



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

截至二零零八年六月三十日止六個月

中期業績

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(合稱「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零七年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益賬

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
收入	2	71,270	161,076
銷售成本		(17,254)	(32,317)
溢利總額		54,016	128,759
行政開支		(54,596)	(53,107)
其他經營開支		(17,605)	(29,628)
投資物業之公平值收益		118,040	3,333
出售附屬公司之收益		7,417	101,956
出售聯營公司之收益		—	57,620
出售可供出售財務資產之收益		—	724
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值收益/(虧損)淨額		(6,263)	23,295
聯營公司減值虧損撥備之撥回		18,000	—
融資成本		(14,946)	(38,847)
所佔聯營公司業績	4	16,198	494,276
所佔共同控制實體業績		(606)	(811)
除稅前溢利	5	119,655	687,570
稅項	6	(17,237)	895
期內溢利		102,418	688,465

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
		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		103,920	687,082
少數股東權益		<u>(1,502)</u>	<u>1,383</u>
		102,418	688,465
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>7.0</u>	<u>46.7</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
每股中期分派		<u>1.75</u>	<u>1.75</u>

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
商譽		71,485	71,485
固定資產		126,074	44,810
投資物業		540,206	524,709
發展中物業		80,640	137,766
於聯營公司之權益		3,692,673	3,433,610
於共同控制實體之權益		265,107	183,964
可供出售財務資產		115,606	126,958
持至到期日財務資產		9,553	9,572
貸款及墊款		38,353	27,884
		<u>4,939,697</u>	<u>4,560,758</u>
流動資產			
持作銷售之物業		9,751	9,751
發展中物業		67,023	47,725
可供出售財務資產		—	2,454
按公平值列入損益賬之財務資產		332,916	398,808
貸款及墊款		204,702	237,332
應收賬款、預付款項及按金	8	156,704	171,176
客戶之信託銀行結餘		612,522	730,995
國庫票據		18,430	34,920
現金及銀行結餘		977,140	399,663
		<u>2,379,188</u>	<u>2,032,824</u>
流動負債			
銀行及其他貸款		704,583	587,934
應付賬款、應計款項及已收按金	9	981,515	877,370
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		140,197	165,223
應付稅項		8,656	11,036
		<u>1,834,951</u>	<u>1,641,563</u>
流動資產淨值		<u>544,237</u>	<u>391,261</u>
資產總值減流動負債		<u>5,483,934</u>	<u>4,952,019</u>

	二 零 零 八 年 六 月 三 十 日 千 港 元 (未 經 審 核)	二 零 零 七 年 十 二 月 三 十 一 日 千 港 元 (經 審 核)
非 流 動 負 債		
銀行及其他貸款	12,512	225,705
遞延稅項負債	<u>35,407</u>	<u>28,911</u>
	<u>47,919</u>	<u>254,616</u>
資 產 淨 值	<u>5,436,015</u>	<u>4,697,403</u>
權 益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	1,818,219	1,346,829
儲備	<u>3,587,425</u>	<u>3,338,496</u>
	<u>5,405,644</u>	<u>4,685,325</u>
少數股東權益	<u>30,371</u>	<u>12,078</u>
	<u>5,436,015</u>	<u>4,697,403</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。

編製此中期業績所採納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零零七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，惟於本期內，本集團更改收入之呈列方式，並採用若干新訂／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「新訂／經修訂香港財務報告準則」)，如下文附註(a)及(b)所詳述：

(a) 更改收入之呈列方式

於過往年度，收入包括來自出售證券投資之所得款項，而出售證券投資之有關成本則呈列為「銷售成本」。

於本期間，本集團修訂收入之呈列方式以求更全面提供有關本集團之營運資料，並符合市場慣例。來自出售證券投資之所得款項與出售證券投資之成本抵銷，並於綜合損益賬呈列為收入項下之出售證券投資之收益／(虧損)。

呈列收入變動影響已追溯作出會計處理，並重列比較數字。個別受影響項目如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
收入減少	(117,429)	(547,544)
銷售成本減少	<u>117,429</u>	<u>547,544</u>

變動對本集團本期及以往年度之業績並無任何影響。

(b) 新訂／經修訂香港財務報告準則

以下新訂／經修訂香港財務報告準則乃於本期中期業績內首次採納，並於二零零八年一月一日或以後開始之會計期間生效：

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存 股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－對定額福利資產之 限制、最低供款要求及兩者之相互關係

採納以上新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團中期業績之計算方法並無重大影響。

2. 收入

收入乃本集團之營業額，包括租金收入總額、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)、股息收入及有關利息收入)、包銷及證券經紀之收入總額、項目管理之收入總額、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，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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
物業投資及發展	4,419	19,765
財務投資	2,896	4,284
證券投資	(5,614)	5,390
企業融資及證券經紀	41,235	67,424
銀行業務	9,498	15,388
項目管理	8,475	39,770
其他	10,361	9,055
	<u>71,270</u>	<u>161,076</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息收入	6,040	12,428
佣金收入	2,823	2,132
其他收入	635	828
	<u>9,498</u>	<u>15,388</u>

3. 分部資料

分部資料按業務分部為主要分部申報格式呈列。業務分部概述如下：

- (a) 物業投資及發展分部包括出租、轉售及發展物業；
- (b) 財務投資分部包括在貨幣及債券市場之投資；
- (c) 證券投資分部包括買賣證券及出售投資項目；
- (d) 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；
- (e) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；
- (f) 項目管理分部從事提供項目管理、市場推廣、銷售行政及其他相關服務；及
- (g) 「其他」分部主要包括發展電腦硬件及軟件、放款、提供基金管理及投資顧問服務。

以下為本集團按業務分部劃分之分部資料分析：

	截至二零零八年六月三十日止六個月							分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
	物業投資 及發展 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		
收入									
外來	4,419	2,896	(5,614)	41,235	9,498	8,475	10,361	-	71,270
分部間	-	-	-	11	-	7,282	871	(8,164)	-
總計	<u>4,419</u>	<u>2,896</u>	<u>(5,614)</u>	<u>41,246</u>	<u>9,498</u>	<u>15,757</u>	<u>11,232</u>	<u>(8,164)</u>	<u>71,270</u>
分部業績	<u>121,929</u>	<u>2,662</u>	<u>(19,646)</u>	<u>10,714</u>	<u>1,584</u>	<u>7,931</u>	<u>23,546</u>	<u>(7,721)</u>	140,999
	(附註)								
未分配之企業開支									(24,122)
融資成本									(12,814)
所佔聯營公司業績	13,160	-	-	-	-	-	3,038	-	16,198
所佔共同控制實體業績	(78)	-	-	-	-	-	(528)	-	(606)
除稅前溢利									119,655
稅項									(17,237)
期內溢利									<u>102,418</u>

截至二零零七年六月三十日止六個月(經重列)

	物業投資 及發展 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	19,765	4,284	5,390	67,424	15,388	39,770	9,055	—	161,076
分部間	—	15	—	164	—	167	715	(1,061)	—
總計	<u>19,765</u>	<u>4,299</u>	<u>5,390</u>	<u>67,588</u>	<u>15,388</u>	<u>39,937</u>	<u>9,770</u>	<u>(1,061)</u>	<u>161,076</u>
分部業績	<u>114,050</u>	<u>4,152</u>	<u>28,723</u>	<u>13,180</u>	<u>4,157</u>	<u>34,026</u>	<u>59,239</u>	<u>(618)</u>	256,909
未分配之企業開支									(35,152)
融資成本									(27,652)
所佔聯營公司業績	490,547	—	—	—	—	—	3,729	—	494,276
所佔共同控制實體業績	(49)	—	—	—	—	—	(762)	—	(811)
除稅前溢利									687,570
稅項									895
期內溢利									<u>688,465</u>

附註： 該款項包括投資物業之公平值收益118,040,000港元。

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」)之所佔溢利約13,000,000港元(二零零七年—491,000,000港元)，該物業基金參與一項合營項目，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」)。二零零七年之款項主要來自LAAP旗下所持有之多項投資物業之重估收益。期內OUE並無進行有關重估。

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	543	393
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	1,310	324
持至到期日之上市財務資產	427	428
貸款及應收款項	1,685	575
銀行業務	6,040	12,428
其他	2,896	4,284
股息收入：		
上市投資	381	136
非上市投資	1,128	4,212
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	(9,274)	(130)
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	(255)	27
可供出售之非上市財務資產	126	724
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	(11,524)	11,233
非上市	5,261	12,062
折舊	(3,224)	(3,861)

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
香港：		
往期撥備不足	918	—
遞延	70	578
	<u>988</u>	<u>578</u>
海外：		
期內支出	2,011	1,943
往期撥備不足／(超額撥備)	258	(36)
遞延	13,980	(3,380)
	<u>16,249</u>	<u>(1,473)</u>
期內支出／(扣抵)總額	<u>17,237</u>	<u>(895)</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%（二零零七年—17.5%）計算。其他地區之應課稅溢利稅項乃按期內本集團經營業務之國家／司法管轄區之估計應課稅溢利，根據當地現行法例、詮釋及慣例，按當地現行稅率計算。

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期內綜合溢利103,920,000港元（二零零七年—687,082,000港元）；及(ii)期內已發行股份加權平均數1,479,964,000股普通股（二零零七年—1,472,362,000股普通股，為二零零八年六月完成供股後之調整）計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

由於截至二零零八年六月三十日止期間之未行使購股權及認股權證並無對本期間之每股基本盈利造成攤薄效應，故並無呈列該期間攤薄後之每股盈利。

由於截至二零零七年六月三十日止期間並無可造成攤薄效應之潛在普通股，故並無呈列該期間攤薄後之每股盈利。

8. 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：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 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	37,333	44,416
30日以內	32,070	36,660
31至60日	—	272
61至90日	6	53
	<u>69,409</u>	<u>81,401</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。

於結算日，應收賬款並非逾期或已減值，且是關於多名於近期無拖欠記錄之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。

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。

9. 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：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 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	642,776	767,208
30日以內	44,268	45,641
	<u>687,044</u>	<u>812,849</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。於二零零八年六月三十日，客戶信託銀行結餘總額為612,522,000港元(二零零七年十二月三十一日-730,995,000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

二零零八年香港經濟充斥著挑戰，全球經濟隨著美國次按虧損之擴大而波動。

市場上多項不利因素對本集團之表現造成負面影響。於二零零八年上半年，面對反覆且氣氛低迷之股市，證券投資及企業融資及證券經紀業務之回報大幅下降。儘管二零零八年上半年之經營環境艱困，作為本集團重點業務之一的物業投資及發展業務卻表現良好，並為本集團帶來可觀回報。同時，本集團繼續鞏固其核心業務及拓展海外投資市場。

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利104,000,000港元(二零零七年-687,000,000港元)。二零零七年錄得之較高溢利主要來自一間聯營公司之所佔溢利，有關溢利乃受惠於由該聯營公司持有之投資物業之重估收益。

期內業績

截至二零零八年六月三十日止六個月之營業額合共為71,000,000港元，較二零零七年同期錄得之161,000,000港元(經重列)下降56%，主要由於回顧期內投資市場氣氛低迷所產生之負面影響及欠缺物業銷售所致。

本集團錄得期內溢利102,000,000港元(二零零七年-688,000,000港元)，仍然主要來自物業投資及發展業務。

物業投資及發展

期內，投資物業繼續為本集團提供穩定租金收入。來自該分部之營業額為4,000,000港元(二零零七年-5,000,000港元，不包括來自前附屬公司之租金收入15,000,000港元)。

由於澳門地產市場價格增長穩定，本集團於期內錄得投資物業重估收益總額118,000,000港元(二零零七年-3,000,000港元)。本集團審慎尋求機會，以把握從物業升值所得之收益。於二零零八年一月，本集團出售其一間持有香港力寶中心一座七樓之全資附屬公司全部權益，獲得淨溢利7,000,000港元。於二零零七年六月，本集團出售其一間合營企業之全部權益，獲得淨溢利102,000,000港元。該合營企業持有位於新加坡安順路79號一幢商業大廈之二十二個分層單位。來自該業務之分部業績為122,000,000港元(二零零七年-114,000,000港元)。

本集團投資於一項在Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)擁有權益之物業基金，OUE為一間新加坡上市公司，主要從事酒店營運及物業投資及發展。OUE管理之酒店均座落於新加坡、馬來西亞及中國多個戰略位置優越之著名旅遊區。OUE亦在新加坡之中心金融商業區持有若干優質寫字樓大廈。與此同時，OUE近期亦參與若干新物業發展及投資項目，包括位於新加坡Collyer Quay、Angullia Park及Leonie Hill Road之重建項目。本集團自該項投資錄得所佔溢利13,000,000港元(二零零七年-491,000,000港元)。所佔溢利下降主要由於上述重建項目令若干物業空置引致租金收入下降及於二零零八年並無進行投資物業重估。

此外，本集團亦參與新加坡、泰國及日本之多項地理位置優越之物業發展項目。

財務及證券投資

踏入二零零八年，次按帶來之問題波及全球市場。本集團採取審慎態度，進一步減持股票及增加投資組合之現金，以應付不明朗前景。期內財務及證券投資業務錄得虧損17,000,000港元(二零零七年－收益33,000,000港元)。

鑒於預期現時宏觀經濟因素對整體經濟及業務環境帶來之暗淡前景將持續一段時間，本集團將對其投資組合成份維持審慎態度，並繼續集中改善整體資產質素。

企業融資及證券經紀

二零零八年，香港資本市場受到環球市場經濟放緩拖累，本港股市之首次公開發售活動幾乎停滯。企業融資及證券經紀業務因市場持續下滑而倒退，業績嚴重受壓，導致營業額下降26,000,000港元至41,000,000港元(二零零七年－67,000,000港元)。來自該分部之溢利下跌至11,000,000港元(二零零七年－13,000,000港元)。

銀行業務

受到信貸市場危機及金融市場波動影響，銀行業務於二零零八年上半年之增長放緩。儘管競爭情況激烈，期內信貸質素整體維持良好。管理層繼續對放貸採取審慎措施，並致力改善資產質素。來自銀行分部之營業額及溢利分別為9,000,000港元(二零零七年－15,000,000港元)及2,000,000港元(二零零七年－4,000,000港元)。

其他業務

鑒於新加坡物業市場增長穩定，本集團透過參與新加坡若干物業項目管理而錄得收入。本期取得之收入為16,000,000港元(二零零七年－40,000,000港元)。

財務狀況

期內，本集團於二零零八年六月成功完成供股。該項集資活動扣除開支後產生約464,000,000港元之所得款項淨額，有助鞏固本集團之財務狀況及提供所需資金以提升其競爭力。

於二零零八年六月三十日，本集團之資產總值增長至7,300,000,000港元(二零零七年十二月三十一日－6,600,000,000港元)。與物業相關之資產輕微增加至4,600,000,000港元(二零零七年十二月三十一日－4,400,000,000港元)，佔資產總值之63%(二零零七年十二月三十一日－66%)。另一方面，本集團之投資組合下降至458,000,000港元(二零零七年十二月三十一日－538,000,000港元)，包括債務及股票證券77,000,000港元(二零零七年十二月三十一日－108,000,000港元)及投資基金381,000,000港元(二零零七年十二月三十一日－430,000,000港元)。投資組合佔本集團資產總值之6%(二零零七年十二月三十一日－8%)。

各項物業項目乃透過出售若干投資所得款項及銀行貸款及其他貸款作出融資。負債總額維持1,900,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-1,900,000,000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)維持在1.3比1(二零零七年十二月三十一日-1.2比1)。

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)下降至717,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-814,000,000港元)。於二零零八年六月三十日，銀行貸款總額為213,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-288,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款200,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-266,000,000港元)及無抵押銀行貸款13,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-22,000,000港元)，均以港元、美元或人民幣計值(二零零七年十二月三十一日-以港元、美元或人民幣計值)。該等銀行貸款乃以本集團若干投資物業之第一法定按揭及本集團若干證券作抵押。銀行貸款按浮動利率計息，其中94%(二零零七年十二月三十一日-96%)須於一年內償還。本集團於二零零八年六月三十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192,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-214,000,000港元)及312,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-312,000,000港元)。來自力寶之墊款須於二零零九年六月三十日或之前償還，來自第三方之墊款則須於二零零九年六月二十六日或之前償還。於期末，資本負債比率(按銀行及其他貸款(扣除少數股東權益)對股東資金之比率計算)下降至13%(二零零七年十二月三十一日-17%)。

期內，本公司向股東宣派二零零七年末期分派每股0.05港元，合共67,000,000港元。本集團之資產淨值仍然強勁，上升至5,400,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-4,700,000,000港元)，相等於每股3.0港元(二零零七年十二月三十一日-每股3.5港元)。每股資產淨值減少乃由於期內以折讓資產淨值進行供股股份發行。

本集團監察其資產及負債之相對外匯持倉，以盡量減低外幣風險。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，於期末，本集團之資產概無作出抵押(二零零七年十二月三十一日-無)。除本集團銀行業務之正常業務所產生者外，本集團概無尚未償還之重大或然負債(二零零七年十二月三十一日-無)。

於二零零八年六月三十日，本集團之資本承擔總額減少至100,000,000港元(二零零七年十二月三十一日-400,000,000港元)。投資或資本資產將透過本集團內部資源及/或外部銀行融資(倘適合)提供資金。

員工與薪酬

於二零零八年六月三十日，本集團約有207名僱員(二零零七年-179名僱員)。期內員工總成本(包括董事酬金)為41,000,000港元(二零零七年-39,000,000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

於二零零八年首六個月，環球信貸市場環境每況愈下。次按危機對業務環境造成不利影響，環球性通脹亦帶來一定挑戰，令全球經濟增長一直放緩。然而，本集團對地區的長遠經濟前景仍持審慎樂觀態度，並將繼續集中於亞太地區發展。在具挑戰性及疲弱之經營環境下，本集團將繼續致力改善內部營運效率，並物色具有長遠增長潛力之新投資機會。鑒於具有穩健之財務狀況，本集團現已作好準備把握任何有利商機以提升股東之價值。

供股

二零零八年上半年本公司於提升及加強其資本基礎上跨過另一里程碑。本公司於二零零八年六月成功進行供股，所得資金淨額約為464,000,000港元。供股按每持有二十股股份可獲配七股供股股份(連同按每七股成功申請認購之供股股份可獲發三份認股權證之基準派送紅利認股權證)之比例以每股供股股份1.00港元之價格發行471,390,178股供股股份。供股股份及紅利認股權證於二零零八年七月四日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

業務回顧

二零零八年開始已出現明顯跡象，顯示美國次按危機導致美國經濟放緩及其對全球金融市場造成之影響，已開始影響亞洲地區經濟。中國於二零零八年上半年天災連連，加上中港兩地股票市場疲弱不振，進一步打擊中港兩地之經濟環境及市場信心。中港兩地以及鄰近東南亞國家之物業市場於經歷去年物業價格急升後，期內市況開始冷卻及調整。

儘管市場環境日益險峻及波動，本集團於二零零八年仍錄得穩健之中期業績。本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔綜合溢利約為104,000,000港元，二零零七年同期之溢利則為687,000,000港元。二零零七年之中期溢利較高，主要乃來自應佔一間聯營公司之溢利，該溢利則因該聯營公司所持之多項投資物業重估收益所致。

期內，本集團繼續加強及鞏固其物業投資及發展之核心業務，並物色與本集團長期增長策略相符之新業務及投資機會。

二零零八年一月，本集團完成出售其於一間擁有香港力寶中心一座七樓全層之公司之100%權益。本集團於二零零四年十二月購入該物業，除所賺取之租金收入外，該物業投資於過去數年為本集團帶來溢利合共約33,800,000港元。

儘管有跡象顯示，新加坡物業市場於過去數月已作出整合及放緩，然而，本集團樂觀認為，其過往兩年於新加坡參與之各物業項目將於未來數年帶來理想之經濟回報。

本集團參與一間合營企業，該企業已收購並將發展位於新加坡荷蘭路53號之地盤（「荷蘭路物業」，前稱「Aura Park物業」），地盤面積約為36,339平方呎。現時計劃將荷蘭路物業發展為豪華住宅，預期將於二零一一年第一季完成，並將命名為「The Holland Collection」。於二零零八年六月三十日，本集團於該合營企業擁有約27.5%實際權益。

本集團亦於一間合營企業擁有50%權益，該企業乃成立以收購及發展一項位於新加坡Sentosa Island Sentosa Cove之物業（「Sentosa Cove物業」）。Sentosa Cove物業包括兩幅土地，地盤總面積約為239,200平方呎。Sentosa Cove物業將被發展為合共124幢豪華住宅單位，可銷售總面積約為320,860平方呎，預期將於二零一一年第四季完成。現名為「Marina Collection」，住宅單位之預售已於二零零七年年年底開始，反應十分理想。

本集團亦於一間合營企業擁有50%權益，該企業已收購並將發展一項位於新加坡Kim Seng Road 100號之物業（「Kim Seng物業」）。Kim Seng物業之地盤面積約為60,393平方呎，將被重新發展為豪華住宅（將命名為「Centennia Suites」），預期將於二零一二年第四季完成。

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創辦有限責任合夥人，其投資目標為於東亞地區投資房地產項目。LAAP於Golden Concord Asia Limited擁有間接權益，而Golden Concord Asia Limited則為一間合營企業之主要股東，該合營企業乃一間於新加坡上市之公司Overseas Union Enterprise Limited（「OUE」）之主要股東，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，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。該等優質物業為OUE帶來理想、經常而穩定之租金收入。旅遊業蓬勃加上發出賭場牌照，預期將令新加坡優質寫字樓、零售、酒店及住宅物業需求大增。

本集團亦於中國參與多項物業項目，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約85.7%權益。

北京經濟技術開發區項目位於北京市之國家級經濟技術開發區，位處北京市中心東南面約十英哩，為中國首都之唯一國家級經濟技術開發區。多間財富五百大公司及跨國企業已進駐鄰近地區。北京經濟技術開發區項目正處於計劃審批階段，預期興建工程將於明年上半年展開。根據現時之規劃，北京經濟技術開發區項目包括寫字樓、公寓及

購物商場，地盤總面積約為51,209平方米，樓面總面積約為270,000平方米，包括地庫及約170,000平方米之地面。本集團擬收購北京經濟技術開發區項目之餘下14.3%權益。隨著購買力不斷增加及生活水平提升，本集團對中國物業市場之前景甚為樂觀。

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」）繼續為本集團帶來淨收入。澳門經濟於二零零八年上半年持續穩定。澳門華人銀行之業務亦維持穩定之業績。一如早前所公佈，本集團於二零零七年九月二十八日訂立一項有條件買賣協議（「買賣協議」），向獨立第三方出售其於澳門華人銀行60%之實益權益。然而，於已延遲之最後截止日期之前，準買家仍未能達成買賣協議所載有關取得當地監管機構之批准之若干先決條件，因此，買賣協議已於二零零八年二月失效。本集團將繼續為澳門華人銀行物色策略性夥伴及尋求業務機會，以提升其於澳門銀行業之競爭力。

二零零八年上半年，本地股票市場疲弱，市場交投量大減，公開發售活動亦不多，令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。本地股票市場於下半年之表現將視乎全球市場環境及中國股票市場之表現。

前景

展望未來，國際經營環境在短期內仍將充滿挑戰。環球經濟將繼續被美國經濟放緩、油價持續高企及通脹壓力加劇之陰霾所籠罩，令香港及鄰近亞洲國家之經濟及營商前景不明朗。然而，統計數字顯示，中國仍能維持穩健經濟增長，有此支持加上相對之低利率及低失業率環境協助下，預期香港本地經濟所受影響相對較輕。

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。管理層對本集團之整體前景維持樂觀。本集團財務狀況健康且穩定，已準備就緒繼續尋找合適之投資機會，尤其於中國及亞洲區之物業市場。然而，在評估新投資機會時，管理層將會繼續採取審慎之態度。

中期分派

董事已議決宣佈就截至二零零八年六月三十日止六個月派發中期分派每股1.75港仙(二零零七年-1.75港仙)，為數約31,819,000港元。中期分派將於二零零八年十月二十一日星期二派付予於二零零八年十月十日星期五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

本公司將由二零零八年十月六日星期一至二零零八年十月十日星期五(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，在該期間將不會為股份之轉讓辦理登記。為符合獲取截至二零零八年六月三十日止六個月之中期分派之資格，所有過戶表格連同有關之股票(或如為認股權證持有人，則所有認購表格連同有關之認股權證證書及認購款項)，須於二零零八年十月三日星期五下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處及認股權證過戶登記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。有關中期分派之股息單將於二零零八年十月二十一日星期二或前後寄發予股東。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零八年六月三十日止六個月期間，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。

企業管治常規守則

本公司承諾確保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日益重要。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二零零八年六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常規守則(「守則」)之守則條文，惟偏離守則條文第E.1.2條除外，該守則條文規定上市發行人之董事會主席應出席該發行人之股東週年大會。由於董事會主席李文正博士(「主席」)身在外地，故未能出席本公司於二零零八年六月五日舉行之股東週年大會。為符合守則，主席將盡最大努力出席本公司日後舉行之股東週年大會。

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，分別為容夏谷先生(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二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報告書。

承董事會命
香港華人有限公司
董事
李聯煒

香港，二零零八年九月十七日

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