

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

截至二零一一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」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一零年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一一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 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	2	53,405	59,191
銷售成本		(10,793)	(9,803)
溢利總額		42,612	49,388
行政開支		(52,004)	(43,807)
其他經營開支		(4,813)	(18,624)
出售可供出售財務資產之收益		3,415	—
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值收益／(虧損)淨額		(225)	3,230
融資成本		(3,931)	(5,925)
所佔聯營公司業績	4	990,380	271,916
所佔共同控制實體業績		(76)	196
除稅前溢利	5	975,358	256,374
所得稅	6	149	(1,559)
期內溢利		975,507	254,815

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
		千港元	千港元
附註			
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		976,777	255,714
非控股權益		(1,270)	(899)
		<u>975,507</u>	<u>254,815</u>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	7	<u>52.1</u>	<u>14.1</u>
基本			
攤薄		<u>51.7</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

截至二零一一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 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
期內溢利	975,507	254,815
其他全面收入／(虧損)		
可供出售財務資產：		
公平值變動	1,914	(24,311)
出售之重分類調整	85	—
所得稅影響	(227)	774
	<u>1,772</u>	<u>(23,537)</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	11,148	—
所佔一間聯營公司現金流對沖公平值變動 之有效部分	(345)	—
所佔折算海外業務之匯兌差額(附註)	310,760	15,242
	<u>321,563</u>	<u>15,242</u>
折算海外業務之匯兌差額	<u>43,019</u>	<u>12,286</u>
期內其他全面收入(扣除稅項)	<u>366,354</u>	<u>3,991</u>
期內全面收入總額	<u>1,341,861</u>	<u>258,806</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	1,339,350	257,219
非控股權益	2,511	1,587
	<u>1,341,861</u>	<u>258,806</u>

附註：該款額為折算海外聯營公司業績為港元時產生之所佔匯兌差額。

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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		145,754	139,397
投資物業		164,628	162,055
發展中物業		1,194,639	906,477
於聯營公司之權益	4	7,748,268	6,611,610
於共同控制實體之權益		252,140	303,600
可供出售財務資產		45,056	90,513
持至到期日財務資產		27,573	11,832
貸款及墊款		39,283	34,197
		9,688,826	8,331,166
流動資產			
持作銷售之物業		8,561	8,554
按公平值列入損益賬之財務資產		58,219	50,936
貸款及墊款		191,158	183,528
應收賬款、預付款項及按金	9	88,260	102,287
客戶之信託銀行結餘		534,537	560,850
已抵押定期存款		318	308
國庫票據		—	9,700
現金及銀行結餘		566,527	493,134
		1,447,580	1,409,297
流動負債			
銀行及其他貸款		290,906	291,771
應付賬款、應計款項及已收按金	10	832,518	870,014
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		123,528	138,772
應付稅項		2,279	3,146
		1,249,231	1,303,703
流動資產淨值		198,349	105,594
資產總值減流動負債		9,887,175	8,436,760

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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	387,844	240,927
遞延稅項負債	34,744	34,292
	<u>422,588</u>	<u>275,219</u>
資產淨值	<u>9,464,587</u>	<u>8,161,541</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	1,973,587	1,816,715
儲備	7,375,872	6,232,234
	<u>9,349,459</u>	<u>8,048,949</u>
非控股權益	115,128	112,592
	<u>9,464,587</u>	<u>8,161,541</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，乃與本集團截至二零一零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，惟有關以下於二零一一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(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 — 首次採納者有關香港財務報告準則第7號之 比較披露之有限度豁免之修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號財務工具：呈列 — 供股之分類之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號 最低資金要求之預付款項之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債

除以上所述者外，本集團亦已採納香港財務報告準則二零一零年之改進，當中載有對若干香港財務報告準則之修訂，主要為清除不一致之處及釐清用字。

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。

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業投資	5,523	4,748
財務投資	1,072	1,333
證券投資	10,037	7,988
企業融資及證券經紀	24,566	22,308
銀行業務	6,433	6,769
項目管理	3,408	11,238
其他	2,366	4,807
	<u>53,405</u>	<u>59,191</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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息收入	4,501	4,934
佣金收入	1,418	1,550
其他收入	514	285
	<u>6,433</u>	<u>6,769</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。

截至二零一一年六月三十日止六個月

	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	5,523	—	1,072	10,037	24,566	6,433	3,408	2,366	—	53,405
分部間	—	—	—	—	—	—	3,297	1,290	(4,587)	—
總計	<u>5,523</u>	<u>—</u>	<u>1,072</u>	<u>10,037</u>	<u>24,566</u>	<u>6,433</u>	<u>6,705</u>	<u>3,656</u>	<u>(4,587)</u>	<u>53,405</u>
分部業績	<u>3,266</u>	<u>(3,054)</u>	<u>968</u>	<u>10,979</u>	<u>(1,879)</u>	<u>137</u>	<u>(3,913)</u>	<u>1,634</u>	<u>(4,587)</u>	3,551
未分配之企業開支										(14,566)
融資成本										(3,931)
所佔聯營公司業績	726,508	263,872	—	—	—	—	—	—	—	990,380
所佔共同控制實體業績	—	(76)	—	—	—	—	—	—	—	(76)
除稅前溢利										<u>975,358</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月

	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	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>	8,089
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>

4. 所佔聯營公司業績／於聯營公司之權益

所佔聯營公司業績包括本集團於Lippo ASM Asia Property LP(「LAAP」)之所佔溢利約726,508,000港元(二零一零年—269,261,000港元)及於Lippo Marina Collection Pte. Ltd.(「Lippo Marina」)之所佔溢利約263,872,000港元(二零一零年—所佔虧損148,000港元)。LAAP乃一項物業基金，其目標為投資於亞洲之房地產。LAAP投資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Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)。二零一一年之溢利主要來自OUE投資物業之公平值收益。Lippo Marina乃就位於新加坡名為Marina Collection之物業發展項目而成立。Marina Collection已於二零一一年四月竣工，並於期內確認已出售單位產生之所佔溢利。

於聯營公司之權益主要包括本集團於LAAP之權益約7,170,845,000港元(二零一零年十二月三十一日—6,318,378,000港元)。期內於LAAP之權益有所增加，主要由於期內所佔溢利及因坡元升值而增加之所佔匯兌儲備所致。

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息收入：		
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	204	270
可供出售之上市財務資產	743	690
持至到期日之上市財務資產	748	475
貸款及墊款	488	343
銀行業務	4,501	4,934
其他	1,072	1,333
股息收入：		
上市投資	520	295
非上市投資	80	770
出售下列項目之收益：		
按公平值列入損益賬之上市財務資產	5,268	1,753
按公平值列入損益賬之非上市財務資產	2,474	3,735
可供出售之非上市財務資產	3,415	—
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	(3,029)	(220)
非上市	2,804	3,450
銀行業務產生之利息開支	(288)	(263)
出售一間附屬公司之收益	—	790
折舊	(4,661)	(2,475)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	11,376	(1,882)

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港：		
期內支出	—	108
往期超額撥備	—	(9)
	<u>—</u>	<u>99</u>
海外：		
期內支出	104	1,460
往期超額撥備	(253)	—
	<u>(149)</u>	<u>1,460</u>
期內支出／(扣抵)總額	<u>(149)</u>	<u>1,559</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%(二零一零年—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

(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976,777,000港元(二零一零年—255,714,000港元)；及(ii)期內已發行股份加權平均數1,875,987,000股普通股(二零一零年—1,816,657,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

截至二零一一年六月三十日止六個月攤薄後之每股盈利乃根據(i)本公司權益持有人應佔期內綜合溢利976,777,000港元；及(ii)普通股加權平均數1,890,601,000股普通股計算如下：

	股份數目 二零一一年
期內用於計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	1,875,987,000
攤薄效應—普通股加權平均數：	
購股權	4,767,000
認股權證	9,847,000
	<u>1,890,601,000</u>

由於截至二零一零年六月三十日止六個月之尚未行使購股權及認股權證並無對期內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。

8. 中期分派

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已宣派之中期分派一無(二零一零年一無)	—	—

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：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 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	57,035	42,224
30日以內	5,477	35,717
61至90日	9	4
	<u>62,521</u>	<u>77,945</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

包含於應付貿易賬款之結餘，賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 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	581,922	585,921
30日以內	4,527	33,269
	<u>586,449</u>	<u>619,190</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。於二零一一年六月三十日，客戶之信託銀行結餘總額為534,537,000港元(二零一零年十二月三十一日—560,850,000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

亞洲地區經濟於二零一一年上半年維持穩健增長，但歐美之經濟環境則仍然充滿挑戰，前景未明。受惠於本集團業務營運地區新加坡之物業市場增長理想，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月錄得驕人業績。

本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得股東應佔溢利977,000,000港元(二零一零年—256,000,000港元)。該溢利主要來自期內本集團聯營公司經常性收入之增加及投資物業之公平值收益，以及一項位於新加坡之物業發展項目Marina Collection於竣工後錄得已售單位之所佔溢利。

期內業績

截至二零一一年六月三十日止六個月之營業額合共為53,000,000港元(二零一零年—59,000,000港元)。

物業投資

受惠於成都力寶大廈租金水平上升，物業投資業務之收入於二零一一年增至5,500,000港元(二零一零年—4,700,000港元)。因此，該分部錄得溢利3,000,000港元(二零一零年—2,000,000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(連同其附屬公司，合稱「LAAP集團」)。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)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。加上最近收購位於新加坡之皇冠假日樟宜機場酒店，酒店業務之盈利基礎將進一步擴大。毗鄰Marina Bay之優質寫字樓華聯海灣大廈，於二零一一年一月取得臨時入伙紙，並開始產生租金收入。連同於二零一零年九月收購之星展大廈第一及第二座，以及位於新加坡烏節路之高級豪華零售商場文華購物廊，投資物業組合為OUE帶來更高之經常性收入來源。OUE亦持有毗鄰Marina Bay、位於新加坡中心金融商業區之第壹萊佛士坊之權益。第壹萊佛士坊第二座(一座連接第壹萊佛士坊第一座、樓高38層之甲級寫字樓)之建築工程預期於二零一一年年底竣工。OUE亦參與一項位於新加坡Leonie Hill Road 33號名為Twin Peaks之住宅物業發展項目。期內，本集團自該投資錄得所佔溢利727,000,000港元(二零一零年—269,000,000港元)。溢利主要來自華聯海灣大廈之公平值收益，以及由於酒店分部及物業投資分部收入增加所致。於二零一一年一月，LAAP集團就一項融資交易將其持有之約5.4%OUE股份轉至一間金融機構(LAAP集團擁有收回權利)，導致於儲備中錄入虧損196,000,000港元。於二零一一年八月，有關融資交易經已解除。

物業發展

本集團亦參與中國大陸、澳門、新加坡及泰國多項地理位置優越之物業發展項目。於新加坡，本集團擁有50%權益、位於Sentosa Cove之合營發展項目Marina Collection已於二零一一年四月竣工。已出售單位所產生之溢利已於期內確認，本集團因而自該項目錄得所佔溢利264,000,000港元。於新加坡之其他項目包括位於Kim Seng Road之發展項目(「Centennia Suites」)及荷蘭路之發展項目(「The Holland Collection」)。Centennia Suites及The Holland Collection之預售均已展開，而所有單位經已售罄。預期Centennia Suites及The Holland Collection將分別於二零一三年及二零一一年年底竣工。所產生之溢利將於發展項目竣工後確認。

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之施工進度良好，預期於二零一三年竣工。預售許可證已於二零一一年七月取得，並已開始預售。

財務及證券投資

鑒於日本發生大地震、海嘯及核洩漏事故及歐洲出現債務危機等不明朗因素，全球投資市場反覆不定。期內，本集團審慎尋求變現其投資組合溢利之機會。截至二零一一年六月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得11,000,000港元(二零一零年—9,000,000港元)之收益，並於計入公平值收益後錄得12,000,000港元(二零一零年—12,000,000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

於二零一一年上半年，市場因日本災難、歐元區金融危機及通脹壓力，前景不明，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亦受到影響。該分部於二零一一年上半年錄得營業額25,000,000港元(二零一零年—22,000,000港元)，而來自該分部之虧損則為2,000,000港元(二零一零年—3,000,000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。雖然自二零一零年起澳門經濟已復甦，然而由於經營成本高企及通脹壓力，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。銀行業務錄得6,000,000港元之營業額(二零一零年—7,000,000港元)，並為本集團帶來溢利。

其他業務

由於大部分管理之物業發展項目已完成或接近完成階段，於二零一一年上半年，項目管理分部之收益下跌至3,000,000港元(二零一零年—11,000,000港元)，並錄得虧損4,000,000港元(二零一零年—溢利8,000,000港元)。

財務狀況

於二零一一年六月三十日，本集團之資產總值增加至11,100,000,000港元(二零一零年十二月三十一日—9,700,000,000港元)。與物業有關之資產增加至9,500,000,000港元(二零一零年十二月三十一日—8,300,000,000港元)，佔資產總值之85%(二零一零年十二月三十一日—85%)。負債總額輕微增加至1,700,000,000港元(二零一零年十二月三十一日—1,600,000,000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1.2比1(二零一零年十二月三十一日—1.1比1)。

於二零一一年六月三十日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)增加至679,000,000港元(二零一零年十二月三十一日—533,000,000港元)。銀行貸款總額為621,000,000港元(二零一零年十二月三十一日—348,000,000港元)，均以美元及人民幣計值。銀行貸款乃以本集團若干物業之第一法定按揭及若干定期存款作抵押。銀行貸款均按浮動利率計息，其中47%(二零一零年十二月三十一日—84%)之銀行貸款須於一年內償還。本集團於二零一一年六月三十日之其他貸款包括力寶有限公司墊付之無抵押貸款58,000,000港元(二零一零年十二月三十一日—185,000,000港元)。該墊款須於二零一二年十二月三十一日或之前償還。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)輕微上升至7%(二零一零年十二月三十一日—6%)。

本集團之資產淨值仍然穩健，增加至9,300,000,000港元(二零一零年十二月三十一日—8,000,000,000港元)，相等於每股4.7港元(二零一零年十二月三十一日—每股4.4港元)。

期內，156,872,326份本公司之認股權證以每股1.25港元獲行使，總認購價值約為196,000,000港元。本公司已於此等認股權證獲行使時，發行156,872,326股每股面值1.00港元之普通股。截至認股權證於二零一一年七月四日屆滿時，額外29,627,847份認股權證(總認購價值約為37,000,000港元)已獲認股權證持有人行使。

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(二零一零年十二月三十一日—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(二零一零年十二月三十一日—無)。

於二零一一年六月三十日，本集團之資本承擔總額因北京之物業發展項目而增加至610,000,000港元(二零一零年十二月三十一日—556,000,000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

於二零一一年六月三十日，本集團約有203名僱員(二零一零年—210名僱員)。期內員工總成本(包括董事酬金)為34,000,000港元(二零一零年—29,000,000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

展望二零一一年下半年將繼續充滿挑戰。美國前所未見之信用評級下調及歐洲主權債務危機為全球經濟添上不明朗因素。而中國大陸之緊縮貨幣政策及通脹壓力亦為營商環境帶來挑戰。然而，本集團對亞太區之中期前景仍然樂觀，並將繼續專注於該區之業務發展。本集團將繼續優化其現有業務，並審慎物色具長遠增長潛力之新投資機會。

業務回顧

全球主要經濟體系於二零一一年上半年未見起色。部分歐洲國家之主權債務危機不斷擴大，而美國經濟復甦始終乏力，加上日本仍受毀滅性之地震、海嘯及核洩漏事故之後遺症所困擾，凡此種種均令主要新興經濟體系未見增長跡象。由於消費者信心及就業市場仍然疲弱，主要經濟體系之前景持續呆滯。反之，亞洲(日本以外)大部分地區於二零一一年上半年則錄得強勁穩定之增長。

由於內需強勁及出口表現持續向好，中國仍是亞洲經濟增長之動力，其國民生產總值較去年上升9.6%。然而，鑒於通脹增長遠高於目標水平，中央政府再次採取措施限制信貸擴張，以壓抑通脹。於回顧期內，中國人民銀行六度調高銀行準備金率要求，並兩度調高人民幣基本利率。該等貨幣措施似乎正產生實質影響。除中國以外，印度及東南亞國家亦是亞洲經濟持續強勁增長之主要動力。

受惠於本集團業務所在亞洲地區持續強勁之經濟增長，本集團截至二零一一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977,000,000港元，而二零一零年同期則錄得溢利256,000,000港元。溢利增長主要來自銷售若干已發展物業所得之溢利以及本集團聯營公司所擁有之投資物業之公平值收益。

於新加坡，兩個綜合度假項目相繼開幕，旅客絡繹不絕，加上其仍為亞洲主要金融中心之一，故該國之經濟於二零一一年上半年持續增長。物業市場表現強勁，尤以寫字樓及商業部份為然，令本集團於新加坡之表現大為受惠。

Marina Collection (本集團擁有其50%權益) 已取得法定竣工證明書。Marina Collection位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove，地盤總面積約為22,222平方米，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。其中超過40個住宅單位經已售出。出售單位之溢利已於本集團之二零一一年中期業績確認。隨著聖陶沙島之賭場與娛樂綜合項目開幕，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30%之權益。該地盤之面積約為3,376平方米，計劃發展成低密度豪華住宅(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落成。該項目之26個住宅單位經已全部預售。

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，將被重新發展為住宅，可銷售面積約為16,182平方米。地基工程經已完成，預期將於二零一三年落成。該項目之97個住宅單位經已全部預售。

Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」，連同其附屬公司，合稱「LAAP集團」)之成立目標為投資亞洲地區房地產，本公司一間全資附屬公司為其有限責任合夥人。LAAP集團持有新加坡上市公司Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」)大多數股權。OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運，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、華聯海灣大廈及星展大廈第一及第二座，以及於亞洲地區之酒店權益，包括知名之新加坡文華大酒店。最近，OUE以代價293,000,000坡元完成收購擁有320間客房之皇冠假日樟宜機場酒店之100%股權。新加坡文華大酒店之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，現已全部租出。華聯海灣大廈之寫字樓發展項目現已完工。預期此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。

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」)。北京經濟技術開發區項目(本集團擁有其80%權益)之地盤總面積約為51,209平方米，將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)。上蓋工程現正進行，預期於二零一三年完成。預售經已展開，並獲得令人滿意之反應。北京經濟技術開發區項目之大部份零售面積已成功預售。

本集團將發展位於澳門海邊馬路83號之地盤為住宅發展項目，地盤面積約為3,398平方米。建築工程即將展開。該項目(本集團擁有其100%權益)將發展成約300個住宅單位，可銷售總面積約為25,000平方米。

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，於二零一一年上半年，在澳門強勁之經濟表現中表現平穩。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。

儘管本地經濟強勁，但本地股票市場於二零一一年上半年仍然呆滯，首次公開招股活動淡靜。由於在回顧期內市況持續不明朗，散戶投資者對是否入市仍在觀望及抱審慎態度。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。

於二零零八年，本公司發行202,024,362份認股權證(「認股權證」)，每份認股權證之持有人可按認購價1.25港元認購本公司一股普通股。根據認股權證文據之條款及條件，認股權證所附之認購權已於二零一一年七月四日屆滿，認股權證於香港聯合交易所有限公司之上市地位亦於同日撤回。直至認股權證屆滿時，隨附於合共186,563,826份認股權證之認購權(總認購價值約為233,000,000港元)已獲認股權證持有人行使。

前景

亞洲前景仍然向好，然而，美國、歐洲及日本之經濟持續不明朗，顯示全球經濟復甦將會緩慢。最近，標準普爾下調美國之長期主權債務評級，引發環球股票及金融市場動盪，其對全球經濟之打擊雖仍未清楚浮現，但影響可能非常深遠。美國經濟持續疲弱，加上歐洲主權債務危機，將繼續拖累全球經濟復甦。通脹已成為需關注項目。對亞洲大部份國家而言，市場流動資金充裕引致之低息環境，已加劇通脹壓力。食品及商品價格飆升，以及物業價格上漲，已引起社會對通脹之憂慮。有見及此，中國及印度等國家已實施信貸緊縮及嚴格調控措施，以解決通脹問題。

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。因此，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

董事不建議派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期分派(二零一零年一無)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一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二零一一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二零一一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
行政總裁
李聯煒

香港，二零一一年八月三十日

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