

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

截至二零一零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(統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零九年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一零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 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	2	59,191	47,220
銷售成本		<u>(9,803)</u>	<u>(12,900)</u>
溢利總額		49,388	34,320
行政開支		(43,807)	(49,292)
其他經營開支		(18,624)	(25,795)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值			
收益淨額		3,230	20,656
聯營公司減值虧損撥備撥回		—	5,000
融資成本		(5,925)	(8,241)
所佔聯營公司業績	4	271,916	(119,451)
所佔共同控制實體業績		<u>196</u>	<u>(40,139)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	256,374	(182,942)
所得稅	6	<u>(1,559)</u>	<u>2,860</u>
期內溢利／(虧損)		<u><u>254,815</u></u>	<u><u>(180,082)</u></u>

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		255,714	(163,457)
非控股權益		<u>(899)</u>	<u>(16,625)</u>
		<u>254,815</u>	<u>(180,082)</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>14.1</u>	<u>(9.0)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</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

截至二零一零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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
期內溢利／(虧損)	254,815	(180,082)
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	(24,311)	(12,128)
所得稅影響	<u>774</u>	<u>2,178</u>
	<u>(23,537)</u>	<u>(9,950)</u>
重估批租土地及樓宇之盈餘	—	32,108
所得稅影響	<u>—</u>	<u>(3,853)</u>
	<u>—</u>	<u>28,255</u>
所佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)	15,242	(28,169)
折算海外業務之匯兌差額	<u>12,286</u>	<u>(7,282)</u>
期內其他全面收入／(虧損) (扣除稅項)	<u>3,991</u>	<u>(17,146)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u><u>258,806</u></u>	<u><u>(197,228)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	257,219	(180,025)
非控股權益	<u>1,587</u>	<u>(17,203)</u>
	<u><u>258,806</u></u>	<u><u>(197,228)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 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		17,689	19,235
投資物業		157,640	156,874
發展中物業		793,123	726,970
於聯營公司之權益		3,972,381	3,016,950
於共同控制實體之權益		285,402	284,912
可供出售財務資產		78,833	106,337
持至到期日財務資產		9,446	9,431
貸款及墊款		<u>38,277</u>	<u>34,029</u>
		<u>5,424,276</u>	<u>4,426,223</u>
流動資產			
持作銷售之物業		8,531	8,531
按公平值列入損益賬之財務資產		50,806	61,708
貸款及墊款		194,178	160,878
應收賬款、預付款項及按金	9	120,969	82,715
客戶之信託銀行結餘		528,880	630,560
已抵押定期存款		298	292
國庫票據		4,850	19,400
現金及銀行結餘		<u>561,455</u>	<u>648,221</u>
		<u>1,469,967</u>	<u>1,612,305</u>
流動負債			
銀行及其他貸款		224,728	49,550
應付賬款、應計款項及已收按金	10	688,829	687,496
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		135,599	165,131
應付稅項		<u>4,461</u>	<u>3,272</u>
		<u>1,053,617</u>	<u>905,449</u>
流動資產淨值		<u>416,350</u>	<u>706,856</u>
資產總值減流動負債		<u>5,840,626</u>	<u>5,133,079</u>

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 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	226,044	449,808
遞延稅項負債	<u>30,897</u>	<u>31,587</u>
	<u>256,941</u>	<u>481,395</u>
資產淨值	<u><u>5,583,685</u></u>	<u><u>4,651,684</u></u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	1,816,658	1,816,656
儲備	<u>3,573,223</u>	<u>2,645,512</u>
	5,389,881	4,462,168
非控股權益	<u>193,804</u>	<u>189,516</u>
	<u><u>5,583,685</u></u>	<u><u>4,651,684</u></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，乃與本集團截至二零零九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，惟有關以下於二零一零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」)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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
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 — 首次採納者之額外豁免之修訂
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 — 集團現金結算以股份為基礎之付款交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號財務工具：確認與計量 — 合資格對沖項目之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則第5號之修訂 (包含在二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已 終止經營業務 — 計劃出售於附屬公司之控股權益 之修訂
香港詮釋第4號(經二零零九年十二月修訂)	租賃 — 釐定香港土地租賃之租期
香港財務報告準則之改進(二零零九年五月)	若干香港財務報告準則之修訂*

* 香港財務報告準則之改進(二零零九年五月)包括香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號之修訂。

除下文所述外，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：

香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入多項業務合併會計處理之變動，該等變動將會影響商譽確認金額、收購發生期間所呈報之業績及未來呈報之業績。由於本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月內並無進行有關交易，該經修訂準則對本集團並無任何財務影響。

香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報告

香港會計準則第27號(經修訂)規定，倘一間附屬公司之擁有權權益出現變動而並無導致失去控股權，則有關變動列賬為權益交易。故此，有關變動不會對商譽產生任何影響，亦不會導致出現收益或虧損。此外，該經修訂準則對附屬公司產生之虧損及失去一間附屬公司之控股權之會計處理方法作出變動。香港會計準則第7號現金流動表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號合營公司權益已隨後作出其他修訂。因此，截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團於可分派儲備中確認來自本集團之聯營公司與其非控股股東進行之交易之所佔權益變動670,492,000港元。

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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
物業投資	4,748	2,663
物業發展	—	3,221
財務投資	1,333	736
證券投資	7,988	4,314
企業融資及證券經紀	22,308	22,947
銀行業務	6,769	6,677
項目管理	11,238	1,761
其他	4,807	4,901
	<u>59,191</u>	<u>47,220</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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
利息收入	4,934	5,084
佣金收入	1,550	1,588
其他收入	285	5
	<u>6,769</u>	<u>6,677</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。

	截至二零一零年六月三十日止六個月									綜合 千港元
	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	
收入										
外來	4,748	—	1,333	7,988	22,308	6,769	11,238	4,807	—	59,191
分部間	—	—	—	—	—	—	9,009	4,531	(13,540)	—
總計	<u>4,748</u>	<u>—</u>	<u>1,333</u>	<u>7,988</u>	<u>22,308</u>	<u>6,769</u>	<u>20,247</u>	<u>9,338</u>	<u>(13,540)</u>	<u>59,191</u>
分部業績	<u>2,113</u>	<u>(2,492)</u>	<u>1,056</u>	<u>10,815</u>	<u>(2,817)</u>	<u>15</u>	<u>8,371</u>	<u>4,568</u>	<u>(13,540)</u>	<u>8,089</u>
未分配之企業開支										(17,902)
融資成本										(5,925)
所佔聯營公司業績	269,261	(148)	—	—	—	—	—	2,803	—	271,916
所佔共同控制 實體業績	—	196	—	—	—	—	—	—	—	196
除稅前溢利										<u>256,374</u>

	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 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		
收入										
外來	2,663	3,221	736	4,314	22,947	6,677	1,761	4,901	—	47,220
分部間	—	—	—	—	—	—	590	2,960	(3,550)	—
總計	2,663	3,221	736	4,314	22,947	6,677	2,351	7,861	(3,550)	47,220
分部業績	(440)	(4,541)	531	23,763	(2,421)	295	(1,665)	8,227	(3,202)	20,547
未分配之企業開支										(35,658)
融資成本										(8,241)
所佔聯營公司業績	(121,675)	(283)	—	—	—	—	—	2,507	—	(119,451)
所佔共同控制 實體業績	—	(40,139)	—	—	—	—	—	—	—	(40,139)
除稅前虧損										<u>(182,942)</u>

4. 所佔聯營公司業績

所佔聯營公司業績包括本集團於一項物業基金Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之所佔溢利約269,261,000港元(二零零九年 — 所佔虧損121,675,000港元)，該物業基金之目標為投資於亞洲之房地產。LAAP及其附屬公司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」)。二零一零年之溢利主要來自OUE之投資物業公平值收益及物業發展項目減值虧損撥備撥回。

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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	270	465
可供出售之上市財務資產	690	689
持至到期日之上市財務資產	475	472
貸款及墊款	343	297
銀行業務	4,934	5,084
其他	1,333	736
股息收入：		
上市投資	295	146
非上市投資	770	1,635
出售按公平值列入損益賬之財務資產之收益：		
上市	1,753	147
非上市	3,735	760
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	(220)	11,784
非上市	3,450	8,872
銀行業務產生之利息開支	(263)	(309)
出售一間附屬公司之收益	790	—
折舊	(2,475)	(3,121)
出售固定資產之虧損	—	(14)
出售投資物業之虧損	—	(145)
出售存貨之成本	—	(2,579)

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
香港：		
期內支出	108	254
往期超額撥備	(9)	(2,264)
遞延	—	(1,554)
	99	(3,564)
海外：		
期內支出	1,460	704
期內支出／(扣抵)總額	1,559	(2,860)

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%(二零零九年 — 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，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溢利255,714,000港元(二零零九年 — 虧損163,457,000港元)；及(ii)期內已發行股份加權平均數1,816,657,000股普通股(二零零九年 — 1,816,874,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

由於截至二零一零年及二零零九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. 中期分派

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
已宣派之中期分派 — 無 (二零零九年 — 無)	—	—

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：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 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	38,686	38,437
30日以內	31,255	10,414
31至60日	—	171
61至90日	26	3
	<u>69,967</u>	<u>49,025</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。

10. 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：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 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	548,467	650,888
30日以內	<u>7,485</u>	<u>14,604</u>
	<u>555,952</u>	<u>665,492</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。於二零一零年六月三十日，客戶之信託銀行結餘總額為528,880,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 630,560,000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

全球經濟於二零一零年上半年呈復甦跡象，但各行各業以及各個地區之復甦步伐各有不同。新加坡及亞洲地區呈強勁增長，而美國及歐洲之復甦步伐依然緩慢。受惠於東南亞地區經濟前景轉好，本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得溢利。

期內業績

截至二零一零年六月三十日止六個月之營業額合共為59,000,000港元，較二零零九年錄得之47,000,000港元上升 25%。

本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得股東應佔溢利256,000,000港元，二零零九年同期則為虧損163,000,000港元。溢利主要來自本集團聯營公司因金融及經濟環境改善而錄得之投資物業之公平值收益及物業項目之減值虧損撥回。

物業投資及物業發展

受惠於成都力寶大廈(於二零零八年年底落成)出租率上升，物業投資業務之收入於二零一零年上半年增至5,000,000港元(二零零九年 — 3,000,000港元)。因此，該分部錄得溢利2,000,000港元，而二零零九年則為虧損400,000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為一間主要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(包括新加坡文華大酒店)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。OUE亦在新加坡持有若干優質寫字樓之權益，例如毗鄰Marina Bay之哥烈碼頭50號及位於中心金融商業區之第壹萊佛士坊。OUE曾參與多項物業發展及投資項目，包括位於新加坡Leonie Hill Road 25號之重建項目Twin Peaks。於二零一零年八月，OUE簽訂一項有條件買賣協議，收購座落於新加坡商業中心區位置優越之優質寫字樓星展銀行第一和第二大廈。於二零一零年上半年，本集團自該投資錄得所佔溢利269,000,000港元，二零零九年則為虧損122,000,000港元。溢利主要來自投資物業之公平值收益及發展中物業之減值虧損撥備撥回。增幅亦由於酒店業務受惠於全球經濟前景好轉而錄得較佳表現及新加坡文華大酒店之文華購物廊之租金收入所致。OUE已翻新文華購物廊，將之提升為高級豪華之零售商場，並已於二零零九年第四季投入營運。於二零一零年三月，LAAP透過其附屬公司收購合營項目夥伴持有

OUE之直接及間接權益，有關收購使LAAP於OUE之控股權增加至約88.52%。於二零一零年六月，LAAP完成配售若干OUE之股份予第三方，有關配售使LAAP於OUE之控股權下降至約79.35%。

此外，本集團亦參與中國大陸、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。新加坡方面，本集團擁有50%權益位於Sentosa Cove之合營發展項目Marina Collection約於二零一零年年底落成，並已推出預售，將於竣工後確認收入。其他項目包括位於新加坡荷蘭路及Kim Seng Road之發展項目(「Centennia Suites」)及位於中國大陸北京經濟技術開發區之發展項目。Centennia Suites之預售已於年初展開，而所有單位經已預售。

財務及證券投資

由於全球經濟仍不明朗，金融市場依然波動。本集團審慎尋求變現其投資組合溢利之機會。截至二零一零年六月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得9,000,000港元(二零零九年 — 5,000,000港元)之收益以及12,000,000港元(二零零九年 — 24,000,000港元)之溢利。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

儘管全球經濟逐步復元，但散戶投資者於高度波動之市場中維持審慎態度。本集團之企業融資及證券經紀業務明顯受到影響。截至二零一零年六月三十日止六個月，該分部營業額輕微下跌至22,000,000港元(二零零九年 — 23,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為2,800,000港元(二零零九年 — 2,400,000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。儘管期內澳門經濟已復甦，經營環境仍然困難，但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。銀行業務之營業額為6,800,000港元(二零零九年 — 6,700,000港元)，並錄得收支平衡。

其他業務

鑒於新加坡物業市場表現良好，來自新加坡物業項目管理之收益於二零一零年上半年增至11,000,000港元(二零零九年 — 2,000,000港元)，而溢利則為8,400,000港元(二零零九年 — 虧損1,700,000港元)。

財務狀況

於二零一零年六月三十日，本集團之資產總值增加至6,900,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 6,000,000,000港元)。與物業有關之資產增加至5,500,000,000(二零零九年十二月三十一日 — 4,400,000,000港元)，佔資產總值之80%(二零零九年十二月三十一日 — 73%)。負債總額輕微減少至1,300,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 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)下降至1.4比1(二零零九年十二月三十一日 — 1.8比1)。

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)減少至451,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 499,000,000港元)。銀行貸款總額為226,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 215,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款226,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 205,000,000港元)及無抵押銀行貸款零港元(二零零九年十二月三十一日 — 10,000,000港元)，均以美元或人民幣計值(二零零九年十二月三十一日 — 以港元、美元或人民幣計值)。該等銀行貸款乃以本集團若干物業之第一法定按揭及若干固定存款作抵押。銀行貸款按浮動利率計息，並無銀行貸款(二零零九年十二月三十一日 — 5%)須於一年內償還。本集團於二零一零年六月三十日之其他貸款包括力寶有限公司(「力寶」)墊付之無抵押貸款225,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 244,000,000港元)。該墊款須於二零一一年六月三十日或之前償還。於二零零九年十二月三十一日之結餘亦包括第三方墊付之無抵押貸款40,000,000港元，金額已於期內悉數償還。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)下降至8%(二零零九年十二月三十一日 — 11%)。

本集團之資產淨值仍然穩健，增加至5,400,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 4,500,000,000港元)。增幅主要由於期內LAAP旗下以折讓價收購OUE直接及間接權益產生之所佔權益變動以及表現改善所致。資產淨值相等於每股3.0港元(二零零九年十二月三十一日 — 每股2.5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，於期末，本集團之資產概無作出抵押(二零零九年十二月三十一日 — 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(二零零九年十二月三十一日 — 無)。

於二零一零年六月三十日，本集團之資本承擔總額因北京之發展項目開展而增加至316,000,000港元(二零零九年十二月三十一日 — 165,000,000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

於二零一零年六月三十日，本集團約有210名僱員(二零零九年 — 210名僱員)。期內員工總成本(包括董事酬金)為29,000,000港元(二零零九年 — 32,000,000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

展望二零一零年下半年將繼續充滿挑戰。受歐元區主權債務危機之憂慮所影響，營商環

境對全球各地公司而言仍然不穩定及不明朗。本集團對亞太地區之中期前景仍然樂觀，並將專注於區內發展。同時，本集團將繼續審慎管理其物業及投資組合。

業務回顧

二零一零年上半年全球經濟開始復甦，市場對全球各國所採取之多項解決全球經濟及金融危機之大規模財務及貨幣刺激措施再無懷疑。然而，儘管最壞之情況可能已經過去，但認為全球經濟已確切走上持續復甦之軌道仍屬言之尚早。各國之經濟復甦步伐不一。亞太區經濟表現理想，尤其是中國大陸及印度。相對而言，美國、歐洲及日本之經濟復甦則較為緩慢及不明朗。

整體而言，本集團擁有投資項目之亞洲物業市場於過去六個月相當穩定，並錄得顯著增長。因此，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月錄得未經審核股東應佔綜合溢利約256,000,000港元，而二零零九年同期則錄得虧損163,000,000港元。溢利主要來自本集團聯營公司之投資物業之公平值收益及發展中物業減值虧損撥備之撥回。

於過去數年，本集團參與發展新加坡多個中期物業項目。受強勁經濟復甦所推動，新加坡物業市場於二零一零年上半年反彈。旅遊業亦受惠於兩個綜合度假項目之開幕。此等因素均對本集團於新加坡之投資有利。

本集團擁有50%權益之Marina Collection之興建工程現正進行中，預期將於年底前完成。Marina Collection位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove，地盤總面積約為22,221平方米。該項目將提供124幢高級豪華海濱住宅單位，可銷售總面積約為29,808平方米。住宅單位之預售經已展開。隨著聖陶沙島之賭場與娛樂及度假綜合項目於近期開幕，本集團對Marina Collection項目之前景充滿信心。

本集團擁有位於新加坡荷蘭路53號之地盤之30%權益，並計劃將該面積約為3,376平方米之地盤發展為豪華住宅(現名為The Holland Collection)，可銷售總面積約為5,497平方米，預期約於二零一一年年底完成。

本集團亦擁有位於新加坡Kim Seng Road 100號之Centennia Suites之50%權益。Centennia Suites之地盤面積約為5,611平方米，將被重新發展為住宅，可銷售面積約為16,182平方米，預期將於二零一四年完成。預售已於本年初展開，而所有住宅單位亦經已售罄。

Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」，連同其附屬公司統稱為「LAAP集團」)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，其目標為於亞洲地區投資房地產項目。LAAP之前透過其於一間合營企業擁有之權益，持有新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)之大多數股權。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，例如第壹萊佛士坊及哥烈碼頭50號，以及於亞洲地區擁有酒店權益，包括新加坡文華大酒店。新加坡文華大酒店之文華購物廊近期已被翻新及提升為高級豪華之零售商場，零售樓面約為11,639平方米，而目前之出租率達100%。該等優質物業組合可為OUE帶來龐大、穩定及經常性之收入。

於二零一零年三月，LAAP集團購入合營企業夥伴於OUE持有之直接及間接權益，導致其於OUE之控股權增加至約88.52%。於二零一零年六月，為提高OUE股份於市場之公眾持股量，LAAP集團成功向第三方配售18,000,000股OUE股份，導致其於OUE之控股權降至約79.35%。

於二零一零年八月，OUE宣佈已訂立有條件買賣協議，以購入代價870,500,000坡元購入星展銀行第一和第二大廈(「星展銀行大廈」)。星展銀行大廈為優質寫字樓大廈，位於新加坡珊頓大道，樓面總面積約為115,163平方米，所有單位現已全部租出。

本集團亦於中國大陸參與物業項目，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85.7%權益。北京經濟技術開發區項目之地盤總面積約為51,209平方米，計劃發展為優質住宅、商業及零售綜合項目，建築樓面總面積約為275,000平方米(包括地庫)。地基工程經已完成，而興建工程現正進行中。北京經濟技術開發區項目已引起於中國大陸境內營運之商業企業之強烈興趣，預期將於二零一二年年底前完成。有待中國政府機關之批准，本集團於北京經濟技術開發區項目之權益將輕微削減至80%，應付中國合營夥伴之費用亦將會相應減少。

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。受惠於全球經濟復甦，澳門經濟於二零一零年上半年已反彈。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業務機會，並提升其於澳門銀行業之競爭力。

儘管全球經濟逐步復甦，但散戶投資者對參與此高波動市場仍保持審慎態度，因此香港股票市場在二零一零年上半年相對淡靜及疲弱。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及全球市場之市況而定。

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

本集團投資所在之亞太區之經濟增長動力似乎仍能維持，然而，市場開始有不同看法，包括近期新加坡政府預測二零一零年上半年之強勁增長動力未必能延續至二零一零年下半年。有關看法反映市場關注美國、歐洲及日本等已發展經濟體系復甦步伐呆滯及持續不明朗以及隨後對經濟之拖累，可能會令亞太區之增長動力放緩。

展望未來，管理層對亞太區前景抱審慎樂觀態度，並警惕未來可能出現之挑戰。作為力寶集團之主要物業旗艦，本公司就長期增長而言，將繼續主力集中於亞太區之物業投資及物業發展業務。在管理本集團之物業組合及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二零一零年六月三十日止六個月不派付任何中期分派(二零零九年 — 無)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，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，即徐景輝先生(主席)、容夏谷先生及卓盛泉先生，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二零一零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

本公司承諾奉行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，董事認為本公司於截至二零一零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，二零一零年八月三十日

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