

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

截至二零零九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(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零零八年同期之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	2	109,727	208,187
銷售成本		<u>(25,906)</u>	<u>(94,209)</u>
<b>溢利總額</b>		<b>83,821</b>	113,978
行政開支		(93,772)	(105,756)
其他經營開支		(45,840)	(70,142)
投資物業之公平值收益		7,407	62,899
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值收益／(虧損)淨額		27,948	(151,161)
聯營公司減值虧損撥備之撥回		5,000	18,000
呆壞賬撥備撥回／(撥備)		7,062	(21,603)
出售附屬公司之收益		—	7,417
出售可供出售財務資產之收益		—	5,988
發展中物業之減值虧損撥備		(3,518)	(9,089)
融資成本		(16,643)	(26,038)
所佔聯營公司業績	4	(296,499)	(36,191)
所佔共同控制實體業績		<u>(3,377)</u>	<u>(774)</u>
<b>除稅前虧損</b>	5	<b>(328,411)</b>	(212,472)
所得稅扣抵／(支出)	6	<u>315</u>	<u>(18,065)</u>
<b>年內虧損</b>		<b><u>(328,096)</u></b>	<b><u>(230,537)</u></b>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(325,978)	(227,070)
少數股東權益		<u>(2,118)</u>	<u>(3,467)</u>
		<u><b>(328,096)</b></u>	<u><b>(230,537)</b></u>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股虧損	7		
基本		<u>(17.9)</u>	<u>(13.8)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內虧損	(328,096)	(230,537)
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	11,380	(48,160)
列入綜合收益表中之收益／(虧損)重分類調整		
減值虧損	6,317	—
出售之收益	—	(1,719)
所得稅影響	632	6,620
	<u>18,329</u>	<u>(43,259)</u>
重估批租土地及樓宇之盈餘	32,108	—
所得稅影響	<u>(3,853)</u>	<u>—</u>
	<u>28,255</u>	<u>—</u>
所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)	61,884	(105,120)
折算海外業務之匯兌差額	12,475	(5,144)
終止將附屬公司綜合入賬之儲備撥回	<u>—</u>	<u>(1,252)</u>
年內其他全面收入／(虧損) (扣除稅項)	<u>120,943</u>	<u>(154,775)</u>
年內全面虧損總額	<u>(207,153)</u>	<u>(385,312)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(206,384)	(381,398)
少數股東權益	<u>(769)</u>	<u>(3,914)</u>
	<u>(207,153)</u>	<u>(385,312)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		71,485	71,485
固定資產		19,235	132,625
投資物業		156,874	530,336
發展中物業		726,970	259,482
於聯營公司之權益		3,016,950	3,261,481
於共同控制實體之權益		284,912	254,931
可供出售財務資產		106,337	90,905
持至到期日財務資產		9,431	9,467
貸款及墊款		34,029	41,059
遞延稅項資產		—	184
		<u>4,426,223</u>	<u>4,651,955</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		8,531	11,975
按公平值列入損益賬之財務資產		61,708	47,505
貸款及墊款		160,878	161,390
應收賬款、預付款項及按金	9	82,715	99,619
客戶之信託銀行結餘		630,560	509,355
已抵押定期存款		292	—
國庫票據		19,400	—
現金及銀行結餘		648,221	743,112
		<u>1,612,305</u>	<u>1,572,956</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		49,550	386,182
應付賬款、應計款項及已收按金	10	687,496	606,140
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		165,131	133,220
應付稅項		3,272	9,157
		<u>905,449</u>	<u>1,134,699</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>706,856</u>	<u>438,257</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>5,133,079</u>	<u>5,090,212</u>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	449,808	201,503
遞延稅項負債	<u>31,587</u>	<u>27,792</u>
	<u>481,395</u>	<u>229,295</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>4,651,684</u></u>	<u><u>4,860,917</u></u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	1,816,656	1,818,186
儲備	<u>2,645,512</u>	<u>2,851,404</u>
	4,462,168	4,669,590
少數股東權益	<u>189,516</u>	<u>191,327</u>
	<u><u>4,651,684</u></u>	<u><u>4,860,917</u></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，乃與本集團截至二零零八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，惟有關以下於二零零九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
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
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
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號（經修訂） 香港會計準則第18號（修訂）*	營運分部 財務報告之呈列 香港會計準則第18號收入 — 確定實體為主事人或代理人之附錄之修訂
香港會計準則第23號（經修訂） 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂）	借款成本 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
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
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
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
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
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（由二零零九年七月一日起採納）
香港財務報告準則之改進 （二零零八年十月）**	若干香港財務報告準則之修訂

\* 包含在二零零九年香港財務報告準則之改進（於二零零九年五月頒佈）。

\*\* 本集團採納所有於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之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除外。

除下文所述外，採納以上新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團之全年業績之計算方法並無重大影響：

**(a) 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**

香港財務報告準則第7號之修訂要求對公平值計量和流動資金風險進行額外披露。對於以公平值列報之財務工具，其相關之公平值計量將依據其公平值計量之輸入參數，分三級公平值架構按類別予以披露。此外，現時規定須為第三級公平值計量級別之期初和期末結餘作出對賬，以及披露於公平值架構內各級之間所作之重大轉移。修訂亦釐清關於衍生工具交易以及用於流動資金管理之資產之流動資金風險之披露要求。

**(b) 香港財務報告準則第8號營運分部**

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號分部報告，規定公司應如何報告有關其營運分部之資料，並以主要營運決策者可用作對公司組成部分分配資源及評估其表現之資訊為依據。該準則亦規定須披露有關分部所提供之產品及服務、本集團營運所在地區及來自本集團主要客戶收入之資料。該等經修訂之披露(包括相關經修訂比較資料)已載於本全年業績附註3。

**(c) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報告之呈列**

香港會計準則第1號(經修訂)對財務報告之呈列及披露作出修訂。該經修訂準則將擁有人及非擁有人之權益變動分開。權益變動表僅載入與擁有人進行交易之詳情，而所有非擁有人之權益變動則為單獨項目呈列。此外，該準則引入全面收益表：於損益確認之所有收支項目，連同所有其他直接於權益確認之已確認收支項目，以單一報表或是兩份相連報表呈報。本集團選擇呈報兩份報表。

**(d) 香港財務報告準則之改進(二零零八年十月) — 香港會計準則第40號投資物業之修訂**

香港會計準則第40號之修訂對分類範圍作出了修改，供未來作為投資物業之建造或發展中物業乃分類為投資物業。本集團已於二零零九年一月一日起採納該等修訂。本集團之投資物業會計政策乃於其後按其公允值列賬，而公允值之變動則於損益中確認。由於該等修訂，當物業之公允值首次能可靠地確定或該物業之建築工程已完成(以較早者為準)，在建中之投資物業乃按公允值列賬。

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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</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 — 首次採納者之額外豁免之修訂 <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 — 集團現金結算以股份為基礎之付款交易之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</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24號(經修訂)	有關連人士之披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告 <sup>1</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>3</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>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>5</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>1</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>4</sup>
香港財務報告準則第5號之修訂(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 <sup>1</sup>
香港詮釋第4號(經二零零九年十二月修訂)	租賃 — 釐定香港土地租賃之租期 <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二零零九年之改進，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2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16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，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂於二零一零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> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一一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

## 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業投資	6,015	6,047
物業發展	3,307	84,239
財務投資	5,671	8,133
證券投資	13,821	3,211
企業融資及證券經紀	53,727	65,622
銀行業務	13,815	16,399
其他	<u>13,371</u>	<u>24,536</u>
	<u>109,727</u>	<u>208,187</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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入	9,914	11,650
佣金收入	3,415	4,395
其他收入	<u>486</u>	<u>354</u>
	<u>13,815</u>	<u>16,399</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；及
- (g) 「其他」分部主要包括發展電腦硬件及軟件、放款、提供項目及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。

分部資產不包括遞延稅項資產及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 證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入									
外來	6,015	3,307	5,671	13,821	53,727	13,815	13,371	—	109,727
分部間	—	—	—	—	—	—	6,119	(6,119)	—
總計	<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>19,490</u>	<u>(6,119)</u>	<u>109,727</u>
分部業績	<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>(1,443)</u>	<u>(6,119)</u>	41,171
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)
除稅前虧損									<u>(328,411)</u>
分部資產	166,636	949,989	309,065	177,476	709,506	402,309	12,963	—	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>
資產總值									<u>6,038,528</u>
分部負債	2,482	3,051	—	24	686,227	160,110	1,793	—	853,687
未分配負債									<u>533,157</u>
負債總額									<u>1,386,844</u>

截至二零零八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 證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>									
外來	6,047	84,239	8,133	3,211	65,622	16,399	24,536	—	208,187
分部間	—	—	—	—	519	—	10,309	(10,828)	—
<b>總計</b>	<u>6,047</u>	<u>84,239</u>	<u>8,133</u>	<u>3,211</u>	<u>66,141</u>	<u>16,399</u>	<u>34,845</u>	<u>(10,828)</u>	<u>208,187</u>
<b>分部業績</b>	<u>72,033</u>	<u>(18,149)</u>	<u>7,575</u>	<u>(155,915)</u>	<u>12,770</u>	<u>299</u>	<u>9,766</u>	<u>(9,893)</u>	<u>(81,514)</u>
未分配之企業開支									(70,732)
融資成本									(23,261)
所佔聯營公司業績	(41,541)	(132)	—	—	12	—	5,470	—	(36,191)
所佔共同控制 實體業績	—	(104)	—	—	—	—	(670)	—	(774)
<b>除稅前虧損</b>									<u>(212,472)</u>
<b>分部資產</b>	680,286	247,418	623,393	148,003	586,772	389,514	23,622	—	2,699,008
於聯營公司之權益	2,996,073	254,396	—	—	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>
<b>資產總值</b>									<u>6,224,911</u>
<b>分部負債</b>	5,914	4,986	—	—	575,635	135,856	540	—	722,931
未分配負債									<u>641,063</u>
<b>負債總額</b>									<u>1,363,994</u>

## 地區資料

### (a) 來自外來客戶之收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	74,294	81,842
澳門	16,405	16,399
新加坡共和國	11,004	98,515
其他	8,024	11,431
	<u>109,727</u>	<u>208,187</u>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

### (b) 非流動資產

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	1,570	22,136
澳門	585,674	552,130
新加坡共和國	3,347,174	3,620,411
其他	376,037	356,722
	<u>4,310,455</u>	<u>4,551,399</u>

非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具及遞延稅項資產。

## 一名主要客戶之資料

截至二零零九年及二零零八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

該款項包括本集團於一項物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之所佔虧損約301,114,000港元(二零零八年 — 40,739,000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」)。二零零九年之虧損主要來自OUE及其聯營公司之投資物業公平值虧損淨額及物業發展項目減值虧損。

## 5. 除稅前虧損

除稅前虧損已計入／(扣除)下列項目：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	—	57
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	779	825
可供出售之上市財務資產	1,487	1,189
持至到期日之上市財務資產	848	877
貸款及墊款	642	2,215
銀行業務	9,914	11,650
其他	5,671	8,133
股息收入：		
上市投資	236	433
非上市投資	1,690	1,336
其他非上市投資收入	—	1,124
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	6,734	(4,999)
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,047	2,369
可供出售之非上市財務資產	—	5,988
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	15,915	(27,564)
非上市	12,033	(123,597)
以下項目之減值虧損撥備：		
可供出售之非上市財務資產	(6,317)	(1,611)
一間共同控制實體	(494)	(1,858)
持作銷售之物業	(759)	(389)
銀行業務產生之利息開支	(579)	(1,666)
折舊	(5,810)	(6,363)
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	(19)	2
出售投資物業之虧損	(145)	—
出售存貨之成本	<u>(2,938)</u>	<u>(67,722)</u>

## 6. 所得稅

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港：		
年內支出	386	—
往年超額撥備	(2,139)	—
遞延	<u>(1,554)</u>	<u>(98)</u>
	<u>(3,307)</u>	<u>(98)</u>
海外：		
年內支出	720	6,956
往年超額撥備	(26)	(60)
遞延	<u>2,298</u>	<u>11,267</u>
	<u>2,992</u>	<u>18,163</u>
年內支出／(扣抵)總額	<u><u>(315)</u></u>	<u><u>18,065</u></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%（二零零八年 — 16.5%）計算。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，按當地現行稅率計算。

## 7. 本公司權益持有人應佔每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合虧損325,978,000港元（二零零八年 — 227,070,000港元）；及(ii)年內已發行股份加權平均數1,816,764,000股普通股（二零零八年 — 1,650,016,000股普通股）計算。

### (b) 攤薄後之每股虧損

由於截至二零零九年及二零零八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虧損造成攤薄效應，故並無呈列該等年度攤薄後之每股虧損。

## 8. 分派

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已宣派及支付之中期分派 — 無（二零零八年 — 每股普通股1.75港仙）	—	31,819
擬派之末期分派 — 無（二零零八年 — 無）	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>—</u></u>	<u><u>31,819</u></u>

## 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	38,437	44,010
30日以內	10,414	19,162
31至60日	171	—
61至90日	3	—
	<u>49,025</u>	<u>63,172</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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	650,888	534,248
30日以內	14,604	19,319
	<u>665,492</u>	<u>553,567</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。於二零零九年十二月三十一日，客戶信託銀行結餘總額為630,560,000港元(二零零八年— 509,355,000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

全球金融危機之衝擊持續至二零零九年。儘管已呈復甦跡象，但全球投資環境仍然挑戰重重。各行各業以及各個地區之經濟復甦步伐各有不同。本集團重點投資所在地新加坡以至其他亞洲國家之物業市場仍然呆滯，前景未明，令本集團於二零零九年之整體業績受到影響。

### 年內業績

二零零九年之營業額為110,000,000港元，較二零零八年錄得之208,000,000港元低47%。

本集團於二零零九年錄得股東應佔虧損326,000,000港元，二零零八年則為227,000,000港元。這主要由於本集團聯營公司物業組合之公平值虧損淨額所致。

### 物業投資及發展

隨著中國大陸及澳門物業市場復甦，本集團因而受惠，投資物業年內錄得重估收益淨額7,000,000港元(二零零八年 — 63,000,000港元)。於二零零九年，物業投資業務錄得營業額6,000,000港元(二零零八年 — 6,000,000港元)，溢利8,000,000港元(二零零八年 — 72,000,000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，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第壹萊佛士坊。在過去兩、三年間，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及25 Leonie Hill Road之重建項目。所有21 Angullia Park之權益已於二零零九年十二月售出，以集中資源發展25 Leonie Hill Road。為提高經常性租金收入，OUE已翻新文華大酒店之文華購物廊，將之提升為高級豪華之零售商場。文華購物廊已於二零零九年第四季開幕營業。零售樓面已全部租出。於二零零九年，本集團自該投資錄得所佔虧損301,000,000港元，二零零八年則為41,000,000港元。虧損主要是由於投資物業之公平值虧損淨額及發展物業減值所致。

於二零零八年，一項位於新加坡之住宅發展項目竣工，並售出約96%之單位，剩餘住宅發展項目單位已於二零零九年售出。因此，物業發展業務於二零零九年錄得收益3,000,000港元(二零零八年 — 84,000,000港元)。

本集團就其若干發展項目作出減值虧損撥備。整體而言，物業發展分部錄得虧損5,000,000港元，二零零八年之虧損則為18,000,000港元。

本集團亦參與中國大陸、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。新加坡方面，本集團擁有50%權益位於Sentosa Cove之合營發展項目Marina Collection約於二零一零年底落成，並已推出預售，將於竣工後確認收入。其他項目包括位於新加坡荷蘭路及Kim Seng Road以及位於中國大陸之北京經濟技術開發區之發展項目。

### 財務及證券投資

各國政府推出之刺激經濟措施有助穩定全球股票市場。受惠於流動資金流入市場，本集團之投資組合於年內錄得公平值收益。於二零零九年，財務及證券投資業務錄得38,000,000港元之溢利(二零零八年 — 虧損148,000,000港元)。

然而，金融市場整體前景仍不明朗。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

儘管香港之資本市場於二零零九年逐步復元，但散戶投資者於高度波動之市場中態度保守躊躇。這對本集團之企業融資及證券經紀業務帶來明顯之影響。於二零零九年，該分部營業額下跌至54,000,000港元(二零零八年 — 66,000,000港元)，而來自該分部之溢利則減少至6,000,000港元(二零零八年 — 13,000,000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。雖然經營環境呆滯及不明朗，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，並選擇性地尋求業務增長。在低息環境之下，銀行業務於二零零九年之營業額為14,000,000港元(二零零八年 — 16,000,000港元)，溢利則為1,200,000港元(二零零八年 — 300,000港元)。

### 財務狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產總值輕微減少至6,000,000,000港元(二零零八年 — 6,200,000,000港元)。與物業有關之資產維持於4,400,000,000港元(二零零八年 — 4,400,000,000港元)，佔資產總值之73%(二零零八年 — 71%)。負債總額為1,400,000,000港元(二零零八年 — 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)上升至1.8比1(二零零八年 — 1.4比1)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)減少至499,000,000港元(二零零八年 — 588,000,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款總額為215,000,000港元(二零零八年 — 241,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款205,000,000港元(二零零八年 — 202,000,000港元)及無抵押銀行貸款10,000,000港元(二零零八年 — 39,000,000港元)，均以港元、美元或人民幣計值。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，其中5%之銀行貸款(二零零八年 — 16%)須於一年內償還。本集團於二零零九年十二月三十一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

244,000,000港元(二零零八年 — 192,000,000港元)及40,000,000港元(二零零八年 — 155,000,000港元)。來自力寶之墊款須於二零一一年六月三十日或之前償還，來自第三方之墊款則須於二零一零年六月二十六日或之前償還。於年末，資本負債比率(按貸款總額對股東資金之比率計算)下降至11%(二零零八年 — 13%)。

本集團之資產淨值仍然穩健，達4,500,000,000港元(二零零八年 — 4,700,000,000港元)，相等於每股2.5港元(二零零八年 — 每股2.6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(二零零八年 — 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(二零零八年 — 無)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額增加至165,000,000港元(二零零八年 — 120,000,000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

於二零零九年十二月三十一日，本集團約有207名僱員(二零零八年 — 215名僱員)。年內員工總成本(包括董事酬金)為63,000,000港元(二零零八年 — 76,000,000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

二零一零年是另一個充滿挑戰之年度。營商環境仍然對全球各地之公司帶來重重挑戰。然而，本集團對亞太地區之中期前景仍然樂觀。中國及亞太區其他經濟體系似乎正帶領全球經濟復甦。本集團將繼續集中於亞太地區之發展。同時，本集團將繼續審慎管理其物業及投資組合。

## 業務回顧

二零零八年出現之全球經濟衰退影響既深遠又廣泛，並蔓延至二零零九年。世界各地之市場於二零零九年上半年在經濟方面仍面臨重重挑戰。有見及此，為重拾市場信心及平穩，全球各地政府均採取規模前所未見的干預行動，施行「量化寬鬆」之財政及貨幣措施。有關措施阻止了經濟崩潰的出現，全球市場於下半年之表現更有所改善。然而，要全球經濟回復至金融海嘯前之繁華景象，恐怕不是一朝一夕之事。中國大陸、新加坡及本集團擁有投資的其他亞洲國家的物業市場之經濟均受到類似影響。

由於經濟不明朗及市場低迷，本集團於二零零九年之表現也受到不利影響。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得經審核股東應佔綜合虧損約326,000,000港元，而二零零八年同期則錄得虧損227,000,000港元。虧損主要由於本集團聯營公司之物業組合錄得公平值虧損淨額所致。

在經濟下滑之影響下，新加坡之物業市場大部份於二零零九年上半年都停滯不前。然而，到二零零九年下半年經濟回復動力，物業市場才漸見回升。本集團於過去幾年曾參與發展新加坡多項物業項目。這些項目主要為中期發展項目，將會於未來數年間完成。

本集團於一間合營企業擁有50%權益，成立該企業乃為收購及發展位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove之物業(「Marina Collection」)。該發展項目包括合共124幢高級豪華住宅單位，可銷售總面積約為29,808平方米。興建工程已經展開，預期將於二零一零年底完成。Marina Collection之預售正在進行。隨著鄰近之賭場與娛樂及渡假綜合項目開幕，董事會對Marina Collection之前景相當樂觀。

本集團於一間合營企業擁有30%權益，成立該企業乃為收購及發展位於新加坡荷蘭路53號之地盤，地盤面積約為3,376平方米。現時計劃將該物業(現名為「The Holland Collection」)發展為豪華住宅，可銷售總面積約為5,497平方米，預期將於二零一一年底完成。

本集團亦於一間合營企業擁有50%權益，該企業已收購位於新加坡Kim Seng Road 100號之物業。該物業之地盤面積約為5,611平方米，將被重新發展為住宅(現名為「Centennia Suites」)，可銷售面積約為16,182平方米，預期將於二零一四年完成。住宅單位之預售剛展開，且市場反應令人鼓舞。

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，其投資目標為於亞洲地區投資房地產項目。於二零零九年底，LAAP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，例如第壹萊佛士坊，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。位於文華大酒店之文華購物廊已完成翻新工程，文華購物廊被提升為高級豪華之零售商場，零售樓面約為126,000平方呎。文華購物廊之出租率達100%。該等優質物業可為OUE帶來龐大、穩定及經常性之收入。LAAP於二零一零年三月收購由合營企業夥伴直接及間接持有之OUE權益，使其於OUE之控股權益增加至約88.52%。

本集團亦於中國大陸參與物業項目，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85.7%權益。北京經濟技術開發區項目之地盤總面積約為51,209平方米，根據現時之規劃，北京經濟技術開發區項目將發展為寫字樓、住宅公寓、零售部份及停車場，建築樓面總面積約為270,000平方米（包括地庫）。北京經濟技術開發區項目之地盤準備工作正在進行中，該項目已引起於中國大陸境內營運之商業企業之強烈興趣。有待中國政府機關之批准，本集團於北京經濟技術開發區項目之權益將於應付中國合營夥伴之費用相應減少時輕微削減至80%。

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。澳門經濟於二零零九年上半年繼續受到全球金融危機所打擊。隨著全球經濟復甦，澳門經濟於二零零九年下半年方告反彈。雖然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，但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。

二零零九年首季，香港股票市場相對疲弱及淡靜，致使市場交投量及公開發售活動減少。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。由於全球及本地股票市場於二零零九年第二季開始復原，本集團證券經紀業務之表現因而改善。本地股票市場之前景將視乎中國及全球市場之持續復甦而定。

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

儘管二零零九年全球各國已避過了一場環球金融風暴以及全球經濟衰退發生，但步向全面復甦之路途仍然障礙重重。銀行要重建其資產負債表、企業重新投資及消費者償減債務以至重新開始消費，均需要一段時間。中國及其他亞太地區之經濟體系在全球經濟復甦方面似乎已擔當起領導角色。此從最近數月之經濟指標數據中可見一斑。

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。管理層看好亞太地區之中期前景，但對近期前景仍抱持觀望態度。因此，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

董事已議決就截至二零零九年十二月三十一日止年度不建議作任何分派（二零零八年 — 31,800,000港元，為相等於每股1.75港仙之中期分派）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年六月四日星期五至二零一零年六月八日星期二(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，須於二零一零年六月三日星期四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。於二零一零年六月八日星期二名列本公司股東名冊上之股東將有權出席即將舉行之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1,534,000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：

月份	購回每股面值 1.00港元之 股份數目	每股價格或 已付每股 最高價格	已付每股 最低價格	已付 價格總額
二零零九年		港元	港元	港元
一月	1,192,000	0.70	0.67	822,280
二月	96,000	0.69	0.67	65,060
三月	236,000	0.63	0.59	142,980
四月	<u>10,000</u>	0.52	不適用	<u>5,200</u>
總額	<u>1,534,000</u>			1,035,520
			購回股份 所產生之費用	<u>7,504</u>
			已付代價總額	<u>1,043,024</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，即容夏谷先生(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二零零九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二零零九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，二零一零年四月九日

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