

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

### 截至二零一一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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一零年同期之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	2	103,269	121,600
銷售成本		(19,304)	(22,449)
<b>溢利總額</b>		<b>83,965</b>	99,151
行政開支		(106,725)	(102,137)
其他經營開支		(78,034)	(44,422)
投資物業之公平值收益		5,314	2,146
出售可供出售財務資產之收益／(虧損)		4,767	(244)
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值收益／(虧損)淨額		(18,511)	8,343
融資成本		(8,098)	(9,825)
所佔聯營公司業績	4	973,390	2,252,385
所佔共同控制實體業績		17,180	671
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>873,248</b>	2,206,068
所得稅	6	(1,180)	(1,118)
<b>年內溢利</b>		<b>872,068</b>	2,204,950

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人		<b>870,919</b>	2,207,172
非控股權益		<b>1,149</b>	(2,222)
		<u><b>872,068</b></u>	<u>2,204,950</u>
		<b>港仙</b>	<b>港仙</b>
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本	7	<u><b>44.9</b></u>	<u>121.5</u>
攤薄		<u><b>44.8</b></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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	872,068	2,204,950
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	(1,078)	(13,473)
出售之重分類調整	85	(771)
所得稅影響	(213)	(1,800)
	<u>(1,206)</u>	<u>(16,044)</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	(2,559)	231,518
所佔一間聯營公司現金流對沖公平值變動之有效部分	2,823	(7,159)
所佔折算海外業務之匯兌差額	(70,144)	413,254
	<u>(69,880)</u>	<u>637,613</u>
折算海外業務之匯兌差額	<u>(1,593)</u>	<u>78,767</u>
年內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	<u>(72,679)</u>	<u>700,336</u>
年內全面收入總額	<u><u>799,389</u></u>	<u><u>2,905,286</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	795,247	2,897,221
非控股權益	4,142	8,065
	<u><u>799,389</u></u>	<u><u>2,905,286</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		71,485	71,485
固定資產		137,169	139,397
投資物業		171,408	162,055
發展中物業		1,347,459	906,477
於聯營公司之權益		7,589,494	6,611,610
於共同控制實體之權益		185,613	303,600
可供出售財務資產		46,304	90,513
持至到期日財務資產		27,265	11,832
貸款及墊款		41,541	34,197
		<u>9,617,738</u>	<u>8,331,166</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		8,545	8,554
按公平值列入損益賬之財務資產		92,442	50,936
貸款及墊款		199,578	183,528
應收賬款、預付款項及按金	9	117,323	102,287
客戶之信託銀行結餘		550,716	560,850
受限制現金		466,295	308
國庫票據		—	9,700
現金及銀行結餘		406,508	493,134
		<u>1,841,407</u>	<u>1,409,297</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		67,349	291,771
應付賬款、應計款項及已收按金	10	1,313,919	870,014
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		120,225	138,772
應付稅項		1,821	3,146
		<u>1,503,314</u>	<u>1,303,703</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>338,093</u>	<u>105,594</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>9,955,831</u>	<u>8,436,760</u>

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	699,057	240,927
遞延稅項負債	35,808	34,292
	<u>734,865</u>	<u>275,219</u>
<b>資產淨值</b>	<u><b>9,220,966</b></u>	<u><b>8,161,541</b></u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	2,003,215	1,816,715
儲備	7,128,598	6,232,234
	<u>9,131,813</u>	<u>8,048,949</u>
非控股權益	89,153	112,592
	<u><b>9,220,966</b></u>	<u><b>8,161,541</b></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，乃與本集團截至二零一零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，惟有關以下於二零一一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(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
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露
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
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
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
香港財務報告準則二零一零年之改進	於二零一零年五月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

採納以上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。

## 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業投資	11,543	10,032
財務投資	4,708	2,767
證券投資	15,972	12,910
企業融資及證券經紀	43,831	49,057
銀行業務	11,393	13,500
項目管理	4,806	20,249
其他	11,016	13,085
	<b>103,269</b>	<b>121,600</b>

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息收入	9,199	9,827
佣金收入	1,916	3,149
其他收入	278	524
	<u>11,393</u>	<u>13,500</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。

截至二零一一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	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)	—
<b>總計</b>	<b>11,543</b>	<b>—</b>	<b>4,708</b>	<b>15,972</b>	<b>43,831</b>	<b>11,393</b>	<b>9,135</b>	<b>17,914</b>	<b>(11,227)</b>	<b>103,269</b>
<b>分部業績</b>	<b>10,257</b>	<b>(35,805)</b>	<b>4,254</b>	<b>(2,253)</b>	<b>(21,281)</b>	<b>136</b>	<b>(8,305)</b>	<b>9,664</b>	<b>(11,227)</b>	<b>(54,560)</b>
未分配之企業開支										(54,664)
融資成本										(8,098)
所佔聯營公司業績	703,491	264,331	—	—	—	—	—	5,568	—	973,390
所佔共同控制實體業績	—	17,180	—	—	—	—	—	—	—	17,180
除稅前溢利										<b>873,248</b>
<b>分部資產</b>	<b>287,492</b>	<b>1,963,016</b>	<b>256,675</b>	<b>166,011</b>	<b>674,841</b>	<b>267,081</b>	<b>11,659</b>	<b>27,576</b>	<b>—</b>	<b>3,654,351</b>
於聯營公司之權益	7,051,866	536,412	—	—	778	—	—	438	—	7,589,494
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										<b>11,459,145</b>
<b>分部負債</b>	<b>5,430</b>	<b>692,884</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>597,098</b>	<b>122,958</b>	<b>136</b>	<b>2,954</b>	<b>—</b>	<b>1,421,460</b>
未分配負債										816,719
負債總額										<b>2,238,179</b>

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	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)	—
<b>總計</b>	<b>10,032</b>	<b>—</b>	<b>2,767</b>	<b>12,910</b>	<b>49,057</b>	<b>13,500</b>	<b>36,510</b>	<b>20,430</b>	<b>(23,606)</b>	<b>121,600</b>
<b>分部業績</b>	<b>4,893</b>	<b>(7,387)</b>	<b>2,446</b>	<b>19,093</b>	<b>(2,165)</b>	<b>707</b>	<b>13,261</b>	<b>(2,475)</b>	<b>(23,606)</b>	<b>4,767</b>
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										<b>2,206,068</b>
<b>分部資產</b>	<b>302,836</b>	<b>1,083,931</b>	<b>245,930</b>	<b>153,281</b>	<b>694,638</b>	<b>294,063</b>	<b>21,942</b>	<b>26,675</b>	<b>—</b>	<b>2,823,296</b>
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										1,957
資產總值										<b>9,740,463</b>
<b>分部負債</b>	<b>12,360</b>	<b>205,950</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>628,303</b>	<b>136,281</b>	<b>314</b>	<b>2,939</b>	<b>—</b>	<b>986,147</b>
未分配負債										592,775
負債總額										<b>1,578,922</b>



## 地區資料

### (a) 來自外來客戶之收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	60,756	64,708
澳門	14,184	16,234
中國大陸	10,267	7,518
新加坡共和國	11,085	26,653
其他	6,977	6,487
	<u>103,269</u>	<u>121,600</u>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

### (b) 非流動資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	1,658	1,283
澳門	631,707	594,658
中國大陸	940,827	524,491
新加坡共和國	7,883,904	7,024,988
其他	86,073	83,401
	<u>9,544,169</u>	<u>8,228,821</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。

## 一名主要客戶之資料

截至二零一一年及二零一零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Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之所佔溢利約703,491,000港元(二零一零年—2,241,768,000港元)及於Lippo Marina Collection Pte. Ltd.(「Lippo Marina」)之所佔溢利約264,331,000港元(二零一零年—5,043,000港元)。LAAP乃一項物業基金，其目標為投資於亞洲之房地產。LAAP投資一間主要從事物業投資及發展以及酒店業務之新加坡共和國上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。二零一一年之溢利主要來自OUE經常性收入增加及其投資物業之公平值收益。Lippo Marina乃就位於新加坡共和國名為Marina Collection之物業發展項目而成立。Marina Collection已於二零一一年四月竣工，並於年內確認已出售單位產生之所佔溢利。

## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	324	529
可供出售之上市財務資產	1,526	1,486
持至到期日之上市財務資產	1,770	891
貸款及墊款	1,831	693
銀行業務	9,199	9,827
其他	4,708	2,767
股息收入：		
上市投資	1,247	728
非上市投資	391	621
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	5,230	3,293
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	5,484	5,362
可供出售之非上市財務資產	4,767	(244)
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	(21,339)	2,934
非上市	2,828	5,409
發展中物業之減值虧損撥備	(189)	(180)
呆壞賬撥備	(5,475)	(6,309)
銀行業務產生之利息開支	(738)	(531)
出售一間附屬公司之收益	—	790
折舊	(9,828)	(4,603)
出售固定資產之收益	10	15

## 6. 所得稅

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港：		
年內支出	477	488
往年撥備不足／(超額撥備)	172	(469)
	649	19
海外：		
年內支出	97	757
往年超額撥備	(378)	(244)
遞延	812	586
	531	1,099
年內支出總額	1,180	1,118

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%(二零一零年 — 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

### (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；及(ii)年內已發行股份加權平均數1,939,183,000股普通股(二零一零年 — 1,816,660,000股普通股)計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利

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股普通股計算如下：

	股份數目 二零一一年
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
	<u>1,942,256,000</u>

由於截至二零一零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. 分派

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
擬派之末期分派 — 每股普通股2港仙 (二零一零年 — 2港仙)	40,034	36,808
擬派之特別末期分派 — 每股普通股1港仙 (二零一零年 — 無)	20,017	—
	<u>60,051</u>	<u>36,808</u>

年內擬派之末期分派及特別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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	50,076	42,224
30日以內	5,649	35,717
61至90日	—	4
91至180日	125	—
超逾180日	9	—
	<u>55,859</u>	<u>77,945</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。

## 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	435,334	585,921
30日以內	169,644	33,269
	<u>604,978</u>	<u>619,190</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。於二零一一年十二月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為550,716,000港元(二零一零年 — 560,850,000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

美國經濟前景不明朗，加上歐洲主權債務危機蔓延全球，令二零一一年全球經濟環境陰霾重重。中國大陸方面，中央政府已採取加強緊縮之經濟政策務求令經濟降溫。本集團於二零一一年錄得股東應佔溢利871,000,000港元(二零一零年 — 2,207,000,000港元)。除一般經營收入外，本集團亦受惠於本集團之聯營公司經常性收入增加及其投資物業之公平值收益，以及年內新加坡之物業發展項目於竣工後所得之所佔溢利。溢利減少主要由於本集團之聯營公司投資物業之公平值收益較去年減少所致。

### 年內業績

#### 物業投資

物業投資業務之收入於二零一一年增至12,000,000港元(二零一零年 — 10,000,000港元)，此乃由於成都力寶大廈租金水平上升。此外，受惠於本集團之投資物業重估收益，該分部錄得溢利10,000,000港元(二零一零年 — 5,000,000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(連同其附屬公司，合稱「LAAP集團」)。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新收購之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。毗鄰Marina Bay之優質寫字樓華聯海灣大廈，於二零一一年一月取得臨時入伙紙，並開始產生租金收入。連同於二零一零年九月收購之星展大廈第一及第二座，以及位於新加坡烏節路之高級豪華零售商場文華購物廊，投資物業組合為OUE帶來更高之經常性收入來源。OUE亦持有毗鄰Marina Bay、位於新加坡中心金融商業區之第壹萊佛士坊之權益。第壹萊佛士坊第二座(一座連接第壹萊佛士坊第一座、樓高38層之甲級寫字樓)預期於二零一二年開始出租。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亦已開始預售。年內，本集團自LAAP集團錄得所佔溢利703,000,000港元(二零一零年 — 2,242,000,000港元)。溢利主要來自華聯海灣大廈之公平值收益，以及由於酒店分部及物業投資分部收入增加所致。LAAP於OUE之控股權益由二零一零年十二月三十一日約67.1%減少至二零一一年十二月三十一日約65.6%。年內，LAAP集團直接於儲備中錄入所佔股本權益淨增長94,000,000港元，主要由OUE回購其股份引致。

#### 物業發展

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。

於新加坡，分別位於Sentosa Cove及荷蘭路之合營發展項目Marina Collection及The Holland Collection已於二零一一年竣工。已出售單位所產生之溢利已於年內確認，本集團因而自該等

項目錄得所佔溢利282,000,000港元。位於Kim Seng Road之另一物業發展項目Centennia Suites之預售已展開，而所有單位於二零一零年經已售罄。預期Centennia Suites將於二零一三年竣工，所產生之溢利將於發展項目竣工後確認。

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施工進度良好，預期於二零一三年竣工。預售許可證已於二零一一年七月取得，並已開始預售。

位於澳門之物業發展項目「亮點」之地基工程經已於二零一一年展開，並由十一月起開始預售，反應理想。預期「亮點」將於二零一四年落成。

### 財務及證券投資

全球投資市場艱險，充滿不明朗因素。預料市場日後將出現波動，本集團在管理其投資組合時保持小心審慎，不斷致力改善整體資產質素。於二零一一年，財務及證券投資業務錄得21,000,000港元(二零一零年 — 16,000,000港元)之收入，並錄得2,000,000港元(二零一零年 — 22,000,000港元)之淨溢利。淨溢利之下跌主要由於證券投資之公平值虧損所致。

### 企業融資及證券經紀

於二零一一年，市場氣氛受日本大地震後經濟不景、歐元區金融危機及通脹壓力等不明朗因素拖累。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亦受到影響。於二零一一年錄得營業額44,000,000港元(二零一零年 — 49,000,000港元)，而虧損則為21,000,000港元(二零一零年 — 2,000,000港元)。

### 銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」，澳門一間持牌銀行)為本公司之全資附屬公司。雖然自二零一零年起澳門經濟已復甦，然而由於經營成本持續上升及通脹壓力，經營環境仍然困難。澳門華人銀行仍能維持客戶及貸款組合之質素，而管理層繼續對放貸採取審慎措施，並在適當範疇尋求業務增長。銀行業務錄得11,000,000港元之營業額(二零一零年 — 14,000,000港元)，並為本集團貢獻溢利。

### 其他業務

由於本集團管理之大部分物業發展項目經已竣工或接近落成階段，項目管理分部之收益下跌至5,000,000港元(二零一零年 — 20,000,000港元)，並錄得虧損8,000,000港元(二零一零年 — 溢利13,000,000港元)。

### 財務狀況

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產總值增加至11,500,000,000港元(二零一零年 — 9,700,000,000港元)。與物業有關之資產增加至10,000,000,000港元(二零一零年 —

8,300,000,000港元)，佔資產總值之87%（二零一零年 — 85%）。負債總額增加至2,200,000,000港元（二零一零年 — 1,600,000,000 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）為1.2比1（二零一零年 — 1.1比1）。本集團之資產淨值仍然穩健，增加至9,100,000,000港元（二零一零年 — 8,000,000,000港元），相等於每股4.6港元（二零一零年 — 每股4.4港元）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款（銀行業務應佔者除外）增加至766,000,000港元（二零一零年 — 533,000,000港元）。銀行貸款總額為709,000,000港元（二零一零年 — 348,000,000港元），均以港元及人民幣計值（二零一零年 — 以人民幣及美元計值）。銀行貸款乃以本集團若干物業之第一法定按揭及若干銀行存款作抵押。銀行貸款均按浮動利率計息，約10%（二零一零年 — 84%）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（二零一零年 — 185,000,000港元）。該墊款須於二零一三年十二月三十一日或之前償還。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）輕微上升至7%（二零一零年 — 6%）。

年內，186,500,173份本公司之認股權證以每股1.25港元獲行使，總認購價值約為233,000,000港元。本公司已於此等認股權證獲行使時，發行186,500,173股每股面值1.00港元之普通股。

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（二零一零年 — 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（二零一零年 — 無）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額增加至715,000,000港元（二零一零年 — 556,000,000港元），主要由於澳門及北京之物業發展項目引致。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

於二零一一年十二月三十一日，本集團約有220名僱員（二零一零年 — 198名僱員）。年內錄入收益表之員工成本（包括董事酬金）為71,000,000港元（二零一零年 — 72,000,000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

二零一二年將繼續充滿挑戰，歐洲主權債務危機不僅造成歐元區經濟動盪，亦令全球經濟受到困擾。除非歐洲債務問題獲得解決，否則市場日漸憂慮全球經濟動盪可能會加劇。儘管國內之通脹壓力及緊縮貨幣政策有所紓緩，營商環境仍然艱巨。然而，就中期而言，本集團對亞太區之前景仍然正面，並將繼續專注於該區之業務發展。本集團將保持敏銳觸角，以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。

## 業務回顧

二零一一年為全球主要經濟體系面臨困難及挑戰之一年。多個歐洲國家之主權債務危機不斷擴大、美國長期主權債務評級下調、美國經濟復甦持續乏力、以及日本仍受毀滅性之地震、海嘯及核洩漏事故之後遺症所困擾，凡此種種均令主要經濟體系蒙受拖累，未見增長跡象。由於消費者及投資者信心及就業市場仍然疲弱，主要經濟體系之前景持續呆滯。反之，亞洲大部分地區(日本以外)於二零一一年則錄得穩定之增長。

由於內需強勁及出口表現持續向好，中國仍是亞洲經濟增長之動力。然而，鑒於通脹增長遠高於目標水平，中央銀行於二零一一年上半年再次採取貨幣措施，限制信貸擴張以壓抑通脹，有關措施其中包括調高銀行準備金率要求及人民幣基本利率。此等貨幣措施似乎已見成效。除中國以外，東南亞國家(包括新加坡)亦是亞洲經濟持續穩定增長之主要動力。

受惠於本集團業務所在亞洲地區穩定之經濟增長，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利約871,000,000港元，而二零一零年則錄得溢利2,207,000,000港元。溢利主要來自年內本集團聯營公司之一項投資物業之公平值收益，以及位於新加坡之物業發展項目於竣工後出售若干住宅單位之所佔溢利。

於新加坡，全新綜合度假項目開幕，旅客絡繹不絕，加上其仍為亞洲主要金融中心之一，故該國之經濟於二零一一年持續增長。物業市場表現強勁，尤以寫字樓及商業部份為然，令本集團於新加坡之表現大為受惠。

「Marina Collection」(本集團擁有其50%權益)已於二零一一年取得法定竣工證明書。「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52個住宅單位經已售出，若干單位則已租出。二零一一年年底出售單位之溢利已於本集團之二零一一年全年業績確認。隨著聖陶沙島之賭場與娛樂綜合項目開幕，本集團對「Marina Collection」之前景充滿信心。

本集團擁有位於新加坡荷蘭路53號之「The Holland Collection」30%之權益。其地盤面積約為3,376平方米，已發展成低密度豪華住宅，可銷售總面積約為5,497平方米，於二零一一年九月取得臨時入伙紙。此項目之26個住宅單位經已全部售出。

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，將重新發展為住宅，可銷售面積約為16,182平方米。預期將於二零一三年落成。此項目之97個住宅單位經已全部預售。



Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」，連同其附屬公司，合稱「LAAP集團」)之成立目標為投資亞洲地區房地產及酒店服務業，本公司一間全資附屬公司為其有限責任合夥人。於二零一一年十二月三十一日，LAAP集團持有新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」)約65.6%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、華聯海灣大廈及星展大廈第一及第二座，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。於二零一一年七月，OUE完成收購皇冠假日樟宜機場酒店之100%股權。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，現已接近全部租出。華聯海灣大廈之寫字樓發展項目已於二零一一年一月完工。預期此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。

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」)。北京經濟技術開發區項目(本集團擁有其80%權益)之地盤總面積約為51,209平方米，將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)。大部分上蓋工程經已完成，預期整個項目將於二零一三年完成。預售已於二零一一年下半年展開，反應理想。於二零一二年三月二十四日，約47%之可銷售總面積經已售出。

本集團將發展位於澳門海邊馬路83號之地盤為住宅發展項目(現名為「亮點」)，地盤面積約為3,398平方米。本集團擁有此項目100%之權益，此項目將發展成311個住宅單位，可銷售總面積約為26,025平方米。地基工程已於二零一一年尾展開。預計將於二零一四年完成，預售經已展開且市場反應理想。

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，於二零一一年，在澳門強勁之經濟表現中表現平穩。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，但本地股票市場於二零一一年仍然疲弱及呆滯，首次公開招股活動淡靜。由於市況持續不明朗，散戶投資者對是否入市仍在觀望及抱審慎態度。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。

於二零零八年，本公司發行202,024,362份認股權證（「認股權證」），每份認股權證之持有人可按認購價1.25港元認購本公司一股普通股。根據認股權證文據之條款及條件，認股權證所附之認購權已於二零一一年七月四日屆滿，認股權證於香港聯合交易所有限公司之上市地位亦於同日撤回。直至認股權證屆滿時，隨附於合共186,563,826份認股權證之認購權（總認購價值約為233,000,000港元）已獲認股權證持有人行使。

## 前景

亞洲前景仍然向好，然而，美國及歐洲之經濟持續不明朗，顯示全球經濟復甦將會緩慢。美國經濟持續疲弱，加上歐洲主權債務危機，將繼續拖累全球經濟復甦。對亞洲大部份國家而言，市場流動資金充裕引致之低息環境，已加劇通脹壓力。有見及此，中國及印度等國家已實施信貸緊縮及嚴格調控措施，以解決通脹問題。

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。因此，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（「2012年股東週年大會」）上，向股東建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度作末期分派每股2港仙（二零一零年 — 每股2港仙）及特別末期分派每股1港仙（二零一零年 — 無），為數合共約60,000,000港元（二零一零年 — 約39,300,000港元）。末期分派及特別末期分派將於二零一二年七月六日星期五派付予於二零一二年六月十三日星期三名列本公司股東名冊上之股東。此等分派為截至二零一一年十二月三十一日止年度之分派總額（二零一零年 — 約39,300,000港元）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零一二年五月三十一日星期四至二零一二年六月五日星期二（包括首尾兩天），在該期間將不會為股份過戶辦理登記，以確定有權出席2012年股東週年大會並於會上表決之股東資格。為符合出席2012年股東週年大會並於會上表決之資格，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於二零一二年五月三十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；及
- (ii) 由二零一二年六月十一日星期一至二零一二年六月十三日星期三（包括首尾兩天），在該期間將不會為股份過戶辦理登記，以確定有權獲取建議末期分派及特別末期分派之股東資格。為符合獲取建議末期分派及特別末期分派之資格，所有股份之過戶連同有關之股票

及過戶表格，須於二零一二年六月八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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一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二零一一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二零一一年十二月三十一日止年度已遵守於二零一二年四月一日前適用之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，二零一二年三月二十九日

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