

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 全年業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度

#### 全年業績

香港華人有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零零九年同期之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	2	121,600	109,727
銷售成本		(22,449)	(25,906)
<b>溢利總額</b>		<b>99,151</b>	83,821
行政開支		(102,137)	(93,772)
其他經營開支		(44,666)	(42,296)
投資物業之公平值收益		2,146	7,407
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額		8,343	27,948
聯營公司減值虧損撥回		—	5,000
融資成本		(9,825)	(16,643)
所佔聯營公司業績	4	2,252,385	(296,499)
所佔共同控制實體業績		671	(3,377)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	5	<b>2,206,068</b>	(328,411)
所得稅	6	(1,118)	315
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>2,204,950</b>	(328,096)

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人		<b>2,207,172</b>	(325,978)
非控股權益		<b>(2,222)</b>	(2,118)
		<b><u>2,204,950</u></b>	<b><u>(328,096)</u></b>
		<b>港仙</b>	<b>港仙</b>
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)</b>	<b>7</b>		
基本		<b><u>121.5</u></b>	<b><u>(17.9)</u></b>
攤薄		<b><u>不適用</u></b>	<b><u>不適用</u></b>

有關本年度應付及擬付分派之詳情，載於全年業績附註8。

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利／(虧損)	2,204,950	(328,096)
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	(13,473)	11,380
列入綜合收益表中之收益／(虧損)重分類調整		
出售之虧損	(771)	—
減值虧損	—	6,317
所得稅影響	(1,800)	632
	<u>(16,044)</u>	<u>18,329</u>
重估批租土地及樓宇之盈餘	—	32,108
所得稅影響	—	(3,853)
	<u>—</u>	<u>28,255</u>
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	231,518	—
所佔一間聯營公司現金流對沖公平值變動之有效部份	(7,159)	—
所佔折算海外業務之匯兌差額	413,254	61,884
	<u>637,613</u>	<u>61,884</u>
折算海外業務之匯兌差額	<u>78,767</u>	<u>12,475</u>
年內其他全面收入(扣除稅項)	<u>700,336</u>	<u>120,943</u>
年內全面收入／(虧損)總額	<u>2,905,286</u>	<u>(207,153)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	2,897,221	(206,384)
非控股權益	8,065	(769)
	<u>2,905,286</u>	<u>(207,153)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
商譽		71,485	71,485
固定資產		139,397	19,235
投資物業		162,055	156,874
發展中物業		906,477	726,970
於聯營公司之權益		6,611,610	3,016,950
於共同控制實體之權益		303,600	284,912
可供出售財務資產		90,513	106,337
持至到期日財務資產		11,832	9,431
貸款及墊款		34,197	34,029
		<u>8,331,166</u>	<u>4,426,223</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		8,554	8,531
按公平值列入損益賬之財務資產		50,936	61,708
貸款及墊款		183,528	160,878
應收賬款、預付款項及按金	9	102,287	82,715
客戶之信託銀行結餘		560,850	630,560
已抵押定期存款		308	292
國庫票據		9,700	19,400
現金及銀行結餘		493,134	648,221
		<u>1,409,297</u>	<u>1,612,305</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		291,771	68,858
應付賬款、應計款項及已收按金	10	870,014	687,496
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		138,772	165,131
應付稅項		3,146	3,272
		<u>1,303,703</u>	<u>924,757</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>105,594</u>	<u>687,548</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>8,436,760</u>	<u>5,113,771</u>

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	240,927	430,500
遞延稅項負債	34,292	31,587
	<u>275,219</u>	<u>462,087</u>
<b>資產淨值</b>	<u>8,161,541</u>	<u>4,651,684</u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	1,816,715	1,816,656
儲備	6,232,234	2,645,512
	<u>8,048,949</u>	4,462,168
非控股權益	112,592	189,516
	<u>8,161,541</u>	<u>4,651,684</u>

附註：

## 1. 主要會計政策

本全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

編製本全年業績所採納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書所採納之會計政策及編製基準符合一致，惟有關以下於二零一零年一月一日或以後開始之會計期間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」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）乃於本年度之全年業績內首次採納：

香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號（修訂）	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者之額外豁免之修訂
香港財務報告準則第2號（修訂）	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款 — 集團現金 結算以股份為基礎之付款交易之修訂
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第39號（修訂）	香港會計準則第39號財務工具：確認與計量 — 合資格對沖 項目之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則第5號（修訂） （包含在二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進）	香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止 經營業務 — 計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂
香港財務報告準則二零零九年之改進 香港詮釋第4號（修訂） 香港詮釋第5號	在二零零九年五月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 香港詮釋第4號租賃 — 釐定香港土地租賃之租期之修訂 財務報告之呈列 — 借款人對載有按要求償還條款之定期 貸款之分類

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

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

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

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

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

採納香港會計準則第27號(經修訂)影響本集團轉讓一間附屬公司之部分權益，以及聯營公司旗下附屬公司權益變動之會計處理方法。政策變動導致於該附屬公司之非控股權益減少815,000港元及本集團所佔因聯營公司之非控股權益變動(並無失去控制權)之已付代價淨額高於非控股權益減少之差額688,671,000港元，直接於權益而非於損益中確認。因此，會計政策變動導致年內本公司權益持有人應佔溢利減少689,486,000港元。

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

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

上述變動對綜合收益表並無影響。對綜合財務狀況表之影響概述如下：

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

該詮釋對本集團之資產淨值並無影響。採納香港詮釋第5號對二零零九年一月一日之綜合財務狀況表並無影響。因此，全年業績並無呈列於二零零九年一月一日之綜合財務狀況表。

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

香港財務報告準則第1號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者有關香港財務報告準則第7號之比較披露 之有限度豁免之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂 <sup>4</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 — 財務資產之轉讓之修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第12號所得稅 — 遞延稅項： 變現相關資產之修訂 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號財務工具：呈列 — 供股之分類之修訂 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 最低資金要求之預付款項之修訂 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 <sup>2</sup>

除以上所述者外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則二零一零年之改進，當中載有對若干香港財務報告準則之修訂，主要為清除不一致之處及釐清用字。香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號之修訂則於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則或詮釋均有獨立之過渡條文。

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

本集團現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則於首次採納時之影響進行評估。到目前為止，本集團認為採納香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務工具之分類及計量，該等新訂及經修訂之香港財務報告準則不大可能對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

## 2. 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。

按本集團主要業務劃分之收入分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業投資	10,032	6,015
物業發展	—	3,307
財務投資	2,767	5,671
證券投資	12,910	13,821
企業融資及證券經紀	49,057	53,727
銀行業務	13,500	13,815
項目管理	20,249	4,602
其他	13,085	8,769
	<u>121,600</u>	<u>109,727</u>

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所得之收入。銀行業務應佔收入分析如下：

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



### 3. 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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	企業融資 及證券	銀行業務 千港元	項目管理 千港元	其他 千港元	分部間	綜合 千港元
					經紀 千港元				互相抵銷 千港元	
收入										
外來	10,032	—	2,767	12,910	49,057	13,500	20,249	13,085	—	121,600
分部間	—	—	—	—	—	—	16,261	7,345	(23,606)	—
總計	<u>10,032</u>	<u>—</u>	<u>2,767</u>	<u>12,910</u>	<u>49,057</u>	<u>13,500</u>	<u>36,510</u>	<u>20,430</u>	<u>(23,606)</u>	<u>121,600</u>
分部業績	<u>4,893</u>	<u>(7,387)</u>	<u>2,446</u>	<u>19,093</u>	<u>(2,165)</u>	<u>707</u>	<u>13,261</u>	<u>(2,475)</u>	<u>(23,606)</u>	<u>4,767</u>
未分配之企業開支										(41,930)
融資成本										(9,825)
所佔聯營公司業績	2,241,768	5,043	—	—	—	—	—	5,574	—	2,252,385
所佔共同控制實體業績	—	671	—	—	—	—	—	—	—	671
除稅前溢利										<u>2,206,068</u>
分部資產	302,836	1,083,931	245,930	153,281	694,638	294,063	21,942	26,675	—	2,823,296
於聯營公司之權益	6,324,604	285,864	—	—	778	—	—	364	—	6,611,610
於共同控制實體之權益	—	303,600	—	—	—	—	—	—	—	303,600
未分配資產										<u>1,957</u>
資產總值										<u>9,740,463</u>
分部負債	12,360	205,950	—	—	628,303	136,281	314	2,939	—	986,147
未分配負債										<u>592,775</u>
負債總額										<u>1,578,922</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	企業融資 及證券	銀行業務 千港元	項目管理 千港元	其他 千港元	分部間	綜合 千港元
					經紀 千港元				互相抵銷 千港元	
<b>收入</b>										
外來	6,015	3,307	5,671	13,821	53,727	13,815	4,602	8,769	—	109,727
分部間	—	—	—	—	—	—	2,335	3,784	(6,119)	—
<b>總計</b>	<u>6,015</u>	<u>3,307</u>	<u>5,671</u>	<u>13,821</u>	<u>53,727</u>	<u>13,815</u>	<u>6,937</u>	<u>12,553</u>	<u>(6,119)</u>	<u>109,727</u>
<b>分部業績</b>	<u>8,462</u>	<u>(4,775)</u>	<u>5,654</u>	<u>32,577</u>	<u>5,597</u>	<u>1,218</u>	<u>(1,303)</u>	<u>(140)</u>	<u>(6,119)</u>	<u>41,171</u>
未分配之企業開支										(53,063)
融資成本										(16,643)
所佔聯營公司業績	(301,114)	(320)	—	—	(78)	—	—	5,013	—	(296,499)
所佔共同控制實體業績	—	(3,377)	—	—	—	—	—	—	—	(3,377)
<b>除稅前虧損</b>										<u>(328,411)</u>
<b>分部資產</b>	166,636	949,989	309,065	177,476	709,506	402,309	1,823	11,140	—	2,727,944
於聯營公司之權益	2,756,925	258,906	—	—	778	—	—	341	—	3,016,950
於共同控制實體之權益	—	284,912	—	—	—	—	—	—	—	284,912
未分配資產										<u>8,722</u>
<b>資產總值</b>										<u>6,038,528</u>
<b>分部負債</b>	2,482	3,051	—	24	686,227	160,110	290	1,503	—	853,687
未分配負債										<u>533,157</u>
<b>負債總額</b>										<u>1,386,844</u>

## 地區資料

### (a) 來自外來客戶之收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	64,708	74,294
澳門	16,234	16,405
新加坡共和國	26,653	11,004
中國大陸	7,518	1,119
其他	6,487	6,905
	<b>121,600</b>	<b>109,727</b>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

### (b) 非流動資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	1,283	1,570
澳門	594,658	585,674
新加坡共和國	7,024,988	3,347,174
中國大陸	524,491	295,890
其他	83,401	80,147
	<b>8,228,821</b>	<b>4,310,455</b>

非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具。

## 一名主要客戶之資料

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

## 4. 所佔聯營公司業績

有關金額包括本集團於一項物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之所佔溢利約2,241,768,000港元(二零零九年 — 所佔虧損301,114,000港元)，該物業基金之目標為投資於亞洲之房地產。LAAP及其附屬公司投資一間主要從事物業投資及發展以及酒店經營之新加坡共和國上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。二零一零年之溢利主要來自OUE及其聯營公司之投資物業公平值收益及物業發展項目減值虧損撥回。

## 5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	529	779
可供出售之上市財務資產	1,486	1,487
持至到期日之上市財務資產	891	848
貸款及墊款	693	642
銀行業務	9,827	9,914
其他	2,767	5,671
股息收入：		
上市投資	728	236
非上市投資	621	1,690
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	3,293	6,734
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	5,362	2,047
可供出售之非上市財務資產	(244)	—
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額：		
上市	2,934	15,915
非上市	5,409	12,033
下列項目之減值虧損撥備：		
可供出售之非上市財務資產	—	(6,317)
一間共同控制實體	—	(494)
發展中物業	(180)	(3,518)
持作銷售之物業	—	(759)
呆壞賬撥備撥回／(撥備)	(6,309)	7,062
銀行業務產生之利息開支	(531)	(579)
出售附屬公司之收益	790	—
折舊	(4,603)	(5,810)
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租土地及樓宇	—	252
其他固定資產項目	15	(19)
出售投資物業之虧損	—	(145)
出售存貨之成本	—	(2,938)

## 6. 所得稅

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港：		
年內支出	488	386
往年超額撥備	(469)	(2,139)
遞延	—	(1,554)
	<u>19</u>	<u>(3,307)</u>
海外：		
年內支出	757	720
往年超額撥備	(244)	(26)
遞延	586	2,298
	<u>1,099</u>	<u>2,992</u>
年內支出／(扣抵)總額	<u>1,118</u>	<u>(315)</u>

香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%(二零零九年 — 16.5%)計算。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之國家／司法管轄區當地之現行稅率計算。

## 7. 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利2,207,172,000港元(二零零九年 — 虧損325,978,000港元)；及(ii)年內已發行股份加權平均數1,816,660,000股普通股(二零零九年 — 1,816,764,000股普通股)計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止各年度之尚未行使購股權及認股權證並無對該等年度之每股基本盈利／(虧損)造成攤薄效應，故並無呈列該等年度攤薄後之每股盈利／(虧損)。

## 8. 分派

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
擬派之末期分派 — 每股普通股2港仙(二零零九年 — 無)	<u>36,808</u>	—

年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。

## 9. 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	42,224	38,437
30日以內	35,717	10,414
31至60日	—	171
61至90日	4	3
	<u>77,945</u>	<u>49,025</u>

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。

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。

## 10. 應付賬款、應計款項及已收按金

包含於應付貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	585,921	650,888
30日以內	33,269	14,604
	<u>619,190</u>	<u>665,492</u>

按要求償還之未償還結餘包括就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付客戶款項。於二零一零年十二月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為560,850,000港元(二零零九年 — 630,560,000港元)。

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

## 管理層評論及分析

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

### 年內業績

二零一零年之營業額合共為122,000,000港元，較二零零九年錄得之110,000,000港元上升11%。

本集團於二零一零年錄得股東應佔溢利2,207,000,000港元，二零零九年則為虧損326,000,000港元。溢利主要來自本集團聯營公司錄得之投資物業之公平值收益及物業項目之減值虧損撥回。

### 物業投資及物業發展

受惠於成都力寶大廈(於二零零八年年底落成)出租率上升，物業投資業務之收入於二零一零年增至10,000,000港元(二零零九年 — 6,000,000港元)。年內，由於投資物業之公平值收益減少，該分部錄得溢利5,000,000港元，而二零零九年則為溢利8,000,000港元。

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

於二零一零年三月，LAAP透過其附屬公司收購合營項目夥伴持有於OUE之直接及間接權益，有關收購使其於OUE之控股權增加至約88.52%，並於儲備中錄入收益861,000,000港元。其後，LAAP於二零一零年六月及十月成功完成兩次配售OUE之股份予第三方，使其於OUE之控股權下降至約67.07%及儲備金額減少167,000,000港元。有關收購及配售對本集團年度溢利概無任何影響。



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

中國大陸方面，位於北京經濟技術開發區之住宅、商業及零售綜合項目之建築工程已於二零一零年展開，並預期於二零一二年年底竣工。

### 財務及證券投資

由於全球經濟仍不明朗，金融市場依然波動。本集團審慎尋求變現其投資組合溢利之機會。於二零一零年，財務及證券投資業務錄得16,000,000港元(二零零九年 — 19,000,000港元)之收益以及22,000,000港元(二零零九年 — 38,000,000港元)之溢利。本集團將密切留意市場發展，並繼續以審慎態度管理其投資組合，不斷致力改善整體資產質素。

### 企業融資及證券經紀

儘管全球經濟逐步復元，但散戶投資者於高度波動之市場中維持審慎態度。本集團之企業融資及證券經紀業務受到影響。該分部營業額於二零一零年下跌至49,000,000港元(二零零九年 — 54,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為2,000,000港元(二零零九年 — 溢利6,000,000港元)。

### 銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)為本公司之全資附屬公司。雖然年內澳門經濟已復甦，經營環境仍然困難，但澳門華人銀行仍能維持客戶及貸款組合之質素。管理層繼續對放貸採取審慎措施，並選擇性地在適當範疇尋求業務增長。年內，銀行業務錄得14,000,000港元之營業額(二零零九年 — 14,000,000港元)，並為本集團帶來盈利。

### 其他業務

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

### 財務狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產總值大幅增加至9,700,000,000港元(二零零九年 — 6,000,000,000港元)。與物業有關之資產增加至8,300,000,000港元(二零零九年 — 4,400,000,000港元)，佔資產總值之85%(二零零九年 — 73%)。負債總額輕微增加至1,600,000,000港元(二零零九年 — 1,400,000,000港元)。本集團之財務狀況仍然穩健，流動比率(按流動資產對流動負債之比率計算)下降至1.1比1(二零零九年 — 1.7比1，經重列)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)增加至533,000,000港元(二零零九年 — 499,000,000港元)。銀行貸款總額為348,000,000港元(二零零九年 — 215,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款348,000,000港元(二零零九年 — 有抵押銀行貸款205,000,000港元及無抵押銀行貸款10,000,000港元)，均以美元及人民幣計值(二零零九年 — 以港元、美元及人民幣計值)。該等銀行貸款乃以本集團若干物業之第一法定按揭及若干固定存款作抵押。銀行貸款按浮動利率計息，而84%(二零零九年 — 14%，經重列)之銀行貸款須於一年內償還。本集團於二零一零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185,000,000港元(二零零九年 — 244,000,000港元)。該墊款須於二零一二年十二月三十一日或之前償還。於二零零九年十二月三十一日之結餘亦包括第三方墊付之無抵押貸款40,000,000港元，金額已於年內悉數償還。於年末，資本負債比率(按貸款總額(扣除非控股權益)對股東資金之比率計算)下降至6%(二零零九年 — 11%)。

本集團之資產淨值仍然穩健，增加至8,000,000,000港元(二零零九年 — 4,500,000,000港元)。資產淨值相等於每股4.4港元(二零零九年 — 每股2.5港元)。增幅主要由於年內表現改善以及LAAP旗下以折讓價收購OUE直接及間接權益產生之所佔權益變動所致。

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

除上述者外，於年末，本集團之資產概無作出抵押(二零零九年 — 無)。除本集團銀行業務之正常業務所產生者外，本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零零九年 — 無)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額因北京之物業發展項目開展而增加至556,000,000港元(二零零九年 — 165,000,000港元)。投資或資本資產將透過本集團內部資源及／或外來銀行融資(倘適合)提供資金。

## 員工與薪酬

於二零一零年十二月三十一日，本集團約有198名僱員(二零零九年 — 207名僱員)。年內員工總成本(包括董事酬金)為72,000,000港元(二零零九年 — 63,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團若干僱員已根據本公司之購股權計劃獲授予購股權。

## 展望

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

## 業務回顧

二零一零年，全球各國採取大規模之財政及貨幣刺激措施，避過了環球經濟及金融危機。雖然全球經濟普遍上升，但實際上個別經濟體系的表現好壞不一。美國及歐洲經濟持續疲弱，多個小型歐洲經濟體飽受財務壓力，需要接受歐洲及國際財務援助。然而，亞洲經濟持續飆升，其中中國表現一馬當先，而印度及東南亞國家亦有助推動經濟增長。二零一零年年底，中國已取代日本成為全球第二大經濟體系。

受惠於本集團業務所在地區之經濟增長，本集團於二零一零年錄得亮麗表現，截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得經審核股東應佔綜合溢利約2,207,000,000港元，而二零零九年則錄得虧損326,000,000港元。溢利主要來自本集團聯營公司之投資物業之公平值收益及發展中物業減值虧損撥備之撥回。

於新加坡，多個綜合度假項目相繼開幕，旅客絡繹不絕，加上其仍為亞洲主要金融中心之一，故其經濟於二零一零年強勁增長。強勁增長之經濟推動物業市場至新高峰，令本集團於新加坡之表現得以受惠。

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

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

本集團亦擁有位於新加坡Kim Seng Road 100號之Centennia Suites之50%權益。Centennia Suites之地盤面積約為5,611平方米，將被重新發展為住宅，可銷售面積約為16,182平方米，預期將於二零一三年落成。預售已展開，而97個住宅單位經已全部售出。

Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」，連同其附屬公司，合稱「LAAP集團」) 乃一項物業基金，本公司一間全資附屬公司為其有限責任合夥人，LAAP之成立目標為投資亞洲地區房地產。LAAP先前透過其於一間合營企業擁有之權益，持有新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」) 之大多數股權。OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運，擁有位於新加坡商業中心區之優質寫字樓大廈之權益，例如第壹萊佛士坊、OUE Bayfront及星展大廈第一及第二座(「星展大廈」)，以及於亞洲地區之酒

店權益，包括知名之新加坡文華大酒店。新加坡文華大酒店之文華購物廊為高級豪華之零售商場，零售樓面面積約為11,639平方米，現已全部租出。隨著於二零一零年九月收購星展大廈，以及於二零一一年年初完成OUE Bayfront之寫字樓發展項目，該等優質物業組合可為OUE帶來龐大、穩定及經常性之收入。

於二零一零年三月，LAAP集團購入由合營企業夥伴所持有於OUE之直接及間接權益，導致其於OUE之控股權益增加至約88.52%。其後，LAAP集團於二零一零年六月及十月成功兩次配售OUE股份予第三者，令其於OUE之控股權益減少至約67.07%。

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

澳門華人銀行股份有限公司（「澳門華人銀行」）為本公司之全資附屬公司。其於二零一零年之表現受惠於澳門經濟之強勁表現。雖則澳門華人銀行日後之表現很大程度將視乎澳門之經濟增長，本集團將繼續為澳門華人銀行物色業務機會，並提升其於澳門銀行業之競爭力。

儘管本地經濟強勁反彈，但散戶投資者因應二零一零年持續波動之市況，仍抱持觀望及審慎參與態度。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及全球市場之市況而定。

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

亞洲前景仍然樂觀。美國、歐洲及日本方面，整體預期經濟復甦持續緩慢。通脹成為影響經濟之重要因素。對亞洲而言，低息環境加上市場流動資金充裕，亦加劇通脹壓力。食品及商品價格飆升，樓市價格上漲，亦加深市場對通脹之憂慮。有見及此，中國等國家已實施一系列信貸緊縮政策及調控措施，以及早遏止通脹。北非及中東之政治動亂，加上近期日本海嘯造成破壞，對環球經濟之整體影響仍有待觀察。整體而言，經濟復甦仍會持續，惟同時亦出現新的不明朗因素。

因此，管理層對前景抱持正面而審慎態度，並留意未來可能出現之挑戰。就長期增長而言，本集團將繼續集中亞太區之物業投資及物業發展業務。在管理本集團之物業組合及業務，以及評估新投資機會時，管理層將繼續採取審慎之態度。

## 分派

董事已議決於即將舉行之股東週年大會上，向股東建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度作末期分派每股2港仙(二零零九年 — 無)，為數約36,800,000港元(按二零一一年三月三十日之已發行普通股1,840,394,550股計算)。末期分派將於二零一一年七月六日星期三派付予於二零一一年六月八日星期三名列本公司股東名冊上之股東。此末期分派為截至二零一零年十二月三十一日止年度之分派總額(二零零九年 — 無)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一一年六月二日星期四至二零一一年六月八日星期三(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續，在該期間將不會為股份過戶及因行使附於本公司尚未行使認股權證之認購權而須予配發及發行之股份辦理登記。為符合獲取建議末期分派之資格及有權出席即將舉行之股東週年大會並於會上投票，(i)所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格及(ii)就有關認股權證持有人欲行使彼等之權利而行使本公司尚未行使之認股權證之所有認購表格連同有關之認股權證證書及認購款項，須於二零一一年六月一日星期三下午四時三十分前送交本公司於香港之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。有關末期分派之股息單將於二零一一年七月六日星期三或前後寄發予股東。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 審核委員會

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

## 企業管治常規守則

本公司承諾奉行高水準之企業管治常規。本公司之董事會(「董事會」)相信，良好之企業管治常規對保持及提升投資者信心愈趨重要。企業管治規定經常改變，因此董事會

不時檢討其企業管治常規，以確保達致公眾及股東期望、符合法律及專業標準，並反映本地及國際最新之發展。董事會將繼續致力達成高質素之企業管治。

就董事所知及所信，董事認為本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文。

承董事會命  
香港華人有限公司  
行政總裁  
李聯煒

香港，二零一一年三月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為李棕先生(主席)、李聯煒先生(行政總裁)及許起予先生；本公司之非執行董事為陳念良先生；而本公司之獨立非執行董事為卓盛泉先生、容夏谷先生及徐景輝先生。

\* 僅供識別