

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

截至二零零九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」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零八年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	2	47,220	71,270
銷售成本		<u>(12,900)</u>	<u>(17,254)</u>
<b>溢利總額</b>		<b>34,320</b>	<b>54,016</b>
行政開支		(49,292)	(54,596)
其他經營開支		(25,795)	(17,605)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值 收益／(虧損)淨額		20,656	(6,263)
聯營公司減值虧損撥備之撥回		5,000	18,000
投資物業之公平值收益		—	118,040
出售附屬公司之收益		—	7,417
融資成本		(8,241)	(14,946)
所佔聯營公司業績	4	(119,451)	16,198
所佔共同控制實體業績		<u>(40,139)</u>	<u>(606)</u>
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	5	<b>(182,942)</b>	<b>119,655</b>
稅項	6	<u>2,860</u>	<u>(17,237)</u>
<b>期內溢利／(虧損)</b>		<b><u>(180,082)</u></b>	<b><u>102,418</u></b>

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(163,457)	103,920
少數股東權益		<u>(16,625)</u>	<u>(1,502)</u>
		<u>(180,082)</u>	<u>102,418</u>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	7		
基本		<u>(9.0)</u>	<u>7.0</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
每股中期分派		<u>—</u>	<u>1.75</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
期內溢利／(虧損)	(180,082)	102,418
期內其他全面收入／(虧損)：		
折算海外業務之匯兌差額	(7,282)	39,130
可供出售財務資產之公平值虧損淨額	(12,128)	(6,702)
可供出售財務資產之公平值虧損產生之遞延稅項	2,178	1,637
不再確認可供出售財務資產	—	(261)
重估批租土地及樓宇之盈餘	32,108	—
重估批租土地及樓宇之盈餘產生之遞延稅項	(3,853)	—
終止將附屬公司綜合入賬之儲備撥回	—	(1,252)
所佔聯營公司及共同控制實體之其他全面收入／(虧損)	<u>(28,169)</u>	<u>186,672</u>
期內其他全面收入／(虧損) (扣除稅項)	<u>(17,146)</u>	<u>219,224</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>(197,228)</u>	<u>321,642</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(180,025)	323,232
少數股東權益	<u>(17,203)</u>	<u>(1,590)</u>
	<u>(197,228)</u>	<u>321,642</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
商譽		71,485	71,485
固定資產		124,818	132,625
投資物業		558,328	530,336
發展中物業		281,101	259,482
於聯營公司之權益		3,103,880	3,261,481
於共同控制實體之權益		211,966	254,931
可供出售財務資產		82,388	90,905
持至到期日財務資產		9,446	9,467
貸款及墊款		38,712	41,059
遞延稅項資產		416	184
		<u>4,482,540</u>	<u>4,651,955</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		9,300	11,975
按公平值列入損益賬之財務資產		56,007	47,505
貸款及墊款		423,670	161,390
應收賬款、預付款項及按金	8	91,267	99,619
客戶之信託銀行結餘		559,250	509,355
現金及銀行結餘		670,787	743,112
		<u>1,810,281</u>	<u>1,572,956</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		354,809	386,182
應付賬款、應計款項及已收按金	9	632,916	606,140
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		162,337	133,220
應付稅項		3,528	9,157
		<u>1,153,590</u>	<u>1,134,699</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>656,691</u>	438,257
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>5,139,231</u>	<u>5,090,212</u>

二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 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	448,436	201,503
遞延稅項負債	<u>28,149</u>	<u>27,792</u>
	<u>476,585</u>	<u>229,295</u>

**資產淨值**

	<u>4,662,646</u>	<u>4,860,917</u>
--	------------------	------------------

**權益**

本公司權益持有人應佔權益

股本	1,816,652	1,818,186
儲備	<u>2,671,870</u>	<u>2,851,404</u>

	4,488,522	4,669,590
--	-----------	-----------

少數股東權益	<u>174,124</u>	<u>191,327</u>
--------	----------------	----------------

	<u>4,662,646</u>	<u>4,860,917</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，乃與本集團截至二零零八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，惟有關以下於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間生效之新訂／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(下文統稱為「新訂／經修訂香港財務報告準則」)乃於本期間之中期業績首次採納：

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27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及 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告 — 於附屬 公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款 — 歸屬 條件及註銷之修訂
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 — 改善有關財務 工具之披露之修訂
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂)	營運分部 財務報告之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第32號財務工具：呈列及香港會計準則 第1號財務報告之呈列 — 可沽售財務工具及清盤時 產生之責任之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號重估嵌入式 衍生工具及香港會計準則第39號財務工具：確認與計量 — 嵌入式衍生工具之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則之改進*

\* 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外。

除下文所述外，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：

### 香港財務報告準則第8號營運分部

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號分部報告，規定公司應如何報告有關其營運分部之資料，並以主要營運決策者可用作對公司組成部分分配資源及評估其表現之資訊為依據。該準則亦規定須披露有關分部所提供之產品及服務、本集團營運所在地區及來自本集團主要客戶收入之資料。本集團由二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號。採納該準則對本集團之財務狀況或營運業績並無影響，但若干財務報告之呈列及披露方式須作出變動。

## 香港會計準則第1號(經修訂)財務報告之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)對財務報告之呈列及披露作出修訂。該經修訂準則將擁有人及非擁有人之權益變動分開。權益變動表僅載入與擁有人進行交易之詳情，而所有非擁有人之權益變動則為單獨項目呈列。此外，該準則引入全面收益表：於損益確認之所有收支項目，連同所有其他直接於權益確認之已確認收支項目，以單一報表或是兩份相連報表呈報。本集團由二零零九年一月一日起採納香港會計準則第1號(經修訂)。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或營運業績並無影響，但若干財務報告之呈列及披露方式須作出變動。

## 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業投資及發展	5,884	4,419
財務投資	736	2,896
證券投資	4,314	(5,614)
企業融資及證券經紀	22,947	41,235
銀行業務	6,677	9,498
項目管理	1,761	8,475
其他	4,901	10,361
	<u>47,220</u>	<u>71,270</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入	5,084	6,040
佣金收入	1,588	2,823
其他收入	5	635
	<u>6,677</u>	<u>9,498</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，可報告分部如下：

- (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。

為對資源分配作出決策與評估表現，管理層會分別監控各業務單位之營運業績。分部表現乃根據營運損益作出評核，在若干方面，如下表所闡釋，與呈列於中期業績之營運損益之計量方法有所不同。

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。

下表分別呈列截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月有關本集團可報告分部之收入及溢利／(虧損)資料。

	截至二零零九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	5,884	736	4,314	22,947	6,677	1,761	4,901	—	47,220
分部間	—	—	—	—	—	590	2,960	(3,550)	—
總計	<u>5,884</u>	<u>736</u>	<u>4,314</u>	<u>22,947</u>	<u>6,677</u>	<u>2,351</u>	<u>7,861</u>	<u>(3,550)</u>	<u>47,220</u>
分部業績	<u>(4,981)</u>	<u>531</u>	<u>23,763</u>	<u>(2,421)</u>	<u>295</u>	<u>(1,665)</u>	<u>8,227</u>	<u>(3,202)</u>	<u>20,547</u>
未分配之企業開支									(35,658)
融資成本									(8,241)
所佔聯營公司業績	(121,958)	—	—	—	—	—	2,507	—	(119,451)
所佔共同控制 實體業績	(40,139)	—	—	—	—	—	—	—	<u>(40,139)</u>
除稅前虧損									(182,942)
稅項									<u>2,860</u>
期內虧損									<u>(180,082)</u>

截至二零零八年六月三十日止六個月

	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	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)	—	<u>(606)</u>
除稅前溢利									119,655
稅項									<u>(17,237)</u>
期內溢利									<u>102,418</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」)之所佔虧損約121,675,000港元(二零零八年 — 所佔溢利12,975,000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上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。二零零九年之虧損主要來自OUE因財務及經濟狀況持續波動而使其物業發展項目產生減值虧損。

## 5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	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
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	465	1,310
可供出售之上市財務資產	689	—
持至到期日之上市財務資產	472	427
貸款及墊款	297	1,685
銀行業務	5,084	6,040
其他	736	2,896
股息收入：		
上市投資	146	381
非上市投資	1,635	1,128
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	147	(9,274)
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	760	(255)
可供出售之非上市財務資產	—	126
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	11,784	(11,524)
非上市	8,872	5,261
銀行業務產生之利息開支	(309)	(870)
折舊	(3,121)	(3,224)
出售物業之虧損	(145)	—
出售固定資產之虧損	(14)	—
出售存貨之成本	(2,579)	—

## 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
香港：		
期內支出	254	—
往期撥備不足／(超額撥備)	(2,264)	918
遞延	(1,554)	70
	<u>(3,564)</u>	<u>988</u>
海外：		
期內支出	704	2,011
往期撥備不足	—	258
遞延	—	13,980
	<u>704</u>	<u>16,249</u>
期內支出／(扣抵)總額	<u>(2,860)</u>	<u>17,237</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% (二零零八年 — 16.5%) 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／(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虧損163,457,000港元(二零零八年 — 溢利103,920,000港元)；及(ii)期內已發行股份加權平均數1,816,874,000股普通股(二零零八年 — 1,479,964,000股)計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月各期間之尚未行使購股權及認股權證並無對該等期間之每股基本盈利／(虧損)造成攤薄效應，故並無呈列該等期間攤薄後之每股盈利／(虧損)。

## 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：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 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	44,272	44,010
30日以內	<u>13,948</u>	<u>19,162</u>
	<u>58,220</u>	<u>63,172</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。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：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 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	607,909	534,248
30日以內	<u>15,274</u>	<u>19,319</u>
	<u>623,183</u>	<u>553,567</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。於二零零九年六月三十日，客戶信託銀行結餘總額為559,250,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 509,355,000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

全球金融危機對世界各地經濟造成廣泛影響。儘管全球股票市場於二零零九年第二季呈現一片穩定並出現復甦之景象，但全球各國政府所採取之財政及貨幣刺激方案之效應仍未能具體滲透至實體經濟。新加坡及其他亞洲國家之物業市場於上半年仍然呆滯，令本集團之整體表現欠佳。

### 期內業績

截至二零零九年六月三十日止六個月之營業額合共為47,000,000港元，較二零零八年錄得之71,000,000港元低34%，減少乃由於全球金融及經濟動盪之不利影響所致。

面對此不利環境，本集團截至二零零九年六月三十日止六個月錄得股東應佔虧損163,000,000港元(二零零八年 — 溢利104,000,000港元)。業績倒退主要是由於目前不穩定之金融及經濟狀況，導致本集團之聯營公司及共同控制實體對其與物業相關之項目作出減值撥備所致。

### 物業投資及發展

物業投資及發展業務於二零零九年上半年錄得收入6,000,000港元(二零零八年 — 4,000,000港元)。增加主要由於期內出售位於新加坡之住宅發展項目之餘下單位。由於期內並無投資物業重估收益(二零零八年 — 118,000,000港元)，該分部錄得5,000,000港元之虧損，二零零八年則錄得溢利122,000,000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(「LAAP」)，OUE為一間從事物業投資及發展及酒店營運之新加坡上市公司。由OUE管理之酒店(包括新加坡之文華大酒店)均座落於新加坡、馬來西亞及中國大陸多個戰略位置優越之著名旅遊區。OUE亦在新加坡持有若干優質寫字樓之權益，例如毗鄰Marina Bay之50 Collyer Quay及位於中心金融商業區之OUB Centre。在過去兩至三年間，OUE參與多項物業發展及投資項目，包括位於新加坡之21 Angullia Park(前稱Parisian)及25 Leonie Hill Road(前稱Grangeford)之重建項目。為提高其經常性租金收入，OUE翻新了文華大酒店文華購物廊。於二零零九年上半年，本集團自該投資錄得所佔虧損為122,000,000港元，二零零八年所佔溢利則為13,000,000港元。下跌主要由於多項因素所導致，包括發展物業減值撥備、因環球經濟衰退及人類豬流感引致酒店收入減少及由於翻新文華購物廊而失去期間租金收入。文華購物廊將被提升為高級豪華之零售商場，預期於二零零九年第四季開幕營業，現時近乎全部商舖樓面面積已落實租約。

此外，本集團參與中國大陸、澳門、新加坡、泰國及日本多項地理位置優越之物業發展項目，包括位於新加坡之荷蘭路、Sentosa Cove及Kim Seng發展項目，以及位於北京之北京經濟技術開發區項目。該等項目預計於二零一一年或以後竣工。由於全球經濟低迷，新加坡之豪宅市場受到嚴重打擊。因此，一間共同控制實體已就其物業發展項目作出減值撥備。

### 財務及證券投資

經過多國政府大規模注資後，全球股票市場經已回穩。受惠於流動資金流入市場，本集團之投資組合於期內錄得公平值收益。截至二零零九年六月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得24,000,000港元之溢利(二零零八年 — 虧損17,000,000港元)。

資金流之持續性及實際入滲經濟層面之程度仍存在不確定因素，故金融市場將繼續波動。本集團將密切留意市場發展，並繼續以審慎態度管理其投資組合，不斷致力改善整體資產質素。

### 企業融資及證券經紀

儘管香港之資本市場於二零零九年上半年從金融海嘯中逐步復元，但散戶投資者仍不活躍於高度波動市場之中。因此，本集團之企業融資及證券經紀業務大受影響。截至二零零九年六月三十日止六個月，該分部錄得之營業額下跌至23,000,000港元(二零零八年 — 41,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為2,000,000港元(二零零八年 — 溢利11,000,000港元)。

### 銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)為本公司之全資附屬公司。澳門銀行業於二零零九年上半年仍未從全球信貸危機中復甦。雖然經營環境困難，澳門華人銀行仍能維持客戶及貸款組合之質素。管理層繼續對放貸採取審慎措施，並選擇性地在適當範疇尋求業務增長。在低息環境之下，銀行業務於二零零九年之營業額為7,000,000港元(二零零八年 — 9,000,000港元)，溢利則為300,000港元(二零零八年 — 1,600,000港元)。

### 其他業務

由於物業市場不穩，來自新加坡物業項目管理之收益下跌至2,000,000港元(二零零八年 — 16,000,000港元)，而產生之虧損則為2,000,000港元(二零零八年 — 溢利8,000,000港元)。

## 財務狀況

於二零零九年六月三十日，本集團之資產總值輕微增加至6,300,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 6,200,000,000港元)。與物業有關之資產減少至4,200,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 4,400,000,000港元)，佔資產總值之66%(二零零八年十二月三十一日 — 71%)。本集團之投資組合為148,000,000港元，包括債務及股票證券60,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 46,000,000港元)及投資基金88,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 102,000,000港元)。投資組合佔本集團資產總值之2%(二零零八年十二月三十一日 — 2%)。負債總額輕微增加至1,600,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 1,400,000,000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)上升至1.6比1(二零零八年十二月三十一日 — 1.4比1)。

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)增加至803,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 588,000,000港元)。於二零零九年六月三十日，銀行貸款總額為471,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 241,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款202,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 202,000,000港元)及無抵押銀行貸款269,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 39,000,000港元)，均以港元、美元或人民幣計值(二零零八年十二月三十一日 — 以港元、美元及人民幣計值)。該等銀行貸款乃以本集團若干投資物業之第一法定按揭作抵押。銀行貸款按浮動利率計息，其中57%之銀行貸款(二零零八年十二月三十一日 — 16%)須於一年內償還。本集團於二零零九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247,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 192,000,000港元)及85,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 155,000,000港元)。來自力寶之墊款須於二零一一年六月三十日或之前償還，來自第三方之墊款則須於二零一零年六月二十六日或之前償還。期末，資本負債比率(按貸款總額對股東資金之比率計算)上升至18%(二零零八年十二月三十一日 — 13%)。

本集團之資產淨值仍然穩健，達4,500,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 4,700,000,000港元)，相等於每股2.5港元(二零零八年十二月三十一日 — 每股2.6港元)。

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，期末，本集團之資產概無作出抵押(二零零八年十二月三十一日 — 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(二零零八年十二月三十一日 — 無)。

於二零零九年六月三十日，本集團之資本承擔總額減少至114,000,000港元(二零零八年十二月三十一日 — 120,000,000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

於二零零九年六月三十日，本集團約有210名僱員(二零零八年 — 207名僱員)。期內員工總成本(包括董事酬金)為32,000,000港元(二零零八年 — 41,000,000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

二零零九年下半年似乎仍為困難之時期。營商環境對全球各地之公司帶來重重挑戰。然而，儘管亞太地區如同其他地區般受到經濟危機之嚴重打擊，惟本集團對亞太地區之中期前景仍然樂觀。市場普遍相信中國大陸將會率先復甦，並較其他國家更快復元。本集團將繼續集中於亞太地區之發展。同時，本集團將繼續審慎管理其物業及投資組合。

## 業務回顧

二零零八年底的金融危機席捲全球，繼續對二零零九年上半年的全球經濟帶來影響。全球經濟體(包括亞太地區之經濟體)繼續受到其餘波所拖累。雖然金融市場在過去數月似乎經已回穩，但實體經濟是否正持續復甦仍需觀望。整體而言，中國大陸、新加坡及本集團擁有投資的其他亞洲國家的物業市場於本年度上半年仍然呆滯。

在此情況下，本集團於本年度首六個月之表現有所下跌。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月錄得未經審核股東應佔綜合虧損約163,000,000港元，而二零零八年同期則錄得溢利 104,000,000港元。虧損主要由於(其中包括)持續反覆之金融及經濟狀況，致使本公司之聯營公司／共同控制實體之物業發展項目出現減值虧損。

本集團於過去幾年曾參與發展新加坡多項物業項目。這些項目應會將於中期之二零一一年或以後完成。

本集團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聖陶沙島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幢高級豪華住宅單位，可銷售總面積約為320,860平方呎。興建工程已經展開。現名為「Marina Collection」，住宅單位之預售已於二零零七年底開始，反應理想。

本集團於一間合營企業擁有30%權益，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」)，地盤面積約為36,339平方呎。現時計劃將荷蘭路物業(現名為「The Holland Collection」)發展為豪華住宅，預期將於二零一二年完成。

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，將被重新發展為住宅(將命名為「Centennia Suites」)，可銷售面積約為177,555平方呎。

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有限責任合夥人，其投資目標為於亞洲地區投資房地產項目。LAAP於一間合營企業之主要股東擁有間接權益，而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。位於文華大酒店之文華購物廊現正進行翻新工程。文華購物廊將被提升為高級豪華之零售商場，預期於二零零九年第四季開幕營業並帶來收益，近乎全部126,000平方呎之零售樓面已落實租約。儘管目前市況不明朗，該等優質物業仍能為OUE帶來龐大、穩定及經常性收入。

本集團亦於中國參與物業項目，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。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)。北京經濟技術開發區項目現正處於規劃審批階段。

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。澳門經濟於二零零九年上半年繼續受到全球金融危機之影響。雖然澳門華人銀行日後之表現將視乎澳門之經濟，但本集團將繼續為澳門華人銀行物色業務機會，以提升其於澳門銀行業之競爭力。

二零零九年首季，香港股票市場疲弱，令該期間市場交投量及公開發售活動減少，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。全球及本地股票市場於二零零九年第二季開始反彈及復原，本集團證券經紀業務之表現因而受惠。本地股票市場之前景將視乎中國及全球市場環境之發展而定。

本集團將繼續觀望市場之發展，並將以持續專注於改善整體資產質素的方式管理其投資組合。

## 前景

環球政府於過去數月採取擴張性之財政及貨幣刺激措施，似乎已將市場穩定。雖然此等措施已明顯促使經濟回升，但金融危機最壞時刻是否已過及全球經濟是否回復持續復甦，目前仍是言之過早。市場短期可能會更為波動。中國受到廣泛之刺激經濟措施及投資計劃所支持，可能會是最先自目前全球經濟危機中復原的國家之一，從而對香港及其他鄰近亞洲國家帶來正面影響。

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。儘管現時面臨挑戰，管理層仍對區內中期之前景樂觀。在管理本集團之物業組合及其他業務，以及評估新投資機會時，管理層將繼續採取審慎之態度。

## 中期分派

董事已議決宣佈就截至二零零九年六月三十日止六個月不派付任何中期分派(二零零八年 — 每股1.75港仙)。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共1,534,000股每股面值1.00港元之本公司股份，所有購回股份隨後均被註銷。上述購回之詳情如下：

月份	購回每股面值 1.00港元之 股份數目	每股價格或 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
二零零九年				
一月	1,192,000	0.70	0.67	822,280
二月	96,000	0.69	0.67	65,060
三月	236,000	0.63	0.59	142,980
四月	<u>10,000</u>	0.52	不適用	<u>5,200</u>
總額	<u>1,534,000</u>			<u>1,035,520</u>
			購回股份 所產生之費用	<u>7,504</u>
			已付代價總額	<u>1,043,024</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，截至二零零九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。

## 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二零零九年六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二零零九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之守則條文。

承董事會命  
香港華人有限公司  
董事  
李聯煒

香港，二零零九年九月十四日

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