

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)

期終業績

截至二零一三年三月三十一日止十五個月

香港華人有限公司(「本公司」)截至二零一三年三月三十一日止十五個月之綜合期終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」)截至二零一三年三月三十一日止十五個月(「截至二零一三年三月三十一日止期間」)之綜合期終業績，連同截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止十五個月

	附註	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
收入	2	133,989	103,269
銷售成本		(19,601)	(19,304)
溢利總額		114,388	83,965
行政開支		(130,439)	(106,725)
其他經營開支		(86,994)	(67,802)
投資物業之公平值收益		26,351	5,314
出售固定資產之收益		8,822	10
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值虧損淨額		(1,230)	(18,511)
呆壞賬撥備撥回/(撥備)		5,328	(5,475)
融資成本		(4,675)	(8,098)
所佔聯營公司業績	4	(140,108)	1,124,765
所佔共同控制實體業績		(352)	17,180
除稅前溢利/(虧損)	5	(208,909)	1,024,623
所得稅	6	(9,361)	(1,180)
期內/年內溢利/(虧損)		(218,270)	1,023,443

	附註	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(209,464)	1,022,294
非控股權益		<u>(8,806)</u>	<u>1,149</u>
		<u>(218,270)</u>	<u>1,023,443</u>
		港仙	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>(10.5)</u>	<u>52.7</u>
攤薄		<u>(10.5)</u>	<u>52.6</u>

有關期間／年度應派及擬派分派之詳情，載於期終業績附註8。

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止十五個月

	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
期內／年內溢利／(虧損)	(218,270)	1,023,443
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	5,363	(1,078)
出售之重分類調整	1,632	85
所得稅影響	(1,635)	(213)
	<u>5,360</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	105,638	(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	298,599	(82,832)
	<u>408,573</u>	<u>(82,568)</u>
折算海外業務之匯兌差額	15,110	(1,593)
期內／年內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	436,862	(85,367)
期內／年內全面收入總額	<u>218,592</u>	<u>938,076</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	225,831	933,934
非控股權益	(7,239)	4,142
	<u>218,592</u>	<u>938,076</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
商譽		71,485	71,485	71,485
固定資產		15,729	137,169	139,397
投資物業		210,172	171,408	162,055
於聯營公司之權益		8,938,536	8,381,354	7,280,375
於共同控制實體之權益		15,712	185,613	303,600
持至到期日財務資產		-	27,265	11,832
可供出售財務資產		106,370	46,304	90,513
貸款及墊款		65,321	41,541	34,197
		<u>9,423,325</u>	<u>9,062,139</u>	<u>8,093,454</u>
流動資產				
持作銷售之物業		9,005	8,545	8,554
發展中物業		2,410,402	1,465,655	906,477
貸款及墊款		267,160	199,578	183,528
應收賬款、預付款項及按金	9	365,939	117,323	102,287
按公平值列入損益賬之財務資產		69,027	92,442	50,936
客戶之信託銀行結餘		356,002	550,716	560,850
受限制現金		1,054,374	466,295	308
國庫票據		9,700	-	9,700
現金及銀行結餘		781,648	406,508	493,134
		<u>5,323,257</u>	<u>3,307,062</u>	<u>2,315,774</u>
流動負債				
銀行及其他貸款		286,915	67,349	291,771
應付賬款、應計款項及已收按金	10	3,584,286	1,432,115	870,014
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款		266,786	120,225	138,772
應付稅項		2,445	1,821	3,146
		<u>4,140,432</u>	<u>1,621,510</u>	<u>1,303,703</u>
流動資產淨值		<u>1,182,825</u>	<u>1,685,552</u>	<u>1,012,071</u>
資產總值減流動負債		<u>10,606,150</u>	<u>10,747,691</u>	<u>9,105,525</u>

	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (經重列)
非流動負債			
銀行及其他貸款	222,582	699,057	240,927
遞延稅項負債	45,174	35,808	34,292
	<u>267,756</u>	<u>734,865</u>	<u>275,219</u>
資產淨值	<u>10,338,394</u>	<u>10,012,826</u>	<u>8,830,306</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	1,816,715
儲備	8,278,346	7,920,458	6,900,999
	<u>10,276,626</u>	<u>9,923,673</u>	<u>8,717,714</u>
非控股權益	61,768	89,153	112,592
	<u>10,338,394</u>	<u>10,012,826</u>	<u>8,830,306</u>

附註：

1. 主要會計政策

本期終業績已經由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通過之董事會決議案，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。比較數字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，或不可與本期間所示金額比較。

編製本期終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，惟有關以下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「經修訂香港財務報告準則」）已於本期間之期終業績內首次採納：

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 — 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，採納以上經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及本期終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，並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，惟持有目的為不斷消耗投資物業所包含之大部份經濟利益(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：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	
綜合收益表			
所佔聯營公司業績及期內／年內溢利增加／(減少)	<u>(10,067)</u>	<u>151,375</u>	
每股基本盈利增加／(減少)(港仙)	<u>(0.5)</u>	<u>7.8</u>	
攤薄後之每股盈利增加／(減少)(港仙)	<u>(0.5)</u>	<u>7.8</u>	
綜合其他全面收益表			
期內／年內溢利增加／(減少)	<u>(10,067)</u>	151,375	
所佔聯營公司之其他全面收入增加／(減少)	<u>35,603</u>	<u>(12,688)</u>	
期內／年內全面收入總額增加	<u>25,536</u>	<u>138,687</u>	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 一月一日 千港元
綜合財務狀況表			
於聯營公司之權益及資產淨值增加	<u>850,340</u>	<u>791,860</u>	<u>668,765</u>
匯兌均衡儲備增加	<u>70,913</u>	35,310	47,998
可分派儲備增加	<u>779,427</u>	<u>756,550</u>	<u>620,767</u>
權益增加	<u>850,340</u>	<u>791,860</u>	<u>668,765</u>

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，本集團於綜合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。上述變動並無影響本集團之綜合收益表及資產淨值。

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：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
物業投資	16,626	11,543
財務投資	13,376	4,708
證券投資	14,223	15,972
企業融資及證券經紀	41,828	43,831
銀行業務	19,124	11,393
項目管理	15,134	4,806
其他	13,678	11,016
	<u>133,989</u>	<u>103,269</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：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
利息收入	14,847	9,199
佣金收入	3,619	1,916
其他收入	658	278
	<u>19,124</u>	<u>11,393</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。

截至二零一三年三月三十一日止期間

	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	16,626	-	13,376	14,223	41,828	19,124	15,134	13,678	-	133,989
分部間	-	-	-	-	-	-	750	8,379	(9,129)	-
總計	<u>16,626</u>	<u>-</u>	<u>13,376</u>	<u>14,223</u>	<u>41,828</u>	<u>19,124</u>	<u>15,884</u>	<u>22,057</u>	<u>(9,129)</u>	<u>133,989</u>
分部業績	<u>61,859</u>	<u>(64,000)</u>	<u>13,012</u>	<u>6,166</u>	<u>(14,746)</u>	<u>612</u>	<u>(1,587)</u>	<u>1,653</u>	<u>(9,129)</u>	<u>(6,160)</u>
未分配之企業開支										(57,614)
融資成本										(4,675)
所佔聯營公司業績	(271,560)	124,598	-	-	-	-	-	6,854	-	(140,108)
所佔共同控制實體業績	-	(352)	-	-	-	-	-	-	-	(352)
除稅前虧損										<u>(208,909)</u>
分部資產	227,318	4,083,806	415,655	175,397	449,713	391,854	10,902	27,811	-	5,782,456
於聯營公司之權益	8,251,319	686,166	-	-	778	-	-	273	-	8,938,536
於共同控制實體之權益	-	15,712	-	-	-	-	-	-	-	15,712
未分配資產										<u>9,878</u>
資產總值										<u>14,746,582</u>
分部負債	13,805	3,160,963	-	-	387,826	274,927	209	4,993	-	3,842,723
未分配負債										<u>565,465</u>
負債總額										<u>4,408,188</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度(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	<u>11,543</u>	<u>-</u>	<u>4,708</u>	<u>15,972</u>	<u>43,831</u>	<u>11,393</u>	<u>9,135</u>	<u>17,914</u>	<u>(11,227)</u>	<u>103,269</u>
分部業績	<u>10,257</u>	<u>(35,805)</u>	<u>4,254</u>	<u>(2,253)</u>	<u>(21,281)</u>	<u>136</u>	<u>(8,305)</u>	<u>9,664</u>	<u>(11,227)</u>	<u>(54,560)</u>
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										<u>1,024,623</u>
分部資產	287,492	2,081,212	256,675	166,011	674,841	267,081	11,659	27,576	-	3,772,547
於聯營公司之權益	7,843,726	536,412	-	-	778	-	-	438	-	8,381,354
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										<u>12,369,201</u>
分部負債	5,430	811,080	-	-	597,098	122,958	136	2,954	-	1,539,656
未分配負債										816,719
負債總額										<u>2,356,375</u>

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
香港	56,757	60,756
澳門	24,718	14,184
中國大陸	21,544	10,267
新加坡共和國	19,073	11,085
其他	11,897	6,977
	<u>133,989</u>	<u>103,269</u>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
香港	3,423	1,658
澳門	153,280	132,224
中國大陸	101,178	92,436
新加坡共和國	8,942,671	8,675,764
其他	51,082	44,947
	<u>9,251,634</u>	<u>8,947,029</u>

以上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

截至二零一三年三月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無單一客戶之收入佔總收入10%或以上。

4. 所佔聯營公司業績

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271,560,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度一所佔溢利854,866,000港元，經重列)及於Lippo Marina Collection Pte. Ltd.(「Lippo Marina」)之所佔溢利約124,598,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度—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以及財務成本增加所致。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。

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 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	4,039	1,526
持至到期日之上市財務資產	1,030	1,770
貸款及墊款	1,578	1,831
銀行業務	14,847	9,199
其他	13,376	4,708
股息收入：		
上市投資	1,460	1,247
非上市投資	3,459	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	1,644	5,230
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,540	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	(1,957)	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	(5,841)	(21,339)
非上市	4,611	2,828
下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)：		
一間共同控制實體	(2,219)	—
可供出售之非上市財務資產	(90)	—
持作銷售之物業	465	—
發展中物業	(156)	(189)
銀行業務產生之利息開支	(2,640)	(738)
折舊	(9,698)	(9,828)
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租物業	8,826	—
其他固定資產項目	(4)	10
匯兌收益—淨額	20,979	7,588

6. 所得稅

	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
香港：		
期內／年內支出	427	477
往年撥備不足／(超額撥備)	(24)	172
	<u>403</u>	<u>649</u>
海外：		
期內／年內支出	1,499	97
往年撥備不足／(超額撥備)	1,009	(378)
遞延	6,450	812
	<u>8,958</u>	<u>531</u>
期內／年內支出總額	<u>9,361</u>	<u>1,180</u>

香港利得稅乃按期內／年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5% (截至二零一一年十二月三十一日止年度—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／年內綜合溢利／(虧損)；及(ii)期內／年內已發行股份加權平均數1,998,497,000股普通股(截至二零一一年十二月三十一日止年度—1,939,183,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於期內尚未行使之購股權並無對截至二零一三年三月三十一日止期間已呈列之每股基本虧損金額造成攤薄效應，故並無對該已呈列之每股基本虧損金額作出調整。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之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)加權平均數1,942,256,000股普通股計算如下：

	股份數目 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度
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	<u>3,073,000</u>
	<u><u>1,942,256,000</u></u>

8. 分派

	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
擬派之末期分派 — 每股普通股2港仙 (截至二零一一年十二月三十一日止年度 — 2港仙)	39,966	40,034
二零一一年擬派之特別末期分派 — 每股普通股1港仙	<u>-</u>	<u>20,017</u>
	<u>39,966</u>	<u><u>60,051</u></u>

期內擬派之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：

	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	30,993	50,076
30日以內	14,574	5,649
61至90日	23	-
91至180日	-	125
超逾180日	-	9
	<u>45,590</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2,820,004,000港元(二零一一年十二月三十一日—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384,309,000港元(二零一一年十二月三十一日—593,250,000港元)。於二零一三年三月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為356,002,000港元(二零一一年十二月三十一日—550,716,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	373,411	435,334
30日以內	109,004	169,644
	<u>482,415</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客戶款項為計息外，應付貿易賬款結餘不計利息。

管理層討論及分析

二零一二年，面對歐元區主權債務危機仍未解決之阻力及美國經濟復甦緩慢，全球經濟疲弱，新加坡及如中國大陸之新興經濟體系之增長低於原先預測。至二零一二年末，宏觀經濟情況有改善跡象，預期本年度全球經濟增長將會逐步改善。

根據二零一二年十二月二十八日通過之董事會決議案，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，而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（「二零一一年」），或不可與本期間所示金額比較。

本集團截至二零一三年三月三十一日止十五個月錄得股東應佔虧損209,000,000港元（二零一一年一溢利1,022,000,000港元，經重列）。二零一一年之溢利主要是來自本集團一間聯營公司所持一項投資物業於該年度發展完成後之顯著公平值收益及另一間聯營公司物業銷售之所佔溢利。於本財政期間，本集團及其聯營公司均無任何物業項目落成，此外，本集團聯營公司之物業銷售帶來之溢利減少，及融資成本有所增加。

期內財政業績

物業投資

物業投資業務於截至二零一三年三月三十一日止十五個月之收入為17,000,000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62,000,000港元（二零一一年—10,000,000港元）。

本集團透過一項物業基金投資於合營企業Lippo ASM Asia Property Limited，該公司於Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」）擁有大多數權益。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。位於新加坡之物業投資組合，包括華聯海灣大廈（一座鄰近Marina Bay之甲級寫字樓）、6 Shenton Way第一及第二座（前稱星展大廈第一及第二座）及位於烏節路之文華購物廊，均為OUE帶來強勁之經常性收入。OUE現正將6 Shenton Way第一及第二座之平台改建為零售空間以提供多項選擇，包括零售、餐飲及超級市場。於期末後，OUE建議向一個擬成立之房地產投資信託出售其於新加坡文華大酒店及文華購物廊之權益（「出售事項」），進一步詳情載於「業務回顧」一節。OUE亦持有位於新加坡中心金融商業區之第壹萊佛士坊（包括第一座及近期建成之第二座）之權益。位於第壹萊佛士坊之零售商場正進行翻新工程，預期將於二零一四年年初完成。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之預售仍在進行中。期內，本集團自該投資錄得所佔虧損 272,000,000 港元(二零一一年一所佔溢利 855,000,000 港元，經重列)，變動主要由於本期間並無來自任何投資物業於落成時所確認之重大公平值收益及融資成本增加所致。因 OUE 於期內回購股份，該基金於 OUE 之權益由二零一一年十二月三十一日之約 65.55% 增加至二零一三年三月三十一日之約 68.02%，並錄入所佔股本權益淨增長 193,000,000 港元。連同其他所佔儲備及計入上述所佔虧損，本集團於該投資之權益增加至 8,200,000,000 港元(二零一一年十二月三十一日 — 7,800,000,000 港元，經重列)。

物業發展

本集團亦參與數項中國大陸、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。大部份之住宅單位、辦公大樓及零售商場經已售出。截至二零一三年三月三十一日止，約 82% 之可銷售總面積經已預售，總代價約為人民幣 3,100,000,000 元。預期該項目將於本年度後期竣工，而大部份建築工程已於二零一三年三月三十一日完成。

於澳門，物業發展項目「亮點」之主合同工程經已展開，預期將於二零一四年完成。預售自二零一一年十一月開始，反應理想。截至二零一三年三月三十一日，約 92% 住宅單位之可銷售面積經已預售，總代價約為 1,100,000,000 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。期內之分部虧損 64,000,000 港元(二零一一年 — 36,000,000 港元)主要由於期內預售活動產生之市場推廣及銷售費用錄入收益表所致。由於期內所產生之項目成本，本集團發展中物業於二零一三年三月三十一日增加至 2,400,000,000 港元(二零一一年十二月三十一日 — 1,500,000,000 港元)。

本集團擁有位於新加坡 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。於截至二零一三年三月三十一日止十五個月，由該項目再錄得所佔溢利 125,000,000 港元(二零一一年 — 264,000,000 港元)，主要來自期內之物業銷售。位於新加坡 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。

財務及證券投資

投資市場持續艱險，充滿不明朗因素。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。於截至二零一三年三月三十一日止十五個月，財務及證券投資業務錄得28,000,000港元(二零一一年 — 21,000,000港元)之收入以及溢利19,000,000港元(二零一一年 — 2,000,000港元)。

企業融資及證券經紀

於本財政期間，投資市場氣氛受仍未解決之歐元區主權債務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，於截至二零一三年三月三十一日止十五個月內錄得營業額42,000,000港元(二零一一年 — 44,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為15,000,000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(「澳門華人銀行」，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仍然充滿挑戰。儘管如此，澳門華人銀行對該區之發展及增長取態正面，會繼續專注於客戶需求，並尋求機會推出新產品及服務以擴大其客戶基礎。因此，本集團於期內向澳門華人銀行注資約78,000,000港元，以加強其財務狀況。

財務狀況

於二零一三年三月三十一日，本集團之資產總值增加至14,700,000,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 12,400,000,000港元，經重列)。與物業有關之資產增加至13,300,000,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 10,900,000,000港元，經重列)，佔資產總值之90%(二零一一年十二月三十一日 — 88%，經重列)。負債總額增加至4,400,000,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 2,400,000,000港元，經重列)，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。

於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行貸款(銀行業務應佔者除外)為509,000,000港元(二零一一年十二月三十一日 — 709,000,000港元)。銀行貸款乃以港元及人民幣計值，並以本集團若干物業及若干銀行存款作抵押。銀行貸款均按浮動利率計息，約56%(二零一一年十二月三十一日 — 10%)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，該墊款於期內已全數償還。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4.4%(二零一一年十二月三十一日 — 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10,300,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—9,900,000,000港元，經重列)，相等於每股5.1港元(二零一一年十二月三十一日—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(二零一一年十二月三十一日—無)。除本集團銀行業務之正常業務所產生者外，於二零一三年三月三十一日，本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零一一年十二月三十一日—無)。

於二零一三年三月三十一日，本集團之承擔總額增加至798,000,000港元(二零一一年十二月三十一日—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

於二零一三年三月三十一日，本集團有210名僱員(二零一一年十二月三十一日—220名僱員)。期內錄入收益表之員工成本(包括董事酬金)為90,000,000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

展望未來，預期只見溫和增長。本集團對亞太地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

於二零一二年及二零一三年第一季度(「本期間」)，歐元區金融危機繼續拖累全球經濟。儘管市場對美國可能出現「財政懸崖」之憂慮在二零一二年底得以紓緩，但有關憂慮已進一步拖慢美國之實質經濟復甦。另一方面，亞洲地區之主要經濟體仍能維持其增長動力，因此亞洲經濟環境較為穩健，中國大陸繼續成為亞洲經濟增長之領先國家。

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，但本集團之表現受主要市場疲弱之地產行業所影響。在此情況下，本集團截至二零一三年三月三十一日止十五個月錄得股東應佔綜合虧損約209,000,000港元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則錄得綜合溢利約1,022,000,000港元(經重列)。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團所佔聯營公司業績約為1,125,000,000港元(經重列)，其乃主要來自一間聯營公司所持一項物業於該年度完成後之公平值收益以及分佔另一間聯營公司出售物業所確認之溢利。然而，於現行報告期間，本集團及其聯營公司均無任何來自完成其物業項目之公平值收益，且聯營公司出售物業所得溢利減少及融資成本有所增加。

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，故該國之經濟環境於本期間維持穩定。根據新加坡貿易工業部(「貿工部」)公佈之預先估計，新加坡經濟於二零一三年第一季度按年比收縮0.6%，而前一季度則增長1.5%。對於整個二零一三年，由於預期全球經濟狀況將逐漸改善，故貿工部維持新加坡經濟將增長1.0%至3.0%之預測。

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。於二零一三年三月三十一日，80個單位經已售出，其中36個單位於本期間售出，所產生之溢利已於本期間內確認。

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，預期將於今年稍後時間落成。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。

於本期間，作為集團內部重組之一部份，本集團透過一項物業基金成立一間合營企業Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」)，以持有新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)之控股權益。OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運。於上述集團重組後，本集團於OUE之經濟權益維持不變。於二零一三年三月三十一日，LAAPL擁有OUE合共約68.02%之權益(不包括庫存股份)。

OUE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6 Shenton Way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(「文華大酒店」)及皇冠假日樟宜機場酒店。文華大酒店之文華購物廊(「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。此等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。為進一步增強OUE之商業物業組合，於二零一三年六月，OUE之一間附屬公司完成收購位於洛杉磯之U.S. Bank Tower及相關物業，U.S. Bank Tower為甲級寫字樓物業，並為美國加州最高之標誌性建築。

為使OUE可按公平值釋放若干物業之價值，OUE建議向一個擬成立之房地產投資信託(將名為OUE Hospitality Real Estate Investment Trust)出售其於文華大酒店及文華購物廊之權益，最低代價為1,705,000,000坡元(「出售事項」)。OUE將可繼續營運文華大酒店及管理文華購物廊。出售事項之代價將以現金及OUE Hospitality Trust(「OUE H-REIT」)之合訂證券支付。於二零一三年六月二十五日取得OUE股東之批准後，出售事項須待OUE H-REIT之合訂證券於新加坡證券交易所有限公司上市及開始買賣後方告完成。倘出售事項按代價1,705,000,000坡元(即應付之最低價格)完成，本集團可能於截至二零一四年三月三十一日止財政年度在分佔合營企業業績中錄得重大溢利約2,300,000,000港元(有待調整及審核)。然而，由於尚未確定出售事項會否完成，故本公司股東及有意投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

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」)。本集團於北京經濟技術開發區項目擁有80%權益。該項目之地盤總面積約為51,209平方米，現正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)。預期該項目將於今年稍後時間完成。於二零一三年三月三十一日，約82%之可銷售總面積經已預售。

本集團擁有位於澳門海邊馬路83號之住宅發展項目「亮點」100%之權益，預期該項目之上蓋工程將於今年下半年開始動工。「亮點」之地盤面積約為3,398平方米，現正發展成311個住宅單位，可銷售總面積約為26,025平方米。預計上述發展項目將於二零一四年完成。於二零一三年三月三十一日，住宅單位之可銷售總面積約92%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」）於本期間表現平穩。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。

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

亞洲經濟前景仍然向好，其增長動力將視乎美國及歐洲之經濟復甦步伐。自二零一二年中以來，美國及歐洲主要股票市場已反彈，而隨著預期全球經濟復甦及歐元區債務危機逐步穩定，股票市場於二零一三年第一季度持續反彈。然而，整體經濟復甦力度可能會緩慢。隨著通脹威脅已經受控，持續低息之環境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。

分派

董事已議決於即將舉行之股東週年大會(「2013年股東週年大會」)上，向股東建議派發截至二零一三年三月三十一日止十五個月之末期分派每股2港仙(二零一一年財政年度一末期分派每股2港仙及特別末期分派每股1港仙)，為數約40,000,000港元(二零一一年財政年度一約60,000,000港元)。如在2013年股東週年大會上獲股東批准，末期分派將於二零一三年九月二十六日星期四或前後派付予於二零一三年九月十二日星期四名列本公司股東名冊上之股東。截至二零一三年三月三十一日止十五個月並無宣派中期分派(二零一一年財政年度一無)。

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) 由二零一三年八月二十七日星期二至二零一三年八月三十日星期五(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2013年股東週年大會並於會上表決之股東資格。為符合出席2013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，須於二零一三年八月二十六日星期一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) 由二零一三年九月九日星期一至二零一三年九月十二日星期四(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之股東資格。為符合獲取建議末期分派之資格，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於二零一三年九月六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

於截至二零一三年三月三十一日止十五個月內，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，於本期間，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二零一三年三月三十一日止十五個月之綜合財務報告書。

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。

於本期間，本公司繼續採取措施密切監察及提升其企業管治常規，以符合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(「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二零一三年三月三十一日期間)之規定。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。

就董事所知及所信，董事認為，除下文所披露者外，本公司於本期間已遵守企業管治常規守則及企業管治守則(視情況而定)之守則條文。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，二零一三年六月二十七日

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