

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)

### 中期業績

截至二零一三年九月三十日止六個月

香港華人有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同截至二零一二年六月三十日止六個月(「截至二零一二年六月三十日止期間」)之比較數字如下：

### 簡明綜合收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至下列日期止六個月 二零一三年 九月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元 (經重列)
收入	2	1,927,797	50,810
銷售成本		(1,164,156)	(7,160)
溢利		763,641	43,650
行政開支		(39,831)	(52,136)
其他經營開支		(54,013)	(42,698)
融資成本		(654)	(11,828)
所佔聯營公司業績		31,841	51,368
所佔合營公司業績	4	68,035	(100,354)
除稅前溢利／(虧損)	5	769,019	(111,998)
所得稅	6	(283,036)	(616)
期內溢利／(虧損)		485,983	(112,614)

		未經審核	
		截至下列日期止六個月	
		二零一三年 九月三十日	二零一二年 六月三十日
		千港元	千港元 (經重列)
附註			
以下人士應佔：			
	本公司權益持有人	402,589	(112,264)
	非控股權益	<u>83,394</u>	<u>(350)</u>
		<u>485,983</u>	<u>(112,614)</u>
		港仙	港仙
	本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)		
	基本	<u>20.1</u>	<u>(5.6)</u>
	攤薄	<u>20.1</u>	<u>(5.6)</u>

有關中期分派之詳情，載於中期業績附註8。

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至下列日期 二零一三年 九月三十日 千港元	止六個月 二零一二年 六月三十日 千港元 (經重列)
期內溢利／(虧損)	485,983	(112,614)
其他全面收入／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益賬之其他全面收入／(虧損)：		
可供出售財務資產：		
公平值變動	(4,549)	3,100
出售之重分類調整	481	—
所得稅影響	1,847	(1,360)
	<u>(2,221)</u>	<u>1,740</u>
所佔合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	(4,165)	5,068
所佔現金流對沖公平值變動之有效部份	(4,018)	(96)
所佔折算海外業務之匯兌差額	(119,316)	130,547
	<u>(127,499)</u>	<u>135,519</u>
折算海外業務之匯兌差額	(3,071)	16,460
	<u>(132,791)</u>	<u>153,719</u>
於其後期間不可重新分類至損益賬之其他全面收入／(虧損)：		
重估批租土地及樓宇之盈餘	—	8,885
所得稅影響	—	(1,066)
	<u>—</u>	<u>7,819</u>
期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	(132,791)	161,538
期內全面收入總額	<u>353,192</u>	<u>48,924</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	268,238	49,431
非控股權益	84,954	(507)
	<u>353,192</u>	<u>48,924</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
商譽		71,485	71,485
固定資產		14,817	15,729
投資物業		211,726	210,172
於聯營公司之權益		503,151	693,182
於合營公司之權益	4	8,413,136	8,260,368
可供出售財務資產		105,931	106,370
貸款及墊款		84,740	65,321
		<u>9,404,986</u>	<u>9,422,627</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		9,000	9,005
發展中物業		1,598,926	2,410,402
貸款及墊款		370,177	267,160
應收賬款、預付款項及按金	9	604,918	365,939
可供出售財務資產		3,771	—
按公平值列入損益賬之財務資產		66,078	69,027
客戶之信託銀行結餘		323,076	356,002
受限制現金		801,133	1,054,374
國庫票據		29,100	9,700
現金及銀行結餘		708,181	783,500
		<u>4,514,360</u>	<u>5,325,109</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		112,290	286,915
應付賬款、應計款項及已收按金	10	2,417,037	3,585,440
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		330,970	266,786
應付稅項		159,077	2,445
		<u>3,019,374</u>	<u>4,141,586</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,494,986</u>	<u>1,183,523</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>10,899,972</u>	<u>10,606,150</u>

	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	245,582	222,582
遞延稅項負債	43,384	45,174
	<u>288,966</u>	<u>267,756</u>
<b>資產淨值</b>	<u><b>10,611,006</b></u>	<u>10,338,394</u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	1,998,280	1,998,280
儲備	8,468,472	8,278,346
	<u>10,466,752</u>	<u>10,276,626</u>
非控股權益	144,254	61,768
	<u><b>10,611,006</b></u>	<u>10,338,394</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，現呈列之中期業績涵蓋自二零一三年四月一日起至二零一三年九月三十日止六個月期間，而本中期業績之比較數字則涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一二年六月三十日止六個月期間。

編製本中期業績所採納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零一三年三月三十一日止十五個月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二零一三年四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—政府貸款之修訂
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—抵銷財務資產及財務負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡性指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報告之呈列—其他全面收入項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報告
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

除下文進一步闡釋香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1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中期業績並無重大財務影響。

香港財務報告準則第10號制訂之單一控制模式適用於所有實體(包括特殊目的之實體或結構性實體)。該準則包括控制權之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號綜合入賬一特殊目的之實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動要求本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告中有關綜合財務報告書之入賬之部份，亦包含香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號提出之問題。香港財務報告準則第10號影響本集團於Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」)之權益之會計處理方式。

LAAP為一間有限責任合夥公司，本集團一間附屬公司自二零零五年起為其有限責任合夥人。LAAP因而被視為本集團之一間聯營公司，並以權益會計法入賬。經考慮香港財務報告準則第10號所載控制權之新定義及主事人與代理人關係之新增指引，本集團認為，根據香港財務報告準則第10號，其持有之權益足以使其自二零零五年起控制LAAP。採納香港財務報告準則第10號後，LAAP被視為本集團之附屬公司，並猶如香港財務報告準則第10號一直生效般綜合入賬。

此項會計政策之變動已被追溯應用，其影響概述如下：

截至二零一二年  
六月三十日止  
六個月  
千港元

綜合收益表

收入增加	3
其他經營開支增加	(10,360)
融資成本增加	(10,100)
所佔聯營公司業績增加	120,417
所佔合營公司業績減少	(99,960)

上述變動並無影響本集團截至二零一二年六月三十日止期間之虧損、每股基本盈利及每股攤薄盈利。

二零一三年  
三月三十一日  
千港元

綜合財務狀況表

於聯營公司之權益減少	(8,245,354)
於合營公司之權益增加	8,244,656
現金及銀行結餘增加	1,852
應付賬款、應計款項及已收按金增加	1,154

上述變動並無影響本集團之資產淨值、非控股權益及權益。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義，以及公平值計量及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定之單一指引。該準則並不改變本集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，如何應用公平值提供了指引。部份披露事項乃特別就財務工具而規定須於中期財務資料中呈列。

香港會計準則第1號(修訂)改變在其他全面收入內呈列之項目分組。在日後時間可重新分類(或循環)至損益之項目(例如對沖投資淨額之收益淨額、折算海外業務之匯兌差額、現金流對沖之變動淨額及可供出售財務資產之虧損或收益淨額)，將與永遠不得重新分類之項目(例如定額福利計劃之精算收益或虧損及土地及樓宇之重估)分開呈列。本集團於本中期業績所呈列之其他全面收入已作出相應變更。

## 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：

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元 (經重列)
物業投資	6,438	5,968
物業發展	1,869,537	—
財務投資	11,237	3,589
證券投資	4,940	9,909
企業融資及證券經紀	15,824	16,523
銀行業務	10,322	5,928
項目管理	3,857	5,895
其他	5,642	2,998
	<u>1,927,797</u>	<u>50,810</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：

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
利息收入	8,463	4,910
佣金收入	1,313	1,018
其他收入	546	—
	<u>10,322</u>	<u>5,928</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。

截至二零一三年九月三十日止六個月

	企業								分部間 互相抵銷	綜合
	物業投資	物業發展	財務投資	證券投資	證券經紀	銀行業務	項目管理	其他		
	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	6,438	1,869,537	11,237	4,940	15,824	10,322	3,857	5,642	—	1,927,797
分部間	—	—	—	—	—	—	298	2,763	(3,061)	—
總計	<u>6,438</u>	<u>1,869,537</u>	<u>11,237</u>	<u>4,940</u>	<u>15,824</u>	<u>10,322</u>	<u>4,155</u>	<u>8,405</u>	<u>(3,061)</u>	<u>1,927,797</u>
分部業績	<u>1,058</u>	<u>674,449</u>	<u>11,160</u>	<u>1,536</u>	<u>(213)</u>	<u>1,516</u>	<u>(1,068)</u>	<u>2,170</u>	<u>(954)</u>	689,654
未分配之企業開支										(19,857)
融資成本										(654)
所佔聯營公司業績	—	31,848	—	—	—	—	—	(7)	—	31,841
所佔合營公司業績	65,201	2,834	—	—	—	—	—	—	—	<u>68,035</u>
除稅前溢利										<u>769,019</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月(經重列)

	企業								分部間 互相抵銷	綜合
	物業投資	物業發展	財務投資	證券投資	證券經紀	銀行業務	項目管理	其他		
	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	5,968	—	3,589	9,909	16,523	5,928	5,895	2,998	—	50,810
分部間	—	—	—	—	—	—	296	1,319	(1,615)	—
總計	<u>5,968</u>	<u>—</u>	<u>3,589</u>	<u>9,909</u>	<u>16,523</u>	<u>5,928</u>	<u>6,191</u>	<u>4,317</u>	<u>(1,615)</u>	<u>50,810</u>
分部業績	<u>1,949</u>	<u>(6,524)</u>	<u>3,379</u>	<u>5,555</u>	<u>(9,195)</u>	<u>63</u>	<u>(1,074)</u>	<u>1,653</u>	<u>(1,615)</u>	(5,809)
未分配之企業開支										(45,375)
融資成本										(11,828)
所佔聯營公司業績	—	51,368	—	—	—	—	—	—	—	51,368
所佔合營公司業績	(99,960)	(394)	—	—	—	—	—	—	—	<u>(100,354)</u>
除稅前虧損										<u>(111,998)</u>

#### 4. 所佔合營公司業績／於合營公司之權益

於合營公司之權益主要包括本集團為持有新加坡上市公司OUE Limited(「OUE」, 前稱Overseas Union Enterprise Limited)之控股權益而訂立之合營安排(「合營公司」)之權益。OUE之主要業務遍及商業、酒店、零售及住宅物業分部。於二零一三年七月, OUE完成向其附屬公司OUE Hospitality Trust(一個於新加坡上市之新成立房地產投資信託)出售其於新加坡文華大酒店(「文華大酒店」)及文華購物廊之全部權益(「出售事項」)。本集團已於期內完成企業重組, 並成立一間合營公司以持有OUE之控股權益。

截至二零一三年九月三十日止六個月, 本集團所佔合營公司溢利約為65,201,000港元(截至二零一二年六月三十日止期間一所佔虧損99,960,000港元)。期內確認之所佔溢利乃主要由於出售事項後, 有關文華大酒店之稅基變更令其遞延稅項負債撥回所致。於二零一三年九月三十日, 本集團於合營公司之權益約為8,383,011,000港元(二零一三年三月三十一日一8,244,656,000港元)。合營公司旗下之若干銀行融資以其持有之若干上市股份作抵押。

#### 5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元 (經重列)
利息收入：		
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	—	51
可供出售之上市財務資產	2,332	915
持至到期日之上市財務資產	—	1,030
貸款及墊款	2,023	869
銀行業務	8,463	4,910
其他	11,237	3,589
股息收入：		
上市投資	296	656
非上市投資	2,242	1,485
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	(91)	3,660
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	161	2,112
可供出售之上市財務資產	81	—
可供出售之非上市財務資產	(553)	—
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	(115)	(5,921)
非上市	(516)	3,810
已售物業成本	(1,155,674)	—
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)	3,560	(233)
銀行業務產生之利息開支	(1,823)	(786)
折舊	(1,268)	(4,703)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	2,290	(3,070)

## 6. 所得稅

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
香港：		
期內支出	—	40
海外：		
期內支出	283,097	576
往期超額撥備	(61)	—
	<u>283,036</u>	<u>576</u>
期內支出總額	<u>283,036</u>	<u>616</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%(截至二零一二年六月三十日止期間—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1,998,280,097股普通股(截至二零一二年六月三十日止期間—2,001,226,833股普通股)計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

截至二零一二年六月三十日止期間，攤薄後之每股虧損乃根據(i)本公司權益持有人應佔期內綜合虧損；及(ii)普通股加權平均數2,002,203,240股計算如下：

	股份數目 截至二零一二年 六月三十日止 六個月
期內用於計算每股基本虧損之已發行普通股加權平均數	2,001,226,833
攤薄效應—普通股加權平均數：	
購股權	<u>976,407</u>
	<u>2,002,203,240</u>

## 8. 中期分派

截至下列日期止六個月  
二零一三年 二零一二年  
九月三十日 六月三十日  
千港元 千港元

已宣派之中期分派—每股普通股2港仙  
(截至二零一二年六月三十日止期間—無)

39,966 —

中期分派於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

## 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 二零一三年  
九月三十日 三月三十一日  
千港元 千港元

未償還結餘之賬齡如下：

按要求償還

42,185 30,993

30日以內

425,437 14,574

31至60日

116 —

61至90日

19 23

467,757 45,590

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1,600,886,000港元(二零一三年三月三十一日—2,820,004,000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355,012,000港元(二零一三年三月三十一日—384,309,000港元)。於二零一三年九月三十日，客戶之信託銀行結餘總額為323,076,000港元(二零一三年三月三十一日—356,002,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	350,761	373,411
30日以內	<u>412,942</u>	<u>109,004</u>
	<u><b>763,703</b></u>	<u><b>482,415</b></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。

## 管理層評論及分析

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由十二月三十一日更改為三月三十一日。因此，本中期業績涵蓋自二零一三年四月一日起至二零一三年九月三十日止六個月期間，而比較數字則涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一二年六月三十日止六個月期間（「二零一二年」）。

本集團截至二零一三年九月三十日止六個月錄得股東應佔溢利403,000,000港元（二零一二年一虧損112,000,000港元）。期內錄得之溢利主要因本集團之北京物業發展項目於二零一三年第三季竣工後，確認部份預售物業產生之溢利所致。

### 期內財政業績

本集團自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，一間過往被視為本集團聯營公司之有限責任合夥公司，現被視為本集團之附屬公司。該公司之業績及財務狀況已綜合計入本集團財務報表內，而先前期間之數字已作出追溯調整。

截至二零一三年九月三十日止六個月之營業額合共為1,928,000,000港元（二零一二年一51,000,000港元，經重列）。重大增加主要因本集團之北京物業發展項目預售物業產生之收入所致。

### 物業投資

截至二零一三年九月三十日止六個月物業投資業務分部之總收入及溢利分別為6,000,000港元（二零一二年一6,000,000港元）及1,000,000港元（二零一二年一2,000,000港元）。

本集團一間主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited擁有OUE Limited（「OUE」，前稱Overseas Union Enterprise Limited）多數權益。OUE為一間主要業務遍及商業、酒店、零售及住宅物業分部之新加坡上市公司。由OUE管理之酒店（包括新加坡文華大酒店（「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及馬來西亞多個著名旅遊區。OUE位於新加坡之投資物業組合，包括華聯海灣大廈、華聯城第一及第二座（前稱星展大廈第一及第二座）、文華購物廊及其於第壹萊佛士坊之權益。近期，OUE收購位於洛杉磯之甲級寫字樓物業US Bank Tower。一項位於新加坡Leonie Hill Road 33號之住宅物業發展項目Twin Peaks正在興建及預售中。此等投資為OUE帶來龐大經常性收入。

於二零一三年七月，OUE已完成向一個於新加坡上市之新成立之房地產投資信託OUE Hospitality Trust (亦為OUE附屬公司)出售其於文華大酒店及文華購物廊之全部權益。出售完成後，文華大酒店之稅項基準已變動，因而對先前確認之遞延稅項負債作出撥回。因此，本集團於本期內從投資錄得所佔溢利65,000,000港元(二零一二年一所佔虧損100,000,000港元)。本集團於該投資之權益增至約8,400,000,000港元(二零一三年三月三十一日—8,200,000,000港元)。

最近，OUE成立OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「OUE C-REIT」)，並擬於新加坡上市。OUE將出任OUE C-REIT的保薦人，並於OUE C-REIT保留權益。此外，OUE旗下之華聯海灣大廈及本集團一間上市同系附屬公司力寶華潤有限公司所持有位於上海之力寶廣場之所有單位，擬作為其初期組合。

## 物業發展

本集團亦參與數項位於中國大陸、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」)於二零一三年第三季完成施工。約85%之可銷售總面積經已預售，總代價約為人民幣3,200,000,000元。現正進行交收。

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。截至二零一三年九月三十日，約96%住宅單位之可銷售面積經已預售，總代價約為1,200,000,000港元。該項目所產生之收入及溢利將於落成年度於本集團業績中反映。

物業發展分部於期內確認北京經濟技術開發區項目已完成交收程序單位之營業額為1,870,000,000港元(二零一二年一無)。期內分部溢利為674,000,000港元(二零一二年一虧損7,000,000港元)。由於北京經濟技術開發區項目的部份發展成本於竣工時轉撥至損益賬內，本集團發展中物業於二零一三年九月三十日減少至1,600,000,000港元(二零一三年三月三十一日—2,400,000,000港元)。

位於新加坡Kim Seng Road之合營物業發展項目Centennia Suites於二零一三年十月已取得臨時入伙紙。所有單位經已於二零一零年預售時售罄，單位正交付予買家。自該項目之所佔溢利將於本集團本財政年度下半年之綜合財務業績內確認。

本集團擁有一項位於新加坡Sentosa Cove由本集團之一間聯營公司參與之物業發展項目「Marina Collection」之權益，該項目已於二零一一年四月竣工。於截至二零一三年九月三十日止六個月，自該項目再錄得所佔溢利32,000,000港元(二零一二年—51,000,000港元)，主要來自期內之物業銷售。

## 財務及證券投資

截至二零一三年九月三十日止六個月，錄得來自投資組合之利息及股息收入以及本集團出售持作買賣之財務資產收入16,000,000港元(二零一二年—13,000,000港元，經重列)。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。投資市場持續艱險，充滿不明朗因素，因而錄得未變現公平值虧損。財務及證券投資業務錄得溢利13,000,000港元(二零一二年—9,000,000港元，經重列)。

## 企業融資及證券經紀

雖然美國及歐洲主要股票市場有回升跡象，但投資者於高度波動之市場中繼續保持審慎及警惕態度。本集團進行企業融資及證券經紀業務時採取審慎態度。該業務於截至二零一三年九月三十日止六個月錄得營業額16,000,000港元(二零一二年—17,000,000港元)，本分部虧損減少至200,000港元(二零一二年—9,000,000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。於去年年末注資後，澳門華人銀行一直物色新業務機會，仍感樂觀可加強其於澳門銀行業之競爭力。該業務於截至二零一三年九月三十日止六個月錄得營業額10,000,000港元(二零一二年—6,000,000港元)，並已改善表現及錄得溢利2,000,000港元(二零一二年—100,000港元)。

## 財務狀況

於二零一三年九月三十日，本集團之資產總值為13,900,000,000港元(二零一三年三月三十一日—14,700,000,000港元，經重列)。與物業有關之資產為約12,400,000,000港元(二零一三年三月三十一日—13,300,000,000港元)，佔資產總值之89%(二零一三年三月三十一日—90%，經重列)。負債總額減少至3,300,000,000港元(二零一三年三月三十一日—4,400,000,000港元，經重列)，跌幅主要來自償還銀行貸款及北京經濟技術開發區項目收到之部份預售所得款項於交收完成後轉撥至收入。本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零一三年九月三十日，本集團之銀行貸款(銀行業務應佔者除外)減少至358,000,000港元(二零一三年三月三十一日—509,000,000港元)。銀行貸款包括有抵押銀行貸款254,000,000港元及首次公開發售貸款104,000,000港元(二零一三年三月三十一日—有抵押銀行貸款509,000,000港元)，均以港元及人民幣計值。有抵押銀行貸款以若干物業及若干銀行存款作抵押。於二零一三年九月三十日，約31%(二零一三年三月三十一日—56%)之銀行貸款須於一年內償還，而本集團29%之銀行貸款按定息計息，其餘則按浮息計息。於報告期末，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3.4%(二零一三年三月三十一日—4.4%)。

本集團之資產淨值仍然穩健，經計入期內溢利後增加至10,500,000,000港元(二零一三年三月三十一日—10,300,000,000港元，經重列)，相等於每股5.2港元(二零一三年三月三十一日—每股5.1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。

於二零一三年九月三十日，本集團有與澳門華人銀行有關之或然負債約30,000,000港元(二零一三年三月三十一日—21,000,000港元)，包括擔保及其他背書約17,000,000港元(二零一三年三月三十一日—15,000,000港元)及代表客戶之信用狀負債約13,000,000港元(二零一三年三月三十一日—6,000,000港元)。除本集團銀行業務產生者外，本集團於二零一三年九月三十日並無重大未償還或然負債(二零一三年三月三十一日—無)。除上述者外，於期末，本集團之資產無作出抵押(二零一三年三月三十一日—無)。

本集團之資本承擔主要來自物業發展項目。期內完成北京經濟技術開發區項目後，於二零一三年九月三十日之資本承擔總額減少至361,000,000港元(二零一三年三月三十一日—798,000,000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

於二零一三年九月三十日，本集團有187名僱員(二零一二年六月三十日—226名僱員)。期內錄入收益表之員工成本(包括董事酬金)為27,000,000港元(二零一二年—35,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。

## 展望

全球經濟環境自去年已穩定下來，但仍受頗多不明朗因素所籠罩。本集團將根據市況及業務需要，繼續審慎管理其投資組合，為本公司股東帶來最大回報。

## 業務回顧

隨著全球經濟漸漸復甦及歐元區債務危機穩定下來，開始帶來正面成果，美國及歐洲主要股票市場自二零一二年下半年起開始反彈，升勢延續至二零一三年首三季。然而，整體而言，經濟復甦力度明顯疲弱。於二零一三年第二季及第三季，全球經濟面對新的不明朗因素及市場對美國聯邦儲備局建議「減少買債上限」或逐步退出量化寬鬆計劃所可能帶來之經濟影響感到憂慮。從正面來看，在利率持續低企及資金充裕之環境下，亞洲主要經濟體均能維持增長勢頭，其中中國大陸繼續在經濟增長領域中處於領導地位。

由於本集團之業務及投資主要在亞洲區內，故本集團於回顧期間整體維持穩定增長。本集團截至二零一三年九月三十日止六個月（「本期間」）錄得股東應佔綜合溢利約403,000,000港元，而截至二零一二年六月三十日止六個月則錄得綜合虧損約112,000,000港元（經重列）。溢利主要來自確認從本集團位於北京在二零一三年第三季竣工之北京經濟技術開發區之物業發展項目（「北京經濟技術開發區項目」）之預售物業所產生之部份溢利。此外，本集團於本期間錄得較佳來自合營企業之業績，此乃由於合營企業在其相關物業之稅基於本期間有所變動後撥回若干遞延稅項負債所致。

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。於二零一三年九月三十日，89個單位經已售出，其中9個單位於本期間售出。

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，已發展為住宅發展項目，可銷售面積約為16,182平方米。此項目已於二零一三年第四季竣工。此項目之97個住宅單位經已於二零一零年全部預售。預期分佔此項目之溢利將於本集團截至二零一四年三月三十一日止之財政年度下半年之綜合財務業績中確認。

作為集團內部重組架構之一部份，本公司一間合營企業Lippo ASM Asia Property Limited（「LAAPL」）於二零一三年三月成立，作為持有新加坡上市公司OUE Limited（「OUE」，前稱Overseas Union Enterprise Limited）之控股權益之新控股公司。OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運。於架構重組後，本集團於OUE之經濟權益維持不變。於二零一三年九月三十日，LAAPL擁有OUE合共約68.02%之權益。

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、華聯海灣大廈及華聯城第一及第二座，以及於亞洲地區之酒店權益。為進一步增強其商業物業組合，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物。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。

於二零一三年七月，OUE已完成向一個新成立名為OUE Hospitality Trust(「OUE H-Trust」)之房地產投資信託出售其於新加坡文華大酒店(「文華大酒店」)及文華購物廊之全部權益，總代價為1,705,000,000坡元(「出售事項」)。OUE可繼續營運文華大酒店及管理文華購物廊。出售事項之代價以現金及OUE H-Trust之合訂證券一併支付。在出售事項完成之同時，OUE H-Trust之合訂證券於二零一三年七月二十五日於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市及開始買賣。OUE為OUE H-Trust之保薦人及長期投資者。於二零一三年九月三十日，OUE持有OUE H-Trust已發行合訂證券單位總數約45.2%。隨著OUE H-Trust成功上市及透過保留OUE H-Trust股權，預期OUE將受惠於穩定及經常性收入。於二零一三年十一月，OUE之董事會建議向OUE股東以實物方式分派OUE所持若干OUE H-Trust合訂證券，基準為按每六股OUE股份獲派發一股OUE H-Trust合訂證券。上述以實物方式分派之建議須經OUE股東批准，並須待(其中包括)OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「OUE C-REIT」)單位於新交所首次公開發售及上市後方可作實。

OUE C-REIT為OUE最近所成立，預期其初步組合將包括一棟位於新加坡之18層高辦公大樓華聯海灣大廈連同其配套物業(「華聯海灣大廈物業」)以及位於上海之力寶廣場之物業。建議將華聯海灣大廈物業由OUE出售予OUE C-REIT，最低代價為約1,005,000,000坡元，並將會以現金及OUE C-REIT單位一併支付。預期OUE C-REIT連同OUE H-Trust於新交所上市後，將補充並強化OUE之業務範疇。OUE C-REIT之上市將視乎(其中包括)市況及取得相關監管機構、股東及其他批准。

於二零一三年九月，OUE向第三方出售其於中國大陸汕頭君華大酒店全部80%之權益及海南文華大酒店100%之權益。

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及北京經濟技術開發區項目。本集團擁有80%權益之北京經濟技術開發區項目之發展，已於二零一三年第三季竣工。北京經濟技術開發區項目為一個發展集合住宅、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)。於二零一三年九月三十日，此項目約85%之可銷售總面積經已售出，並正進行交付。本集團已於本期間確認來自出售物業所產生之部份溢利，並預期部份溢利將於截至二零一四年三月三十一日止之財政年度下半年確認。

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，該項目之上蓋工程已於二零一三年八月開始動工。「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。於二零一三年九月三十日，此項目約96%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」）於本期間表現平穩。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。

雖然美國及歐洲主要股票市場反彈持續至本期間，但本地股票市場於本期間仍然呆滯，首次公開招股活動淡靜。本地股票市場環境逐步改善，但鑒於市況波動，散戶投資者對是否入市仍抱審慎態度。力寶證券控股有限公司（「力寶證券控股」）於本期間之表現及盈利能力因而受到影響。力寶證券控股為本公司之全資附屬公司，其附屬公司主要從事包銷、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（尤其是美國及歐洲）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。雖然有明顯跡象顯示全球經濟已逐步回升，但美國聯邦儲備局可能逐步退出量化寬鬆計劃，加上美國債務違約危機仍未完全解決之不確定因素，這無疑會影響本年餘下日子美國及全球經濟之復甦步伐。可幸是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。

## 中期分派

董事已議決宣佈派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期分派每股2港仙(截至二零一二年六月三十日止六個月一無)，為數約40,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月一無)。中期分派將於二零一四年二月十日星期一或前後派付予於二零一四年一月三十日星期四名列本公司股東名冊上之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一四年一月二十七日星期一至二零一四年一月三十日星期四(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會為股份過戶辦理登記。為符合獲取截至二零一三年九月三十日止六個月之中期分派之資格，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於二零一四年一月二十四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

於截至二零一三年九月三十日止六個月內，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二零一三年九月三十日止六個月之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，以保障股東權益及提升股東價值。

就董事所知及所信，董事認為，除下文所披露者外，本公司於截至二零一三年九月三十日止六個月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守則(「企業管治守則」)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。本公司其中一位獨立非執行董事因當時身處海外及因通訊問題未能與彼聯絡，故未能出席本公司於二零一三年八月三十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  
李聯焯

香港，二零一三年十一月二十七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為李棕先生(主席)、李聯焯先生(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