Seng Road以及位於中國大陸之北京經濟技術開發區之發展項目。



## 週年業績評論及分析 (續)

### 年內業績 (續)

#### 財務及證券投資

各國政府推出之刺激經濟措施有助穩定全球股票市場。受惠於流動資金流入市場，本集團之投資組合於年內錄得公平值收益。於二零零九年，財務及證券投資業務錄得38,000,000港元之溢利(二零零八年—虧損148,000,000港元)。

然而，金融市場整體前景仍不明朗。本集團將密切留意市場發展，並繼續以審慎態度管理其投資組合，不斷致力改善整體資產質素。

#### 企業融資及證券經紀

儘管香港之資本市場於二零零九年逐步復元，但散戶投資者於高度波動之市場中態度保守躊躇。這對本集團之企業融資及證券經紀業務帶來明顯之影響。於二零零九年，該分部營業額下跌至54,000,000港元(二零零八年—66,000,000港元)，而來自該分部之溢利則減少至6,000,000港元(二零零八年—13,000,000港元)。

#### 銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)為本公司之全資附屬公司。雖然經營環境呆滯及不明朗，澳門華人銀行仍能維持客戶及貸款組合之質素。管理層繼續對放貸採取審慎措施，並選擇性地尋求業務增長。在低息環境之下，銀行業務於二零零九年之營業額為14,000,000港元(二零零八年—16,000,000港元)，溢利則為1,200,000港元(二零零八年—300,000港元)。

#### 財務狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產總值輕微減少至6,000,000,000港元(二零零八年—6,200,000,000港元)。與物業有關之資產維持於4,400,000,000港元(二零零八年—4,400,000,000港元)，佔資產總值之73%(二零零八年—71%)。負債總額為1,400,000,000港元(二零零八年—1,400,000,000港元)。本集團之財務狀況仍然穩健，流動比率(按流動資產對流動負債之比率計算)上升至1.8比1(二零零八年—1.4比1)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)減少至499,000,000港元(二零零八年—588,000,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款總額為215,000,000港元(二零零八年—241,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款205,000,000港元(二零零八年—202,000,000港元)及無抵押銀行貸款10,000,000港元(二零零八年—39,000,000港元)，均以港元、美元或人民幣計值。該等銀行貸款乃以本集團若干物業之第一法定按揭及若干固定存款作抵押。銀行貸款按浮動利率計息，其中5%之銀行貸款(二零零八年—16%)須於一年內償還。本集團於二零零九年十二月三十一日之其他貸款包括力寶有限公司(「力寶」)及第三方分別墊付之無抵押貸款244,000,000港元(二零零八年—192,000,000港元)及40,000,000港元(二零零八年—155,000,000港元)。來自力寶之墊款須於二零一一年六月三十日或之前償還，來自第三方之墊款則須於二零一零年六月二十六日或之前償還。於年末，資本負債比率(按貸款總額對股東資金之比率計算)下降至11%(二零零八年—13%)。

本集團之資產淨值仍然穩健，達4,500,000,000港元(二零零八年—4,700,000,000港元)，相等於每股2.5港元(二零零八年—每股2.6港元)。

## 週年業績評論及分析 (續)

### 財務狀況 (續)

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

除上述者外，於年末，本集團之資產概無作出抵押(二零零八年—無)。除本集團銀行業務之正常業務所產生者外，本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零零八年—無)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額增加至165,000,000港元(二零零八年—120,000,000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207名僱員(二零零八年—215名僱員)。年內員工總成本(包括董事酬金)為63,000,000港元(二零零八年—76,000,000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之發展。同時，本集團將繼續審慎管理其物業及投資組合。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

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

於二零零九年，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。

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，本公司亦已就本集團僱員進行證券交易制定不比標準守則條文寬鬆之書面指引。

## 董事會

董事會現有八名成員(董事會成員資料載於第16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17至19頁。李文正博士(主席)為李棕先生(行政總裁)之父親。除本文所披露者外，就董事所知，董事會成員之間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關之關係。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一。全部獨立非執行董事均具備上市規則第3.10條所述之適當專業資格或會計或相關財務管理之專業知識。所有獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條簽署確認彼等獨立性之年度確認獨立性函件。

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

## 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。董事會亦監察及監控本集團在實踐策略目標時之經營及財務表現。在執行董事之監督下，本公司之管理人員獲授權負責本集團業務之日常管理工作。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應彼等之需要，向外尋求法律顧問及其他專業人士之獨立意見，費用由本集團支付。

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

董事會定期舉行會議，以檢討本集團及其他業務單位之財務及經營表現，並制定日後之策略。董事會於二零零九年已舉行五次會議。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	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
<b>非執行董事</b>				
李文正博士(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
<b>執行董事</b>				
李棕先生(行政總裁)	4/5	不適用	1/2	1/2
李聯煒先生	5/5	不適用	不適用	不適用
許起予先生	1/5	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>				
容夏谷先生 (審核委員會主席)	5/5	3/3	2/2	2/2
卓盛泉先生	5/5	1/3	2/2	2/2
徐景輝先生	5/5	3/3	2/2	2/2

### 主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁職務由不同人士擔任。李文正博士為董事會主席。主席之主要職務為領導董事會，並確保董事會有效執行職責。李棕先生為本公司行政總裁。行政總裁之職務為負責本集團業務之日常管理工作。彼等各自之職務及責任以書面列明，並經董事會批准。

## 企業管治報告 (續)

### 非執行董事

現有五名非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。根據本公司之章程細則，每名董事(包括非執行董事)須至少每三年輪次退任一次。此表示每名董事之指定任期不可超過三年。

所有非執行董事與本公司訂有兩年固定任期之合約。

### 董事薪酬

董事會於二零零五年六月成立薪酬委員會，委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於本公司網站([www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk))瀏覽。委員會之主要職責為行使董事會之權力，以釐定及檢討個別董事及主要行政人員之薪酬方案，包括薪金、花紅、購股權及非現金利益。在釐定薪酬方案時，亦已考慮類似公司之薪金水平、董事及主要行政人員之供職時間及職責、本集團其他部門之僱用條件以及對績效薪酬之期望等因素，以令管理激勵機制符合股東之利益。年內，薪酬委員會已檢討及批准(其中包括)(i)董事之薪酬方案及應付本公司董事會委員會成員之費用；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卓盛泉先生、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7及2.4(t)披露。

### 提名董事

董事會有權根據本公司之章程細則委任董事。於二零零九年並無委任新董事。

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.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk))瀏覽。委員會之主要職責為(其中包括)定期檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何建議變動向董事會提供意見、評估獨立非執行董事之獨立性，以及就委任或重新委任董事以及董事之繼任計劃(尤其是主席及行政總裁)等相關事宜向董事會提供意見。年內，提名委員會覆核(其中包括)於上屆股東週年大會尋求重選連任之董事之資格，並評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會亦檢討董事會之現有規模及效能。

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

## 企業管治報告 (續)

### 核數師酬金

安永會計師事務所於上屆股東週年大會獲股東重新委任為本公司之核數師。年內，由安永會計師事務所(就此而言包括任何與核數師受共同控制、擁有或管理之機構或任何合理知悉並掌握所有相關資料之第三者能合理地推斷其為該核數師之全國或國際分部之機構)提供之法定審核服務及非法定審核服務而計入本集團賬目之費用分別約為2,000,000港元(二零零八年—2,520,000港元)及約為100,000港元(二零零八年—200,000港元)。

### 審核委員會

董事會於一九九八年十二月成立審核委員會。審核委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於本公司網站([www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk))瀏覽。委員會協助董事會履行其責任，確保內部監控及遵責之有效制度，並符合其外部財務報告目標。所有委員會成員均為非執行董事，其中三名成員(包括主席)為獨立非執行董事。審核委員會由四名成員組成，包括一名非執行董事陳念良先生及三名獨立非執行董事容夏谷先生(為審核委員會之主席)、卓盛泉先生及徐景輝先生。委員會於二零零九年舉行三次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

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

於本年度內，審核委員會履行其職責，審閱本集團之財務及審核事項，包括管理賬目、財務報告書、內部審核報告、中期及年度報告，以及與執行董事、管理人員、內部審核部門(「內部審核部門」)及外聘核數師就本集團之財務、風險管理及／或內部審核及監控事項進行討論，以及就財務相關事項向董事會提供意見。

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

### 內部監控

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

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

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

於本年度內，董事會已檢討本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受之培訓課程及有關預算又是否充足。根據守則之規定，將每年進行檢討。



## 企業管治報告 (續)

### 內部審核

內部審核部門於二零零七年成立，進行內部審核及檢討本集團之內部監控系統。

內部審核之主要作用為確保內部監控程序之有效性，以及嚴格遵守本集團不同業務及運作間之不同標準及政策。內部審核部門審核及評估本集團之內部監控運作及管理活動，以確定本集團並不存在重大之風險虛假陳述及錯誤。董事會及審核委員會將根據內部審核部門之審核結果採取積極措施。內部審核部門亦負責向不同業務隊伍及部門提供改進程序，以將日後之風險降至最低。為應付本集團之增長需要，將不時繼續提升及檢討內部監控系統。

### 與股東之溝通

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

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決。投票表決程序之詳情將於股東大會進行期間加以解釋。投票表決之結果將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk))發放及登載。

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

### 公平披露及投資者關係

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

本集團管理層與投資者保持定期聯繫，並參與非融資路演、投資者會議及分析員會議，讓公眾知悉本集團之最新發展。

### 財務報告

董事會明白其有責任編製真實公平且符合香港財務報告準則、上市規則及其他規管規定之本公司財務報告書。於二零零九年十二月三十一日，董事會並不知悉任何可能對本集團之財務狀況或持續經營產生疑問之重大失實資料或不明朗因素。董事會採用適當之會計政策並貫徹應用，亦作出合理審慎之判斷及估計。外聘核數師負責審核並就重大失實資料或不遵守香港財務報告準則或其他規例作出報告(如有)。董事會致力確保在財務報告中對本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及易於理解之評估。

核數師有關財務報告之責任載於第34及35頁之獨立核數師報告內。

# 董事會報告

董事會謹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、物業發展、酒店營運、項目管理、基金管理、包銷、企業融資、證券經紀、證券投資、財務投資、放款、銀行及其他有關金融服務。

## 業績及分派

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績，以及本集團及本公司於二零零九年十二月三十一日之財務狀況載於財務報告書第36至124頁。

董事已議決就截至二零零九年十二月三十一日止年度不建議作任何分派（二零零八年—31,800,000港元，為相等於每股1.75港仙之中期分派）。

## 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業績及資產、負債及少數股東權益概要載於第127頁。

## 股本

本公司股本變動之詳情載於財務報告書附註30。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於財務報告書附註31。

## 儲備及可分派儲備

本年度內本公司及本集團儲備變動之詳情及可分派儲備之詳情分別載於財務報告書附註32及第41頁之綜合權益變動表。

## 固定資產

本年度內本公司及本集團固定資產變動之詳情載於財務報告書附註16。

## 投資物業

本集團投資物業變動之詳情載於財務報告書附註17。

## 捐款

本年度內本集團之慈善及其他捐款為3,000港元（二零零八年—706,000港元）。

## 董事會報告 (續)

### 董事

本年度內本公司之董事如下：

### 非執行董事

李文正博士(主席)

陳念良先生

### 執行董事

李棕先生(行政總裁)

李聯煒先生，J.P.

許起予先生

### 獨立非執行董事

卓盛泉先生

容夏谷先生

徐景輝先生

按照本公司之章程細則(「章程細則」)第87條規定，李棕先生及李聯煒先生將於即將舉行之股東週年大會上輪次退任，但表示願意膺選連任。

容夏谷先生及徐景輝先生各自與本公司就其委任為本公司董事訂立協議，任期為自二零零八年九月三十日起計兩年。自李文正博士、陳念良先生及卓盛泉先生各自與本公司訂立之舊協議期滿後，彼等已各自與本公司就其委任為本公司董事訂立新協議，任期為自二零一零年一月一日起計兩年。任何一方可給予三個月事先書面通知終止上述協議。彼等之服務任期須受章程細則之條文規限。李聯煒先生及許起予先生各自與本公司訂立僱傭協議，任何一方可給予三個月事先書面通知終止協議。李棕先生並無與本公司及／或其附屬公司訂立任何服務合約。按照章程細則，本公司三分之一董事須於每年之股東週年大會上退任，而彼等之重選連任須經股東投票表決。此外，即使於有關股東週年大會上退任之董事總數最終超過董事人數三分之一，每位董事均須至少每三年輪次退任一次。

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

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

## 董事會報告 (續)

### 董事及高層管理人員簡歷

**李文正博士**，80歲，為李氏家族所控制之集團公司之創辦人兼主席。李博士為Lidya Suryawaty女士之配偶及李棕先生之父親。李博士於印尼、香港、新加坡、台灣及美國有逾30年銀行及財務機構經驗。彼於一九九二年獲委任為董事，並為本公司之主席。彼亦為香港公眾上市公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之名譽主席，以及Lippo Cayman Limited(「Lippo Cayman」)及Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)之董事。李博士亦於本公司一間附屬公司擔任董事之職。

**李棕先生**，49歲，於一九九二年獲委任為本公司董事，並為本公司之行政總裁。彼亦為香港公眾上市公司力寶有限公司(「力寶」)之主席、力寶華潤之副主席、董事總經理兼行政總裁，以及Lanuis Limited、Lippo Cayman及Lippo Capital之董事。彼為本公司、力寶及力寶華潤各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於本公司、力寶及力寶華潤若干附屬公司擔任董事之職。李先生為Overseas Union Enterprise Limited之執行主席及Auric Pacific Group Limited(「Auric」)之董事，該兩間公司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15年零售、商業及商人銀行之經驗。李文正博士及Lidya Suryawaty女士為李先生之父母。

**李聯煒先生**，J.P.，61歲，於一九九二年獲委任為本公司董事。李先生亦為力寶之董事總經理兼行政總裁及力寶華潤、Prime Success Limited及Hennessy Holdings Limited之董事。李先生亦為本公司、力寶及力寶華潤之授權代表。此外，李先生於本公司、力寶及力寶華潤若干附屬公司擔任董事之職。李先生為菲律賓公眾上市公司Export and Industry Bank, Inc.(「EIB」)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。彼為香港公眾上市公司新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。李先生為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之會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所合夥人之一，於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。

## 董事會報告 (續)

### 董事及高層管理人員簡歷(續)

**陳念良先生**，54歲，於一九九二年獲委任為本公司董事，並於二零零四年九月由獨立非執行董事重新獲委派為本公司之非執行董事。彼為一位執業律師，現為陳應達律師事務所之主要合夥人。彼於一九八零年成為香港最高法院認可律師，亦於一九八四年在英國及一九八五年在澳洲維多利亞省獲取律師資格。彼曾於一九九三年五月至二零零八年四月期間出任律師紀律審裁組之成員，現為專責聆訊就建築事務監督之決定上訴之上訴審裁團其中一位審裁團主席。彼亦為力寶及力寶華潤之非執行董事。彼亦為本公司一間附屬公司之董事，並為本公司一間附屬公司之監事會主席。陳先生為本公司、力寶及力寶華潤各自之薪酬委員會及提名委員會主席，以及審核委員會之成員。

**卓盛泉先生**，59歲，於二零零二年獲委任為本公司之獨立非執行董事。卓先生為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。卓先生於澳洲阿得雷德大學畢業，取得經濟學一級榮譽學位。彼為澳洲會計師公會之資深註冊公眾會計師，並為一位銀行家，於亞洲太平洋地區，尤為澳洲、香港、菲律賓及馬來西亞有逾30年之銀行業務經驗。卓先生為Auric之主席及EIB之副主席。卓先生為香港公眾上市公司光亞有限公司之主席。彼亦為Bowsprit Capital Corporation Limited (「Bowsprit」) — 第一房地產投資信託基金經辦人(一間在新加坡上市之保健行業房地產投資信託基金)之主席，及Amplefield Limited (「Amplefield」)之董事。Bowsprit及Amplefield均為新加坡公眾上市公司。卓先生為馬來西亞公眾上市公司Metal Reclamation Berhad之董事，及馬來西亞一般保險公司Oriental Capital Assurance Berhad之董事。卓先生亦為馬來西亞Eoncap Islamic Bank Berhad及MIMB Investment Bank Berhad之獨立非執行董事。卓先生現為馬來西亞之馬來西亞企業管治學院(Malaysian Institute of Corporate Governance)之理事會(Board of Governors)之成員。彼於一九九五年九月至二零零五年十一月期間曾任馬來西亞Bangkok Bank Berhad之主席。

**許起予先生**，61歲，於二零零二年獲委任為本公司董事。彼亦於本公司若干附屬公司擔任董事之職。許先生持有澳門亞洲國際公開大學工商管理碩士學位。彼於銀行業擁有逾30年豐富經驗。

**容夏谷先生**，56歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。容先生為專業會計師，於財務及會計方面擁有逾30年工作經驗，並曾於亞洲多間跨國公司任職管理層。彼曾獲委任為新加坡證券交易所上市小組委員會成員。容先生持有香港浸會大學公司管治與董事學理學碩士學位，並為香港會計師公會會員。彼亦為力寶及力寶華潤之獨立非執行董事。容先生為本公司、力寶及力寶華潤各自之審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會之成員。

## 董事會報告 (續)

### 董事及高層管理人員簡歷 (續)

**徐景輝先生**，60歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。徐先生為香港一間註冊金融服務公司之董事及高級顧問。彼為香港公眾上市公司維達國際控股有限公司及中國奧園地產集團股份有限公司之獨立非執行董事。彼於會計、財務及投資管理(尤其於中國內地投資方面)擁有逾30年豐富經驗。徐先生曾任職於美國及香港之四大核數公司其中兩間，並曾出任香港多間公眾上市公司之高層職位。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲特許會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員。彼於美國德薩斯州休斯頓大學畢業，持有會計學理學碩士學位及工商管理一級榮譽學士學位。徐先生亦為力寶及力寶華潤之獨立非執行董事。彼為本公司、力寶及力寶華潤各自之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

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

### 其他高級職員簡歷

**吳大釗先生**，為本公司之財務總監。彼於二零零六年三月獲委任為本公司之合資格會計師。彼持有澳洲Curtin University of Technology商學(電子商貿)碩士學位、英國Heriot-Watt University國際銀行及金融研究碩士學位及英國University of Hull工商管理學博士學位。吳先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及特許秘書及行政人員公會之資深會員。吳先生於香港有逾25年會計及企業融資經驗。

**侯達光先生**，於一九九四年一月獲委任為本公司之公司秘書。彼亦為本公司之授權代表。彼持有英國華威大學工商管理碩士學位。侯先生為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。侯先生於公司秘書方面有逾25年經驗。



## 董事會報告 (續)

### 董事及五位最高薪酬僱員之薪酬

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

董事之薪酬乃參考市場水平、承擔、貢獻及彼等於本集團之職務及責任而釐定。自二零一零年一月一日起，應付予非執行董事之費用已由每年120,000港元調整至每年160,000港元。董事亦會就彼作為本公司各委員會主席及成員而獲委派之職務及提供之服務收取額外費用。自二零一零年一月一日起，應付予本公司各委員會主席及成員之費用已調整如下：

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

董事(並無與本公司及／或其附屬公司訂立任何服務合約之李棕先生除外)之薪酬已於彼等各自與本公司訂立之僱傭協議或協議(如適用)中訂明。

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

## 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

#### (a) 本公司

董事姓名	本公司每股面值1.00港元 之普通股股份數目			本公司每股面值1.00港元 之相關普通股股份數目			權益總數 已發行股本之 概約百分比		
	個人權益 (為實益 擁有人)	家族權益 (配偶 權益)	其他權益	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益			
	購股權 <sup>^</sup>	認股權證 <sup>+</sup>	認股權證 <sup>+</sup>	認股權證 <sup>+</sup>	認股權證 <sup>+</sup>	認股權證 <sup>+</sup>			
李文正	—	—	1,014,222,978 <i>附註(i)</i>	—	—	—	106,765,641 <i>附註(i)</i>	1,120,988,619	61.71
李棕	—	—	1,014,222,978 <i>附註(i)</i>	—	—	—	106,765,641 <i>附註(i)</i>	1,120,988,619	61.71
李聯煒	270	270	—	4,590,000	30	30	—	4,590,600	0.25
陳念良	—	—	—	810,000	—	—	—	810,000	0.04
徐景輝	—	67,500	—	607,500	—	7,500	—	682,500	0.04
卓盛泉	—	—	—	607,500	—	—	—	607,500	0.03
許起予	—	—	—	607,500	—	—	—	607,500	0.03
容夏谷	—	—	—	607,500	—	—	—	607,500	0.03

<sup>^</sup> 購股權乃根據本公司採納之購股權計劃(「購股權計劃」)於二零零七年十二月十七日無代價授出。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間按照購股權計劃之規則行使，以初步行使價每股1.68港元(可予調整)認購本公司每股面值1.00港元之普通股股份。根據本公司於二零零八年六月按每持有二十股股份可獲配七股供股股份之比例發行新股之供股，根據購股權可認購之普通股股份數目已經增加及行使價已由每股1.68港元調整至每股1.24港元(可予調整)，並於二零零八年六月二十七日起生效。年內，上述各董事概無行使購股權。董事就購股權之權益之進一步詳情於財務報告書附註31中披露。

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

## 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)

#### (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	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)		個人權益 (為實益擁有人)				
	其他權益		購股權*	認股權證 <sup>⊗</sup>	其他權益		
李文正	—	319,322,219	—	—	35,312,240	354,634,459	70.87
		<i>附註(i)及(ii)</i>			<i>附註(i)及(ii)</i>		
李棕	—	319,322,219	—	—	35,312,240	354,634,459	70.87
		<i>附註(i)及(ii)</i>			<i>附註(i)及(ii)</i>		
李聯煒	1,031,250	—	1,125,000	103,125	—	2,259,375	0.45
陳念良	—	—	193,750	—	—	193,750	0.04
容夏谷	—	—	162,500	—	—	162,500	0.03
徐景輝	—	—	162,500	—	—	162,500	0.03

\* 購股權乃根據力寶採納之購股權計劃(「力寶購股權計劃」)於二零零七年十二月十七日無代價授出。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間按照力寶購股權計劃之規則行使，以初步行使價每股6.98港元(可予調整)認購力寶每股面值0.10港元之普通股股份。根據力寶於二零零八年六月按每持有四股股份可獲配一股供股股份之比例發行新股之供股(「力寶供股」)，根據購股權可認購之普通股股份數目經已增加及行使價已由每股6.98港元調整至每股5.58港元(可予調整)，並於二零零八年六月二十七日起生效。年內，上述各董事概無行使購股權。董事就購股權之相關股份權益之詳情概述於下文附註(v)。

⊗ 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) 力寶華潤有限公司 (「力寶華潤」)

董事姓名	力寶華潤 每股面值 0.10港元之 普通股股份數目	力寶華潤 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 <sup>#</sup>		
李文正	6,544,696,389 <i>附註(i)、(ii)及(iii)</i>	—	6,544,696,389	71.21
李棕	6,544,696,389 <i>附註(i)、(ii)及(iii)</i>	—	6,544,696,389	71.21
李聯煒	—	22,000,000	22,000,000	0.24
陳念良	—	3,000,000	3,000,000	0.03
容夏谷	—	2,300,000	2,300,000	0.03
徐景輝	—	2,300,000	2,300,000	0.03

<sup>#</sup> 購股權乃根據力寶華潤採納之購股權計劃 (「力寶華潤購股權計劃」) 於二零零七年十二月十七日無代價授出。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間按照力寶華潤購股權計劃之規則行使，以行使價每股0.267港元 (可予調整) 認購力寶華潤每股面值0.10港元之普通股股份。年內，上述各董事概無行使購股權，而於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日，就授予彼等之購股權於力寶華潤每股面值0.10港元之相關普通股股份數目均與以上載列相同。

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」) 間接擁有本公司1,014,222,978股普通股股份之權益，以及因價值133,457,051.25港元之認股權證而產生106,765,641股本公司相關普通股股份之權益，合共1,120,988,619股本公司每股面值1.00港元之普通股股份及相關普通股股份，約佔本公司當時已發行股本之61.71%。本公司之相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) Lanius Limited (「Lanius」) 乃Lippo Cayman每股面值1.00美元之普通股股份10,000,000股 (佔Lippo Cayman已發行股本之100%) 之登記股東。Lanius為一項全權信託之受託人，而李文正博士則為該項信託之成立人，Lanius慣於按照其指示行事。李文正博士並無擁有Lanius股本中之任何權益。該項信託之受益人包括李文正博士、李棕先生及彼等各自之家族成員。李文正博士作為該項信託之成立人及受益人，而李棕先生作為該項信託之受益人，根據證券及期貨條例而被視為擁有Lippo Cayman之權益。

## 董事會報告 (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：(續)

- (ii) 於二零零九年十二月三十一日，Lippo Cayman及透過其全資附屬公司Lippo Capital Limited、J & S Company Limited及Huge Returns Limited及其附屬公司力寶證券有限公司(「力寶證券」)直接及間接擁有力寶合共319,322,219股普通股股份之權益，以及因價值165,967,528港元之認股權證而產生35,312,240股力寶相關普通股股份之權益，合共354,634,459股力寶每股面值0.10港元之普通股股份及相關普通股股份，約佔力寶已發行股本之70.87%。力寶證券為本公司之全資附屬公司，而本公司則為力寶擁有55.83%權益之附屬公司。
- (iii) 於二零零九年十二月三十一日，力寶間接擁有力寶華潤每股面值0.10港元之普通股股份6,544,696,389股之權益，約佔力寶華潤已發行股本之71.21%。
- (iv) 本節所述之已發行股本百分比乃根據本公司、力寶及力寶華潤(視情況而定)各自於二零零九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	獲授購股權於力寶
		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
		港元
李聯煒	5.58	1,125,000
陳念良	5.58	193,750
容夏谷	5.58	162,500
徐景輝	5.58	162,500

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。

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

## 董事會報告 (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	權益佔	
		擁有權益 之股份數目	已發行股本 之概約百分比
Abital Trading Pte. Limited	普通股	2	100
光亞有限公司	普通股	3,669,576,788	72.45
		(附註a)	
Actfield Limited	普通股	1	100
Blue Regent Limited	普通股	100	100
Boudry Limited	普通股	1,000	100
Congrad Holdings Limited	普通股	1	100
CRC China Limited	普通股	1	100
Cyport Limited	普通股	1	100
East Winds Food Pte Ltd.	普通股	400,000	88.88
		(附註b)	
Fantax Limited	普通股	1	100
First Bond Holdings Limited	普通股	1	100
First Tower Corporation	普通股	1	100
Glory Power Worldwide Limited	普通股	1	100
鴻栢投資有限公司	普通股	2	100
Grandform Limited	普通股	1	100
Grandhill Asia Limited	普通股	1	100
Great Honor Investments Limited	普通股	1	100
Greenroot Limited	普通股	1	100
Hennessy Holdings Limited	普通股	1	100
		(附註c)	
HKCL Holdings Limited	普通股	50,000	100
Honix Holdings Limited	普通股	1	100
Huge Returns Limited	普通股	1	100
Ivey International Limited	普通股	1	100
J & S Company Limited	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司	普通股	1,000,000	100
	無投票權遞延股份	15,000,000	100
Lippo Capital Limited	普通股	705,690,000	100
Lippo Energy Company N.V.	普通股	6,000	100
Lippo Energy Holding Limited	普通股	1	100
Lippo Finance Limited	普通股	6,176,470	82.35
Lippo Holding America Inc.	普通股	1	100
力寶集團有限公司	普通股	2,500,000	100
	無投票權遞延股份	7,500,000	100
Lippo Holdings Inc.	普通股	1	100



## 董事會報告 (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	權益佔	
		擁有權益 之股份數目	已發行股本 之概約百分比
Lippo Investments Limited	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	普通股	2	100
Lippo Strategic Holdings Inc.	普通股	1	100
Lippo World Holdings Limited	普通股	1	100
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
Prime Success Limited	普通股	1	100
		(附註d)	
SCR Ltd.	普通股	1	100
Sinotrend Global Holdings Limited	普通股	1	100
Skyscraper Realty Limited	普通股	10	100
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd. (「HCB General」)	普通股	70,000	70
Thornton Pacific Limited	普通股	1	100
Times Grand Limited	普通股	1	100
Valencia Development Limited	普通股	800,000	100
	無投票權遞延股份	200,000	100
Welux Limited	普通股	1	100
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。
- 該項權益透過力寶持有，力寶為Lippo Cayman擁有63.81%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。

## 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，李棕先生作為實益擁有人及透過其代理人，擁有Lanius每股面值1.00港元之普通股股份5股，佔Lanius已發行股本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亦包括李棕先生。李文正博士並無擁有Lanius股本中之任何權益，但Lanius之股東慣於按照其指示行事。

於二零零九年十二月三十一日，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0.0045%。

於二零零九年十二月三十一日，許起予先生作為實益擁有人，擁有本公司之相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 科慧 (環球) 有限公司每股面值1.00港元之普通股股份2,444,000股，約佔科慧 (環球) 有限公司已發行股本9.29%。

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

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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 (不論親生或領養) 概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 之任何股本或債務證券。

#### 購買股份或債權證之安排

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

## 董事會報告 (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及相關股份權益

名稱	每股面值 1.00港元之 普通股 股份數目	每股面值 1.00港元之 相關普通股 股份數目	權益總數	權益總數佔 已發行股本之 概約百分比
	認股權證 (附註7)			
Hennessy Holdings Limited (「Hennessy」)	1,014,222,978	106,765,641	1,120,988,619	61.71
Prime Success Limited (「Prime Success」)	1,014,222,978	106,765,641	1,120,988,619	61.71
力寶有限公司(「力寶」)	1,014,222,978	106,765,641	1,120,988,619	61.71
Lippo Cayman Limited (「Lippo Cayman」)	1,014,222,978	106,765,641	1,120,988,619	61.71
Lanius Limited (「Lanius」)	1,014,222,978	106,765,641	1,120,988,619	61.71
Lidya Suryawaty女士	1,014,222,978	106,765,641	1,120,988,619	61.71

附註：

1. 本公司之直接控股公司Hennessy(作為實益擁有人)直接持有本公司1,014,222,978股普通股股份之權益，以及因價值133,456,080港元之認股權證而產生106,764,864股本公司相關普通股股份之權益，並透過本公司之全資附屬公司力寶證券有限公司間接擁有因價值971.25港元之認股權證而產生777股本公司相關普通股股份之權益，合共1,120,988,619股本公司每股面值1.00港元之普通股股份及相關普通股股份，約佔本公司當時已發行股本61.71%。
2. Hennessy由Prime Success全資擁有，而Prime Success則由力寶全資擁有。
3. Lippo Cayman透過直接持有及透過全資附屬公司(其中一間為直接持有力寶已發行股本約54.68%之普通股股份權益之Lippo Capital Limited)而為力寶之控股公司。
4. Lanius乃Lippo Cayman全部已發行股本之登記股東及一項全權信託之受託人，而李文正博士則為該項信託之成立人，Lanius慣於按照其指示行事。該項信託之受益人包括李文正博士及其家族成員。Lidya Suryawaty女士乃李文正博士之配偶。李文正博士並非Lanius已發行股本中任何股份之登記持有人。

## 董事會報告 (續)

### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉 (續)

#### 主要股東於本公司之股份及相關股份權益 (續)

附註：(續)

5. Hennessy於本公司普通股股份及相關普通股股份之權益已記錄為Prime Success、力寶、Lippo Cayman、Lanius及Lidya Suryawaty女士之權益。上述於本公司之1,120,988,619股普通股股份及相關普通股股份為李文正博士及李棕先生擁有權益之同一批股份及相關股份，其詳情已於上文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。
6. 本節所述之已發行股本百分比乃根據本公司於二零零九年十二月三十一日已發行每股面值1.00港元之普通股股份1,816,655,677股計算。
7. 本公司認股權證持有人有權於二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)以認購價每股1.25港元(可予調整)認購本公司每股面值1.00港元之普通股股份。
8. 上述於本公司屬認股權證之相關股份權益乃根據上市實物結算股本衍生工具而持有。

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及相關股份中，擁有任何已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊上之權益或淡倉。

### 董事於競爭業務之權益

力寶集團(泛指李文正博士及李棕先生及彼等各自之家族成員擁有直接或間接權益之公司(包括Lippo Cayman Limited))並非法定實體，亦不以法定實體之身份經營。於力寶集團內之各公司均按本身之法律、公司及財政體制經營。於二零零九年十二月三十一日，力寶集團可能已在香港及亞洲其他地區擁有或發展與本集團相類似之業務，而該等業務可能對本集團之業務構成競爭。

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

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

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

## 董事會報告 (續)

### 關連交易及持續關連交易

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

- (A) 於二零零八年九月十八日，本公司與本公司之同系附屬公司Porbandar Limited(「Porbandar」)訂立一項租賃協議，據此，Porbandar同意向本公司出租香港金鐘道89號力寶中心一座43樓4301室，作辦公室用途。該物業之樓面總面積約為4,879平方呎，租約由二零零八年九月十六日起至二零一零年九月十五日止(包括首尾兩天)，為期兩年，月租282,982港元(不包括差餉、服務費及所有其他開支)。租金乃參考當時公開市值租金釐定。

獨立非執行董事已確認上述租約乃(i)於本公司日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)根據上述租賃協議按公平合理之條款訂立，並符合本公司股東之整體利益。本公司核數師亦已確認(i)上述租賃協議已獲本公司董事會批准；(ii)上述租約乃按照上述租賃協議之條款訂立；及(iii)所支付租金與上述租賃協議所述之租金相符，且並無超過本公司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。

有關上述租約之其他詳情於財務報告書附註38(a)中披露。

- (B) 於二零零九年十一月二十五日，力寶亞洲有限公司(「力寶亞洲」)與Lippo Finance Holdings Limited(「Lippo Finance」)訂立有條件買賣協議，據此，力寶亞洲同意出售而Lippo Finance同意購入力寶投資管理有限公司(「力寶投資」)之15,000,000股股份，相當於力寶投資全部已發行股本，代價為14,982,068港元(「出售」)。出售於二零零九年十一月二十六日完成。

緊接出售完成前，力寶投資為力寶亞洲之全資附屬公司。力寶亞洲為本公司之間接全資附屬公司，而力寶有限公司(「力寶」)則實益擁有本公司約55.83%權益。Lippo Finance為力寶之全資附屬公司。

力寶投資為受證券及期貨條例(香港法例第571章)監管之持牌法團。出售與本集團於合適機會出現時減持其非核心資產之策略一致，並將提升本集團之營運資金。

## 董事會報告 (續)

### 關連交易及持續關連交易 (續)

(C) 於二零零九年十二月二十三日，Uchida Limited內田有限公司(「Uchida」)、Wealtop Limited(「Wealtop」)及北京經濟技術投資開發總公司(「BETIDC」)訂立補充合同三(「補充合同三」)，以修訂有關北京力寶世紀置業有限公司(「合營企業」)之合營企業合同(經修訂)(「合營企業合同」)，以及訂立補充章程三(「補充章程三」)，以修訂合營企業之組織章程，以使(i)合營企業根據合營企業合同須支付予BETIDC之款項將減少相等於3,000,000美元之人民幣等值金額，(ii)Uchida及Wealtop就合營企業之溢利分派比率總額將由85.7%減少至80%及(iii)Uchida及Wealtop提名加入合營企業之董事總數將由五名減少至四名。補充合同三及補充章程三於接獲中華人民共和國(「中國」)原審批機構之批准後方會生效。

Uchida及Wealtop均為本公司之間接全資附屬公司。根據合營企業合同，BETIDC有關合營企業之溢利分派比率為14.3%，故BETIDC被視為本公司之關連人士。BETIDC之溢利分派比率將於完成上述修訂後增加至20%。

合營企業乃就位於中國北京經濟技術開發區之黃金地段之發展項目(「該項目」)而成立。由於作出上述修訂，合營企業將額外擁有3,000,000美元用於發展該項目。

就本文所披露之關連交易及持續關連交易，本公司已遵守上市規則第十四A章所有有關報告、公佈及其他規定。

### 董事及控股股東於合約之權益

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

於本年度內，控股股東或其任何附屬公司概無訂立向本集團提供服務之重要合約。

### 管理合約

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

## 董事會報告 (續)

### 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1,534,000股每股面值1.00港元之本公司股份，所有購回股份隨後均被註銷。上述購回之詳情如下：

二零零九年	購回每股 面值1.00港元 之股份數目	每股價格或 已付每股 最高價格 港元	已付每股 最低價格 港元	已付 價格總額 港元
一月	1,192,000	0.70	0.67	822,280
二月	96,000	0.69	0.67	65,060
三月	236,000	0.63	0.59	142,980
四月	10,000	0.52	不適用	5,200
總額	1,534,000			1,035,520
		購回股份所產生之費用		7,504
		已付代價總額		1,043,024

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

除本文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。購回之其他詳情載於財務報告書附註30。

### 主要供應商及客戶

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

### 退休福利計劃

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



## 董事會報告 (續)

### 審核委員會

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

### 企業管治

本公司承諾奉行高水準之企業管治常規。本公司之企業管治報告載於第10至14頁。

### 足夠公眾持股量

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

### 優先權

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

### 核數師

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

代表董事會

董事

**李聯煒**

香港，二零一零年四月九日

# 獨立核數師報告



致香港華人有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

我們已完成審核刊於第36至124頁香港華人有限公司之財務報告書，此財務報告書包括二零零九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之披露規定編製並且真實而公允地列報該等財務報告書。這些責任包括設計、實施和維護與財務報告書編製及真實而公允地列報相關之內部控制，以使財務報告書不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和運用恰當之會計政策；及作出合理之會計估計。

## 核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對該等財務報告書作出意見。我們之報告依據百慕達一九八一年公司法第九十條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

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

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

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心2期18樓

香港，二零一零年四月九日

# 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
<b>收入</b>	5	<b>109,727</b>	208,187
銷售成本		<b>(25,906)</b>	(94,209)
<b>溢利總額</b>		<b>83,821</b>	113,978
行政開支		<b>(93,772)</b>	(105,756)
其他經營開支		<b>(45,840)</b>	(70,142)
投資物業之公平值收益		<b>7,407</b>	62,899
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值 收益／(虧損)淨額		<b>27,948</b>	(151,161)
聯營公司減值虧損撥備之撥回		<b>5,000</b>	18,000
呆壞賬撥備撥回／(撥備)		<b>7,062</b>	(21,603)
出售附屬公司之收益	34(b)	—	7,417
出售可供出售財務資產之收益		—	5,988
發展中物業之減值虧損撥備		<b>(3,518)</b>	(9,089)
融資成本	9	<b>(16,643)</b>	(26,038)
所佔聯營公司業績	10	<b>(296,499)</b>	(36,191)
所佔共同控制實體業績		<b>(3,377)</b>	(774)
<b>除稅前虧損</b>	6	<b>(328,411)</b>	(212,472)
所得稅扣抵／(支出)	11	<b>315</b>	(18,065)
<b>年內虧損</b>		<b>(328,096)</b>	(230,537)
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人	12	<b>(325,978)</b>	(227,070)
少數股東權益		<b>(2,118)</b>	(3,467)
		<b>(328,096)</b>	(230,537)
<b>本公司權益持有人應佔每股虧損</b>		<b>港仙</b>	港仙
基本	13	<b>(17.9)</b>	(13.8)
攤薄		<b>不適用</b>	不適用

有關本年度應付及擬付分派之詳情，載於財務報告書附註14。

# 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
<b>年內虧損</b>	<b>(328,096)</b>	(230,537)
<b>其他全面收入／(虧損)</b>		
可供出售財務資產：		
公平值變動	<b>11,380</b>	(48,160)
列入綜合收益表中之收益／(虧損)重分類調整		
減值虧損	<b>6,317</b>	—
出售之收益	—	(1,719)
所得稅影響	<b>632</b>	6,620
	<b>18,329</b>	(43,259)
重估批租土地及樓宇之盈餘	<b>32,108</b>	—
所得稅影響	<b>(3,853)</b>	—
	<b>28,255</b>	—
所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)	<b>61,884</b>	(105,120)
折算海外業務之匯兌差額	<b>12,475</b>	(5,144)
終止將附屬公司綜合入賬之儲備撥回	—	(1,252)
年內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	<b>120,943</b>	(154,775)
<b>年內全面虧損總額</b>	<b>(207,153)</b>	(385,312)
<b>以下人士應佔：</b>		
本公司權益持有人	<b>(206,384)</b>	(381,398)
少數股東權益	<b>(769)</b>	(3,914)
	<b>(207,153)</b>	(385,312)

# 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
<b>非流動資產</b>			
商譽	15	71,485	71,485
固定資產	16	19,235	132,625
投資物業	17	156,874	530,336
發展中物業	18	726,970	259,482
於聯營公司之權益	19	3,016,950	3,261,481
於共同控制實體之權益	20	284,912	254,931
可供出售財務資產	21	106,337	90,905
持至到期日財務資產	22	9,431	9,467
貸款及墊款	23	34,029	41,059
遞延稅項資產	29	—	184
		<b>4,426,223</b>	4,651,955
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		8,531	11,975
按公平值列入損益賬之財務資產	24	61,708	47,505
貸款及墊款	23	160,878	161,390
應收賬款、預付款項及按金	25	82,715	99,619
客戶之信託銀行結餘		630,560	509,355
已抵押定期存款	26	292	—
國庫票據		19,400	—
現金及銀行結餘		648,221	743,112
		<b>1,612,305</b>	1,572,956
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款	26	49,550	386,182
應付賬款、應計款項及已收按金	27	687,496	606,140
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	28	165,131	133,220
應付稅項		3,272	9,157
		<b>905,449</b>	1,134,699
<b>流動資產淨值</b>		<b>706,856</b>	438,257
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>5,133,079</b>	5,090,212

## 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
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	26	<b>449,808</b>	201,503
遞延稅項負債	29	<b>31,587</b>	27,792
		<b>481,395</b>	229,295
<b>資產淨值</b>			
		<b>4,651,684</b>	4,860,917
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	30	<b>1,816,656</b>	1,818,186
儲備	32	<b>2,645,512</b>	2,851,404
		<b>4,462,168</b>	4,669,590
少數股東權益		<b>189,516</b>	191,327
		<b>4,651,684</b>	4,860,917

董事  
李棕

董事  
李聯煒



# 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
<b>非流動資產</b>			
固定資產	16	694	1,496
於附屬公司之權益	33	3,048,380	2,988,895
可供出售財務資產	21	3,165	3,165
		<b>3,052,239</b>	2,993,556
<b>流動資產</b>			
按公平值列入損益賬之財務資產	24	13,601	5,207
應收賬款、預付款項及按金		4,076	4,069
現金及銀行結餘		79,633	234,618
		<b>97,310</b>	243,894
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款	26	39,550	346,905
應付賬款、應計款項及已收按金		7,680	34,615
		<b>47,230</b>	381,520
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>50,080</b>	(137,626)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>3,102,319</b>	2,855,930
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	26	244,380	—
<b>資產淨值</b>		<b>2,857,939</b>	2,855,930
<b>權益</b>			
已發行股本	30	1,816,656	1,818,186
儲備	32	1,041,283	1,037,744
		<b>2,857,939</b>	2,855,930

董事  
李棕

董事  
李聯煒

# 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												
	已發行股本	股份溢價賬	購股權儲備	資本贖回儲備	法定儲備	監管儲備	投資重估儲備	其他資產重估儲備	匯兌均衝儲備	可分派儲備	總額	少數股東權益	權益總額
	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	千港元	千港元	千港元
<b>二零零九年</b>													
於二零零九年一月一日	1,818,186	44,026	7,219	11,794	6,796	891	(4,117)	—	258,496	2,526,299	4,669,590	191,327	4,860,917
年內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	—	—	18,329	28,255	73,010	(325,978)	(206,384)	(769)	(207,153)
認股權證獲行使時發行之股份	4	1	—	—	—	—	—	—	—	—	5	—	5
購回股份	(1,534)	—	—	1,534	—	—	—	—	—	(1,043)	(1,043)	—	(1,043)
來自一間附屬公司一名少數股東之墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,315	10,315
償還予一間附屬公司一名少數股東	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,357)	(11,357)
轉撥儲備	—	—	—	—	84	—	—	—	—	(84)	—	—	—
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>1,816,656</b>	<b>44,027</b>	<b>7,219</b>	<b>13,328</b>	<b>6,880</b>	<b>891</b>	<b>14,212</b>	<b>28,255</b>	<b>331,506</b>	<b>2,199,194</b>	<b>4,462,168</b>	<b>189,516</b>	<b>4,651,684</b>
<b>二零零八年</b>													
於二零零八年一月一日	1,346,829	50,988	6,800	11,760	5,370	891	133,747	—	274,960	2,853,980	4,685,325	12,078	4,697,403
年內全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	(137,864)	—	(16,464)	(227,070)	(381,398)	(3,914)	(385,312)
供股	471,390	(6,962)	—	—	—	—	—	—	—	—	464,428	—	464,428
認股權證獲行使時發行之股份	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1
購回股份	(34)	—	—	34	—	—	—	—	—	(25)	(25)	—	(25)
股本結算之購股權安排	—	—	419	—	—	—	—	—	—	—	419	—	419
一名少數股東於一間附屬公司之投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	165,551	165,551
來自附屬公司少數股東之墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17,884	17,884
終止將附屬公司綜合入賬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(272)	(272)
轉撥儲備	—	—	—	—	1,426	—	—	—	—	(1,426)	—	—	—
已宣派及支付之二零零七年末期分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(67,341)	(67,341)	—	(67,341)
已宣派及支付之二零零八年中期分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(31,819)	(31,819)	—	(31,819)
<b>於二零零八年十二月三十一日</b>	<b>1,818,186</b>	<b>44,026</b>	<b>7,219</b>	<b>11,794</b>	<b>6,796</b>	<b>891</b>	<b>(4,117)</b>	<b>—</b>	<b>258,496</b>	<b>2,526,299</b>	<b>4,669,590</b>	<b>191,327</b>	<b>4,860,917</b>

# 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
<b>經營活動之現金流動</b>			
經營所得／(所用)之現金	34(a)	<b>(28,905)</b>	196,420
已收利息		<b>19,187</b>	24,347
已收上市及非上市投資股息		<b>1,926</b>	1,769
已退回／(支付)稅項：			
香港		<b>538</b>	(1,913)
海外		<b>(5,364)</b>	(6,862)
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額		<b>(12,618)</b>	213,761
<b>投資活動之現金流動</b>			
出售下列項目時收取之款項：			
固定資產		<b>94,929</b>	20
投資物業		<b>19,355</b>	—
可供出售財務資產		<b>—</b>	7,821
收購下列項目時支付之款項：			
固定資產		<b>(10,354)</b>	(16,166)
可供出售財務資產		<b>(4,139)</b>	(14,330)
增添發展中物業		<b>(48,860)</b>	(59,007)
增添投資物業		<b>(4,952)</b>	(16,188)
償還自聯營公司		<b>10,146</b>	40,754
共同控制實體權益增加		<b>(17,489)</b>	(47,638)
墊款予共同控制實體		<b>(10,325)</b>	(29,781)
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等價物)	34(b)	<b>17,227</b>	104,980
已抵押定期存款增加		<b>(292)</b>	—
原到期日在三個月以上之定期存款增加		<b>(176,815)</b>	—
投資活動所用之現金流動淨額		<b>(131,569)</b>	(29,535)
<b>融資活動之現金流動</b>			
已支付利息		<b>(19,619)</b>	(32,275)
提取銀行及其他貸款(附註)		<b>140,123</b>	228,307
償還銀行及其他貸款(附註)		<b>(230,043)</b>	(452,971)
認股權證獲行使時發行之股份		<b>5</b>	1
購回股份		<b>(1,043)</b>	(25)
來自附屬公司少數股東之墊款		<b>10,315</b>	17,884
償還予一間附屬公司之一名少數股東		<b>(11,357)</b>	—
供股所得款項		<b>—</b>	464,428
已支付分派		<b>—</b>	(99,160)
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額		<b>(111,619)</b>	126,189

## 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
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	<b>(255,806)</b>	310,415
年初之現金及現金等價物	<b>743,112</b>	434,583
匯兌調整	<b>3,500</b>	(1,886)
<b>年終之現金及現金等價物</b>	<b>490,806</b>	743,112
<b>現金及現金等價物結餘分析：</b>		
現金及銀行結餘	<b>648,221</b>	743,112
國庫票據	<b>19,400</b>	—
原到期日在三個月以上之定期存款	<b>(176,815)</b>	—
	<b>490,806</b>	743,112

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

# 財務報告書附註

## 1. 公司資料

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

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

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

## 2.1 編製基準

本財務報告書乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及若干財務資產採用公平值計量外，本財務報告書乃採用歷史成本慣例編製。本財務報告書以港元(「港元」)呈列，所有價值均調整至最接近之千位數(「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	營運分部
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18號(修訂)*	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)	借款成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	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制權益之修訂除外。

### 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40，而經修訂流動資金風險之披露則已載於財務報告書附註41。

#### (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分部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4。

#### (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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>5</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>

除以上所述者外，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，惟各準則及詮釋均有獨立之過渡條文。

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 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)或會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。

### 2.4 主要會計政策概要

#### (a) 附屬公司

附屬公司是本公司可直接或間接控制財務及經營政策，而從其業務中獲益之實體。

附屬公司之業績以已收及應收股息為限計入本公司之收益表。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，以及資產盈餘之分配均由合營各方按彼等各自之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，倘本集團於合營公司直接或間接擁有單方面控制權；
- (ii) 共同控制實體，倘本集團於合營公司並無擁有單方面控制權，而是直接或間接擁有共同控制權；
- (iii) 聯營公司，倘本集團於合營公司並無單方面控制權或共同控制權，但整體直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，並可對合營公司行使重大影響力；或
- (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。

## 2.4 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。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備，分別列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例對銷，惟倘未變現虧損證實是由所轉讓資產減值所產生者則除外。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。本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備，分別列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例對銷，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。

2.4 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。

*過往於綜合可分派儲備對銷之商譽*

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

**2.4 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(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。

## 2.4 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，包括維修及保養，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份須定期替換，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

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

倘一項固定資產項目之不同部份有不同之可使用年期，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、可使用年期及折舊按估計之可使用年期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份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。

### 2.4 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。

倘由投資物業轉撥至發展中物業，用作其後會計處理之物業推定成本為其改變用途當日之公平值。倘若本集團佔用之物業由自用物業轉為投資物業，則本集團須根據「固定資產及折舊」所述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，須轉撥至可分派儲備，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、國庫票據、已抵押定期存款、應收賬款及按金、貸款及墊款及上市及非上市財務工具。



### 2.4 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。

### 2.4 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於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有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，評估其是否仍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，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。

### 2.4 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財務困難、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與估計未來現金流量(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減，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。

2.4 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」及「持續」之定義需要專業判斷。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虧損)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。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### (l) 不再確認為財務資產

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銀行及其他貸款、應付賬款及已收按金、客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款。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。

### 2.4 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為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；或(ii)首次確認之數額減(如適用)累積攤銷。

##### 不再確認為財務負債

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。

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### (q) 收入確認

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

- (i) 租金收入，於物業租出之期間以直線法按租期計算；
- (ii) 出售物業之收入，於交換具法律約束力之無條件銷售合約或當有關政府當局發出相關之竣工證(以較後者為準)時；
- (iii) 證券交易及出售投資，於有關成交單據交換時之交易日或證券交付之結算日；
- (iv) 利息收入，以應計方式按財務工具之估計年期採用實際利率法將未來估計之現金收入折現至財務資產之賬面淨值之比率計算；
- (v) 股息收入，於股東收取款項之權利得到確立時；
- (vi) 佣金收入，於應收期間入賬，除非收費乃用作彌補向客戶提供持續服務之成本或為客戶承擔風險，或性質屬利息收入。在此情況下，佣金收入則於有關期間按比例確認；及
- (vii) 投資顧問、管理及服務費收入，於已提供服務時。

#### (r) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。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。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (r) 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。

#### (s) 撥備

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

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後須解決有關責任之開支於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」。



**2.4 主要會計政策概要 (續)**

**(t) 僱員福利**

*有薪假期福利*

本集團按照僱員之僱傭合約以曆年為基準向僱員提供有薪年假。在若干情況下，於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。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (t) 僱員福利(續)

##### 以股份為基礎之付款交易

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

與僱員進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃使用經調整之柏力克—舒爾斯模型釐定，進一步詳情載於財務報告書附註31。

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。

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### (u) 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)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。

#### (v) 經營租約

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

#### (w) 現金及現金等價物

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

就編製財務狀況表而言，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。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (x) 外幣

本財務報告書以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報告書中之項目將以該功能貨幣列值。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。

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。

**2.4 主要會計政策概要 (續)**

**(y) 有關連人士**

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之有關連人士：

- (a) 直接或間接透過一位或多位中間人(i)控制本集團、被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，可對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制權；
- (b) 為聯營公司；
- (c) 為共同控制實體；
- (d) 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。

**(z) 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可分派儲備，直至其獲股東於股東大會批准為止。此等股息及分派在獲股東批准及宣派時確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息及分派之權力，故中期股息及分派可同時獲建議及宣派。因此，中期股息及分派在獲建議及宣派時即時確認為一項負債。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報告書需要管理層於報告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。此舉需對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。就估計使用價值而言，本集團需對現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，並需選擇適用之折現率以計算該等現金流量之現值。透過收購一間附屬公司及一間共同控制實體產生之商譽於二零零九年十二月三十一日之賬面值為71,485,000港元(二零零八年—71,485,000港元)。其他詳情載於財務報告書附註15。

### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### (b) 估計不明朗因素 (續)

##### 投資物業公平值估計

公平值之最佳憑證為類似租賃條款及其他合約在活躍市場之現價。在缺乏上述資料之情況下，本集團會考慮來自各種來源之資料，包括(i)參照獨立估值；(ii)性質、狀況和地區(或所訂立租約或其他合約)不同之物業在活躍市場之現價，並經調整以反映該等差異；(iii)類似物業在稍欠活躍市場之最近價格，並經調整以反映自按該等價格進行交易之日期以來經濟情況之任何變動；及(iv)按任何現有租約及其他合約條款根據未來現金流量之可靠估計所作之折現現金流量估計之資料，以及(倘適用)來自外來憑證之資料，例如相同地區和狀況之類似物業現時市場租金，並以反映現時市場對現金流量之數額及時間不確定因素之評估之折現率計算。

##### 可供出售財務資產之減值

本集團將若干資產分類為可供出售及於權益中確認其公平值變動。倘公平值減少，管理層就減少之價值作出評估，以釐定是否應於收益表內確認減值。年內已確認可供出售財務資產之減值虧損為6,317,000港元(二零零八年 — 1,611,000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106,337,000港元(二零零八年— 90,905,000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量之現值。

#### 4. 分部資料

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

- (a) 物業投資分部包括出租及轉售物業；
- (b) 物業發展分部包括發展及銷售物業；
- (c) 財務投資分部包括在貨幣及債券市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；
- (e) 企業融資及證券經紀分部提供證券及期貨經紀、投資銀行、包銷及其他相關顧問服務；
- (f) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；及
- (g) 「其他」分部主要包括發展電腦硬件及軟件、放款、提供項目及基金管理以及投資顧問服務。

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。

分部資產不包括遞延稅項資產及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。



4. 分部資料 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	企業融資及 證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>									
外來	6,015	3,307	5,671	13,821	53,727	13,815	13,371	—	109,727
分部間	—	—	—	—	—	—	6,119	(6,119)	—
<b>總計</b>	<b>6,015</b>	<b>3,307</b>	<b>5,671</b>	<b>13,821</b>	<b>53,727</b>	<b>13,815</b>	<b>19,490</b>	<b>(6,119)</b>	<b>109,727</b>
<b>分部業績</b>	<b>8,462</b>	<b>(4,775)</b>	<b>5,654</b>	<b>32,577</b>	<b>5,597</b>	<b>1,218</b>	<b>(1,443)</b>	<b>(6,119)</b>	<b>41,171</b>
未分配之企業開支									(53,063)
融資成本									(16,643)
所佔聯營公司業績	(301,114)	(320)	—	—	(78)	—	5,013	—	(296,499)
所佔共同控制實體業績	—	(3,377)	—	—	—	—	—	—	(3,377)
除稅前虧損									(328,411)
<b>分部資產</b>	<b>166,636</b>	<b>949,989</b>	<b>309,065</b>	<b>177,476</b>	<b>709,506</b>	<b>402,309</b>	<b>12,963</b>	<b>—</b>	<b>2,727,944</b>
於聯營公司之權益	2,756,925	258,906	—	—	778	—	341	—	3,016,950
於共同控制實體之權益	—	284,912	—	—	—	—	—	—	284,912
未分配資產									8,722
資產總值									6,038,528
<b>分部負債</b>	<b>2,482</b>	<b>3,051</b>	<b>—</b>	<b>24</b>	<b>686,227</b>	<b>160,110</b>	<b>1,793</b>	<b>—</b>	<b>853,687</b>
未分配負債									533,157
負債總額									1,386,844
<b>其他分部資料：</b>									
資本開支	9,936	13	—	—	111	53	205	—	10,318
折舊	(741)	(511)	—	—	(475)	(1,611)	(1,632)	—	(4,970)
呆壞賬撥備撥回：									
銀行業務	—	—	—	—	—	2,114	—	—	2,114
非銀行業務	—	—	—	—	4,948	—	—	—	4,948
減值虧損撥回／(撥備)：									
聯營公司	—	—	—	—	—	—	5,000	—	5,000
一間共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(494)	—	(494)
持作銷售之物業	(759)	—	—	—	—	—	—	—	(759)
發展中物業	—	(3,518)	—	—	—	—	—	—	(3,518)
可供出售財務資產	—	—	—	(6,317)	—	—	—	—	(6,317)
按公平值列入損益賬之財務									
資產之公平值收益淨額	—	—	—	27,948	—	—	—	—	27,948
投資物業之公平值收益	7,407	—	—	—	—	—	—	—	7,407
未分配項目：									
資本開支									36
折舊									(840)

## 財務報告書附註(續)

### 4. 分部資料(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	企業融資及 證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>									
外來	6,047	84,239	8,133	3,211	65,622	16,399	24,536	—	208,187
分部間	—	—	—	—	519	—	10,309	(10,828)	—
<b>總計</b>	<b>6,047</b>	<b>84,239</b>	<b>8,133</b>	<b>3,211</b>	<b>66,141</b>	<b>16,399</b>	<b>34,845</b>	<b>(10,828)</b>	<b>208,187</b>
<b>分部業績</b>	<b>72,033</b>	<b>(18,149)</b>	<b>7,575</b>	<b>(155,915)</b>	<b>12,770</b>	<b>299</b>	<b>9,766</b>	<b>(9,893)</b>	<b>(81,514)</b>
未分配之企業開支									(70,732)
融資成本									(23,261)
所佔聯營公司業績	(41,541)	(132)	—	—	12	—	5,470	—	(36,191)
所佔共同控制實體業績	—	(104)	—	—	—	—	(670)	—	(774)
除稅前虧損									(212,472)
<b>分部資產</b>	<b>680,286</b>	<b>247,418</b>	<b>623,393</b>	<b>148,003</b>	<b>586,772</b>	<b>389,514</b>	<b>23,622</b>	<b>—</b>	<b>2,699,008</b>
於聯營公司之權益	2,996,073	254,396	—	—	856	—	10,156	—	3,261,481
於共同控制實體之權益	—	254,931	—	—	—	—	—	—	254,931
未分配資產									9,491
資產總值									6,224,911
<b>分部負債</b>	<b>5,914</b>	<b>4,986</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>575,635</b>	<b>135,856</b>	<b>540</b>	<b>—</b>	<b>722,931</b>
未分配負債									641,063
負債總額									1,363,994
<b>其他分部資料：</b>									
資本開支	155	928	—	—	373	242	245	—	1,943
折舊	(700)	(370)	—	(61)	(366)	(1,916)	(1,730)	—	(5,143)
呆壞賬撥備：									
銀行業務	—	—	—	—	—	(729)	—	—	(729)
非銀行業務	—	(14,246)	—	—	—	—	(6,628)	—	(20,874)
減值虧損撥回/(撥備)：									
聯營公司	—	—	—	—	—	—	18,000	—	18,000
一間共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(1,858)	—	(1,858)
持作銷售之物業	(389)	—	—	—	—	—	—	—	(389)
發展中物業	—	(9,089)	—	—	—	—	—	—	(9,089)
可供出售財務資產	—	—	—	(1,611)	—	—	—	—	(1,611)
按公平值列入損益賬之財務資產 之公平值虧損淨額	—	—	—	(151,161)	—	—	—	—	(151,161)
投資物業之公平值收益	62,899	—	—	—	—	—	—	—	62,899
未分配項目：									
資本開支									14,223
折舊									(1,220)

4. 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	二零零九年 千港元
香港	74,294	81,842
澳門	16,405	16,399
新加坡共和國	11,004	98,515
其他	8,024	11,431
	<b>109,727</b>	208,187

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	1,570	22,136
澳門	585,674	552,130
新加坡共和國	3,347,174	3,620,411
其他	376,037	356,722
	<b>4,310,455</b>	4,551,399

非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具及遞延稅項資產。

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。

## 5. 收入

收入乃本集團之營業額，包括租金收入總額、出售物業所得款項總額、財務投資(包括銀行存款及債務證券之利息收入)之收入總額、證券投資之收入(包括出售證券投資之收益／(虧損)、股息收入及相關利息收入)、包銷及證券經紀之收入總額、來自一間銀行附屬公司之利息收入、佣金、交易收入及其他收入之總額、項目管理之收入總額，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
物業投資	6,015	6,047
物業發展	3,307	84,239
財務投資	5,671	8,133
證券投資	13,821	3,211
企業融資及證券經紀	53,727	65,622
銀行業務	13,815	16,399
其他	13,371	24,536
	<b>109,727</b>	208,187

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

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入	9,914	11,650
佣金收入	3,415	4,395
其他收入	486	354
	<b>13,815</b>	16,399

## 財務報告書附註 (續)

### 6. 除稅前虧損

除稅前虧損已計入／(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	6,015	6,047
減：支出	(2,573)	(1,754)
租金收入淨額	3,442	4,293
僱員福利開支(附註(a))：		
工資及薪金	(59,639)	(72,666)
購股權	—	(419)
退休福利成本(附註(b))	(2,911)	(3,037)
員工成本總額	(62,550)	(76,122)
利息收入：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	—	57
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	779	825
可供出售之上市財務資產	1,487	1,189
持至到期日之上市財務資產	848	877
貸款及墊款	642	2,215
銀行業務	9,914	11,650
其他	5,671	8,133
股息收入：		
上市投資	236	433
非上市投資	1,690	1,336
其他非上市投資收入	—	1,124
出售下列項目之收益／(虧損)：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	6,734	(4,999)
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,047	2,369
可供出售之非上市財務資產	—	5,988
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	15,915	(27,564)
非上市	12,033	(123,597)
下列項目之減值虧損撥備：		
可供出售之非上市財務資產	(6,317)	(1,611)
一間共同控制實體	(494)	(1,858)
持作銷售之物業	(759)	(389)
銀行業務產生之利息開支	(579)	(1,666)
折舊	(5,810)	(6,363)
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租土地及樓宇	252	—
其他固定資產項目	(19)	2
出售投資物業之虧損	(145)	—
匯兌收益／(虧損)淨額	6,490	(4,252)
出售存貨之成本	(2,938)	(67,722)
核數師酬金	(2,208)	(2,626)
根據土地及樓宇之經營租約租金支付之最低租約款項	(23,204)	(20,647)

附註：

- (a) 該等款額包括財務報告書附註7所披露之董事薪酬。
- (b) 於年底，可用作抵銷退休金計劃日後僱主供款之被沒收自願性供款並不重大。

7. 董事薪酬

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

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
董事袍金	747	747
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	2,630	2,626
退休福利成本	24	24
	<b>3,401</b>	3,397

年內已支付予各董事之薪酬如下：

二零零九年	基本薪金、 房屋及其他津貼			總額 千港元
	董事袍金 千港元	與非現金利益 千港元	退休福利成本 千港元	
執行董事：				
李棕先生	—	—	—	—
李聯煒先生	59	906	12	977
許起予先生	—	1,724	12	1,736
	<b>59</b>	<b>2,630</b>	<b>24</b>	<b>2,713</b>
非執行董事：				
李文正博士	120	—	—	120
陳念良先生	179	—	—	179
	<b>299</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>299</b>
獨立非執行董事：				
卓盛泉先生	139	—	—	139
容夏谷先生	130	—	—	130
徐景輝先生	120	—	—	120
	<b>389</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>389</b>
	<b>747</b>	<b>2,630</b>	<b>24</b>	<b>3,401</b>

## 財務報告書附註 (續)

### 7. 董事薪酬 (續)

年內已支付予各董事之薪酬如下：(續)

二零零八年	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	退休福利成本 千港元	總額 千港元
執行董事：				
李棕先生	—	—	—	—
李聯煒先生	59	906	12	977
許起予先生	—	1,720	12	1,732
	59	2,626	24	2,709
非執行董事：				
李文正博士	120	—	—	120
陳念良先生	179	—	—	179
	299	—	—	299
獨立非執行董事：				
卓盛泉先生	139	—	—	139
容夏谷先生	130	—	—	130
徐景輝先生	120	—	—	120
	389	—	—	389
	747	2,626	24	3,397

年內並無就董事放棄或同意放棄任何薪酬作出有關之安排。

授予董事之購股權之詳情載於財務報告書附註31。

### 8. 五位最高薪酬僱員之薪酬

年內五位最高薪酬僱員包括一位(二零零八年 — 一位)董事，其薪酬詳情載於財務報告書附註7。  
年內其餘四位(二零零八年 — 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	7,563	5,786
已付及應付酌情花紅	1,598	7,154
退休福利成本	128	116
	<b>9,289</b>	13,056

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
1,500,001–2,000,000	2	2
2,500,001–3,000,000	1	1
3,000,001–3,500,000	1	—
6,500,001–7,000,000	—	1
	<b>4</b>	4

### 9. 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及其他貸款之利息	20,036	32,221
減：資本化利息	(3,393)	(6,183)
	<b>16,643</b>	26,038

該款額不包括本集團一間銀行附屬公司所產生之利息開支。



#### 10. 所佔聯營公司業績

該款項包括本集團於一項物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之所佔虧損約301,114,000港元(二零零八年—40,739,000港元)，該物業基金之目標為投資於亞洲之房地產。LAAP及其附屬公司(統稱「LAAP集團」)參與一項合營項目，投資一間主要從事物業投資及發展及酒店經營之新加坡共和國上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。二零零九年之虧損主要來自OUE及其聯營公司之投資物業公平值虧損淨額及物業發展項目減值虧損。

#### 11. 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	386	—
往年超額撥備	(2,139)	—
遞延	(1,554)	(98)
	(3,307)	(98)
海外:		
年內支出	720	6,956
往年超額撥備	(26)	(60)
遞延	2,298	11,267
	2,992	18,163
年內支出/(扣抵)總額	(315)	18,065

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。

### 11. 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
除稅前虧損	<b>(328,411)</b>	(212,472)
按法定稅率16.5%(二零零八年—16.5%)計算之稅項	<b>(54,188)</b>	(35,058)
其他司法管轄區不同稅率之影響	<b>2,189</b>	6,488
稅率變動之影響	<b>—</b>	(94)
就過往年度即期稅項作出之調整	<b>(2,165)</b>	(60)
應佔共同控制實體及聯營公司之溢利及虧損	<b>49,480</b>	6,099
毋須課稅之收入	<b>(7,458)</b>	(8,619)
不可扣稅之開支	<b>5,081</b>	32,830
已動用過往年度稅項之虧損	<b>(449)</b>	(777)
未確認稅項虧損	<b>7,195</b>	17,256
按本集團實際稅率計算之稅項支出／(扣抵)	<b>(315)</b>	18,065

就於新加坡共和國及澳門營運之公司而言，按年內估計應課稅溢利計算之公司稅率分別為17%及12%(二零零八年—18%及12%)。

所佔聯營公司應佔稅項扣抵50,520,000港元(二零零八年—支出20,986,000港元)已計入綜合收益表之「所佔聯營公司業績」內。

### 12. 本公司權益持有人應佔業績

年內本公司權益持有人應佔綜合業績包括列於本公司財務報告書之溢利3,047,000港元(二零零八年—5,218,000港元)，載於本財務報告書附註32。

### 13. 本公司權益持有人應佔每股虧損

#### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合虧損325,978,000港元(二零零八年—227,070,000港元)；及(ii)年內已發行股份加權平均數1,816,764,000股普通股(二零零八年—1,650,016,000股普通股)計算。

#### (b) 攤薄後之每股虧損

由於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止各年度之尚未行使購股權及認股權證並無對該等年度之每股基本虧損造成攤薄效應，故並無呈列該等年度攤薄後之每股虧損。

14. 分派

	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分派一無 (二零零八年—每股普通股1.75港仙)	—	31,819
擬派之末期分派一無 (二零零八年一無)	—	—
	—	31,819

15. 商譽

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日:		
成本值	<b>75,227</b>	75,227
累積減值	<b>(3,742)</b>	(3,742)
賬面淨值	<b>71,485</b>	71,485

商譽減值測試

透過業務合併產生之商譽已按銀行業務可呈報分類之現金產生單位分配作減值測試。

銀行業務現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值而釐定，該使用價值則利用高層管理人員所批准之五年財政預算得出之現金流量預測而計算。現金流量預測所應用之折現率為5% (二零零八年—5%)。用於推斷五年期後銀行業務之現金流量之增長率假設為零。

16. 固定資產

本集團

二零零九年	批租土地 千港元	批租土地 及樓宇 千港元	批租物業改善工程、 傢俬、裝置、 設備及汽車 千港元	總計 千港元
成本值或估值：				
於二零零九年一月一日	36,507	84,590	77,672	198,769
年內增添	—	9,226	1,128	10,354
重估盈餘	—	32,108	—	32,108
重新分類至投資物業	—	(54,902)	—	(54,902)
出售一間附屬公司	—	—	(220)	(220)
年內出售	(36,135)	(59,446)	(396)	(95,977)
匯兌調整	(372)	(842)	94	(1,120)
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>10,734</b>	<b>78,278</b>	<b>89,012</b>
累積折舊：				
於二零零九年一月一日	97	1,443	64,604	66,144
年內折舊撥備	281	508	5,021	5,810
重新分類至投資物業	—	(769)	—	(769)
出售一間附屬公司	—	—	(201)	(201)
年內出售	(377)	(527)	(377)	(1,281)
匯兌調整	(1)	(2)	77	74
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>653</b>	<b>69,124</b>	<b>69,777</b>
賬面淨值：				
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>10,081</b>	<b>9,154</b>	<b>19,235</b>

16. 固定資產 (續)

本集團

二零零八年	批租土地 千港元	批租土地 及樓宇 千港元	批租物業改善工程、 傢俬、裝置、 設備及汽車 千港元	總計 千港元
成本值:				
於二零零八年一月一日	—	25,047	84,303	109,350
年內增添	—	14,218	1,948	16,166
自發展中物業重新分類	38,931	48,336	—	87,267
出售附屬公司	—	—	(8,536)	(8,536)
年內出售	—	—	(172)	(172)
匯兌調整	(2,424)	(3,011)	129	(5,306)
於二零零八年十二月三十一日	36,507	84,590	77,672	198,769
累積折舊:				
於二零零八年一月一日	—	1,022	63,518	64,540
年內折舊撥備	99	424	5,840	6,363
出售附屬公司	—	—	(4,405)	(4,405)
年內出售	—	—	(154)	(154)
匯兌調整	(2)	(3)	(195)	(200)
於二零零八年十二月三十一日	97	1,443	64,604	66,144
賬面淨值:				
於二零零八年十二月三十一日	36,410	83,147	13,068	132,625

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
位於香港以外地區之長期批租土地及樓宇	—	95,783
位於香港以外地區之中期批租土地及樓宇	10,081	23,774
總計	10,081	119,557

16. 固定資產(續)

本公司

	傢俬、裝置、設備及汽車	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
成本值:		
年初結餘	7,159	7,153
年內增添	37	6
年終結餘	7,196	7,159
累積折舊:		
年初結餘	5,663	4,444
年內折舊撥備	839	1,219
年終結餘	6,502	5,663
賬面淨值	694	1,496

17. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	530,336	524,709
年內增添	4,952	49,672
自固定資產重新分類	54,133	—
重新分類至發展中物業	(421,000)	—
出售一間附屬公司	—	(105,500)
年內出售	(19,500)	—
公平值調整	7,407	62,899
匯兌調整	546	(1,444)
年終結餘	156,874	530,336
按以下租約年期持有之投資物業:		
批租(附註)	125,048	502,877
位於香港以外地區之永久業權	31,826	27,459
	156,874	530,336

附註: 批租投資物業包括位於香港之中期批租土地及樓宇及位於香港以外地區之中期批租土地及樓宇, 分別為零(二零零八年—19,500,000港元)及125,048,000港元(二零零八年—483,377,000港元)。

### 17. 投資物業(續)

根據獨立合資格估值師Professional Asset Valuers, Incorporated、世邦魏理仕、永利行評值顧問有限公司、Procasa Real Estate GmbH及四川大友房地產評估諮詢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156,874,000港元(二零零八年—510,836,000港元)。

參照於二零零九年出售予獨立第三方之投資物業之實際出售價值，位於香港之投資物業於二零零八年十二月三十一日重估之價值為19,500,000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。

### 18. 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	<b>285,151</b>	212,271
年內增添	<b>48,860</b>	224,558
自投資物業重新分類	<b>421,000</b>	—
重新分類至固定資產	—	(87,267)
重新分類至持作銷售之物業	—	(80,479)
匯兌調整	<b>1,369</b>	16,068
年終結餘	<b>756,380</b>	285,151
減值虧損撥備：		
年初結餘	<b>(25,669)</b>	(26,780)
重新分類至持作銷售之物業	—	10,083
年內減值	<b>(3,518)</b>	(9,089)
匯兌調整	<b>(223)</b>	117
年終結餘	<b>(29,410)</b>	(25,669)
	<b>726,970</b>	259,482
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	<b>57,430</b>	40,443
中期租約土地及樓宇	<b>635,188</b>	180,555
永久業權	<b>34,352</b>	38,484
	<b>726,970</b>	259,482

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。

19. 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
所佔非上市投資資產淨值	<b>2,635,257</b>	2,874,743
應收聯營公司款項	<b>398,056</b>	408,147
	<b>3,033,313</b>	3,282,890
減值虧損撥備	<b>(16,363)</b>	(21,409)
	<b>3,016,950</b>	3,261,481

於二零零九年十二月三十一日之結餘包括本集團於LAAP之權益約2,750,345,000港元(二零零八年—2,989,503,000港元)。LAAP參與投資於OUE之合營項目。LAAP集團持有之所有OUE股份已作抵押以獲取可供LAAP附屬公司使用之銀行融資。於二零一零年三月，LAAP集團收購合營項目夥伴於OUE持有之直接及間接權益，有關收購使LAAP於OUE之控股權增加至約88.52%。

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

下表列示摘錄自本集團聯營公司管理賬目之財務資料概要：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	<b>19,311,579</b>	19,368,376
負債	<b>(10,372,315)</b>	(9,997,818)
收入	<b>842,112</b>	895,596
虧損	<b>(314,620)</b>	(51,281)

主要聯營公司之詳情載於第123頁。



20. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
所佔非上市投資資產淨值	82,453	66,897
應收共同控制實體款項	203,487	188,568
	285,940	255,465
減值虧損撥備	(1,028)	(534)
	284,912	254,931

與共同控制實體之結餘包括一筆3,977,000港元(二零零八年—3,974,000港元)之貸款，該筆貸款乃以一間共同控制實體之若干股份作抵押，按年利率美元最優惠利率加2%(二零零八年—美元最優惠利率加2%)計息及無固定還款期。該筆貸款並未逾期或已減值，其賬面值與其公平值相若。

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

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	703,338	659,970
非流動資產	305	351
流動負債	(38,828)	(27,469)
非流動負債	(379,615)	(378,232)
資產淨值	285,200	254,620
所佔共同控制實體業績：		
收入	8,150	14,418
開支總額	(11,527)	(15,192)
除稅後虧損	(3,377)	(774)
所佔共同控制實體資本承擔	77,349	20,399

主要共同控制實體之詳情載於第124頁。

21. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	二零零九年 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：				
海外上市之債務證券	17,509	12,559	—	—
非上市投資基金	82,441	71,814	—	—
	99,950	84,373	—	—
按成本值列賬之財務資產：				
非上市股票證券	88,777	88,386	—	—
非上市債務證券	3,165	3,165	3,165	3,165
減值虧損撥備	(85,555)	(85,019)	—	—
	6,387	6,532	3,165	3,165
	106,337	90,905	3,165	3,165

債務證券之實際年利率介乎零至10%(二零零八年—零至10%)。

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	88,777	88,386	—	—
債務證券：				
會所債券	3,165	3,165	3,165	3,165
企業	7,320	3,490	—	—
銀行及其他金融機構	10,189	9,069	—	—
	20,674	15,724	3,165	3,165

年內，本集團於綜合其他全面收入中確認之可供出售財務資產之收益總額為11,380,000港元(二零零八年—虧損48,160,000港元)，其中零港元(二零零八年—1,719,000港元)之收益已於年內自綜合其他全面收入重新分類至綜合收益表。

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

### 21. 可供出售財務資產 (續)

上市債務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，一項非上市投資基金之市值出現重大下跌。董事認為有關下跌說明上述之可供出售財務資產已出現減值，而6,317,000港元(二零零八年—無)之減值虧損已於年內之綜合收益表中確認，該減值虧損包括自綜合其他全面收入重新分類之6,317,000港元(二零零八年—無)。

年內，董事參照被投資者之管理層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。年內並無減值虧損(二零零八年—1,611,000港元)自綜合收益表中扣除。

於二零零八年，本集團已將其若干債務工具自公平值列入損益賬類別重新分類至可供出售類別，原因為持有該等債務工具以於短期內買賣之意向已轉為在可預見將來持有該等債務工具。於二零零九年十二月三十一日，該等債務工具按公平值7,320,000 港元(二零零八年—3,490,000港元)列賬。倘並無進行重新分類，本集團年內應在綜合收益表中確認3,830,000港元之公平值收益(二零零八年—虧損5,243,000港元)。

## 22. 持至到期日財務資產

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
債務證券，按攤銷成本： 海外上市	9,431	9,467
上市債務證券之市值	9,640	9,760

債務證券之實際年利率為9%(二零零八年—9%)。

持至到期日財務資產發行機構之分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行及其他金融機構	9,431	9,467

## 23. 貸款及墊款

給予本集團客戶之貸款及墊款之實際年利率介乎3%至9%(二零零八年—3%至9%)。貸款及墊款之賬面值與其公平值相若。證券經紀及銀行業務產生之若干結餘乃以賬面值為386,678,000港元(二零零八年—419,914,000港元)客戶之物業、按金及證券作抵押。

於報告期結束時，逾期或已減值結餘乃與銀行及放款業務有關。年內呆壞賬撥備變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	8,597	2,868
呆壞賬撥備	501	5,729
減值撥備撥回	(50)	—
年終結餘	9,048	8,597

除上述者外，其餘結餘並非逾期或已減值，且是關於多名於近期無拖欠記錄之客戶。

24. 按公平值列入損益賬之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零九年 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
持作買賣：				
股票證券：				
香港上市	25,081	7,611	10,506	3,750
海外上市	8,807	2,141	3,095	1,457
	<b>33,888</b>	9,752	<b>13,601</b>	5,207
投資基金：				
非上市	27,820	29,953	—	—
其他：				
非上市	—	7,800	—	—
	<b>61,708</b>	47,505	<b>13,601</b>	5,207

按公平值列入損益賬之財務資產發行機構之分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 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	23,161	9,752	13,601	5,207
銀行及其他金融機構	6,528	—	—	—
公共企業	4,199	—	—	—
	<b>33,888</b>	9,752	<b>13,601</b>	5,207

**25. 應收賬款、預付款項及按金**

包含於應收貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	<b>38,437</b>	44,010
30日以內	<b>10,414</b>	19,162
31至60日	<b>171</b>	—
61至90日	<b>3</b>	—
	<b>49,025</b>	63,172

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，與一項物業發展項目有關之應收賬款15,874,000港元(二零零八年—15,874,000港元)已減值及作出撥備。除此之外，其餘結餘並非逾期或已減值，且是關於多名於近期無拖欠記錄之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。

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

26. 銀行及其他貸款

	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
銀行貸款：				
有抵押(附註(a))	205,428	201,503	—	—
無抵押	10,000	39,277	—	—
	<b>215,428</b>	240,780	—	—
其他貸款：				
無抵押(附註(b))	283,930	346,905	283,930	346,905
	<b>499,358</b>	587,685	<b>283,930</b>	346,905
減：列入流動部份之金額	(49,550)	(386,182)	(39,550)	(346,905)
非流動部份	<b>449,808</b>	201,503	<b>244,380</b>	—
按貨幣分類之銀行及其他貸款：				
港元	254,380	211,903	244,380	191,903
美元	225,670	356,505	39,550	155,002
人民幣	19,308	19,277	—	—
	<b>499,358</b>	587,685	<b>283,930</b>	346,905
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	10,000	39,277	—	—
第二年	186,120	—	—	—
第三至五年內(包括首尾兩年)	19,308	201,503	—	—
	<b>215,428</b>	240,780	—	—
須於下列期間償還之其他貸款：				
一年內	39,550	346,905	39,550	346,905
第二年	244,380	—	244,380	—
	<b>283,930</b>	346,905	<b>283,930</b>	346,905

本集團及本公司銀行及其他貸款之賬面值與其公平值相若，其利息按年利率介乎1.5%至6.1% (二零零八年—1.6%至6.0%) 計算。

**26. 銀行及其他貸款 (續)**

附註：

- (a) 於報告期結束時，銀行貸款分別以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干投資物業及發展中物業之第一法定按揭，賬面值分別為80,331,000港元(二零零八年—410,000,000港元)及 421,000,000 港元(二零零八年—無)；及
- (ii) 本集團若干定期存款，賬面值為292,000 港元(二零零八年—無)。
- (b) 於報告期結束時，本集團其他貸款包括來自本公司之居間控股公司力寶有限公司(「力寶」)及第三方墊付之無抵押貸款分別為244,380,000港元(二零零八年—191,903,000港元)及39,550,000港元(二零零八年—155,002,000港元)。來自力寶墊付之貸款須於二零一一年六月三十日或之前償還。來自第三方墊付之貸款已按借貸雙方同意之條款續期一年，並須於二零一零年六月二十六日或之前償還。

**27. 應付賬款、應計款項及已收按金**

包含於應付貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	650,888	534,248
30日以內	14,604	19,319
	<b>665,492</b>	553,567

按要求償還之未償還結餘包括就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付客戶款項。於二零零九年十二月三十一日，客戶信託銀行結餘總額為630,560,000港元(二零零八年—509,355,000港元)。

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

**28. 客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款**

銀行業務之客戶往來、定期、儲蓄及其他存款之實際年利率介乎0.01%至2.9 % (二零零八年—0.3%至4.5%)。



29. 遞延稅項

年內遞延稅項之變動如下：

本集團

	超出相關 折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	可供出售 財務資產 之公平值收益 千港元	總額 千港元
<b>二零零九年</b>				
於二零零九年一月一日	495	25,793	1,320	27,608
年內於收益表中扣除之遞延稅項	2	742	—	744
年內於權益中扣除／(計入) 之遞延稅項	—	3,853	(632)	3,221
匯兌調整	—	13	1	14
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>497</b>	<b>30,401</b>	<b>689</b>	<b>31,587</b>
<b>二零零八年</b>				
於二零零八年一月一日	554	20,400	7,957	28,911
年內於收益表中扣除／(計入) 之遞延稅項	(59)	11,322	—	11,263
稅率變動之影響	—	(94)	—	(94)
年內於權益中計入之遞延稅項	—	—	(6,620)	(6,620)
出售附屬公司	—	(5,917)	—	(5,917)
匯兌調整	—	82	(17)	65
<b>於二零零八年十二月三十一日</b>	<b>495</b>	<b>25,793</b>	<b>1,320</b>	<b>27,608</b>

本集團就財務申報用途之遞延稅項結餘分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨值	—	184
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨值	(31,587)	(27,792)
	<b>(31,587)</b>	<b>(27,608)</b>

### 29. 遞延稅項(續)

本集團於香港產生稅項虧損207,999,000港元(二零零八年—142,836,000港元)，可無限期用於抵銷該等虧損公司日後之應課稅溢利。由於難以預測未來溢利，故並無於報告期結束時就該等虧損確認遞延稅項資產。

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

於二零零九年十二月三十一日，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。

### 30. 股本 股份

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>法定：</b>		
4,000,000,000股(二零零八年—4,000,000,000股) 每股面值1.00港元之普通股	<b>4,000,000</b>	4,000,000
<b>已發行及繳足：</b>		
1,816,655,677股(二零零八年—1,818,185,927股*) 每股面值1.00港元之普通股	<b>1,816,656</b>	1,818,186

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

年內，股本變動如下：

- (a) 以現金方式按每股1.25港元之認購價行使本公司合共4,688港元之認股權證所附之認購權後，發行合共3,750股每股面值1.00港元之本公司普通股。

**30. 股本 (續)**

**股份 (續)**

- (b) 本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共1,534,000股每股面值1.00港元之本公司普通股，其後註銷上述所有購回股份。如財務報告書綜合權益變動表第41頁所載，有關購回所產生之折讓491,000港元已計入本公司之可分派儲備，而1,534,000港元之金額則自可分派儲備轉撥至資本贖回儲備。

董事會決定年內購回本公司股份，藉此提升本公司之每股資產淨值，整體而言對股東有利。

**認股權證**

於二零零九年一月一日，本公司有202,023,707份尚未行使之認股權證，總認購價值約為252,530,000港元。每份認股權證之持有人均可於二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)，按每股1.25港元(可予調整)之認購價以現金認購一股本公司面值1.00港元之普通股。年內，總認購價值4,688港元之3,750份認股權證獲行使，按每股1.25港元之認購價認購3,750股每股面值1.00港元之普通股。於報告期結束時，本公司有202,019,956份尚未行使之認股權證，總認購價值約252,525,000港元。根據本公司現時之股本結構，全面行使該等認股權證將導致額外發行202,019,956股本公司每股面值1.00港元之普通股。

### 31. 購股權計劃

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

可於行使所有根據購股權計劃及其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權後予以發行之股份數目之整體限額，不得超過本公司不時已發行股份之30%。可根據購股權計劃授出之購股權所涉及之股份數目上限(當連同根據本公司任何其他購股權計劃於採納日期後授出之購股權所涉及之任何股份)不得超過本公司於採納日期已發行股本之10%，即134,682,909股股份(「計劃授權限額」)。計劃授權限額可予以更新，惟須事先取得本公司股東批准。因行使根據購股權計劃授予及將授予任何單一合資格人士(不論是否已成為承授人)之購股權而發行及將予發行之股份總數，於任何12個月期間內，不得超過於有關時間本公司已發行股份之1%限額。根據購股權計劃，股份之行使價由董事會全權自行釐定，但無論如何不得低於以下之較高者：(i)本公司股份於購股權授出日期在聯交所每日報價表所載之收市價；(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所載之平均收市價；及(iii)本公司股份於購股權授出日期之面值。

31. 購股權計劃 (續)

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)無代價授出之購股權，以初步行使價每股1.68港元(可予調整)認購合共13,468,000股本公司每股面值1.00港元之普通股(「股份」)。由於在二零零八年六月本公司按每持有二十股股份可認購七股供股股份之比例進行新股供股，本公司購股權所涉及股份之數目及行使價已作出調整，導致可按行使價每股股份1.24港元(可予調整)認購合共18,181,800股股份之購股權，自二零零八年六月二十七日起生效。上述購股權於授出日期至二零零八年六月十六日期間不得行使。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。

於二零零八年八月一日，根據購股權計劃向一名合資格人士無代價授出一份購股權，以行使價每股股份1.00港元(可予調整)認購2,025,000股股份。該購股權於授出日期至二零零九年七月三十一日期間不得行使。該購股權可於二零零九年八月一日至二零一二年十二月十六日期間行使。

於二零零九年十二月三十一日，有尚未行使根據購股權計劃授出之購股權，以認購20,206,800股股份(「購股權股份」)。

根據購股權計劃授出之購股權股份之詳情概述如下：

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及 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	1.24	4,590,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	1.24	810,000
許起予	二零零七年十二月十七日	1.24	607,500
卓盛泉	二零零七年十二月十七日	1.24	607,500
容夏谷	二零零七年十二月十七日	1.24	607,500
徐景輝	二零零七年十二月十七日	1.24	607,500
僱員(附註)	二零零七年十二月十七日	1.24	7,516,800
其他	二零零七年十二月十七日 二零零八年八月一日	1.24 1.00	2,835,000 2,025,000
總計			20,206,800
每股股份加權平均行使價(港元)			1.22

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，不包括本公司董事及行政總裁。

**31. 購股權計劃 (續)**

年內，本公司之購股權概無被授出、行使、取消或失效。

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

於二零零九年十二月三十一日，購股權股份之行使價及尚未行使之購股權之行使期如下：

購股權股份數目	每股股份 行使價 (附註) 港元	行使期
18,181,800	1.24	二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日
2,025,000	1.00	二零零九年八月一日至二零一二年十二月十六日

附註：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。

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419,000港元，其中419,000港元由本集團確認為購股權開支。

截至二零零八年十二月三十一日止年度授出股本結算之購股權之公平值，於授出日期使用經調整之柏力克—舒爾斯(Black-Scholes)模型，並經計入授出購股權之條款及條件後估算。下表載列就該模型所使用之數據：

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

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

計算公平值時並無計及已授出購股權之其他特性。

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

**31. 購股權計劃 (續)**

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

**32. 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頁綜合權益變動表內呈列。

**本公司**

	股份溢價賬	購股權儲備	資本贖回儲備 (附註(d))	可分派儲備 (附註(c))	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>二零零九年</b>					
於二零零九年一月一日	43,526	7,219	11,794	975,205	1,037,744
年內全面收入總額(附註12)	—	—	—	3,047	3,047
認股權證獲行使時發行之股份	1	—	—	—	1
購回股份	—	—	1,534	(1,043)	491
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>43,527</b>	<b>7,219</b>	<b>13,328</b>	<b>977,209</b>	<b>1,041,283</b>
<b>二零零八年</b>					
於二零零八年一月一日	50,988	6,800	11,760	1,069,172	1,138,720
年內全面收入總額(附註12)	—	—	—	5,218	5,218
供股	(7,462)	—	—	—	(7,462)
購回股份	—	—	34	(25)	9
股本結算之購股權安排	—	419	—	—	419
已宣派及支付之二零零七年末期分派	—	—	—	(67,341)	(67,341)
已宣派及支付之二零零八年年中期分派	—	—	—	(31,819)	(31,819)
<b>於二零零八年十二月三十一日</b>	<b>43,526</b>	<b>7,219</b>	<b>11,794</b>	<b>975,205</b>	<b>1,037,744</b>

32. 儲備 (續)

附註：

- (a) 註銷股份溢價賬及轉撥至可分派儲備：  
根據一九九七年十二月二日於本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案，股份溢價賬之全部進賬額3,630,765,000港元被註銷(「註銷」)。因註銷所產生之進賬額已轉撥至可分派儲備。註銷所產生之儲備餘額可應用於本公司日後之任何資本化發行，或用作分派予本公司之股東。
- (b) 本集團於二零零九年十二月三十一日之可分派儲備包括保留溢利1,144,275,000港元(二零零八年—1,470,337,000港元)及因註銷所產生之餘額1,054,919,000港元(二零零八年—1,055,962,000港元)。
- (c) 本公司於二零零九年十二月三十一日之可分派儲備包括繳入盈餘134,329,000港元(二零零八年—134,329,000港元)、累計虧損212,039,000港元(二零零八年—215,086,000港元)及因註銷所產生之餘額1,054,919,000港元(二零零八年—1,055,962,000港元)。
- (d) 資本贖回儲備屬不可派發給股東之儲備。
- (e) 法定儲備為本公司一間銀行附屬公司所產生之儲備部份，只可按照該附屬公司業務所在國家之法例規定，於若干有限情況下作出分派。
- (f) 監管儲備為本公司一間銀行附屬公司所產生之儲備部份，該部份乃產生自按照香港會計準則第39號及為監管目的所作出減值撥備之差額。

33. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	44,953	44,953
應收附屬公司款項	3,904,236	3,818,682
應付附屬公司款項	(784,395)	(764,637)
	<b>3,164,794</b>	3,098,998
減值虧損撥備	(116,414)	(110,103)
	<b>3,048,380</b>	2,988,895

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其資金成本。董事認為，該等結餘被視為於附屬公司之類股本投資。

主要附屬公司之詳情載於第119至122頁。



34. 綜合現金流動表附註

(a) 除稅前虧損及經營所得／(所用)之現金對賬

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損		<b>(328,411)</b>	(212,472)
調整：			
所佔聯營公司業績		<b>296,499</b>	36,191
所佔共同控制實體業績		<b>3,377</b>	774
出售下列項目之虧損／(收益)：			
固定資產		<b>(233)</b>	(2)
投資物業	6	<b>145</b>	—
可供出售財務資產		—	(5,988)
附屬公司	34(b)	—	(7,417)
呆壞賬撥備／(撥備撥回)		<b>(7,062)</b>	21,603
減值虧損撥備／(撥回)：			
聯營公司		<b>(5,000)</b>	(18,000)
一間共同控制實體	6	<b>494</b>	1,858
可供出售財務資產	6	<b>6,317</b>	1,611
持作銷售之物業	6	<b>759</b>	389
發展中物業		<b>3,518</b>	9,089
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值			
虧損／(收益)淨額		<b>(27,948)</b>	151,161
投資物業之公平值收益		<b>(7,407)</b>	(62,899)
融資成本	9	<b>16,643</b>	26,038
利息收入		<b>(19,341)</b>	(24,946)
股息收入		<b>(1,926)</b>	(1,769)
折舊	6	<b>5,810</b>	6,363
購股權	6	—	419
		<b>(63,766)</b>	(77,997)
按公平值列入損益賬之財務資產減少		<b>1,745</b>	191,852
持至到期日財務資產減少		<b>36</b>	105
持作銷售之物業減少		<b>2,665</b>	67,721
貸款及墊款減少		<b>14,604</b>	56,304
應收賬款、預付款項及按金減少		<b>24,457</b>	34,342
客戶之信託銀行結餘減少／(增加)		<b>(120,883)</b>	216,917
應付賬款、應計款項及已收按金增加／(減少)		<b>80,326</b>	(260,821)
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款增加／(減少)		<b>31,911</b>	(32,003)
經營所得／(所用)之現金		<b>(28,905)</b>	196,420

34. 綜合現金流動表附註(續)

(b) 出售附屬公司

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售資產淨值：		
固定資產	19	4,131
投資物業	—	105,500
於聯營公司之權益	388	—
按公平值列入損益賬之財務資產	12,000	—
現金及銀行結餘	10,070	1,152
應收賬款、預付款項及按金	4,901	9,651
應付賬款及應計款項	(81)	(7,621)
遞延稅項負債	—	(5,917)
撥出之匯兌均衡儲備	—	(1,252)
少數股東權益	—	(272)
	<b>27,297</b>	105,372
出售附屬公司之收益	—	7,417
	<b>27,297</b>	112,789
支付方式：		
現金	27,297	106,132
於聯營公司之權益增加	—	6,657
	<b>27,297</b>	112,789

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金代價	27,297	106,132
已出售現金及銀行結餘	(10,070)	(1,152)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	<b>17,227</b>	104,980

### 35. 或然負債

#### 本集團

於二零零九年十二月三十一日，本集團有關其銀行附屬公司之或然負債為23,759,000港元(二零零八年—25,020,000港元)，包括擔保及其他背書17,134,000港元(二零零八年—17,753,000港元)及代表客戶之信用狀負債6,625,000港元(二零零八年—7,267,000港元)。

#### 本公司

於二零零九年十二月三十一日，本公司就授予其附屬公司之銀行融資而提供之擔保共為579,408,000港元(二零零八年—576,179,000港元)，其中已動用215,428,000港元(二零零八年—240,780,000港元)。

### 36. 經營租約安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業，租期由一至五年不等。租約條款一般亦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	8,142	1,374
二至五年(包括首尾兩年)	12,552	153
	<b>20,694</b>	1,527

#### (b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷租約租賃若干物業。有關租約於二零一二年一月三十一日前之不同日期屆滿，而物業租賃載有租金調整之條款。於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租約於未來就土地及樓宇應付之最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 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
一年內	17,448	19,606	2,405	3,396
二至五年(包括首尾兩年)	6,494	21,328	—	2,405
	<b>23,942</b>	40,934	<b>2,405</b>	5,801

### 37. 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	98,127	51,558
其他資本承擔：		
已訂約但未作出撥備(附註)	67,065	68,390
	<b>165,192</b>	<b>119,948</b>

附註：結餘包括本集團就若干物業項目而於新加坡共和國成立合營企業之資本承擔約66,000,000港元(二零零八年—64,000,000港元)。

本公司於報告期結束時概無任何重大承擔(二零零八年—無)。

### 38. 有關連人士之交易

下列交易乃按香港會計準則第24號有關連人士之披露而披露之有關連人士之交易。

- (a) 年內，本公司就其所佔用之辦公室物業，向本公司之同系附屬公司Porbandar Limited支付租金開支3,396,000港元(二零零八年—2,379,000港元)。於二零零八年，本公司之全資附屬公司力寶證券控股有限公司(「力寶證券控股」)就力寶證券控股所佔用之辦公室物業，向本公司之同系附屬公司Prime Power Investment Limited支付租金2,709,000港元。上述租金乃參考公開市值租金而釐定。
- (b) 於二零零九年十一月二十五日，本公司之全資附屬公司力寶亞洲有限公司(「力寶亞洲」)與本公司之同系附屬公司Lippo Finance Holdings Limited(「Lippo Finance」)訂立有條件買賣協議，據此，力寶亞洲同意出售而Lippo Finance同意購入相當於力寶投資管理有限公司(前為力寶亞洲之全資附屬公司)全部已發行股本之15,000,000股股份，代價約為14,982,000港元(「出售」)。出售已於二零零九年十一月二十六日完成。
- (c) 年內，本公司之全資附屬公司欣佩投資管理(香港)有限公司向本集團之聯營公司Lippo ASM Investment Management Limited收取投資顧問收入11,349,000港元(二零零八年—11,349,000港元)。
- (d) 年內，本公司就墊付予本公司之貸款向力寶支付融資成本5,542,000港元(二零零八年—10,107,000港元)。該筆貸款之結餘載於財務報告書附註26。
- (e) 年內，本公司之全資附屬公司Lippo Realty (Singapore) Pte. Limited向本集團之聯營公司及共同控制實體收取之項目管理收入分別為3,193,000港元(二零零八年—15,456,000港元)及1,477,000港元(二零零八年—1,795,000港元)。

## 財務報告書附註 (續)

### 38. 有關連人士之交易 (續)

- (f) 於二零零九年十二月三十一日，本集團與其聯營公司及共同控制實體之結餘分別載於財務報告書附註19及20。

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

### 39. 財務工具分類

各類財務工具於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	持至到期日 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
應收一間共同控制實體	—	—	3,977	—	3,977
持至到期日財務資產	—	9,431	—	—	9,431
可供出售財務資產	—	—	—	106,337	106,337
按公平值列入損益賬之財務資產	61,708	—	—	—	61,708
貸款及墊款	—	—	194,907	—	194,907
應收賬款及按金	—	—	78,029	—	78,029
客戶之信託銀行結餘	—	—	630,560	—	630,560
已抵押定期存款	—	—	292	—	292
國庫票據	—	—	19,400	—	19,400
現金及銀行結餘	—	—	648,221	—	648,221
	61,708	9,431	1,575,386	106,337	1,752,862

#### 財務負債

	按攤銷成本列賬之 財務負債 千港元
銀行及其他貸款	499,358
應付賬款、應計款項及已收按金	687,496
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	165,131
	1,351,985

## 財務報告書附註 (續)

### 39. 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	持至到期日 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
應收一間共同控制實體	—	—	3,974	—	3,974
持至到期日財務資產	—	9,467	—	—	9,467
可供出售財務資產	—	—	—	90,905	90,905
按公平值列入損益賬之財務資產	47,505	—	—	—	47,505
貸款及墊款	—	—	202,449	—	202,449
應收賬款及按金	—	—	95,067	—	95,067
客戶之信託銀行結餘	—	—	509,355	—	509,355
現金及銀行結餘	—	—	743,112	—	743,112
	47,505	9,467	1,553,957	90,905	1,701,834

#### 財務負債

	按攤銷成本列賬之 財務負債 千港元
銀行及其他貸款	587,685
應付賬款、應計款項及已收按金	606,140
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	133,220
	1,327,045

## 財務報告書附註 (續)

### 39. 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

	持作買賣之 按公平值列入 損益賬之 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售財務資產	—	—	3,165	3,165
按公平值列入損益賬之財務資產	13,601	—	—	13,601
應收賬款及按金	—	997	—	997
現金及銀行結餘	—	79,633	—	79,633
	13,601	80,630	3,165	97,396

#### 財務負債

	按攤銷成本列賬之 財務負債 千港元
銀行及其他貸款	283,930
應付賬款、應計款項及已收按金	7,680
	291,610

## 財務報告書附註(續)

### 39. 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

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

#### 財務負債

	按攤銷成本列賬之 財務負債 千港元
銀行及其他貸款	346,905
應付賬款、應計款項及已收按金	34,615
	381,520

### 40. 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



40. 公平值架構 (續)

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：				
債務證券	17,509	—	—	17,509
投資基金	—	3,204	79,237	82,441
按公平值列入損益賬之財務資產：				
股票證券	33,888	—	—	33,888
投資基金	—	501	27,319	27,820
	51,397	3,705	106,556	161,658

年內於第三層公平值計量變動如下：

	可供出售 投資基金 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	69,175	27,934
於收益表確認之收益總額	—	458
於其他全面收入確認之收益總額	5,879	—
買入	4,139	—
出售	—	(1,091)
匯兌調整	44	18
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>79,237</b>	<b>27,319</b>

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

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
按公平值列入損益賬之財務資產	13,601	—	—	13,601

截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無轉撥任何於第一層與第二層之公平值計量，亦無轉撥至或轉出第三層。

#### 41. 財務風險管理目標及政策

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

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

##### (a) 信貸風險

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

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

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

於報告期結束時，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
<b>按地區劃分：</b>		
香港	<b>87,123</b>	85,791
新加坡共和國	<b>171</b>	18,522
澳門	<b>147,350</b>	154,142
其他	<b>9,288</b>	7,166
	<b>243,932</b>	265,621

銀行結餘乃存入於最近無違規記錄之具信譽銀行。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險

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

包括執行董事及高級經理在內之管理人員一直監察本集團之流動資金狀況，以確保備有足夠流動資金應付一切到期債務，並將本集團之財務資源發揮最大效益。於二零零九年十二月三十一日，根據銀行及其他貸款賬面值計算，本集團10%(二零零八年—66%)之債務將於一年內到期。

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
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>							
<b>資產</b>							
應收一間共同控制實體	—	—	—	—	—	3,977	3,977
債務證券：							
持至到期日財務資產	—	—	—	—	9,431	—	9,431
可供出售財務資產	—	—	—	—	—	20,674	20,674
貸款及墊款	111,980	33,117	15,781	16,299	17,730	—	194,907
應收賬款及按金	40,284	13,754	140	10,110	—	13,741	78,029
客戶之信託銀行結餘	270,504	360,056	—	—	—	—	630,560
已抵押定期存款	—	292	—	—	—	—	292
國庫票據	—	19,400	—	—	—	—	19,400
現金及銀行結餘	112,300	411,840	124,081	—	—	—	648,221
	535,068	838,459	140,002	26,409	27,161	38,392	1,605,491
<b>負債</b>							
銀行及其他貸款	—	10,000	39,550	449,808	—	—	499,358
應付賬款、應計款項及 已收按金	652,031	20,891	1,944	—	—	12,630	687,496
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款	81,455	77,666	6,010	—	—	—	165,131
	733,486	108,557	47,504	449,808	—	12,630	1,351,985

41. 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：  
(續)

本集團

	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	無註明 日期	總額
	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元
於二零零八年十二月三十一日							
<b>資產</b>							
應收一間共同控制實體	—	—	—	—	—	3,974	3,974
債務證券：							
持至到期日財務資產	—	—	—	—	9,467	—	9,467
可供出售財務資產	—	—	—	—	—	15,724	15,724
貸款及墊款	114,477	30,514	16,399	17,364	23,695	—	202,449
應收賬款及按金	45,253	23,001	273	—	—	26,540	95,067
客戶之信託銀行結餘	157,023	352,332	—	—	—	—	509,355
現金及銀行結餘	240,840	502,272	—	—	—	—	743,112
	557,593	908,119	16,672	17,364	33,162	46,238	1,579,148
<b>負債</b>							
銀行及其他貸款	—	20,000	366,182	201,503	—	—	587,685
應付賬款、應計款項及 已收按金	534,969	50,221	5,325	420	—	15,205	606,140
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款	101,153	27,120	4,947	—	—	—	133,220
	636,122	97,341	376,454	201,923	—	15,205	1,327,045

## 財務報告書附註 (續)

### 41. 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

	按要求償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>						
<b>資產</b>						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	—	3,165	3,165
應收賬款及按金	—	—	—	—	997	997
現金及銀行結餘	3,108	76,525	—	—	—	79,633
	3,108	76,525	—	—	4,162	83,795
<b>負債</b>						
銀行及其他貸款	—	—	39,550	244,380	—	283,930
應付賬款、應計款項及已收按金 就授予附屬公司之融資向銀行 作出擔保	—	28	1,238	—	6,414	7,680
	215,428	—	—	—	—	215,428
	215,428	28	40,788	244,380	6,414	507,038
<b>於二零零八年十二月三十一日</b>						
<b>資產</b>						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	—	3,165	3,165
應收賬款及按金	—	40	—	—	1,396	1,436
現金及銀行結餘	4,249	230,369	—	—	—	234,618
	4,249	230,409	—	—	4,561	239,219
<b>負債</b>						
銀行及其他貸款	—	—	346,905	—	—	346,905
應付賬款、應計款項及已收按金 就授予附屬公司之融資向銀行 作出擔保	—	23,430	4,841	—	6,344	34,615
	240,780	—	—	—	—	240,780
	240,780	23,430	351,746	—	6,344	622,300

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 利率風險

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

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

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團及本公司除稅前溢利及權益(透過對附有利息之貨幣資產及負債之影響)對利率在合理可能變動下之敏感度。

	二零零九年			二零零八年		
	基點 增加/減少	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元	基點 增加/減少	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元
<b>本集團</b>						
港元	+50	84	84	+50	(2,775)	(2,775)
美元	+50	287	(666)	+50	(13)	(459)
坡元	+50	137	137	+50	383	383
港元	-50	(84)	(84)	-50	2,775	2,775
美元	-50	(287)	821	-50	13	811
坡元	-50	(137)	(137)	-50	(383)	(383)
<b>本公司</b>						
港元	+50	(690)	(690)	+50	(565)	(565)
美元	+50	(361)	(361)	+50	(529)	(529)
坡元	+50	92	92	+50	2	2
港元	-50	690	690	-50	565	565
美元	-50	361	361	-50	529	529
坡元	-50	(92)	(92)	-50	(2)	(2)

(d) 外匯風險

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

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

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 外匯風險 (續)

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
<b>本集團</b>		
美元兌港元		
—上升3%(二零零八年 — 3%)	<b>10,999</b>	5,037
—下跌3%(二零零八年 — 3%)	<b>(10,999)</b>	(5,037)
坡元兌港元		
—上升3%(二零零八年 — 3%)	<b>744</b>	(514)
—下跌3%(二零零八年 — 3%)	<b>(744)</b>	514
<b>本公司</b>		
美元兌港元		
—上升3%(二零零八年 — 3%)	<b>(668)</b>	(905)
—下跌3%(二零零八年 — 3%)	<b>668</b>	905
坡元兌港元		
—上升3%(二零零八年 — 3%)	<b>644</b>	(618)
—下跌3%(二零零八年 — 3%)	<b>(644)</b>	618

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

(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21)及按公平值列入損益賬之財務資產(附註24)之財務資產所產生之股票價格風險。本集團之上市財務資產主要於香港及新加坡證券交易所上市，並按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		二零零八年	
	十二月三十一日	高／低	十二月三十一日	高／低
香港—恒生指數	<b>21,872</b>	<b>22,943/11,344</b>	14,387	27,854/10,676
新加坡—海峽時報指數	<b>2,898</b>	<b>2,898/1,455</b>	1,762	3,475/1,474

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 股票價格風險 (續)

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

本集團按公平值列賬之投資組合VaR之數額如下：

	賬面值 千港元	VaR 千港元
<b>二零零九年</b>		
<b>財務資產：</b>		
香港	25,081	2,549
新加坡共和國	3,095	349
環球及其他	115,973	9,810
<b>二零零八年</b>		
<b>財務資產：</b>		
香港	7,611	1,024
新加坡共和國	1,457	219
環球及其他	110,251	5,034

(f) 資本管理

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

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

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



**41. 財務風險管理目標及政策 (續)**

**(f) 資本管理 (續)**

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

截至二零零九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及其他貸款。股東權益總額指本公司權益持有人應佔權益。

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行及其他貸款(附註26)	499,358	587,685
本公司權益持有人應佔權益	4,462,168	4,669,590
資本負債比率	11%	13%

**42. 比較數字**

如財務報告書附註2.2進一步闡述，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經已修訂，以符合新規定。因此，若干比較數字已重新分類及重列以符合本年度之呈列及會計方式。

**43. 財務報告書之核准**

本財務報告書已於二零一零年四月九日獲董事會批准及授權刊發。

## 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之資料如下。

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行及繳足普通股股本之面值	本公司／本集團應佔股本權益百分比(另有說明者除外) <sup>#</sup>		主要業務
全利有限公司	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Capital Place International Limited**	英屬維京群島／菲律賓	1美元	-	100	物業投資
Centech Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資及商業顧問
成都力寶置業有限公司**	中華人民共和國	3,000,000美元*	-	100	物業投資及管理
Choregeo Pte. Ltd.**	新加坡	1,000,000坡元	-	100	物業投資
Conrich Inc.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Cony Ltd.	英屬維京群島／香港	1美元	-	100	投資
Cyberspot Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Cyfield Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
Everbest Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Everwin Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
Fiatsco Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
尚佳物業發展有限公司	澳門	25,000澳門元	-	100	物業投資
藍徽有限公司	香港	1港元	-	100	投資控股
Goldlux Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Goldsney Investment Limited	香港	2港元	-	100	證券投資
HKC Property Investment Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
HKC Realty LLC**	美國	2,250,000美元*	-	100	物業投資
HKCL Investments Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
香港建屋信貸有限公司	香港	40,000,000港元	-	100	放款

## 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之面值	本公司／本集團應佔股本權益百分比(另有說明者除外)#		主要業務
欣佩投資管理(香港)有限公司	香港	8,500,000港元	-	100	投資顧問及資產管理
ImPac Asset Management (Holdings) Ltd.	英屬維京群島	2,000,100美元	-	100	投資控股
ImPac Fund Managers (BVI) Ltd.	英屬維京群島	13,000美元	-	100	基金管理
Kenda Limited (以Kenda Property Holding Limited 之名稱於香港經營業務)	英屬維京群島／香港	1美元	-	100	物業投資
Lifepower Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
力寶亞洲有限公司	香港	120,000,000港元	-	100	投資控股
力寶資產管理(香港)有限公司	香港	400,000港元	-	100	基金管理
力寶期貨有限公司	香港	2,000,000美元	-	100	期貨經紀
Lippo Hospital Management Inc.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Lippo Medical Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Lippo Realty (Singapore) Pte. Limited**	新加坡	2坡元	-	100	項目管理
力寶證券控股有限公司	香港	23,000,000美元	-	100	投資控股
Lippo Securities, Inc.**	菲律賓	69,500,000披索	-	100	投資控股
力寶證券有限公司	香港	220,000,000港元	-	100	證券經紀
Lippo (S) Pte. Ltd.**	新加坡	2,000,000坡元	-	100	物業投資
L.S. Finance Limited	香港	5,000,000港元	-	100	放款
Masta Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Masuda Limited	英屬維京群島	10,000美元	-	100	投資控股

## 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 股本之面值	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比(另有 說明者除外)*		主要業務
MGS Ltd.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Norfyork International Limited	香港	25,000,000港元	-	100	投資控股
Okio Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	-	100	投資控股
Pacific Bond Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Pacific Landmark Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Peakmillion Asia Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Redsun Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	-	100	物業投資
Rosery Inc.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Sinogain Asia Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
Sinorite Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	100	100	投資
藍天國際有限公司	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Stargala Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
澳門華人銀行股份 有限公司**	澳門	180,000,000 澳門元	-	100	銀行
Topbest Asia Inc.	英屬維京群島／ 香港	1美元	-	100	投資
內田有限公司	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Wealtop Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Winluck Asia Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
Winluck Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資

## 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之面值	本公司／本集團應佔股本權益百分比(另有說明者除外) <sup>#</sup>		主要業務
Winrider Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Winsite Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Winus Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Wonder Plan Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資
Yield Point Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
北京力寶世紀置業有限公司**	中華人民共和國	36,000,000美元*	-	85.70	物業發展
科慧(環球)有限公司	香港	26,296,000港元	-	68.65	發展電腦硬件及軟件
科慧(珠海)軟件有限公司**	中華人民共和國	800,000人民幣*	-	68.65	發展及銷售銀行軟件及技術諮詢
Kingtek Limited	英屬維京群島	100美元	-	60	投資控股

<sup>#</sup> 代表已扣除少數股東權益後本集團之有效控制權

\* 已繳註冊資本

\*\* 經由香港安永會計師事務所以外之執業會計師審核

附註：

澳門元 - 澳門幣值  
 披索 - 菲律賓幣值  
 人民幣 - 中華人民共和國幣值  
 坡元 - 新加坡幣值  
 美元 - 美國幣值

董事會認為上表所載之本公司附屬公司對本集團本年度業績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之資料，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之資料如下。

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本之面值	本集團應佔股本權益百分比 <sup>#</sup>	主要業務
Greenix Limited	公司	英屬維京群島	100,000美元	50	投資控股
Lippo Marina Collection Pte. Ltd.	公司	新加坡	1,000,000坡元	50	物業發展
Lippo ASM Investment Management Limited	公司	開曼群島	100美元	49	投資管理
Grosswin Limited	公司	英屬維京群島	10,000美元	45	投資控股
Goldfix Pacific Ltd.	公司	英屬維京群島	15,036.58美元	39.90	投資控股
Lippo ASM Asia Property LP**	有限責任合夥公司	開曼群島	不適用	不適用	與物業有關之投資

<sup>#</sup> 代表已扣除少數股東權益後本集團之有效控制權

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

附註：

坡元 - 新加坡幣值

美元 - 美國幣值

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

## 主要共同控制實體資料

於二零零九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之面值	本集團應佔股本權益百分比 <sup>#</sup>	主要業務
Sunning Asia Limited	公司	英屬維京群島	50,000美元	50	投資控股
Lippo Real Estate Pte. Limited	公司	新加坡	1,000,000坡元	50	物業發展
Yamoo Bay Project Limited	公司	英屬維京群島	2美元	50	投資控股
Wealthy Place Limited	公司	英屬維京群島	22,859,908美元	30	投資控股
Lippo Project Pte. Limited	公司	新加坡	32,347,914坡元	30	物業發展

<sup>#</sup> 代表已扣除少數股東權益後本集團之有效控制權

附註：

坡元 - 新加坡幣值  
美元 - 美國幣值

# 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 百分比
<b>中華人民共和國</b>				
成都市 武侯區 科華北路62號 力寶大廈1棟 1單元之5層樓	商用	5,421	出租	100
澳門 南灣大馬路101號 澳門華人銀行大廈 3至6樓	商用	2,072	出租	100
<b>海外</b>				
31st Floor Rufino Pacific Tower Ayala Avenue Corner Herrera Street, Makati Metropolitan Manila Republic of the Philippines	商用	885	出租	100
522 S. Sepulveda Boulevard Los Angeles, CA 90049 United States of America	商用	925	出租	100
Apartment No. 2 Blumenthalstrasse 22 69120 Heidelberg, Germany	住宅	153 (樓面淨面積)	出租	100

## (2) 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 百分比
<b>中華人民共和國</b>			
澳門 南灣大馬路101號 澳門華人銀行大廈 地庫、地下、1樓及2樓	商用	2,075.5	100



## 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
<b>中華人民共和國</b>						
北京市 北京經濟技術開發區 4C1號地段	多用途	51,209	270,000	85.7	二零一二年	規劃中
澳門 海邊馬路83號	住宅	3,583	18,364	100	二零一四年初	規劃中
<b>海外</b>						
日本 群馬縣 Minakami Heights Golf Residence 之3幅土地	住宅	12,484	不適用	100	不適用	空置土地
Moo 4, Yamu Village Ror Por Chor 4003 Road Pa Klog Subdistrict Thalang District Phuket Province Thailand	住宅	27,292	6,344	50	二零一零年中	興建中
Lots 1342L & 1343C (Plot B8B-5/6) Ocean Drive Sentosa Cove Singapore	住宅	1,400	698	100	二零一零年 上半年	興建中

### (4) 於二零零九年十二月三十一日之持作銷售之物業

物業詳述	用途	概約樓面總面積 (平方米)	本集團所佔權益百分比
<b>海外</b>			
854 West Adams Boulevard Los Angeles, CA 90007 United States of America	住宅	723	100

## 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。該等資料乃摘錄自已刊發之經審核綜合財務報告書，並已作適當重新分類及重列。

	二零零九年 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)	<b>(325,978)</b>	(227,070)	1,267,271	391,472	111,761
資產總值	<b>6,038,528</b>	6,224,911	6,593,582	5,985,984	3,652,523
負債總額	<b>(1,386,844)</b>	(1,363,994)	(1,896,179)	(2,694,295)	(791,428)
資產淨值	<b>4,651,684</b>	4,860,917	4,697,403	3,291,689	2,861,095
少數股東權益	<b>(189,516)</b>	(191,327)	(12,078)	(99,285)	(32,079)
本公司權益持有人應佔權益	<b>4,462,168</b>	4,669,590	4,685,325	3,192,404	2,829,016

## 補充財務資料

### 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.22條所作之披露

以下所載為本集團之聯屬公司於二零零九年十二月三十一日(即釐定有關數字之最後可行日期)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須予披露之備考合併財務狀況表：

	於二零零九年 十二月三十一日之 備考合併財務狀況表 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 本集團應佔之權益 千港元
無形資產	1,004,736	1,004,736
固定資產	2,765,700	2,757,432
投資物業	5,805,162	5,805,162
發展中物業	6,012,608	4,581,519
於聯營公司之權益	3,387,692	3,387,692
可供出售財務資產	345,454	345,454
應收賬款、預付款項及按金	97,715	72,386
現金及銀行結餘	1,238,731	1,186,800
應付賬款、應計款項及已收按金	(644,377)	(531,341)
銀行及其他貸款	(9,046,715)	(8,209,071)
應付稅項	(132,071)	(132,071)
股東墊款	(1,088,541)	(601,418)
遞延稅項負債	(701,354)	(701,354)
其他資產淨值	61,069	59,866
	<b>9,105,809</b>	<b>9,025,792</b>

本集團於有關資產及負債應佔之權益指未計少數股東權益前本集團之應佔部份。