



Lippo Limited
力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：226)

2010
年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
週年業績評論及分析	7
企業管治報告	11
董事會報告	17
獨立核數師報告	34
綜合收益表	36
綜合全面收益表	37
綜合財務狀況表	38
綜合權益變動表	40
綜合現金流動表	42
財務狀況表	44
財務報告書附註	45
主要附屬公司資料	132
主要聯營公司資料	142
主要共同控制實體資料	144
主要物業附表	145
財務資料概要	152

公司資料

名譽主席*

李文正博士

董事會

執行董事

李棕先生(主席)

李聯煒先生, J.P.

(董事總經理兼行政總裁)

李澤培先生, S.B.S., O.B.E., J.P.

非執行董事

陳念良先生

獨立非執行董事

梁英傑先生

徐景輝先生

容夏谷先生

委員會

審核委員會

容夏谷先生(主席)

陳念良先生

梁英傑先生

徐景輝先生

薪酬委員會

陳念良先生(主席)

容夏谷先生

梁英傑先生

徐景輝先生

李棕先生

提名委員會

陳念良先生(主席)

容夏谷先生

梁英傑先生

徐景輝先生

李棕先生

秘書

李國輝先生

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

中信銀行國際有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

創興銀行有限公司

奧地利奧合國際銀行股份有限公司

新加坡分行

中國農業銀行上海分行

北京銀行股份有限公司

律師

禮德齊伯禮律師行

過戶登記處

卓佳廣進有限公司

香港

灣仔

皇后大道東二十八號

金鐘匯中心二十六樓

註冊辦事處

香港

金鐘道八十九號

力寶中心

一座二十四樓

股份代號

226

認股權證代號

744

網站

www.lippold.com.hk

* 非行政職位

主席報告

本人欣然提呈本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。

業務回顧

二零一零年，全球各國採取大規模之財政及貨幣刺激措施，避過環球經濟及金融危機。雖然全球經濟普遍上升，但實際上個別經濟體系的表現好壞不一。美國及歐洲經濟持續疲弱，多個小型歐洲經濟體系飽受財務壓力，需要接受歐洲及國際財務援助。然而，亞洲經濟持續飆升，其中中國領導經濟上揚，而印度及東南亞國家亦推動經濟增長。於二零一零年年底，中國已取代日本成為全球第二大經濟體系。

受惠於二零一零年本集團經營業務之地區經濟增長，以及出售其零售業務，本集團於二零一零年取得驕人業績。本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利約1,684,500,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度則錄得溢利1,300,000,000港元。該顯著增加溢利主要來自本集團附屬公司及聯營公司之投資物業之公平值收益、本集團聯營公司發展中物業撥回減值虧損撥備，以及本集團出售零售業務之收益。本公司擁有55.11%權益之上市附屬公司Hongkong Chinese Limited (「HKC」，連同其附屬公司，合稱「HKC集團」)及本公司擁有71.21%權益之上市附屬公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」，連同其附屬公司，合稱「力寶華潤集團」)於二零一零年之業績顯著改善。截至二零一零年十二月三十一日止年度，HKC錄得股東應佔綜合溢利約2,207,000,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度則錄得虧損326,000,000港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，力寶華潤錄得股東應佔綜合溢利約727,000,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度則錄得溢利324,000,000港元。

本集團之投資物業於回顧年度錄得理想租用率，租金為本集團提供穩定之經常性收入。位於上海之力寶廣場之零售部分翻新工程已於二零一零年完成，提供高級購物商場環境，目前差不多所有商舖已租出。首屈一指之環球奢華品牌路易威登及另一國際知名奢華品牌Ermenegildo Zegna成為力寶廣場零售部分之主要租戶。力寶廣場之零售部分翻新後，力寶廣場之租金收入及租用率均有所改善。

於二零一零年八月，力寶華潤集團成功投得一幅位於中華人民共和國(「中國」)淮安市之土地(「該土地」)之土地使用權，代價為人民幣192,000,000元。該土地地盤總面積約為41,000平方米，而許可樓面總面積(地面)則約為185,000平方米，將會發展為一個集合住宅、商業及零售之綜合項目。淮安市為江蘇省北部之主要交通樞紐，並為中國一個高速發展之城市。該土地位於清河區之商業中心地，而該區屬淮安市之政治、商業、商務、金融及文化中心。上述收購事項乃力寶華潤集團之策略性行動，以加強其於中國具高發展潛力之土地儲備。

於新加坡，多個綜合度假項目相繼開幕，旅客絡繹不絕，加上其仍為亞洲主要金融中心之一，均有助其經濟於二零一零年強勁增長，從而帶動當地物業市場大幅反彈向好，本集團於新加坡之表現因而受惠。

主席報告(續)

Marina Collection (HKC集團擁有其50%權益)於二零一一年三月取得臨時入伙紙。Marina Collection位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove，地盤總面積約為22,222平方米，提供124個高級豪華臨海住宅單位，可銷售總面積約為29,808平方米，其中超過40個住宅單位經已預售。隨著聖陶沙島之賭場與娛樂及度假綜合項目開幕，HKC集團對該項目之前景充滿信心。

HKC集團於一個位於新加坡荷蘭路53號之地盤擁有30%權益。該地盤之面積約為3,376平方米，計劃發展成低密度豪華住宅(現名為The Holland Collection)，可銷售總面積約為5,497平方米，預期大約於二零一一年年底落成。預售已展開，該項目之所有26個住宅單位經已預售。

位於新加坡Kim Seng Road 100號之住宅發展項目Centennia Suites(其可銷售總面積約為16,182平方米)之預售已於二零一零年展開，而所有97個住宅單位經已售出。預期Centennia Suites (HKC集團擁有其50%權益)將於二零一三年落成。

Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」，連同其附屬公司，合稱「LAAP集團」)乃一項物業基金，HKC一間全資附屬公司乃該基金之有限責任合夥人，LAAP之成立目標為投資亞洲地區房地產。LAAP先前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主要從事物業投資與發展及酒店營運，擁有位於新加坡商業中心區之優質寫字樓之權益，例如第壹萊佛士坊、OUE Bayfront及星展大廈第一及第二座(「星展大廈」)，以及於亞洲地區之酒店之權益，包括知名之新加坡文華大酒店。新加坡文華大酒店之文華購物廊為高級豪華之零售商場，零售樓面面積約為11,639平方米，現已全部租出。隨著於二零一零年九月收購星展大廈，以及於二零一一年年初完成OUE Bayfront寫字樓發展項目，該等優質物業之組合將可為OUE帶來龐大、穩定及經常性之收入。

於二零一零年三月，LAAP集團購入由合營企業夥伴所持有於OUE之直接及間接權益，導致LAAP集團於OUE之控股權益增加至約88.52%。其後，LAAP集團於二零一零年六月及十月成功完成兩次配售OUE股份予第三者，令其於OUE之控股權益減少至約67.07%。

HKC集團亦參與中國物業項目，包括位於成都之力寶大廈，以及位於北京經濟技術開發區優越地段之發展項目(「北京經濟技術開發區項目」)。北京經濟技術開發區項目之地盤總面積約為51,209平方米，計劃發展為一個集合住宅、商業及零售之綜合項目，樓面總面積約為275,000平方米(包括地庫)。地基工程經已完成，而建築工程現正進行。北京經濟技術開發區項目已引起於中國境內營運之商業企業之強烈興趣，預期將於二零一二年年底前完成。由於獲中國政府機關批准，HKC集團於北京經濟技術開發區項目之權益已於二零一零年九月由85.7%輕微減少至80%，而HKC集團應付予合營企業夥伴之費用亦相應減少。

主席報告(續)

位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「Midan City項目」, 前稱「Woonbook項目」)之基礎建設工程預計將於二零一一年完成, 本集團於Midan City項目擁有約47.9%權益。該項目之市場推廣工作現正進行。位於韓國仁川自由經濟區之Midan City項目, 涉及發展、興建及管理一個集住宅、休閒及商業用途之綜合設施, 獲批樓面總面積約為3,000,000平方米。Midan City項目將分期完成, 擬興建成一個自給自足之社區, 內有住宅物業、購物商場、醫院、學校、酒店及商業城。

由於預期在中國之零售業務之營商環境競爭日益加劇, 以及不斷需要進一步注資, 力寶華潤集團於二零一零年八月與PT Multipolar Tbk(「Multipolar」, 連同其附屬公司, 合稱「Multipolar集團」)及其全資附屬公司訂立有條件買賣協議, 以出售其於樂賓百貨(力寶華潤集團於中國之連鎖百貨店, 營運位於天津、成都及揚州之三間百貨店)之權益, 總現金代價為345,000,000港元(「出售事項」)。鑒於Multipolar集團於零售業擁有重大權益及專業知識, 預期Multipolar集團能促使樂賓百貨達致所需之經濟規模及改善其表現。因此, 作為交易之一部分, 力寶華潤集團與Multipolar及其全資附屬公司訂立認購期權契據, 據此, 力寶華潤集團可於二零一零年十月完成出售事項後三年內觀察樂賓百貨之表現, 倘若樂賓百貨取得成功, 力寶華潤集團有權購回其經擴大後權益之20%。

Auric Pacific Group Limited(「APG」, 一間於新加坡上市之公司, 力寶華潤集團擁有其已發行股本約49.3%權益, 連同其附屬公司, 合稱「APG集團」)於二零一零年之業績顯著改善。APG於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利約6,300,000坡元, 而截至二零零九年十二月三十一日止年度則錄得虧損3,400,000坡元。盈利顯著改善主要由於(其中包括)批發及分銷、製造及食品零售業務之業績因盈利增加及更佳成本管理而有所改善, 以及關閉表現不佳之食品零售點與非核心業務所致。由於近期突發之天氣相關因素影響世界各地之食品供應, 預期食品價格將面對上調壓力。由於APG集團之核心業務為食品分銷、製造及零售, 該等通脹壓力勢將影響其成本。面對此等成本壓力及食品行業之激烈競爭, APG集團將繼續透過更積極之市場推廣、擴充銷售渠道、改善食譜及食品種類, 以及控制營運成本, 以求維持及改善盈利能力。Food Junction Holdings Limited(「Food Junction」, 一間於新加坡上市之公司, APG集團擁有其已發行股本(庫存股份除外)約58.8%權益)於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利約2,600,000坡元, 而截至二零零九年十二月三十一日止十二個月期間則錄得溢利3,200,000坡元。Food Junction為地區飲食服務公司, 於新加坡、馬來西亞、印尼、香港及中國營運及管理飲食中心及餐廳。預期餐飲業之競爭將持續激烈。Food Junction將致力改善收入及控制成本, 以及繼續致力發展其飲食中心及餐飲業務。

於二零一零年九月, 力寶華潤集團與Food Junction之全資附屬公司訂立有條件協議, 以出售其於All Around Limited之全部權益, 現金代價為31,000,000港元。All Around Limited之主要資產為持有LCR Catering Services Limited股本中之90%權益, 而LCR Catering Services Limited則於香港營運中式酒樓。上述出售事項已於二零一零年十一月完成。

主席報告(續)

於二零一零年九月，力寶華潤集團與Asia Now Resources Corp. (「Asia Now」，一間於加拿大TSX Venture Exchange上市之公司)就力寶華潤集團認購42,400,000股Asia Now新普通股股份 (「Asia Now股份」)訂立有條件認購協議，總代價為12,720,000加元 (「認購事項」)。認購事項於二零一零年十一月完成，於認購事項完成後，力寶華潤集團擁有合共55,429,908股Asia Now股份，佔按非攤薄基準計算之已發行Asia Now股份約49.9% (而按全面攤薄基準計算則約為47.5%)。Asia Now為一間主要在中國從事礦床勘探業務之公司。認購事項為力寶華潤集團於前景樂觀之礦產資源行業之一項策略性投資。

前景

亞洲前景保持樂觀及似乎令人鼓舞的同時，全球經濟於短期內將充斥不明朗因素。在亞洲及其他新興市場方面，低息環境及過剩之市場流動資金進一步加深通脹壓力及市場對資產泡沫之憂慮。因此，中國及其他市場於二零一零年年底及今年年初實施一系列信貸緊縮及調控措施。在中東及非洲方面，政治動亂尚未平息，而其對環球經濟之影響仍有待觀察。在已發展市場方面，經濟復甦仍未明朗。尤其是，世界第三大經濟體系日本同時受大地震、海嘯及核輻射洩漏三重夾擊，可能對環球經濟形成新的不明朗因素。

因此，管理層對前景持正面而審慎之態度，並留意未來可能出現之挑戰。本集團將繼續優化其現有業務，並在管理本集團之投資及業務，以及評估新投資機會時，採取審慎之態度。

致謝

本人謹代表本公司董事會 (「董事會」) 藉此機會向本公司股東及所有其他權益持有人一直以來對本公司之支持及信心致以謝意。本人亦感謝各董事同寅之竭誠投入與貢獻。最後，本人對管理層及員工之努力、貢獻及投入表達董事會之謝意。

主席
李棕

二零一一年三月三十日

週年業績評論及分析

全球經濟於二零一零年呈復甦跡象，但各行各業以及各個地區之復甦步伐各有不同。新加坡及亞洲地區呈強勁增長，而美國及歐洲之復甦步伐依然緩慢。受惠於本集團業務營運地區之物業市場增長理想，本集團於年內錄得驕人業績。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利1,684,500,000港元(二零零九年 — 1,300,000,000港元)，主要來自物業估值收益及出售零售業務(已呈列為已終止經營業務)，以及本集團聯營公司錄得之投資物業之公平值收益及物業項目之減值虧損撥回。

年內業績

二零一零年之營業額合共為398,000,000港元(二零零九年 — 1,323,000,000港元(經重列，扣除零售業務))。二零零九年之營業額包括就Newton One項目確認收入974,000,000港元，而於二零一零年則並無任何發展項目確認收入。物業投資為本集團之主要收入來源，佔持續經營業務營業額之51%(二零零九年 — 50%，扣除物業發展業務之營業額978,000,000港元)。

物業投資

物業投資業務繼續為本集團帶來穩定經常性收入。本集團經營業務之地區之物業市場自二零零九年出現復甦起一直呈上升趨勢。

香港力寶中心及上海力寶廣場分別為本集團位於香港及中國大陸之地標，兩者均於二零一零年繼續錄得理想出租率及租金收入之增長。上海力寶廣場之購物商場經已進行翻新及升級工程，以提供高級購物商場環境。翻新工程已於二零一零年完成。隨著兩個國際知名奢華品牌路易威登及Ermenegildo Zegna自二零一零年第二季在力寶廣場開設店舖以來，本集團對將產生之租金收入充滿信心。鑒於投資物業之質素及策略性地點，加上力寶廣場之購物商場經已升級，本集團之投資物業錄得重估收益總額661,000,000港元(二零零九年 — 223,000,000港元)。因此，物業投資業務於二零一零年之溢利大幅上升149%至830,000,000港元(二零零九年 — 334,000,000港元)。

本集團投資於一項在Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)擁有間接權益之物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)。OUE為一間主要從事物業投資及發展以及酒店營運之新加坡上市公司。由OUE管理之酒店(包括新加坡文華大酒店)均策略性座落於新加坡、馬來西亞及中國大陸多個著名旅遊區。位於新加坡烏節路之高級豪華零售商場文華購物廊已於二零零九年第四季投入營運。連同於二零一零年九月收購之星展大廈第一及第二座，投資物業組合於年內為OUE帶來經常性收入來源。OUE亦持有若干位於新加坡中心金融商業區優質寫字樓之權益，例如第壹萊佛士坊及毗鄰Marina Bay之OUE Bayfront。OUE Bayfront於二零一一年一月取得臨時入伙紙，預期可於二零一一年帶來收入。OUE亦參與一項位於新加坡Leonie Hill Road 25號名為Twin Peaks之住宅物業發展項目。於二零一零年，本集團自該投資錄得所佔溢利2,242,000,000港元，二零零九年則為虧損301,000,000港元。溢利主要來自投資物業之公平值收益及發展中物業之減值虧損撥回。驕人業績亦由於酒店業務受惠於到訪新加坡之旅客人數大幅上升而錄得較佳表現，以及由文華購物廊及星展大廈第一及第二座帶來之新租金收入所致。

週年業績評論及分析(續)

年內業績(續)

物業投資(續)

於二零一零年三月，LAAP透過其附屬公司收購合營項目夥伴持有於OUE之直接及間接權益，有關收購使其於OUE之控股權增加至約88.52%，並於儲備中錄入收益。其後，LAAP於二零一零年六月及十月成功完成兩次配售OUE之股份予第三方，使其於OUE之控股權下降至約67.07%，並減少儲備之款額。有關收購及配售對本集團之年內溢利概無任何影響。

物業發展

本集團參與中國大陸、澳門、新加坡及泰國多項地理位置優越之物業發展項目。Hongkong Chinese Limited(「HKC」，本公司之上市附屬公司)擁有50%權益，位於Sentosa Cove之合營發展項目Marina Collection已於二零一一年三月取得臨時入伙紙，並已推出預售，將確認相應之收入。於新加坡之其他項目包括位於Kim Seng Road之發展項目(「Centennia Suites」)及荷蘭路之發展項目(「The Holland Collection」)。兩個項目之預售均已展開，而所有單位經已售罄。預期Centennia Suites及The Holland Collection將分別於二零一三年及二零一一年年底竣工，有關收益將於竣工後確認。

中國大陸方面，位於北京經濟技術開發區之住宅、商業及零售綜合項目之建築工程已於二零一零年展開，並預期於二零一二年年底竣工。於二零一零年八月，本集團成功投得一幅位於中國大陸淮安市之土地，以發展為一個住宅、商業及零售之綜合項目。

本集團於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「Midan City項目」，前稱「Woonbook項目」)擁有約47.9%之權益。該項目為綜合物業項目，將發展為一個自給自足之社區，獲批樓面總面積約為3,000,000平方米。該項目之市場推廣工作現正進行中。

財務及證券投資

由於全球經濟仍不明朗，金融市場依然波動。本集團審慎尋求變現其投資組合溢利之機會。於二零一零年，財務及證券投資業務錄得34,000,000港元(二零零九年 — 31,000,000港元)之收益以及26,000,000港元(二零零九年 — 52,000,000港元)之溢利。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

儘管全球經濟逐步復元，但散戶投資者於高度波動之市場中維持審慎態度。本集團之企業融資及證券經紀業務受到影響。該分部營業額於二零一零年下跌至49,000,000港元(二零零九年 — 54,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為2,000,000港元(二零零九年 — 溢利6,000,000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HKC之全資附屬公司。雖然年內澳門經濟已復甦，經營環境仍然困難，但澳門華人銀行仍能維持客戶及貸款組合之質素。管理層繼續對放貸採取審慎措施，並選擇性地在適當範疇尋求業務增長。年內，銀行業務錄得14,000,000港元之營業額(二零零九年 — 14,000,000港元)，並為本集團帶來盈利。

週年業績評論及分析(續)

年內業績(續)

零售業務

於二零一零年八月，本集團訂立一項協議，出售於中國大陸以「樂賓百貨」為名經營之零售業務，包括兩間位於天津及成都之現有百貨店以及一間位於揚州之新店予PT Multipolar Tbk(「Multipolar」)之附屬公司，總代價為現金345,000,000港元，以及一項於三年內可回購其中20%權益之認購權(「出售事項」)。出售事項產生收益341,000,000港元。零售業務一直出現虧蝕，於二零一零年為本集團帶來營業額126,000,000港元(二零零九年 — 132,000,000港元)，以及經營虧損淨額92,000,000港元(二零零九年 — 164,000,000港元)。出售事項使樂賓百貨得以利用Multipolar於零售行業之重大權益及專業知識，達致所需之經濟規模效益及改善其表現，而本集團則享有購回其中20%權益之認購權。出售事項已於二零一零年十月十五日完成。出售事項完成後，本集團不再從事零售業務。零售業務截至完成日期止之營業額及有關業績已於財務報告書內獨立呈列為已終止經營業務。

其他業務

鑒於新加坡物業市場表現良好，來自新加坡物業項目管理之收入於二零一零年增至20,000,000港元(二零零九年 — 5,000,000港元)，而溢利則為13,000,000港元(二零零九年 — 虧損1,300,000港元)。

二零一零年十一月，本集團以總代價31,000,000港元出售其於香港一間中餐廳之權益，並於二零一零年為本集團貢獻溢利21,000,000港元。該出售事項符合本集團專注於本集團核心業務之政策。

二零一零年十一月，本集團完成認購Asia Now Resources Corp.之42,400,000股新股份，該公司於TSX Venture Exchange of Canada上市，主要於中國大陸從事礦產勘探。有關認購為本集團於前景光明之礦產資源行業之策略性投資。

財務狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產總值大幅增加至16,400,000,000港元(二零零九年 — 12,000,000,000港元)。與物業有關之資產增加至13,000,000,000港元(二零零九年 — 8,300,000,000港元)，佔資產總值之79%(二零零九年 — 69%)。負債總額維持在4,000,000,000港元(二零零九年 — 4,000,000,000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)為1.2比1(二零零九年 — 1.8比1)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)增加至2,060,000,000港元(二零零九年 — 2,016,000,000港元)。全部銀行及其他貸款均為有抵押銀行貸款(二零零九年 — 有抵押銀行貸款1,966,000,000港元、無抵押銀行貸款10,000,000港元及其他貸款40,000,000港元)，以港元、美元及人民幣計值。銀行貸款以本集團若干物業、若干附屬公司之股份及若干定期存款作抵押。銀行貸款均按浮動利率計息，其中29%(二零零九年 — 9%，經重列)銀行貸款須於一年內償還。於二零零九年十二月三十一日之第三方無抵押墊付貸款40,000,000港元已於年內悉數償還。於年末，資本負債比率(按貸款總額(扣除非控股權益)對股東資金之比率計算)下降至20.6%(二零零九年 — 31.9%)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產淨值仍然穩健，增加至7,300,000,000港元(二零零九年 — 4,700,000,000港元)，相等於每股14.5港元(二零零九年 — 每股9.4港元)。增幅主要由於年內表現改善以及LAAP旗下以資產淨值折讓價收購OUE直接及間接權益產生之所佔權益變動所致。

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(二零零九年 — 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(二零零九年 — 無)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額因本集團持有之物業發展項目而增加至683,000,000港元(二零零九年 — 225,000,000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

於二零一零年十二月三十一日，本集團約有359名僱員(二零零九年 — 970名僱員)。僱員人數大幅減少乃由於出售中國大陸之零售業務所致。年內員工總成本(包括董事酬金)為220,000,000港元(二零零九年 — 195,000,000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

展望二零一一年將繼續充滿挑戰。儘管亞洲地區於二零一零年出現強勁增長，惟在歐洲主權債務危機、美國經濟復甦緩慢及日本地震之陰霾下，全球營商環境仍不明朗。然而，本集團對亞太地區之中期前景仍然樂觀。本集團將繼續專注於亞太地區之發展。本集團將繼續優化其現有業務，並審慎物色具長遠增長潛力之新投資機會。

企業管治報告

企業管治常規

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

於二零一零年，本公司繼續採取措施密切監察及加強其企業管治常規，以符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)之守則條文之規定。

就董事所知及所信，董事認為本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度已遵守守則之守則條文，惟偏離守則條文第E.1.2條之事宜除外，該守則條文規定上市發行人之董事會主席須出席該發行人之股東週年大會。由於董事會主席李棕先生當時身在外地處理其他重要事務，故未能出席本公司於二零一零年六月八日舉行之股東週年大會。為遵守守則，主席將盡力出席本公司日後舉行之股東週年大會。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之守則。在向所有董事作出特定查詢後，所有董事於二零一零年全年一直完全遵守標準守則所規定之標準。

為提升企業管治，本公司亦已為本集團僱員制定不比標準守則條款寬鬆之書面指引。

董事會

董事會現有七名成員(董事會成員資料載於第18頁)，包括三名執行董事及四名非執行董事，其中三名非執行董事為上市規則所界定之獨立人士，董事簡歷載於第19至21頁。就董事所知，董事會成員之間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關之關係。

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

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

企業管治報告(續)

董事會(續)

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

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

董事會定期舉行會議，以檢討本集團及其他業務單位之財務及經營表現，並制定日後之策略。董事會於二零一零年已舉行六次會議。有關二零一零年各董事個別出席董事會會議之次數，以及各委員會成員個別出席審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之次數載列如下：

董事	出席次數／會議數目			
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議
執行董事				
李棕先生(主席)	4/6	不適用	1/1	1/1
李聯煒先生 (董事總經理兼行政總裁)	6/6	不適用	不適用	不適用
李澤培先生	6/6	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
陳念良先生 (薪酬委員會及提名委員會主席)	6/6	4/4	1/1	1/1
獨立非執行董事				
容夏谷先生(審核委員會主席)	6/6	4/4	1/1	1/1
梁英傑先生	5/6	3/4	1/1	1/1
徐景輝先生	4/6	4/4	1/1	1/1

主席及行政總裁

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

企業管治報告(續)

非執行董事

現有四名非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。根據本公司之組織章程細則，每名董事(包括非執行董事)須至少每三年輪次退任一次。此表示每名董事之指定任期不可超過三年。

所有非執行董事與本公司訂有兩年固定任期之合約。

董事薪酬

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

委員會成員主要為非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。薪酬委員會現有五名成員，包括一名執行董事李棕先生、一名非執行董事陳念良先生(為薪酬委員會之主席)及三名獨立非執行董事梁英傑先生、容夏谷先生及徐景輝先生。委員會於二零一零年舉行一次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

董事之薪酬及退休福利詳情分別於財務報告書附註8及2.4(u)中披露。

提名董事

董事會有權根據本公司之組織章程細則委任董事。於二零一零年並無委任新董事。

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

委員會成員主要為非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。提名委員會現有五名成員，包括一名執行董事李棕先生、一名非執行董事陳念良先生(為提名委員會之主席)及三名獨立非執行董事梁英傑先生、容夏谷先生及徐景輝先生。委員會於二零一零年舉行一次會議，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

安永會計師事務所每年由股東委任為本公司之核數師。於本年度，由安永會計師事務所(就此而言包括任何與核數師受共同控制、擁有或管理之機構或任何合理知悉並掌握所有相關資料之第三者能合理地推斷其為該核數師之全國或國際分部之機構)提供之法定審核服務及非法定審核服務而計入本集團賬目之費用分別約為5,100,000港元(二零零九年 — 4,500,000港元)及約為300,000港元(二零零九年 — 200,000港元)。於二零一零年提供之非法定審核服務為審核本集團之持續關連交易及稅務相關事宜。

審核委員會

董事會於一九九八年十二月成立審核委員會。審核委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於本公司網站(www.lippold.com.hk)瀏覽。委員會協助董事會履行其職責，確保內部監控及遵責之有效制度，並符合其外部財務報告目標。所有委員會成員均為非執行董事，其中三名成員(包括主席)為獨立非執行董事。審核委員會由四名成員組成，包括一名非執行董事陳念良先生及三名獨立非執行董事容夏谷先生(為審核委員會之主席)、梁英傑先生及徐景輝先生。委員會於二零一零年舉行四次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

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

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

內部監控

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

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

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

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

企業管治報告(續)

內部審核

本公司於二零零七年成立內部審核部，進行內部審核及檢討本集團之內部監控系統。

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

與股東之溝通

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

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

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

公平披露及投資者關係

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

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

企業管治報告(續)

財務報告

董事會明白其有責任根據香港財務報告準則、上市規則及其他規管規定編製真實公平之本公司財務報告書。於二零一零年十二月三十一日，董事會並不知悉任何可能令本集團之財務狀況或持續經營產生疑問之重大錯誤陳述或不明朗因素。董事會選用適當之會計政策並貫徹應用，以及審慎合理地作出判斷及估計。外聘核數師負責審核及申報(如有)重大錯誤陳述或不遵守香港財務報告準則或其他規例之事宜。董事會竭盡所能，確保在財務報告中對本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及易於理解之評估。

核數師有關財務報告之責任載於第34及35頁之獨立核數師報告內。

企業社會責任

本集團重視其作為具社會責任之集團公司所擔當之角色，對於其業務所在社區均給予關注及支持。本集團不時為社會之福利作出捐款。於二零一零年，本集團成立一支義工隊為社會上之弱勢社群及整個社會服務。

董事會報告

董事欣然提呈截至二零一零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、食品業務、物業管理、項目管理、礦床勘探、基金管理、包銷、企業融資、證券經紀、證券投資、財務投資、放款、銀行及其他相關金融服務。

於二零一零年十月，本集團完成出售其於中華人民共和國之零售業務，此後零售業務已告終止。

主要附屬公司、主要聯營公司及主要共同控制實體之業務及其他資料分別載於財務報告書第132至141頁、第142及143頁及第144頁。

除上述者外，本年度內該等業務之性質並無重大變動。

分部資料

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度按主要業務及地區劃分之收入及業績分析載於財務報告書附註4。

業績及股息

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績及現金流動詳情，以及本集團與本公司於二零一零年十二月三十一日之財務狀況載於財務報告書第36至144頁。

本年度並無宣派中期股息(二零零九年 — 每股2港仙)，董事已議決建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股2港仙(二零零九年 — 每股2港仙)，為數約10,000,000港元(二零零九年 — 約10,000,000港元)。截至二零一零年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股2港仙(二零零九年 — 每股4港仙)，為數約10,000,000港元(二零零九年 — 約20,000,000港元)。

集團財務資料概要

本集團截至二零一零年十二月三十一日止過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及非控股權益概要載於第152頁。

商譽

本年度內商譽之變動詳情載於財務報告書附註18。

固定資產

本年度內固定資產之變動詳情載於財務報告書附註19。

投資物業

本年度內投資物業之變動詳情載於財務報告書附註20。

銀行貸款

銀行貸款之詳情概述於財務報告書附註29。

董事會報告(續)

股本及認股權證

本公司股本及認股權證之詳情載於財務報告書附註33。

購股權計劃

有關本公司及其附屬公司之購股權計劃之詳情載於財務報告書附註34。

儲備及可供分派儲備

本年度內儲備之變動詳情及可供分派儲備之詳情分別載於財務報告書附註35及綜合權益變動表。

報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項詳情載於財務報告書附註45。

附屬公司

本公司主要附屬公司之資料載於財務報告書第132至141頁。

捐款

本年度內本集團之慈善及其他捐款為29,328,000港元(二零零九年—30,238,000港元)。

名譽主席

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

董事

本年度內本公司之董事如下：

執行董事

李棕先生*(主席)

李聯煒先生，J.P.(董事總經理兼行政總裁)

李澤培先生，S.B.S., O.B.E., J.P.

非執行董事

陳念良先生

獨立非執行董事

梁英傑先生

徐景輝先生

容夏谷先生

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

* 李棕先生之英文姓名於二零一零年九月二十日起由「Stephen Tjondro Riady」改為「Stephen Riady」。

董事會報告(續)

董事(續)

陳念良先生及梁英傑先生就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議書，由二零一零年一月一日起計，任期兩年。由於徐景輝先生及容夏谷先生各自先前與本公司訂立之協議書所定之任期屆滿，彼等均就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立新協議書，由二零一零年九月三十日起計，任期兩年。所有上述協議書均可由有關協議書之任何一方以三個月之事先書面通知終止有關協議書。上述董事之服務任期亦須受章程細則之條文規限。李澤培先生與本公司訂有僱傭協議，而李聯煒先生則與本公司兩間附屬公司訂有僱傭協議，該等僱傭協議均可由有關協議之任何一方以三個月之事先書面通知終止有關協議。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，本公司三分之一之董事須於各股東週年大會上退任，且彼等須待股東投票後方可獲重選。此外，即使於有關股東週年大會上退任董事總人數超過董事人數三分之一，每名董事均須至少每三年輪次退任一次。

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

董事及高層管理人員簡歷

李棕先生，五十歲，自一九九一年起出任本公司之主席。彼亦為力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)及Hongkong Chinese Limited(「HKC」)各自之執行董事，力寶華潤及HKC均為香港公眾上市公司。於二零一一年三月二十五日，李先生獲委任為力寶華潤之董事會主席，並辭任力寶華潤之副主席、董事總經理兼行政總裁。於二零一一年三月二十五日，李先生亦辭任HKC之行政總裁並獲委任為HKC之董事會主席。李先生為Lanuis Limited、Lippo Cayman Limited及Lippo Capital Limited之董事。彼為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於本公司若干附屬公司擔任董事之職。李先生為Overseas Union Enterprise Limited之執行主席及Auric Pacific Group Limited(「APG」)之執行董事(兩間均為新加坡公眾上市公司)。彼於南加州大學畢業，並持有英國龍比亞大學頒授之工商管理榮譽博士學位。彼於二零零六年九月獲香港浸會大學頒授首屆榮譽大學院士榮銜。李文正博士及Lidya Suryawaty女士為李棕先生之父母。

李聯煒先生，J.P.，六十二歲，自一九九一年起出任本公司之董事總經理。李先生亦為本公司之行政總裁以及力寶華潤及HKC各自之執行董事。彼於二零一一年三月二十五日獲委任為力寶華潤及HKC各自之行政總裁。李先生亦為本公司、力寶華潤及HKC之授權代表。此外，李先生於本公司若干附屬公司擔任董事之職。李先生為菲律賓公眾上市公司Export and Industry Bank, Inc.之非執行董事。彼亦曾任菲律賓公眾上市公司Medco Holdings, Inc.之非執行董事。於二零一零年十一月十二日，彼獲委任為於加拿大TSX Venture Exchange上市之Asia Now Resources Corp.之董事。彼為新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司(兩間均為香港公眾上市公司)之獨立非執行董事。李先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所合夥人之一，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之榮譽院士，彼為香港政府多個事務局及委員會之成員，包括醫院管理局委員會委員及其財務委員會主席。彼亦為醫院管理局公積金計劃信託委員會主席，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)

李澤培先生，S.B.S.，O.B.E.，J.P.，七十一歲，於一九九二年獲委任為本公司董事。李先生持有香港大學榮譽文學士學位。彼曾任職於香港政府及曾任香港中華廠商聯合會秘書長。彼於過去三十多年來，對香港社會服務貢獻良多，並曾出任國際商會—中國香港區會、香港政府社會福利諮詢委員會、香港社會服務聯會、法律援助服務局及保良局之主席。李先生現擔任義務工作發展局、香港義務工作議會及政府之創新科技署一般支援計劃評審委員會之主席。

陳念良先生，五十五歲，於一九九七年獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零四年九月重新獲委任為本公司之非執行董事。彼為一位執業律師，現為陳應達律師事務所之主要合夥人。彼於一九八零年成為香港最高法院認可律師，亦於一九八四年在英國及於一九八五年在澳洲維多利亞省獲取律師資格。彼曾於一九九三年五月至二零零八年四月期間出任律師紀律審裁組之成員，現為專責聆訊就建築事務監督之決定上訴之上訴審裁團其中一位審裁團主席。彼亦為力寶華潤及HKC之非執行董事。陳先生為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之主席以及審核委員會之成員。彼亦為本公司一間附屬公司之董事及本公司一間附屬公司之監事委員會主席。

梁英傑先生，六十一歲，於二零零二年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於一九七六年成為香港最高法院認可律師，並於一九九三年成為英格蘭及威爾斯最高法院認可律師。梁先生為一位執業律師及公證人，現為何梁律師行之高級合夥人。梁先生持有香港大學法律榮譽學士學位及法律深造證書。彼亦為力寶華潤之獨立非執行董事。梁先生於二零一一年三月十五日獲委任為APG之獨立非執行董事。梁先生為本公司及力寶華潤各自之薪酬委員會、提名委員會及審核委員會之成員。

徐景輝先生，六十一歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。徐先生為香港一間註冊金融服務公司之董事兼高級顧問。彼為維達國際控股有限公司及中國奧園地產集團股份有限公司(兩間均為香港公眾上市公司)之獨立非執行董事。彼擁有逾三十年會計、財務及投資管理(尤其於中國大陸投資方面)之豐富經驗。徐先生曾於美國及香港四大核數公司其中兩間公司內任職，並曾出任香港多間公眾上市公司之高層職位。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲特許會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員。彼於美國德薩斯州休斯頓大學畢業，持有會計學理學碩士學位及工商管理一級榮譽學士學位。徐先生亦為力寶華潤及HKC之獨立非執行董事。彼為本公司、力寶華潤及HKC各自之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。於二零一零年七月一日，徐先生出任HKC之審核委員會主席。

董事會報告(續)

董事及高層管理人員簡歷(續)

容夏谷先生，五十七歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。容先生為專業會計師，於財務及會計方面擁有逾三十年工作經驗，並曾於亞洲多間跨國公司任職管理層。彼曾為新加坡證券交易所上市小組委員會成員。容先生持有香港浸會大學公司管治與董事學理學碩士學位，並為香港會計師公會會員。彼亦為力寶華潤及HKC之獨立非執行董事。容先生為本公司及力寶華潤各自之審核委員會主席及HKC之審核委員會之成員。彼曾任HKC審核委員會主席，直至二零一零年七月一日。容先生亦為本公司、力寶華潤及HKC各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

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

其他高級職員簡歷

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

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

董事會報告(續)

董事及五位最高薪僱員之薪酬

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

董事之薪酬乃參考市場水平、承擔、貢獻及彼等於本集團內之職務及責任而釐定。

自二零一零年一月一日起，應付予非執行董事之酬金已調整至每年160,000港元。非執行董事亦因獲委派職務及提供服務如作為本公司及其附屬公司各董事會委員會之主席及／或成員而收取額外酬金。自二零一零年一月一日起，每年應付予非執行董事作為擔任本公司各董事會委員會之主席及／或成員之酬金如下：

	港元
審核委員會	
主席	40,000
成員	20,000
其他委員會	
主席	20,000
成員	15,000

除下文所披露者外，董事(並無訂立任何服務合約之李棕先生除外)本年度之薪酬已於彼等各自與本公司及／或其附屬公司訂立之僱傭協議或協議書(如適用)中訂明及／或根據相關法例規定而支付：

- (a) 李聯煒先生之董事袍金、酌情花紅及額外福利總額約為3,250,000港元；
- (b) 李澤培先生之額外福利總額約為142,000港元；及
- (c) 陳念良先生之董事袍金總額約為50,000港元。

董事會報告(續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已向本公司及聯交所申報者如下：

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益

(a) 本公司

董事姓名	本公司每股面值0.10港元之 普通股股份數目			本公司每股面值0.10港元之 相關普通股股份數目				權益總數 佔已發行 股本之 概約百分比	
	個人權益 (為實益 擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益	權益總數		
				購股權*	認股權證 ^②	認股權證 ^②	認股權證 ^②		
李棕	-	-	319,322,219 <i>附註(i)</i>	-	-	-	35,312,240 <i>附註(i)</i>	354,634,459	70.87
李澤培	-	60	-	162,500	-	6	-	162,566	0.03
李聯輝	1,031,250	-	-	1,125,000	103,125	-	-	2,259,375	0.45
陳念良	-	-	-	193,750	-	-	-	193,750	0.04
梁英傑	-	-	-	162,500	-	-	-	162,500	0.03
徐景輝	-	-	-	162,500	-	-	-	162,500	0.03
容夏谷	-	-	-	162,500	-	-	-	162,500	0.03

* 購股權乃根據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6.98港元(可予調整)認購本公司每股面值0.10港元之普通股股份。根據二零零八年六月按每持有四股股份可獲配一股供股股份之基準發行本公司新股份之供股，按購股權可認購之普通股股份數目增加及行使價由每股6.98港元調整至每股5.58港元(可予調整)，並於二零零八年六月二十七日起生效。本年度內，上述各董事概無行使購股權。董事於購股權之權益之進一步詳情於財務報告書附註34中披露。

② 本公司認股權證持有人有權由二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)以認購價每股4.70港元(可予調整)認購本公司每股面值0.10港元之普通股股份。

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 [#]	權益總數	
李棕	6,544,696,389	–	–	6,544,696,389	71.21
	<i>附註(i)及(ii)</i>				
李聯煒	–	22,000,000	–	22,000,000	0.24
陳念良	–	3,000,000	–	3,000,000	0.03
梁英傑	–	2,300,000	–	2,300,000	0.03
徐景輝	–	2,300,000	–	2,300,000	0.03
容夏谷	–	2,300,000	–	2,300,000	0.03

購股權乃根據力寶華潤採納之購股權計劃(「力寶華潤購股權計劃」)於二零零七年十二月十七日無代價授出。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間按照力寶華潤購股權計劃之規則行使，以行使價每股0.267港元(可予調整)認購力寶華潤每股面值0.10港元之普通股股份。本年度內，上述各董事概無行使購股權。董事於購股權之權益之進一步詳情於財務報告書附註34中披露。

董事會報告(續)

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

(c) *Hongkong Chinese Limited* (「HKC」)

董事姓名	HKC每股面值1.00港元之 普通股股份數目			HKC每股面值1.00港元之 相關普通股股份數目			權益總數	佔已發行 股本之 概約百分比	
	個人權益 (為實益 擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	其他權益			
				購股權 [△]	認股權證 ⁺	認股權證 ⁺			
李棕	-	-	1,014,222,978 附註(i)及(iii)	-	-	-	106,765,641 附註(i)及(iii)	1,120,988,619	61.70
李澤培	469	469	-	-	51	51	-	1,040	0.00
李聯煒	270	270	-	4,590,000	30	30	-	4,590,600	0.25
徐景輝	-	67,500	-	607,500	-	7,500	-	682,500	0.04
陳念良	-	-	-	810,000	-	-	-	810,000	0.04
容夏谷	-	-	-	607,500	-	-	-	607,500	0.03

- △ 購股權乃根據HKC採納之購股權計劃(「HKC購股權計劃」)於二零零七年十二月十七日無代價授出。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間按照HKC購股權計劃之規則行使，以初步行使價每股1.68港元(可予調整)認購HKC每股面值1.00港元之普通股股份。根據二零零八年六月按每持有二十股股份可獲配七股供股股份之基準發行HKC新股份之供股，按購股權可認購之普通股股份數目增加及行使價由每股1.68港元調整至每股1.24港元(可予調整)，並於二零零八年六月二十七日起生效。本年度內，上述各董事概無行使購股權。董事於購股權之權益之進一步詳情於財務報告書附註34中披露。
- + HKC認股權證持有人有權由二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)以認購價每股1.25港元(可予調整)認購HKC每股面值1.00港元之普通股股份。

附註：

- (i) 於二零一零年十二月三十一日，本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)Lippo Cayman Limited(「Lippo Cayman」)及透過其全資附屬公司Lippo Capital Limited、J & S Company Limited及Huge Returns Limited，以及其附屬公司力寶證券有限公司(「力寶證券」)直接及間接擁有合共319,322,219股本公司普通股股份，及因價值165,967,528港元之認股權證而產生之35,312,240股本公司相關普通股股份之權益，即本公司每股面值0.10港元之普通股股份及相關普通股股份合共354,634,459股，約佔本公司當時已發行股本之70.87%。力寶證券為HKC之全資附屬公司，而本公司於二零一零年十二月三十一日持有HKC之55.83%權益。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全部已發行股本)之持有人。Lanius為一項全權信託之受託人，該項信託由李文正博士成立，而李文正博士並無於Lanius之股本中擁有任何權益。該項信託之受益人其中包括李棕先生及其他家族成員。根據證券及期貨條例之條文，李棕先生被視為擁有Lippo Cayman之權益。
- (ii) 於二零一零年十二月三十一日，本公司間接擁有力寶華潤每股面值0.10港元之普通股股份6,544,696,389股之權益，約佔力寶華潤當時已發行股本之71.21%。

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)

- (iii) 於二零一零年十二月三十一日，本公司透過其全資附屬公司及力寶證券間接擁有合共1,014,222,978股HKC普通股股份，及因價值133,457,051.25港元之認股權證而產生之106,765,641股HKC相關普通股股份之權益，即HKC每股面值1.00港元之普通股股份及相關普通股股份合共1,120,988,619股，約佔HKC當時已發行股本之61.70%。
- (iv) 本節所述之已發行股本之百分比乃按本公司、力寶華潤及HKC(視情況而定)各自於二零一零年十二月三十一日之已發行股本計算。

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

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

基於上述理由，李棕先生透過彼於Lippo Cayman被視作擁有之權益(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
Actfield Limited	普通股	1	100
Blue Regent Limited	普通股	100	100
Boudry Limited	普通股	1,000	100
CRC China Limited	普通股	1	100
Congrad Holdings Limited	普通股	1	100
Cyport Limited	普通股	1	100
East Winds Food Pte Ltd.	普通股	400,000	88.88
Fantax Limited	普通股	1	100
First Bond Holdings Limited	普通股	1	100
Glory Power Worldwide Limited	普通股	1	100
鴻栢投資有限公司	普通股	2	100
Grandform Limited	普通股	1	100
Grandhill Asia Limited	普通股	1	100
Great Honor Investments Limited	普通股	1	100
Honix Holdings Limited	普通股	1	100
Huge Returns Limited	普通股	1	100
Ivey International Limited	普通股	1	100
J & S Company Limited	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司	普通股	1,000,000	100
	無投票權遞延股份	15,000,000	100

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 Capital Limited	普通股	705,690,000	100
Lippo Energy Company N.V.	普通股	6,000	100
Lippo Energy Holding Limited	普通股	1	100
Lippo Finance Limited	普通股	6,176,470	82.35
Lippo Holding America Inc.	普通股	1	100
力寶集團有限公司	普通股	2,500,000	100
	無投票權遞延股份	7,500,000	100
Lippo Holdings Inc.	普通股	1	100
Lippo Investments Limited	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	普通股	2	100
Lippo Strategic Holdings Inc.	普通股	1	100
Lippo World Holdings Limited	普通股	1	100
Manneton Limited	普通股	1	100
Multi-World Builders & Development Corporation	普通股	4,080	51
Nelton Limited	普通股	10,000	100
Obermac Limited	普通股	1	100
Pointbest Limited	普通股	1	100
SCR Ltd.	普通股	1	100
Sinotrend Global Holdings Limited	普通股	1	100
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd.	普通股	70,000	70
Thornton Pacific Limited	普通股	1	100
Times Grand Limited	普通股	1	100
Valencia Development Limited	普通股	800,000	100
	無投票權遞延股份	200,000	100
Welux Limited	普通股	1	100
Worldlink Resources Limited	普通股	1	100

於二零一零年十二月三十一日，李棕先生作為實益擁有人，透過其代理人擁有Lanius每股面值1.00港元之普通股股份5股，佔Lanius已發行股本之25%。Lanius乃Lippo Cayman全部已發行股本之持有人。Lanius為一項全權信託之受託人，該項信託由李文正博士(李棕先生之父親)成立，而李文正博士並無於Lanius之股本中擁有任何權益。該項信託之受益人其中包括李棕先生及其他家族成員。

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)

於二零一零年十二月三十一日，李棕先生擁有本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部) Auric Pacific Group Limited(「APG」)之普通股股份27,493,311股之權益，該等股份由Goldstream Capital Limited持有，而Goldstream Capital Limited則為Bravado International Ltd.(「Bravado」)擁有70%權益之附屬公司。李棕先生為Bravado全部已發行股本之實益擁有人。基於上述理由，李棕先生透過於Lippo Cayman被視作擁有之權益，亦被視為擁有APG之普通股股份61,927,335股之權益。因此，李棕先生擁有及被視為擁有APG之普通股股份合共89,420,646股之權益，約佔APG已發行股本之71.16%。

於二零一零年十二月三十一日，李聯焯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0.01港元之普通股股份230,000股，約佔光亞有限公司已發行股本之0.0045%。

於二零一零年十二月三十一日，除本文所披露者外，本公司之董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)屬現金結算或其他股本衍生工具之相關股份中擁有任何權益。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，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，於二零一零年十二月三十一日，本公司之董事或行政總裁或彼等之配偶或未成年子女(親生或領養)概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股本或債務證券。

購買股份或債權證之安排

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

董事會報告(續)

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，就本公司董事所知，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)擁有本公司之股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第336條所規定由本公司備存之登記冊者如下：

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益

姓名／名稱	每股面值 0.10港元之 普通股股份數目	每股面值 0.10港元之 相關普通股 股份數目	認股權證 (附註5)	權益總數	權益總數佔 已發行股本之 概約百分比
Lippo Capital Limited (「Lippo Capital」)	273,625,000	27,362,519		300,987,519	60.15
Lippo Cayman Limited (「Lippo Cayman」)	319,322,219	35,312,240		354,634,459	70.87
Lanius Limited(「Lanius」)	319,322,219	35,312,240		354,634,459	70.87
李文正博士	319,322,219	35,312,240		354,634,459	70.87
Lidya Suryawaty女士	319,322,219	35,312,240		354,634,459	70.87

附註：

1. Lippo Capital作為實益擁有人直接擁有273,625,000股本公司普通股股份及因價值128,603,750港元之認股權證而產生之27,362,500股本公司相關普通股股份之權益。Lippo Cayman透過其全資附屬公司Lippo Capital、J & S Company Limited及Huge Returns Limited，以及其附屬公司力寶證券有限公司(「力寶證券」)間接擁有305,118,929股本公司普通股股份及因價值159,291,981.70港元之認股權證而產生之33,891,911股本公司相關普通股股份之權益。力寶證券為Hongkong Chinese Limited之全資附屬公司，而本公司於二零一零年十二月三十一日持有Hongkong Chinese Limited之55.83%權益。連同Lippo Cayman作為實益擁有人直接擁有14,203,290股本公司普通股股份及因價值6,675,546.30港元之認股權證而產生之1,420,329股本公司相關普通股股份之權益，Lippo Cayman擁有合共319,322,219股本公司普通股股份及因價值165,967,528港元之認股權證而產生之35,312,240股本公司相關普通股股份之權益，即本公司每股面值0.10港元之普通股股份及相關普通股股份合共354,634,459股，約佔本公司已發行股本之70.87%。
2. Lanius乃Lippo Cayman全部已發行股本之持有人及一項全權信託之受託人，該項信託由李文正博士成立，而李文正博士並無於Lanius之股本中擁有任何權益。根據證券及期貨條例之條文，李文正博士及其妻子Lidya Suryawaty女士被視為於本公司證券中擁有權益。
3. Lippo Cayman於本公司普通股股份及相關普通股股份之權益已記錄為Lanius、李文正博士及Lidya Suryawaty女士之權益。上述354,634,459股本公司普通股股份及相關普通股股份為李棕先生所佔權益之同一批股份及相關股份，其詳情已於上文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。

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之權益(續)

附註：(續)

4. 本節所述權益佔已發行股本之百分比乃按本公司於二零一零年十二月三十一日已發行之每股面值0.10港元之普通股股份500,433,372股計算。
5. 本公司認股權證持有人有權由二零零八年七月四日至二零一一年七月四日期間(包括首尾兩天)以認購價每股4.70港元(可予調整)認購本公司每股面值0.10港元之普通股股份。
6. 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，於二零一零年十二月三十一日，主要股東或其他人士(本公司董事或行政總裁除外)概無在本公司股份及相關股份中，擁有任何已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊上之權益或淡倉。

董事於競爭業務之權益

力寶集團(泛指李棕先生及其家族成員擁有直接或間接權益之公司)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。於二零一零年十二月三十一日，力寶集團可能已在香港及其他亞洲地區擁有或發展與本集團相類似之業務，而該等業務可能對本集團之業務構成競爭。

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

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

董事會報告(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」)所披露之關連交易如下：

於二零一零年八月七日，Queenz Limited(「Queenz」，為力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之全資附屬公司，而力寶華潤則為本公司之附屬公司)、力寶華潤、PT Multipolar Tbk(「Multipolar」)與Multipolar之全資附屬公司Mainvest Limited(「Mainvest」)訂立有條件買賣協議(「該協議」)，此乃有關Queenz向Mainvest出售由Congrex Limited(「Congrex」)及其附屬公司(「目標集團」)於中華人民共和國以商標名稱「樂賓」經營之零售及百貨店業務(特別指於天津、成都及揚州營運之三間百貨店)(「零售業務」)。力寶華潤及Multipolar作為擔保人，分別就Queenz及Mainvest根據該協議履行及遵守各自之責任提供擔保。根據該協議，Mainvest同意購買而Queenz同意出售Congrex經擴大後之全部已發行及繳足股本(「銷售股份」)，Queenz亦同意促使LCR Ltd.(Queenz之全資附屬公司)於完成該協議(「完成」)時就讓渡及轉讓品牌名稱「ROBBINZ」、「Lobing」、「乐宾」、「樂賓」、「樂賓百貨」與有關商標及域名名稱之所有權利、利益及權益(「品牌權利」)予Mainvest(或其代理人)而與Mainvest訂立轉讓契據。買賣銷售股份連同讓渡及轉讓品牌權利應付之代價為345,000,000港元，Mainvest透過以下方式向Queenz以現金分期支付代價：

- (i) 136,000,000港元已於完成時以現金支付；
- (ii) 103,666,660港元將由Mainvest於完成日期起計六個月屆滿當日以現金支付；及
- (iii) 餘額(即105,333,340港元)將由Mainvest於完成日期之一週年屆滿當日以現金支付。

由於部分代價款項將於完成後由Mainvest向Queenz分期支付，因此Queenz、力寶華潤、Mainvest、Multipolar及RB Secretariat Limited(作為託管代理)已於完成時訂立託管協議，以託管銷售股份之相關股票，以保障Queenz之權益。

作為Queenz及力寶華潤簽訂該協議之代價，Mainvest向Queenz授出期權可於完成後三年內購買Congrex之股份，按全面攤薄基準計算，有關股份數目佔Congrex經擴大後之已發行股本20%，惟須根據及受Queenz、力寶華潤、Mainvest、Multipolar及Congrex於完成時簽訂之認購期權契據之條款所規限。預期此項安排將令力寶華潤可觀察目標集團之零售業務於完成後之業務發展及財務狀況。

其後，該協議於二零一零年十月十五日完成。

本公司之最終控股公司Lippo Cayman Limited(「Lippo Cayman」)擁有Multipolar已發行股本約35%權益，故根據上市規則，Multipolar被視為Lippo Cayman之聯繫人。因此，就上市規則而言，Multipolar及Mainvest均被視為本公司之關連人士。

就本文所披露之關連交易而言，本公司已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

董事會報告(續)

董事及控股股東於合約之權益

除上文及財務報告書附註41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重要合約。

於本年度內，控股股東或其任何附屬公司概無訂立向本集團提供服務之重要合約。

董事之服務合約

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

管理合約

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要供應商及客戶

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

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃及計入本年度綜合收益表之僱主退休福利成本之詳情分別載於財務報告書附註2.4(u)及7。

審核委員會

本公司已設立審核委員會(「委員會」)。委員會現有成員包括三名獨立非執行董事，即容夏谷先生(主席)、梁英傑先生及徐景輝先生，及一名非執行董事陳念良先生。委員會已與本公司之管理層審閱本集團所採納之會計準則與實務及財務報告事宜，包括審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書。

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。本公司之企業管治報告載於第11至16頁。

董事會報告(續)

足夠公眾持股量

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

核數師

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

代表董事會

董事總經理兼行政總裁

李聯煒

香港，二零一一年三月三十日

獨立核數師報告



致力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

我們已完成審核刊於第36至144頁力寶有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報告書，此財務報告書包括二零一零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。

董事就綜合財務報告書須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例編製真實而公允之綜合財務報告書，並作出董事認為屬必要之內部控制，以使綜合財務報告書之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

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

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

審核涉及執行程序以獲取有關綜合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綜合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真實而公允之綜合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，以及評價綜合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，綜合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 貴集團於二零一零年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心2期18樓

香港，二零一一年三月三十日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	397,530	1,323,384
銷售成本		(60,073)	(783,286)
溢利總額		337,457	540,098
行政開支		(247,632)	(210,720)
其他經營開支		(146,924)	(128,515)
投資物業之公平值收益		661,467	222,637
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額		9,020	32,013
出售附屬公司之收益		22,084	—
出售固定資產之收益／(虧損)		35,856	(90)
超逾業務合併成本之部分	6	—	1,870
減值虧損撥備：			
聯營公司		(21,065)	(79,723)
可供出售財務資產		(13,417)	(6,832)
融資成本	10	(56,580)	(62,123)
所佔聯營公司業績	11	2,241,053	(316,798)
所佔共同控制實體業績	12	157	204,404
持續經營業務除稅前溢利	7	2,821,476	196,221
所得稅	13	(172,852)	(87,059)
持續經營業務年內溢利		2,648,624	109,162
已終止經營業務			
已終止經營業務年內溢利／(虧損)	14	248,811	(164,257)
年內溢利／(虧損)		2,897,435	(55,095)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人	15	1,684,537	1,254
非控股權益		1,212,898	(56,349)
		2,897,435	(55,095)
本公司權益持有人應佔每股盈利	16	港仙	港仙
基本			
— 年內溢利		336.6	0.3
— 持續經營業務溢利		301.2	23.6
攤薄			
— 年內溢利		不適用	不適用
— 持續經營業務溢利		不適用	不適用

有關本年度應派及擬派股息之詳情，載於財務報告書附註17。

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利／(虧損)	2,897,435	(55,095)
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	85,505	(53,214)
列入綜合收益表中之收益／(虧損)重分類調整		
出售之虧損	(771)	—
減值虧損	—	6,317
終止確認可供出售財務資產	(23,636)	—
所得稅影響	(1,800)	632
	59,298	(46,265)
重估批租土地及樓宇之盈餘	—	32,108
所得稅影響	—	(3,853)
	—	28,255
所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)：		
所佔可供出售財務資產公平值變動	216,706	16,278
所佔一間聯營公司現金流對沖公平值變動之有效部分	(7,159)	—
所佔折算海外業務之匯兌差額	407,823	61,853
	617,370	78,131
折算海外業務之匯兌差額	210,803	61,177
有關出售海外業務之重分類調整	(4,826)	—
年內其他全面收入(扣除稅項)	882,645	121,298
年內全面收入總額	3,780,080	66,203
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	2,185,646	68,046
非控股權益	1,594,434	(1,843)
	3,780,080	66,203

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
非流動資產			
商譽	18	71,485	71,485
固定資產	19	285,307	369,073
投資物業	20	4,295,946	3,458,973
發展中物業	21	1,003,573	801,038
於聯營公司之權益	22	7,507,750	3,769,899
於共同控制實體之權益	23	310,876	344,042
可供出售財務資產	24	492,639	451,074
持至到期日財務資產	25	11,832	9,431
貸款及墊款	26	39,297	34,029
長期投資之已付按金		119,720	—
		14,138,425	9,309,044
流動資產			
持作銷售之物業		22,455	33,872
存貨		—	3,061
按公平值列入損益賬之財務資產	27	152,125	130,427
貸款及墊款	26	199,226	181,065
應收賬款、預付款項及按金	28	367,827	416,750
客戶之信託銀行結餘		560,850	630,560
已抵押定期存款	29	308	292
國庫票據		9,700	19,400
現金及銀行結餘		969,164	1,313,115
		2,281,655	2,728,542
流動負債			
銀行及其他貸款	29	588,779	211,288
應付賬款、應計款項及已收按金	30	1,068,566	1,036,192
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	31	138,772	165,131
應付稅項		56,760	92,014
		1,852,877	1,504,625
流動資產淨值		428,778	1,223,917
資產總值減流動負債		14,567,203	10,532,961

綜合財務狀況表(續)

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
非流動負債			
銀行及其他貸款	29	1,471,212	1,805,083
遞延租金		—	170,230
遞延稅項負債	32	694,500	513,628
		2,165,712	2,488,941
資產淨值			
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	33	50,043	50,043
儲備	35	7,214,035	4,651,009
		7,264,078	4,701,052
非控股權益		5,137,413	3,342,968
		12,401,491	8,044,020

董事
李聯煒

董事
李棕

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔														非控股權益	權益總額	
	已發行股本	股份溢價賬	購股權儲備	特別資本儲備	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	對沖儲備	匯兌	保留溢利	總額	權益			
				(附註35(a))		(附註35(b))	(附註35(c))			(附註35(d))							
	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	千港元			千港元
二零一零年																	
於二零一零年一月一日	50,043	914,507	23,920	1,709,202	22,035	3,512	458	110,683	25,634	-	264,831	1,576,227	4,701,052	3,342,968	8,044,020		
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,684,537	1,684,537	1,212,898	2,897,435		
年內其他全面收入/(虧損):																	
可供出售財務資產:																	
公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	62,959	-	-	-	-	62,959	22,546	85,505		
出售重分類調整	-	-	-	-	-	-	-	(430)	-	-	-	-	(430)	(341)	(771)		
終止確認可供出售財務資產	-	-	-	-	-	-	-	(15,020)	-	-	-	(1,812)	(16,832)	(6,804)	(23,636)		
所得稅影響	-	-	-	-	-	-	-	(1,005)	-	-	-	-	(1,005)	(795)	(1,800)		
所佔聯營公司之其他全面收入/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	118,708	-	(3,997)	228,534	-	343,245	274,125	617,370		
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116,609	-	116,609	94,194	210,803		
有關出售海外業務之重分類調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,437)	-	(3,437)	(1,389)	(4,826)		
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	165,212	-	(3,997)	341,706	1,682,725	2,185,646	1,594,434	3,780,080		
一間附屬公司於非控股股東行使認股權證時發行之股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74	74		
出售於一間附屬公司之權益而並無失去控股權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455	455	(455)	-		
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,080)	(1,080)		
所佔聯營公司之股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	386,934	386,934	307,819	694,753		
來自一間附屬公司一名非控股股東之墊款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,308	3,308		
償還予一間附屬公司一名非控股股東轉撥儲備	-	-	-	-	-	146	-	-	-	-	-	(146)	-	-	-		
已向本公司股東宣派及支付之二零零九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,009)	(10,009)	-	(10,009)		
已向一間附屬公司非控股股東宣派及支付之二零零九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,232)	(13,232)		
已向附屬公司非控股股東宣派及支付之二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,941)	(8,941)		
於二零一零年十二月三十一日	50,043	914,507	23,920	1,709,202	22,035	3,658	458	275,895	25,634	(3,997)	606,537	3,636,186	7,264,078	5,137,413	12,401,491		

綜合權益變動表(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔												非控股權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	購股權儲備	特別資本儲備	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	匯兌均衡儲備	保留溢利	總額		
	千港元	千港元	千港元	(附註35(a)) 千港元	千港元	(附註35(b)) 千港元	(附註35(c)) 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
二零零九年														
於二零零九年一月一日	53,297	914,507	23,920	1,709,202	18,781	3,465	458	134,854	9,859	189,643	1,632,250	4,690,236	3,401,841	8,092,077
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,254	1,254	(66,349)	(55,095)
年內其他全面收入/(虧損):														
可供出售財務資產:														
公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(39,642)	-	-	-	(39,642)	(13,572)	(53,214)
減值虧損重分類調整	-	-	-	-	-	-	-	3,527	-	-	-	3,527	2,790	6,317
所得稅影響	-	-	-	-	-	-	-	353	-	-	-	353	279	632
重估批租土地及樓宇之盈餘	-	-	-	-	-	-	-	-	17,926	-	-	17,926	14,182	32,108
重估批租土地及樓宇之盈餘之所得稅影響	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,151)	-	-	(2,151)	(1,702)	(3,853)
所佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	11,591	-	34,739	-	46,330	31,801	78,131
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,449	-	40,449	20,728	61,177
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	(24,171)	15,775	75,188	1,254	68,046	(1,843)	66,203
購回股份	(3,254)	-	-	-	3,254	-	-	-	-	-	(37,212)	(37,212)	-	(37,212)
向附屬公司非控股股東購回股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,193)	(1,193)
於附屬公司權益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,870)	(1,870)
一間附屬公司於非控股股東行使認股權證時發行之股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
墊款自一間附屬公司一名非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,315	10,315
償還予一間附屬公司一名非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,357)	(11,357)
轉撥儲備	-	-	-	-	-	47	-	-	-	-	(47)	-	-	-
已向本公司股東宣派及														
支付之二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,009)	(10,009)	-	(10,009)
已向一間附屬公司非控股股東宣派及														
支付之二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,465)	(26,465)
已向本公司股東宣派及														
支付之二零零九年年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,009)	(10,009)	-	(10,009)
已向附屬公司非控股股東宣派及														
支付之二零零九年年中期股息及特別中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,465)	(26,465)
於二零零九年十二月三十一日	50,043	914,507	23,920	1,709,202	22,035	3,512	458	110,683	25,634	264,831	1,576,227	4,701,052	3,342,968	8,044,020

綜合現金流動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營活動之現金流動			
經營所得之現金	37(a)	221,248	278,192
已收利息		19,894	29,836
已收股息：			
一間聯營公司		7,471	—
一間共同控制實體		51,333	162,910
上市投資		2,359	236
非上市投資		621	3,214
已支付稅項：			
香港		(6,347)	(2,763)
海外		(46,104)	(13,743)
經營活動所得之現金流動淨額		250,475	457,882
投資活動之現金流動			
出售下列項目時收取之款項：			
固定資產		44,036	95,158
投資物業		2,899	19,355
可供出售財務資產		2,795	—
聯營公司		—	4,737
購入下列項目時支付之款項：			
固定資產		(30,725)	(54,974)
可供出售財務資產		(504)	(6,464)
持至到期日財務資產		(2,404)	—
增添發展中物業		(294,556)	(183,438)
增添投資物業		(40,086)	(4,952)
長期投資之已付按金增加		(119,720)	—
一間聯營公司權益增加		(94,786)	—
償還自／(墊款予)聯營公司		(32,320)	12,746
共同控制實體權益增加		(900)	(21,489)
墊款予共同控制實體		(4,080)	(57,847)
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等價物)	37(b)	93,395	12,330
已抵押定期存款減少／(增加)		(6)	26,108
原到期日在三個月以上之定期存款減少／(增加)		129,255	(176,815)
投資活動所用之現金流動淨額		(347,707)	(335,545)

綜合現金流動表(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
融資活動之現金流動		
已支付利息	(57,343)	(66,265)
提取銀行及其他貸款(附註)	221,629	962,646
償還銀行及其他貸款(附註)	(192,459)	(1,200,502)
來自一間附屬公司一名非控股股東之墊款	3,308	10,315
償還予一間附屬公司一名非控股股東	(87,482)	(11,357)
一間附屬公司於非控股股東行使認股權證時發行之股份	74	5
購回股份	—	(37,212)
附屬公司向非控股股東購回股份	—	(1,193)
已支付本公司股東之股息	(10,009)	(20,018)
已支付附屬公司非控股股東之股息	(22,173)	(52,930)
融資活動所用之現金流動淨額	(144,455)	(416,511)
現金及現金等價物之減少淨額	(241,687)	(294,174)
年初之現金及現金等價物	1,155,700	1,441,456
匯兌調整	11,149	8,418
年終之現金及現金等價物	925,162	1,155,700
現金及現金等價物結餘分析：		
現金及銀行結餘	969,164	1,313,115
國庫票據	9,700	19,400
原到期日在三個月以上之定期存款	(53,702)	(176,815)
	925,162	1,155,700

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。

財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
固定資產	19	14	42
於附屬公司之權益	36	3,169,082	3,215,324
可供出售財務資產	24	1,200	1,200
		3,170,296	3,216,566
流動資產			
應收賬款、預付款項及按金		1,437	2,078
現金及銀行結餘		8,039	21,104
		9,476	23,182
流動負債			
銀行貸款	29	188,000	55,000
應付賬款、應計款項及已收按金		3,327	4,209
		191,327	59,209
流動負債淨值		(181,851)	(36,027)
資產總值減流動負債		2,988,445	3,180,539
非流動負債			
銀行貸款	29	160,000	348,000
資產淨值		2,828,445	2,832,539
權益			
已發行股本	33	50,043	50,043
儲備	35	2,778,402	2,782,496
		2,828,445	2,832,539

董事
李聯煒

董事
李棕

財務報告書附註

1. 公司資料

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

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

本公司之直接控股公司為在開曼群島註冊成立之Lippo Capital Limited。董事認為，本公司之最終控股公司為在開曼群島註冊成立之Lippo Cayman Limited（「Lippo Cayman」）。

2.1 編製基準

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

綜合基準

自二零一零年一月一日起之綜合基準

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」）截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報告書。附屬公司之財務報告書乃使用與本公司於同一報告期一致之會計政策編製。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。集團內部交易所產生之所有重大集團內部結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息均已於綜合賬目時全數對銷。本公司須就可能存在之不同會計政策作出調整，以使其一致。

即使導致出現虧絀結餘，一間附屬公司之虧損仍歸屬於非控股權益。

倘一間附屬公司之擁有權權益出現變動而並無導致失去控股權，則有關變動列賬為權益交易。

倘本集團失去於附屬公司之控股權，則不再確認入賬(i)附屬公司之資產（包括商譽）及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益列賬之累計匯兌差額；並確認入賬(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留之投資之公平值及(iii)計入損益之盈餘或虧絀。本集團過往於其他全面收入確認之所佔部分重分類至損益或保留溢利（視何者適用而定）。

財務報告書附註(續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

於二零一零年一月一日前之綜合基準

上述若干規定已獲採納。然而，下列差異於若干情況下自過往綜合基準結轉：

- 於二零一零年一月一日前，收購非控股權益(前稱少數股東權益)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。
- 本集團所產生之虧損乃歸屬於非控股權益，直至有關結餘減至零為止。任何額外超出之虧損乃歸屬於母公司，惟非控股權益有具約束力責任彌補有關虧損則除外。於二零一零年一月一日前之虧損並未於非控股權益與母公司股東之間重分配。
- 於失去控股權後，本集團之保留投資按其於失去控股權當日所佔資產淨值列賬。有關投資於二零一零年一月一日之賬面值並無重列。

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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
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
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
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告
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
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
香港財務報告準則第5號(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
香港財務報告準則 二零零九年之改進	在二零零九年五月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號(修訂)	香港詮釋第4號租賃 — 釐定香港土地租賃之租期之修訂
香港詮釋第5號	財務報告之呈列 — 借款人對載有按要償還條款之 定期貸款之分類

財務報告書附註(續)

2.2 會計政策及披露之變動(續)

除下文所闡述有關香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及香港詮釋第5號之影響外,採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報告書並無重大財務影響。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下:

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報告

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入多項業務合併會計處理之變動,該等變動影響非控股權益之首次計量、交易成本之會計處理、或然代價之首次確認及其後計量,以及分階段進行之業務合併。該等變動將會影響商譽確認之金額、收購發生期間所呈報之業績及未來呈報之業績。

香港會計準則第27號(經修訂)規定,倘一間附屬公司之擁有權權益出現變動而並無導致失去控股權,則有關變動列賬為權益交易。故此,有關變動不會對商譽產生任何影響,亦不會導致出現收益或虧損。此外,該經修訂準則對附屬公司產生之虧損及失去一間附屬公司之控股權之會計處理方法作出變動。多項準則,其中包括(但不限於)香港會計準則第7號現金流動表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號合營公司權益已隨後作出修訂。

該等經修訂準則引入之變動已獲採納,並影響二零一零年一月一日起進行之收購、失去控股權及與非控股權益交易之會計處理。

採納香港會計準則第27號(經修訂)影響本集團轉讓一間附屬公司之部分權益,以及聯營公司旗下附屬公司權益變動之會計處理方法。政策變動導致於該附屬公司之非控股權益減少455,000港元及本集團所佔因聯營公司之非控股權益變動(並無失去控制權)之已付代價淨額高於非控股權益減少之差額386,934,000港元,直接於權益而非於損益中確認。因此,會計政策變動導致年內本公司權益持有人應佔溢利減少387,389,000港元。

財務報告書附註(續)

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) 香港詮釋第5號財務報告之呈列 – 借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類

該詮釋規定，不論有否發生違約事件，亦不論貸款協議有否載明任何其他條款及到期日，借款人須在財務狀況表內將載有給予借款人無條件權利可隨時要求償還貸款之條款之定期貸款一併分類為流動負債。於採納該詮釋前，本集團之定期貸款於綜合財務狀況表內根據還款到期日分類。本集團已追溯應用該詮釋，並已重列比較金額。

上述變動對綜合收益表並無影響。對綜合財務狀況表之影響概述如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
流動負債		
銀行及其他貸款增加	17,158	19,308
非流動負債		
銀行及其他貸款減少	17,158	19,308

該詮釋對本集團之資產淨值並無影響。採納香港詮釋第5號對二零零九年一月一日之綜合財務狀況表並無影響。因此，本財務報告書並無呈列於二零零九年一月一日之綜合財務狀況表。有關銀行及其他貸款之進一步詳情於財務報告書附註29披露。

該詮釋對本公司並無任何影響。

財務報告書附註(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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(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 — 首次採納者有關香港財務報告準則第7號之比較披露之有限度豁免之修訂 ²
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 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂 ⁴
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 — 財務資產之轉讓之修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶
香港會計準則第12號(修訂)	香港會計準則第12號所得稅 — 遞延稅項： 變現相關資產之修訂 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 ³
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號最低資金 要求之預付款項之修訂 ³
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 ²

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二零一零年之改進，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3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零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1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號之修訂則於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則或詮釋均有獨立之過渡條文。

- ¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則於首次採納時之影響進行評估。到目前為止，本集團認為採納香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務工具之分類及計量，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。

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要

(a) 附屬公司

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

附屬公司之業績以已收及應收股息為限計入本公司之收益表。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及虧損，以及資產盈餘之任何分配均由合營各方按彼等各自之資本出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

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

財務報告書附註(續)

2.4 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，分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其共同控制實體間之交易所產生之未變現收益及虧損，均按本集團於該等共同控制實體所佔之權益比例對銷，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分，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，分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司間之交易所產生之未變現收益及虧損，均按本集團於該等聯營公司所佔之權益比例對銷，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分，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。

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(e) 業務合併及商譽

自二零一零年一月一日起進行之業務合併

業務合併使用收購法入賬。轉讓代價按收購日之公平值計算，即本集團所轉讓資產、本集團承擔之所收購公司前擁有人負債與本集團為換取所收購公司控股權而發行之股本權益於收購日之公平值之總和。就每項業務合併而言，收購方按公平值或所佔所收購公司之可識別資產淨值之比例計算非控股權益。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，其根據合約條款、收購日之經濟環境及相關情況評估所承擔之財務資產及負債，以作出適當分類及指定。此包括分開所收購公司主合約之嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，收購方過往於所收購公司持有之股本權益於收購日之公平值重新計量至於收購日列入損益賬之公平值。

收購方將予轉讓之任何或然代價按於收購日之公平值確認。視為資產或負債之或然代價之公平值其後變動乃根據香港會計準則第39號或確認為損益或其他全面收入變動。倘或然代價分類為權益，則不應重新計量，直至其完全於權益結清為止。

商譽最初按成本計量，即轉讓代價、已確認之非控股權益金額及任何本集團過往於所收購公司持有之股本權益之公平值之總和與所收購可識別資產淨值及所承擔負債淨值之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則差額於重新評估後在損益確認為議價收購之收益。

於首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計算。商譽之賬面值每年進行一次減值測試，或倘出現任何事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則須進行更頻密之測試。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)之一部分，而該單位之部分業務被出售，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。

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(e) 業務合併及商譽(續)

於二零一零年一月一日前但二零零五年一月一日後進行之業務合併

與上述已採納之規定比較，下列差異適用於二零一零年一月一日前進行之業務合併：

業務合併使用購買法入賬。收購直接應佔交易成本構成收購成本之一部分。非控股權益按所佔被收購公司之可識別資產淨額之比例計量。

分階段進行之業務合併按各獨立階段入賬。任何額外收購之所佔權益均不會影響過往確認之商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時從被收購公司之主合約分開之嵌入式衍生工具不予重新評估，除非業務合併導致合約條款出現變動，致使合約下規定之現金流大幅修改則另作別論。

或然代價於(並僅於)本集團目前負有責任、經濟利益較可能流出及能確定可靠估計時，方予確認。對或然代價作出之後續調整乃確認為商譽之一部分。

(f) 非財務資產減值

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

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其產生期間於收益表中扣除，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。

財務報告書附註(續)

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

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

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

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

殘值、可使用年期及折舊法至少會於各財政年度結束時覆核及調整(倘適用)。

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

(h) 投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而持有之土地及樓宇之權益(包括可能符合投資物業之定義而根據物業經營租約所屬之批租物業權益)，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途、或就於日常業務進行銷售而持有之土地及樓宇權益。該等物業首次以成本計算(包括交易成本)。於首次確認後，投資物業按反映報告期結束時市況之公平值列賬。如發展中物業之公平值未能可靠釐定，則按成本計量，直至該物業之建築工程完成或物業之公平值能可靠地釐定(以較早者為準)。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，於其產生年度計入收益表內。

財務報告書附註(續)

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或自用物業，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估值變現部分，須轉撥至保留溢利，作為一項儲備變動。

(i) 發展中物業

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

(j) 投資及其他財務資產

首次確認及計量

香港會計準則第39號所界定之財務資產，分為按公平值列入損益賬之財務資產、持至到期日財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產或指定於有效對沖時作為對沖工具之衍生工具(倘適用)。本集團於首次確認時釐定財務資產之分類。財務資產於首次確認時以公平值計算，如屬非按公平值列入損益賬之投資，則加上直接應佔之交易成本計量。

本集團按公平值列入損益賬之財務資產一般買賣於交易日(即本集團承諾買賣資產之日期)確認。所有按一般買賣之持至到期日財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產均於結算日(即本集團收取或交付資產之日期)確認。一般買賣乃指財務資產之購買或出售須根據有關市場規則或慣例一般所設定之時限內交付。

本集團之財務資產包括現金及銀行結餘、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。

財務報告書附註(續)

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，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。此評估並不影響任何於指定時使用公平值選項之指定按公平值列入損益賬之財務資產。

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分之成本計算。實際利率攤銷於收益表中列賬。減值所產生之虧損則於收益表中確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款金額之非衍生財務資產，此等資產並沒有在活躍市場報價。首次計量後，此類資產其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本按收購所產生之任何折讓或溢價、費用及作為實際利率組成部分之成本計算。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。

財務報告書附註(續)

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(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作買賣或指定按公平值列入損益賬。此類別之債務證券為該等擬將無限期待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，累計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，累計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，則該等證券及基金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本集團無法買賣該等財務資產，以及管理層之意圖在可預見之將來會發生重大變化，則本集團可能在不常見之情況下選擇對該等財務資產進行重新分類。若財務資產符合貸款及應收賬款之定義，且本集團有意圖及有能力在可預見之將來持有或持有至到期日，則允許將該財務資產重新分類為貸款及應收賬款。只有在實體有能力和意圖持至到期日時，才能將該財務資產重新分類為持有至到期日類別。

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。

財務報告書附註(續)

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經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據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。

財務報告書附註(續)

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而並非以公平值列賬之非上市股本工具，或與該非上市股本工具掛鈎且必須透過其結算之衍生資產出現減值虧損，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，累計虧損(收購成本與現行公平值之差額，減任何過往已於收益表中確認之減值虧損)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中撥回。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，減任何過往已於收益表中確認之減值虧損。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分。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。

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(l) 不再確認財務資產

財務資產(或(如適用)一項財務資產之一部分或一組相若財務資產之一部分)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分;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分,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分,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分之費用或成本。實際利率攤銷於收益表之融資成本中入賬。

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(m) 財務負債(續)

其後計量(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；及(ii)首次確認之數額減(如適用)累計攤銷。

不再確認財務負債

財務負債會於負債之責任獲解除、取消或屆滿時不再確認。

如一項現有財務負債以來自同一貸款人而條款大部分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，以及期權定價模型。

(p) 持作銷售之物業

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

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(q) 存貨

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

(r) 收入確認

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

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

(s) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。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。

本期間及過往期間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際施行之稅率(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。

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(s) 所得稅(續)

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。

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分遞延稅項資產，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分遞延稅項資產，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。

(t) 撥備

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

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

於業務合併中確認之或然負債按其公平值首次計量，其後按下列兩項較高者計量(i)根據上文之撥備一般指引將予確認之金額；及(ii)首次確認金額減(如適用)根據收入確認指引確認之累計攤銷。

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(u) 僱員福利

有薪假期福利

本集團按照僱員之僱傭合約以曆年為基準向僱員提供有薪年假。在若干情況下，於各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，並於各報告期結束時予以結轉。

退休福利

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

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

以股份為基礎之付款交易

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

倘本集團所發行之股本工具及部分或全部已收貨品或服務作為代價未能具體識別，未能識別之貨品或服務按於授出日以股份為基礎之付款交易之公平值與任何可識別已收貨品或服務之公平值之差額計量。

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。

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計開支，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除或計入，指該期間開始和結束時已確認之累計開支之變動。

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(u) 僱員福利(續)

以股份為基礎之付款交易(續)

最終未有歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之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述段所述被視為原有報酬之修訂般處理。所有股本結算交易之註銷均獲相同處理。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄影響反映為額外股份攤薄。

(v) 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)產生之直接借款成本，均作資本化並作為此等資產成本之一部分。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。

(w) 經營租約

資產擁有權一切回報及風險之絕大部分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分時，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。

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(x) 現金及現金等價物

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

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、活期存款及國庫票據，而其用途不受限制。

現金及銀行結餘、國庫票據及已抵押定期存款之賬面值與其公平值相若。

(y) 外幣

本財務報告書以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報告書中之項目將以該功能貨幣列值。本集團實體所記錄之外幣交易，初步按有關實體於交易日期各自之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期結束時適用之功能貨幣匯率重新換算。所有匯兌差額均列入收益表。按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期結束時，該等實體之資產及負債乃按報告期結束時適用之匯率折算為本公司之呈報貨幣，該等實體之收益表則按年內加權平均匯率折算為港元。因此產生之匯兌差額則於其他全面收入確認及於匯兌均衡儲備中累計。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分於收益表中確認。

因收購海外業務產生之任何商譽以及因收購而對資產及負債賬面值作出之任何公平值調整均視作為海外業務之資產及負債，並按收市匯率換算。

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。

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(z) 有關連人士

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之有關連人士：

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

(aa) 股息及分派

董事擬派之末期股息及分派於財務狀況表權益中被分類為獨立分配之保留溢利，直至其獲股東於股東大會批准為止。此等股息及分派在獲股東批准及宣派時確認為負債。

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

財務報告書附註(續)

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分，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分。倘該等部分可獨立出售(或以融資租約獨立租出)，本集團將該部分獨立入賬。倘該部分不可獨立出售，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分並不重大時，方屬投資物業。

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

(b) 估計不明朗因素

有關未來之主要假設及於報告期結束時估計不明朗因素之其他主要來源(擁有可能令下一財政年度之資產及負債之賬面值須作出大幅調整之重大風險)，概述如下。

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否減值。此舉須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。就估計使用價值而言，本集團需對現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，並需選擇適用之折現率以計算該等現金流量之現值。透過收購一間附屬公司產生之商譽於二零一零年十二月三十一日之賬面值為71,485,000港元(二零零九年 — 71,485,000港元)。其他詳情載於財務報告書附註18。

財務報告書附註(續)

3. 重大會計判斷及估計(續)

(b) 估計不明朗因素(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13,417,000港元(二零零九年 — 6,832,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，可供出售財務資產之賬面值為492,639,000港元(二零零九年 — 451,074,000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。

財務報告書附註(續)

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；
- (g) 「其他」分部主要包括食品業務、發展電腦硬件及軟件、放款、提供物業、項目及基金管理
及投資顧問服務；及
- (h) 零售業務分部從事百貨店之經營。於結算日，零售業務分部呈列為本集團之已終止經營業務。

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

分部資產不包括其他未分配總部及企業資產，因該等資產於集團層面予以管理。

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

分部間交易乃以與第三方進行類似交易之方式按公平基準進行。

財務報告書附註(續)

4. 分部資料(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務								已終止經營業務		
	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	零售業務 千港元	綜合 千港元
收入											
外來	203,458	—	5,273	28,673	49,057	13,500	97,569	—	397,530	126,031	523,561
分部間	12,514	—	—	—	—	—	23,606	(36,120)	—	—	—
總計	215,972	—	5,273	28,673	49,057	13,500	121,175	(36,120)	397,530	126,031	523,561
分部業績	830,093	(11,633)	4,815	21,604	(2,165)	707	20,942	(26,882)	837,481	248,811	1,086,292
	(附註1)										
未分配之企業開支									(200,635)	—	(200,635)
融資成本									(56,580)	—	(56,580)
所佔聯營公司業績(附註2)	2,241,759	(14,142)	—	—	—	—	13,436	—	2,241,053	—	2,241,053
所佔共同控制實體業績	—	752	—	—	—	—	(595)	—	157	—	157
除稅前溢利									2,821,476	248,811	3,070,287

附註：

1. 該款項包括投資物業之公平值收益661,467,000港元。
2. 該款項包括本集團所佔Lippo ASM Asia Property LP之溢利約2,241,768,000港元，有關詳情載於財務報告書附註11。

財務報告書附註(續)

4. 分部資料(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務								已終止經營業務		
	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	零售業務 千港元	綜合 千港元
分部資產	4,609,589	1,300,925	721,961	656,596	694,638	294,063	78,673	—	8,356,445	209,000	8,565,445
於聯營公司之權益	6,324,642	417,721	—	—	778	—	764,609	—	7,507,750	—	7,507,750
於共同控制實體之權益	—	306,572	—	—	—	—	4,304	—	310,876	—	310,876
未分配資產									36,009	—	36,009
資產總值									16,211,080	209,000	16,420,080
分部負債	1,798,265	266,898	—	335,242	628,303	136,281	381,302	(2,434,835)	1,111,456	—	1,111,456
未分配負債									2,907,133	—	2,907,133
負債總額									4,018,589	—	4,018,589
其他分部資料：											
資本開支	8,576	612	—	—	539	739	314	—	10,780	28,129	38,909
折舊	(2,516)	(551)	—	—	(435)	(1,660)	(2,444)	—	(7,606)	(23,033)	(30,639)
呆壞賬撥備撥回/(撥備)：											
銀行業務	—	—	—	—	—	300	—	—	300	—	300
非銀行業務	—	—	—	—	(536)	—	(32,718)	—	(33,254)	—	(33,254)
減值虧損撥備：											
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(21,065)	—	(21,065)	—	(21,065)
可供出售財務資產	—	—	—	(13,417)	—	—	—	—	(13,417)	—	(13,417)
發展中物業	—	(180)	—	—	—	—	—	—	(180)	—	(180)
按公平值列入損益賬之 財務資產之公平值 收益淨額	—	—	—	9,020	—	—	—	—	9,020	—	9,020
投資物業之公平值收益	661,467	—	—	—	—	—	—	—	661,467	—	661,467
未分配項目：											
資本開支									199	—	199
折舊									(2,929)	—	(2,929)

財務報告書附註(續)

4. 分部資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度(經重列)

	持續經營業務								已終止經營業務		
	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	零售業務 千港元	綜合 千港元
收入											
外來	173,915	977,684	15,382	15,345	53,727	13,815	73,516	-	1,323,384	131,585	1,454,969
分部間	11,917	-	-	-	-	-	6,119	(18,036)	-	-	-
總計	185,832	977,684	15,382	15,345	53,727	13,815	79,635	(18,036)	1,323,384	131,585	1,454,969
分部業績	333,754	234,778	14,162	37,651	5,597	1,218	(40,170)	(9,788)	577,202	(164,257)	412,945
	<i>(附註)</i>										
未分配之企業開支									(206,464)	-	(206,464)
融資成本									(62,123)	-	(62,123)
所佔聯營公司業績	(300,315)	(11,741)	-	-	(78)	-	(4,664)	-	(316,798)	-	(316,798)
所佔共同控制實體業績	-	204,404	-	-	-	-	-	-	204,404	-	204,404
除稅前溢利/(虧損)									196,221	(164,257)	31,964

附註：該款項包括投資物業之公平值收益222,637,000港元。

財務報告書附註(續)

4. 分部資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度(經重列)

	持續經營業務							已終止經營業務					
	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	企業融資及 證券投資			其他 千港元	分部間 互相抵銷		綜合 千港元	分部間 互相抵銷		綜合 千港元
				證券投資 千港元	證券經紀 千港元	銀行業務 千港元		千港元	千港元		千港元	千港元	
分部資產	3,643,070	1,199,747	973,959	590,932	709,506	402,309	37,696	—	7,557,219	310,685	—	7,867,904	
於聯營公司之權益	2,756,972	372,106	—	—	778	—	640,043	—	3,769,899	—	—	3,769,899	
於共同控制實體之權益	—	340,042	—	—	—	—	4,000	—	344,042	—	—	344,042	
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	55,741	—	—	55,741	
資產總值									11,726,901	310,685	—	12,037,586	
分部負債	1,819,560	75,491	—	265,057	686,227	160,110	382,240	(2,406,928)	981,757	610,680	(480,223)	1,112,214	
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	2,881,352	—	—	2,881,352	
負債總額									3,863,109	610,680	(480,223)	3,993,566	
其他分部資料：													
資本開支	9,985	13	—	—	111	53	466	—	10,628	17,204	—	27,832	
折舊	(3,221)	(511)	—	—	(475)	(1,611)	(2,733)	—	(8,551)	(29,858)	—	(38,409)	
呆壞賬撥備撥回：													
銀行業務	—	—	—	—	—	2,114	—	—	2,114	—	—	2,114	
非銀行業務	—	—	—	—	4,948	—	—	—	4,948	—	—	4,948	
減值虧損撥備：													
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(79,723)	—	(79,723)	—	—	(79,723)	
一間共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(494)	—	(494)	—	—	(494)	
可供出售財務資產	—	—	—	(6,832)	—	—	—	—	(6,832)	—	—	(6,832)	
持作銷售之物業	(759)	—	—	—	—	—	—	—	(759)	—	—	(759)	
發展中物業	—	(3,518)	—	—	—	—	—	—	(3,518)	—	—	(3,518)	
商譽減值	(23,371)	—	—	—	—	—	—	—	(23,371)	—	—	(23,371)	
按公平值列入損益賬之 財務資產之公平值													
收益淨額	—	—	—	32,013	—	—	—	—	32,013	—	—	32,013	
投資物業之公平值收益	222,637	—	—	—	—	—	—	—	222,637	—	—	222,637	
未分配項目：													
資本開支	—	—	—	—	—	—	—	—	27,142	—	—	27,142	
折舊	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,791)	—	—	(2,791)	

財務報告書附註(續)

4. 分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
香港	160,427	168,254
澳門	16,234	16,405
新加坡共和國	67,638	986,843
中國大陸	146,436	144,479
其他	6,795	7,403
持續經營業務應佔	397,530	1,323,384
已終止經營業務應佔 — 中國大陸	126,031	131,585
	523,561	1,454,969

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
香港	1,508,042	1,347,282
澳門	594,658	585,674
新加坡共和國	7,739,701	4,024,360
中國大陸	3,575,938	2,466,870
其他	215,615	223,415
持續經營業務應佔	13,633,954	8,647,601
已終止經營業務應佔 — 中國大陸	—	200,938
	13,633,954	8,848,539

非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具。

一名主要客戶之資料

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止各年度，概無客戶佔總收入10%或以上。

財務報告書附註(續)

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、百貨店之租金收入總額、財務投資(包括銀行存款及債務證券之利息收入)之收入總額、證券投資之收入(包括出售證券投資之收益/(虧損)、股息收入及相關利息收入)、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、食品業務之銷售收入、物業及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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
物業投資	203,458	173,915
物業發展	—	977,684
財務投資	5,273	15,382
證券投資	28,673	15,345
企業融資及證券經紀	49,057	53,727
銀行業務	13,500	13,815
其他	97,569	73,516
持續經營業務應佔	397,530	1,323,384
已終止經營業務應佔 — 零售業務(附註14)	126,031	131,585
	523,561	1,454,969

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息收入	9,827	9,914
佣金收入	3,149	3,415
其他收入	524	486
	13,500	13,815

6. 超逾業務合併成本之部分

該款項指本集團因Hongkong Chinese Limited(「HKC」)及力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)(均為本公司上市附屬公司)於二零零九年各自於市場上購回其股份而獲得之HKC及力寶華潤及其附屬公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值額外權益而產生之超逾相關成本之部分。

財務報告書附註(續)

7. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
租金收入總額	186,210	173,915
減：支出	(18,599)	(19,851)
租金收入淨額	167,611	154,064
僱員福利開支(附註(a))：		
工資及薪金	(211,543)	(185,922)
退休福利成本(附註(b))	(8,001)	(9,393)
員工成本總額	(219,544)	(195,315)
利息收入：		
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	529	779
可供出售之上市財務資產	1,486	1,487
持至到期日之上市財務資產	891	848
貸款及墊款	1,135	1,072
銀行業務	9,827	9,914
其他	5,273	15,382
股息收入：		
上市投資	2,359	236
非上市投資	621	3,214
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	17,425	6,734
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	5,362	2,047
可供出售之非上市財務資產	(756)	—
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額：		
上市	3,004	15,953
非上市	6,016	16,060
下列項目之減值虧損撥備：		
可供出售之非上市財務資產	(13,417)	(6,832)
一間共同控制實體	—	(494)
發展中物業	(180)	(3,518)
持作銷售之物業	—	(759)
商譽減值(附註(c))	—	(23,371)
撇銷應收賬款	—	(4,599)
呆壞賬撥備撥回／(撥備)	(32,954)	7,062
銀行業務產生之利息開支	(531)	(579)
折舊	(33,568)	(41,200)
固定資產減值	—	(5,928)
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租土地及樓宇	35,837	252
其他固定資產項目	19	(342)
出售投資物業之虧損	(754)	(145)
匯兌收益 — 淨額	19,141	6,697
出售存貨之成本	(21,114)	(743,040)
核數師酬金	(5,546)	(4,807)
根據土地及樓宇之經營租約租金支付之最低租約款項	(141,751)	(185,422)

財務報告書附註(續)

7. 除稅前溢利(續)

附註：

- (a) 該等款額包括財務報告書附註8所披露之董事薪酬。
- (b) 於年底，可用作抵銷退休金計劃日後僱主供款之被沒收自願性供款並不重大。
- (c) 商譽減值已計入綜合收益表內之「其他經營開支」。
- (d) 本附註呈列之披露包括該等有關已終止經營業務之扣除／計入款項。

8. 董事薪酬

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

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
董事袍金	2,508	1,488
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	10,412	9,947
已付及應付酌情花紅	19,000	7,000
退休福利成本	102	102
	32,022	18,537

財務報告書附註(續)

8. 董事薪酬(續)

年內已支付予各董事之薪酬如下：

二零一零年	董事袍金 千港元	基本薪金、 房屋及 其他津貼與 非現金利益 千港元	已付及應付 酌情花紅 千港元	退休福利 成本 千港元	總計 千港元
執行董事：					
李棕	—	7,395	16,000	—	23,395
李聯焯	59	1,990	3,000	24	5,073
李澤培	—	1,027	—	78	1,105
	59	10,412	19,000	102	29,573
非執行董事：					
陳念良	709	—	—	—	709
獨立非執行董事：					
梁英傑	420	—	—	—	420
徐景輝	640	—	—	—	640
容夏谷	680	—	—	—	680
	1,740	—	—	—	1,740
	2,508	10,412	19,000	102	32,022

財務報告書附註(續)

8. 董事薪酬(續)

年內已支付予各董事之薪酬如下：(續)

二零零九年	董事袍金 千港元	基本薪金、 房屋及 其他津貼與 非現金利益 千港元	已付及應付 酌情花紅 千港元	退休福利 成本 千港元	總計 千港元
執行董事：					
李棕	—	6,940	4,000	—	10,940
李聯煒	59	1,984	3,000	24	5,067
李澤培	—	1,023	—	78	1,101
	59	9,947	7,000	102	17,108
非執行董事：					
陳念良	439	—	—	—	439
獨立非執行董事：					
梁英傑	240	—	—	—	240
徐景輝	360	—	—	—	360
容夏谷	390	—	—	—	390
	990	—	—	—	990
	1,488	9,947	7,000	102	18,537

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34。

財務報告書附註(續)

9. 五位最高薪酬僱員之薪酬

年內五位最高薪酬僱員包括兩位(二零零九年 — 兩位)董事,其薪酬詳情載於財務報告書附註8。年內其餘三位(二零零九年 — 三位)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下:

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	2,959	2,099
已付及應付酌情花紅	44,000	24,000
退休福利成本	81	74
	47,040	26,173

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	
	二零一零年 僱員人數	二零零九年 僱員人數
6,500,001 – 7,000,000	1	—
7,000,001 – 7,500,000	—	1
8,000,001 – 8,500,000	1	1
10,500,001 – 11,000,000	—	1
32,000,001 – 32,500,000	1	—
	3	3

10. 融資成本

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款之利息	39,976	36,418
其他貸款之利息	21,944	31,400
利息總額	61,920	67,818
減:資本化利息	(5,340)	(5,695)
	56,580	62,123

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。

財務報告書附註(續)

11. 所佔聯營公司業績

該款項包括本集團於一項物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之所佔溢利約2,241,768,000港元(二零零九年 — 所佔虧損301,114,000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(統稱為「LAAP集團」)投資一間主要從事物業投資及發展以及酒店營運之新加坡共和國上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。二零一零年之溢利主要來自OUE及其聯營公司之投資物業公平值收益及物業發展項目減值虧損撥回。

12. 所佔共同控制實體業績

該款項包括本集團所佔Tanglin Residential Pte. Ltd.(「Tanglin」)之溢利81,000港元(二零零九年 — 207,781,000港元)。Tanglin乃就一項位於新加坡共和國之物業發展項目(「該項目」)而成立。Tanglin為該項目之擁有人及發展商，並已於二零零九年內將所有單位交予買家。

13. 所得稅

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港：		
年內支出	5,050	3,644
往年超額撥備	(3,406)	(2,170)
遞延	31,160	28,642
	32,804	30,116
海外：		
年內支出	11,255	43,889
往年撥備不足／(超額撥備)	533	(17)
遞延	128,260	13,071
	140,048	56,943
年內支出總額	172,852	87,059

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%(二零零九年 — 16.5%)計算。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之國家／司法管轄區當地之現行稅率計算。

財務報告書附註(續)

13. 所得稅(續)

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

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利(包括已終止經營業務之除稅前溢利／(虧損))	3,070,287	31,964
按法定稅率16.5%(二零零九年 — 16.5%)計算之稅項	506,597	5,274
其他司法管轄區不同稅率之影響	58,119	6,960
就過往年度即期稅項作出之調整	(2,873)	(2,187)
應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損	(369,800)	18,545
毋需課稅之收入	(12,954)	(20,595)
不可扣稅之開支	27,756	19,798
本集團於中國大陸之附屬公司之可供分派溢利 徵收10%暫繳稅之影響	1,620	2,066
已動用過往年度稅項之虧損	(85,300)	(8,516)
未確認稅項虧損	49,687	65,714
按本集團實際稅率計算之稅項支出	172,852	87,059
佔：		
持續經營業務應佔稅項支出	172,852	87,059
已終止經營業務應佔稅項支出	—	—
	172,852	87,059

就於新加坡共和國、澳門及中國大陸營運之公司而言，按年內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為17%、12%及25%(二零零九年 — 17%、12%及25%)。

所佔聯營公司應佔稅項支出727,393,000港元(二零零九年 — 扣抵49,998,000港元)及所佔共同控制實體應佔稅項扣抵48,000港元(二零零九年 — 支出43,246,000港元)已分別計入綜合收益表之「所佔聯營公司業績」及「所佔共同控制實體業績」內。

財務報告書附註(續)

14. 已終止經營業務

於二零一零年八月七日，本集團與一間在印尼證券交易所上市之公司及Lippo Cayman之聯營公司PT Multipolar Tbk(「Multipolar」，作為擔保人)及Multipolar之全資附屬公司Mainvest Limited(「Mainvest」，作為買方)訂立一項協議，向Mainvest出售其由Congrex Limited(「Congrex」)及其附屬公司經營之零售業務(特別是位於天津、成都及揚州之三間百貨店業務)，總代價為現金345,000,000港元(「出售事項」)。就出售事項而言，本集團獲授予一項可於出售事項完成後三年內購回Congrex經擴大後之已發行股本之20%權益之期權。出售事項其後已於二零一零年十月十五日完成。於出售事項完成後，所有零售業務均告終止。

(a) 零售業務之年內溢利／(虧損)呈列如下：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	5	126,031	131,585
銷售成本		(116,561)	(159,843)
溢利／(虧損)總額		9,470	(28,258)
行政開支		(40,193)	(61,367)
其他經營開支		(60,996)	(74,632)
除稅前虧損		(91,719)	(164,257)
所得稅	13	—	—
		(91,719)	(164,257)
出售已終止經營業務之收益 (包括4,826,000港元出售業務時 海外業務折算產生之累計匯兌差異 由權益重分類至損益(附註37(b)))		340,530	—
年內溢利／(虧損)		248,811	(164,257)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		177,178	(116,967)
非控股權益		71,633	(47,290)
		248,811	(164,257)
		港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	16		
基本，來自已終止經營業務		35.4	(23.3)
攤薄，來自已終止經營業務		不適用	不適用

財務報告書附註(續)

14. 已終止經營業務(續)

(b) 零售業務所產生之現金流動淨額呈列如下：

	二零一零年 千港元
經營活動	(31,132)
投資活動	(28,172)
融資活動	99,347
現金流入淨額	40,043

15. 本公司權益持有人應佔溢利

年內本公司權益持有人應佔綜合溢利包括列於本公司財務報告書之溢利5,915,000港元(二零零九年 — 9,361,000港元)，載於財務報告書附註35。

16. 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利／(虧損)；及(ii)年內已發行股份加權平均數500,433,000股普通股(二零零九年 — 501,753,000股普通股)計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司權益持有人應佔綜合盈利／(虧損)：		
來自持續經營業務	1,507,359	118,221
來自已終止經營業務	177,178	(116,967)
	1,684,537	1,254

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於截至二零一零年及二零零九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盈利／(虧損)造成攤薄效應，故並無呈列該等年度攤薄後之每股盈利／(虧損)。

財務報告書附註(續)

17. 股息

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已宣派之中期股息 — 無 (二零零九年 — 每股普通股2港仙)	—	10,009
擬派之末期股息 — 每股普通股2港仙 (二零零九年 — 2港仙)	10,009	10,009
	10,009	20,018

年內擬派之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

18. 商譽

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
成本值：		
年初結餘	178,462	178,462
出售一間附屬公司	(412)	—
年終結餘	178,050	178,462
累計減值：		
年初結餘	106,977	83,606
出售一間附屬公司	(412)	—
年內減值	—	23,371
年終結餘	106,565	106,977
賬面淨值	71,485	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% (二零零九年 — 5%)。用於推斷五年期後銀行業務之現金流量之增長率假設為零。

財務報告書附註(續)

19. 固定資產

本集團

二零一零年	批租土地 及樓宇 千港元	批租物業改善 工程、傢俬、 裝置、廠房及 設備及汽車 千港元	總計 千港元
成本值或估值：			
於二零一零年一月一日	240,521	435,243	675,764
年內增添	8,383	30,725	39,108
自發展中物業重新分類	98,698	24,042	122,740
自投資物業重新分類	2,636	—	2,636
出售附屬公司	—	(290,940)	(290,940)
年內出售	(45,602)	(18,633)	(64,235)
匯兌調整	498	5,730	6,228
於二零一零年十二月三十一日	305,134	186,167	491,301
累計折舊及減值虧損：			
於二零一零年一月一日	89,302	217,389	306,691
年內折舊撥備	3,654	29,914	33,568
出售附屬公司	—	(80,326)	(80,326)
年內出售	(37,426)	(18,629)	(56,055)
匯兌調整	84	2,032	2,116
於二零一零年十二月三十一日	55,614	150,380	205,994
賬面淨值：			
於二零一零年十二月三十一日	249,520	35,787	285,307

財務報告書附註(續)

19. 固定資產(續)

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、廠房及 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	290,999	414,390	741,896
年內增添	—	32,597	22,377	54,974
重估盈餘	—	32,108	—	32,108
重新分類至投資物業	—	(54,902)	—	(54,902)
年內出售	(36,135)	(59,446)	(2,144)	(97,725)
匯兌調整	(372)	(835)	620	(587)
於二零零九年十二月三十一日	—	240,521	435,243	675,764
累計折舊及減值虧損：				
於二零零九年一月一日	97	86,750	175,692	262,539
年內折舊撥備	281	3,848	37,071	41,200
年內減值	—	—	5,928	5,928
重新分類至投資物業	—	(769)	—	(769)
年內出售	(377)	(527)	(1,573)	(2,477)
匯兌調整	(1)	—	271	270
於二零零九年十二月三十一日	—	89,302	217,389	306,691
賬面淨值：				
於二零零九年十二月三十一日	—	151,219	217,854	369,073

若干批租土地及樓宇已作抵押以獲取可供本集團使用之銀行融資，詳情載於財務報告書附註29。

財務報告書附註(續)

19. 固定資產(續)

批租土地及樓宇之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港之長期批租土地及樓宇	128,016	139,266
位於香港以外地區之批租土地及樓宇：		
長期批租	98,698	—
中期批租	22,806	11,953
	121,504	11,953
	249,520	151,219

本公司

	批租物業改善工程、傢俬、 裝置、廠房及設備及汽車	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
成本值：		
年初結餘	1,714	1,688
年內增添	1	26
年終結餘	1,715	1,714
累計折舊：		
年初結餘	1,672	1,646
年內折舊撥備	29	26
年終結餘	1,701	1,672
賬面淨值	14	42

財務報告書附註(續)

20. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港之中期批租土地及樓宇：		
年初結餘	—	19,500
年內出售	—	(19,500)
年終結餘	—	—
位於香港之長期批租土地及樓宇：		
年初結餘	1,188,600	985,100
公平值調整	178,200	203,500
年終結餘	1,366,800	1,188,600
位於香港以外地區之中期批租土地及樓宇：		
年初結餘	2,238,547	2,581,828
年內增添	92,802	4,952
年內出售	(3,653)	—
自固定資產重新分類／(重新分類至固定資產)	(2,636)	45,687
重新分類至發展中物業	—	(421,000)
公平值調整	484,422	23,559
匯兌調整	88,783	3,521
年終結餘	2,898,265	2,238,547
位於香港以外地區之永久業權土地及樓宇：		
年初結餘	31,826	27,459
自固定資產重新分類	—	8,446
公平值調整	(1,155)	(4,422)
匯兌調整	210	343
年終結餘	30,881	31,826
	4,295,946	3,458,973

根據獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司於二零一零年十二月三十一日之專業估值，位於香港之投資物業按現有用途在公開市場重估之價值為1,366,800,000港元(二零零九年 — 1,188,600,000港元)。

根據獨立合資格估值師Asian Appraisal Company, Inc.、世邦魏理仕、永利行評值顧問有限公司及ProCasa Real Estate GmbH於二零一零年十二月三十一日之專業估值，位於香港以外地區之投資物業按現有用途在公開市場重估之價值為2,929,146,000港元(二零零九年 — 2,270,373,000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29。

財務報告書附註(續)

21. 發展中物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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	954,405	1,052,367
年內增添	294,556	183,438
年內出售	—	(698,542)
自投資物業重新分類	—	421,000
重新分類至固定資產	(122,740)	—
年內撇銷	(18,597)	—
匯兌調整	39,891	(3,858)
年終結餘	1,147,515	954,405
減值虧損撥備：		
年初結餘	(153,367)	(148,787)
年內減值	(180)	(3,518)
年內撇銷	18,597	—
匯兌調整	(8,992)	(1,062)
年終結餘	(143,942)	(153,367)
	1,003,573	801,038
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	51,025	86,186
中期租約	913,444	680,500
永久業權	39,104	34,352
	1,003,573	801,038

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29。

財務報告書附註(續)

22. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
所佔上市投資資產淨值	753,318	613,538
所佔非上市投資資產淨值	6,398,378	2,849,416
商譽	45,905	—
應收聯營公司款項	550,035	447,808
應付聯營公司款項	—	(3,654)
	7,747,636	3,907,108
減值虧損撥備	(239,886)	(137,209)
	7,507,750	3,769,899
上市投資於十二月三十一日之市值	361,042	451,340

於二零一零年十二月三十一日之結餘包括本集團於LAAP之權益約6,318,378,000港元(二零零九年 — 2,750,345,000港元)。LAAP集團持有之若干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集團於OUE之控股權增加至約88.52%。其後，LAAP集團完成兩次配售OUE之股份予獨立第三方，使其於OUE於二零一零年十二月三十一日之控股權下降至約67.07%。於二零一一年一月，LAAP集團就一項融資交易將其持有之約5.4%OUE股份轉至一間金融機構，惟LAAP集團擁有收回權利。

與該等聯營公司之結餘包括一筆4,500,000港元(二零零九年 — 4,500,000港元)之貸款，此乃按香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元最優惠利率計算年息及無固定還款期。於報告期結束時，該結餘已減值及作出撥備(二零零九年 — 無)。

與該等聯營公司之結餘包括另一筆32,320,000港元(二零零九年 — 無)之貸款，此乃按年利率8.5%計算年息，並須於二零一一年十一月三十日償還。其餘與該等聯營公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等結餘被視為於聯營公司之類股本投資。

下表列示摘錄自本集團聯營公司管理賬目之財務資料概要：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產	46,664,067	31,203,090
負債	(31,153,973)	(20,006,633)
收入	4,004,602	3,272,221
溢利/(虧損)	2,044,935	(476,005)

主要聯營公司詳情載於第142及143頁。

財務報告書附註(續)

23. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
所佔非上市投資資產淨值	100,217	141,583
應收共同控制實體款項	211,687	203,487
	311,904	345,070
減值虧損撥備	(1,028)	(1,028)
	310,876	344,042

與共同控制實體之結餘包括一筆3,988,000港元(二零零九年 — 3,977,000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%計息及無固定還款期。該筆貸款並非逾期或已減值，其賬面值與其公平值相若。

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

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
所佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	789,933	824,018
非流動資產	9,743	325
流動負債	(85,507)	(88,312)
非流動負債	(387,801)	(391,954)
資產淨值	326,368	344,077
所佔共同控制實體業績：		
收入	38,851	1,117,097
開支總額	(38,384)	(912,946)
除稅後溢利	467	204,151
所佔共同控制實體資本承擔	242,741	77,349

主要共同控制實體詳情載於第144頁。

財務報告書附註(續)

24. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按公平值列賬之財務資產：				
海外上市之股票證券	381,782	306,136	—	—
海外上市之債務證券	18,841	17,509	—	—
非上市債務證券	—	12,654	—	—
非上市投資基金	62,912	82,441	—	—
	463,535	418,740	—	—
按成本值列賬之財務資產：				
非上市股票證券	110,397	143,658	8,920	8,920
非上市債務證券	11,663	12,175	1,200	1,200
非上市投資基金	15,461	15,461	—	—
	137,521	171,294	10,120	10,120
減值虧損撥備	(108,417)	(138,960)	(8,920)	(8,920)
	29,104	32,334	1,200	1,200
	492,639	451,074	1,200	1,200

債務證券之實際年利率介乎零至10%(二零零九年 — 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股票證券：				
企業	492,179	449,794	8,920	8,920
債務證券：				
會所債券	11,663	12,175	1,200	1,200
企業	8,320	19,974	—	—
銀行及其他金融機構	10,521	10,189	—	—
	30,504	42,338	1,200	1,200

財務報告書附註(續)**24. 可供出售財務資產(續)**

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85,505,000港元(二零零九年 — 虧損53,214,000港元)，其中771,000港元(二零零九年 — 無)之虧損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面息率。

除上文所述者外，若干私人機構所發行之非上市股票證券及債務證券於報告期結束時按成本減去減值計量。董事認為估值方法中採用之資料無法持續可靠取得。該等非上市股票證券及債務證券之公平值無法可靠計量。

年內，董事參照被投資者之管理層所編製之業務表現，就可供出售之財務資產之賬面值進行檢討。年內13,417,000港元(二零零九年 — 6,832,000港元，其中包括來自綜合其他全面收入重新分類之6,317,000港元)之減值虧損已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。於二零一零年十二月三十一日，該等債務工具按公平值8,320,000港元(二零零九年 — 7,320,000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1,000,000港元(二零零九年 — 3,830,000港元)之公平值收益。

財務報告書附註(續)

25. 持至到期日財務資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
債務證券，按攤銷成本：		
香港上市	2,411	—
海外上市	9,421	9,431
	11,832	9,431
上市債務證券之市值	12,334	9,640

債務證券之實際年利率為6%至9%(二零零九年 — 9%)。

持至到期日財務資產發行機構之分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行及其他金融機構	11,832	9,431

26. 貸款及墊款

給予本集團客戶之貸款及墊款之實際年利率介乎2%至9%(二零零九年 — 2%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562,723,000港元(二零零九年 — 386,678,000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證券經紀、銀行及放款業務有關。年內呆壞賬撥備變動如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初結餘	9,048	8,597
呆壞賬撥備	6,759	501
減值撥備撥回	(97)	(50)
撇銷無法收回之金額	(2,416)	—
年終結餘	13,294	9,048

除上述者外，其餘結餘並非逾期或已減值，且是關於多名於近期無拖欠記錄之客戶。

財務報告書附註(續)

27. 按公平值列入損益賬之財務資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作買賣：		
股票證券：		
香港上市	13,523	25,081
海外上市	7,660	9,168
	21,183	34,249
投資基金：		
非上市	107,744	96,178
衍生財務資產：		
認購期權	23,198	—
	152,125	130,427

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股票證券：		
企業	14,085	23,522
銀行及其他金融機構	5,049	6,528
公共企業	2,049	4,199
	21,183	34,249

財務報告書附註(續)

28. 應收賬款、預付款項及按金

結餘主要包括就出售零售業務之應收代價款209,000,000港元(二零零九年 — 出售新加坡共和國發展項目之物業單位之應收進度結算款151,429,000港元)。

包含於應收貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	42,224	38,437
30日以內	38,304	14,731
31至60日	—	885
61至90日	4	374
91至180日	—	775
超逾180日	—	2,489
	80,532	57,691

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。

於報告期結束時，已減值之其他應收款乃與投資及物業發展項目有關。年內呆壞賬撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初結餘	15,874	15,874
呆壞賬撥備	26,645	—
年終結餘	42,519	15,874

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。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。

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

財務報告書附註(續)

29. 銀行及其他貸款

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款：				
有抵押(附註(a))	2,059,991	1,966,821	348,000	403,000
無抵押	—	10,000	—	—
其他貸款：	2,059,991	1,976,821	348,000	403,000
無抵押(附註(b))	—	39,550	—	—
減：列入流動部分之金額	2,059,991 (588,779)	2,016,371 (211,288)	348,000 (188,000)	403,000 (55,000)
非流動部分	1,471,212	1,805,083	160,000	348,000
按貨幣分類之銀行及其他貸款：				
港元	1,331,000	1,358,000	348,000	403,000
美元	271,793	225,670	—	—
人民幣	457,198	432,701	—	—
	2,059,991	2,016,371	348,000	403,000
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內或按要求償還	588,779	171,738	188,000	55,000
第二年	1,095,717	481,550	160,000	188,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	229,789	817,289	—	160,000
五年後	145,706	506,244	—	—
	2,059,991	1,976,821	348,000	403,000
須於下列期間償還之其他貸款：				
一年內	—	39,550	—	—

財務報告書附註(續)

29. 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) 市值為2,898,101,000港元(二零零九年 — 2,299,969,000港元)之本集團若干上市附屬公司之股份；
 - (ii) 賬面值分別為3,647,844,000港元(二零零九年 — 2,932,790,000港元)、105,024,000港元(二零零九年 — 116,031,000港元)及867,373,000港元(二零零九年 — 421,000,000港元)之本集團若干投資物業、批租土地及樓宇及發展中物業之第一法定按揭；及
 - (iii) 賬面值為308,000港元(二零零九年 — 292,000港元)之本集團若干定期存款。
- (b) 本集團於二零零九年十二月三十一日之其他貸款包括一筆來自第三方墊付之無抵押貸款39,550,000港元，該筆貸款已於年內悉數償還。

本集團及本公司銀行及其他貸款之利息按浮動年利率介乎1.7%至6.3%(二零零九年 — 多項介乎1.5%至6.1%之年利率)計算。銀行及其他貸款以及已抵押定期存款之賬面值與其公平值相若。

30. 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	585,921	650,888
30日以內	33,304	72,644
31至60日	35	9,576
61至90日	—	2,634
91至180日	—	4,418
超逾180日	—	1,402
	619,260	741,562

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。於二零一零年十二月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為560,850,000港元(二零零九年 — 630,560,000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。應付賬款、應計款項及已收按金，以及客戶之信託銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

財務報告書附註(續)

31. 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%(二零零九年 — 0.01%至2.9%)。有關賬面值與其公平值相若。

32. 遞延稅項

年內遞延稅項負債之變動如下：

本集團

	超出 相關折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	可供出售 財務資產之 公平值收益 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一零年						
於二零一零年一月一日	5,941	514,712	689	(9,740)	2,026	513,628
年內於收益表中扣除/(計入) 之遞延稅項	3,045	158,195	—	(1,024)	(796)	159,420
年內於權益中扣除之遞延稅項 匯兌調整	—	—	1,800	—	—	1,800
	—	19,598	—	—	54	19,652
於二零一零年十二月三十一日	8,986	692,505	2,489	(10,764)	1,284	694,500
二零零九年						
於二零零九年一月一日	5,447	466,346	1,320	(7,566)	2,409	467,956
年內於收益表中扣除/(計入) 之遞延稅項	494	43,776	—	(2,174)	(383)	41,713
年內於權益中扣除/(計入) 之遞延稅項	—	3,853	(632)	—	—	3,221
匯兌調整	—	737	1	—	—	738
於二零零九年十二月三十一日	5,941	514,712	689	(9,740)	2,026	513,628

財務報告書附註(續)

32. 遞延稅項(續)

本集團之稅項虧損為693,908,000港元(二零零九年 — 780,091,000港元)，可無限期用於抵銷該等虧損公司日後之未來應課稅溢利，惟將於二零一五年或之前到期之稅項虧損6,176,000港元(二零零九年 — 156,025,000港元)除外。於二零零九年，本集團之可扣減暫時性差額為170,512,000港元。由於難以預測未來溢利，故並無於報告期結束時就該等可扣減暫時性差額及稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

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

於二零一零年十二月三十一日，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(二零零九年 — 無)，因若該等盈利得以匯出，本集團仍無額外稅項負債。

33. 股本 股份

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
法定： 30,000,000,000股(二零零九年 — 30,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足： 500,433,372股(二零零九年 — 500,433,372股) 每股面值0.10港元之普通股	50,043	50,043

認股權證

於二零一零年一月一日，本公司有54,214,266份認股權證未獲行使，總認購價值約254,807,000港元。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4.70港元(可予調整)之認購價以現金認購一股本公司面值0.10港元之普通股。年內認股權證並無任何變動。根據本公司現時之股本結構，全面行使該等未獲行使之認股權證將導致額外發行54,214,266股本公司每股面值0.10港元之普通股。

財務報告書附註(續)

34. 購股權計劃

本公司及其附屬公司購股權計劃之詳情如下：

(a) 本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃

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

可於行使所有根據購股權計劃及其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權後予以發行之股份數目之整體限額，不得超過本公司不時已發行股份之30%。可根據購股權計劃授出之購股權所涉及之股份數目上限(當連同根據本公司任何其他購股權計劃於採納日期後授出之購股權所涉及之任何股份)不得超過本公司於採納日期已發行股本之10%，即43,373,501股(「計劃授權限額」)。計劃授權限額可予更新，惟須事先取得本公司股東批准。於行使任何12個月期間內根據購股權計劃授予及將授予任何單一合資格人士(不論是否已成為承授人)之購股權後所發行及將予發行之股份總數，不得超過於有關時間本公司已發行股份之1%限額。根據購股權計劃，股份之行使價由董事會全權自行釐定，但無論如何不得低於以下之較高價者：(i)本公司股份於購股權授出日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所載之收市價；(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。

財務報告書附註(續)

34. 購股權計劃(續)

(a) 本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

於二零零七年十二月十七日，根據購股權計劃向合資格人士(其中包括若干本公司董事及本集團僱員)無代價授出購股權，以認購本公司每股面值0.10港元之普通股(「股份」)合共4,337,000股，每股初步行使價為6.98港元(可予調整)。因應在二零零八年六月本公司按每持有四股股份可獲配一股供股股份之比例發售新股之供股，按本公司購股權可認購之股份數目及行使價已作出調整，導致購股權可認購合共5,421,250股股份，而每股行使價為5.58港元(可予調整)，由二零零八年六月二十七日起生效。上述購股權不得於授出日期至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。

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

於二零一零年一月一日，尚有根據購股權計劃授出之未行使購股權，以認購合共6,046,250股股份(「購股權股份」)。

年內，根據購股權計劃授出之購股權股份之變動詳情概述如下：

參與人士	授出日期	每股行使價 港元	購股權股份數目		於二零一零年 十二月三十一日 結餘
			於二零一零年 一月一日 結餘	年內失效	
董事：					
李聯煒	二零零七年十二月十七日	5.58	1,125,000	—	1,125,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	5.58	193,750	—	193,750
李澤培	二零零七年十二月十七日	5.58	162,500	—	162,500
梁英傑	二零零七年十二月十七日	5.58	162,500	—	162,500
徐景輝	二零零七年十二月十七日	5.58	162,500	—	162,500
容夏谷	二零零七年十二月十七日	5.58	162,500	—	162,500
僱員(附註1)					
	二零零七年十二月十七日	5.58	3,290,000	—	3,290,000
	二零零八年八月一日	3.95	625,000	—	625,000
其他(附註2)					
	二零零七年十二月十七日	5.58	162,500	62,500	100,000
總額			6,046,250	62,500	5,983,750
每股加權平均行使價(港元)			5.41	5.58	5.41

附註：

1. 僱員指於二零一零年十二月三十一日與本集團訂有就僱傭條例而言被視為「連續性合約」之僱傭合約之僱員，不包括董事及本公司行政總裁。
2. 其他包括持有可認購62,500股購股權股份，且已於二零一零年八月十五日失效之購股權之前合資格人士。

財務報告書附註(續)

34. 購股權計劃(續)

(a) 本公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

除本文所披露者外，年內，本公司並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於本報告日期，按購股權計劃可予發行之股份(根據購股權計劃已授出但尚未行使之購股權所涉及之股份除外)總數為37,389,751股股份，佔本公司現已發行股本約7.5%。

於二零一零年十二月三十一日，購股權股份之行使價及本公司尚未行使之購股權之行使期如下：

購股權股份數目	每股行使價 (附註)	
	港元	行使期
5,358,750	5.58	二零零八年六月十七日至 二零一二年十二月十六日
625,000	3.95	二零零九年八月一日至 二零一二年十二月十六日

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

於報告期結束時，本公司根據購股權計劃有尚未行使之購股權，可認購5,983,750股股份，佔本公司當時已發行股本約1.2%。根據本公司現時之股本結構，全面行使未行使之購股權將導致額外發行5,983,750股股份及約32,371,000港元之現金所得款項(未扣除開支)。此外，全面行使所有該等購股權將提供額外股本598,375港元及股份溢價約31,772,000港元(未計發行開支)。

(b) 力寶華潤有限公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃

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

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

財務報告書附註(續)

34. 購股權計劃(續)

(b) 力寶華潤有限公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

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

可認購合共7,500,000股力寶華潤股份之購股權已於二零零九年失效。

於二零一零年一月一日，尚有根據力寶華潤購股權計劃授出之未行使購股權，以認購合共91,510,000股力寶華潤股份(「力寶華潤購股權股份」)。

年內，根據力寶華潤購股權計劃授出之力寶華潤購股權股份之變動詳情概述如下：

參與人士	授出日期	每股行使價 港元	力寶華潤購股權股份數目		於二零一零年 十二月三十一日 結餘
			於二零一零年 一月一日 結餘	年內失效	
董事：					
李聯煒	二零零七年十二月十七日	0.267	22,000,000	—	22,000,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	0.267	3,000,000	—	3,000,000
梁英傑	二零零七年十二月十七日	0.267	2,300,000	—	2,300,000
徐景輝	二零零七年十二月十七日	0.267	2,300,000	—	2,300,000
容夏谷	二零零七年十二月十七日	0.267	2,300,000	—	2,300,000
僱員(附註1)					
	二零零七年十二月十七日	0.267	20,260,000	—	20,260,000
	二零零八年八月一日	0.169	7,000,000	—	7,000,000
其他(附註2)					
	二零零七年十二月十七日	0.267	32,350,000	500,000	31,850,000
總額			91,510,000	500,000	91,010,000
每股加權平均行使價(港元)			0.260	0.267	0.259

附註：

- 僱員指於二零一零年十二月三十一日與力寶華潤及其附屬公司訂有就僱傭條例而言被視為「連續性合約」之僱傭合約之僱員，不包括董事及本公司行政總裁。
- 其他包括持有可認購500,000股力寶華潤購股權股份，且已於二零一零年八月十五日失效之購股權之前合資格人士。

除本文所披露者外，年內，力寶華潤並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於本報告日期，按力寶華潤購股權計劃可予發行之力寶華潤股份(根據力寶華潤購股權計劃已授出但尚未行使之購股權所涉及之力寶華潤股份除外)總數為829,098,871股力寶華潤股份，佔力寶華潤現已發行股本約9%。

財務報告書附註(續)

34. 購股權計劃(續)

(b) 力寶華潤有限公司於二零零七年六月七日採納之購股權計劃(續)

於二零一零年十二月三十一日，力寶華潤購股權股份之行使價及力寶華潤尚未行使之購股權之行使期如下：

力寶華潤購股權股份數目	每股行使價 (附註)	
	港元	
		行使期
84,010,000	0.267	二零零八年六月十七日至 二零一二年十二月十六日
7,000,000	0.169	二零零九年八月一日至 二零一二年十二月十六日

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

於報告期結束時，力寶華潤根據力寶華潤購股權計劃有尚未行使之購股權，可認購91,010,000股力寶華潤股份，佔力寶華潤當時已發行股本約1%。根據力寶華潤現時之股本結構，全面行使未行使之購股權將導致額外發行91,010,000股力寶華潤股份及約23,614,000港元之現金所得款項(未扣除開支)。此外，全面行使所有該等購股權將提供額外股本9,101,000港元及股份溢價約14,513,000港元(未計發行開支)。

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

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

於二零零七年十二月十七日，根據HKC購股權計劃向HKC購股權計劃之合資格人士(其中包括HKC若干董事及僱員)無代價授出購股權，以認購HKC每股面值1.00港元之普通股(「HKC股份」)合共13,468,000股，每股初步行使價為1.68港元(可予調整)。因應在二零零八年六月HKC按每持有二十股股份可獲配七股供股股份之比例發售新股之供股，按HKC購股權可認購之HKC股份數目及行使價已作出調整，導致購股權可認購合共18,181,800股HKC股份，而每股行使價為1.24港元(可予調整)，由二零零八年六月二十七日起生效。上述購股權不得於授出日期起至二零零八年六月十六日期間行使。該等購股權可由二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。

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

財務報告書附註(續)

34. 購股權計劃(續)

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

於二零一零年一月一日，尚有根據HKC購股權計劃授出之未行使購股權，以認購合共20,206,800股HKC股份(「HKC購股權股份」)。

年內，根據HKC購股權計劃授出之HKC購股權股份之變動詳情概述如下：

參與人士	授出日期	每股行使價 港元	HKC購股權股份數目		於二零一零年 十二月三十一日 結餘
			於二零一零年 一月一日 結餘	年內失效	
董事：					
李聯煒	二零零七年十二月十七日	1.24	4,590,000	—	4,590,000
陳念良	二零零七年十二月十七日	1.24	810,000	—	810,000
徐景輝	二零零七年十二月十七日	1.24	607,500	—	607,500
容夏谷	二零零七年十二月十七日	1.24	607,500	—	607,500
HKC其他董事	二零零七年十二月十七日	1.24	1,215,000	—	1,215,000
僱員(附註1)	二零零七年十二月十七日	1.24	7,179,300	—	7,179,300
其他(附註2)	二零零七年十二月十七日	1.24	3,172,500	337,500	2,835,000
	二零零八年八月一日	1.00	2,025,000	—	2,025,000
總額			20,206,800	337,500	19,869,300
每股加權平均行使價(港元)			1.22	1.24	1.22

附註：

1. 僱員指於二零一零年十二月三十一日與HKC及其附屬公司訂有就僱傭條例而言被視為「連續性合約」之僱傭合約之僱員，不包括董事及本公司行政總裁。
2. 其他包括持有可認購337,500股HKC購股權股份，且已於二零一零年八月十五日失效之購股權之前合資格人士。

除本文所披露者外，年內，HKC並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於本報告日期，按HKC購股權計劃可予發行之HKC股份(根據HKC購股權計劃已授出但尚未行使之購股權所涉及之HKC股份除外)總數為114,813,609股HKC股份，佔HKC現已發行股本約6.2%。

財務報告書附註(續)

34. 購股權計劃(續)

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

於二零一零年十二月三十一日，HKC購股權股份之行使價及HKC尚未行使之購股權之行使期如下：

HKC購股權股份數目	每股行使價 (附註)	
	港元	行使期
17,844,300	1.24	二零零八年六月十七日至 二零一二年十二月十六日
2,025,000	1.00	二零零九年八月一日至 二零一二年十二月十六日

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

於報告期結束時，HKC根據HKC購股權計劃有尚未行使之購股權可認購19,869,300股HKC股份，佔HKC當時已發行股本約1.1%。根據HKC現時之股本結構，全面行使未行使之購股權將導致額外發行19,869,300股HKC股份及約24,152,000港元之現金所得款項(未扣除開支)。此外，全面行使所有該等購股權將提供額外股本19,869,300港元及股份溢價約4,283,000港元(未計發行開支)。

財務報告書附註(續)

35. 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40及41頁之綜合權益變動表內呈列。

本公司

	股份 溢價賬	購股權 儲備	特別 資本儲備 (附註(a))	資本 贖回儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一零年						
於二零一零年一月一日	912,350	12,766	1,709,202	22,034	126,144	2,782,496
年內全面收入總額(附註15)	—	—	—	—	5,915	5,915
已宣派及支付本公司股東之 二零零九年末期股息	—	—	—	—	(10,009)	(10,009)
於二零一零年十二月三十一日	912,350	12,766	1,709,202	22,034	122,050	2,778,402
二零零九年						
於二零零九年一月一日	912,350	12,766	1,709,202	18,780	174,013	2,827,111
年內全面收入總額(附註15)	—	—	—	—	9,361	9,361
購回股份	—	—	—	3,254	(37,212)	(33,958)
已宣派及支付本公司股東之 二零零八年末期股息	—	—	—	—	(10,009)	(10,009)
已宣派及支付本公司股東之 二零零九年中中期股息	—	—	—	—	(10,009)	(10,009)
於二零零九年十二月三十一日	912,350	12,766	1,709,202	22,034	126,144	2,782,496

財務報告書附註(續)

35. 儲備(續)

於二零一零年十二月三十一日，本公司按照香港公司條例第79B條計算之可供分派儲備合共為122,050,000港元(二零零九年 — 126,144,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，其他可供分派儲備合共為1,709,202,000港元(二零零九年 — 1,709,202,000港元)。

於報告期結束後宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度之擬派末期股息為10,009,000港元(二零零九年 — 10,009,000港元)，已包括在本集團及本公司於二零一零年十二月三十一日之保留溢利內。

附註：

(a) 特別資本儲備

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

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

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

於二零一零年十二月三十一日，概無特別資本儲備仍受承諾規限(二零零九年 — 無)。

(b) 法定儲備

法定儲備指本公司一間銀行附屬公司所產生之儲備部分，只可按照該附屬公司業務所在國家之法例規定，在若干有限制情況下作出分派。

(c) 監管儲備

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

(d) 對沖儲備

對沖儲備與本集團所佔一間聯營公司之對沖儲備有關。

財務報告書附註(續)

36. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本值	1	1
應收附屬公司款項	4,009,628	4,003,704
應付附屬公司款項	(635,473)	(583,307)
	3,374,156	3,420,398
減值虧損撥備	(205,074)	(205,074)
	3,169,082	3,215,324

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。

主要附屬公司詳情載於第132至141頁。

財務報告書附註(續)

37. 綜合現金流動表附註

(a) 除稅前溢利及經營所得之現金對賬

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利(包括已終止經營業務之 除稅前溢利/(虧損))		3,070,287	31,964
調整：			
所佔聯營公司業績		(2,241,053)	316,798
所佔共同控制實體業績		(157)	(204,404)
出售下列項目之虧損/(收益)：			
固定資產		(35,856)	90
投資物業	7	754	145
附屬公司	37(b)	(362,614)	—
可供出售財務資產	7	756	—
聯營公司		196	(284)
減值虧損撥備：			
聯營公司		21,065	79,723
一間共同控制實體	7	—	494
可供出售財務資產	7	13,417	6,832
持作銷售之物業	7	—	759
發展中物業	7	180	3,518
商譽減值	7	—	23,371
固定資產減值	7	—	5,928
投資物業之公平值收益		(661,467)	(222,637)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額		(9,020)	(32,013)
呆壞賬撥備/(撥備撥回)	7	32,954	(7,062)
撇銷應收賬款	7	—	4,599
融資成本		56,580	62,123
利息收入		(19,141)	(29,482)
股息收入		(2,980)	(3,450)
折舊	7	33,568	41,200
超逾業務合併成本之部分		—	(1,870)
		(102,531)	76,342
持作銷售之物業減少/(增加)		13,424	(9,825)
發展中物業減少		—	730,634
存貨增加		(1,038)	(981)
持至到期日財務資產減少		3	36
按公平值列入損益賬之財務資產減少/(增加)		(50,663)	1,745
貸款及墊款減少/(增加)		(29,727)	10,104
應收賬款、預付款項及按金減少/(增加)		107,821	(145,287)
客戶之信託銀行結餘減少/(增加)		71,466	(120,883)
應付賬款、應計款項及已收按金增加/(減少)		226,988	(333,979)
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款增加/(減少)		(26,359)	31,911
遞延租金增加		11,864	38,375
經營所得之現金		221,248	278,192

財務報告書附註(續)

37. 綜合現金流動表附註(續)

(b) 出售附屬公司

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售資產淨值：		
固定資產	210,614	—
於聯營公司之權益	—	388
可供出售財務資產	3,210	—
存貨	4,099	—
按公平值列入損益賬之財務資產	—	12,000
應收賬款、預付款項及按金	123,461	—
可收回稅項	207	—
現金及銀行結餘	77,605	—
應付賬款、應計款項及已收按金	(189,632)	(58)
遞延租金	(183,887)	—
	45,677	12,330
非控股權益	(1,080)	—
累計折算海外業務之匯兌差額撥回	(4,826)	—
出售收益	39,771	12,330
	362,614	—
	402,385	12,330
支付方式：		
已收現金代價	171,000	12,330
其他應收款增加	209,000	—
按公平值列入損益賬之財務資產增加	22,385	—
	402,385	12,330

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已收現金代價	171,000	12,330
已出售現金及銀行結餘	(77,605)	—
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	93,395	12,330

財務報告書附註(續)

38. 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團有關其銀行附屬公司之或然負債為18,420,000港元(二零零九年 — 23,759,000港元)，包括擔保及其他背書11,048,000港元(二零零九年 — 17,134,000港元)及代表客戶之信用狀負債7,372,000港元(二零零九年 — 6,625,000港元)。

本公司於報告期結束時概無任何重大或然負債(二零零九年 — 無)。

39. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業及持作銷售之物業，租期介乎一至六年不等。租約條款一般亦會要求租戶繳付保證金，而租金亦可根據當時市況進行定期調整。於二零一零年十二月三十一日，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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	52,777	90,337
第二至第五年(包括首尾兩年)	109,605	100,397
	162,382	190,734

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷之經營租約協議租賃若干物業。有關租約於二零一三年六月三十日前的不同日期屆滿，而物業租賃載有租金調整之條款。於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷之經營租約於未來就土地及樓宇應付之最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	10,906	183,669	6,617	4,764
第二至第五年 (包括首尾兩年)(附註)	616	679,663	6,617	—
五年後(附註)	—	1,875,831	—	—
	11,522	2,739,163	13,234	4,764

附註：二零一零年之結餘大幅減少主要由於出售零售業務。

財務報告書附註(續)

40. 資本承擔

於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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	600,816	149,845
其他資本承擔：		
已訂約但未作出撥備(附註)	81,920	75,596
	682,736	225,441

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72,000,000港元(二零零九年 — 66,000,000港元)。

本公司於報告期結束時概無任何重大承擔(二零零九年 — 無)。

41. 有關連人士之交易

下列交易乃按香港會計準則第24號有關連人士之披露而披露之有關連人士之交易。

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，本集團與其聯營公司及共同控制實體有賬項結餘，有關詳情分別載於財務報告書附註22及23。
- (b) 年內，欣佩投資管理(香港)有限公司(為HKC之全資附屬公司，而HKC則為本公司之非全資附屬公司)向本集團之聯營公司Lippo ASM Investment Management Limited收取投資顧問收入11,328,000港元(二零零九年 — 11,349,000港元)。
- (c) 年內，Lippo Realty (Singapore) Pte. Limited(為HKC之全資附屬公司，而HKC則為本公司之非全資附屬公司)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5,007,000港元(二零零九年 — 3,193,000港元)及27,515,000港元(二零零九年 — 1,477,000港元)。
- (d) 於二零一零年八月七日，本集團與Lippo Cayman之聯營公司Multipolar及Multipolar之全資附屬公司Mainvest訂立協議，向Mainvest(或其代理人)出售由Congrex及其附屬公司經營之零售業務並讓渡及轉讓相關品牌名稱與有關商標及域名名稱，總現金代價為345,000,000港元(以現金分期支付)(「出售事項」)。就出售事項而言，本集團獲授予一項可於出售事項完成後三年內購回Congrex經擴大後之已發行股本之20%權益之期權。出售事項其後已於二零一零年十月十五日完成。出售事項之進一步詳情載於財務報告書附註14及董事會報告「關連交易」一節。
- (e) 於二零一零年九月十五日，本集團與本集團之聯營公司Food Junction International Pte Ltd訂立協議，以出售本集團於All Around Limited之全部權益，現金代價為31,000,000港元。有關出售事項其後於二零一零年十一月二日完成。

財務報告書附註(續)

42. 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

於二零一零年十二月三十一日

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 持至到期日財務資產	—	—	3,988	—	3,988
可供出售財務資產	—	11,832	—	—	11,832
可供出售財務資產	—	—	—	492,639	492,639
按公平值列入損益賬之 財務資產	152,125	—	—	—	152,125
貸款及墊款	—	—	238,523	—	238,523
應收賬款及按金	—	—	350,454	—	350,454
客戶之信託銀行結餘	—	—	560,850	—	560,850
已抵押定期存款	—	—	308	—	308
國庫票據	—	—	9,700	—	9,700
現金及銀行結餘	—	—	969,164	—	969,164
	152,125	11,832	2,132,987	492,639	2,789,583

財務負債

	按攤銷成本列賬之 財務負債 千港元
銀行及其他貸款	2,059,991
應付賬款、應計款項及已收按金	1,068,566
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	138,772
	3,267,329

財務報告書附註(續)

42. 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

於二零零九年十二月三十一日

財務資產

	持作買賣之 按公平值列入		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
	損益賬之 財務資產 千港元	持至到期日 財務資產 千港元			
應收一間聯營公司	—	—	4,500	—	4,500
應收一間共同控制實體	—	—	3,977	—	3,977
持至到期日財務資產	—	9,431	—	—	9,431
可供出售財務資產	—	—	—	451,074	451,074
按公平值列入損益賬之 財務資產	130,427	—	—	—	130,427
貸款及墊款	—	—	215,094	—	215,094
應收賬款及按金	—	—	354,480	—	354,480
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	—	—	1,313,115	—	1,313,115
	130,427	9,431	2,541,418	451,074	3,132,350

財務負債

	按攤銷成本列賬之 財務負債 千港元
銀行及其他貸款	2,016,371
應付賬款、應計款項及已收按金	1,036,192
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	165,131
	3,217,694

財務報告書附註(續)

42. 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

於二零一零年十二月三十一日

財務資產

	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售財務資產	—	1,200	1,200
應收賬款及按金	397	—	397
現金及銀行結餘	8,039	—	8,039
	8,436	1,200	9,636

財務負債

	按攤銷成本列賬之 財務負債 千港元
銀行貸款	348,000
應付賬款、應計款項及已收按金	3,327
	351,327

財務報告書附註(續)

42. 財務工具分類(續)

各類財務工具於報告期結束時之賬面值如下：(續)

本公司

於二零零九年十二月三十一日

財務資產

	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
可供出售財務資產	—	1,200	1,200
應收賬款及按金	397	—	397
現金及銀行結餘	21,104	—	21,104
	21,501	1,200	22,701

財務負債

	按攤銷成本列賬之 財務負債 千港元
銀行貸款	403,000
應付賬款、應計款項及已收按金	4,209
	407,209

43. 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，而該等估值方法之任何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

財務報告書附註(續)

43. 公平值架構(續)

按公平值計量之資產

本集團

於二零一零年十二月三十一日

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總額 千港元
可供出售財務資產：				
股票證券	381,782	—	—	381,782
債務證券	18,841	—	—	18,841
投資基金	—	3,606	59,306	62,912
按公平值列入損益賬之財務資產：				
股票證券	21,183	—	—	21,183
投資基金	—	519	107,225	107,744
衍生財務資產	—	—	23,198	23,198
	421,806	4,125	189,729	615,660

於二零零九年十二月三十一日

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總額 千港元
可供出售財務資產：				
股票證券	306,136	—	—	306,136
債務證券	17,509	—	12,654	30,163
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	34,249	—	—	34,249
投資基金	—	501	95,677	96,178
	357,894	3,705	187,568	549,167

財務報告書附註(續)

43. 公平值架構(續)

本集團

年內於第三層公平值計量變動如下：

	可供出售 債務證券 千港元	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	衍生 財務資產 千港元
於二零一零年一月一日	12,654	79,237	95,677	—
於收益表確認之收益／(虧損)總額	(8,944)	—	5,106	813
於其他全面收入確認之虧損總額	(3,710)	(15,123)	—	—
買入	—	38	77,766	22,385
出售	—	(3,363)	(71,400)	—
匯兌調整	—	(1,483)	76	—
於二零一零年十二月三十一日	—	59,306	107,225	23,198

	可供出售 債務證券 千港元	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	衍生 財務資產 千港元
於二零零九年一月一日	6,621	69,175	92,265	—
於收益表確認之收益總額	—	—	4,485	—
於其他全面收入確認之收益總額	6,033	5,879	—	—
買入	—	4,139	—	—
出售	—	—	—	(1,091)
匯兌調整	—	44	—	18
於二零零九年十二月三十一日	12,654	79,237	95,677	—

年內，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(二零零九年 — 無)。

於報告期結束時，本公司概無持有任何按公平值計量之財務工具(二零零九年 — 無)。

財務報告書附註(續)

44. 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按地區劃分：		
香港	153,185	92,421
中國大陸	1,858	7,695
新加坡共和國	15,698	15,858
澳門	137,766	147,350
其他	10,548	9,461
	319,055	272,785

銀行結餘乃存入於最近無違規記錄之具信譽銀行。

財務報告書附註(續)

44. 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。於二零一零年十二月三十一日，根據銀行及其他貸款賬面值計算，本集團29%(二零零九年 — 10%)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
於二零一零年十二月三十一日							
資產							
應收一間共同控制實體	—	—	—	—	—	3,988	3,988
債務證券：							
持至到期日財務資產	—	—	—	—	11,832	—	11,832
可供出售財務資產	—	—	—	—	—	30,504	30,504
貸款及墊款	152,446	22,187	24,593	22,228	17,069	—	238,523
應收賬款及按金	64,641	40,305	210,530	6,709	—	28,269	350,454
客戶之信託銀行結餘	185,089	375,761	—	—	—	—	560,850
已抵押定期存款	—	308	—	—	—	—	308
國庫票據	—	9,700	—	—	—	—	9,700
現金及銀行結餘	344,939	624,225	—	—	—	—	969,164
	747,115	1,072,486	235,123	28,937	28,901	62,761	2,175,323
負債							
銀行及其他貸款	19,978	30,000	538,801	1,325,506	145,706	—	2,059,991
應付賬款、應計款項及已收按金	588,599	152,388	16,864	—	—	310,715	1,068,566
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	113,673	20,390	4,709	—	—	—	138,772
	722,250	202,778	560,374	1,325,506	145,706	310,715	3,267,329

財務報告書附註(續)

44. 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 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
於二零零九年十二月三十一日(經重列)							
資產							
應收一間聯營公司	—	—	—	—	—	4,500	4,500
應收一間共同控制實體	—	—	—	—	—	3,977	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	—	—	—	—	12,654	29,684	42,338
貸款及墊款	116,480	33,117	31,468	16,299	17,730	—	215,094
應收賬款及按金	47,383	21,280	3,944	12,995	—	268,878	354,480
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	314,641	874,393	124,081	—	—	—	1,313,115
	749,008	1,308,538	159,493	29,294	39,815	307,039	2,593,187
負債							
銀行及其他貸款	19,308	30,000	161,980	1,298,839	506,244	—	2,016,371
應付賬款、應計款項及已收按金	652,031	116,841	19,500	55,412	—	192,408	1,036,192
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	81,455	77,666	6,010	—	—	—	165,131
	752,794	224,507	187,490	1,354,251	506,244	192,408	3,217,694

財務報告書附註(續)

44. 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
於二零一零年十二月三十一日						
資產						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	—	1,200	1,200
應收賬款及按金	—	—	—	—	397	397
現金及銀行結餘	8,039	—	—	—	—	8,039
	8,039	—	—	—	1,597	9,636
負債						
銀行貸款	—	—	188,000	160,000	—	348,000
應付賬款、應計款項及已收按金	—	1,319	—	—	2,008	3,327
	—	1,319	188,000	160,000	2,008	351,327
於二零零九年十二月三十一日						
資產						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	—	1,200	1,200
應收賬款及按金	—	—	—	—	397	397
現金及銀行結餘	1,339	19,765	—	—	—	21,104
	1,339	19,765	—	—	1,597	22,701
負債						
銀行貸款	—	—	55,000	348,000	—	403,000
應付賬款、應計款項及已收按金	—	179	—	—	4,030	4,209
	—	179	55,000	348,000	4,030	407,209

財務報告書附註(續)

44. 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。

	二零一零年			二零零九年		
	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元
本集團						
港元	+50	(6,836)	(6,836)	+50	(6,036)	(6,036)
美元	+50	(688)	(1,788)	+50	(709)	(1,662)
坡元	+50	1,181	1,181	+50	267	267
人民幣	+50	(226)	(226)	+50	(831)	(831)
港元	-50	6,836	6,836	-50	6,036	6,036
美元	-50	688	1,926	-50	709	1,817
坡元	-50	(1,181)	(1,181)	-50	(267)	(267)
人民幣	-50	226	226	-50	831	831
本公司						
港元	+50	(1,885)	(1,885)	+50	(1,836)	(1,836)
美元	+50	15	15	+50	41	41
港元	-50	1,885	1,885	-50	1,836	1,836
美元	-50	(15)	(15)	-50	(41)	(41)

財務報告書附註(續)

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外匯風險

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

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

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團除稅前溢利(由於貨幣資產及負債之公平值變動)於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)	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本集團		
美元兌港元		
— 上升3%(二零零九年 — 3%)	9,837	11,650
— 下跌3%(二零零九年 — 3%)	(9,837)	(11,650)
坡元兌港元		
— 上升3%(二零零九年 — 3%)	3,306	7,586
— 下跌3%(二零零九年 — 3%)	(3,306)	(7,586)

本公司於報告期結束時概無重大外匯風險(二零零九年 — 無)。

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

財務報告書附註(續)

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 股票價格風險

股票價格風險即因股票指數水平及個別財務資產價值變動令財務資產公平值下降所形成之風險。於二零一零年十二月三十一日，本集團面對因個別被分類為可供出售財務資產(附註24)及按公平值列入損益賬之財務資產(附註27)之財務資產所產生之股票價格風險。本集團之上市財務資產主要於香港、新加坡及印尼證券交易所上市，並按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：

	二零一零年 十二月三十一日	二零一零年 高/低	二零零九年 十二月三十一日	二零零九年 高/低
香港 — 恒生指數	23,035	24,964/18,985	21,872	22,943/11,344
新加坡共和國 — 海峽時報指數	3,190	3,314/2,651	2,898	2,898/1,455
印尼 — 耶加達綜合指數	3,704	3,786/2,475	2,534	2,560/1,245

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

本集團按公平值列賬之投資組合VaR之數額如下：

	賬面值 千港元	VaR 千港元
二零一零年		
財務資產：		
香港	13,523	998
新加坡共和國	3,851	284
印尼	381,782	28,179
全球及其他	197,663	14,589
二零零九年		
財務資產：		
香港	25,081	2,549
新加坡共和國	3,456	353
印尼	276,348	20,391
全球及其他	214,119	21,194

財務報告書附註(續)

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 資本管理

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

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

本公司若干附屬公司受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)規管，並須根據證監會所訂規則符合若干最低資本規定。管理人員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)規則之最低流動資金規定。

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

截至二零一零年十二月三十一日及二零零九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(經扣除非控股權益)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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行及其他貸款(附註29)	2,059,991	2,016,371
減：於銀行及其他貸款之非控股權益	(566,305)	(518,424)
銀行及其他貸款，扣除非控股權益	1,493,686	1,497,947
本公司權益持有人應佔權益	7,264,078	4,701,052
資本負債比率	20.6%	31.9%

財務報告書附註(續)

45. 報告期後事項

於二零一一年一月，力寶華潤之全資附屬公司豐才有限公司(「豐才」)與力寶華潤擁有60%權益之附屬公司Jeremiah Holdings Limited(「Jeremiah」)完成一項協議，此乃有關豐才或其全資附屬公司向Jeremiah收購Pantogon Holdings Pte Ltd(「Pantogon」)之全部已發行股本，以及Pantogon結欠Jeremiah之股東貸款從Jeremiah讓渡予豐才或其全資附屬公司，總代價約為150,300,000港元。於完成上述協議後，本公司於Auric Pacific Group Limited(一間於Singapore Exchange Securities Trading Limited上市之公司)之實際權益已由約19.9%增至約28.1%。

46. 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，財務報告書之會計方式以及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。由於採納新訂及經修訂香港財務報告準則對於二零零九年一月一日之財務狀況表並無影響，故於二零零九年一月一日之財務狀況表並未於本財務報告書呈列。此外，截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較收益表已重新呈列，猶如於本年度終止之經營業務已於比較期間初終止經營(附註14)。

47. 財務報告書之核准

本財務報告書已於二零一一年三月三十日獲董事會批准及授權刊發。

主要附屬公司資料

於二零一零年十二月三十一日之主要附屬公司資料如下。

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比		主要業務
			(另有說明者除外)	#	
Acematic Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
Lippo Commercial Paper Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	融資
Lippo Finance Holdings Limited	英屬維京群島	50,000美元	100	100	投資控股
Lippo Treasury Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	100	100	融資
華陽機構股份有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
福建華陽滙洲開發有限公司** —外商獨資企業**	中華人民共和國	78,065,037港元*	—	100	物業投資及 物業發展
Hennessy Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	100	投資控股
Lippo Korea Holdings Pte. Limited**	新加坡	2坡元	—	100	投資控股
力寶投資管理有限公司	香港	15,000,000港元	—	100	基金管理
Skyscraper Realty Limited	英屬維京群島	10美元	—	100	投資控股
力寶華潤有限公司 (於香港聯合交易所有限公司上市)	香港	919,125,271.60港元	—	71.2	投資控股
集太投資有限公司	香港	446,767,129港元	—	71.2	物業投資
Alsurpreme Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Apexwin Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Bestbeat Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
藍威有限公司	香港	1港元	—	71.2	投資控股
沛年投資有限公司	香港	100港元及 2港元無投票權 遞延股份	—	71.2	物業投資

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外)#		主要業務
Boom Peak Investments Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
曜興投資有限公司	香港	1港元	—	71.2	投資控股
Broadwell Asia Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	物業投資
CSK Beijing Pte. Limited**	新加坡	1坡元	—	71.2	投資控股
CSK Shanghai Pte. Limited**	新加坡	1坡元	—	71.2	投資控股
Cajan Enterprises Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Caross Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Carvio Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Castar Assets Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	物業投資
Celestial Fortune Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Chalton Assets Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	物業投資
華湛投資有限公司	香港	1港元	—	71.2	投資控股
China Gold Pte. Ltd.**	新加坡	1坡元	—	71.2	投資控股
China Pacific Electric Limited	英屬維京群島	100美元	—	71.2	投資控股
香港中寶投資發展有限公司	香港	1,000港元及 2,000,000港元 無投票權遞延股份	—	71.2	投資控股
Citinvest Asia Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Classic Premium Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Conreal Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Dhillon Investments Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Dragon Board Holdings Limited	英屬維京群島	1坡元	—	71.2	投資控股
Easy Fame Inc.	英屬維京群島	1美元	—	71.2	租賃

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Energetic Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	物業投資
殷時有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業持有
業勝有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業持有
東之城有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
Fortune Finance Investment Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資
飛馳有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
Frontop Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
福建莆田忠信物業管理有限公司** — 外商獨資再投資企業 ^{##}	中華人民共和國	810,000人民幣*	—	71.2	物業管理
福建大地湄洲工業區開發有限公司** — 外商獨資企業 ^{##}	中華人民共和國	5,000,000美元*	—	71.2	物業投資及 物業發展
Gabarro Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
金佳創有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
GIMME 5 Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Golden Harmony Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	融資及投資控股
歌狄投資有限公司	薩摩亞國	1美元	—	71.2	物業投資
趣思有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
Grand Vista Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Grandtop Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資
HKCL Investments Pte. Ltd.**	新加坡	1,000,000坡元	—	71.2	物業發展
豐升企業有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行及繳足普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外)*		主要業務
豐收世界有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
豐收城(香港)有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
Hilltop Pacific Inc.	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Hongkong China Treasury Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	71.2	證券投資
Istan Assets Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	物業投資
珍域國際有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
Keytime Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	物業投資
Kingmild Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Kingz Ltd	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
LCR Ltd.	英屬維京群島	1美元	—	71.2	知識產權
力寶商業管理諮詢有限公司	香港	1港元	—	71.2	投資控股
力寶商業管理諮詢(深圳)有限公司** — 外商獨資企業**	中華人民共和國	1,500,000美元*	—	71.2	提供諮詢服務
Lippo Consortium Pte. Limited**	新加坡	2坡元	—	71.2	物業發展
Lippo Group International Pte. Limited**	新加坡	2坡元	—	71.2	投資控股
Lippo Network Limited	香港	1港元	—	71.2	韓國之聯絡辦事處
力寶置業(江蘇)有限公司** — 外商獨資企業**	中華人民共和國	16,000,000美元*	—	71.2	物業發展
Lippo Retail Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Lippoland (Singapore) Pte. Ltd.**	新加坡	2,000,000坡元	—	71.2	投資控股
文麗投資有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
Mantor Assets Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	物業投資
世紀朝陽有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外)*		主要業務
星廊置業有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
萬剛有限公司	香港	1港元	—	71.2	投資控股
Maxfit Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
盛升有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
Netscope Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資
New Blueprint Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Nigel International Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	融資
美海國際有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
Porbandar Limited	英屬維京群島／ 香港	2美元	—	71.2	物業投資
莆田塔林基礎建設有限公司** — 外商獨資企業**	中華人民共和國	300,000美元*	—	71.2	物業服務
Queenz Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Radical Profits Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	物業投資
Ranktop International Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
達藝發展有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資
Reiley Inc.	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Rich Pride Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Sanfield Australia Pty Ltd**	澳洲	2澳元	—	71.2	投資控股
凱恒有限公司**	香港	10,000港元	—	71.2	物業投資

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外)#		主要業務
Star Trendy Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	71.2	物業持有
Starrico Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
偉業有限公司	薩摩亞國	1美元	—	71.2	投資控股
Super Equity International Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
超勇投資有限公司	香港	100港元及 2港元無投票權 遞延股份	—	71.2	物業投資
Tamsett Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Tecwell Limited	英屬維京群島	100美元	—	71.2	投資控股
天星中國有限公司	香港	1港元	—	71.2	投資控股
Trefar Enterprises Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	物業投資
Valiant Star Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資
得澤有限公司	香港	1港元	—	71.2	投資控股
West Tower Holding Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	—	71.2	物業投資
豐才有限公司	香港	2港元	—	71.2	放款
Winfire Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	融資
Winnery Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Wintex Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資控股
Wollora Assets Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	物業投資
World Grand Holding Limited	英屬維京群島	1美元	—	71.2	投資
惠榮投資有限公司	香港	2港元	—	71.2	物業投資
珠海中寶房產開發有限公司** — 外商獨資企業**	中華人民共和國	165,120,621人民幣*	—	71.2	物業投資及 物業發展

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
上海力寶復興房地產有限公司** — 中外合資經營企業**	中華人民共和國	25,000,000美元*	—	67.6	物業投資
Jeremiah Holdings Limited	英屬維京群島	1,298,645坡元	—	42.7	投資控股
Pantogon Holdings Pte Ltd**	新加坡	1,000,000坡元	—	42.7	投資控股
Aussie Land Pty Ltd**	澳洲	100,000澳元	—	39.2	物業發展
Nine Heritage Pte Ltd**	新加坡	1,000,000坡元	—	34.2	投資控股
Hongkong Chinese Limited (於香港聯合交易所有限公司上市)	百慕達／香港	1,816,714,924港元	—	55.8	投資控股
全利有限公司	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Capital Place International Limited**	英屬維京群島／ 菲律賓	1美元	—	55.8	物業投資
Centech Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資及商業顧問
成都力寶置業有限公司** — 外商獨資企業**	中華人民共和國	3,000,000美元*	—	55.8	物業投資及管理
Choregeo Pte. Ltd.**	新加坡	1,000,000坡元	—	55.8	物業投資
Conrich Inc.	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Cyberspot Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Cyfield Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	物業投資
Everwin Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	—	55.8	物業投資
Fiatsco Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
尚佳物業發展有限公司	澳門	25,000澳門元	—	55.8	物業投資
藍徽有限公司	香港	1港元	—	55.8	投資控股

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外)*		主要業務
Goldlux Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資
Goldsney Investment Limited	香港	2港元	—	55.8	證券投資
HKC Property Investment Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
HKC Realty LLC**	美國	2,250,000美元*	—	55.8	物業投資
HKCL Investments Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
香港建屋信貸有限公司	香港	40,000,000港元	—	55.8	放款
欣佩投資管理(香港)有限公司	香港	8,500,000港元	—	55.8	投資顧問及 資產管理
ImPac Asset Management (Holdings) Ltd.	英屬維京群島	2,000,100美元	—	55.8	投資控股
ImPac Fund Managers (BVI) Ltd.	英屬維京群島	13,000美元	—	55.8	基金管理
Lifepower Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
力寶亞洲有限公司	香港	120,000,000港元	—	55.8	投資控股
力寶資產管理(香港)有限公司	香港	400,000港元	—	55.8	基金管理
力寶期貨有限公司	香港	2,000,000美元	—	55.8	期貨經紀
Lippo Hospital Management Inc.	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Lippo Medical Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Lippo Realty (Singapore) Pte. Limited**	新加坡	2坡元	—	55.8	項目管理
Lippo (S) Pte. Ltd.**	新加坡	2,000,000坡元	—	55.8	物業投資
力寶證券控股有限公司	香港	23,000,000美元	—	55.8	投資控股
Lippo Securities, Inc.**	菲律賓	69,500,000披索	—	55.8	投資控股
力寶證券有限公司	香港	220,000,000港元	—	55.8	證券經紀
L.S. Finance Limited	香港	5,000,000港元	—	55.8	放款

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外)*	主要業務
Masta Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
Masuda Limited	英屬維京群島	10,000美元	— 55.8	投資控股
MGS Ltd.	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
Norfyork International Limited	香港	25,000,000港元	— 55.8	投資控股
Okio Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	— 55.8	投資控股
Pacific Bond Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
Pacific Landmark Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
Peakmillion Asia Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資
Redsun Ltd.	英屬維京群島／ 香港	1美元	— 55.8	物業投資
Rosery Inc.	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
Sinogain Asia Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	物業投資
Sinorite Limited	英屬維京群島／ 香港	1美元	— 55.8	投資
藍天國際有限公司	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資
Stargala Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	物業投資
澳門華人銀行股份有限公司**	澳門	180,000,000澳門元	— 55.8	銀行
Topbest Asia Inc.	英屬維京群島／ 香港	1美元	— 55.8	投資
內田有限公司	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
Wealtop Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
Winluck Asia Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	物業投資
Winluck Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	物業投資
Winrider Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資控股
Winsite Limited	英屬維京群島	1美元	— 55.8	投資

主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行及繳足普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 概約百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Winus Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
Wonder Plan Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資
Yield Point Limited	英屬維京群島	1美元	—	55.8	投資控股
北京力寶世紀置業有限公司 — 中外合作經營企業 ^{**}	中華人民共和國	36,000,000美元*	—	44.7	物業發展
科慧(環球)有限公司	香港	26,296,000港元	—	38.3	發展電腦硬件及軟件
科慧(珠海)軟件有限公司 ^{**} — 外商獨資企業 ^{**}	中華人民共和國	800,000人民幣*	—	38.3	發展及銷售銀行軟件及技術諮詢
Kingtek Limited	英屬維京群島	100美元	—	33.5	投資控股

[#] 代表已扣除非控股權益後本集團之有效控制權

^{**} 法定實體類別

* 已繳註冊資本

^{**} 經由執業會計師審核(並非由香港安永會計師事務所審核)

附註：

澳元 — 澳洲幣值

澳門元 — 澳門幣值

披索 — 菲律賓幣值

人民幣 — 中華人民共和國幣值

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

於二零一零年十二月三十一日，本公司所有附屬公司並無借貸股本或可換股借貸股本。

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

主要聯營公司資料

於二零一零年十二月三十一日之主要聯營公司資料如下。

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本 (另有說明者除外)	本集團應佔股本權益 概約百分比 [#]	主要業務
標準太平洋有限公司	公司	香港	4,290,000港元	50	投資控股
MIDAN City Development Co., Ltd. (前稱Lippo Incheon Development Co., Ltd.)	公司	韓國	71,817,000,000韓圓	47.9	物業發展
冠信有限公司	公司	香港	10,000港元	35.6	物業投資
Lippo-Savills Property Management Limited	公司	香港	2港元	35.6	物業管理服務
Asia Now Resources Corp. (於加拿大TSX Venture Exchange上市)	公司	加拿大	30,369,153加元	35.5	勘探礦產資源
美智寶國際有限公司	公司	香港	51,874,833港元	34.8	貿易及投資控股
Medco Holdings, Inc. (於The Philippine Stock Exchange, Inc.上市)	公司	菲律賓	700,000,000披索	32.8	投資控股
莆田華正自來水有限公司	中外合資經營企業	中華人民共和國	9,241,470人民幣*	28.5	食水供應
CTC Entrepreneurs Corporation	公司	菲律賓	250,000披索	28.5	投資控股
Greenix Limited	公司	英屬維京群島	100,000美元	27.9	投資控股
Lippo Marina Collection Pte. Ltd.	公司	新加坡	1,000,000坡元	27.9	物業發展
Lippo ASM Investment Management Limited	公司	開曼群島	100美元	27.4	投資管理
Grosswin Limited	公司	英屬維京群島	10,000美元	25.1	投資控股
Catalyst Enterprises Limited	公司	英屬維京群島	50,000美元	24.9	投資控股
Goldfix Pacific Ltd.	公司	英屬維京群島	15,036.58美元	22.3	投資控股

主要聯營公司資料(續)

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本 (另有說明者除外)	本集團應佔股本權益 概約百分比 [#]	主要業務
Auric Pacific Group Limited (於Singapore Exchange Securities Trading Limited上市)	公司	新加坡	64,460,182坡元	19.9	投資控股
Export and Industry Bank, Inc. (於The Philippine Stock Exchange, Inc.上市)	公司	菲律賓	4,734,452,540披索	19.5	商業銀行
Food Junction Holdings Limited (於Singapore Exchange Securities Trading Limited上市)	公司	新加坡	12,707,436坡元	11.6	投資控股
Lippo ASM Asia Property LP**	有限責任合夥公司	開曼群島	不適用	不適用	與物業有關之投資

[#] 代表已扣除非控股權益後本集團之有效控制權

^{*} 已繳註冊資本

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

附註：

加元	—	加拿大元
韓圓	—	韓國幣值
披索	—	菲律賓幣值
人民幣	—	中華人民共和國幣值
坡元	—	新加坡幣值
美元	—	美國幣值

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

主要共同控制實體資料

於二零一零年十二月三十一日之主要共同控制實體之資料如下。

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本	本集團應佔股本權益概約百分比 [#]	主要業務
Tanglin Residential Pte. Ltd.	公司	新加坡	2坡元	35.6	物業投資及物業發展
雲錫 — 力寶(香港)資源有限公司	公司	香港	10,000,000港元	34.9	投資及金屬貿易
Sunning Asia Limited	公司	英屬維京群島	50,000美元	27.9	投資控股
Lippo Real Estate Pte. Limited	公司	新加坡	1,000,000坡元	27.9	物業發展
Yamoo Bay Project Limited	公司	英屬維京群島	2美元	27.9	投資控股
Wealthy Place Limited	公司	英屬維京群島	26,835,860美元	16.7	投資控股
Lippo Project Pte. Limited	公司	新加坡	37,914,247坡元	16.7	物業發展

[#] 代表已扣除非控股權益後本集團之有效控制權

附註：

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

主要物業附表

(1) 於二零一零年十二月三十一日之投資物業

物業詳述	用途	概約樓面 總面積 (平方米)	狀況	本集團 所佔權益 概約百分比
香港				
中環金鐘道89號 力寶中心 內地段8615號*	商用	寫字樓：3,458 商舖：1,935 (樓面實用面積)	出租	71.2
* 上述物業包括位於平台各層多間店舖及若干寫字樓樓面。				
淺水灣道5號 詩禮花園 十二個單位及 十七個車位 郊區建屋地段979號	住宅	2,640	出租	71.2

所有上述物業均按長期租約持有。

主要物業附表(續)

(1) 於二零一零年十二月三十一日之投資物業(續)

物業詳述	用途	概約樓面 總面積 (平方米)	狀況	本集團 所佔權益 概約百分比
中華人民共和國				
福建福州 五一北路1號 力寶天馬廣場 十九層至二十九層 及十三個車位	商用	11,955	出租	71.2
廣東 珠海拱北 水灣路4號 力寶中旅廣場	商用 綜合用途/ 酒店	28,698 58,044	出租 待發展	71.2
北京 建國門內大街7號 光華長安大廈 一座之十五個單位	商用	2,100	出租	71.2
上海 淮海中路222號 力寶廣場 (不包括地庫一層 二號單位、第十二、 十三、十五及十六層， 以及四個車位) 第141號地塊	商用	寫字樓：38,666 商舖：9,217	出租	67.6
成都市 武侯區 科華北路62號 力寶大廈 1棟1單元5層樓	商用	5,421	出租	55.8
上述物業均按中期租約持有。				
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	55.8
上述物業屬私有產權地。				

主要物業附表(續)

(1) 於二零一零年十二月三十一日之投資物業(續)

物業詳述	用途	概約樓面 總面積 (平方米)	狀況	本集團 所佔權益 概約百分比
海外				
菲律賓 Rufino Pacific Tower 31樓 Ayala Avenue Corner Herrera Street, Makati Metropolitan Manila	商用	885	出租	55.8
美國 522 S. Sepulveda Boulevard Los Angeles, CA 90049	商用	925	出租	55.8
上述物業屬永久業權。				
德國 Blumenthalstrasse 22 69120 Heidelberg 之2號公寓	住宅	153 (樓面淨面積)	出租	55.8
上述物業按長期租約持有。				

主要物業附表(續)

(2) 於二零一零年十二月三十一日之持作銷售之物業

物業詳述	用途	概約地盤面積	概約樓面總面積 (平方米)	本集團所佔權益概約百分比
海外				
馬來西亞 Unit #03-03 The Residences Katana 20 Jalan Madge 55000 Kuala Lumpur	住宅	不適用	360	71.2
澳洲 新南威爾斯 8-16 Virginia Street Rosehill 之兩個單位	住宅	不適用	346	71.2
美國 854 West Adams Boulevard Los Angeles CA 90007	住宅	1,142	723	55.8

主要物業附表(續)

(3) 於二零一零年十二月三十一日之發展中物業

物業詳述	用途	概約	概約	本集團	預計	於二零一零年
		地盤面積	樓面總面積	所佔權益		
		(平方米)	(平方米)	概約百分比		之發展階段
中華人民共和國						
福建莆田 湄洲島	旅遊/商用	1,207,700	26,848	100	不適用	第一期 大致完成
福建莆田 山亭鄉大地城	綜合用途	1,292,467	150,963	71.2	不適用	第一期 已落成
澳門 海邊馬路83號	住宅	3,583	18,349	55.8	二零一四年	規劃階段
北京 北京經濟技術開發區 地段4C1號	綜合用途	51,209	270,000	44.7	二零一二年	興建中
海外						
新加坡 263 Ocean Drive Sentosa Cove 098148 Lot 1344M of MK 34 (Plot B8C-1)	住宅	708	530	71.2	不適用	內部工程 進行中
日本群馬縣 Minakami Heights Golf Residence 之三幅土地	住宅	12,484	不適用	55.8	不適用	空置土地

主要物業附表(續)

(4) 於二零一零年十二月三十一日之固定資產物業

物業詳述	用途	概約樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 概約百分比
香港			
中環金鐘道89號 力寶中心一座 若干寫字樓樓面 內地段8615號	商用	1,760	71.2
堅尼地城 卑路乍街3號 大新閣2樓 海旁地段262號C段第1小分段、 海旁地段262號C段餘段及 海旁地段262號餘段	商用	743	71.2
淺水灣道5號 詩禮花園 三個單位及三個車位 郊區建屋地段979號	住宅	660	71.2
上述物業均按長期租約持有。			
中華人民共和國			
北京 建國門內大街7號 光華長安大廈 一座之兩個單位	商用	482	71.2
上述物業屬中期租約持有。			
澳門 南灣大馬路101號 澳門華人銀行大廈 地庫、地面、1樓及2樓	商用	2,076	55.8
上述物業屬私有產權地。			

主要物業附表(續)

(4) 於二零一零年十二月三十一日之固定資產物業(續)

物業詳述	用途	概約樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 概約百分比
海外			
新加坡 259 Ocean Drive Sentosa Cove 098538 Lots 1342L and 1343C of MK 34 (Plot B8B – 5/6)	住宅	698	55.8

上述物業按長期租約持有。

財務資料概要

本集團截至二零一零年十二月三十一日止五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概要載於下文。該等資料乃摘錄自已公佈經審核綜合財務報告書，並已作出適當重新分類及重列：

	二零一零年 千港元	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
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)	1,684,537	1,254	(336,744)	698,927	261,414
資產總值	16,420,080	12,037,586	12,546,472	13,003,482	11,242,200
負債總額	(4,018,589)	(3,993,566)	(4,454,395)	(4,624,716)	(4,376,793)
資產淨值	12,401,491	8,044,020	8,092,077	8,378,766	6,865,407
非控股權益	(5,137,413)	(3,342,968)	(3,401,841)	(3,588,709)	(3,124,976)
本公司權益持有人應佔權益	7,264,078	4,701,052	4,690,236	4,790,057	3,740,431

