

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

截至二零一七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」)截至二零一七年九月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零一六年同期之比較數字如下：

### 簡明綜合損益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至二零一七年九月三十日止六個月 千港元	截至二零一六年九月三十日止六個月 千港元
收入	4	54,617	145,175
銷售成本	5	(7,843)	(40,715)
溢利總額		46,774	104,460
行政開支		(27,247)	(27,430)
其他經營開支		(11,694)	(25,322)
按公平值列入損益表之財務工具之 公平值收益淨額		222	17,229
融資成本		(6,305)	(53)
所佔聯營公司業績		1,841	(370)
所佔合營企業業績	6	4,780	125,610
除稅前溢利	5	8,371	194,124
所得稅	7	(1,277)	(7,747)
期內溢利		7,094	186,377
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		7,759	186,118
非控股權益		(665)	259
		7,094	186,377
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	8	0.4	9.3

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至二零一七年 九月三十日 千港元	截至二零一六年 九月三十日 千港元 (經重列) <sup>(1)</sup>
期內溢利	<u>7,094</u>	<u>186,377</u>
其他全面收入／(虧損) 於其後期間可重新分類至損益表之 其他全面收入／(虧損)：		
可供出售財務資產：		
公平值變動	233	(1,027)
出售之調整	<u>-</u>	<u>1,381</u>
	233	354
折算海外業務之匯兌差額	28,809	(32,414)
出售海外附屬公司時重新分類至損益表之 匯兌差額	-	(2)
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)	286,799	(167,727)
所佔一間聯營公司之其他全面虧損	<u>(2)</u>	<u>(40)</u>
於其後期間可重新分類至損益表之 其他全面收入／(虧損)淨額及期內 其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	<u>315,839</u>	<u>(199,829)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u><u>322,933</u></u>	<u><u>(13,452)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	321,675	(11,029)
非控股權益	<u>1,258</u>	<u>(2,423)</u>
	<u><u>322,933</u></u>	<u><u>(13,452)</u></u>

<sup>(1)</sup> 參閱附註13

簡明綜合財務狀況表  
於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
固定資產		39,481	41,297
投資物業		114,606	111,160
於聯營公司之權益		396,990	427,158
於合營企業之權益	6	10,030,978	9,720,889
可供出售財務資產		2,869	4,117
其他財務資產		21,567	21,437
		<u>10,606,491</u>	<u>10,326,058</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		94,676	94,600
發展中物業		29,090	28,846
貸款及墊款		26,273	19,656
應收賬款、預付款項及按金	10	60,720	53,327
按公平值列入損益表之財務資產		8,229	9,141
可收回稅項		46	25
客戶之信託銀行結餘		306,925	845,921
受限制現金		1,069	1,067
現金及現金等價物		553,098	536,878
		<u>1,080,126</u>	<u>1,589,461</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應計款項及已收按金	11	774,563	1,294,070
應付稅項		60,733	68,959
		<u>835,296</u>	<u>1,363,029</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>244,830</u>	<u>226,432</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>10,851,321</u>	<u>10,552,490</u>

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	479,167	476,667
遞延稅項負債	20,720	20,405
	<u>499,887</u>	<u>497,072</u>
<b>資產淨值</b>	<u>10,351,434</u>	<u>10,055,418</u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	1,998,280	1,998,280
儲備	8,308,670	8,013,912
	<u>10,306,950</u>	<u>10,012,192</u>
非控股權益	44,484	43,226
	<u>10,351,434</u>	<u>10,055,418</u>

附註：

## 1. 編製基準

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號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六適用之披露規定而編製。本中期業績不包括年度財務報告書所需之全部資料及披露事項，並應與本集團於二零一七年三月三十一日之年度財務報告書一併閱讀。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，乃與本集團截至二零一七年三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，惟採納本中期業績附註2所披露之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「經修訂香港財務報告準則」)則除外。

## 2. 會計政策之變動

本集團已於本期間之中期業績首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產
二零一四至二零一六年週期之年度改進 所載香港財務報告準則第12號之修訂	於其他實體之權益披露

採納上述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。

本集團於本中期業績並無應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第4號保險合約時 一併應用香港財務報告準則第9號財務 工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號來自 客戶合約之收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
二零一四至二零一六年週期之年度改進 所載香港財務報告準則第1號之修訂	首次應用香港財務報告準則 <sup>1</sup>
二零一四至二零一六年週期之年度改進 所載香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付之代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第23號	不確定所得稅項之處理 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 未確定強制生效日期，惟可供採納

本公司董事預期，採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號將會對本集團之綜合財務報告書產生影響。管理層現正就該等新訂香港財務報告準則之全面影響進行評估，而結果與管理層於截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報告書所作出及披露之評估結果一致。預期採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務表現及財務狀況產生重大影響。

### 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) 物業投資分部包括有關出租及轉售物業之投資；
- (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市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括買賣證券及可供出售財務資產；
- (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；及
- (g) 「其他」分部主要包括放款、提供項目及基金管理以及投資顧問服務。

為對資源分配作出決策與評估表現，管理層會分別監控本集團各營運分部之業績。分部表現乃根據報告分部之溢利／(虧損)作出評核，包括本公司及其附屬公司之分部業績、本集團所佔聯營公司及合營企業之業績。

分部業績之計算方法與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟於計算時不包括本集團所佔聯營公司及合營企業之業績、未分配之企業開支及若干融資成本。

分部資產不包括於聯營公司及合營企業之權益、遞延稅項資產、可收回稅項及於集團層面予以管理之其他總部及企業資產。

分部負債不包括應付稅項、遞延稅項負債及於集團層面予以管理之其他總部及企業負債。

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。

截至二零一七年九月三十日止六個月

	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	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入									
外來	28,985	17,036	373	14	7,758	-	451	-	54,617
分部間	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	<u>28,985</u>	<u>17,036</u>	<u>373</u>	<u>14</u>	<u>7,758</u>	<u>-</u>	<u>451</u>	<u>-</u>	<u>54,617</u>
分部業績	<u>21,343</u>	<u>9,313</u>	<u>373</u>	<u>87</u>	<u>(5,896)</u>	<u>130</u>	<u>(2,323)</u>	<u>-</u>	<u>23,027</u>
未分配之企業開支									(21,277)
所佔聯營公司業績	-	1,851	-	-	-	-	(10)	-	1,841
所佔合營企業業績	1,345	(90)	-	-	-	3,525	-	-	4,780
除稅前溢利									<u>8,371</u>
其他分部資料：									
資本開支(附註)	-	-	-	-	140	-	-	-	140
折舊	(1)	(24)	-	-	(81)	-	(13)	-	(119)
利息收入	25,659	-	373	-	-	-	189	-	26,221
融資成本	(6,305)	-	-	-	-	-	-	-	(6,305)
一間合營企業之 減值虧損撥備撥回	-	465	-	-	-	-	-	-	465
按公平值列入損益表 之財務工具之公平值 收益淨額	-	-	-	92	-	130	-	-	222
未分配項目：									
資本開支(附註)									5
折舊									<u>(3,170)</u>

截至二零一六年九月三十日止六個月

	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	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>									
外來	44,841	83,029	2,519	4,887	8,716	-	1,183	-	145,175
分部間	-	-	-	-	187	-	-	(187)	-
<b>總計</b>	<b>44,841</b>	<b>83,029</b>	<b>2,519</b>	<b>4,887</b>	<b>8,903</b>	<b>-</b>	<b>1,183</b>	<b>(187)</b>	<b>145,175</b>
<b>分部業績</b>	<b>42,848</b>	<b>41,187</b>	<b>2,519</b>	<b>22,665</b>	<b>(4,863)</b>	<b>(483)</b>	<b>(5,312)</b>	<b>-</b>	<b>98,561</b>
未分配之企業開支									(29,677)
所佔聯營公司業績	-	(405)	-	-	-	-	35	-	(370)
所佔合營企業業績	124,273	15	-	-	-	1,322	-	-	125,610
<b>除稅前溢利</b>									<b>194,124</b>
<b>其他分部資料：</b>									
資本開支(附註)	8	-	-	-	-	-	-	-	8
折舊	(5)	(39)	-	-	(249)	-	(20)	-	(313)
利息收入	41,300	-	2,519	-	-	-	152	-	43,971
融資成本	-	-	-	-	-	-	(53)	-	(53)
出售下列項目之虧損：									
附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,823)	-	(1,823)
可供出售財務資產	-	-	-	(1,412)	-	-	-	-	(1,412)
一間合營企業之									
減值虧損撥備撥回	-	2,062	-	-	-	-	-	-	2,062
按公平值列入損益表									
之財務工具之公平值									
收益/(虧損)淨額	-	-	-	17,712	-	(483)	-	-	17,229
未分配項目：									
資本開支(附註)									601
折舊									(3,130)

附註：資本開支包括增添固定資產。

	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	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
於二零一七年									
九月三十日(未經審核)									
分部資產	151,759	134,788	511,537	11,946	344,209	21,567	12,674	-	1,188,480
於聯營公司之權益	6,769	390,178	-	-	-	-	43	-	396,990
於合營企業之權益	9,780,630	1,650	-	-	-	248,698	-	-	10,030,978
未分配資產									<u>70,169</u>
資產總值									<u><u>11,686,617</u></u>
分部負債	483,255	19,576	-	-	456,616	270,630	30	-	1,230,107
未分配負債									<u>105,076</u>
負債總額									<u><u>1,335,183</u></u>
於二零一七年									
三月三十一日(經審核)									
分部資產	146,741	133,879	496,974	13,258	872,432	21,437	13,120	-	1,697,841
於聯營公司之權益	6,102	421,026	-	-	-	-	30	-	427,158
於合營企業之權益	9,474,183	1,682	-	-	-	245,024	-	-	9,720,889
未分配資產									<u>69,631</u>
資產總值									<u><u>11,915,519</u></u>
分部負債	480,673	20,672	-	-	988,473	270,630	56	-	1,760,504
未分配負債									<u>99,597</u>
負債總額									<u><u>1,860,101</u></u>

#### 4. 收入

收入指租金收入總額、出售物業所得款項、財務投資之收入(包括銀行存款之利息收入)、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、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之總和，減去集團內部所有重大交易。

本集團之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業租金收入	3,326	3,541
出售物業	17,036	83,029
利息收入	26,221	43,971
股息收入	14	4,887
企業融資及證券經紀	7,758	8,716
其他	262	1,031
	<u>54,617</u>	<u>145,175</u>

#### 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入/(扣除)下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銷售成本：		
已售物業成本	(3,398)	(35,366)
其他	(4,445)	(5,349)
	<u>(7,843)</u>	<u>(40,715)</u>
利息收入：		
貸款及墊款	25,848	41,452
其他	373	2,519
公平值收益/(虧損)淨額：		
按公平值列入損益表之財務資產	92	17,712
衍生財務工具	130	(483)
出售附屬公司之虧損	-	(1,823)
出售可供出售財務資產之虧損	-	(1,412)
一間合營企業之減值虧損撥備撥回	465	2,062
折舊	(3,289)	(3,443)
匯兌收益/(虧損) — 淨額	<u>5,937</u>	<u>(1,815)</u>

## 6. 所佔合營企業業績／於合營企業之權益

於合營企業之權益主要包括本集團於Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」) 之權益。LAAPL為就持有新加坡上市公司OUE Limited (「OUE」) 之控股權益而成立之合營企業。OUE之主要業務遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業。LAAPL旗下之若干銀行融資已以其持有之若干上市股份作抵押。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團於LAAPL之所佔溢利約為1,345,000港元(二零一六年—124,273,000港元)。所佔溢利減少乃主要由於LAAPL旗下發展物業之減值虧損撥回減少所致。於二零一七年九月三十日，本集團於LAAPL之權益約為9,780,630,000港元(二零一七年三月三十一日—9,474,183,000港元)。截至二零一七年九月三十日止六個月，於LAAPL之權益增加主要由於期內新加坡元升值導致所佔折算LAAPL投資之匯兌儲備增加所致。

## 7. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
香港：		
期內支出	—	—
海外：		
期內支出	1,597	8,037
遞延	(320)	(290)
	<u>1,277</u>	<u>7,747</u>
期內支出總額	<u><u>1,277</u></u>	<u><u>7,747</u></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%(二零一六年—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。

## 8. 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；及(ii)期內已發行股份加權平均數約1,998,280,000股普通股(二零一六年—約1,998,280,000股普通股)計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利

截至二零一七年及二零一六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。

## 9. 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
已宣派之中期股息—每股普通股1港仙 (二零一六年—1港仙)	<b>19,983</b>	19,983

中期股息於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

## 10. 應收賬款、預付款項及按金

包含於應收貿易賬款之結餘，按發票日期及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日	二零一七年 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	<b>13,641</b>	7,507
30日以內	<b>1,283</b>	3,602
	<b>14,924</b>	11,109

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。

除若干證券經紀之應收賬款計息外，應收貿易賬款結餘不計利息。

## 11. 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就進一步出售澳門華人銀行股份有限公司（「澳門華人銀行」，本公司之合營企業）31%股權（「進一步出售事項」）而收取之按金270,630,000港元（二零一七年三月三十一日—270,630,000港元）、與建議出售本集團之證券經紀業務大多數權益之磋商事宜相關之不可退還排他性付款130,000,000港元（二零一七年三月三十一日—130,000,000港元），以及與證券經紀業務相關之應付貿易賬款。進一步出售事項已於二零一七年十一月完成，進一步詳情於中期業績附註12中披露。

應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	284,985	815,921
30日以內	<u>38,385</u>	<u>39,882</u>
	<u><b>323,370</b></u>	<u><b>855,803</b></u>

應付貿易賬款減少乃主要由於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款項由二零一七年三月三十一日之855,803,000港元減少至二零一七年九月三十日之323,370,000港元所致。於二零一七年九月三十日，客戶之信託銀行結餘總額為306,925,000港元(二零一七年三月三十一日—845,921,000港元)。

應付貿易賬款一般按正常貿易條款結算。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，應付賬款結餘不計利息。

## 12. 報告期後事項

進一步出售事項已於二零一七年十一月初完成，據此，本集團於澳門華人銀行之股權由51%減少至20%。經參考澳門華人銀行截至二零一七年九月三十日之未經審核賬目後，估計出售收益約119,000,000港元(有待審核及調整)將於本集團截至二零一八年三月三十一日止財政年度之業績內反映。

## 13. 比較數字

於二零一六年九月三十日，LAAPL(本集團一間主要合營企業)之附屬公司OUE之一間合營企業尚未完成有關進一步收購其現有投資(「收購事項」)之購買價分配檢討。於截至二零一七年三月三十一日止年度內，該購買價分配檢討已告完成，而OUE錄得所佔來自收購事項產生之議價收購之收益。

因此，本集團作出若干調整，以追溯調整收購事項之影響，導致本集團於二零一六年四月一日之綜合財務狀況表內於合營企業之權益增加26,111,000港元、保留溢利增加25,524,000港元及匯兌均衡儲備增加587,000港元，以及截至二零一六年九月三十日止六個月所佔合營企業之匯兌均衡儲備減少263,000港元。因此，截至二零一六年九月三十日止六個月之本公司權益持有人應佔其他全面虧損淨額增加263,000港元。截至二零一六年九月三十日止六個月，其對本公司權益持有人應佔溢利及每股盈利並無影響。

此外，為與本期間之呈報及披露方式一致，若干比較數字已經重新分類及重列。

## 業務回顧

### 概覽

儘管存在英國脫歐磋商、地緣政治事件及美利堅合眾國(「美國」)政策變動等多項不確定因素及下行風險，惟全球經濟於本期間維持上升趨勢，主要股票市場指數創下歷史新高，國內生產總值不斷增長。在此背景下，本集團及其合營企業於本期間錄得有所不同之業績。

### 本期間業績

本集團於本期間錄得股東應佔綜合溢利約8,000,000港元，而截至二零一六年九月三十日止六個月(「二零一六年期間」)則錄得綜合溢利約186,000,000港元。溢利下跌主要由於一間合營企業之發展物業之減值虧損撥回減少而導致所佔合營企業溢利減少、來自其合營企業之利息收入減少及本期間內較少物業售出導致本集團出售持作銷售之物業之溢利下跌所致。

物業投資及發展業務為本集團主要之收入來源，貢獻總收入之84%(二零一六年—88%)。本期間之總收入減少至55,000,000港元(二零一六年—145,000,000港元)。該減少主要由於大部份已竣工之發展物業已於過往年度出售及確認而導致本集團來自物業銷售之收入減少所致。

### 物業投資

物業投資業務之分部收入主要來自本集團投資物業組合之經常性租金收入及授予本公司一間主要合營企業LAAPL(連同其附屬公司，統稱「LAAPL集團」)之一間附屬公司之貸款利息收入。本期間之分部收入減少至29,000,000港元(二零一六年—45,000,000港元)，主要由於自上一財政年度下半年起調低授予LAAPL集團之貸款之利率所致。因此，計入本集團所佔合營企業業績前，該分部於本期間錄得溢利21,000,000港元(二零一六年—43,000,000港元)。

LAAPL為一間於二零一七年九月三十日持有OUE(連同其附屬公司，統稱「OUE集團」)約68.6%控股權益之公司。OUE於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市，主要從事發展及管理遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業之資產。OUE集團採取之核心策略為投資及提升一系列別具特色之物業，致

力發展具備強勁經常性收入之組合，配合發展溢利以長遠提高股東價值。OUE集團已於新加坡、中華人民共和國(「中國」)上海市及美國洛杉磯之優越位置建立優質物業組合。新加坡華聯城已被成功改造成一個多用途發展項目，其中新華聯城購物廊及Oakwood Premier OUE Singapore已分別於二零一七年五月及六月啟用。華聯城購物廊為一個佔用六層、面積約14,000平方米之優質零售商場，其租戶組合多元化，主要提供生活品味及健康範疇之商品。Oakwood Premier OUE Singapore位於華聯城一期第七至三十二層，提供268個服務式住宅單位，以迎合尋求優裕都會生活之國際旅客。兩項物業均為OUE集團之業績及經常性收入帶來正面貢獻。U.S. Bank Tower為洛杉磯市中心之標誌性建築物，此棟樓高75層之甲級辦公大樓亦對OUE集團之收入有所貢獻。憑藉OUE集團積極之市場推廣活動，新加坡華聯詩禮花園之所有發展物業已於二零一七年十月前全數售出。

於二零一七年九月三十日，LAAPL集團持有於新交所主板上市之OUE Hospitality Trust之合訂證券總數約38.1%。其組合包括提供1,077間客房之新加坡文華大酒店、毗鄰之文華購物廊及提供563間客房之新加坡樟宜機場皇冠假日酒店。各酒店於本期間均錄得強勁表現。

此外，於二零一七年九月三十日，OUE集團亦擁有於新交所主板上市之OUE Commercial Real Estate Investment Trust約55.6%之權益。其物業組合包括位於新加坡之華聯海灣大廈及第壹萊佛士坊以及位於上海市之力寶廣場之物業。該組合於二零一七年九月三十日之承諾租用率增至97%，而三個物業寫字樓之租用率均高於市場水平。

OUE集團就新加坡OUE Lippo Healthcare Limited(「OUELH」，前稱International Healthway Corporation Limited)(其於二零一七年三月成為OUE集團之附屬公司，並於新交所由保薦人監察之上市平台上市)所有餘下之已發行股份作出之強制性無條件現金要約已於二零一七年四月十三日結束。於二零一七年九月三十日，OUE集團擁有OUELH約86.2%之股本權益。OUELH為一間綜合醫療保健服務及設施供應商，於日本擁有12間優質護老院，並由此取得租金收入以及就於中國江蘇省無錫市營運一間醫院取得收入。其亦於中國擁有兩個擬進行之醫院項目及於馬來西亞擁有一個擬進行之綜合多用途發展項目，當中包括專科醫療套房、高端零售空間及服務式住宅單位，以中高至高收入市場為目標客戶。

本集團於本期間自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利1,000,000港元(二零一六年—124,000,000港元)。所佔溢利較二零一六年期間減少，主要由於LAAPL集團發展物業之減值虧損撥回減少所致。此外，受惠於本期間新加坡元升值所影響，本集團於本期間所佔折算LAAPL投資之匯兌儲備增加285,000,000港元。因此，於二零一七年九月三十日，本集團於LAAPL之權益總額增加至9,800,000,000港元(二零一七年三月三十一日—9,500,000,000港元)。

## 物業發展

大部分訂約之「亮點」車位已於本期間完成出售。另一方面，北京力寶廣場餘下少量之商舖及車位之銷售表現疲弱，乃由於北京收緊物業銷售之政策及市場需求放緩所致。由於大部份已完工之發展物業已於過往年度出售及確認，本期間未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前之分部收入及分部溢利分別減少至17,000,000港元(二零一六年—83,000,000港元)及9,000,000港元(二零一六年—41,000,000港元)。

新加坡住宅市場於二零一七年觸底後出現回升跡象。部分位於新加坡聖淘沙之Marina Collection(本集團擁有其50%權益)之餘下豪華單位已於本期間出售。部份餘下單位亦已經租出。本集團所佔該投資之聯營公司溢利為2,000,000港元(二零一六年—虧損400,000港元)。

## 財務及證券投資

本集團審慎管理其投資組合，並尋求機會提升收益率及獲取收益。由於本期間證券投資組合並未錄得任何重大公平值收益，故財務及證券投資業務於本期間錄得溢利淨額500,000港元(二零一六年—25,000,000港元)。財務及證券投資業務於本期間之收入總額為400,000港元(二零一六年—7,000,000港元)，主要來自投資組合收取之利息及股息收入。

## 銀行

澳門華人銀行(本公司之合營企業，於二零一七年九月三十日，本集團擁有其51%股本權益)於本期間在客戶存款及貸款方面持續錄得強勁增長。因此，本集團在本期間於澳門華人銀行之所佔溢利增加至4,000,000港元(二零一六年—1,000,000港元)。

就本集團建議進一步出售澳門華人銀行之31%股本權益取得澳門金融管理局之批准期限由二零一七年六月三十日延至二零一七年十二月三十一日後，本集團已於二零一七年十月取得有關批准。有關出售事項已於二零一七年十一月初完成，據此，本集團於澳門華人銀行之股本權益由51%減少至20%，因此，根據上市規則及公司條例(香港法例第622章)，澳門華人銀行不再為本集團之附屬公司。經參考澳門華人銀行於二零一七年九月三十日之未經審核賬目，估計出售收益約119,000,000港元(有待審核及調整)，有關金額將於本集團截至二零一八年三月三十一日止財政年度之業績內反映。

根據二零一五年七月之股東協議，本集團擁有出售選擇權，可於自二零一七年十一月三日起計五年期間內隨時向澳門華人銀行之主要股東出售其餘下之20%權益(「出售選擇權」)。出售選擇權之公平值已計入本集團之綜合財務狀況表「其他財務資產」內，當中由公平值變動所產生之本期間分部收益100,000港元(二零一六年—虧損500,000港元)計入銀行業務之分部業績內。

## 企業融資及證券經紀

力寶證券控股有限公司(本公司之全資證券公司)及其附屬公司繼續面對業務競爭之挑戰。此分部於本期間錄得收入總額8,000,000港元(二零一六年—9,000,000港元)，而此分部於本期間之虧損為6,000,000港元(二零一六年—5,000,000港元)。

於二零一七年九月三十日，分部資產減少至344,000,000港元(二零一七年三月三十一日—872,000,000港元)，主要由於以信託形式持有之客戶款項相應減少所致。因此，分部負債亦減少至457,000,000港元(二零一七年三月三十一日—988,000,000港元)。

## 財務狀況

本集團之財務狀況仍然穩健。於二零一七年九月三十日，其資產總值為11,700,000,000港元(二零一七年三月三十一日—11,900,000,000港元)。於二零一七年九月三十日，與物業有關之資產為10,500,000,000港元(二零一七年三月三十一日—10,200,000,000港元)，佔資產總值之90%(二零一七年三月三十一日—85%)。於二零一七年九月三十日，負債總額減少至1,300,000,000港元(二零一七年三月三十一日—1,900,000,000港元)，主要由於企業融資及證券經紀業務項下以信託形式持有之客戶款項相應減少所致。本集團維持充裕之流動資金狀況。於二零一七年九月三十日，現金及現金等價物總額為553,000,000港元(二零一七年三月三十一日—537,000,000港元)。於二零一七年九月三十日，流動比率為1.3(二零一七年三月三十一日—1.2)。

於二零一七年九月三十日，本集團之銀行及其他貸款為479,000,000港元(二零一七年三月三十一日—477,000,000港元)。銀行貸款以港元計值、按浮息計息，且毋須於一年內償還。在適當時候，本集團會利用利率掉期改變其貸款之利率特性，以限制利率風險。於二零一七年九月三十日，資本負債比率(按貸款總額對本公司權益持有人應佔權益之比率計算)為4.6%(二零一七年三月三十一日—4.8%)。

於二零一七年九月三十日，本集團之權益持有人應佔資產淨值仍然強勁，為10,300,000,000港元(二零一七年三月三十一日—10,000,000,000港元)，相等於每股5.2港元(二零一七年三月三十一日—每股5.0港元)。

本集團監察其資產及負債之相關外匯持倉，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。

為了獲取可供本集團之證券經紀業務使用之銀行融資，若干銀行存款已予以抵押。於本期間結束時尚未動用該銀行融資。除上文所述者外，於本期間結束時，本集團並無未償還之重大或然負債，本集團之資產亦概無作出抵押(二零一七年三月三十一日—無)。

於二零一七年九月三十日，本集團之承擔主要與物業及證券投資有關，為7,000,000港元(二零一七年三月三十一日—8,000,000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

於二零一七年九月三十日，本集團有73名僱員(二零一六年九月三十日—80名僱員)。於本期間計入損益表之員工成本(包括董事酬金)為17,000,000港元(二零一六年—17,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團亦為僱員提供醫療保險及退休金等福利，以維持本集團之競爭力。

## 展望

儘管仍然存在上文所述之不確定因素及下行風險，加上美元及歐元區計劃還原量化寬鬆或類似政策，但預期全球經濟之增長勢頭將延續至二零一八年。新加坡將於二零一八年再度舉辦兩年一度之大型盛事，儘管將有新酒店房間供應陸續投入市場，OUE集團之酒店分部已準備就緒，在由此帶動之酒店房間需求增長中受惠。新加坡之經濟基調良好，加上市場情緒較為樂觀，令新加坡寫字樓及零售市場回升，雖然相關佔用人需求仍屬未知之數，但相信這將有助促進OUE集團之甲級寫字樓及商場租賃業務增長。由於辦公室供應增加，預期美國及中國之辦公室租賃情況將會放緩。

中國最近期承諾之短期至長期發展計劃及目標，加上一帶一路政策及美國有利之建議稅制改革均可以帶來龐大商機。本集團將採取嚴謹之態度管理其投資及評估新機遇，以達致可持續增長及提升股東價值。

## 中期股息

董事已議決宣佈派發本期間之中期股息每股1港仙(二零一六年—1港仙)，為數約20,000,000港元(二零一六年—約20,000,000港元)。中期股息將於二零一八年一月二十五日星期四或前後派付予於二零一八年一月十二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

本公司將由二零一八年一月十日星期三至二零一八年一月十二日星期五(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。為符合獲取本期間之中期股息之資格，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於二零一八年一月九日星期二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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間內，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原則與實務及財務報告事宜，包括審閱本集團本期間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，以保障股東利益及提升股東價值。

就董事所知及所信，董事認為本公司於本期間已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。

承董事會命  
香港華人有限公司  
行政總裁  
李聯煒

二零一七年十一月二十九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為李棕博士(主席)及李聯煒先生(行政總裁)；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