



# 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

截至二零零七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(合稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零零六年同期之比較數字如下：

### 綜合損益賬

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	2	898,384	1,099,028
銷售成本		(656,741)	(934,659)
<b>溢利總額</b>		<b>241,643</b>	<b>164,369</b>
行政開支		(132,399)	(114,516)
其他經營開支		(50,488)	(35,890)
投資物業之公平值收益		25,106	207,276
出售聯營公司之收益		57,620	—
出售附屬公司之收益	4	101,956	848
出售可供出售財務資產之收益		724	86,238
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額		52,276	216,728
減值虧損撥備：			
聯營公司		(23,008)	—
可供出售財務資產		—	(5,797)
持作銷售之物業		(10,090)	—
發展中物業		(26,780)	—
融資成本		(70,674)	(49,064)
所佔聯營公司業績	5	1,110,830	(4,014)
所佔共同控制實體業績		(1,974)	(2,644)
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>1,274,742</b>	<b>463,534</b>
稅項	7	(6,615)	(46,975)
<b>年內溢利</b>		<b>1,268,127</b>	<b>416,559</b>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人		1,267,271	391,472
少數股東權益		<u>856</u>	<u>25,087</u>
		<u>1,268,127</u>	<u>416,559</u>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	8	<u>94.1</u>	<u>29.1</u>
基本			
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
<b>每股分派</b>			
已宣派及支付之中期分派		<u>1.75</u>	<u>1.5</u>
結算日後擬派／支付之末期分派		<u>5</u>	<u>5</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		71,485	57,285
固定資產		44,810	47,443
投資物業		524,709	1,136,256
發展中物業		137,766	160,115
於聯營公司之權益		3,433,610	1,961,964
於共同控制實體之權益		183,964	49,299
可供出售財務資產		126,958	102,869
持至到期日財務資產		9,572	9,582
貸款及墊款		27,884	27,066
		<u>4,560,758</u>	<u>3,551,879</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		9,751	19,223
發展中物業		47,725	—
可供出售財務資產		2,454	—
按公平值列入損益賬之財務資產		398,808	821,025
貸款及墊款		237,332	273,324
應收賬款、預付款項及按金	9	171,176	179,171
客戶之信託銀行結餘		730,995	582,905
國庫票據		34,920	194,970
現金及銀行結餘		399,663	363,487
		<u>2,032,824</u>	<u>2,434,105</u>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		587,934	942,205
應付賬款、應計款項及已收按金	10	877,370	832,729
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		165,223	305,521
應付稅項		11,036	8,265
		<u>1,641,563</u>	<u>2,088,720</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>391,261</u>	<u>345,385</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>4,952,019</u>	<u>3,897,264</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款		225,705	547,368
遞延稅項負債		28,911	58,207
		<u>254,616</u>	<u>605,575</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,697,403</u>	<u>3,291,689</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		1,346,829	1,346,829
儲備		3,338,496	1,845,575
		<u>4,685,325</u>	<u>3,192,404</u>
少數股東權益		12,078	99,285
		<u>4,697,403</u>	<u>3,291,689</u>

## 附註：

### 1. 主要會計政策

全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

編製本全年業績時所採用之會計政策及編製基準乃與本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書所採用之會計政策及編製基準保持一致，惟有關以下於二零零七年一月一日或以後開始之會計期間生效之新訂／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（下文合稱為「新訂／經修訂香港財務報告準則」）乃於本年度之全年業績首次採用：

香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號	嵌入式衍生工具之重新評估
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號	中期財務報告及減值

除在若干情況下需採用新訂及經修訂會計政策及作額外披露外，採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則對本全年業績並無重大影響。

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／經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號（修訂）	以股份支付之款項—歸屬條件及註銷 <sup>*1</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>*2</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分部 <sup>*1</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報告之呈列 <sup>*1</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 <sup>*1</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告 <sup>*2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 <sup>*3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務特許安排 <sup>*4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>*5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號—對定額福利資產之限制、最低供款要求及兩者之相互關係 <sup>*4</sup>

<sup>\*1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>\*2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>\*3</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>\*4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>\*5</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

### 2. 收入

收入乃本集團之營業額，包括租金收入總額、財務投資（包括銀行存款及債務證券之利息收入）之收入總額、證券投資（包括出售投資所得款項、股息收入及有關利息收入）之收入總額、包銷及證券經紀之收入總額、項目管理之收入總額、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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業投資及發展	27,867	35,734
財務投資	9,475	15,825
證券投資	607,661	903,504
企業融資及證券經紀	158,871	95,614
銀行業務	27,338	28,965
項目管理	52,655	161
其他	14,517	19,225
	<u>898,384</u>	<u>1,099,028</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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	21,253	23,916
佣金收入	4,923	3,915
其他收入	1,162	1,134
	<u>27,338</u>	<u>28,965</u>

### 3. 分部資料

分部資料按業務分部為主要分部申報格式呈列。業務分部概述如下：

- (a) 物業投資及發展分部包括出租、轉售及發展物業；
- (b) 財務投資分部包括在貨幣及債券市場之投資；
- (c) 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；
- (d) 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；
- (e) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；
- (f) 項目管理分部從事提供項目管理、市場推廣、銷售行政及其他相關服務；及
- (g) 「其他」分部主要包括發展電腦硬件及軟件、放款、提供基金管理及投資顧問服務。

以下為本集團按業務分部劃分之分部資料分析：

二零零七年	物業投資			企業融資			分部間		綜合 千港元
	及發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	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	互相抵銷 千港元	
收入									
外來	27,867	9,475	607,661	158,871	27,338	52,655	14,517	—	898,384
分部間	—	15	—	174	—	3,353	932	(4,474)	—
總計	<u>27,867</u>	<u>9,490</u>	<u>607,661</u>	<u>159,045</u>	<u>27,338</u>	<u>56,008</u>	<u>15,449</u>	<u>(4,474)</u>	<u>898,384</u>
分部業績	<u>97,389</u>	<u>8,897</u>	<u>65,454</u>	<u>42,686</u>	<u>4,173</u>	<u>30,270</u>	<u>26,113</u>	<u>(3,588)</u>	271,394
未分配之企業開支									(60,819)
融資成本									(44,689)
所佔聯營公司業績	1,104,022	—	—	—	—	—	6,808	—	1,110,830
所佔共同控制實體業績	(679)	—	—	—	—	—	(1,295)	—	(1,974)
除稅前溢利									1,274,742
稅項									(6,615)
年內溢利									<u>1,268,127</u>
分部資產	792,705	247,503	539,012	937,874	418,745	10,188	18,885	—	2,964,912
於聯營公司之權益	3,379,037	—	—	814	—	—	53,759	—	3,433,610
於共同控制實體之權益	181,485	—	—	—	—	—	2,479	—	183,964
未分配資產									<u>11,096</u>
資產總值									<u>6,593,582</u>
分部負債	10,174	—	56,313	830,022	167,982	9,007	1,818	—	1,075,316
未分配負債									<u>820,863</u>
負債總額									<u>1,896,179</u>

二零零六年	物業投資			企業融資			分部間			綜合 千港元
	及發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	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	互相抵銷 千港元		
收入										
外來	35,734	15,825	903,504	95,614	28,965	161	19,225	—	1,099,028	
分部間	—	1,003	—	1,065	—	233	6,691	(8,992)	—	
總計	<u>35,734</u>	<u>16,828</u>	<u>903,504</u>	<u>96,679</u>	<u>28,965</u>	<u>394</u>	<u>25,916</u>	<u>(8,992)</u>	<u>1,099,028</u>	
分部業績	<u>218,622</u>	<u>16,095</u>	<u>324,780</u>	<u>17,616</u>	<u>7,271</u>	<u>394</u>	<u>4,423</u>	<u>(7,414)</u>	<u>581,787</u>	
未分配之企業開支									(76,122)	
融資成本									(35,473)	
所佔聯營公司業績	(17,702)	—	—	—	—	—	13,688	—	(4,014)	
所佔共同控制實體業績	(572)	—	—	—	—	—	(2,072)	—	(2,644)	
除稅前溢利									463,534	
稅項									(46,975)	
年內溢利									<u>416,559</u>	
分部資產	1,424,556	262,469	933,694	786,732	541,361	1,232	12,086	—	3,962,130	
於聯營公司之權益	1,835,329	—	—	814	—	—	125,821	—	1,961,964	
於共同控制實體之權益	45,642	—	—	—	—	—	3,657	—	49,299	
未分配資產									<u>12,591</u>	
資產總值									<u>5,985,984</u>	
分部負債	16,405	—	46,968	767,974	308,875	—	2,966	—	1,143,188	
未分配負債									<u>1,551,107</u>	
負債總額									<u>2,694,295</u>	



以下為本集團按地區分部劃分之分部資料分析：

二零零七年	香港 千港元	澳門 千港元	新加坡 共和國 千港元	日本 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收入	<u>273,794</u>	<u>27,338</u>	<u>551,927</u>	<u>21,055</u>	<u>24,270</u>	<u>898,384</u>
分部資產	<b>1,377,998</b>	<b>788,984</b>	<b>384,405</b>	<b>42,396</b>	<b>382,225</b>	<b>2,976,008</b>
於聯營公司之權益	93	—	3,379,038	—	54,479	3,433,610
於共同控制實體之權益	—	—	172,187	—	11,777	<u>183,964</u>
資產總值						<u><b>6,593,582</b></u>
二零零六年	香港 千港元	澳門 千港元	新加坡 共和國 千港元	日本 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收入	<u>641,854</u>	<u>28,965</u>	<u>198,525</u>	<u>58,504</u>	<u>171,180</u>	<u>1,099,028</u>
分部資產	1,206,879	895,717	1,512,158	62,845	297,122	3,974,721
於聯營公司之權益	27,450	—	1,835,329	—	99,185	1,961,964
於共同控制實體之權益	—	—	35,568	—	13,731	<u>49,299</u>
資產總值						<u>5,985,984</u>

#### 4. 出售附屬公司之收益

於二零零七年六月，本集團出售其於一間合營企業之全部權益。該合營企業持有位於新加坡安順路79號一幢商業大廈之二十二個分層單位。該項出售為本集團取得出售附屬公司之收益101,956,000港元。

#### 5. 所佔聯營公司業績

該等款項包括本集團於一項以投資東亞地區房地產為目標之物業基金Lippo ASM Asia Property LP所錄得之所佔溢利約1,104,000,000港元（二零零六年一虧損18,000,000港元）。

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	1,951	5,650
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	324	758
持至到期日之上市財務資產	853	884
貸款及應收款項	1,336	1,093
銀行業務	21,253	23,916
其他	9,475	15,825
股息收入：		
上市投資	805	771
非上市投資	5,716	2,291
其他非上市投資收入	86	664
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	7,749	11,217
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	27	10,322
可供出售之上市財務資產	—	112,923
可供出售之非上市財務資產	724	(26,685)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益淨額：		
上市	29,115	25,188
非上市	23,161	191,540
可供出售之非上市財務資產減值虧損撥備	—	(5,797)
折舊	(7,509)	(6,988)
出售固定資產之虧損	(445)	(67)

## 7. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港：		
年內支出	130	1,435
往年撥備不足	—	2,269
遞延	3,020	1,179
	<u>3,150</u>	<u>4,883</u>
海外：		
年內支出	5,819	4,207
往年撥備不足／(超額撥備)	(249)	919
遞延	(2,105)	36,966
	<u>3,465</u>	<u>42,092</u>
年內支出總額	<u>6,615</u>	<u>46,975</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17.5% (二零零六年 — 17.5%) 計算。其他地區應課稅溢利之稅項乃按年內本集團經營業務之國家／司法管轄區之估計應課稅溢利，根據當地現行法例、詮釋及慣例，按當地現行稅率計算。

## 8. 本公司權益持有人應佔每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利1,267,271,000港元(二零零六年 — 391,472,000港元)；及(ii)年內已發行股份加權平均數1,346,829,000股普通股(二零零六年 — 1,346,829,000股普通股)計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利

由於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止各年度之未行使購股權並無對該等年度之每股基本盈利造成攤薄效應，故並無呈列該等年度攤薄後之每股盈利。

## 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	44,416	45,809
30日以內	36,660	39,602
31至60日	272	969
61至90日	53	184
	<u>81,401</u>	<u>86,564</u>

與客戶之貿易條款為現金或信貸基準。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。本集團對於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。

除應收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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	767,208	637,860
30日以內	45,641	108,336
	<u>812,849</u>	<u>746,196</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。於二零零七年十二月三十一日，客戶信託銀行結餘總額為730,995,000港元（二零零六年— 582,905,000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

二零零七年，香港經濟仍富有活力。亞洲地區經濟亦持續穩健增長。

本集團於二零零七年取得理想業績，各主要核心業務亦表現強勁。物業投資及發展業務表現良好，成為年度之主要增長動力，為本集團帶來持續可觀回報。鑒於本地投資市場活躍，企業融資及證券經紀業務亦取得顯著增長。本集團充分把握全球及本地向好之市況，將其大部份投資組合變現並得以獲利。此外，本集團繼續鞏固其核心業務及拓展海外投資市場。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之股東應佔溢利大幅增長至1,267,000,000港元（二零零六年—391,000,000港元）。

### 年內業績

二零零七年之營業額合共為898,000,000港元，較二零零六年錄得之1,099,000,000港元低18%。

儘管營業額下跌，本集團年內溢利仍大幅增長，錄得1,268,000,000港元（二零零六年—417,000,000港元），主要來自物業投資及發展業務。

### 物業投資及發展

受惠於新加坡興旺之物業市場，本集團之物業投資及發展持續錄得盈利。於二零零七年六月，本集團出售其一間合營企業之全部權益並取得淨溢利102,000,000港元。該合營企業持有位於新加坡安順路79號一幢商業大廈之二十二個分層單位（「安順路物業」）。鑒於新加坡物業升值，該項出售令本集團得以變現從安順路物業投資中獲得之收益。

本集團一項以投資於東亞地區房地產為目標之物業基金（「物業基金」）於年內取得理想業績。年內，物業基金投資於一間新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」），因新加坡地產市場持續向好及旅客需求不斷上升而錄得盈利大幅增長。該上市公司主要從事酒店營運及物業投資。本集團從該項投資錄得所佔溢利1,104,000,000港元。目前，OUE擁有七間「Mandarin」及「Meritus」品牌之著名酒店，座落於新加坡、馬來西亞及中國多個戰略位置優越之著名旅遊區。年內，因住宿服務需求強勁，各酒店之平均客房租金及入住率均有所上升。OUE亦於新加坡之中心金融商業區持有若干優質寫字樓大廈。與此同時，OUE近期亦參與多個新物業發展及投資項目（包括位於新加坡Collyer Quay、Angullia Park及Leonie Hill Road之重建項目），以把握市場對優質寫字樓及豪宅之殷切需求，預計該等投資具備強大增值潛力。

由於地區與本地物業市場之前景均十分樂觀，本集團於年內錄得投資物業重估收益合共25,000,000港元。

此外，本集團亦參與澳門、新加坡、泰國及日本之若干地理位置優越之發展項目。同時，本集團亦計劃於未來數年內拓展其中國之物業組合。中國政府近期推出若干措施，防止物業市場過熱及物業價格大幅上漲。隨著中國經濟之持續發展，相信在長期而言，優質物業之市場需求仍然強勁。因此，本集團將專注物色商業及住宅領域之商機，並尋求與合營企業合作完成或擴大其物業發展項目。

### 財務及證券投資

踏入二零零七年，本集團贖回其於房地產基金之投資，所得款項淨額為92,000,000坡元，令本集團可變現購入該房地產基金時獲得之收益，而此項收益於過往年度一直被視為未變現收益。年內財務及證券投資應佔之營業額及溢利分別為617,000,000港元（二零零六年— 919,000,000港元）及74,000,000港元（二零零六年— 341,000,000港元）。

展望未來，投資市場仍然充斥著挑戰及不明朗因素。由於預計環球投資市場受美國次按問題影響，將會持續波動，本集團已採取必要步驟重組及精簡其於證券投資分部之投資組合成份，藉以改善整體資產質素。

### 企業融資及證券經紀

二零零七年本地股市表現空前暢旺。H股價格波動異常及若干大型本地股票提供少有良機，刺激本地股市成交量創下新高。企業融資及證券經紀業務因這些利好環境而受惠，營業額大增至159,000,000港元（二零零六年— 96,000,000港元），惟仍須面對競爭日益加劇、環球投資市場反覆波動以及環球及本地通脹上升所帶來之不同程度挑戰。來自該分部之溢利大幅增長至43,000,000港元（二零零六年— 18,000,000港元）。

### 銀行業務

銀行業務於二零零七年維持穩定業績。年內信貸質素整體持續良好。管理層繼續對放貸採取審慎措施，並致力改善資產質素。來自銀行業務分部之營業額及溢利分別為27,000,000港元（二零零六年— 29,000,000港元）及4,200,000港元（二零零六年— 7,300,000港元）。

### 其他業務

鑒於新加坡地產市場表現良好，本集團透過參與新加坡若干物業之項目管理，進一步擴闊其收入來源。本年度取得之收入為53,000,000港元。

於二零零七年五月，本集團出售其於香港提供獨立理財服務之康宏理財集團34.34%權益，並取得淨溢利58,000,000港元。該出售與本集團專注經營核心業務之策略一致。

### 財務狀況

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資產總值增長至6,600,000,000港元（二零零六年— 6,000,000,000港元）。與物業有關之資產大幅增長至4,400,000,000港元（二零零六年— 3,300,000,000港元），佔資產總值之66%（二零零六年— 55%）。另一方面，本集團之投

資組合下降至500,000,000港元(二零零六年—900,000,000港元)，包括債務及股票證券100,000,000港元(二零零六年—100,000,000港元)及投資基金400,000,000港元(二零零六年—800,000,000港元)。投資組合佔本集團資產總值之8%(二零零六年—16%)。

多項新增之物業項目乃透過出售若干投資所得款項、新借銀行貸款及其他貸款作出融資。負債總額下降至1,900,000,000港元(二零零六年—2,700,000,000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)維持在1.2比1(二零零六年—1.2比1)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)減少至814,000,000港元(二零零六年—1,490,000,000港元)。於二零零七年十二月三十一日，銀行貸款總額為288,000,000港元(二零零六年—604,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款266,000,000港元(二零零六年—594,000,000港元)及無抵押銀行貸款22,000,000港元(二零零六年—10,000,000港元)，均以港元、美元或人民幣計值(二零零六年—以港元、美元或坡元計值)。該等銀行貸款乃以本集團若干投資物業之第一法定按揭及若干證券作抵押。銀行貸款均按浮動利率計息，其中96%銀行貸款(二零零六年—9%)須於一年內償還。年內，本集團收到力寶有限公司(「力寶」)及第三方之貸款分別為214,000,000港元及312,000,000港元。來自力寶之墊款須於二零零九年六月三十日或之前償還。來自第三方墊款則須於二零零八年六月二十六日償還，並可按借貸雙方同意之條款額外續期一年。此外，年內本集團已悉數償還力寶華潤有限公司墊付之貸款。於年末，資本負債比率(按貸款總額(扣除少數股東權益)對股東資金之比率計算)下降至17%(二零零六年—45%)。

年內，本公司向其股東作出二零零六年末期分派每股0.05港元及二零零七年年中期分派每股0.0175港元，合共90,900,000港元。本集團之資產淨值仍維持強健並增加至4,700,000,000港元(二零零六年—3,200,000,000港元)，相等於每股3.5港元(二零零六年—每股2.4港元)。

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(二零零六年—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(二零零六年—無)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額減少至400,000,000港元(二零零六年—600,000,000港元)。投資或資本資產將透過本集團內部資源及/或外部銀行融資(倘適用)提供資金。

## 員工與薪酬

於二零零七年十二月三十一日，本集團約有185名僱員(二零零六年—212名僱員)。年內員工總成本(包括董事酬金)為104,000,000港元(二零零六年—91,000,000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

於二零零七年八月浮現之美國次按危機，導致環球金融市場出現更大波動。雖然亞洲經濟所受影響相對較輕，但外圍營商環境已呈現更多不確定性，而信貸市場波動之影響仍未完全反映。本集團之經營環境仍具有挑戰性。總體而言，本集團對來年持審慎樂觀態度。香港及亞太地區經濟基本維持穩健。本集團一方面繼續致力改善內部營運效率，另一方面則繼續精簡其現有核心業務，並物色具有長期增長潛力之新投資機會。鑒於具有穩健之財務狀況，本集團有信心可把握各項新商機以提升股東之價值。

## 業務回顧

二零零七年香港經濟持續向好。失業率下降、本地消費持續強勁及市場信心大增，均為本地經濟增長不斷注入動力。鄰近亞洲地區之經濟強勁增長，亦帶動業務發展及提供投資機會。然而，自二零零七年年底起，美國次按危機及所導致之國際金融市場波動，令全球經濟增長蒙上陰影。中國方面，預期實施緊縮宏觀經濟措施，或會影響經濟增長之步伐。

本集團於二零零七年有卓越之表現，截至二零零七年十二月三十一日止年度股東應佔綜合溢利約為1,267,000,000港元，較二零零六年之溢利391,000,000港元大幅增加。

年內，因應其長期增長策略，本集團繼續尋找新業務及投資，以及物色具潛質之收購及合作機會。為提升其資產組合，本集團繼續在新加坡及亞洲其他地區尋求收購優質物業權益。

本集團參與成立一間本集團擁有50%權益之合營企業，以收購及發展一項位於新加坡Kim Seng Road 100號名為Kim Seng Plaza之物業（「Kim Seng物業」）。Kim Seng物業之地盤面積約為5,611平方米，現時計劃將Kim Seng物業重新發展為豪華住宅。

於二零零六年年底，本集團參與成立一間本集團擁有50%權益之合營企業，以收購及發展一項位於新加坡Sentosa Island Sentosa Cove之物業（「Sentosa Cove物業」）。Sentosa Cove物業包括兩幅總地盤面積約為22,222平方米及最大許可樓面總面積為26,667平方米之土地。計劃於Sentosa Cove物業上興建合共124幢豪華住宅單位。住宅單位之預售已於二零零七年年底前開始，反應理想。

二零零七年六月，本集團成功投標收購一項位於新加坡荷蘭路53號之物業（「Aura Park物業」），地盤面積約為3,319平方米，作價55,500,000坡元。合夥人獲邀參與一間合營企業，以發展Aura Park物業。於二零零七年十二月三十一日，本集團於該合營企業擁有30%實益權益。

二零零七年，本集團於Lippo ASM Asia Property LP（「LAAP」）之投資錄得理想業績。LAAP乃一項於二零零五年成立之物業基金，本公司一間全資附屬公司為其創辦有限責任合夥人，其投資目標為於東亞地區投資房地產。LAAP於Golden Concord Asia Limited擁有間接權益，而Golden Concord Asia Limited則為一間合營企業之主要股東，該合營企業乃一間於新加坡上市之公司Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」）之主要股東，OUE主要從事物業投資及酒店營運，在新加坡商業中心區擁有優質寫字樓大廈權益，以



及於亞洲地區擁有酒店權益，包括座落於新加坡主要購物區烏節路之文華大酒店。該等優質物業為OUE帶來經常而穩定之租金收入。受惠於新加坡蓬勃之物業市場，OUE於二零零七年之表現理想，為LAAP及本集團帶來可觀之利潤。

本集團亦在中國內地參與物業項目，包括位於成都市之力寶大廈及位於北京經濟技術開發區黃金地段之發展項目（「北京經濟技術開發區項目」）。北京經濟技術開發區項目位於北京市內之國家級經濟技術開發區，位處北京市中心東南面約十公里。根據現時之規劃，北京經濟技術開發區項目包括寫字樓、公寓、酒店及購物商場，地盤總面積約為51,209平方米，樓面總面積不少於170,000平方米。項目公司已於二零零八年一月底成立。多間財富五百大公司及跨國企業已進駐鄰近地區。北京經濟技術開發區之物業價格大幅上升，本集團認為北京經濟技術開發區項目長遠前景不俗。中國於二零零七年之經濟增長持續強勁。隨著購買力不斷增加及生活水平提升，中國物業市場之前景向好。

澳門華人銀行股份有限公司（「澳門華人銀行」）繼續為本集團帶來淨收入。繼本集團收購另一小股東持有之餘下15%股權後，澳門華人銀行於二零零七年九月成為本公司之全資附屬公司。澳門經濟於二零零七年繼續穩定增長。澳門華人銀行各方面之業務維持穩定之業績。旅遊及博彩業繼續向好，再有多間全新大型酒店及博彩娛樂中心於二零零七年相繼落成，有助進一步改善澳門之銀行、財務及物業按揭融資等行業。本集團於二零零七年九月二十八日訂立一項有條件買賣協議（「買賣協議」），向獨立第三方出售其於澳門華人銀行60%之實益權益。然而，於最後截止日期之前，準買家未能獲得買賣協議所載有關當地監管批准之若干先決條件，因此，買賣協議於二零零八年二月失效。本集團將繼續為澳門華人銀行物色策略性夥伴及尋求業務機會，以提升其於澳門銀行業之競爭力。

二零零七年，本地股票市場持續造好。市場交投量高企，首次公開發售活動此起彼落，令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業績及盈利能力因而受惠，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。

受惠於良好之市場條件，本集團於二零零七年將若干投資收益變現。於年初，本集團透過終止與物業基金Ferrell Real Estate Investment Fund（「Ferrell基金」）之投資經理之全權管理安排及贖回Ferrell基金之有關單元股份，將其於Ferrell基金之投資收益變現，所得款項淨額為92,000,000坡元。此項投資所得溢利總額50,000,000坡元已於本集團過往年度之財務報告書中反映。

二零零七年五月，本集團出售其於康宏理財集團（為於香港之獨立理財服務集團）之全部34.34%權益，所獲淨溢利為58,000,000港元。

二零零七年六月，本集團出售其於一間合營企業之全部權益（約80.02%），該合營企業於新加坡安順路79號之一幢商業樓宇中擁有合共二十二個分層單位。該項出售為本集團帶來溢利約102,000,000港元。

二零零八年一月，本集團完成出售其於一間擁有香港力寶中心一座七樓全層之公司之100%權益。本集團於二零零四年十二月購入該物業，除所賺取之租金收入外，該物業投資於過往為本集團帶來溢利合共約33,800,000港元。

## 以實物方式分派本公司之股份

年內，力寶有限公司（「力寶」）、力寶華潤有限公司（「力寶華潤」）及本公司（統稱「力寶集團」）進行重組，以簡化力寶集團之企業架構。

二零零七年八月，力寶華潤完成向其股東以實物方式分派其所持有本公司之全部72.26%股權（「分派」）。因此，力寶華潤不再為本公司之控股公司，而力寶則成為實益擁有本公司已發行股本約51.4%之擁有人。分派將使力寶集團之營運架構更為清晰及明確。重組以後，本公司將主力集中於物業投資及發展，並將成為力寶集團之主要物業旗艦。在此大方向下，金融業務將佔本集團業務分部之較少部分。力寶、力寶華潤及本公司之營運更為明確及集中，將有助投資者更有效評價、評估及區分力寶集團各成員公司之價值、潛力及表現。

## 前景

展望未來，香港及亞洲鄰近國家（包括將在是年八月主辦奧運之中國）之經濟及商業前景繼續普遍樂觀。然而，外圍經濟環境仍存在若干不明朗因素，特別是對美國次按危機導致美國經濟放緩之憂慮，以及其對全球金融市場可能造成之影響。

本集團之整體前景理想。本集團正處於優勢，可從亞洲之持續經濟增長中受惠。本集團將繼續尋找合適之投資機會，尤其於亞洲區之物業市場。然而，在評估新投資機會時，管理層將會繼續採取審慎之態度。

## 分派

董事會已建議就截至二零零七年十二月三十一日止年度派付末期分派67,300,000港元（二零零六年 — 67,300,000港元），相等於每股5港仙（二零零六年 — 5港仙）。末期分派將於二零零八年七月四日星期五派付予於二零零八年六月五日星期四名列本公司股東名冊上之股東。連同已派付之中期分派23,600,000港元（二零零六年 — 20,200,000港元），相等於每股1.75港仙（二零零六年 — 1.5港仙），截至二零零七年十二月三十一日止年度之分派將合共為90,900,000港元（二零零六年 — 87,500,000港元），相等於每股6.75港仙（二零零六年 — 每股6.5港仙）。

## 截止過戶登記

本公司將由二零零八年六月二日星期一至二零零八年六月五日星期四（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辦理登記。為符合獲取截至二零零七年十二月三十一日止年度末期分派之資格，所有股份之過戶須連同有關之股票及過戶表格，於二零零八年五月三十日星期五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二零零八年七月四日星期五或前後發送予股東。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零七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，分別為容夏谷先生（主席）、卓盛泉先生及徐景輝先生，及一名非執行董事陳念良先生。委員會已與本公司之管理層審閱本集團所採納之會計準則與實務及財務報告事宜，包括審閱本公司截至二零零七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

本公司承諾確保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。企業管治規定經常變動，因此董事會不時檢討其企業管治常規，以確保達致公眾及股東期望、符合法律及專業標準，並反映本地及國際最新之發展。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二零零七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  
董事  
李聯煒

香港，二零零八年四月十六日

於本公佈日期，本公司之非執行董事為李文正博士（主席）及陳念良先生；本公司之執行董事為李棕先生（行政總裁）、李聯煒先生及許起予先生；以及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