

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

截至二零零八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」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零零七年同期之比較數字如下：

#### 綜合損益賬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
收入	2	208,187	308,234
銷售成本		<u>(94,209)</u>	<u>(66,591)</u>
<b>溢利總額</b>		<b>113,978</b>	241,643
行政開支		(105,756)	(132,399)
其他經營開支		(69,753)	(50,616)
投資物業之公平值收益		62,899	25,106
出售附屬公司之收益		7,417	101,956
出售可供出售財務資產之收益		5,988	724
出售聯營公司之收益		—	57,620
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值收益／(虧損)淨額		(151,161)	52,276
減值虧損撥回／(撥備)：			
聯營公司		18,000	(23,008)
持作銷售之物業		(389)	(10,090)
發展中物業		(9,089)	(26,780)
呆壞賬撥備撥回／(撥備)		(21,603)	128
融資成本		(26,038)	(70,674)
所佔聯營公司業績	4	(36,191)	1,110,830
所佔共同控制實體業績		<u>(774)</u>	<u>(1,974)</u>
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	5	<b>(212,472)</b>	1,274,742
稅項	6	<u>(18,065)</u>	<u>(6,615)</u>
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b><u>(230,537)</u></b>	<b><u>1,268,127</u></b>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人		(227,070)	1,267,271
少數股東權益		<u>(3,467)</u>	<u>856</u>
		<u><b>(230,537)</b></u>	<u><b>1,268,127</b></u>
		港仙	港仙
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)</b>			
基本	7	<u>(13.8)</u>	<u>86.1</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
		港仙	港仙
<b>每股分派</b>			
已宣派及支付之中期分派		<u>1.75</u>	<u>1.75</u>
結算日後擬派／支付之末期分派		<u>—</u>	<u>5</u>

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		71,485	71,485
固定資產		132,625	44,810
投資物業		530,336	524,709
發展中物業		259,482	137,766
於聯營公司之權益		3,261,481	3,433,610
於共同控制實體之權益		254,931	183,964
可供出售財務資產		90,905	126,958
持至到期日財務資產		9,467	9,572
貸款及墊款		41,059	27,884
遞延稅項資產		184	—
		<u>4,651,955</u>	<u>4,560,758</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		11,975	9,751
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		47,505	398,808
貸款及墊款		161,390	237,332
應收賬款、預付款項及按金	8	99,619	171,176
客戶之信託銀行結餘		509,355	730,995
國庫票據		—	34,920
現金及銀行結餘		743,112	399,663
		<u>1,572,956</u>	<u>2,032,824</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		386,182	587,934
應付賬款、應計款項及已收按金	9	606,140	877,370
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		133,220	165,223
應付稅項		9,157	11,036
		<u>1,134,699</u>	<u>1,641,563</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>438,257</u>	<u>391,261</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>5,090,212</u>	<u>4,952,019</u>

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	201,503	225,705
遞延稅項負債	<u>27,792</u>	<u>28,911</u>
	<u>229,295</u>	<u>254,616</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>4,860,917</u></u>	<u><u>4,697,403</u></u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	1,818,186	1,346,829
儲備	<u>2,851,404</u>	<u>3,338,496</u>
	4,669,590	4,685,325
少數股東權益	<u>191,327</u>	<u>12,078</u>
	<u><u>4,860,917</u></u>	<u><u>4,697,403</u></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納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零零七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保持一致，惟於本年內，本集團更改收入之呈列方式，並採納若干新訂／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（下文統稱「新訂／經修訂香港財務報告準則」），如下文附註(a)及(b)所詳述：

### (a) 更改收入之呈列方式

於過往年度，收入包括來自出售證券投資之所得款項，而出售證券投資之有關成本則呈列為「銷售成本」。

於本年度，本集團修訂收入之呈列方式以求更全面提供有關本集團之營運資料，並符合市場慣例。來自出售證券投資之所得款項與出售證券投資之成本抵銷，並於綜合損益賬呈列為收入項下之出售證券投資之收益／（虧損）。

呈列收入變動影響已追溯作出會計處理，並重列比較數字。個別受影響項目如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入減少	(239,274)	(590,150)
銷售成本減少	<u>239,274</u>	<u>590,150</u>

變動對本集團本年度及以往年度之業績並無任何影響。

### (b) 新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度之全年業績首次採納以下香港財務報告準則之新詮釋及修訂：

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	香港會計準則第39號財務工具：確認與計量及香港財務 報告準則第7號財務工具：披露—重新分類財務資產之 修訂
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許安排
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

除採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)外，該等新詮釋及修訂對本全年業績並無重大影響。

採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)之主要影響如下：

香港會計準則第39號之修訂，允許實體在滿足特定標準之情況下，將一項持作買賣之非衍生財務資產(於首次確認時被該實體指定為以公平值列入損益賬則除外)從以公平值列入損益賬之類別撥出，前提是該財務資產不再是以在近期出售或回購為目的而持有。

符合貸款和應收款項定義之債務工具(如果於首次確認時未被要求分類為持作買賣)可從以公平值列入損益賬類別或(如果未被指定為可供出售)從可供出售類別重新分類至貸款及應收款項類別，前提是該實體有意及有能力在可預見將來持有該資產或將該資產持至到期日。

在極少數情況下，不符合資格分類為貸款及應收款項之財務資產可自持作買賣類別轉移至可供出售類別或持至到期日類別(僅適用於債務工具)，前提是該項財務資產不再是以近期出售或回購為目的而持有。

重新分類之財務資產必須在重新分類日按其公平值計量，且重新分類日之公平值即成為其新成本或攤銷成本(如適用)。經修訂之香港財務報告準則第7號要求對上述之任何財務資產重新分類作出詳盡之披露。該修訂自二零零八年七月一日起生效。

於二零零八年第三季爆發罕見之全球金融危機後，本集團改變其對若干債務工具持有之意向，從以近期出售為目的而持有改為持至可見將來之期間。本集團採納該等修訂，將該等債務工具從以公平值列入損益賬類別重新分類至可供出售類別。根據該修訂之過渡條文，並無重列比較金額。於重新分類日，債務工具之公平值為8,290,000港元。在重新分類前，本集團確認該等債務工具之本年度公平值虧損為443,000港元。於二零零八年十二月三十一日，該等債務工具以公平值3,490,000港元列賬。重估虧損4,800,000港元已計入投資重估儲備。倘並無進行重新分類，本集團會於損益賬確認之本年度公平值虧損5,243,000港元。

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號及 香港會計準則第27號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告 — 於附屬 公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款 — 歸屬條件 及註銷之修訂 <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7號(修訂)	香港財務報告準則第7號財務工具：披露 — 改善有關 財務工具之披露之修訂 <sup>1</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>
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第32號財務工具：呈列及香港會計準則 第1號財務報告之呈列 — 可沽售財務工具及清盤時產生 之責任之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號財務工具：確認與計量 — 合資格對沖 項目之修訂 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號重估嵌入式 衍生工具及香港會計準則第39號財務工具：確認與計量 — 嵌入式衍生工具之修訂 <sup>5</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>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>2</sup>

除以上所述者外，香港會計師公會已頒佈改進香港財務報告準則之條文\*，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。除香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則均有獨立之過渡條文。

- <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> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效  
<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效  
<sup>5</sup> 於二零零九年六月三十日或之後終結之年度期間生效

\* 改進香港財務報告準則之條文包括對香港財務報告準則第5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8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂。

## 2. 收入

收入乃本集團之營業額，包括租金收入總額、出售物業之所得款項總額、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、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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
物業投資及發展	90,286	27,867
財務投資	8,133	9,475
證券投資	3,211	17,511
企業融資及證券經紀	65,622	158,871
銀行業務	16,399	27,338
項目管理	10,894	52,655
其他	13,642	14,517
	<u>208,187</u>	<u>308,234</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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息收入	11,650	21,253
佣金收入	4,395	4,923
其他收入	354	1,162
	<u>16,399</u>	<u>27,338</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，並按地區分部作為次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：

二零零八年	物業投資			企業融資及			分部間			綜合
	及發展	財務投資	證券投資	證券經紀	銀行業務	項目管理	其他	互相抵銷	千港元	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
收入										
外來	90,286	8,133	3,211	65,622	16,399	10,894	13,642	—	208,187	
分部間	—	—	—	519	—	8,625	1,684	(10,828)	—	
總計	<u>90,286</u>	<u>8,133</u>	<u>3,211</u>	<u>66,141</u>	<u>16,399</u>	<u>19,519</u>	<u>15,326</u>	<u>(10,828)</u>	<u>208,187</u>	
分部業績	<u>53,884</u>	<u>7,575</u>	<u>(155,915)</u>	<u>12,770</u>	<u>299</u>	<u>6,940</u>	<u>2,826</u>	<u>(9,893)</u>	(81,514)	
未分配之企業開支									(70,732)	
融資成本									(23,261)	
所佔聯營公司業績	(41,673)	—	—	12	—	—	5,470	—	(36,191)	
所佔共同控制實體業績	(104)	—	—	—	—	—	(670)	—	(774)	
除稅前虧損									(212,472)	
稅項									<u>(18,065)</u>	
年內虧損									<u>(230,537)</u>	
資產及負債										
分部資產	927,704	623,393	148,003	586,772	389,514	14,648	8,974	—	2,699,008	
於聯營公司之權益	3,250,469	—	—	856	—	—	10,156	—	3,261,481	
於共同控制實體之權益	254,931	—	—	—	—	—	—	—	254,931	
未分配資產									<u>9,491</u>	
資產總值									<u>6,224,911</u>	
分部負債	10,900	—	—	575,635	135,856	203	337	—	722,931	
未分配負債									<u>641,063</u>	
負債總額									<u>1,363,994</u>	

二零零七年(經重列)	物業投資		企業融資及				分部間		綜合
	及發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	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	17,511	158,871	27,338	52,655	14,517	—	308,234
分部間	—	15	—	174	—	3,353	932	(4,474)	—
總計	<u>27,867</u>	<u>9,490</u>	<u>17,511</u>	<u>159,045</u>	<u>27,338</u>	<u>56,008</u>	<u>15,449</u>	<u>(4,474)</u>	<u>308,234</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)	—	<u>(1,974)</u>
除稅前溢利									1,274,742
稅項									<u>(6,615)</u>
年內溢利									<u>1,268,127</u>
資產及負債									
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>

以下為本集團按地區分部劃分之分部資料分析：

二零零八年	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>81,842</u>	<u>16,399</u>	<u>98,515</u>	<u>—</u>	<u>11,431</u>	<u>208,187</u>
分部資產	1,245,880	805,931	230,600	38,484	387,604	2,708,499
於聯營公司之權益	119	—	3,243,897	—	17,465	3,261,481
於共同控制實體之權益	—	—	245,878	—	9,053	<u>254,931</u>
資產總值						<u>6,224,911</u>
二零零七年(經重列)	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>192,409</u>	<u>27,338</u>	<u>43,162</u>	<u>21,055</u>	<u>24,270</u>	<u>308,234</u>
分部資產	1,377,998	788,984	384,405	42,396	382,225	2,976,008
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>6,593,582</u>

#### 4. 所佔聯營公司業績

該款額包括本集團於一項物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之所佔虧損約41,000,000港元(二零零七年 — 所佔溢利1,104,000,000港元)，該物業基金參與一項合營項目，投資一間主要從事物業投資及發展及酒店經營之新加坡共和國上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。二零零七年之溢利主要來自LAAP及其聯營公司旗下所持有之各項投資物業之重估收益，而該等公平值淨收益於二零零八年大幅下跌。

## 5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	57	1,951
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	825	324
可供出售之上市財務資產	1,189	—
持至到期日之上市財務資產	877	853
貸款及墊款	2,215	1,336
銀行業務	11,650	21,253
其他	8,133	9,475
股息收入：		
上市投資	433	805
非上市投資	1,336	5,716
其他非上市投資收入	1,124	86
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	(4,999)	7,749
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,369	27
可供出售之非上市財務資產	5,988	724
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	(27,564)	29,115
非上市	(123,597)	23,161
可供出售之非上市財務資產減值虧損撥備	(1,611)	—
共同控制實體減值虧損撥備	(1,858)	—
折舊	(6,363)	(7,509)
出售固定資產之收益／(虧損)	2	(445)
出售存貨之成本	(67,722)	—

## 6. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港：		
年內支出	—	130
遞延	(98)	3,020
	(98)	3,150
海外：		
年內支出	6,956	5,819
往年超額撥備	(60)	(249)
遞延	11,267	(2,105)
	18,163	3,465
年內支出總額	18,065	6,615

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%（二零零七年 — 17.5%）計算。調低之香港利得稅稅率自二零零八／二零零九年課稅年度起生效，因此適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度於香港產生之應課稅溢利。其他地區之應課稅溢利稅項乃按年內本集團經營業務之國家／司法管轄區之估計應課稅溢利，根據當地現行法例、詮釋及慣例，按當地現行稅率計算。

## 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虧損227,070,000港元（二零零七年 — 溢利1,267,271,000港元）；及(ii)年內已發行股份之加權平均數1,650,016,000股普通股（二零零七年 — 1,472,362,000股普通股，為二零零八年六月完成供股後之調整）計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利／（虧損）

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

由於截至二零零七年十二月三十一日止年度之尚未行使購股權並無對該年度之每股基本盈利造成攤薄效應，故並無呈列該年度攤薄後之每股盈利。

## 8. 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	44,010	44,416
30日以內	19,162	36,660
31至60日	—	272
61至90日	—	53
	<u>63,172</u>	<u>81,401</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。

## 9. 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	534,248	767,208
30日以內	<u>19,319</u>	<u>45,641</u>
	<u>553,567</u>	<u>812,849</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。於二零零八年十二月三十一日，客戶信託銀行結餘總額為509,355,000港元(二零零七年— 730,995,000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

二零零八年，美國次按危機惡化導致大規模信貸緊縮，觸發全球金融海嘯。全球經濟及物業市場萎縮，對本集團之物業相關業務造成不利影響。同時，去年全球金融市場波動及表現低迷，拖累本集團之證券投資及證券經紀業務之業績，令本集團之整體表現欠佳。

### 年內業績

二零零八年之營業額合共為208,000,000港元，較二零零七年錄得之308,000,000港元(經重列)低32%，減少乃由於全球金融及經濟海嘯之不利影響所致。

面對不利環境，本集團於二零零八年錄得股東應佔虧損227,000,000港元(二零零七年 — 溢利1,267,000,000港元)。業績倒退主要是由於目前不利之金融及經濟狀況，導致與物業相關之投資出現撥備、投資組合公平值變動及其聯營公司之物業估值收益減少所致。

### 物業投資及發展

物業投資及發展業務於二零零八年錄得收入90,000,000港元(二零零七年 — 28,000,000港元)。增加主要是由於位於新加坡Pasir Panjang Road 353號之住宅發展項目Jubilee Residence於年內開售所致。約96%(樓面面積約20,870平方呎)之單位已於二零零八年售出。為把握二零零七年蓬勃之物業市場，本集團於二零零八年一月完成出售其一間全資附屬公司之全部權益，該附屬公司持有香港力寶中心一座7樓，並於二零零八年實現收益7,000,000港元，自購入以來錄得資本收益合共33,800,000港元。然而，全球金融海嘯令區內物業市場去年度下半年表現倒退，並對本集團之物業業務之經營環境造成不利影響。因此，該分部之溢利貢獻為54,000,000港元，而二零零七年則為97,000,000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為一間從事物業投資及發展及酒店營運之新加坡上市公司。由OUE管理之酒店(包括新加坡之文華大酒店)均座落於新加坡、馬來西亞及中國大陸多個戰略位置優越之著名旅遊區。OUE亦在新加坡持有若干優質寫字樓之權益，例如毗鄰Marina Bay之50 Collyer Quay及位於中心金融商業區之OUB Centre。在過去兩年間，OUE參與多項物業發展及投資項目，包括位於新加坡之21 Angullia Park(前稱Parisian)及25 Leonie Hill Road(前稱Grangeford)之重建項目。為提高其經常性租金收入，OUE翻新了文華大酒店文華購物廊。於二零零八年，本集團自該投資錄得所佔虧損為41,000,000港元，二零零七年所佔溢利則為1,104,000,000港元。下跌主要由於多項因素所導致，包括OUE及其聯營公司投資物業重估收益減少、發展物業減值撥備、因經濟疲弱引致酒店收入減少及由於翻新文華購物廊而失去部份年度租金收入。文華購物廊將被提升為高級豪華之零售商場，並預期於二零零九年竣工。

此外，本集團參與中國大陸、澳門、新加坡、泰國及日本多項地理位置優越之物業發展項目，包括位於新加坡之Sentosa Cove及Kim Seng發展項目，以及位於北京之北京經濟技術開發區項目。該等項目預計於二零一一年或以後推出市場。儘管目前區內物業市場放緩，本集團對該等項目在日後推出市場將為本集團帶來理想回報保持審慎樂觀之態度。

### 財務及證券投資

為應對市場去年之不明朗狀況，本集團自二零零八年初起一直採取審慎之策略，進一步減持股票及增加其投資組合之現金。儘管如此，市場急挫已對本集團之投資組合造成不利影響，並於二零零八年確認公平值虧損。二零零八年，財務及證券投資業務錄得148,000,000港元之虧損(二零零七年 — 溢利74,000,000港元)。

全球經濟危機相信仍會持續，金融市場將繼續波動。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

香港資本市場於二零零八年下半年受到金融海嘯重大打擊，本地股市之首次公開發售活動幾乎停滯。本集團之企業融資及證券經紀業務因市場持續下滑而大受影響。於二零零八年，該分部之營業額下跌至66,000,000港元(二零零七年 — 159,000,000港元)，而來自該分部之溢利則下跌至13,000,000港元(二零零七年 — 43,000,000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。澳門銀行業於二零零八年亦受到全球信貸緊縮及金融市場波動所影響。雖然經營環境困難，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增長。在低息環境之下，銀行業務於二零零八年之營業額為16,000,000港元(二零零七年 — 27,000,000港元)，溢利則為300,000港元(二零零七年 — 4,200,000港元)。

## 其他業務

由於物業市場衰退，於二零零八年，來自新加坡物業項目管理之收益下跌至11,000,000港元(二零零七年 — 53,000,000港元)，而溢利貢獻則為7,000,000港元(二零零七年 — 30,000,000港元)。

## 財務狀況

本集團於二零零八年六月成功完成供股。是次集資活動之所得款項淨額(扣除開支後)約為464,000,000港元。上述之供股於全球金融危機爆發前完成，適時鞏固了本集團之資本基礎。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產總值減少至6,200,000,000港元(二零零七年 — 6,600,000,000港元)。與物業有關之資產維持在4,400,000,000港元(二零零七年 — 4,400,000,000港元)，佔資產總值之71%(二零零七年 — 66%)。另一方面，本集團之投資組合大幅下跌至148,000,000港元(二零零七年 — 538,000,000港元)，包括債務及股票證券46,000,000港元(二零零七年 — 108,000,000港元)及投資基金102,000,000港元(二零零七年 — 430,000,000港元)。投資組合佔本集團資產總值之2%(二零零七年 — 8%)。負債總額下降至1,400,000,000港元(二零零七年 — 1,900,000,000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1.4比1(二零零七年 — 1.2比1)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)下降至588,000,000港元(二零零七年 — 814,000,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款總額為241,000,000港元(二零零七年 — 288,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款202,000,000港元(二零零七年 — 266,000,000港元)及無抵押銀行貸款39,000,000港元(二零零七年 — 22,000,000港元)，均以港元、美元或人民幣計值(二零零七年 — 以港元、美元及人民幣計值)。該等銀行貸款乃以本集團若干投資物業之第一法定按揭作抵押。銀行貸款按浮動利率計息，其中16%之銀行貸款(二零零七年 — 96%)須於一年內償還。本集團於二零零八年十二月三十日之其他貸款包括力寶有限公司(「力寶」)及第三方分別墊付之無抵押貸款192,000,000港元(二零零七年 — 214,000,000港元)及155,000,000港元(二零零七年 — 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，來自第三方之墊款則須於二零零九年六月二十六日或之前償還。於年末，資本負債比率(按貸款總額(扣除少數股東權益)對股東資金之比率計算)下降至13%(二零零七年 — 17%)。

年內，本公司向股東作出二零零七年末期分派每股0.05港元，以及二零零八年中中期分派每股0.0175港元，合共99,200,000港元。本集團之資產淨值仍然穩健，達4,700,000,000港元(二零零七年 — 4,700,000,000港元)，相等於每股2.6港元(二零零七年 — 每股3.5港元)。

本集團監察其資產及負債之相對外匯持倉，以盡量減低外幣風險。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(二零零七年 — 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(二零零七年 — 無)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額減少至100,000,000港元(二零零七年 — 400,000,000港元)。投資或資本資產將透過本集團內部資源及／或外來銀行融資(倘適合)提供資金。

## 員工與薪酬

於二零零八年十二月三十一日，本集團約有215名僱員(二零零七年 — 185名僱員)。年內員工總成本(包括董事酬金)為76,000,000港元(二零零七年 — 104,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團若干僱員已根據本公司之購股權計劃獲授予購股權。

## 展望

二零零九年似乎仍為困難之一年。全球經濟持續呆滯，物業市場低迷，而金融市場則持續波動。營商環境對全球各地之公司帶來重重挑戰。然而，儘管亞太地區如同其他地區一樣受到經濟危機之嚴重打擊，惟本集團對亞太地區中期之前景仍然樂觀。當全球從現時之低迷情況中好轉，中國大陸，作為區內主要經濟體系之一，將會率先復甦，並再度蓬勃發展。本集團將繼續集中於亞太地區之發展，並審慎管理其物業及投資組合。

## 業務回顧

對本集團而言，二零零八年是充滿困難及挑戰的一年。二零零八年上半年，中國接二連三發生雪災及地震等天災。鑒於中國自二零零七年年底實施緊縮宏觀經濟政策，致使中國物業市場出現放緩。踏入下半年，美國次按危機持續惡化，導致美國主要金融機構倒閉及大規模信貸緊縮，令全球捲入規模前所未有之金融海嘯。全球無論發達或發展中的經濟體均面臨經濟萎縮，中港兩地之股票市場亦受拖累。物業價格自二零零七年急升後大幅倒退，中港兩地以及鄰近東南亞國家之物業市場於二零零八年下半年均告下滑。

現時全球爆發的金融危機特別嚴重，所涉範圍廣泛，影響遍及全球經濟，包括香港及本集團投資所在之其他地區。很多公司均受到不利影響，而本集團亦不例外。本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之股東應佔綜合虧損約為227,000,000港元，二零零七年則為溢利1,267,000,000港元。本集團業績下滑，主要由於目前之金融及經濟狀況惡劣，致使與物業相關之投資因減值而出現重估虧損及買賣證券之公平值變動所致。

面對市況急速疲弱，本集團於年內採取措施，以鞏固其物業投資及發展之核心業務、檢討發展中項目之持續可行性、重新檢討其投資組合之質素，以及留存現金以便過渡當前之艱困時期。本集團並無投資任何累計股票或外匯期權。本集團於全球金融危機爆發前著手籌募新資金，令本集團之現金及流動資金狀況得以受惠。

憑藉二零零七年物業市場蓬勃發展，本集團於二零零八年一月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，該物業投資自收購後為本集團帶來溢利合共約33,800,000港元。

本集團於過去幾年曾參與新加坡多項物業項目之發展。這些項目應會於中期約二零一一年或以後推出市場。儘管新加坡物業市場於二零零八年下半年大受打擊，本集團仍對該等項目於日後推出時能提供理想回報持審慎樂觀態度。

本集團參與一間合營企業，該企業已收購並將發展位於新加坡荷蘭路53號之地盤（「荷蘭路物業」，前稱「Aura Park物業」），地盤面積約為36,339平方呎。現時計劃將荷蘭路物業發展為豪華住宅，預期將於二零一一年第一季完成，並將命名為「The Holland Collection」。於二零零八年十二月三十一日，本集團於該合營企業擁有30%實際權益。

本集團亦於一間合營企業擁有50%權益，該企業乃成立以收購及發展一項位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove之物業（「Sentosa Cove物業」）。Sentosa Cove物業包括兩幅土地，地盤總面積約為239,200平方呎。Sentosa Cove物業將被發展為合共124幢豪華住宅單位，可銷售總面積約為320,860平方呎，預期將於二零一一年第四季完成。現名為「Marina Collection」，住宅單位之預售已於二零零七年年底開始，反應理想。

本集團於一間合營企業擁有50%權益，該企業已收購並將發展一項位於新加坡Kim Seng Road 100號之物業（「Kim Seng物業」）。Kim Seng物業之地盤面積約為60,393平方呎，將被重新發展為豪華住宅（將命名為「Centennia Suites」），預期將於二零一二年第四季完成。

Lippo ASM Asia Property LP（「LAAP」）乃一項於二零零五年成立之物業基金，本公司一間全資附屬公司為其有限責任合夥人，其投資目標為於東亞地區投資房地產項目。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發展及酒店營運，在新加坡商業中心區擁有優質寫字樓大廈權益，以及於亞洲地區擁有酒店權益，包括於新加坡之文華大酒店。儘管目前市況疲弱，該等優質物業仍能為OUE帶來龐大、穩定及經常性之租金收入。

本集團亦於中國參與物業項目，包括位於成都市之力寶大廈及位於北京經濟技術開發區黃金地段之發展項目（「北京經濟技術開發區項目」），本集團於該項目擁有約85.7%權益。根據現時之規劃，北京經濟技術開發區項目包括寫字樓、公寓及購物商場，地盤總面積約為51,209平方米，樓面總面積約為270,000平方米，包括地庫及約170,000平方米之地面。北京經濟技術開發區項目現正處於計劃審批階段，預期興建工程將於明年展開。

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」）繼續為本集團帶來淨收入。澳門經濟於二零零八年上半年相對穩定，但下半年仍難免受到全球金融危機之影響。雖然澳門華人銀行日後之表現將視乎澳門之經濟，但本集團將繼續為澳門華人銀行物色業務機會，以提升其於澳門銀行業之競爭力。

二零零八年，本地股票市場疲弱，市場交投量及公開發售活動大減，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表現及盈利能力受到影響，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環境之發展。

自二零零八年起，本集團一直採取減持股票及增加投資組合之現金之審慎策略，以管理其投資組合。本集團將繼續觀望市場發展，並在管理其投資組合方面繼續專注於改善整體資產質素。

## 供股

為加強其資本基礎及預期市場之不明朗因素不斷增加，本公司於二零零八年六月進行供股，成功籌得資金淨額約464,000,000港元。供股按每持有二十股股份可獲配七股供股股份（連同按每七股成功申請認購之供股股份可獲發三份認股權證之基準派送紅利認股權證）之比例以每股供股股份1.00港元之價格發行471,390,178股供股股份。供股股份及紅利認股權證於二零零八年七月四日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

## 前景

展望未來，市場仍有一段長時期被全球金融海嘯及經濟放緩之陰霾所籠罩。香港及鄰近亞洲國家之經濟亦同樣受到影響。然而，本集團冀望，金融風暴一旦遠去，中國將會是其中一個率先復甦的經濟體，有助帶動香港及其他亞洲國家一併復甦過來。

作為力寶集團之主要物業旗艦，本公司將繼續主力集中於物業投資及發展業務。儘管現時經濟不景，管理層仍對區內中期之前景樂觀。管理層深信，本集團之財務狀況穩健，已準備就緒於機會出現時抓緊具吸引力之投資機會。同時，在管理本集團之物業組合及其他業務，以及評估新投資機會時，管理層將繼續採取審慎之態度。

## 分派

董事已議決不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派付任何末期分派（二零零七年 — 67,300,000港元，相等於每股5港仙）。於二零零八年十月二十一日派付之中期分派為31,800,000港元（二零零七年 — 23,600,000港元），相等於每股1.75港仙（二零零七年 — 1.75港仙），該數額即為截至二零零八年十二月三十一日止年度之分派總額。截至二零零七年十二月三十一日止年度之分派總額為90,900,000港元，相等於每股6.75港仙。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年六月八日星期一至二零零九年六月十日星期三(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。為有權出席本公司即將舉行之股東週年大會(「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以符合出席股東週年大會並於會上投票之資格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，須於二零零九年六月五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。於二零零九年六月十日星期三名列本公司股東名冊上之股東將有權出席股東週年大會並於會上投票。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共34,000股每股面值1.00港元之本公司股份，所有購回股份隨後均被註銷。上述購回之詳情如下：

	購回每股面值 1.00港元之 股份數目	已付每股 最高價格 港元	已付每股 最低價格 港元	已付價格 總額 港元
二零零八年				
十二月	34,000	0.71	0.70	24,120.00
			購回股份所產生之費用	<u>514.18</u>
				<u>24,634.18</u>

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

除本文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 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二零零八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日益重要。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二零零八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（「守則」）之守則條文，惟偏離守則條文第E.1.2條之事宜除外，該守則條文規定上市發行人之董事會主席應出席該發行人之股東週年大會。由於董事會主席李文正博士（「主席」）當時身在外地處理其他業務，故未能出席本公司於二零零八年六月五日舉行之股東週年大會。為遵守守則，主席將盡力出席本公司日後舉行之股東週年大會。

承董事會命  
香港華人有限公司  
董事  
李聯煒

香港，二零零九年四月十七日

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；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