



Hongkong Chinese Limited

香港華人有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：655)



2012/2013  
年報

# 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
業績評論及分析	6
企業管治報告	10
董事會報告	19
獨立核數師報告	34
綜合收益表	36
綜合全面收益表	37
綜合財務狀況表	38
財務狀況表	40
綜合權益變動表	41
綜合現金流動表	42
財務報告書附註	44
主要附屬公司資料	123
主要聯營公司資料	127
主要共同控制實體資料	128
主要物業附表	129
財務資料概要	132

## 董事會

### 執行董事

李棕先生(主席)

李聯煒先生，BBS, JP(行政總裁)

許起予先生

### 非執行董事

陳念良先生

### 獨立非執行董事

卓盛泉先生

容夏谷先生

徐景輝先生

## 委員會

### 審核委員會

徐景輝先生(主席)

陳念良先生

卓盛泉先生

容夏谷先生

### 薪酬委員會

徐景輝先生(主席)

李棕先生

陳念良先生

卓盛泉先生

容夏谷先生

### 提名委員會

徐景輝先生(主席)

李棕先生

陳念良先生

卓盛泉先生

容夏谷先生

## 秘書

侯達光先生

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司

渣打銀行

北京銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

奧地利奧合國際銀行股份有限公司

新加坡分行

華僑銀行有限公司

## 律師

何韋鮑律師行

## 主要股份過戶登記處及過戶處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

## 香港股份過戶登記分處及過戶處

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

## 主要營業地點

香港

金鐘道89號

力寶中心

一座24樓

## 股份代號

655

## 網站

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

# 主席報告

本人謹代表董事會提呈本公司截至二零一三年三月三十一日止十五個月之年報。

## 業務回顧

於二零一二年及二零一三年第一季度(「本期間」)，歐元區金融危機繼續拖累全球經濟。儘管市場對美國可能出現「財政懸崖」之憂慮在二零一二年底得以紓緩，但有關憂慮已進一步拖慢美國之實質經濟復甦。另一方面，亞洲地區之主要經濟體仍能維持其增長動力，因此亞洲經濟環境較為穩健，中國大陸繼續成為亞洲經濟增長之領先國家。

本集團主要在亞洲地區營運及投資。儘管亞洲地區整體維持穩定增長，但本集團之表現受主要市場疲弱之地產行業所影響。在此情況下，本集團截至二零一三年三月三十一日止十五個月錄得股東應佔綜合虧損約209,000,000港元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則錄得綜合溢利約1,022,000,000港元(經重列)。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團所佔聯營公司業績約為1,125,000,000港元(經重列)，其乃主要來自一間聯營公司所持一項物業於該年度完成後之公平值收益以及分佔另一間聯營公司出售物業所確認之溢利。然而，於現行報告期間，本集團及其聯營公司均無任何來自完成其物業項目之公平值收益，且聯營公司出售物業所得溢利減少及融資成本有所增加。

於新加坡，旅客絡繹不絕，加上其仍為亞洲主要金融中心之一，故該國之經濟環境於本期間維持穩定。根據新加坡貿易工業部(「貿工部」)公佈之預先估計，新加坡經濟於二零一三年第一季度按年比收縮0.6%，而前一季度則增長1.5%。對於整個二零一三年，由於預期全球經濟狀況將逐漸改善，故貿工部維持新加坡經濟將增長1.0%至3.0%之預測。

本集團擁有50%權益之「Marina Collection」位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove。此物業發展項目於二零一一年竣工，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。於二零一三年三月三十一日，80個單位經已售出，其中36個單位於本期間售出，所產生之溢利已於本期間內確認。

本集團亦擁有位於新加坡Kim Seng Road 100號之「Centennia Suites」50%之權益。「Centennia Suites」之地盤面積約為5,611平方米，現正發展為住宅發展項目，可銷售面積約為16,182平方米。建築工程進度理想，預期將於今年稍後時間落成。此項目之97個住宅單位經已全部預售。

於二零一二年十二月，本集團以代價22,000,000坡元完成出售其位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove之259 Ocean Drive之物業。

**業務回顧(續)**

於本期間，作為集團內部重組之一部份，本集團透過一項物業基金成立一間合營企業 Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」)，以持有新加坡上市公司 Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」) 之控股權益。OUE 主要從事物業投資與發展及酒店營運。於上述集團重組後，本集團於 OUE 之經濟權益維持不變。於二零一三年三月三十一日，LAAPL 擁有 OUE 合共約 68.02% 之權益(不包括庫存股份)。

OUE 擁有位於新加坡商業中心區之優質寫字樓大廈之權益，例如第壹萊佛士坊、華聯海灣大廈及 6 Shenton Way 第一及第二座，以及於亞洲地區之酒店權益，包括位於新加坡知名之新加坡文華大酒店(「文華大酒店」)及皇冠假日樟宜機場酒店。文華大酒店之文華購物廊(「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，現已接近全部租出。此等多元化及優質之物業組合將為 OUE 帶來龐大及穩定之經常性收入。為進一步增強 OUE 之商業物業組合，於二零一三年六月，OUE 之一間附屬公司完成收購位於洛杉磯之 U.S. Bank Tower 及相關物業，U.S. Bank Tower 為甲級寫字樓物業，並為美國加州最高之標誌性建築。

為使 OUE 可按公平值釋放若干物業之價值，OUE 建議向一個擬成立之房地產投資信託(將名為 OUE Hospitality Real Estate Investment Trust) 出售其於文華大酒店及文華購物廊之權益，最低代價為 1,705,000,000 坡元(「出售事項」)。OUE 將可繼續營運文華大酒店及管理文華購物廊。出售事項之代價將以現金及 OUE Hospitality Trust (「OUE H-REIT」) 之合訂證券支付。於二零一三年六月二十五日取得 OUE 股東之批准後，出售事項須待 OUE H-REIT 之合訂證券於新加坡證券交易所有限公司上市及開始買賣後方告完成。

本集團亦參與中國大陸物業項目，包括位於成都之力寶大廈，以及位於北京之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」)。本集團於北京經濟技術開發區項目擁有 80% 權益。該項目之地盤總面積約為 51,209 平方米，現正發展成一個集合住宅、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)。預期該項目將於今年稍後時間完成。於二零一三年三月三十一日，約 82% 之可銷售總面積經已預售。

本集團擁有位於澳門海邊馬路 83 號之住宅發展項目「亮點」100% 之權益，預期該項目之上蓋工程將於今年下半年開始動工。「亮點」之地盤面積約為 3,398 平方米，現正發展成 311 個住宅單位，可銷售總面積約為 26,025 平方米。預計上述發展項目將於二零一四年完成。於二零一三年三月三十一日，住宅單位之可銷售總面積約 92% 經已預售。

## 主席報告 (續)

### 業務回顧 (續)

在澳門強勁之經濟表現下，本公司之全資附屬公司澳門華人銀行股份有限公司（「澳門華人銀行」）於本期間表現平穩。為配合其業務之持續發展，本集團於二零一二年底向澳門華人銀行注資 80,000,000 澳門元。本集團將繼續為澳門華人銀行物色新業務機會，並提升其於澳門銀行業之競爭力。

本地股票市場於二零一二年上半年仍然疲弱及呆滯，首次公開招股活動淡靜。至二零一二年底，本地股票市場環境逐步改善，但鑒於目前市況，散戶投資者對是否入市仍抱審慎態度。本公司之全資附屬公司力寶證券控股有限公司及其附屬公司之表現及盈利能力因而受到影響，該等公司主要從事包銷、證券經紀、企業融資、投資顧問及其他相關金融服務。本地股票市場之前景將視乎中國大陸市況及全球經濟發展（尤其是歐洲及美國）而定。

本集團將繼續觀望市場之發展，並將管理其投資組合以冀進一步改善整體資產質素。

### 前景

亞洲經濟前景仍然向好，其增長動力將視乎美國及歐洲之經濟復甦步伐。自二零一二年中以來，美國及歐洲主要股票市場已反彈，而隨著預期全球經濟復甦及歐元區債務危機逐步穩定，股票市場於二零一三年第一季度持續反彈。然而，整體經濟復甦力度可能會緩慢。隨著通脹威脅已經受控，持續低息之環境應有助提升投資者信心及創造新商機。

就其長期增長而言，本集團將繼續專注於亞太區之物業投資及物業發展業務。然而，管理層會密切注視經濟環境所面臨之挑戰，並在管理本集團之物業組合及業務以及評估新投資機會時，將繼續採取審慎之態度。

### 致謝

本人謹代表董事會對本公司股東一直以來之支持致以謝意。本人亦謹藉此機會對各董事同寅之竭誠貢獻、寶貴意見及領導致以謝意。最後，本人對管理層及員工之努力、貢獻及投入表達感謝。

主席  
李棕

二零一三年六月二十七日

二零一二年，面對歐元區主權債務危機仍未解決之阻力及美國經濟復甦緩慢，全球經濟疲弱，新加坡及如中國大陸之新興經濟體系之增長低於原先預測。至二零一二年末，宏觀經濟情況有改善跡象，預期本年度全球經濟增長將會逐步改善。

根據二零一二年十二月二十八日通過之董事會決議案，本公司財政年度結算日已由十二月三十一日更改為三月三十一日。因此，本財政期間涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一三年三月三十一日止十五個月期間，而比較數字則涵蓋自二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止十二個月期間（「二零一一年」），或不可與本期間所示金額比較。

本集團截至二零一三年三月三十一日止十五個月錄得股東應佔虧損209,000,000港元（二零一一年 — 溢利1,022,000,000港元，經重列）。二零一一年之溢利主要是來自本集團一間聯營公司所持一項投資物業於該年度發展完成後之顯著公平值收益及另一間聯營公司物業銷售之所佔溢利。於本財政期間，本集團及其聯營公司均無任何物業項目落成，此外，本集團聯營公司之物業銷售帶來之溢利減少，及融資成本有所增加。

## 期內財政業績

### 物業投資

物業投資業務於截至二零一三年三月三十一日止十五個月之收入為17,000,000港元（二零一一年 — 12,000,000港元）。受惠於本集團之投資物業重估收益及出售一個新加坡物業之溢利，該分部於期內錄得溢利62,000,000港元（二零一一年 — 10,000,000港元）。

本集團透過一項物業基金投資於合營企業Lippo ASM Asia Property Limited，該公司於Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」）擁有大多數權益。OUE為一間主要從事物業投資及發展以及酒店業務之新加坡上市公司。由OUE管理之酒店（包括新加坡文華大酒店及皇冠假日樟宜機場酒店）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。位於新加坡之物業投資組合，包括華聯海灣大廈（一座鄰近Marina Bay之甲級寫字樓）、6 Shenton Way第一及第二座（前稱星展大廈第一及第二座）及位於烏節路之文華購物廊，均為OUE帶來強勁之經常性收入。OUE現正將6 Shenton Way第一及第二座之平台改建為零售空間以提供多項選擇，包括零售、餐飲及超級市場。於期末後，OUE建議向一個擬成立之房地產投資信託出售其於新加坡文華大酒店及文華購物廊之權益（「出售事項」），進一步詳情載於「主席報告」一節。OUE亦持有位於新加坡中心金融商業區之第壹萊佛士坊（包括第一座及近期建成之第二座）之權益。位於第壹萊佛士坊之零售商場正進行翻新工程，預期將於二零一四年年初完成。一項位於新加坡Leonie Hill Road 33號，名為Twin Peaks之住宅物業發展項目之預售仍在進行中。期內，本集團自該投資錄得所佔虧損272,000,000港元（二零一一年 — 所佔溢利855,000,000港元，經重列），變動主要由於本期間並無來自任何投資物業於落成時所確認之重大公平值收益及融資成本增加所致。因OUE於期內回購股份，該基金於OUE之權益由二零一一年十二月三十一日之約65.55%增加至二零一三年三月三十一日之約68.02%，並錄入所佔股本權益淨增長193,000,000港元。連同其他所佔儲備及計入上述所佔虧損，本集團於該投資之權益增加至8,200,000,000港元（二零一一年十二月三十一日 — 7,800,000,000港元，經重列）。

## 業績評論及分析(續)

### 期內財政業績(續)

#### 物業發展

本集團亦參與數項中國大陸、澳門、新加坡及其他亞太地區多項地理位置優越之物業發展項目。

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(「北京經濟技術開發區項目」)之施工進度良好，並自二零一一年七月開始預售。大部份之住宅單位、辦公大樓及零售商場經已售出。截至二零一三年三月三十一日止，約82%之可銷售總面積經已預售，總代價約為人民幣3,100,000,000元。預期該項目將於本年度後期竣工，而大部份建築工程已於二零一三年三月三十一日完成。

於澳門，物業發展項目「亮點」之主合同工程經已展開，預期將於二零一四年完成。預售自二零一一年十一月開始，反應理想。截至二零一三年三月三十一日，約92%住宅單位之可銷售面積經已預售，總代價約為1,100,000,000港元。

上述物業發展項目所產生之收入及溢利將於各自落成年度於本集團業績中反映。期內之分部虧損64,000,000港元(二零一一年 — 36,000,000港元)主要由於期內預售活動產生之市場推廣及銷售費用錄入收益表所致。由於期內所產生之項目成本，本集團發展中物業於二零一三年三月三十一日增加至2,400,000,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 1,500,000,000港元)。

本集團擁有位於新加坡Sentosa Cove之合營發展項目「Marina Collection」之權益，該項目已於二零一一年四月竣工。於截至二零一三年三月三十一日止十五個月，由該項目再錄得所佔溢利125,000,000港元(二零一一年 — 264,000,000港元)，主要來自期內之物業銷售。位於新加坡Kim Seng Road之另一合營物業發展項目Centennia Suites之所有單位經已於二零一零年預售時售罄。預期Centennia Suites將於二零一三年下半年竣工，所產生之溢利將於發展項目竣工後確認。

#### 財務及證券投資

投資市場持續艱險，充滿不明朗因素。本集團在管理其投資組合時保持審慎，並尋求機會變現其溢利。於截至二零一三年三月三十一日止十五個月，財務及證券投資業務錄得28,000,000港元(二零一一年 — 21,000,000港元)之收入以及溢利19,000,000港元(二零一一年 — 2,000,000港元)。

#### 企業融資及證券經紀

於本財政期間，投資市場氣氛受仍未解決之歐元區主權債務危機及中國經濟增長放緩之威脅等不明朗因素拖累。投資者於高度波動之市場中繼續保持審慎及警惕態度。本集團之企業融資及證券經紀業務亦受到不利影響，於截至二零一三年三月三十一日止十五個月內錄得營業額42,000,000港元(二零一一年 — 44,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為15,000,000港元(二零一一年 — 21,000,000港元)。



**期內財政業績(續)****銀行業務**

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」，澳門一間持牌銀行)為本公司之全資附屬公司。經營環境由於競爭激烈、經營成本高企及全球經濟活動疲弱而仍然充滿挑戰。儘管如此，澳門華人銀行對該區之發展及增長取態正面，會繼續專注於客戶需求，並尋求機會推出新產品及服務以擴大其客戶基礎。因此，本集團於期內向澳門華人銀行注資約78,000,000港元，以加強其財務狀況。

**財務狀況**

於二零一三年三月三十一日，本集團之資產總值增加至14,700,000,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 12,400,000,000港元，經重列)。與物業有關之資產增加至13,300,000,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 10,900,000,000港元，經重列)，佔資產總值之90%(二零一一年十二月三十一日 — 88%，經重列)。負債總額增加至4,400,000,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 2,400,000,000港元，經重列)，升幅主要來自北京經濟技術開發區項目及澳門項目收到之銷售按金。本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行貸款(銀行業務應佔者除外)為509,000,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 709,000,000港元)。銀行貸款乃以港元及人民幣計值，並以本集團若干物業及若干銀行存款作抵押。銀行貸款均按浮動利率計息，約56%(二零一一年十二月三十一日 — 10%)之銀行貸款須於一年內償還。本集團於二零一一年十二月三十一日之其他貸款包括力寶有限公司墊付之無抵押貸款57,000,000港元，該墊款於期內已全數償還。於報告期末，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)為4.4%(二零一一年十二月三十一日 — 6.9%，經重列)。

期內，本公司以總代價約10,800,000港元回購8,816,000股已發行股份。此外，本公司就購股權持有人於二零一二年以現金代價約4,700,000港元行使購股權而發行3,881,000股股份。

本集團之資產淨值仍然穩健，增加至10,300,000,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 9,900,000,000港元，經重列)，相等於每股5.1港元(二零一一年十二月三十一日 — 每股5.0港元，經重列)。

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，會利用對沖工具，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，於報告期末，本集團之資產概無作出抵押(二零一一年十二月三十一日 — 無)。除本集團銀行業務之正常業務所產生者外，於二零一三年三月三十一日，本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零一一年十二月三十一日 — 無)。

於二零一三年三月三十一日，本集團之承擔總額增加至798,000,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 715,000,000港元)，主要來自位於澳門及北京之物業發展項目。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。

## 業績評論及分析(續)

### 員工與薪酬

於二零一三年三月三十一日，本集團有210名僱員(二零一一年十二月三十一日 — 220名僱員)。期內錄入收益表之員工成本(包括董事酬金)為90,000,000港元(二零一一年 — 71,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團若干僱員於過往年度已根據本公司之購股權計劃獲授予購股權。所有於二零一二年十二月屆滿日前仍未行使之購股權已相應失效。

### 業務策略

本集團之業務多元化。本公司之附屬公司、聯營公司及共同控制實體之主要業務為投資控股、物業投資、物業發展、酒店營運、項目管理、基金管理、包銷、企業融資、證券經紀、證券投資、財務投資、放款、銀行及其他有關金融服務。

本集團致力令其業務長期達至可持續增長，以維持及提升股東價值。本集團專注於選擇具吸引力之投資機會，以加強及擴展其業務範圍，並一直保持審慎及嚴謹之財務管理，確保其可持續性。

### 展望

展望未來，預期只見溫和增長。本集團對亞太地區之中期前景仍抱持審慎樂觀之態度，並將繼續專注於該區之業務發展。本集團將應對瞬息萬變之市況，優化現有業務，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。企業管治規定經常改變，因此董事會不時檢討其企業管治常規，以確保達致公眾及股東期望、符合法律及專業標準，並反映本地及國際最新之發展。董事會將繼續致力達成高質素之企業管治，以保障股東權益及提升股東價值。

截至二零一三年三月三十一日止十五個月(「本期間」)，本公司繼續採取措施密切監察及提升其企業管治常規，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(「企業管治常規守則」)之守則條文(於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間)及企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文(於二零一二年四月一日至二零一三年三月三十一日期間)之規定。企業管治守則為企業管治常規守則之新版本，適用於涵蓋二零一二年四月一日後期間之財務報告。

就董事所知及所信，董事認為，除下文所披露者外，本公司於本期間已遵守企業管治常規守則及企業管治守則(視情況而定)之守則條文。根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事亦應出席股東大會。本公司其中一位非執行董事因一宗突發遊艇下沉事故而受困海外，故未能出席本公司於二零一二年六月五日舉行之股東週年大會(「2012年股東週年大會」)。

## 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，所有董事於本期間內均已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相關僱員就彼等買賣本公司證券事宜設定不比標準守則寬鬆之書面指引。

## 董事會

董事會現有七名成員(董事會成員資料載於第20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21至23頁)。載列董事名稱與其角色和職能之名單亦可於本公司網站([www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))瀏覽。就董事所知，董事會成員之間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關之關係。

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

### 董事會(續)

將於本公司即將舉行之2013年股東週年大會(「2013年股東週年大會」)上輪次退任之卓盛泉先生擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。除根據上市規則第3.13條發出確認獨立性函件外，卓盛泉先生透過提供獨立意見及建議，持續展示獨立非執行董事之特質，並無證據顯示其任期對其獨立性有任何影響。董事認為，儘管卓盛泉先生長期服務，但仍保持獨立性，且董事相信，彼於本集團業務之寶貴知識與經驗，以及彼在外之經驗繼續對本公司及其股東整體帶來重大貢獻。

根據本公司之章程細則，三分之一之董事須於各股東週年大會上退任，且彼等須待股東表決後方可獲重選。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。根據上市規則，倘獨立非執行董事任職超過九年，其續任須經股東通過獨立決議批准。所有董事與本公司已訂有僱傭協議或協議書，列明彼等各自獲委任為本公司董事之主要條款及條件。

董事會監督本集團之策略發展，並決定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監察及監控本集團在實踐策略目標時之經營及財務表現。董事會已授出若干職能予相關董事會委員會，有關詳情於下文披露。本公司之管理層在執行董事之監督下獲授權負責本集團業務之日常管理工作。定期檢討授出之職能及權力，以確保其仍然恰當。保留予董事會之事項包括影響本集團整體策略性政策之事項、股息政策、重大政策及決策、會計政策之重大變動、重大合約、主要投資，以及批准中期業績報告、年報及發佈中期及期終業績。管理層向董事提供本集團營運、表現及狀況之管理層最新資料。所有董事均能適時獲悉及獲正式簡報可能影響本集團業務之重大變動及資料。董事不時獲提供法律及監管之最新資訊，使彼等了解最新規則規定及協助彼等履行責任。公司秘書可向董事就履行彼等作為董事之職務所提出之查詢或事宜提供意見。董事會成員可在適當時間取閱有關本集團之適當業務文件及資料。所有董事及董事會委員會可應彼等之需要，向外尋求法律顧問及其他專業人士之獨立意見，費用由本集團支付。

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

董事會定期舉行會議，以檢討本集團及其他業務單位之財務及經營表現，並制定日後之策略。董事會於本期間舉行五次會議，其中四次於二零一二年舉行。

於二零一二年，主席與非執行董事(包括獨立非執行董事)曾在執行董事並無出席之情況下舉行了一次會議。

**董事會(續)**

本期間內各董事個別出席董事會會議及股東大會之次數，以及各委員會成員個別出席審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之次數載列如下：

董事	出席次數／會議數目				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會*
<b>執行董事</b>					
李棕先生(主席)	5/5	不適用	2/2	2/2	1/1
李聯煒先生(行政總裁)	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
許起予先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
陳念良先生 (於二零一二年三月二十九日 不再擔任薪酬委員會及 提名委員會主席，但仍 留任該兩個委員會成員)	5/5	4/5	2/2	2/2	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
徐景輝先生(審核委員會主席， 並於二零一二年三月二十九日 獲委任為薪酬委員會及 提名委員會主席)	5/5	5/5	2/2	2/2	1/1
卓盛泉先生	5/5	4/5	1/2	1/2	1/1
容夏谷先生	5/5	5/5	2/2	2/2	1/1

\* 本公司於本期間舉行之股東大會僅為2012年股東週年大會

**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。李聯煒先生為本公司行政總裁。行政總裁之職務為負責本集團業務之日常工作。彼等各自之職務及責任以書面列明，並經董事會批准。

**非執行董事**

現有四名非執行董事，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。所有非執行董事與本公司訂有兩年固定任期之合約。

### 董事薪酬

董事會於二零零五年六月成立薪酬委員會，委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於本公司網站(www.hkchinese.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。為符合於二零一二年四月一日生效之上市規則若干條文之修訂(「修訂」)，薪酬委員會之職權範圍經已於二零一二年三月修改。委員會獲授權並負責釐定個別董事及高層管理人員之薪酬方案。本公司之高層管理人員只包括本公司董事。

委員會之主要職務為行使董事會之權力，以檢討及釐定或向董事會建議個別董事及高層管理人員之薪酬方案，包括薪金、花紅、購股權及非現金利益。在釐定薪酬方案時，已考慮可作比較之公司之薪金水平、供職時間及職責，以及本集團其他職位之僱用條件，以令管理激勵機制符合股東之利益。於本期間，薪酬委員會檢討及獲授權釐定(其中包括)(i)董事及高級職員之薪酬方案；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。為符合修訂，於二零一二年三月二十九日，獨立非執行董事徐景輝先生獲委任為薪酬委員會主席，而非執行董事陳念良先生則不再擔任薪酬委員會主席，但仍留任薪酬委員會成員。薪酬委員會現有五名成員，包括三名獨立非執行董事徐景輝先生(為薪酬委員會之主席)、卓盛泉先生及容夏谷先生、一名非執行董事陳念良先生及一名執行董事李棕先生。薪酬委員會之組成符合上市規則有關出任主席及獨立性之規定。委員會於本期間舉行兩次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

董事之薪酬及退休福利詳情分別於財務報告書附註7及2.4(u)中披露。

### 提名董事

董事會有權根據本公司之章程細則委任董事。於本期間並無委任新董事。

董事會於二零零五年六月成立提名委員會，委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於本公司網站(www.hkchinese.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。為符合修訂，提名委員會之職權範圍經已於二零一二年三月修改。委員會之主要職務為(其中包括)至少每年一次檢討董事會之架構、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，以完善本公司之企業策略；評估獨立非執行董事之獨立性；以及就委任或重新委任董事以及董事之繼任計劃(尤其是董事會主席及主要行政人員)向董事會提供意見。僅具備豐富經驗及才能，有能力履行受信責任及有技能、盡職及勤勉之最佳候選人可獲推薦予董事會以供選擇。有關委任先由提名委員會考慮，提名委員會再提交有關建議予董事會作決定。於本期間，提名委員會覆核(其中包括)於2012年股東週年大會尋求重選連任之董事之資格，並評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會亦檢討董事會之現有架構、規模、組成及效能。

**提名董事(續)**

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。為符合修訂，於二零一二年三月二十九日，獨立非執行董事徐景輝先生獲委任為提名委員會主席，而非執行董事陳念良先生不再擔任提名委員會主席，但仍留任提名委員會成員。提名委員會現有五名成員，包括三名獨立非執行董事徐景輝先生(為提名委員會之主席)、卓盛泉先生及容夏谷先生、一名非執行董事陳念良先生及一名執行董事李棕先生。提名委員會之組成符合上市規則有關出任主席及獨立性之規定。委員會於本期間舉行兩次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

股東可根據本公司章程細則提名候選人參選董事。有關提名之程序已於本公司網站([www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk))登載。

**董事投入時間及培訓**

本公司已接獲各董事之確認，表示彼等於本期間投入足夠時間及精神以處理本公司之事務。本公司鼓勵董事參加專業、公共及社區組織。董事已向本公司披露其於香港或海外上市公眾公司或組織所擔任職位之數目及性質及其他重大承擔，以及所涉及之公眾公司及組織之名稱及顯示其擔任有關職務所投入之時間。本公司並提醒彼等應適時向本公司披露上述資料之任何變動。該等於2013年股東週年大會上膺選連任之董事於過去三年在上市公眾公司擔任之所有董事職務，將載列於致股東有關(其中包括)建議重選退任董事之通函內。董事之其他詳情載列於第21至23頁董事及高層管理人員簡歷內。

本公司亦鼓勵董事出席講座及研討會，以增加彼等履行董事職責之知識。本公司不時為董事安排專業機構舉辦有關(其中包括)董事職責、企業管治及監管之最新資訊之講座及/或研討會，費用由本公司支付。透過(其中包括)以下方式不斷發展及更新董事之知識及技能：

- (1) 參與本公司及/或專業機構及/或律師舉辦及/或安排有關(其中包括)企業管治、董事職責以及法律及監管變動之持續專業培訓講座及/或研討會及/或課程及/或工作坊；
- (2) 本公司不時向董事提供有關法律及監管變動，以及董事履行其職責相關事宜之閱讀材料；及
- (3) 閱覽有關法律及監管變動，以及董事履行其職責相關事宜之新聞、期刊、雜誌及/或其他閱讀材料。

### 董事投入時間及培訓(續)

根據董事向本公司提供之培訓記錄，所有董事均於本期間透過以上(1)、(2)及(3)之方式參與持續專業發展。董事於本期間之培訓記錄如下：

董事	接受之培訓
<b>執行董事</b>	
李棕先生(主席)	(1)、(2)及(3)
李聯煒先生(行政總裁)	(1)、(2)及(3)
許起予先生	(1)、(2)及(3)
<b>非執行董事</b>	
陳念良先生	(1)、(2)及(3)
<b>獨立非執行董事</b>	
卓盛泉先生	(1)、(2)及(3)
容夏谷先生	(1)、(2)及(3)
徐景輝先生	(1)、(2)及(3)

### 董事及高級職員之責任保險

本公司多年來均有安排董事及高級職員責任保險，以就董事及高級職員可能需要承擔任何因本公司之業務而產生之潛在責任而向彼等提供彌償保證。

### 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。於本期間，由安永會計師事務所(就此而言包括任何與核數師處於同一控制權、所有權或管理權之下之機構或任何合理知悉並掌握所有相關資料之第三者)在合理情況下會斷定其屬於該核數師之全國及國際業務一部份之機構)提供之法定審核服務及非法定審核服務而計入本集團財務報告書之費用分別約為3,000,000港元(二零一一年 — 2,400,000港元)及約為100,000港元(二零一一年 — 400,000港元)。

### 審核委員會

董事會於一九九八年十二月成立審核委員會。審核委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於本公司網站([www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))瀏覽。為符合修訂，審核委員會之職權範圍經已於二零一二年三月修改。審核委員會協助董事會履行其責任，確保內部監控及遵責之有效制度，並符合其外部財務報告目標。審核委員會亦負責本公司之企業管治職能。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，包括三名獨立非執行董事徐景輝先生(為審核委員會之主席)、卓盛泉先生及容夏谷先生及一名非執行董事陳念良先生。委員會於本期間舉行五次會議，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。管理層及核數師一般須出席會議。



### 審核委員會(續)

於本期間，審核委員會履行其職責，審閱本集團之財務、審核及企業管治事項，包括管理賬目、財務報告書、中期業績報告及年報、企業管治報告及內部審核報告，以及與執行董事、管理人員、外聘核數師及內部審核部門(「內部審核部門」)就本集團之財務事項、企業管治政策與常規及內部審核、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。審核委員會亦向董事會建議，待於2013年股東週年大會上獲股東批准後，重聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師，並審閱本公司外聘核數師所收取之費用。於本期間，審核委員會已審閱及採納本集團之舉報政策。

### 內部監控

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

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

於本期間，本集團已就其內部監控系統有關一切重大監控及風險管理功能之有效性進行檢討。

董事會已於本期間批准及採納內幕消息政策，為本集團之董事、高級職員及所有相關員工訂明指引，以確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息(定義見上市規則)(「內幕消息」)。本公司亦已制定集團內部通知政策及程序，就識別及通知內幕消息及須予公佈之交易(定義見上市規則)訂明指引。於本期間，本集團已採納舉報政策。

此外，於本期間，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，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否充足。根據企業管治守則之規定，將每年進行檢討。

### 內部審核

內部審核部門於二零零七年成立，進行內部審核及檢討本集團之內部監控系統。

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

### 公司秘書

公司秘書為本公司之僱員。公司秘書負責維持董事會運作流暢，促進董事會成員與股東及管理層之溝通。於本期間，公司秘書已接受所需之專業培訓。

### 與股東之溝通

本公司已制定股東通訊政策，並將定期作出檢討以確保其效能。

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。各項實際獨立之事宜均以獨立決議案提呈於股東週年大會。董事會成員(包括董事會及董事會委員會之主席)及本公司之外聘核數師均有出席2012年股東週年大會，並可於會上回答股東之提問。

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決，惟股東大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下作出決定，容許決議案由股東以舉手方式表決則除外。投票表決程序之詳情會於股東大會進行期間加以解釋。投票表決之結果會於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk))發放及登載。

為提供有效之溝通，本公司已設立網站[www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk)。所有財務資料以及其他披露資料其中包括年報、中期業績報告、公佈、通函、通告以及組織章程大綱及章程細則均可於本公司網站瀏覽。

股東可直接向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(「過戶處」)，或聯絡過戶處之客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢有關其股權事宜。股東亦可將其查詢以書面方式發送至本公司主要營業地點予董事會或公司秘書，地址為香港金鐘道89號力寶中心一座24樓。

### 股東權利

根據本公司章程細則第58條，任何於遞呈要求之日期持有不少於附帶於本公司股東大會表決權之本公司繳足股本十分之一之股東，於任何時候均有權透過向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明之任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一(21)日內董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行根據百慕達1981年公司法之條文召開大會。

股東亦可將要求及請求以書面方式發送至本公司主要營業地點予董事會或公司秘書，地址為香港金鐘道89號力寶中心一座24樓。

### 公平披露及投資者關係

本公司致力向所有有興趣獲得本集團資料人士發放有關本集團之重要資料。在透過聯交所作出公佈時，有關相同資料將於本公司網站登載以供公眾瀏覽。本公司明白其有責任向持有合法權益之人士披露其業務狀況及回應彼等之提問。於任何情況下，於處理本集團之內幕消息時已採取謹慎措施。董事會已於本期間批准及採納內幕消息政策，該內幕消息政策訂明指引，確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團內幕消息。

本集團管理層與投資者保持定期聯繫。本集團於本期間已採納股東通訊政策。

**公平披露及投資者關係(續)**

因應(i)上市規則作出有關(其中包括)企業管治常規守則(現改名為企業管治守則)及有關企業管治之規則之修訂及(ii)制定百慕達2011年公司法修訂(第2項),其對規管百慕達公司之成立及營運之主要法規百慕達1981年公司法作出若干修訂(「百慕達法修訂」),故於2012年股東週年大會上提呈及通過修訂本公司章程細則之特別決議案,使章程細則符合經修訂之上市規則及百慕達法修訂,並加入若干輕微修訂。於本期間,章程細則之主要修訂包括下列各項:

- (1) 允許股東大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下,容許股東以舉手表決之方式對決議案進行表決;
- (2) 闡明除於會上退任之董事外,任何人士如未獲董事推薦參選,概無資格於任何股東大會上參選董事,除非於規定之通知期內,股東已將其提名候選人參選董事之意向之書面通知以及該候選人簽署表明願意參選之書面通知遞交本公司;
- (3) 就董事於其擁有權益之董事會決議案表決時,刪除其5%權益之豁免;
- (4) 闡明出席董事會會議之方法;
- (5) 闡明本公司核數師之罷免應按照上市規則作出;
- (6) 刪除禁止提供財務資助;
- (7) 允許本公司進行無紙化股份轉讓;及
- (8) 修訂適用之償付能力測試,縱使本公司可能有從前期帶落之保留盈利負數結餘,允許本公司在錄得溢利時宣派股息或分派。

本公司之組織章程大綱及章程細則之最新及綜合版本可於本公司網站([www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))瀏覽。

**財務報告**

董事會明白其有責任編製真實公平且符合香港財務報告準則、上市規則及其他監管規定之本公司財務報告書。於二零一三年三月三十一日,董事會並不知悉任何可能對本集團之財務狀況或持續經營產生疑問之重大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並就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作出報告(如有)。董事會致力確保在財務報告中對本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及易於理解之評估。

核數師有關財務報告之責任載於第34及35頁之獨立核數師報告內。

**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。本集團不時為社區之福祉作出捐款,並支持本集團義工隊為弱勢社群及社區整體服務。

# 董事會報告

董事會謹此提呈截至二零一三年三月三十一日止十五個月(「本期間」)之董事會報告及經審核財務報告書。

## 更改財政年度結算日

董事於二零一二年十二月議決將本公司財政年度結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日。更改財政年度結算日之原因載於本公司日期為二零一二年十二月二十八日之公佈內。

## 主要業務

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

## 業績及分派

本集團於本期間之業績，以及本集團及本公司於二零一三年三月三十一日之財務狀況載於財務報告書第36至128頁。

董事已議決建議派發本期間之末期分派每股2港仙(二零一一年 — 末期分派每股2港仙及特別末期分派每股1港仙)，為數合共約40,000,000港元(二零一一年 — 約60,000,000港元)。本期間內並無宣派中期分派(二零一一年 — 無)。

## 財務資料概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概要載於第132頁。

## 股本

本公司股本變動之詳情載於財務報告書附註31。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於財務報告書附註32。

## 儲備及可分派儲備

本期間內本公司及本集團儲備變動之詳情及可分派儲備之詳情分別載於財務報告書附註33及第41頁之綜合權益變動表。

## 固定資產

本期間內本公司及本集團固定資產變動之詳情載於財務報告書附註16。

## 投資物業

本集團投資物業變動之詳情載於財務報告書附註17。

## 報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項之詳情載於財務報告書附註43。

### 捐款

本期間內本集團之慈善及其他捐款為10,612,000港元(二零一一年 — 15,904,000港元)。

### 董事

本期間內本公司之董事如下：

#### 執行董事

李棕先生(主席)

李聯煒先生，BBS, JP(行政總裁)

許起予先生

#### 非執行董事

陳念良先生

#### 獨立非執行董事

卓盛泉先生

容夏谷先生

徐景輝先生

按照本公司之章程細則(「章程細則」)第87條，李聯煒先生及卓盛泉先生將於即將舉行之股東週年大會上輪次退任，彼等合資格並表示願意膺選連任。

陳念良先生及卓盛泉先生就其委任為本公司董事各自與本公司訂立協議書，任期為自二零一二年一月一日起計兩年。容夏谷先生及徐景輝先生各自先前與本公司訂立之協議書所定之任期屆滿後，彼等與本公司就其委任為本公司董事訂立新協議書，任期為自二零一二年九月三十日起計兩年。任何一方可給予三個月事先書面通知終止上述協議書。彼等之服務任期須受章程細則之條文規限。李聯煒先生及許起予先生各自與本公司訂有僱傭協議，任何一方可給予三個月事先書面通知終止有關協議。於本期間，李棕先生與本公司訂立協議書，列明擔任本公司董事之主要條款及條件。李棕先生之委任並無指定任期，惟其服務任期須遵守章程細則之相關條文。按照章程細則，本公司三分之一董事須於每年之股東週年大會上退任，而彼等之重選連任須經股東表決。此外，即使於有關股東週年大會上退任之董事總數最終超過董事人數三分之一，每名董事均須至少每三年輪次退任一次。

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

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

### 董事及高層管理人員簡歷

**李棕先生**，53歲，於一九九二年獲委任為本公司董事，並為本公司董事會主席。彼亦為香港公眾上市公司力寶有限公司(「力寶」)及力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之執行董事及董事會主席。李先生為Lanuis Limited及Lippo Capital Limited之董事。彼為本公司、力寶及力寶華潤各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於本公司、力寶及力寶華潤若干附屬公司擔任董事之職。李先生為Overseas Union Enterprise Limited之執行主席及Auric Pacific Group Limited(「Auric」)之執行董事，該兩間公司均為新加坡公眾上市公司。彼為Auric之提名委員會之成員。彼於南加州大學畢業，並持有英國龍比亞大學頒授之工商管理榮譽博士學位。彼於二零零六年九月獲香港浸會大學頒授首屆榮譽大學院士榮銜。李先生為李文正博士及Lidya Suryawaty女士之兒子。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。

**李聯煒先生**，BBS, JP，64歲，於一九九二年獲委任為本公司董事，並為本公司之行政總裁。李先生亦為力寶之董事總經理兼行政總裁及力寶華潤之董事兼行政總裁。彼為Prime Success Limited及Hennessy Holdings Limited之董事。李先生亦為本公司、力寶及力寶華潤之授權代表。此外，李先生於本公司、力寶及力寶華潤若干附屬公司擔任董事之職。彼為香港公眾上市公司新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。李先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所合夥人之一，於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港城市大學之榮譽院士及香港太平紳士。彼積極參與公共事務，現任多個公共事務局及委員會之成員，包括醫院管理局公積金計劃信託委員會主席、伊利沙伯醫院管治委員會主席及醫院管理局庫務委員會主席。此外，李先生為上訴委員會(教育)委員。李先生於二零一一年獲香港政府頒授銅紫荊星章。

**陳念良先生**，57歲，於一九九二年獲委任為本公司董事，並於二零零四年九月由獨立非執行董事重新獲委派為本公司之非執行董事。彼為一位執業律師，現為陳應達律師事務所之主要合夥人。彼於一九八零年成為香港最高法院認可律師，亦於一九八四年在英國及一九八五年在澳洲維多利亞省獲取律師資格。彼曾於一九九三年五月至二零零八年四月期間出任律師紀律審裁組之成員，現為專責聆訊就建築事務監督之決定上訴之上訴審裁團其中一位審裁團主席。彼亦為力寶及力寶華潤之非執行董事。彼亦為本公司一間附屬公司之董事，並為本公司一間附屬公司之監事會主席。陳先生為本公司、力寶及力寶華潤各自之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。陳先生為香港公眾上市公司Midland Holdings Limited(美聯集團有限公司)之獨立非執行董事。陳先生亦獲委任為榮陽實業集團有限公司之獨立非執行董事，該公司於二零一三年二月在香港聯合交易所有限公司上市。

**董事及高層管理人員簡歷(續)**

**卓盛泉先生**，62歲，於二零零二年獲委任為本公司之獨立非執行董事。卓先生為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。卓先生於澳洲阿得雷德大學畢業，取得經濟學一級榮譽學位。彼為澳洲會計師公會之資深註冊公眾會計師，並為一位銀行家，於亞洲太平洋地區，尤為澳洲、香港、菲律賓及馬來西亞有逾30年之銀行業務經驗。卓先生為Auric之主席。卓先生為香港公眾上市公司光亞有限公司之主席。彼亦為Bowsprit Capital Corporation Limited(「Bowsprit」) — 第一房地產投資信託基金經辦人(一間在新加坡上市之保健行業房地產投資信託基金)之主席，及Amplefield Limited(「Amplefield」)之獨立非執行主席。Bowsprit及Amplefield均為新加坡公眾上市公司。卓先生為LMIRT Management Limited之獨立非執行主席。LMIRT Management Limited為Lippo Malls Indonesia Retail Trust(一間以新加坡為基地之上市房地產投資信託基金)之經辦人。彼自二零一三年六月十八日起辭任新加坡IPP Financial Services Holdings Ltd之非執行董事。卓先生為馬來西亞公眾上市公司Metal Reclamation Berhad之董事。卓先生為於Australian Securities Exchange上市之公司Adavale Resources Limited之獨立非執行董事。卓先生現為馬來西亞之馬來西亞企業管治學院(Malaysian Institute of Corporate Governance)之理事會(Board of Governors)之成員。卓先生為韓國之MIDAN City Development Co., Ltd.之獨立非執行董事。彼於一九九五年九月至二零零五年十一月期間曾任馬來西亞Bangkok Bank Berhad之主席。

**許起予先生**，65歲，於二零零二年獲委任為本公司董事。彼亦於本公司若干附屬公司擔任董事之職。許先生持有澳門亞洲國際公開大學工商管理碩士學位。彼於銀行業擁有逾30年豐富經驗。

**容夏谷先生**，59歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。容先生為專業會計師，於財務及會計方面擁有逾30年工作經驗，並曾於亞洲多間跨國公司任職管理層。容先生持有香港浸會大學公司管治與董事學理學碩士學位，並為香港會計師公會會員。彼亦為力寶及力寶華潤之獨立非執行董事。容先生為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦為力寶及力寶華潤各自之審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。容先生為香港公眾上市公司專業旅運(亞洲)企業有限公司之獨立非執行董事。

**徐景輝先生**，63歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。徐先生為香港一間註冊金融服務公司之董事及高級顧問。彼為香港公眾上市公司維達國際控股有限公司、中國奧園地產集團股份有限公司及新礦資源有限公司之獨立非執行董事。彼於會計、財務及投資管理(尤其於中國內地投資方面)擁有逾30年豐富經驗。徐先生曾任職於美國及香港之四大核數公司其中兩間，並曾出任香港多間公眾上市公司之高層職位。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲特許會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員。彼於美國德薩斯州休斯頓大學畢業，持有會計學理學碩士學位及工商管理一級榮譽學士學位。徐先生亦為力寶及力寶華潤之獨立非執行董事。彼為本公司之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席。彼亦為力寶及力寶華潤各自之審核委員會成員，以及薪酬委員會及提名委員會之主席。

### 董事及高層管理人員簡歷 (續)

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。

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

### 董事及五位最高薪酬僱員之薪酬

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

董事之薪酬乃參考市場水平、供職時間及彼等之職務與責任，以及本集團其他職位之僱用條件而釐定。

除下文所披露者外，董事於本期間之薪酬已於彼等各自與本公司訂立之僱傭協議或協議書(倘適用)中訂明及/或根據相關法定規定支付：

- (a) 李聯煒先生之董事袍金及額外福利總額約為66,000港元；
- (b) 陳念良先生之董事袍金總額約為49,000港元；及
- (c) 卓盛泉先生之董事袍金約為19,000港元。

上述董事薪酬之進一步詳情載於財務報告書附註7。

自二零一三年四月一日起，應付予非執行董事之酬金已調整至每年192,000港元。非執行董事亦會就彼獲委派作為本公司各董事會委員會主席及/或成員之職務及提供之服務收取額外酬金。自二零一三年四月一日起，每年應付予非執行董事作為擔任本公司各董事會委員會主席及/或成員之酬金如下：

港元

#### 審核委員會

主席	48,000
成員	24,000

#### 其他委員會

主席	24,000
成員	24,000



**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**

於二零一三年三月三十一日，本公司之董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份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**

董事姓名	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	權益總數佔 已發行股本之 概約百分比
<b>本公司每股面值1.00港元之普通股股份數目</b>					
李棕	-	-	1,120,987,842 <i>附註(i)</i>	1,120,987,842	56.10
李聯煒	2,000,270	270	-	2,000,540	0.10
徐景輝	600,000	75,000	-	675,000	0.03
許起予	606,000	-	-	606,000	0.03
<b>力寶有限公司(「力寶」)每股面值0.10港元之普通股股份數目</b>					
李棕	-	-	319,322,219 <i>附註(i)及(ii)</i>	319,322,219	64.75
李聯煒	1,031,250	-	-	1,031,250	0.21
<b>力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)每股面值0.10港元之普通股股份數目</b>					
李棕	-	-	6,544,696,389 <i>附註(i)、(ii)及(iii)</i>	6,544,696,389	71.24

附註：

- (i) 於二零一三年三月三十一日，本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)間接擁有本公司1,120,987,842股每股面值1.00港元之普通股股份之權益，約佔本公司已發行股本之56.10%。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 Capital每股面值1.00港元之普通股股份705,690,001股(佔Lippo Capital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 Capital之權益。
- (ii) 於二零一三年三月三十一日，Lippo Capital及透過其全資附屬公司J & S Company Limited直接及間接擁有力寶合共319,322,219股每股面值0.10港元之普通股股份之權益，約佔力寶已發行股本之64.75%。

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) 於二零一三年三月三十一日，力寶間接擁有力寶華潤每股面值0.10港元之普通股股份6,544,696,389股之權益，約佔力寶華潤已發行股本之71.24%。
- (iv) 若干董事根據本公司採納之購股權計劃(「購股權計劃」)獲授可認購本公司股份之購股權。所有根據購股權計劃授出而未獲行使之購股權，已於二零一二年十二月十六日屆滿並因此而已告失效。董事持有屬購股權之相關股份權益詳情於財務報告書附註32中披露。
- (v) 若干董事根據力寶採納之購股權計劃(「力寶購股權計劃」)獲授可認購力寶股份之購股權。董事根據力寶購股權計劃獲授購股權之相關股份於本期間之變動詳情如下：

董事姓名	每股 行使價	已獲授購股權於力寶每股面值0.10港元 之相關普通股股份數目		
		於二零一二年 一月一日 之結餘	於本期間 失效	於二零一三年 三月三十一日 之結餘
	港元			
李聯煒	5.58	1,125,000	1,125,000	—
陳念良	5.58	193,750	193,750	—
容夏谷	5.58	162,500	162,500	—
徐景輝	5.58	162,500	162,500	—

上述根據力寶購股權計劃授出而尚未行使之購股權，已於二零一二年十二月十六日屆滿並因此而已告失效。

- (vi) 若干董事根據力寶華潤採納之購股權計劃(「力寶華潤購股權計劃」)獲授可認購力寶華潤股份之購股權。董事根據力寶華潤購股權計劃獲授購股權之相關股份於本期間之變動詳情如下：

董事姓名	每股 行使價	已獲授購股權於力寶華潤每股面值0.10港元 之相關普通股股份數目		
		於二零一二年 一月一日 之結餘	於本期間 失效	於二零一三年 三月三十一日 之結餘
	港元			
李聯煒	0.267	22,000,000	22,000,000	—
陳念良	0.267	3,000,000	3,000,000	—
容夏谷	0.267	2,300,000	2,300,000	—
徐景輝	0.267	2,300,000	2,300,000	—

上述根據力寶華潤購股權計劃授出而尚未行使之購股權，已於二零一二年十二月十六日屆滿並因此而已告失效。

## 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)

基於上述理由，李棕先生透過彼於Lippo Capital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
Blue Regent Limited	普通股	100	100
Boudry Limited	普通股	10	100
	無投票權遞延股份	1,000	100
Broadwell Overseas Holdings Limited	普通股	1	100
First Tower Corporation	普通股	1	100
鴻栢投資有限公司	普通股	2	100
Great Honor Investments Limited	普通股	1	100
Greenorth Holdings Limited	普通股	1	100
Greenroot Limited	普通股	1	100
Hennessy Holdings Limited	普通股	1	100
HKCL Holdings Limited	普通股	50,000	100
Honix Holdings Limited	普通股	1	100
J & S Company Limited	普通股	1	100
Kingaroy Limited	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司	普通股	1	100
	無投票權遞延股份	15,999,999	100
Lippo Finance Limited	普通股	6,176,470	82.35
Lippo Investments Limited	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	普通股	2	100
Multi-World Builders & Development Corporation	普通股	4,080	51
Prime Success Limited	普通股	1	100
SCR Ltd.	普通股	1	100
Skyscraper Realty Limited	普通股	10	100
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd.	普通股	100,000	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
Winroot Holdings Limited	普通股	1	100

### 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)

於二零一三年三月三十一日，李棕先生作為實益擁有人及透過其代理人，擁有Lanius每股面值1.00港元之普通股股份5股，約佔Lanius已發行股本之16.67%。Lanius乃Lippo Capital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。

於二零一三年三月三十一日，許起予先生作為實益擁有人，擁有本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)科慧(環球)有限公司每股面值1.00港元之普通股股份2,444,000股，約佔科慧(環球)有限公司已發行股本之9.29%。

於二零一三年三月三十一日，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)屬實物結算、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，於二零一三年三月三十一日，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，於二零一三年三月三十一日，本公司之董事或行政總裁或彼等之配偶或未成年子女(不論親生或領養)概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股本或債務證券。

#### 購買股份或債權證之安排

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

**根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉**

於二零一三年三月三十一日，就本公司董事所知，下列主要股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))及其他人士(本公司董事或行政總裁除外)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第336條所規定由本公司備存之登記冊者及/或已向本公司申報者如下：

**主要股東(定義見上市規則)及其他人士於本公司之股份權益**

姓名／名稱	每股面值 1.00 港元之 普通股股份數目	權益佔 已發行股本之 概約百分比
<i>主要股東：</i>		
Hennessy Holdings Limited (「Hennessy」)	1,120,987,842	56.10
Prime Success Limited (「Prime Success」)	1,120,987,842	56.10
力寶有限公司(「力寶」)	1,120,987,842	56.10
Lippo Capital Limited (「Lippo Capital」)	1,120,987,842	56.10
Lanius Limited (「Lanius」)	1,120,987,842	56.10
李文正博士	1,120,987,842	56.10
Lidya Suryawaty 女士	1,120,987,842	56.10
<i>其他人士：</i>		
Paul G. Desmarais	156,460,000	8.01
Nordex Inc. (「Nordex」)	156,460,000	8.01
Gelco Enterprises Ltd (「Gelco」)	156,460,000	8.01
Power Corporation of Canada (「PCC」)	156,460,000	8.01
Power Financial Corporation (「PFC」)	156,460,000	8.01
IGM Financial Inc. (「IGM」)	156,460,000	8.01
Farallon Capital Management, L.L.C. (「Farallon」)	123,284,650	6.17
Noonday Asset Management Asia Pte. Ltd. (「Noonday」)	123,284,650	6.17

### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉(續)

#### 主要股東(定義見上市規則)及其他人士於本公司之股份權益(續)

附註：

1. 本公司之直接控股公司Hennessy(作為實益擁有人)直接持有本公司1,120,987,842股每股面值1.00港元之普通股股份之權益，約佔本公司已發行股本之56.10%。
2. Hennessy由Prime Success全資擁有，而Prime Success則由力寶全資擁有。
3. 力寶之控股公司Lippo Capital連同其全資附屬公司J & S Company Limited擁有力寶已發行股本約64.75%之普通股股份權益。
4. Lanius乃Lippo Capital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Lippo Capital中擁有權益。
5. Hennessy於本公司普通股股份之權益已記錄為Prime Success、力寶、Lippo Capital、Lanius、李文正博士及Lidya Suryawaty女士之權益。上述於本公司之1,120,987,842股普通股股份為李棕先生擁有權益之同一批股份，其詳情已於上文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。根據證券及期貨條例之條文，李文正博士、其妻子Lidya Suryawaty女士及李棕先生被視為於本公司股份中擁有權益。
6. Mackenzie Financial Corporation(以若干互惠信託基金之受託人及投資組合經辦人之身份)透過其為互惠基金公司之全資附屬公司Mackenzie Financial Capital Corporation(Mackenzie Financial Corporation擔任其投資組合經辦人)，並透過若干以百慕達為基地之互惠基金(另一間全資附屬公司Mackenzie Cundill Investment Management(Bermuda) Limited擔任其經辦人而Mackenzie Financial Corporation擔任其副顧問)，直接擁有本公司合共156,460,000股每股面值1.00港元之普通股股份權益，約佔本公司當時已發行股本之8.01%。Paul G. Desmarais作為控股股東，以及Nordex、Gelco、PCC、PFC及IGM作為Mackenzie Financial Corporation之居間控股公司，分別間接擁有上述156,460,000股本公司普通股股份之權益。
7. Farallon作為投資顧問，透過其所管理之實體及賬戶(即Farallon Capital Partners, L.P.、Farallon Capital Institutional Partners, L.P.、Farallon Capital Institutional Partners II, L.P.、Farallon Capital Institutional Partners III, L.P.、Farallon Capital(AM) Investors, L.P.、Farallon Capital Offshore Investors II, L.P.、Noonday Capital Partners, L.L.C.及Noonday Offshore, Inc.)，間接擁有本公司合共123,284,650股每股面值1.00港元之普通股股份權益，約佔本公司已發行股本之6.17%。Noonday作為Farallon之全資附屬公司，間接擁有上述123,284,650股本公司普通股股份之權益。
8. 本節所述「其他人士」於已發行股本之權益百分比乃根據各自於本公司存檔之披露表格所載資料。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零一三年三月三十一日，主要股東(定義見上市規則)或其他人士(本公司董事或行政總裁除外)概無在本公司之股份及相關股份中，擁有任何已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊上之權益或淡倉。

**董事於競爭業務之權益**

力寶集團(泛指李棕先生及其家族成員擁有直接或間接權益之公司)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。於二零一三年三月三十一日，力寶集團可能已在香港及其他亞洲地區擁有或發展與本集團相類似之業務，而該等業務可能對本集團之業務構成競爭。

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

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

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

**持續關連交易**

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

- (A) 於二零一零年九月十四日，本公司與本公司之同系附屬公司Porbandar Limited(「Porbandar」)訂立一項租賃協議，據此，Porbandar同意向本公司出租香港金鐘道89號力寶中心一座43樓4301室，作辦公室用途。該物業之樓面總面積約為4,686平方呎，租約由二零一零年九月十六日起至二零一二年九月十五日止(包括首尾兩天)，為期兩年，月租230,000港元(相等於每年2,760,000港元)，不包括差餉、服務費及所有其他開支，或月租253,260港元(相等於每年3,039,120港元)，包括初步每月服務費23,260港元。Porbandar將本公司向Porbandar所繳付每個曆月23,260港元(可予調整)之服務費用作支付上述物業相關樓宇管理人之適用服務費，惟除非經雙方書面協定，每個曆月之有關服務費並不超過30,000港元(「服務費上限」)。自二零一二年一月一日起至二零一二年九月十五日期間，租金總額上限(包括服務費上限)為2,210,000港元。租金乃參考當時公開市值租金釐定。

### 持續關連交易(續)

(B) 於二零一二年九月七日，本公司與Porbandar訂立一項租賃協議，據此，Porbandar同意向本公司出租香港金鐘道89號力寶中心一座43樓4301室，作辦公室用途。該物業之樓面總面積約為4,686平方呎，租約由二零一二年九月十六日起至二零一四年九月十五日止(包括首尾兩天)，為期兩年，月租223,050港元(相等於每年2,676,600港元)，不包括差餉、服務費及所有其他開支，或月租248,405港元(相等於每年2,980,860港元)，包括初步每月服務費25,355港元。Porbandar須將本公司向Porbandar所繳付每個曆月25,355港元(可予調整)之服務費用作支付上述物業相關樓宇管理人之適用服務費，惟除非經雙方書面協定，每個曆月之有關服務費不得超過35,000港元(「新服務費上限」)。自二零一二年九月十六日起至二零一三年三月三十一日期間，租金總額上限(包括新服務費上限)為1,677,325港元。租金乃參考當時公開市值租金釐定。

獨立非執行董事已確認上述租約乃(i)於本公司日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)根據上述租賃協議按公平合理之條款訂立，並符合本公司股東之整體利益。本公司核數師安永會計師事務所獲委聘按照香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過去財務資料以外之核證委聘」，並參考由香港會計師公會頒佈之實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。按照上市規則第14A.38條，安永會計師事務所已就上述本公司披露之持續關連交易發出載有審核結果及結論之無保留意見函件，而本公司已向聯交所提供該核數師函件之副本。

有關上述租約之其他詳情於財務報告書附註39(a)中披露。

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

### 董事及控股股東於合約之權益

除上文及財務報告書附註39所披露者外，於本期間結束時或本期間內任何時間，並不存在本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司參與訂立，而董事或控股股東或彼等各自之任何附屬公司直接或間接地擁有重大權益而與本公司業務有關之其他重要合約。

於本期間內，控股股東或其任何附屬公司概無訂立向本集團提供服務之重要合約。

### 管理合約

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



**購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於本期間內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共8,816,000股本公司每股面值1.00港元之股份，所有購回股份其後已被註銷。上述購回之詳情如下：

	購回每股面值 1.00 港元之 股份數目	已付每股 最高價格	已付每股 最低價格	已付 價格總額
二零一二年		港元	港元	港元
一月	1,514,000	1.33	1.31	1,997,820
四月	482,000	1.25	1.23	598,040
五月	1,414,000	1.25	1.16	1,701,100
六月	1,348,000	1.23	1.16	1,621,520
七月	260,000	1.25	1.24	324,280
八月	3,096,000	1.23	1.08	3,648,520
九月	702,000	1.22	1.18	852,980
總額	8,816,000			10,744,260
			購回股份 所產生之費用	50,186
				10,794,446

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

除本文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。購回之進一步詳情載於財務報告書附註31。

**主要供應商及客戶**

於本期間內，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期間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6。

## 董事會報告(續)

### 企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。本公司之企業管治報告載於第 10 至 18 頁。

### 足夠公眾持股量

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

### 優先權

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

### 核數師

本期間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，彼等合資格並表示願意應聘連任。

代表董事會

行政總裁

**李聯焯**

香港，二零一三年六月二十七日



致香港華人有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

我們已完成審核刊於第36至128頁香港華人有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報告書，此財務報告書包括二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表、截至該日止期間之綜合收益表、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之披露規定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。我們之報告依據百慕達一九八一年公司法第九十條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則之規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等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，但並非對該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 貴集團於二零一三年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止期間之虧損和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

香港，二零一三年六月二十七日

# 綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止十五個月

	附註	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
<b>收入</b>	5	<b>133,989</b>	103,269
銷售成本		<b>(19,601)</b>	(19,304)
<b>溢利總額</b>		<b>114,388</b>	83,965
行政開支		<b>(130,439)</b>	(106,725)
其他經營開支		<b>(86,994)</b>	(67,802)
投資物業之公平值收益		<b>26,351</b>	5,314
出售固定資產之收益		<b>8,822</b>	10
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值虧損淨額		<b>(1,230)</b>	(18,511)
呆壞賬撥備撥回/(撥備)		<b>5,328</b>	(5,475)
融資成本	9	<b>(4,675)</b>	(8,098)
所佔聯營公司業績	10	<b>(140,108)</b>	1,124,765
所佔共同控制實體業績		<b>(352)</b>	17,180
<b>除稅前溢利/(虧損)</b>	6	<b>(208,909)</b>	1,024,623
所得稅	11	<b>(9,361)</b>	(1,180)
<b>期內/年內溢利/(虧損)</b>		<b>(218,270)</b>	1,023,443
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人	12	<b>(209,464)</b>	1,022,294
非控股權益		<b>(8,806)</b>	1,149
		<b>(218,270)</b>	1,023,443
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利/(虧損)</b>	13	<b>港仙</b>	港仙 (經重列)
基本		<b>(10.5)</b>	52.7
攤薄		<b>(10.5)</b>	52.6

有關期間/年度應派及擬派分派之詳情，載於財務報告書附註14。

# 綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止十五個月

	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
<b>期內／年內溢利／(虧損)</b>	<b>(218,270)</b>	1,023,443
<b>其他全面收入／(虧損)</b>		
可供出售財務資產：		
公平值變動	5,363	(1,078)
出售之重分類調整	1,632	85
所得稅影響	(1,635)	(213)
	5,360	(1,206)
重估批租土地及樓宇之盈餘	8,885	–
所得稅影響	(1,066)	–
	7,819	–
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	105,638	(2,559)
所佔一間聯營公司現金流對沖公平值變動之有效部份	4,336	2,823
所佔折算海外業務之匯兌差額	298,599	(82,832)
	408,573	(82,568)
折算海外業務之匯兌差額	15,110	(1,593)
期內／年內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	436,862	(85,367)
<b>期內／年內全面收入總額</b>	<b>218,592</b>	938,076
<b>以下人士應佔：</b>		
本公司權益持有人	225,831	933,934
非控股權益	(7,239)	4,142
	218,592	938,076

# 綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
商譽	15	71,485	71,485	71,485
固定資產	16	15,729	137,169	139,397
投資物業	17	210,172	171,408	162,055
於聯營公司之權益	18	8,938,536	8,381,354	7,280,375
於共同控制實體之權益	19	15,712	185,613	303,600
持至到期日財務資產	20	–	27,265	11,832
可供出售財務資產	21	106,370	46,304	90,513
貸款及墊款	22	65,321	41,541	34,197
		<b>9,423,325</b>	9,062,139	8,093,454
<b>流動資產</b>				
持作銷售之物業		9,005	8,545	8,554
發展中物業	23	2,410,402	1,465,655	906,477
貸款及墊款	22	267,160	199,578	183,528
應收賬款、預付款項及按金	24	365,939	117,323	102,287
按公平值列入損益賬之財務資產	25	69,027	92,442	50,936
客戶之信託銀行結餘		356,002	550,716	560,850
受限制現金	26	1,054,374	466,295	308
國庫票據		9,700	–	9,700
現金及銀行結餘		781,648	406,508	493,134
		<b>5,323,257</b>	3,307,062	2,315,774
<b>流動負債</b>				
銀行及其他貸款	27	286,915	67,349	291,771
應付賬款、應計款項及已收按金	28	3,584,286	1,432,115	870,014
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	29	266,786	120,225	138,772
應付稅項		2,445	1,821	3,146
		<b>4,140,432</b>	1,621,510	1,303,703
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,182,825</b>	1,685,552	1,012,071
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>10,606,150</b>	10,747,691	9,105,525

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他貸款	27	222,582	699,057	240,927
遞延稅項負債	30	45,174	35,808	34,292
		<b>267,756</b>	734,865	275,219
<b>資產淨值</b>				
		<b>10,338,394</b>	10,012,826	8,830,306
<b>權益</b>				
本公司權益持有人應佔權益				
已發行股本	31	1,998,280	2,003,215	1,816,715
儲備	33	8,278,346	7,920,458	6,900,999
		<b>10,276,626</b>	9,923,673	8,717,714
非控股權益		61,768	89,153	112,592
		<b>10,338,394</b>	10,012,826	8,830,306

董事  
李棕

董事  
李聯煒



# 財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	16	2,133	62
於附屬公司之權益	34	2,973,478	3,178,882
可供出售財務資產	21	3,075	3,165
		<b>2,978,686</b>	3,182,109
<b>流動資產</b>			
應收賬款、預付款項及按金	24	1,534	1,604
按公平值列入損益賬之財務資產	25	6,063	4,877
現金及銀行結餘		175,029	98,371
		<b>182,626</b>	104,852
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應計款項及已收按金	28	7,711	12,476
<b>流動資產淨值</b>		<b>174,915</b>	92,376
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>3,153,601</b>	3,274,485
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	27	–	57,608
<b>資產淨值</b>		<b>3,153,601</b>	3,216,877
<b>權益</b>			
已發行股本	31	1,998,280	2,003,215
儲備	33	1,155,321	1,213,662
		<b>3,153,601</b>	3,216,877

董事  
李棕

董事  
李聯煒

# 綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止十五個月

	本公司權益持有人應佔													總額	非控股權益	權益總額		
	已發行股本	股份溢價賬	購股權儲備	資本		投資	其他資產	匯兌		可分派儲備	總額	非控股權益	權益總額					
	千港元	千港元	千港元	贖回儲備 (附註33(d))	法定儲備 (附註33(e))	監管儲備 (附註33(f))	重估儲備	重估儲備	對沖儲備 (附註33(g))	均攤儲備							千港元	千港元
<b>於二零一二年一月一日</b>																		
如前呈報	2,003,215	90,667	7,219	13,328	7,534	891	225,921	28,255	(4,336)	738,510	6,020,609	9,131,813	89,153	9,220,966				
過往年度調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,310	756,550	791,860	-	791,860				
<b>經重列</b>	<b>2,003,215</b>	<b>90,667</b>	<b>7,219</b>	<b>13,328</b>	<b>7,534</b>	<b>891</b>	<b>225,921</b>	<b>28,255</b>	<b>(4,336)</b>	<b>773,820</b>	<b>6,777,159</b>	<b>9,923,673</b>	<b>89,153</b>	<b>10,012,826</b>				
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209,464)	(209,464)	(8,806)	(218,270)				
期內其他全面收入/(虧損)：																		
可供出售財務資產：																		
公平值變動	-	-	-	-	-	-	5,363	-	-	-	-	5,363	-	5,363				
出售之重分類調整	-	-	-	-	-	-	1,632	-	-	-	-	1,632	-	1,632				
所得稅影響	-	-	-	-	-	-	(1,635)	-	-	-	-	(1,635)	-	(1,635)				
重估批租土地及樓宇之盈餘	-	-	-	-	-	-	-	8,885	-	-	-	8,885	-	8,885				
重估批租土地及樓宇之盈餘之所得稅影響	-	-	-	-	-	-	-	(1,066)	-	-	-	(1,066)	-	(1,066)				
所佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	-	-	105,638	-	4,336	298,599	-	408,573	-	408,573				
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,543	-	13,543	1,567	15,110				
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	110,998	7,819	4,336	312,142	(209,464)	225,831	(7,239)	218,592				
回購股份	(8,816)	-	-	8,816	-	-	-	-	-	-	(10,794)	(10,794)	-	(10,794)				
購股權獲行使時發行之股份	3,881	2,108	(1,339)	-	-	-	-	-	-	-	-	4,650	-	4,650				
購股權屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	(5,880)	-	-	-	-	-	-	-	5,880	-	-	-				
所佔聯營公司股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193,254	193,254	-	193,254				
償還予附屬公司非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,146)	(20,146)				
轉撥儲備	-	-	-	-	320	1,800	-	-	-	-	(2,120)	-	-	-				
已向本公司股東宣派及支付之二零一一年末期及特別末期分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,988)	(59,988)	-	(59,988)				
<b>於二零一三年三月三十一日</b>	<b>1,998,280</b>	<b>92,775</b>	<b>-</b>	<b>22,144</b>	<b>7,854</b>	<b>2,691</b>	<b>336,919</b>	<b>36,074</b>	<b>-</b>	<b>1,085,962</b>	<b>6,693,927</b>	<b>10,276,626</b>	<b>61,768</b>	<b>10,338,394</b>				
<b>於二零一一年一月一日</b>																		
如前呈報	1,816,715	44,042	7,219	13,328	7,142	891	229,686	28,255	(7,159)	813,240	5,095,590	8,048,949	112,592	8,161,541				
過往年度調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,998	620,767	668,765	-	668,765				
<b>經重列</b>	<b>1,816,715</b>	<b>44,042</b>	<b>7,219</b>	<b>13,328</b>	<b>7,142</b>	<b>891</b>	<b>229,686</b>	<b>28,255</b>	<b>(7,159)</b>	<b>861,238</b>	<b>5,716,357</b>	<b>8,717,714</b>	<b>112,592</b>	<b>8,830,306</b>				
年內溢利(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,022,294	1,022,294	1,149	1,023,443				
年內其他全面收入/(虧損)：																		
可供出售財務資產：																		
公平值變動	-	-	-	-	-	-	(1,078)	-	-	-	-	(1,078)	-	(1,078)				
出售之重分類調整	-	-	-	-	-	-	85	-	-	-	-	85	-	85				
所得稅影響	-	-	-	-	-	-	(213)	-	-	-	-	(213)	-	(213)				
所佔聯營公司之其他全面收入/(虧損)(經重列)	-	-	-	-	-	-	(2,559)	-	2,823	(82,832)	-	(82,568)	-	(82,568)				
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,586)	-	(4,586)	2,993	(1,593)				
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(3,765)	-	2,823	(87,418)	1,022,294	933,934	4,142	938,076				
認股權證獲行使時發行之股份	186,500	46,625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	233,125	-	233,125				
所佔聯營公司股權交易產生之權益變動(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,232	78,232	-	78,232				
償還予一間附屬公司一名非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,581)	(27,581)				
轉撥儲備	-	-	-	-	392	-	-	-	-	-	(392)	-	-	-				
已向本公司股東宣派及支付之二零一零年末期分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,332)	(39,332)	-	(39,332)				
<b>於二零一一年十二月三十一日(經重列)</b>	<b>2,003,215</b>	<b>90,667</b>	<b>7,219</b>	<b>13,328</b>	<b>7,534</b>	<b>891</b>	<b>225,921</b>	<b>28,255</b>	<b>(4,336)</b>	<b>773,820</b>	<b>6,777,159</b>	<b>9,923,673</b>	<b>89,153</b>	<b>10,012,826</b>				

# 綜合現金流動表

截至二零一三年三月三十一日止十五個月

	附註	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
<b>經營活動所得／(所用)之現金流動</b>			
經營所得／(所用)之現金	35	496,185	(495,673)
已收利息		35,061	17,852
已收下列項目之股息：			
上市及非上市投資		4,919	1,638
一間共同控制實體		3,165	–
已支付稅項：			
香港		(485)	(1,437)
海外		(1,802)	(256)
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額		537,043	(477,876)
<b>投資活動之現金流動</b>			
出售下列項目時收取之款項：			
固定資產		136,779	10
持至到期日財務資產		17,686	–
可供出售財務資產		8,457	58,788
購入下列項目時支付之款項：			
固定資產		(13,850)	(8,607)
持至到期日財務資產		(18,418)	(15,960)
可供出售財務資產		(35,741)	(11,027)
墊款予聯營公司		(77,424)	–
償還自共同控制實體		184,104	129,448
原到期日在三個月以上之定期存款減少／(增加)		(200,988)	56,367
投資活動所得之現金流動淨額		605	209,019
<b>融資活動所得／(所用)之現金流動</b>			
已支付利息		(3,446)	(7,246)
提取銀行及其他貸款(附註)		457,405	671,510
償還銀行及其他貸款(附註)		(716,007)	(441,504)
購股權獲行使時發行之股份		4,650	–
認股權證獲行使時發行之股份		–	233,125
股份回購		(10,794)	–
償還予附屬公司非控股股東		(20,146)	(27,581)
已支付本公司股東之分派		(59,988)	(39,332)
已抵押銀行存款增加		(6,509)	(168,265)
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額		(354,835)	220,707

## 綜合現金流動表(續)

截至二零一三年三月三十一日止十五個月

	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	182,813	(48,150)
期初／年初之現金及現金等價物	406,508	449,132
匯兌調整	1,039	5,526
<b>期終／年終之現金及現金等價物</b>	<b>590,360</b>	406,508
<b>現金及現金等價物結餘分析：</b>		
現金及銀行結餘	781,648	406,508
國庫票據	9,700	—
原到期日在三個月以上之定期存款	(200,988)	—
	<b>590,360</b>	406,508

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。所有該等銀行貸款期內／年內已悉數償還。

## 1. 公司資料

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

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

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

## 2.1 編製基準

### 更改財政年度結算日

根據二零一二年十二月二十八日通過之董事會決議案，本公司財政年度結算日已由十二月三十一日更改為三月三十一日。因此，本財政期間涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一三年三月三十一日止十五個月期間（「截至二零一三年三月三十一日止期間」）。比較數字涵蓋自二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止十二個月期間（「截至二零一一年十二月三十一日止年度」），或不可與本期間所示金額比較。

### 合規聲明

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

### 綜合基準

本綜合財務報告書包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）自二零一二年一月一日起至二零一三年三月三十一日止期間之財務報告書。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。

### 2.1 編製基準(續)

#### 綜合基準(續)

即使導致出現虧絀結餘，一間附屬公司之全面收入總額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份重分類至損益或可分派儲備(視何者適用而定)。

### 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本期間之財務報告書首次採納下列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 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號財務工具：披露 — 財務資產之轉讓之修訂
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

除下文進一步闡釋香港會計準則第12號(修訂)之影響外，採納以上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。

香港會計準則第12號(修訂)闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項，並引入一項可推翻推定，按公平值計量之投資物業之遞延稅項，應按其賬面值將會藉出售而收回之基準而釐定。此外，修訂納入香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號所得稅－已重估非折舊資產之收回早前所載規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項必須按銷售基準計量。

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

於過往年度，遞延稅項乃基於投資物業之賬面值將會藉使用方式而收回之基準而釐定。於採納香港會計準則第12號(修訂)後，遞延稅項乃基於投資物業之賬面值將會藉出售而收回之基準而釐定，惟持有目的為不斷消耗投資物業所包含之大部份經濟利益(而非透過出售)之投資物業，則繼續藉使用方式而收回之基準而釐定。此項會計政策之變動已被追溯應用，其影響概述如下：

	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
綜合收益表		
所佔聯營公司業績及期內／年內溢利增加／(減少)	(10,067)	151,375
每股基本盈利增加／(減少)(港仙)	(0.5)	7.8
攤薄後之每股盈利增加／(減少)(港仙)	(0.5)	7.8
綜合其他全面收益表		
期內／年內溢利增加／(減少)	(10,067)	151,375
所佔聯營公司之其他全面收入增加／(減少)	35,603	(12,688)
期內／年內全面收入總額增加	25,536	138,687

	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 一月一日 千港元
綜合財務狀況表			
於聯營公司之權益及資產淨值增加	850,340	791,860	668,765
匯兌均衡儲備增加	70,913	35,310	47,998
可分派儲備增加	779,427	756,550	620,767
權益增加	850,340	791,860	668,765

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

此外，本集團已自願改變有關擬出售發展中物業分類為流動／非流動資產之會計政策。於過往年度，本集團於綜合財務狀況表內將擬出售發展中物業分類為非流動資產之發展中物業，倘工程預計於報告期末起一年內完成，則會轉為流動資產下之發展中物業。根據經修訂之會計政策，擬出售發展中物業分類為流動資產。董事認為，根據經修訂政策編製之財務報告書將為財務報告書使用者提供更多相關資料，並令本集團與房地產行業之其他實體採納之處理方法一致。該政策之變動已被追溯應用，比較數字經已重列。上述變動並無影響本集團之綜合收益表及資產淨值。

## 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 — 政府貸款之修訂 <sup>2</sup>
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 — 抵銷財務資產及財務負債之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	財務工具 <sup>4</sup> 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 — 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡性披露之修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 — 過渡性指引之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) — 投資實體之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號 香港會計準則第1號(修訂)	公平值計量 <sup>2</sup> 香港會計準則第1號財務報告之呈列 — 其他全面收入項目之呈列之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報告 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號財務工具：呈列 — 抵銷財務資產及財務負債之修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第36號之修訂 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	非財務資產之可收回金額披露 <sup>2</sup> 露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>2</sup>
二零零九至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效



### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

預期將對本集團產生重大影響之香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第7號(修訂)規定實體披露有關抵銷權及相關安排(例如抵押協議)之資料。該等披露為使用者提供有用資料，以評估抵銷安排對實體之財務狀況之影響。另規定須就根據香港會計準則第32號財務工具：呈列抵銷之所有已確認財務工具作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行總抵銷安排或類似協議所規限之已確認財務工具，不論該等工具是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號財務工具：確認及計量之全面計劃之第一階段第一部份。此階段針對財務資產之分類及計量。財務資產不再分為四類，而應根據實體管理財務資產之商業模式及財務資產合同現金流量特徵，於其後按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改善和簡化香港會計準則第39號規定之財務資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就財務負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號現有不再確認財務工具之原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定承接香港會計準則第39號並維持不變，僅變動使用公平值選項(「公平值選項」)計算之指定為按公平值列入損益賬之財務負債之計量。就該等公平值選項負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動之金額，必須於其他全面收入中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動之金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選項納入之貸款承擔及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計處理及財務資產減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一五年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。於最終準則(包括所有階段)獲頒佈時，本集團將結合其他階段，量化有關影響。

香港財務報告準則第10號制訂之單一控制模式適用於所有實體(包括特殊目的之實體或結構性實體)。該準則包括控制權之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合入賬－特殊目的之實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動要求本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告中有關綜合財務報告書之入賬之部份，亦包含香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出之問題。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

根據初步作出之分析，香港財務報告準則第10號可能會影響本集團於Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」)之權益之會計處理方式。LAAP為一間有限責任合夥公司，本集團一間附屬公司自二零零五年起為其有限責任合夥人。LAAP因而被視為本集團之一間聯營公司，並以權益會計法入賬。經考慮香港財務報告準則第10號所載控制權之新定義及主事人與代理人關係之新增指引，本集團認為，根據香港財務報告準則第10號，其持有之權益足以使其自二零零五年起控制LAAP。於二零一三年四月一日採納香港財務報告準則第10號後，LAAP被視為本集團之附屬公司，並猶如香港財務報告準則第10號一直生效般綜合入賬，及對過往有關會計期間作出追溯調整。LAAP之資產(主要為於共同控制實體之權益及銀行結餘)及負債以及收入及開支(主要為共同控制實體之業績)將以個別項目分別呈列於綜合財務狀況表及綜合全面收益表，而不是以單一項目呈列於本集團之綜合財務報告書。

本集團正進行詳細分析，以確定及量化香港財務報告準則第10號對本集團財務報告書之整體影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號共同控制實體—合營各方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之會計處理方式。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，並取消了合營公司按比例綜合入賬之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資內。該準則亦引入了對該等實體之多項新披露規定。

於二零一二年七月，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)以釐清香港財務報告準則第10號之過渡性指引，提供進一步寬免該等準則之完全追溯應用，僅規定提供上一比較期間之經調整比較資料。該等修訂釐清，僅需要於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，根據香港財務報告準則第10號有關本集團所控制實體之綜合入賬結論，與根據香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號有關本集團所控制實體之結論有所不同之情況下，方須進行追溯調整。此外，就有關未經綜合結構性實體之披露而言，該等修訂將刪除首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。

於二零一二年十二月頒佈之香港財務報告準則第10號(修訂)包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬之規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按附屬公司之公平值列入損益賬，而並非將該等公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號(修訂)亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號中所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團造成任何影響。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。本集團預期自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)、香港會計準則第28號(二零一一年)以及於二零一二年七月及十二月頒佈對該等準則之後續修訂。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義及公平值計量及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定之單一指引。該準則並不改變本集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下如何應用公平值提供了指引。本集團預期自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號(修訂)改變在其他全面收入呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類(或循環)至損益之項目(例如對沖投資淨額之收益淨額、折算海外業務之匯兌差額、現金流對沖之變動淨額及可供出售財務資產之虧損或收益淨額)，將與永遠不得重新分類之項目(例如定額福利計劃之精算收益及虧損及土地及樓宇之重估)分開呈列。該等修訂僅影響呈列方式，並不會對財務狀況或表現造成影響。本集團預期自二零一三年四月一日起採納此等修訂。

### 2.4 主要會計政策概要

#### (a) 附屬公司

附屬公司是本公司可直接或間接控制財務及經營政策，而從其業務中獲益之實體。

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

#### (b) 合營公司

合營公司是透過合約安排成立之實體，本集團及其他訂約方藉此進行經濟活動。合營公司以個別實體之形式經營，而本集團及其他訂約方於其中擁有權益。

合營各方所訂立之合營協議訂明合營各方之資本出資、合營期限及合營公司解散時資產之變現基準。合營公司業務之溢利或虧損，以及資產盈餘之任何分配均由合營各方按彼等各自之資本比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

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

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (c) 共同控制實體

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

本集團於共同控制實體之權益乃以權益會計法按本集團所佔資產淨值減除任何減值虧損列入綜合財務狀況表。本集團所佔共同控制實體收購後之業績及儲備，分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其共同控制實體間之交易所產生之未變現收益及虧損，均按本集團於該等共同控制實體所佔之權益比例對銷，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份，並已就可能存在之任何不同會計政策作出調整，以使其一致。

共同控制實體之業績以已收及應收股息為限計入本公司之收益表。本公司於共同控制實體之權益乃作為非流動資產處理，並按成本減任何減值虧損列賬。

#### (d) 聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外，本集團持有其一般不少於20%之股本投票權作為長期權益而令本集團可對其發揮重大影響力之實體。

本集團於聯營公司之權益乃以權益會計法按本集團所佔資產淨值減除任何減值虧損列入綜合財務狀況表。本集團所佔聯營公司收購後之業績及儲備，分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司間之交易所產生之未變現收益及虧損，均按本集團於該等聯營公司所佔之權益比例對銷，惟倘未變現虧損證實是由所轉讓資產減值所產生則除外。因收購聯營公司而產生之商譽乃列為本集團於聯營公司所佔權益之一部份，所以不會個別進行減值測試。可能存在之任何不同會計政策已作出調整，以使其一致。

聯營公司之業績以已收及應收股息為限計入本公司之收益表。本公司於聯營公司之權益乃作為非流動資產處理，並按成本減任何減值虧損列賬。

#### (e) 業務合併及商譽

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。收購相關成本於產生時支銷。

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。

**2.4 主要會計政策概要(續)****(e) 業務合併及商譽(續)**

倘業務合併分階段完成，過往持有之股本權益按收購日之公平值重新計量，所產生之收益或虧損於損益賬確認。

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。被分類為一項資產或負債的或然代價倘屬於香港會計準則第39號範圍內財務工具，按公平值計量，而相關公平值變動確認為損益或其他全面收入變動。倘或然代價並不屬香港會計準則第39號範圍內，則按適當之香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價不需重新計量，而其後結算於權益中入賬。

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。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(或現金產生單位組別)與商譽有關之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)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。

倘商譽已獲分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此等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。

**(f) 非財務資產減值**

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

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (f) 非財務資產減值(續)

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。

#### (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。一項固定資產項目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份須定期替換，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

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

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	按租約未屆滿年期
傢俬、裝置及設備	10% 至 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20% 至 25%

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

殘值、可使用年期及折舊法至少會於各財政年度結束時覆核及調整(倘適用)。

一項固定資產項目(包括任何首次確認之重大部份)於出售時或預期日後不會從其使用或出售取得經濟利益時不再確認入賬。該資產出售或棄用所產生之任何收益或虧損，按淨收益減去有關資產之賬面值之差額後於在出售當年收益表中確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### (h) 投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而持有之土地及樓宇之權益(包括可能符合投資物業之定義而根據物業經營租約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。

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份，須轉撥至可分派儲備，作為一項儲備變動。

### (i) 發展中物業

擬出售之發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬，並分類為流動資產。在建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。可變現淨值乃根據估計售價減完成及出售所產生之任何估計費用釐定。

### (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。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (j) 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。衍生工具(包括分開之嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟倘其被指定作為香港會計準則第39號所界定之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，其公平值變動淨額則於收益表中確認。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。在罕見之情況下，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。由於該等工具於首次確認後不能進行重新分類，故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份之成本計算。實際利率攤銷於收益表中列賬。減值所產生之虧損則於收益表中確認。

##### 貸款及應收賬款

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### (j) 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。

本集團評估其是否仍有能力及意圖於短期內將其可供出售財務資產出售。在罕見之情況下，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，則允許將該等財務資產重新分類為貸款及應收賬款。只有在本集團有能力和意圖持至到期日時，才能將該財務資產重新分類為持至到期日類別。

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

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (k) 財務資產減值

本集團於各報告期結束時評估是否有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所造成之影響乃能夠可靠地予以估計時，會被視作減值。減值跡象可包括一名或一夥債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有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。倘撇銷於其後收回，收回金額將計入收益表。

##### *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鉤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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### (k) 財務資產減值(續)

#### 可供出售財務資產

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份。倘債務工具之公平值增加可客觀地確認為與於收益表確認減值虧損後發生之事件相關，債務工具之減值虧損則可於收益表中撥回。

### (l) 不再確認財務資產

財務資產(或(如適用)一項財務資產之一部份或一組相若財務資產之一部份)在下列情況下將不再確認：

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

倘本集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉讓安排，但既無轉讓亦無保留資產之一切風險及回報之絕大部份，亦無轉讓資產之控制權，則按本集團持續參與該資產之程度確認。在此情況下，本集團亦確認關連負債。已轉讓之資產及關連負債乃按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計量。

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

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (m) 財務負債

##### 首次確認及計量

香港會計準則第39號所界定之財務負債可分類為按公平值列入損益賬之財務負債、貸款及借款、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，則扣除直接應佔交易成本。

本集團之財務負債包括銀行及其他貸款、應付賬款、應計款項及已收按金、客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款。

##### 其後計量

財務負債之計量根據如下分類進行：

##### 按公平值列入損益賬之財務負債

按公平值列入損益賬之財務負債包括持作買賣之財務負債及於首次確認時指定按公平值列入損益賬之財務負債。

倘財務負債購入之目的為於短期內出售，則會分類為持作買賣之財務負債。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。分開之嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣之財務負債，惟倘其被指定作為有效對沖工具則除外。持作買賣負債之收益或虧損於收益表中確認。收益表內確認為公平值收益或虧損淨額並不包括該等財務負債應計之任何利息。

於首次確認時指定為按公平值列入損益賬之財務負債，只有於符合香港會計準則第39號項下之條件時，於首次確認日期指定。

##### 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攤銷過程所產生之收益及虧損，則會於收益表中確認。

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

##### 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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### (n) 不再確認財務負債

財務負債會於負債之責任獲解除、取消或屆滿時不再確認。

如一項現有財務負債以來自同一貸款人而條款大部份不同之另一項財務負債所取代，或現有負債之條款大幅修改，有關之轉換或修改事宜視作不再確認原有負債及確認新負債，而兩者賬面值間之差額在收益表確認。

### (o) 財務工具之對銷

倘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。

### (p) 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。

### (q) 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。

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

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (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。

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) 對於涉及於附屬公司、聯營公司及合營公司之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份遞延稅項資產，則會予以扣減。倘可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則未確認之遞延稅項資產會於各報告期結束時進行重新評估並予以確認。

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### (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。

### (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。

### 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

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份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。

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之公平值總額之增幅，或對僱員有利之修訂，按修訂日之計算確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日歸屬，而該報酬尚未確認之任何開支會即時確認。此包括任何未能符合本集團或僱員控制以內之非歸屬條件之報酬。然而，倘有一項新報酬替代註銷之報酬，並指定為授出當日之替代報酬，則該項註銷及新報酬會如上段所述被視為原有報酬之修訂般處理。所有股本結算交易之註銷均獲相同處理。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄影響反映為額外股份攤薄。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### (v) 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)產生之直接借款成本，均作資本化並作為此等資產成本之一部份。當此等資產大體上可作其擬定用途或出售時，該等借款成本即停止資本化。將待用於合資格資產之指定借款進行臨時投資所賺取之投資收入，則從資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本乃於其發生之期間支銷。借款成本包括一間實體就資金借款所產生之利息及其他成本。

### (w) 經營租約

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

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

### (x) 現金及現金等價物

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

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

現金及銀行結餘、國庫票據及受限制現金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。匯兌差額均於收益表確認。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。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### (y) 外幣(續)

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份於收益表中確認。

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。

#### (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) 為一名人士或該人士之直系親屬，而該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 為實體而符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一間與本集團有關之實體之僱員離職後之福利計劃之參與者；
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)之主要管理層成員。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### (aa) 股息及分派

董事於報告期結束後擬派之末期股息及分派於報告期結束時並未確認為負債。此等股息及分派在獲股東於股東大會批准及宣派時確認為負債。

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

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報告書需要管理層就影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及相關之披露以及或然負債之披露作出判斷、估計及假設。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要於未來對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

### (a) 判斷

於應用本集團會計政策之過程中，除涉及估計之判斷外，管理層已作出以下對財務報告書所確認之款額有最重大影響之判斷：

#### 經營租約承擔 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。根據對有關安排之條款及條件之評估，本集團認為，本集團保留了擁有該等以經營租約出租之物業帶來之所有重大風險及回報。

#### 投資物業與自用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合資格作為一項投資物業，並已制定作出該判斷之標準。投資物業為就賺取租金或資本增值或兩者而持有之物業。因此，本集團認為，該物業所賺取之現金流量，很大程度獨立於本集團持有之其他資產。

某些物業包括持有以賺取租金或資本增值之部份，以及就生產或供應貨品或服務而使用或作行政用途之另一部份。倘該等部份可獨立出售(或以融資租約獨立租出)，本集團將該部份獨立入賬。倘該部份不可獨立出售，該物業僅於持有就生產或供應貨品或服務而使用或作行政用途之部份並不重大時，方屬投資物業。

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

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### (b) 估計不明朗因素

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

##### 商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否減值。此舉需對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。就估計使用價值而言，本集團需對現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，並需選擇適用之折現率以計算該等現金流量之現值。透過收購一間附屬公司產生之商譽於二零一三年三月三十一日之賬面值為71,485,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 71,485,000港元)。其他詳情載於財務報告書附註15。

##### 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。期內已確認之可供出售財務資產之減值虧損為90,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 無)。於二零一三年三月三十一日，可供出售財務資產之賬面值為106,370,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 46,304,000港元)。

##### 非財務資產之減值

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

#### 4. 分部資料

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

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

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)

截至二零一三年三月三十一日止期間

	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	項目管理 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>										
外來	16,626	-	13,376	14,223	41,828	19,124	15,134	13,678	-	133,989
分部間	-	-	-	-	-	-	750	8,379	(9,129)	-
<b>總計</b>	<b>16,626</b>	<b>-</b>	<b>13,376</b>	<b>14,223</b>	<b>41,828</b>	<b>19,124</b>	<b>15,884</b>	<b>22,057</b>	<b>(9,129)</b>	<b>133,989</b>
<b>分部業績</b>	<b>61,859</b>	<b>(64,000)</b>	<b>13,012</b>	<b>6,166</b>	<b>(14,746)</b>	<b>612</b>	<b>(1,587)</b>	<b>1,653</b>	<b>(9,129)</b>	<b>(6,160)</b>
未分配之企業開支										(57,614)
融資成本										(4,675)
所佔聯營公司業績	(271,560)	124,598	-	-	-	-	-	6,854	-	(140,108)
所佔共同控制實體業績	-	(352)	-	-	-	-	-	-	-	(352)
除稅前虧損										(208,909)
<b>分部資產</b>	<b>227,318</b>	<b>4,083,806</b>	<b>415,655</b>	<b>175,397</b>	<b>449,713</b>	<b>391,854</b>	<b>10,902</b>	<b>27,811</b>	<b>-</b>	<b>5,782,456</b>
於聯營公司之權益	8,251,319	686,166	-	-	778	-	-	273	-	8,938,536
於共同控制實體之權益	-	15,712	-	-	-	-	-	-	-	15,712
未分配資產										9,878
資產總值										14,746,582
<b>分部負債</b>	<b>13,805</b>	<b>3,160,963</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>387,826</b>	<b>274,927</b>	<b>209</b>	<b>4,993</b>	<b>-</b>	<b>3,842,723</b>
未分配負債										565,465
負債總額										4,408,188
<b>其他分部資料：</b>										
資本開支	-	307	-	-	542	2,328	16	17	-	3,210
折舊	(1,004)	(540)	-	-	(632)	(1,312)	(76)	(75)	-	(3,639)
呆壞賬撥備撥回：										
銀行業務	-	-	-	-	-	558	-	-	-	558
非銀行業務	-	-	-	-	4,770	-	-	-	-	4,770
下列項目之減值虧損撥備 撥回/(撥備)：										
共同控制實體	-	(2,219)	-	-	-	-	-	-	-	(2,219)
可供出售財務資產	-	-	-	(90)	-	-	-	-	-	(90)
持作銷售之物業	465	-	-	-	-	-	-	-	-	465
發展中物業	-	(156)	-	-	-	-	-	-	-	(156)
按公平值列入損益賬之財務資產 之公平值虧損淨額	-	-	-	(1,230)	-	-	-	-	-	(1,230)
投資物業之公平值收益	26,351	-	-	-	-	-	-	-	-	26,351
未分配項目：										
資本開支										10,640
折舊										(6,059)

## 4. 分部資料(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度(經重列)

	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	項目管理 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>										
外來	11,543	-	4,708	15,972	43,831	11,393	4,806	11,016	-	103,269
分部間	-	-	-	-	-	-	4,329	6,898	(11,227)	-
總計	11,543	-	4,708	15,972	43,831	11,393	9,135	17,914	(11,227)	103,269
<b>分部業績</b>	10,257	(35,805)	4,254	(2,253)	(21,281)	136	(8,305)	9,664	(11,227)	(54,560)
未分配之企業開支										(54,664)
融資成本										(8,098)
所佔聯營公司業績	854,866	264,331	-	-	-	-	-	5,568	-	1,124,765
所佔共同控制實體業績	-	17,180	-	-	-	-	-	-	-	17,180
除稅前溢利										1,024,623
<b>分部資產</b>	287,492	2,081,212	256,675	166,011	674,841	267,081	11,659	27,576	-	3,772,547
於聯營公司之權益	7,843,726	536,412	-	-	778	-	-	438	-	8,381,354
於共同控制實體之權益	-	185,613	-	-	-	-	-	-	-	185,613
未分配資產										29,687
資產總值										12,369,201
<b>分部負債</b>	5,430	811,080	-	-	597,098	122,958	136	2,954	-	1,539,656
未分配負債										816,719
負債總額										2,356,375
<b>其他分部資料：</b>										
資本開支	-	377	-	-	792	535	137	6	-	1,847
折舊	(1,083)	(660)	-	-	(377)	(1,620)	(63)	(82)	-	(3,885)
呆壞賬撥備撥回/(撥備)：										
銀行業務	-	-	-	-	-	111	-	-	-	111
非銀行業務	-	-	-	-	(12,214)	-	-	6,628	-	(5,586)
發展中物業減值虧損撥備	-	(189)	-	-	-	-	-	-	-	(189)
按公平值列入損益賬之財務資產										
之公平值虧損淨額	-	-	-	(18,511)	-	-	-	-	-	(18,511)
投資物業之公平值收益	5,314	-	-	-	-	-	-	-	-	5,314
未分配項目：										
資本開支										6,760
折舊										(5,943)

4. 分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	本集團	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
香港	56,757	60,756
澳門	24,718	14,184
中國大陸	21,544	10,267
新加坡共和國	19,073	11,085
其他	11,897	6,977
	<b>133,989</b>	103,269

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	本集團	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
香港	3,423	1,658
澳門	153,280	132,224
中國大陸	101,178	92,436
新加坡共和國	8,942,671	8,675,764
其他	51,082	44,947
	<b>9,251,634</b>	8,947,029

以上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

截至二零一三年三月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無單一客戶佔總收入10%或以上。



## 5. 收入

收入乃本集團之營業額，包括租金收入總額、出售物業所得款項總額、財務投資(包括銀行存款及債務證券之利息收入)之收入總額、證券投資之收入(包括出售證券投資之收益/(虧損)、股息收入及相關利息收入)、包銷及證券經紀之收入總額、來自一間銀行附屬公司之利息收入、佣金、交易收入及其他收入之總額、項目管理之收入總額，以及放款及其他業務之利息及其他收入，減去集團內部所有重大交易。

按本集團主要業務劃分之收入分析如下：

	本集團	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
物業投資	16,626	11,543
財務投資	13,376	4,708
證券投資	14,223	15,972
企業融資及證券經紀	41,828	43,831
銀行業務	19,124	11,393
項目管理	15,134	4,806
其他	13,678	11,016
	<b>133,989</b>	103,269

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	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
利息收入	14,847	9,199
佣金收入	3,619	1,916
其他收入	658	278
	<b>19,124</b>	11,393

## 財務報告書附註(續)

### 6. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	本集團	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
租金收入總額	16,626	11,543
減：支出	(3,051)	(2,450)
租金收入淨額	13,575	9,093
僱員福利開支(附註(a))：		
工資及薪金	(84,903)	(68,299)
退休福利成本(附註(b))	(4,603)	(2,848)
員工成本總額	(89,506)	(71,147)
利息收入：		
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	51	324
可供出售之上市財務資產	4,039	1,526
持至到期日之上市財務資產	1,030	1,770
貸款及墊款	1,578	1,831
銀行業務	14,847	9,199
其他	13,376	4,708
股息收入：		
上市投資	1,460	1,247
非上市投資	3,459	391
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	1,644	5,230
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,540	5,484
可供出售之上市財務資產	309	—
可供出售之非上市財務資產	(1,957)	4,767
持至到期日之上市財務資產	570	—
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益／(虧損)淨額：		
上市	(5,841)	(21,339)
非上市	4,611	2,828
下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)(附註(c))：		
一間共同控制實體	(2,219)	—
可供出售之非上市財務資產	(90)	—
持作銷售之物業	465	—
發展中物業	(156)	(189)
銀行業務產生之利息開支	(2,640)	(738)
折舊	(9,698)	(9,828)
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租物業	8,826	—
其他固定資產項目	(4)	10
匯兌收益 — 淨額	20,979	7,588
核數師酬金	(4,130)	(2,526)
根據土地及樓宇之經營租約租金支付之最低租約款項	(27,104)	(23,224)

附註：

- (a) 該等款額包括財務報告書附註7所披露之董事薪酬。
- (b) 於期終／年終，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) 該等款項已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

## 7. 董事薪酬

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

	本集團	
	截至二零一三年三月三十一日止期間 千港元	截至二零一一年十二月三十一日止年度 千港元
董事袍金	1,216	1,033
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	4,434	2,433
退休福利成本	51	24
	<b>5,701</b>	<b>3,490</b>

截至二零一三年三月三十一日止期間已支付予各董事之薪酬如下：

截至二零一三年三月三十一日止期間	董事袍金 千港元	基本薪金、 房屋及其他津貼與 非現金利益 千港元	退休福利 成本 千港元	總額 千港元
執行董事：				
李棕	-	1,307	15	1,322
李聯煒	59	1,132	18	1,209
許起予	-	1,995	18	2,013
	59	4,434	51	4,544
非執行董事：				
陳念良	314	-	-	314
獨立非執行董事：				
卓盛泉	282	-	-	282
容夏谷	263	-	-	263
徐景輝	298	-	-	298
	843	-	-	843
	<b>1,216</b>	<b>4,434</b>	<b>51</b>	<b>5,701</b>

## 財務報告書附註(續)

### 7. 董事薪酬(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度已支付予各董事之薪酬如下：

截至二零一一年十二月三十一日止年度	董事袍金 千港元	基本薪金、 房屋及其他津貼與 非現金利益 千港元	退休福利 成本 千港元	總額 千港元
執行董事：				
李棕	-	-	-	-
李聯煒	59	907	12	978
許起予	-	1,526	12	1,538
	59	2,433	24	2,516
非執行董事：				
李文正(附註)	36	-	-	36
陳念良	269	-	-	269
	305	-	-	305
獨立非執行董事：				
卓盛泉	229	-	-	229
容夏谷	210	-	-	210
徐景輝	230	-	-	230
	669	-	-	669
	1,033	2,433	24	3,490

附註：李文正於二零一一年三月二十五日辭任本公司非執行董事。

期內／年內並無就董事放棄或同意放棄任何薪酬作出有關之安排。

授予董事之購股權之詳情載於財務報告書附註32。

**8. 五位最高薪酬僱員之薪酬**

本期間及過往年度五位最高薪酬僱員不包括任何董事，其薪酬詳情載於財務報告書附註7。期內／年內五位(截至二零一一年十二月三十一日止年度一五位)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
基本薪金、房屋及其他津貼與非現金利益	10,920	7,898
已付及應付酌情花紅	3,024	10,200
退休福利成本	41	152
	<b>13,985</b>	<b>18,250</b>

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	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 僱員人數	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 僱員人數
1,500,001 – 2,000,000	–	1
2,000,001 – 2,500,000	2	–
2,500,001 – 3,000,000	1	1
3,000,001 – 3,500,000	1	1
3,500,001 – 4,000,000	1	–
4,500,001 – 5,000,000	–	1
5,500,001 – 6,000,000	–	1
	<b>5</b>	<b>5</b>

9. 融資成本

	本集團	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款之利息	63,464	32,415
減：資本化利息	(58,789)	(24,317)
	4,675	8,098

該款項不包括本集團一間銀行附屬公司所產生之利息開支。

10. 所佔聯營公司業績

所佔聯營公司業績包括本集團於LAAP之所佔虧損約271,560,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 所佔溢利854,866,000港元，經重列)及於Lippo Marina Collection Pte. Ltd. (「Lippo Marina」)之所佔溢利約124,598,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 264,331,000港元)。LAAP乃一目標為投資於亞洲房地產及酒店服務業務之基金。LAAP投資一間主要從物業投資及發展以及酒店營運之新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」)。所佔業績之變動主要由於期內並無由OUE之一項投資物業於二零一一年發展完成時所確認之重大公平值收益以及財務成本增加所致。而Lippo Marina乃就位於新加坡名為Marina Collection之物業發展項目而成立，所佔溢利主要來自期內物業銷售。

## 11. 所得稅

	本集團	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
香港：		
期內／年內支出	427	477
往年撥備不足／(超額撥備)	(24)	172
	403	649
海外：		
期內／年內支出	1,499	97
往年撥備不足／(超額撥備)	1,009	(378)
遞延(附註30)	6,450	812
	8,958	531
期內／年內支出總額	9,361	1,180

香港利得稅乃按期內／年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%（截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 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。

11. 所得稅(續)

按本公司及其大部份附屬公司所處國家／司法管轄區法定稅率計算之除稅前溢利／(虧損)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	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
除稅前溢利／(虧損)	(208,909)	1,024,623
按法定稅率16.5%(截至二零一一年十二月三十一日止年度— 16.5%)計算之稅項	(34,470)	169,063
其他司法管轄區不同稅率之影響	(313)	754
就過往年度即期稅項作出之調整	985	(206)
應佔共同控制實體及聯營公司之溢利及虧損	23,176	(188,421)
毋須課稅之收入	(8,391)	(4,988)
不可扣稅之開支	8,555	4,854
已動用過往年度稅項之虧損	(3,426)	(13)
未確認稅項虧損	23,245	20,137
按本集團實際稅率計算之稅項支出	9,361	1,180

就於新加坡共和國及澳門營運之公司而言，按期內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為17%及12%(截至二零一一年十二月三十一日止年度—17%及12%)。

所佔聯營公司應佔稅項扣抵5,552,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度—支出50,446,000港元，經重列)及所佔一間共同控制實體應佔稅項扣抵97,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度—支出2,462,000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。

12. 本公司權益持有人應佔業績

期內本公司權益持有人應佔綜合業績包括列於本公司財務報告書之溢利2,856,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度—2,702,000港元)，載於財務報告書附註33。



13. 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據(i)本公司權益持有人應佔期內／年內綜合溢利／(虧損)；及(ii)期內／年內已發行股份加權平均數 1,998,497,000 股普通股(截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 1,939,183,000 股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於期內尚未行使之購股權並無對截至二零一三年三月三十一日止期間已呈列之每股基本虧損金額造成攤薄效應，故並無對該已呈列之每股基本虧損金額作出調整。

截至二零一一年十二月三十一日止年度攤薄後之每股盈利乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利；及(ii)普通股加權平均數 1,942,256,000 股計算如下：

	股份數目 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
年內用於計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	1,939,183,000
攤薄效應 — 普通股加權平均數：	
購股權	3,073,000
	1,942,256,000

14. 分派

	本集團及本公司	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
擬派之末期分派 — 每股普通股2港仙 (截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 2港仙)	39,966	40,034
二零一一年擬派之特別末期分派 — 每股普通股1港仙	—	20,017
	<b>39,966</b>	<b>60,051</b>

期內擬派之末期分派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。

15. 商譽

	本集團	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
成本值：		
期初／年初及期終／年終結餘	74,815	74,815
累計減值：		
期初／年初及期終／年終結餘	3,330	3,330
賬面淨值	<b>71,485</b>	<b>71,485</b>

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8% (二零一一年十二月三十一日 — 5%)。用於推斷五年期後銀行業務之現金流量之增長率假設為零。

16. 固定資產  
 本集團

截至二零一三年三月三十一日止期間	批租土地 及樓宇 千港元	批租物業 改善工程、 傢俬、裝置、 設備及汽車 千港元	總額 千港元
成本值：			
於二零一二年一月一日	108,464	103,297	211,761
期內增添	–	13,850	13,850
重估盈餘	8,885	–	8,885
重新分類至投資物業	(11,568)	–	(11,568)
期內出售	(101,661)	(40,995)	(142,656)
匯兌調整	3,931	1,328	5,259
<b>於二零一三年三月三十一日</b>	<b>8,051</b>	<b>77,480</b>	<b>85,531</b>
累計折舊：			
於二零一二年一月一日	1,913	72,679	74,592
期內折舊撥備	1,097	8,601	9,698
重新分類至投資物業	(219)	–	(219)
期內出售	(2,084)	(12,615)	(14,699)
匯兌調整	42	388	430
<b>於二零一三年三月三十一日</b>	<b>749</b>	<b>69,053</b>	<b>69,802</b>
賬面淨值：			
<b>於二零一三年三月三十一日</b>	<b>7,302</b>	<b>8,427</b>	<b>15,729</b>

16. 固定資產(續)

本集團

截至二零一一年十二月三十一日止年度	批租土地 及樓宇 千港元	批租物業 改善工程、 傢俬、裝置、 設備及汽車 千港元	總額 千港元
成本值：			
於二零一一年一月一日	109,432	102,183	211,615
年內增添	–	8,607	8,607
年內出售	–	(7,283)	(7,283)
匯兌調整	(968)	(210)	(1,178)
於二零一一年十二月三十一日	108,464	103,297	211,761
累計折舊：			
於二零一一年一月一日	760	71,458	72,218
年內折舊撥備	1,190	8,638	9,828
年內出售	–	(7,283)	(7,283)
匯兌調整	(37)	(134)	(171)
於二零一一年十二月三十一日	1,913	72,679	74,592
賬面淨值：			
於二零一一年十二月三十一日	106,551	30,618	137,169

批租土地及樓宇之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
位於香港以外地區之長期批租土地及樓宇	–	96,684
位於香港以外地區之中期批租土地及樓宇	7,302	9,867
	7,302	106,551

16. 固定資產(續)  
 本公司

	傢俬、裝置、設備及汽車	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
成本值：		
期初／年初結餘	6,949	6,922
期內／年內增添	2,248	27
期內／年內出售	(396)	-
期終／年終結餘	8,801	6,949
累計折舊：		
期初／年初結餘	6,887	6,816
期內／年內折舊撥備	177	71
期內／年內出售	(396)	-
期終／年終結餘	6,668	6,887
賬面淨值	2,133	62

17. 投資物業

	本集團	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
期初／年初結餘	171,408	162,055
公平值調整	26,351	5,314
自固定資產重新分類	11,349	—
匯兌調整	1,064	4,039
期終／年終結餘	210,172	171,408
按以下租約年期持有位於香港以外地區之投資物業：		
批租	171,111	139,585
永久業權	39,061	31,823
	210,172	171,408

根據獨立合資格估值師Asian Appraisal Company, Inc.、世邦魏理仕及永利行評值顧問有限公司於二零一三年三月三十一日按現有用途在公開市場基準下之專業估值及經參考將於報告期結束後出售予一名獨立第三方之投資物業之出售價值，位於香港以外地區之投資物業重估之價值為210,172,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 171,408,000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27。

## 18. 於聯營公司之權益

	二零一三年 三月三十一日 千港元	本集團	
		二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (經重列)
所佔非上市投資資產淨值	8,444,240	7,977,813	6,873,555
應收聯營公司款項	509,282	418,527	421,986
	8,953,522	8,396,340	7,295,541
減值虧損撥備	(14,986)	(14,986)	(15,166)
	8,938,536	8,381,354	7,280,375

於二零一三年三月三十一日之結餘包括本集團於LAAP之權益約8,245,354,000港元(二零一一年十二月三十一日一7,837,681,000港元，經重列)。LAAP旗下之若干銀行融資以其持有之若干上市股份作抵押。本集團及LAAP進行企業重組，並於二零一三年四月完成，於該重組完成後，LAAP成為本集團之全資附屬公司。作為企業重組之一部份，LAAP成立一間合營企業以持有其於OUE之控股股權。

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

下表列示本集團聯營公司之財務資料概要：

	二零一三年 三月三十一日 千港元	本集團	
		二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列) (附註)	二零一一年 一月一日 千港元 (經重列) (附註)
資產	9,689,981	10,178,021	9,105,463
負債	(884,086)	(1,979,806)	(2,234,865)

18. 於聯營公司之權益(續)

	本集團	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列) (附註)
收入	961,991	1,630,057
溢利/(虧損)	(22,252)	1,348,618

附註：

於以往年度，聯營公司投資之一間公司被視為其附屬公司，並由聯營公司綜合列賬。於本期間，該投資對象被視為聯營公司之共同控制實體，並以權益會計法入賬。該等變動已作追溯調整，並反映在比較財務資料概要。

主要聯營公司之詳情載於第127頁。

19. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
所佔非上市投資資產淨值	2,677	36,940
應收共同控制實體款項	15,254	149,701
減值虧損撥備	17,931 (2,219)	186,641 (1,028)
	15,712	185,613

與共同控制實體之結餘包括一筆3,981,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 3,984,000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。



**19. 於共同控制實體之權益(續)**

下表列示本集團共同控制實體之財務資料概要：

	本集團	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
所佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	341,498	487,273
非流動資產	3,065	2,114
流動負債	(60,132)	(59,260)
非流動負債	(266,500)	(243,486)
資產淨值	17,931	186,641
所佔共同控制實體資本承擔	56,291	170,333
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
所佔共同控制實體業績：		
收入	-	329,730
開支總額	(352)	(312,550)
除稅後溢利／(虧損)	(352)	17,180

主要共同控制實體之詳情載於第 128 頁。

**20. 持至到期日財務資產**

	本集團	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
債務證券，按攤銷成本：		
香港上市	-	8,083
海外上市	-	19,182
	-	27,265
上市債務證券之市值	-	26,654

## 財務報告書附註(續)

### 20. 持至到期日財務資產(續)

於二零一一年十二月三十一日，債務證券按介乎6%至9%之實際年利率計息。

於截至二零一三年三月三十一日止期間，本集團於到期日前出售超過不重大金額之持至到期日財務資產。本集團將餘下持至到期日財務資產重新分類至可供出售財務資產，金額為28,363,000港元。

持至到期日財務資產發行機構之分析如下：

	本集團	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
企業	-	15,889
銀行及其他金融機構	-	11,376
	-	27,265

### 21. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
按公平值列賬之財務資產：				
海外上市之股票證券	53	-	-	-
香港上市之債務證券	51,609	3,407	-	-
海外上市之債務證券	18,018	18,388	-	-
非上市投資基金	16,250	14,936	-	-
	85,930	36,731	-	-
按成本值列賬之財務資產：				
非上市股票證券	81,365	70,408	-	-
非上市債務證券	3,165	3,165	3,165	3,165
減值虧損撥備	(64,090)	(64,000)	(90)	-
	20,440	9,573	3,075	3,165
	106,370	46,304	3,075	3,165

債務證券按介乎零至10%(二零一一年十二月三十一日—零至10%)之實際年利率計息。

**21. 可供出售財務資產(續)**

可供出售財務資產發行機構之分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
股票證券：				
企業	81,418	70,408	-	-
債務證券：				
會所債券	3,165	3,165	3,165	3,165
企業	52,583	11,704	-	-
銀行及其他金融機構	17,044	10,091	-	-
	<b>72,792</b>	24,960	<b>3,165</b>	3,165

期內，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5,363,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 虧損1,078,000港元)，其中虧損1,632,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 虧損85,000港元)已於期內／年內出售後自綜合其他全面收入重新分類至綜合收益表。

可供出售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可供出售財務資產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。該等非上市可供出售財務資產之公平值無法可靠計量。

期內，董事參照投資對象之管理層編製之業務表現，就可供出售財務資產之賬面值進行檢討。期內／年內之減值虧損為90,000港元，自綜合收益表中扣除(截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 無)。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，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。於二零一三年三月三十一日，該等債務工具按公平值974,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 8,297,000港元)列賬。倘並無進行重新分類，本集團期內／年內應在綜合收益表中確認公平值收益108,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 虧損23,000港元)，而出售可供出售財務資產之收益將減少325,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 無)。

**22. 貸款及墊款**

給予本集團客戶之貸款及墊款按介乎3%至9%(二零一一年十二月三十一日 — 3%至8%)之實際年利率計息。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1,090,619,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 498,272,000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。期內／年內呆壞賬撥備變動如下：

	<b>本集團</b>	
	<b>截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元</b>	<b>截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元</b>
期初／年初結餘	<b>8,450</b>	13,294
呆壞賬撥備	—	156
減值撥備撥回	<b>(695)</b>	(5,000)
撇銷無法收回之金額	<b>(985)</b>	—
期終／年終結餘	<b>6,770</b>	8,450

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。

## 23. 發展中物業

	本集團	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
位於香港以外地區之土地及樓宇，按成本值：		
期初／年初結餘	1,480,818	920,748
期內／年內增添	948,994	536,819
匯兌調整	(6,757)	23,251
期終／年終結餘	2,423,055	1,480,818
減值虧損撥備：		
期初／年初結餘	(15,163)	(14,271)
期內／年內減值	(156)	(189)
匯兌調整	2,666	(703)
期終／年終結餘	(12,653)	(15,163)
	2,410,402	1,465,655
按以下租約年期持有位於香港以外地區之土地及樓宇：		
中期租約	2,376,430	1,424,529
永久業權	33,972	41,126
	2,410,402	1,465,655

若干發展中物業已作抵押以獲取可供本集團使用之銀行融資，詳情載於財務報告書附註27。

24. 應收賬款、預付款項及按金

包含於應收貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	30,993	50,076
30日以內	14,574	5,649
61至90日	23	—
91至180日	—	125
超逾180日	—	9
	<b>45,590</b>	<b>55,859</b>

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，已個別減值之應收賬款乃與證券經紀業務以及一項物業發展項目有關，賬面值總額為25,650,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 26,460,000港元)。本集團並無就該等結餘持有足夠抵押品或其他加強信貸措施。期內/年內該等已個別減值之應收賬款之呆壞賬撥備變動如下：

	本集團	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
期初/年初結餘	26,460	15,874
呆壞賬撥備	1,205	12,214
減值撥備撥回	(5,790)	(1,628)
期終/年終結餘	<b>21,875</b>	<b>26,460</b>

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。

## 25. 按公平值列入損益賬之財務資產

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
持作買賣：				
股票證券：				
香港上市	36,011	26,396	2,962	2,268
海外上市	3,101	36,902	3,101	2,609
	39,112	63,298	6,063	4,877
非上市投資基金	29,915	29,144	-	-
	69,027	92,442	6,063	4,877

按公平值列入損益賬之財務資產發行機構之分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
股票證券：				
企業	38,380	60,380	6,063	4,877
銀行及其他金融機構	732	703	-	-
公共企業	-	2,215	-	-
	39,112	63,298	6,063	4,877

## 26. 受限制現金

結餘包括：

- 本集團一間從事物業發展之附屬公司根據相關規則及法規在受監管之指定銀行賬戶內存入一定金額之已收預售款；及
- 已作抵押之銀行存款以獲取可供本集團使用之銀行融資，詳情載於財務報告書附註27。

27. 銀行及其他貸款

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款(附註(a))	509,497	708,798	–	–
無抵押其他貸款(附註(b))	–	57,608	–	57,608
	509,497	766,406	–	57,608
減：列入流動部份之金額	(286,915)	(67,349)	–	–
非流動部份	222,582	699,057	–	57,608
按貨幣分類之銀行及其他貸款：				
港元	222,582	328,963	–	57,608
人民幣	286,915	437,443	–	–
	509,497	766,406	–	57,608
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內或按要求償還	286,915	67,349	–	–
第二年	–	370,094	–	–
第三至第五年(包括首尾兩年)	222,582	271,355	–	–
	509,497	708,798	–	–
須於下列期間償還之其他貸款：				
第二年	–	57,608	–	57,608

附註：

(a) 於報告期結束時，銀行貸款以下列各項作抵押：

- (i) 本集團若干投資物業及發展中物業之第一法定按揭，賬面值分別為100,301,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 91,279,000港元)及1,476,611,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 1,306,333,000港元)；及
- (ii) 本集團若干銀行存款，賬面值為176,123,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 168,588,000港元)。

(b) 本集團及本公司於二零一一年十二月三十一日之其他貸款包括來自本公司之一間居間控股公司力寶有限公司(「力寶」)墊付之無抵押貸款57,608,000港元，並於期內悉數償還。

本集團及本公司之銀行及其他貸款之利息按浮動年利率介乎3.6%至6.8%(二零一一年十二月三十一日 — 2.7%至7.4%)計算。銀行及其他貸款之賬面值與其公平值相若。



**28. 應付賬款、應計款項及已收按金**

應付賬款、應計款項及已收按金主要包括本集團物業發展項目之已收預售所得款項2,820,004,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 676,081,000港元)，以及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貿易款項384,309,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 593,250,000港元)。於二零一三年三月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為356,002,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 550,716,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	373,411	435,334
30日以內	109,004	169,644
	<b>482,415</b>	604,978

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。

**29. 客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款**

銀行業務之客戶往來、定期、儲蓄及其他存款按介乎0.01%至4.0%(二零一一年十二月三十一日 — 0.02%至2.75%)之實際年利率計息。其賬面值與其公平值相若。

## 財務報告書附註(續)

### 30. 遞延稅項

期內／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	總額 千港元
<b>截至二零一三年三月三十一日止期間</b>				
於二零一二年一月一日	497	32,609	2,702	35,808
期內於收益表中扣除之遞延稅項(附註11)	2,590	3,860	–	6,450
期內於權益中扣除之遞延稅項	–	1,066	1,635	2,701
匯兌調整	143	72	–	215
<b>於二零一三年三月三十一日</b>	<b>3,230</b>	<b>37,607</b>	<b>4,337</b>	<b>45,174</b>
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>				
於二零一一年一月一日	497	31,306	2,489	34,292
年內於收益表中扣除之遞延稅項(附註11)	–	812	–	812
年內於權益中扣除之遞延稅項	–	–	213	213
匯兌調整	–	491	–	491
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>497</b>	<b>32,609</b>	<b>2,702</b>	<b>35,808</b>

本集團之稅項虧損為439,680,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 328,361,000港元)，可無限期用於抵銷該等虧損公司日後之應課稅溢利，惟將於一至五年內到期之稅項虧損72,664,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 43,984,000港元)除外。由於難以預測未來溢利，故並無於報告期結束時就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

於二零一三年三月三十一日，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(二零一一年十二月三十一日 — 無)，因若該等盈利得以匯出，本集團仍無額外稅項負債。

## 31. 股本

	本集團及本公司			
	截至二零一三年三月三十一日 止期間		截至二零一一年十二月三十一日 止年度	
	每股面值 1.00 港元之 股份數目	股本 千港元	每股面值 1.00 港元之 股份數目	股本 千港元
<b>法定：</b>				
期初／年初及期終／年終結餘	4,000,000,000	4,000,000	4,000,000,000	4,000,000
<b>已發行及繳足：</b>				
期初／年初	2,003,215,097	2,003,215	1,816,714,924	1,816,715
股份回購	(8,816,000)	(8,816)	–	–
行使購股權	3,881,000	3,881	–	–
行使認股權證	–	–	186,500,173	186,500
期終／年終	1,998,280,097	1,998,280	2,003,215,097	2,003,215

期內，股本之變動如下：

- (a) 本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購合共8,816,000股本公司每股面值1.00港元之普通股。如第41頁之綜合權益變動表所載，有關回購所產生之溢價1,978,000港元已計入本公司之可分派儲備，並將8,816,000港元之金額自可分派儲備轉撥至資本贖回儲備。董事認為於期內回購本公司之股份能提升本公司之每股資產淨值，整體而言對股東有利，故進行有關回購。
- (b) 本公司就購股權持有人行使其權利，分別按行使價每股1.24港元及每股1.00港元，以現金認購3,206,000股普通股及675,000股普通股而發行合共3,881,000股每股面值1.00港元之普通股。3,881,000港元之金額及769,000港元之結餘分別計入已發行股本及股份溢價賬。1,339,000港元於行使購股權時自購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

### 32. 購股權計劃

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

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

於二零零七年十二月十七日，根據購股權計劃向合資格人士(其中包括本公司若干董事及僱員)無代價授出之購股權，以初步行使價每股1.68港元(可予調整)認購合共13,468,000股本公司每股面值1.00港元之普通股(「股份」)。由於在二零零八年六月本公司按每持有二十股股份可認購七股供股股份之比例進行新股供股，本公司購股權所涉及股份之數目及行使價已作出調整，導致可按行使價每股股份1.24港元(可予調整)認購合共18,181,800股股份之購股權，自二零零八年六月二十七日起生效。上述購股權於授出日期至二零零八年六月十六日期間不得行使。該等購股權可於二零零八年六月十七日至二零一二年十二月十六日期間行使。

32. 購股權計劃(續)

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

一份可認購337,500股股份之購股權已於二零一零年失效。

於二零一二年一月一日，尚有根據購股權計劃授出之未行使購股權，以認購合共19,869,300股股份(「購股權股份」)。

根據購股權計劃授出之購股權股份於期內之變動概述如下：

參與人士	授出日期	每股股份 行使價 港元	購股權股份數目			於二零一三年 三月三十一日 結餘
			於二零一二年 一月一日 結餘	於期內 行使	於期內 失效	
董事：						
李聯煒	二零零七年十二月十七日	1.24	4,590,000	2,000,000	2,590,000	-
陳念良	二零零七年十二月十七日	1.24	810,000	-	810,000	-
許起予	二零零七年十二月十七日	1.24	607,500	606,000	1,500	-
卓盛泉	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	-
徐景輝	二零零七年十二月十七日	1.24	607,500	600,000	7,500	-
僱員(附註)	二零零七年十二月十七日	1.24	7,179,300	-	7,179,300	-
其他	二零零七年十二月十七日	1.24	2,835,000	-	2,835,000	-
	二零零八年八月一日	1.00	2,025,000	675,000	1,350,000	-
總計			19,869,300	3,881,000	15,988,300	-
每股股份加權平均行使價(港元)			1.22	1.20	1.22	-

附註： 僱員指於二零一三年三月三十一日與本集團訂有就僱傭條例而言被視為「連續性合約」之僱傭合約之僱員，不包括本公司董事及行政總裁。

期內，已按行使價每股股份1.24港元及1.00港元行使購股權，以分別認購3,206,000股股份及675,000股股份。股份於緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為每股股份1.29港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度一並無購股權獲行使)。

**32. 購股權計劃(續)**

可認購合共 15,920,800 股購股權股份而尚未行使之購股權，已於二零一二年十二月十六日屆滿並因此而已告失效。連同一份由一名前合資格人士持有可認購 67,500 股購股權股份但已於二零一二年七月一日失效之購股權，期內合共可認購 15,988,300 股購股權股份之購股權已失效。

除本文所披露者外，期內，本公司並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於本報告日期，根據購股權計劃可供發行之股份總數為 130,801,909 股股份，佔本公司現有已發行股本約 6.5%。

**33. 儲備  
本集團**

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

**本公司**

	股份 溢價賬	購股權 儲備	資本 贖回儲備 (附註(d))	可分派儲備 (附註(c))	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>截至二零一三年三月三十一日止期間</b>					
於二零一二年一月一日	90,167	7,219	13,328	1,102,948	1,213,662
期內溢利及期內全面收入總額(附註 12)	-	-	-	2,856	2,856
回購股份	-	-	8,816	(10,794)	(1,978)
購股權獲行使時發行之股份	2,108	(1,339)	-	-	769
購股權屆滿時轉撥購股權儲備	-	(5,880)	-	5,880	-
已向本公司股東宣派及支付之 二零一一年末期及特別末期分派	-	-	-	(59,988)	(59,988)
<b>於二零一三年三月三十一日</b>	<b>92,275</b>	<b>-</b>	<b>22,144</b>	<b>1,040,902</b>	<b>1,155,321</b>

## 33. 儲備(續)

## 本公司

	股份 溢價賬	購股權 儲備	資本 贖回儲備 (附註(d))	可分派儲備 (附註(c))	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一一年十二月三十一日止年度					
於二零一一年一月一日	43,542	7,219	13,328	1,139,578	1,203,667
年內溢利及年內全面收入總額(附註12)	-	-	-	2,702	2,702
認股權證獲行使時發行之股份	46,625	-	-	-	46,625
已向本公司股東宣派及支付之 二零一零年末期分派	-	-	-	(39,332)	(39,332)
於二零一一年十二月三十一日	90,167	7,219	13,328	1,102,948	1,213,662

附註：

- (a) 註銷股份溢價賬及轉撥至可分派儲備：  
根據一九九七年十二月二日於本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案，股份溢價賬之全部進賬額3,630,765,000港元被註銷(「註銷」)。因註銷所產生之進賬額已轉撥至可分派儲備。註銷所產生之儲備餘額可應用於本公司日後之任何資本化發行，或用作分派予本公司之股東。
- (b) 本集團於二零一三年三月三十一日之可分派儲備包括保留溢利5,749,122,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 5,761,572,000港元，經重列)及因註銷所產生之餘額944,805,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 1,015,587,000港元)。本集團於二零一三年三月三十一日之可分派儲備包括於報告期結束後擬派之截至該日止期間末期分派為39,966,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 末期分派及特別末期分派分別為40,034,000港元及20,017,000港元)。
- (c) 本公司於二零一三年三月三十一日之可分派儲備包括繳入盈餘134,329,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 134,329,000港元)、累計虧損38,232,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 46,968,000港元)及因註銷所產生之餘額944,805,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 1,015,587,000港元)。本公司於二零一三年三月三十一日之可分派儲備包括於報告期結束後擬派之截至該日止期間末期分派為39,966,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 末期分派及特別末期分派分別為40,034,000港元及20,017,000港元)。
- (d) 資本贖回儲備屬不可分派予股東之儲備。

33. 儲備(續)

附註：(續)

- (e) 法定儲備為本公司一間銀行附屬公司所產生之儲備部份，只可按照該附屬公司業務所在國家之法例規定，於若干有限情況下作出分派。
- (f) 監管儲備為本公司一間銀行附屬公司所產生之儲備部份，該部份乃產生自按照香港會計準則第39號及為監管目的所作出減值撥備之差額。
- (g) 對沖儲備與本集團所佔一間聯營公司之對沖儲備有關。

34. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
非上市股份，按成本值	1	1
應收附屬公司款項	3,431,270	3,555,212
應付附屬公司款項	(341,266)	(262,224)
	3,090,005	3,292,989
減值虧損撥備	(116,527)	(114,107)
	2,973,478	3,178,882

與附屬公司之結餘乃無抵押及無固定還款期。若干上述結餘須支付利息，而利率可反映本集團內部其資金成本。董事認為，該等結餘被視為於附屬公司之類股本投資。

主要附屬公司之詳情載於第123至126頁。



## 35. 綜合現金流動表附註

## 除稅前溢利／(虧損)及經營所得／(所用)之現金對賬

	附註	本集團	
		截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
除稅前溢利／(虧損)		(208,909)	1,024,623
調整：			
所佔聯營公司業績		140,108	(1,124,765)
所佔共同控制實體業績		352	(17,180)
出售下列項目之虧損／(收益)：			
固定資產		(8,822)	(10)
一間聯營公司		163	9
可供出售財務資產		1,648	(4,767)
持至到期日財務資產	6	(570)	—
減值虧損撥備／(撥備撥回)：			
一間共同控制實體	6	2,219	—
可供出售財務資產	6	90	—
持作銷售之物業	6	(465)	—
發展中物業	6	156	189
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值虧損淨額		1,230	18,511
呆壞賬撥備／(撥備撥回)		(5,328)	5,475
投資物業之公平值收益		(26,351)	(5,314)
融資成本		4,675	8,098
利息收入		(34,921)	(19,358)
股息收入		(4,919)	(1,638)
折舊	6	9,698	9,828
		(129,946)	(106,299)
按公平值列入損益賬之財務資產減少／(增加)		22,185	(60,017)
發展中物業增加		(948,994)	(536,819)
持至到期日財務資產減少		—	57
受限制現金增加		(580,034)	(297,707)
貸款及墊款增加		(90,667)	(18,515)
應收賬款、預付款項及按金增加		(236,390)	(14,150)
客戶之信託銀行結餘減少		194,345	9,543
應付賬款、應計款項及已收按金增加		2,119,125	546,781
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款增加／(減少)		146,561	(18,547)
經營所得／(所用)之現金		496,185	(495,673)

36. 或然負債

**本集團**

於二零一三年三月三十一日，本集團有關其銀行附屬公司之或然負債為20,882,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 24,834,000港元)，包括擔保及其他背書15,191,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 15,278,000港元)及代表客戶之信用狀負債5,691,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 9,556,000港元)。

**本公司**

於二零一三年三月三十一日，本公司就授予其附屬公司之銀行融資而提供之擔保合共為910,663,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 958,509,000港元)，其中已動用231,745,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 289,364,000港元)。

37. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業，租期介乎一至三年不等。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。於二零一三年三月三十一日，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	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
一年內	10,023	10,659
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,608	11,080
	14,631	21,739

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約協議租賃若干物業。有關租約於二零一五年一月三十一日前之不同日期屆滿，而物業租賃載有租金調整之條款。於二零一三年三月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租約於未來就土地及樓宇應付之最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
一年內	17,628	17,101	2,677	1,955
第二至第五年(包括首尾兩年)	5,995	18,870	1,227	-
	23,623	35,971	3,904	1,955

**38. 承擔**

於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
有關發展中物業之承擔： 已訂約但未作出撥備	722,895	643,046
其他資本承擔： 已訂約但未作出撥備(附註)	74,995	72,082
	<b>797,890</b>	<b>715,128</b>

附註：結餘包括本集團就若干物業項目而於新加坡共和國成立合營企業之資本承擔約74,000,000港元(二零一一年十二月三十一日一71,000,000港元)。

本公司於報告期結束時概無任何重大承擔(二零一一年十二月三十一日一無)。

**39. 有關連人士之交易**

除於財務報告書其他部份詳述之交易外，本集團於期內/年內與有關連人士有下列交易：

- 期內，本公司就其所佔用之辦公室物業，向本公司一間同系附屬公司Porbandar Limited支付租金開支(包括服務費)3,785,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度一3,062,000港元)。該租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。有關租約將於二零一四年九月十五日屆滿。本集團預期截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止各年度之未來應付之最低租金總額分別約為2,677,000港元及1,227,000港元。
- 期內，本集團向本集團一間聯營公司支付租金開支(包括服務費)4,703,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度一2,186,000港元)。該租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。有關租約將於二零一四年五月三十一日屆滿。本集團預期截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止各年度之未來應付之最低租金總額分別約為3,335,000港元及556,000港元。
- 期內，本公司就力寶墊付予本公司之貸款向力寶支付融資成本2,614,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度一1,425,000港元)。該貸款已於期內悉數償付。
- 期內，本集團向本集團一間聯營公司收取投資顧問收入13,920,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度一11,196,000港元)。
- 期內，本集團分別向本集團之聯營公司及共同控制實體收取項目管理收入12,345,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度一2,847,000港元)及1,959,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度一5,812,000港元)。
- 於二零一三年三月三十一日，本集團與其聯營公司及共同控制實體之結餘之進一步詳情分別載於財務報告書附註18及19。
- 本集團之主要管理層成員為其董事。董事酬金之詳情於財務報告書附註7披露。

## 財務報告書附註(續)

### 39. 有關連人士之交易(續)

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

### 40. 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

於二零一三年三月三十一日

#### 財務資產

	持作買賣之 按公平值列入 損益賬之 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
應收一間共同控制實體款項	–	3,981	–	3,981
可供出售財務資產	–	–	106,370	106,370
按公平值列入損益賬之財務資產	69,027	–	–	69,027
貸款及墊款	–	332,481	–	332,481
應收賬款及按金	–	62,902	–	62,902
客戶之信託銀行結餘	–	356,002	–	356,002
受限制現金	–	1,054,374	–	1,054,374
國庫票據	–	9,700	–	9,700
現金及銀行結餘	–	781,648	–	781,648
	69,027	2,601,088	106,370	2,776,485

#### 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	509,497
應付賬款、應計款項及已收按金	764,282
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	266,786
	1,540,565

**40. 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**

於二零一一年十二月三十一日

**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款項	-	-	3,984	-	3,984
持至到期日財務資產	-	27,265	-	-	27,265
可供出售財務資產	-	-	-	46,304	46,304
按公平值列入損益賬之財務資產	92,442	-	-	-	92,442
貸款及墊款	-	-	241,119	-	241,119
應收賬款及按金	-	-	75,561	-	75,561
客戶之信託銀行結餘	-	-	550,716	-	550,716
受限制現金	-	-	466,295	-	466,295
現金及銀行結餘	-	-	406,508	-	406,508
	92,442	27,265	1,744,183	46,304	1,910,194

**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	766,406
應付賬款、應計款項及已收按金	756,034
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	120,225
	1,642,665

## 財務報告書附註(續)

### 40. 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

於二零一三年三月三十一日

#### 財務資產

	持作買賣之 按公平值列入 損益賬之 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
應收一間附屬公司款項	-	12,014	-	12,014
可供出售財務資產	-	-	3,075	3,075
按公平值列入損益賬之財務資產	6,063	-	-	6,063
應收賬款及按金	-	1,534	-	1,534
現金及銀行結餘	-	175,029	-	175,029
	6,063	188,577	3,075	197,715

#### 財務負債

	按攤銷成本列賬之 財務負債 千港元
應付賬款、應計款項及已收按金	7,711

## 40. 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**

於二零一一年十二月三十一日

**財務資產**

	持作買賣之 按公平值列入 損益賬之 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
應收一間附屬公司款項	-	14,219	-	14,219
可供出售財務資產	-	-	3,165	3,165
按公平值列入損益賬之財務資產	4,877	-	-	4,877
應收賬款及按金	-	971	-	971
現金及銀行結餘	-	98,371	-	98,371
	4,877	113,561	3,165	121,603

**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	57,608
應付賬款、應計款項及已收按金	12,476
	70,084

## 財務報告書附註(續)

### 41. 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

#### 按公平值計量之資產

##### 本集團

於二零一三年三月三十一日

	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	53	–	–	53
債務證券	69,627	–	–	69,627
投資基金	–	3,604	12,646	16,250
按公平值列入損益賬之財務資產：				
股票證券	39,112	–	–	39,112
投資基金	–	372	29,543	29,915
	<b>108,792</b>	<b>3,976</b>	<b>42,189</b>	<b>154,957</b>

於二零一一年十二月三十一日

	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：				
債務證券	21,795	–	–	21,795
投資基金	–	2,914	12,022	14,936
按公平值列入損益賬之財務資產：				
股票證券	63,298	–	–	63,298
投資基金	–	409	28,735	29,144
	<b>85,093</b>	<b>3,323</b>	<b>40,757</b>	<b>129,173</b>



## 41. 公平值架構(續)

## 按公平值計量之資產(續)

## 本集團

期內/年內於第三層公平值計量變動如下：

	可供出售 投資基金 千港元	按公平值列入 損益賬之 投資基金 千港元
<b>截至二零一三年三月三十一日止期間</b>		
於二零一二年一月一日	12,022	28,735
於收益表確認之收益總額	–	4,614
於其他全面收入確認之收益總額	2,971	–
買入	334	–
出售	(2,670)	(3,786)
匯兌調整	(11)	(20)
<b>於二零一三年三月三十一日</b>	<b>12,646</b>	<b>29,543</b>
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>		
於二零一一年一月一日	59,306	29,665
於收益表確認之收益總額	–	2,756
於其他全面收入確認之收益總額	378	–
買入	499	–
出售	(48,148)	(3,664)
匯兌調整	(13)	(22)
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>12,022</b>	<b>28,735</b>

期內，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(截至二零一一年十二月三十一日止年度一無)。

41. 公平值架構(續)

按公平值計量之資產(續)

本公司

於二零一三年三月三十一日

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總額 千港元
按公平值列入損益賬之財務資產： 股票證券	6,063	-	-	6,063

於二零一一年十二月三十一日

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總額 千港元
按公平值列入損益賬之財務資產： 股票證券	4,877	-	-	4,877

期內，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(截至二零一一年十二月三十一日止年度一無)。

42. 財務風險管理目標及政策

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

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

(a) 信貸風險

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

銀行及孖展放款業務之信貸政策詳細列明信貸之批核及監管機制、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。

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

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	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
<b>按地區劃分：</b>		
香港	120,883	130,741
澳門	248,278	155,707
其他	8,910	10,530
	<b>378,071</b>	296,978

銀行結餘乃存入於最近無違規記錄之具信譽銀行。

(b) 流動資金風險

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

包括執行董事及高級經理在內之管理人員一直監察本集團之流動資金狀況，以確保備有足夠流動資金應付一切到期債務，並將本集團之財務資源發揮最大效益。於二零一三年三月三十一日，根據銀行及其他貸款賬面值計算，本集團56%(二零一一年十二月三十一日 — 9%)之債務將於一年內到期。

## 財務報告書附註(續)

### 42. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

按報告期結束時至合約訂明到期日之剩餘期間劃分之本集團資產及負債到期情況分析如下：

#### 本集團

	按要求 償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月 以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
<b>於二零一三年三月三十一日</b>							
<b>資產</b>							
應收一間共同控制實體款項	-	-	-	-	-	3,981	3,981
債務證券：							
可供出售財務資產	-	-	-	34,322	24,307	14,073	72,702
貸款及墊款	197,067	41,531	28,562	45,730	19,591	-	332,481
應收賬款及按金	33,432	18,268	421	-	-	10,781	62,902
客戶之信託銀行結餘	292,735	63,267	-	-	-	-	356,002
受限制現金	1,054,025	349	-	-	-	-	1,054,374
國庫票據	-	9,700	-	-	-	-	9,700
現金及銀行結餘	295,330	403,004	83,314	-	-	-	781,648
	1,872,589	536,119	112,297	80,052	43,898	28,835	2,673,790
<b>負債</b>							
銀行及其他貸款	9,163	277,752	-	222,582	-	-	509,497
應付賬款、應計款項及							
已收按金	378,673	131,720	3,232	-	-	250,657	764,282
客戶之往來、定期、儲蓄及							
其他存款	103,335	142,586	20,865	-	-	-	266,786
	491,171	552,058	24,097	222,582	-	250,657	1,540,565

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

## (b) 流動資金風險(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
於二零一一年十二月三十一日							
<b>資產</b>							
應收一間共同控制實體款項	-	-	-	-	-	3,984	3,984
債務證券：							
持至到期日財務資產	-	-	-	-	27,265	-	27,265
可供出售財務資產	-	-	-	-	3,407	21,553	24,960
貸款及墊款	155,236	33,005	11,337	19,201	22,340	-	241,119
應收賬款及按金	52,679	8,179	371	-	-	14,332	75,561
客戶之信託銀行結餘	126,934	423,782	-	-	-	-	550,716
受限制現金	465,964	331	-	-	-	-	466,295
現金及銀行結餘	240,865	165,643	-	-	-	-	406,508
	1,041,678	630,940	11,708	19,201	53,012	39,869	1,796,408
<b>負債</b>							
銀行及其他貸款	18,009	-	49,340	699,057	-	-	766,406
應付賬款、應計款項及							
已收按金	437,977	177,519	588	-	-	139,950	756,034
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款	57,478	58,566	4,181	-	-	-	120,225
	513,464	236,085	54,109	699,057	-	139,950	1,642,665

## 財務報告書附註(續)

### 42. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

按報告期結束時至合約訂明到期日之剩餘期間劃分之本公司資產及負債到期情況分析如下：

#### 本公司

	按要求 償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月 以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
<b>於二零一三年三月三十一日</b>						
<b>資產</b>						
應收一間附屬公司款項	-	-	-	-	12,014	12,014
債務證券：						
可供出售財務資產	-	-	-	-	3,075	3,075
應收賬款及按金	37	-	-	-	1,497	1,534
現金及銀行結餘	4,511	170,518	-	-	-	175,029
	4,548	170,518	-	-	16,586	191,652
<b>負債</b>						
應付賬款、應計款項及已收按金 就授予附屬公司之融資	1,580	2,330	-	-	3,801	7,711
向銀行作出擔保	231,745	-	-	-	-	231,745
	233,325	2,330	-	-	3,801	239,456
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>						
<b>資產</b>						
應收一間附屬公司款項	-	-	-	-	14,219	14,219
債務證券：						
可供出售財務資產	-	-	-	-	3,165	3,165
應收賬款及按金	-	-	-	-	971	971
現金及銀行結餘	4,057	94,314	-	-	-	98,371
	4,057	94,314	-	-	18,355	116,726
<b>負債</b>						
銀行及其他貸款	-	-	-	57,608	-	57,608
應付賬款、應計款項及已收按金 就授予附屬公司之融資	-	29	-	-	12,447	12,476
向銀行作出擔保	289,364	-	-	-	-	289,364
	289,364	29	-	57,608	12,447	359,448

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

## (c) 利率風險

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

本集團監察其對利息敏感之產品及投資及重定息率之淨差距，並透過管理賬齡組合、貨幣組合及定息或浮息選擇，以限制利率風險。在適當時候，會利用利率掉期以成本效益為原則管理該風險。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。

	截至二零一三年三月三十一日止期間			截至二零一一年十二月三十一日止年度		
	基點 增加/減少	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元	基點 增加/減少	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元
<b>本集團</b>						
港元	+50	(401)	(401)	+50	(352)	(352)
美元	+50	323	(1,326)	+50	393	(868)
坡元	+50	713	713	+50	228	228
人民幣	+50	4,673	4,364	+50	337	337
港元	-50	401	401	-50	352	352
美元	-50	(323)	1,487	-50	(393)	1,020
坡元	-50	(713)	(713)	-50	(228)	(228)
人民幣	-50	(4,673)	(4,360)	-50	(337)	(337)
<b>本公司</b>						
港元	+50	6	6	+50	(113)	(113)
美元	+50	188	188	+50	31	31
坡元	+50	651	651	+50	209	209
港元	-50	(6)	(6)	-50	113	113
美元	-50	(188)	(188)	-50	(31)	(31)
坡元	-50	(651)	(651)	-50	(209)	(209)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外匯風險

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

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

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

	除稅前溢利增加/(減少)	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
<b>本集團</b>		
美元兌港元		
— 上升3% (截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 3%)	9,341	11,417
— 下跌3% (截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 3%)	(9,341)	(11,417)
坡元兌港元		
— 上升3% (截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 3%)	4,140	1,430
— 下跌3% (截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 3%)	(4,140)	(1,430)
<b>本公司</b>		
美元兌港元		
— 上升3% (截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 3%)	1,124	194
— 下跌3% (截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 3%)	(1,124)	(194)
坡元兌港元		
— 上升3% (截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 3%)	4,002	1,321
— 下跌3% (截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 3%)	(4,002)	(1,321)

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。

於報告期結束時，本集團於中國內地附屬公司以人民幣計值之現金及銀行結餘為313,901,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 106,704,000港元)。該等人民幣結餘兌換為外幣時受中國內地政府所頒佈之外匯管制之規則及法規規限。



## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

## (e) 股票價格風險

股票價格風險即因股票指數水平及個別財務資產價值變動令財務資產公平值下降所形成之風險。於二零一三年三月三十一日，本集團面對主要因個別被分類為可供出售財務資產(附註21)及按公平值列入損益賬之財務資產(附註25)之財務資產所產生之股票價格風險。本集團之上市財務資產主要於香港及新加坡證券交易所上市，並按報告期結束時所報市價估值。

以下為證券交易所於最接近報告期結束時之交易日收市之市場股票指數，以及其各自於期內/年內之最高及最低位：

	截至二零一三年 三月三十一日		截至二零一一年 十二月三十一日	
	二零一三年 三月三十一日	止期間 高/低	二零一一年 十二月三十一日	止年度 高/低
香港 — 恒生指數	22,300	23,822/18,185	18,434	24,420/16,250
新加坡共和國 — 海峽時報指數	3,308	3,313/2,688	2,646	3,281/2,522

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% 之信心水平下預期不會超出之潛在虧損。VaR 數字由本集團高層管理人員定期檢討，以確保投資組合市值變動所產生之虧損限於在可接受之範圍內。

本集團按公平值列賬之投資組合 VaR 之數額如下：

	賬面值 千港元	VaR 千港元
<b>二零一三年三月三十一日</b>		
<b>按地區劃分：</b>		
香港	36,011	722
新加坡共和國	3,101	62
全球及其他	46,218	928
<b>二零一一年十二月三十一日</b>		
<b>按地區劃分：</b>		
香港	26,396	1,689
新加坡共和國	36,392	2,328
全球及其他	44,590	2,852

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 資本管理

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

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，並於本期間將該比率維持不低於8%。

截至二零一三年三月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度，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	
	截至二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
銀行及其他貸款(附註27)	509,497	766,406
減：於銀行及其他貸款之非控股權益	(55,550)	(83,886)
銀行及其他貸款，扣除非控股權益	453,947	682,520
本公司權益持有人應佔權益	10,276,626	9,923,673
資本負債比率	4%	7%

**43. 報告期後事項**

於二零一三年六月，本集團透過LAAP擁有權益之OUE向其股東發出通函，載明(其中包括)OUE建議(i)向一個擬成立之房地產投資信託(將名為OUE Hospitality Real Estate Investment Trust)出售其於新加坡文華大酒店及零售商場文華購物廊之權益，該兩項物業均位於新加坡，最低代價為1,705,000,000坡元，將以現金及OUE Hospitality Trust之合訂證券支付(「出售事項」)；及(ii)待出售事項完成後，向OUE全體股東宣派特別單一徵稅豁免股息。出售事項已於二零一三年六月獲OUE股東批准。然而，出售事項須待OUE Hospitality Trust之合訂證券於新加坡證券交易所有限公司上市及開始買賣後方告完成。

**44. 比較數字**

如財務報告書附註2.2解釋，由於在本期間採納經修訂香港財務報告準則及更改若干會計政策，財務報告書之若干項目及結餘之會計處理及呈報方式已被修訂以符合新規定。因此，已就過往年度資料作出若干調整，並重新分類及重列若干比較數字，以與本期間之呈報及會計處理方法一致，而二零一一年一月一日之第三份財務狀況表經已呈報。

**45. 財務報告書之核准**

本財務報告書已於二零一三年六月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

# 主要附屬公司資料

於二零一三年三月三十一日之主要附屬公司之資料如下。

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及 繳足普通股 股本之面值	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比(另有 說明者除外) <sup>#</sup>		主要業務
全利有限公司	英屬維京群島	1 美元	-	100	投資控股
Capital Place International Limited**	英屬維京群島／ 菲律賓	50,000 美元	-	100	物業投資
成都力寶置業有限公司**	中華人民共和國	3,000,000 美元 *	-	100	物業投資及管理
Conrich Inc.	英屬維京群島	1 美元	-	100	投資控股
Cyberspot Limited	英屬維京群島	1 美元	-	100	投資控股
Cyfield Limited	英屬維京群島	1 美元	-	100	物業投資
龍欣投資有限公司	香港	10,000 港元	-	100	證券買賣
Everwin Pacific Ltd.	英屬維京群島	1 美元	-	100	物業投資
Fiatsco Limited	英屬維京群島	1 美元	-	100	投資控股
尚佳物業發展有限公司	澳門	25,000 澳門元	-	100	物業發展
HCL Management Limited	香港	1 港元	-	100	管理服務
HKC Property Investment Holdings Limited	英屬維京群島	1 美元	100	100	投資控股
HKC Realty LLC**	美國	2,250,000 美元 *	-	100	物業投資
HKCL Investments Limited	英屬維京群島	1 美元	100	100	投資控股
香港建屋信貸有限公司	香港	40,000,000 港元	-	100	放款

## 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及 繳足普通股 股本之面值	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比(另有 說明者除外) <sup>#</sup>		主要業務
欣佩投資管理(香港) 有限公司	香港	8,500,000 港元	-	100	投資顧問及 資產管理
ImPac Asset Management (Holdings) Ltd.	英屬維京群島	2,000,100 美元	-	100	投資控股
ImPac Fund Managers (BVI) Ltd.	英屬維京群島	13,000 美元	-	100	基金管理
力寶亞洲有限公司	香港	120,000,000 港元	-	100	投資控股
力寶資產管理(香港) 有限公司	香港	400,000 港元	-	100	基金管理
力寶期貨有限公司	香港	2,000,000 美元	-	100	期貨經紀
Lippo General Partner Limited	開曼群島	100 美元	-	100	有限責任合夥公司 之普通合夥人
Lippo Realty (Singapore) Pte. Limited**	新加坡	2 坡元	-	100	項目管理
力寶證券控股有限公司	香港	23,000,000 美元	-	100	投資控股
Lippo Securities, Inc.**	菲律賓	69,500,000 披索	-	100	投資控股
力寶證券有限公司	香港	220,000,000 港元	-	100	證券經紀
Lippo (S) Pte. Ltd.**	新加坡	2,000,000 坡元	-	100	物業投資
L.S. Finance Limited	香港	5,000,000 港元	-	100	放款
Masta Limited	英屬維京群島	1 美元	-	100	投資控股

## 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及 繳足普通股 股本之面值	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比(另有 說明者除外) <sup>#</sup>		主要業務
Masuda Limited	英屬維京群島	10,000 美元	–	100	投資控股
MGS Ltd.	英屬維京群島	1 美元	–	100	投資控股
Norfyork International Limited	香港	25,000,000 港元	–	100	投資控股
Okio Ltd.	英屬維京群島/ 香港	1 美元	–	100	投資控股
Pacific Bond Limited	英屬維京群島	1 美元	–	100	投資控股
Pacific Landmark Holdings Limited	英屬維京群島	1 美元	–	100	投資控股
Peakmillion Asia Limited	英屬維京群島	1 美元	–	100	投資
Rosery Inc.	英屬維京群島	1 美元	–	100	投資控股
Sinogain Asia Limited	英屬維京群島	1 美元	–	100	物業投資
Sinorite Limited	英屬維京群島/ 香港	1 美元	100	100	投資
Stargala Limited	英屬維京群島	1 美元	–	100	物業投資
澳門華人銀行股份 有限公司**	澳門	260,000,000 澳門元	–	100	銀行
Topbest Asia Inc.	英屬維京群島/ 香港	1 美元	–	100	投資
內田有限公司	英屬維京群島	1 美元	–	100	投資控股
Wealtop Limited	英屬維京群島	1 美元	–	100	投資控股
Winluck Asia Limited	英屬維京群島	1 美元	–	100	物業投資
Winluck Pacific Limited	英屬維京群島	1 美元	–	100	物業投資

## 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行及繳足普通股股本之面值	本公司／本集團應佔股本權益百分比(另有說明者除外) <sup>#</sup>		主要業務
Winrider Limited	英屬維京群島	1 美元	–	100	投資控股
Wonder Plan Holdings Limited	英屬維京群島	1 美元	–	100	投資
Yield Point Limited	英屬維京群島	1 美元	–	100	投資控股
北京力寶世紀置業有限公司**	中華人民共和國	36,000,000 美元 *	–	80	物業發展
科慧(環球)有限公司	香港	26,296,000 港元	–	68.65	發展電腦硬件及軟件
科慧(珠海)軟件有限公司**	中華人民共和國	800,000 人民幣 *	–	68.65	發展及銷售銀行軟件及技術諮詢
Kingtek Limited	英屬維京群島	100 美元	–	60	投資控股

<sup>#</sup> 代表已扣除非控股權益後本集團之有效控制權

\* 已繳註冊資本

\*\* 經由香港安永會計師事務所以外之執業會計師審核

附註：

澳門元 — 澳門幣值

披索 — 菲律賓幣值

人民幣 — 中華人民共和國幣值

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

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

於二零一二年十二月，本公司董事議決將本公司之財政年度結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日。然而，為遵守相關之地方規及／或監管規定，本公司若干附屬公司之財政年度結算日仍為十二月三十一日，並非與本公司之財政年度結算日一致。本公司綜合入賬該等附屬公司截至本公司之財政年度結算日之業績、資產及負債。

# 主要聯營公司資料

於二零一三年三月三十一日之主要聯營公司之資料如下。

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

<sup>#</sup> 代表已扣除非控股權益後本集團之有效控制權

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

附註：

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

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



# 主要共同控制實體資料

於二零一三年三月三十一日之主要共同控制實體之資料如下。

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本之面值	本集團應佔股本權益百分比 <sup>#</sup>	主要業務
Sunning Asia Limited	公司	英屬維京群島	50,000 美元	50	投資控股
Lippo Real Estate Pte. Limited	公司	新加坡	1,000,000 坡元	50	物業發展
Yamoo Bay Project Limited	公司	英屬維京群島	2 美元	50	投資控股
Wealthy Place Limited	公司	英屬維京群島	2 美元	30	投資控股
Lippo Project Pte. Limited	公司	新加坡	2 坡元	30	物業發展

<sup>#</sup> 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) 於二零一三年三月三十一日之投資物業

物業詳述	用途	概約樓面 總面積 (平方米)	狀況	本集團 所佔權益 百分比
<b>中華人民共和國</b>				
成都市 武侯區 科華北路62號 力寶大廈1棟 1單元之5層樓	商用	5,421	出租	100
澳門 南灣大馬路101號 澳門華人銀行大廈 2至6樓	商用	2,590	出租	100
<b>海外</b>				
31st Floor Rufino Pacific Tower Ayala Avenue Corner Herrera Street, Makati Metropolitan Manila Republic of the Philippines	商用	885	出租	100
522 S. Sepulveda Boulevard Los Angeles, CA 90049 United States of America	商用	925	出租	100
Apartment No. 2 Blumenthalstrasse 22 69120 Heidelberg, Germany	住宅	153 (樓面淨面積)	出租	100

(2) 於二零一三年三月三十一日之固定資產物業

物業詳述	用途	概約樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 百分比
<b>中華人民共和國</b>			
澳門 南灣大馬路 101 號 澳門華人銀行大廈 地庫、地下及 1 樓	商用	1,558	100

(3) 於二零一三年三月三十一日之發展中物業

物業詳述	用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 百分比	預計 完成日期	於二零一三年 三月三十一日 之發展階段
<b>中華人民共和國</b>						
北京市 北京經濟技術開發區 亦莊榮華中路 8 號	多用途	51,209	275,000	80	二零一三年	室內裝修工程及 外部工程進行中
澳門 海邊馬路 83 號	住宅	3,398	26,025 (可銷售 總面積)	100	二零一四年	地基工程 大致完成
<b>海外</b>						
日本 群馬縣 Minakami Heights Golf Residence 之 3 幅土地	住宅	12,484	不適用	100	不適用	空置土地

## 主要物業附表(續)

### (4) 於二零一三年三月三十一日之持作銷售之物業

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

## 財務資料概要

本集團過去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。該等資料乃摘錄自己刊發之經審核綜合財務報告書，並已作適當重新分類及重列。

	截至二零一三年 三月三十一日 止十五個月 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)	<b>(209,464)</b>	1,022,294	2,614,827	(359,343)	(212,032)
資產總值	<b>14,746,582</b>	12,369,201	10,409,228	6,191,312	6,406,028
負債總額	<b>(4,408,188)</b>	(2,356,375)	(1,578,922)	(1,386,844)	(1,362,439)
資產淨值	<b>10,338,394</b>	10,012,826	8,830,306	4,804,468	5,043,589
非控股權益	<b>(61,768)</b>	(89,153)	(112,592)	(189,516)	(191,327)
本公司權益持有人應佔權益	<b>10,276,626</b>	9,923,673	8,717,714	4,614,952	4,852,262