

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)

第二份中期業績

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月

香港華人有限公司(「本公司」)截至二零一二年十二月三十一日止十二個月之第二份未經審核綜合中期業績乃因財政年度結算日已由十二月三十一日更改為三月三十一日而編製，有關詳情已載於本公司於二零一二年十二月二十八日作出之公佈內。本公司董事會公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止十二個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一一年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月

	附註	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經重列)
收入	2	102,315	103,269
銷售成本		(14,702)	(19,304)
溢利總額		87,613	83,965
行政開支		(101,469)	(106,725)
其他經營開支		(29,004)	(73,277)
投資物業之公平值收益		17,787	5,314
出售固定資產之收益		16,704	10
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值虧損淨額		(548)	(18,511)
融資成本		(3,983)	(8,098)
所佔聯營公司業績	4	(94,355)	1,124,765
所佔共同控制實體業績		(346)	17,180
除稅前溢利／(虧損)	5	(107,601)	1,024,623
所得稅	6	(7,230)	(1,180)
期內溢利／(虧損)		(114,831)	1,023,443

	附註	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經重列)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(111,962)	1,022,294
非控股權益		(2,869)	1,149
		<u>(114,831)</u>	<u>1,023,443</u>
		港仙 (未經審核)	港仙 (經重列)
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	7		
基本		<u>(5.6)</u>	<u>52.7</u>
攤薄		<u>(5.6)</u>	<u>52.6</u>

有關分派之詳情，載於中期業績附註8。

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月

	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經重列)
期內溢利／(虧損)	(114,831)	1,023,443
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	5,292	(1,078)
出售之重分類調整	(325)	85
所得稅影響	(1,838)	(213)
	<u>3,129</u>	<u>(1,206)</u>
重估批租土地及樓宇之盈餘	8,885	—
所得稅影響	(1,066)	—
	<u>7,819</u>	<u>—</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	110,707	(2,559)
所佔一間聯營公司現金流對沖公平值變動之有效部份	4,336	2,823
所佔折算海外業務之匯兌差額	409,885	(82,832)
	<u>524,928</u>	<u>(82,568)</u>
折算海外業務之匯兌差額	<u>26,762</u>	<u>(1,593)</u>
期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	<u>562,638</u>	<u>(85,367)</u>
期內全面收入總額	<u>447,807</u>	<u>938,076</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	449,290	933,934
非控股權益	(1,483)	4,142
	<u>447,807</u>	<u>938,076</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經重列)
非流動資產			
商譽		71,485	71,485
固定資產		16,182	137,169
投資物業		201,290	171,408
於聯營公司之權益	4	9,112,397	8,381,354
於共同控制實體之權益		15,917	185,613
持至到期日財務資產		—	27,265
可供出售財務資產		99,090	46,304
貸款及墊款		72,235	41,541
		<u>9,588,596</u>	<u>9,062,139</u>
流動資產			
持作銷售之物業		8,527	8,545
發展中物業		2,274,684	1,347,459
貸款及墊款		292,106	199,578
應收賬款、預付款項及按金	9	359,974	117,323
按公平值列入損益賬之財務資產		71,165	92,442
客戶之信託銀行結餘		417,293	550,716
受限制現金		834,594	466,295
國庫票據		4,850	—
現金及銀行結餘		923,759	406,508
		<u>5,186,952</u>	<u>3,188,866</u>
流動負債			
銀行及其他金融機構之存款及結餘		5,000	—
銀行及其他貸款		479,650	67,349
應付賬款、應計款項及已收按金	10	3,218,037	1,313,919
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		246,133	120,225
應付稅項		2,300	1,821
		<u>3,951,120</u>	<u>1,503,314</u>
流動資產淨值		<u>1,235,832</u>	<u>1,685,552</u>
資產總值減流動負債		<u>10,824,428</u>	<u>10,747,691</u>

	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經重列)
非流動負債		
銀行及其他貸款	211,931	699,057
遞延稅項負債	44,517	35,808
	<u>256,448</u>	<u>734,865</u>
資產淨值	<u>10,567,980</u>	<u>10,012,826</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	1,998,280	2,003,215
儲備	8,501,805	7,920,458
	<u>10,500,085</u>	<u>9,923,673</u>
非控股權益	67,895	89,153
	<u>10,567,980</u>	<u>10,012,826</u>

附註：

1. 主要會計政策

本中期業績乃未經審核、簡明及已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告而編製。本中期業績已經本公司之審核委員會審閱。

根據二零一二年十二月二十八日之董事會決議案，本公司財政年度結算日已由十二月三十一日更改為三月三十一日。因此，本財政期間將涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一三年三月三十一日止十五個月期間。現呈列之中期業績涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止十二個月期間，而本中期業績之比較數字則涵蓋自二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止十二個月期間。

編製本中期業績所採納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零一一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，惟以下所述者除外。

本集團已於本期間之中期業績首次採納下列於二零一二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」）、香港會計準則及詮釋（下文統稱為「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 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂
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 — 財務資產之轉讓之修訂
香港會計準則第12號（修訂）	香港會計準則第12號所得稅 — 遞延稅項：變現相關資產之修訂

除下文進一步闡釋香港會計準則第12號（修訂）之影響外，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中期業績之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第12號（修訂）闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項。修訂引入一項可推翻推定，按公平值計量之投資物業之遞延稅項，應按其賬面值將會藉出售而收回之基準而釐定。此外，修訂納入香港（常務詮釋委員會）-詮釋第21號所得稅 — 已重估非折舊資產之收回早前所載規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項必須按銷售基準計量。

於過往年度，遞延稅項乃基於投資物業之賬面值將會藉使用方式而收回之基準而釐定。於採納香港會計準則第12號(修訂)後，遞延稅項乃基於投資物業之賬面值將會藉出售而收回之基準而釐定，惟可予折舊及持有目的為不斷消耗投資物業所包含之大部分經濟利益(而非透過出售)之投資物業，則繼續藉使用方式而收回之基準而釐定。此項會計政策之變動已被追溯應用，其影響概述如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所佔聯營公司業績增加／(減少)	(10,067)	151,375
所佔聯營公司之其他全面收入增加／(減少)	48,484	(12,688)
每股基本盈利增加／(減少)(港仙)	(0.5)	7.8
攤薄後之每股盈利增加／(減少)(港仙)	(0.5)	7.8
於聯營公司之權益增加	863,221	791,860
匯兌均衡儲備增加	83,794	35,310
可分派儲備增加	779,427	756,550

此外，本集團已自願改變有關擬出售發展中物業分類為流動／非流動資產之會計政策。於過往年度，本集團於財務狀況表內將擬出售發展中物業分類為非流動資產之發展中物業，倘工程預計於報告期末起一年內完成，則會轉為流動資產下之發展中物業。根據經修訂之會計政策，擬出售發展中物業分類為流動資產。董事認為，根據經修訂政策編製之財務報告書將為財務報告書使用者提供更多相關資料，並令本集團與房地產行業之其他實體採納之處理方法一致。該政策之變動已被追溯應用，比較數字經已重列。

上述變動並無影響簡明綜合收益表。對簡明綜合財務狀況表之影響概述如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產		
發展中物業減少	2,274,684	1,347,459
流動資產		
發展中物業增加	2,274,684	1,347,459

上述變動並無對本集團之資產淨值造成影響。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業投資	13,042	11,543
財務投資	9,194	4,708
證券投資	9,319	15,972
企業融資及證券經紀	32,287	43,831
銀行業務	14,431	11,393
項目管理	12,972	4,806
其他	11,070	11,016
	102,315	103,269

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入	10,991	9,199
佣金收入	2,779	1,916
其他收入	661	278
	14,431	11,393

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。

二零一二年

	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
收入										
外來	13,042	—	9,194	9,319	32,287	14,431	12,972	11,070	—	102,315
分部間	—	—	—	—	—	—	598	6,862	(7,460)	—
總計	13,042	—	9,194	9,319	32,287	14,431	13,570	17,932	(7,460)	102,315
分部業績	59,216	(19,395)	8,860	4,845	(16,416)	338	797	2,468	(7,460)	33,253
未分配之企業開支										(42,170)
融資成本										(3,983)
所佔聯營公司業績	(204,024)	104,152	—	—	—	—	—	5,517	—	(94,355)
所佔共同控制實體業績	—	(346)	—	—	—	—	—	—	—	(346)
除稅前虧損										(107,601)

二零一一年(經重列)

	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
收入										
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)	—
總計	11,543	—	4,708	15,972	43,831	11,393	9,135	17,914	(11,227)	103,269
分部業績	10,257	(35,805)	4,254	(2,253)	(21,281)	136	(8,305)	9,664	(11,227)	(54,560)
未分配之企業開支										(54,664)
融資成本										(8,098)
所佔聯營公司業績	854,866	264,331	—	—	—	—	—	5,568	—	1,124,765
所佔共同控制實體業績	—	17,180	—	—	—	—	—	—	—	17,180
除稅前溢利										1,024,623

4. 所佔聯營公司業績／於聯營公司之權益

所佔聯營公司業績包括本集團於Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」) 之所佔虧損約204,024,000港元(二零一一年 — 所佔溢利854,866,000港元, 經重列) 及於Lippo Marina Collection Pte. Ltd. (「Lippo Marina」) 之所佔溢利約104,152,000港元(二零一一年 — 264,331,000港元)。LAAP乃一項目標為投資於亞洲房地產及酒店服務業務之基金。LAAP投資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Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」)。所佔業績之變動主要由於期內並無由OUE之一項投資物業於二零一一年發展完成時所確認之重大公平值收益所致。而Lippo Marina乃就位於新加坡名為Marina Collection之物業發展項目而成立。所佔溢利主要來自期內物業銷售。

於聯營公司之權益主要包括本集團於LAAP之權益約8,429,243,000港元(二零一一年 — 7,837,681,000港元, 經重列)。LAAP旗下持有之若干OUE股份已作抵押以獲取可供LAAP旗下實體使用之銀行融資。由於期內OUE回購其股份, LAAP於OUE之權益由二零一一年十二月三十一日之約65.6%增加至二零一二年十二月三十一日之約68.0%。

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損) 已計入／(扣除) 下列項目：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	51	324
可供出售之上市財務資產	2,961	1,526
持至到期日之上市財務資產	1,030	1,770
貸款及墊款	1,400	1,831
銀行業務	10,991	9,199
其他	9,194	4,708
股息收入：		
上市投資	1,460	1,247
非上市投資	2,172	391
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	(886)	5,230
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,531	5,484
可供出售之上市財務資產	309	—
可供出售之非上市財務資產	—	4,767
持至到期日之上市財務資產	570	—
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	(4,693)	(21,339)
非上市	4,145	2,828
可供出售之非上市財務資產之減值虧損撥備	(90)	—
呆壞賬撥備撥回／(撥備)	3,418	(5,475)
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租土地及樓宇	16,708	—
其他固定資產項目	(4)	10
銀行業務產生之利息開支	(2,008)	(738)
折舊	(9,165)	(9,828)
匯兌收益 — 淨額	24,411	7,588

6. 所得稅

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港：		
期內支出	342	477
往期撥備不足／(超額撥備)	(24)	172
	<u>318</u>	<u>649</u>
海外：		
期內支出	623	97
往期撥備不足／(超額撥備)	621	(378)
遞延	5,668	812
	<u>6,912</u>	<u>531</u>
期內支出總額	<u>7,230</u>	<u>1,180</u>

香港利得稅乃按期內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5% (二零一一年 — 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期內綜合溢利／(虧損)；及(ii)期內已發行股份加權平均數1,998,550,000股普通股(二零一一年 — 1,939,183,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

攤薄後之每股盈利／(虧損)乃根據(i)本公司權益持有人應佔期內綜合溢利／(虧損)；及(ii)加權平均數1,999,361,000股普通股(二零一一年 — 1,942,256,000股普通股)計算如下：

	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
期內用於計算每股基本盈利／(虧損)之已發行普通股加權平均數	1,998,550,000	1,939,183,000
攤薄效應 — 普通股加權平均數：		
購股權	811,000	3,073,000
	<u>1,999,361,000</u>	<u>1,942,256,000</u>

8. 分派

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已宣派之第一次中期分派 — 無(二零一一年 — 無)	—	—
已宣派之第二次中期分派 — 無(二零一一年 — 不適用)	—	—
二零一一年擬派之末期分派 — 每股普通股2港仙	—	40,034
二零一一年擬派之特別末期分派 — 每股普通股1港仙	—	20,017
	<u>—</u>	<u>60,051</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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	42,682	50,076
30日以內	2,731	5,649
91至180日	—	125
超逾180日	—	9
	<u>45,413</u>	<u>55,859</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

應付賬款、應計款項及已收按金主要包括本集團物業發展項目之已收預售所得款項2,388,214,000港元(二零一一年 — 676,081,000港元)，以及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貿易款項459,818,000港元(二零一一年 — 593,250,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為417,293,000港元(二零一一年 — 550,716,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	299,850	435,334
30日以內	236,723	169,644
	<u>536,573</u>	<u>604,978</u>

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貿易款項為計息外，應付貿易賬款結餘不計利息。

管理層評論及分析

自二零一二年下半年歐洲及美國實施穩定市場措施後，全球金融環境經已輕微改善。然而，面對歐洲金融危機仍未解決之阻力及美國於二零一二年末前受財政懸崖之威脅，全球經濟仍然疲弱，中國及新加坡之增長率亦正在放緩。

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止十二個月錄得股東應佔虧損112,000,000港元(二零一一年 — 溢利1,022,000,000港元，經重列)，該跌幅主要是由於繼本集團一間聯營公司所持一項投資物業在二零一一年發展完成後，於二零一二年再無顯著公平值收益所致。

期內業績

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月之營業額合共為102,000,000港元(二零一一年 — 103,000,000港元)。

物業投資

物業投資業務於期內之收入為13,000,000港元(二零一一年 — 12,000,000港元)。受惠於本集團之投資物業重估收益及出售一個新加坡物業之溢利，該分部於期內錄得溢利59,000,000港元(二零一一年 — 10,000,000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。位於新加坡之投資物業組合，包括華聯海灣大廈(一座鄰近Marina Bay之優質寫字樓大廈)、文華購物廊(位於烏節路之高級豪華零售商場)及星展大廈第一及第二座，均為OUE帶來經常性收入。OUE亦持有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層之新落成甲級寫字樓)已於二零一二年第一季開始出租，帶來額外收入來源。目前，OUE計劃進行改善工程，將星展大廈第一及第二座之平台重新發展為零售商場，以及將第壹萊佛士坊之零售平台改造成時尚零售中心，務求將該等物業之價值提升至最高。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。期內，本集團自該投資錄得所佔虧損204,000,000港元(二零一一年 — 溢利855,000,000港元，經重列)，變動主要由於華聯海灣大廈於二零一一年一月發展完成而確認重大公平值收益後，再無顯著公平值收益所致。因OUE於期內回購股份，LAAP於OUE之權益由二零一一年十二月三十一日之約65.6%增加至二零一二年十二月三十一日之約68.0%，並直接於LAAP儲備中錄入所佔股本權益淨增長193,000,000港元。

物業發展

本集團亦參與中國大陸、澳門、新加坡及其他亞太地區多項地理位置優越之物業發展項目。

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（「北京經濟技術開發區項目」）之施工進度良好，並自二零一一年七月開始預售。所有辦公大樓及零售商場經已售出。截至二零一二年十二月三十一日止，約73%之可銷售總面積經已預售，總代價約為人民幣2,600,000,000元。預期該項目將於二零一三年竣工。

位於澳門之物業發展項目「亮點」最近獲澳門政府批准地庫結構工程之動工。主合同工程經已展開，預期將於二零一四年完成。預售已於二零一一年十一月起開始，反應理想。約92%的可銷售總面積經已預售，總代價約為1,000,000,000港元。

上述物業發展項目所產生之收入及溢利將於各自落成年度於本集團業績中反映。

於新加坡，本集團擁有位於Sentosa Cove之合營發展項目Marina Collection之權益，該項目已於二零一一年四月竣工。於二零一二年，由該項目再錄得所佔溢利104,000,000港元（二零一一年 — 264,000,000港元），主要來自物業銷售。位於Kim Seng Road之另一合營物業發展項目Centennia Suites之所有單位經已於二零一零年預售時售罄。預期Centennia Suites將於二零一三年下半年竣工，所產生之溢利將於發展項目竣工後確認。

該業務之分部業績虧損主要由於期內就預售活動產生而錄入收益表之市場推廣費用所致。

財務及證券投資

證券投資於高度波動之環球投資市場中表現反覆。本集團在管理其投資組合時保持審慎，並尋求機會變現其溢利。於二零一二年，財務及證券投資業務錄得19,000,000港元（二零一一年 — 21,000,000港元）之收入以及溢利14,000,000港元（二零一一年 — 2,000,000港元）。

企業融資及證券經紀

於二零一二年，投資市場氣氛受仍未解決之歐元區金融危機及中國經濟增長放緩之威脅等不明朗因素拖累。投資者於高度波動之市場中繼續保持審慎及警惕態度。本集團之企業融資及證券經紀業務亦受到不利影響，於期內錄得營業額32,000,000港元（二零一一年 — 44,000,000港元），而來自該分部之虧損則為16,000,000港元（二零一一年 — 21,000,000港元）。

銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司（澳門一間持牌銀行）為本公司之全資附屬公司。經營環境由於競爭激烈、經營成本高企及全球經濟活動疲弱而充滿挑戰。儘管如此，管理層對該區之發展及增長取態正面，會維持其客戶及貸款組合之質素，並將尋求機會擴大其產品及客戶基礎。

財務狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產總值增加至14,800,000,000港元(二零一一年 — 12,300,000,000港元，經重列)。與物業有關之資產增加至13,100,000,000港元(二零一一年 — 10,800,000,000港元，經重列)，佔資產總值之89%(二零一一年 — 88%，經重列)。負債總額增加至4,200,000,000港元(二零一一年 — 2,200,000,000港元)，升幅主要來自北京經濟技術開發區項目及澳門項目收到之銷售按金。本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)為691,000,000港元(二零一一年 — 766,000,000港元)。銀行貸款總額為634,000,000港元(二零一一年 — 709,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款624,000,000港元(二零一一年 — 709,000,000港元)及無抵押銀行貸款10,000,000港元(二零一一年 — 無)。銀行貸款乃以港元及人民幣計值，並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67%(二零一一年 — 10%)之銀行貸款須於一年內償還。本集團於二零一二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(二零一一年 — 57,000,000港元)。該墊款須於二零一三年十二月三十一日或之前償還。於期末，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)為5.8%(二零一一年 — 6.9%，經重列)。

期內，本公司以總代價約10,800,000港元回購8,816,000股已發行股份。此外，本公司就購股權持有人於二零一二年以現金代價約4,700,000港元行使購股權而發行3,881,000股股份。

本集團之資產淨值仍然穩健，增加至10,600,000,000港元(二零一一年 — 10,000,000,000港元，經重列)，相等於每股5.3港元(二零一一年 — 每股5.0港元，經重列)。

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，會利用對沖工具，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，於期末，本集團之資產概無作出抵押(二零一一年 — 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(二零一一年 — 無)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額增加至872,000,000港元(二零一一年 — 715,000,000港元)，主要來自位於澳門及北京之物業發展項目。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

於二零一二年十二月三十一日，本集團約有231名僱員(二零一一年 — 220名僱員)。期內錄入收益表之員工成本(包括董事酬金)為68,000,000港元(二零一一年 — 71,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團若干僱員於過往年度已根據本公司之購股權計劃獲授予購股權。所有於二零一二年十二月屆滿日前仍未行使之購股權已相應失效。

展望

預期二零一三年只見溫和增長。預測顯示中國及新加坡於短期內將保持增長，但幅度或不及以往高。新加坡近期的房地產降溫措施可能會進一步影響其物業市場。然而，本集團對亞太區之中期前景仍抱持審慎樂觀之態度，並將繼續專注於該區之業務發展。本集團將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

於二零一二年期間，全球經濟繼續被歐元區金融危機所影響，主權債務問題蔓延至更多歐洲國家。至二零一二年底，美國財政懸崖問題令全球經濟更加不明朗。另一方面，亞洲地區主要經濟體系仍能保持經濟增長，為亞洲帶來較佳之經濟環境，中國大陸則繼續成為亞洲經濟增長之領先國家。由於內需及全球市場疲弱，致使中國大陸經濟增長之步伐自二零一二年初開始放緩。然而，近期統計數據顯示中國大陸經濟動力於二零一二年第四季開始回升。

本集團主要在亞洲地區營運及投資。儘管亞洲地區整體維持穩定增長，但隨著主要市場之政府實施若干降溫措施，故本集團之表現受當地疲弱之地產行業所拖累。在此情況下，本集團截至二零一二年十二月三十一日止十二個月錄得股東應佔未經審核綜合虧損約112,000,000港元，而二零一一年同期則錄得綜合溢利1,022,000,000港元(經重列)。虧損主要由於繼本集團聯營公司所持一項投資物業於二零一一年發展完成後，於二零一二年再無顯著公平值收益。

於新加坡，旅客絡繹不絕，加上其仍為亞洲主要金融中心之一，故該國之經濟於二零一二年持續增長。

本集團擁有50%權益之「Marina Collection」位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove。此物業發展項目於二零一一年竣工，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。截至二零一二年十二月三十一日，74個單位經已售出，其中30個單位於二零一二年售出，所產生之溢利已於回顧期間內確認。

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，現正發展為住宅發展項目，可銷售面積約為16,182平方米。建築工程進度理想，預期將於二零一三年內落成。此項目之97個住宅單位經已全部預售。

於二零一二年十二月，本集團以代價22,000,000坡元完成出售其位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove之259 Ocean Drive之物業。

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務，本公司一間全資附屬公司為其有限責任合夥人。於二零一二年十二月三十一日，LAAP集團持有新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」)合共約68%之股本權益。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，包括位於新加坡知名之新加坡文華大酒店及皇冠假日樟宜機場酒店。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，現已接近全部租出。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)。商業區之上蓋工程經已完成，而住宅區之上蓋工程仍在進行中。預期整個項目將於二零一三年完成。預售已於二零一一年第三季展開，該項目深受市場歡迎。於二零一二年十二月三十一日，約73%之可銷售總面積經已預售。

位於澳門海邊馬路83號之地盤現正發展為住宅發展項目(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。地基工程經已完成。預計此項目將於二零一四年完成，預售經已展開。於二零一二年十二月三十一日，約92%之可銷售總面積經已預售。

在澳門強勁之經濟表現下，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」)於二零一二年表現平穩。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新業務機會，並提升其於澳門銀行業之競爭力。為配合其業務之持續發展，本集團於二零一二年底向澳門華人銀行注資80,000,000澳門元。

本地股票市場於二零一二年上半年仍然疲弱及呆滯，首次公開招股活動淡靜。至二零一二年底，本地股票市場環境逐步改善，但鑒於目前市況，散戶投資者對是否入市仍抱審慎態度。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大陸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。

前景

亞洲前景仍然向好，但其增長動力或會受美國及歐洲持續不明朗之經濟所影響。自二零一二年中以來，大部份股票市場經已反彈，預期反彈勢頭會隨著預期之全球經濟復甦及歐元區債務危機逐步穩定而於二零一三年持續。然而，經濟復甦之力度將會溫和。雖然美國財政懸崖問題似乎已經解決，但其餘波仍可能拖累美國經濟出現不明朗及波動。隨著通脹威脅已經受控，持續之低息環境及預期全球經濟復甦應有助提升投資者信心及創造新商機。

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，並在管理本集團之物業組合及業務以及評估新投資機會時，將繼續採取審慎之態度。

中期分派

董事不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止十二個月之中期分派(二零一一年 — 並無宣派中期分派，而截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期分派每股2港仙及特別末期分派每股1港仙已於二零一二年七月六日派付，總額為數約60,000,000港元)。截至二零一二年六月三十日止六個月並無宣派中期分派。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止十二個月內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共8,816,000股本公司每股面值1.00港元之股份，所有購回股份其後已被註銷。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
二零一二年				
一月	1,514,000	1.33	1.31	1,997,820
四月	482,000	1.25	1.23	598,040
五月	1,414,000	1.25	1.16	1,701,100
六月	1,348,000	1.23	1.16	1,621,520
七月	260,000	1.25	1.24	324,280
八月	3,096,000	1.23	1.08	3,648,520
九月	702,000	1.22	1.18	852,980
總額	<u>8,816,000</u>			10,744,260
			購回股份所產生 之費用	<u>50,186</u>
				<u>10,794,446</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，於截至二零一二年十二月三十一日止十二個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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二零一二年十二月三十一日止十二個月之第二份未經審核綜合中期財務報告書。

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。本公司董事會（「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，除下文所披露者外，本公司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（於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間）及企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文（於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間）。企業管治守則為企業管治常規守則之新版本，適用於涵蓋二零一二年四月一日後期間之財務報告。根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事亦應出席股東大會。本公司其中一位非執行董事因一宗突發遊艇下沉事故而受困海外，故未能出席本公司於二零一二年六月五日舉行之股東週年大會。

承董事會命
香港華人有限公司
行政總裁
李聯煒

香港，二零一三年二月二十七日

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