

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2019年9月30日止六個月

香港華人有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年9月30日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同2018年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至2019年9月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至9月30日止六個月	
		2019年 千港元	2018年 千港元
持續經營業務			
收入	4	36,387	38,079
銷售成本		(653)	(1,997)
溢利總額		35,734	36,082
行政開支		(16,636)	(16,023)
其他經營開支	5	(13,281)	(30,261)
按公平值計入損益之財務工具之 公平值收益/(虧損)淨額		(4,376)	3,499
融資成本		(9,589)	(7,934)
所佔聯營公司業績		13,277	5,696
所佔合營企業業績	6	264,411	(112,244)
持續經營業務之除稅前溢利/(虧損)	5	269,540	(121,185)
所得稅	7	(827)	(561)
期內持續經營業務之溢利/(虧損)		268,713	(121,746)
已終止經營業務			
期內已終止經營業務之虧損	8	-	(4,657)
期內溢利/(虧損)		268,713	(126,403)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		269,297	(126,039)
非控股權益		(584)	(364)
		268,713	(126,403)
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利/(虧損)	9		
基本及攤薄			
－ 期內溢利/(虧損)		13.5	(6.3)
－ 持續經營業務之溢利/(虧損)		13.5	(6.1)

簡明綜合全面收益表

截至2019年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
期內溢利／(虧損)	<u>268,713</u>	<u>(126,403)</u>
其他全面收入／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益之		
其他全面收入／(虧損)：		
折算海外業務之匯兌差額	(16,582)	(42,665)
所佔一間聯營公司之其他全面虧損	-	(7)
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)：		
折算海外業務之匯兌差額	(181,920)	(333,810)
其他儲備	<u>(14,639)</u>	<u>6,469</u>
於其後期間可重新分類至損益之		
其他全面虧損淨額(扣除稅項)	<u>(213,141)</u>	<u>(370,013)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之		
其他全面收入／(虧損)：		
按公平值計入其他全面收益之		
股本工具之公平值變動	1	(2)
所佔合營企業按公平值計入其他全面收益之		
股本工具之公平值變動	<u>88,080</u>	<u>(368,757)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之		
其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	<u>88,081</u>	<u>(368,759)</u>
期內其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(125,060)</u>	<u>(738,772)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>143,653</u>	<u>(865,175)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	145,246	(861,983)
非控股權益	<u>(1,593)</u>	<u>(3,192)</u>
	<u>143,653</u>	<u>(865,175)</u>
本公司權益持有人應佔期內全面收入／(虧損)總額：		
－來自持續經營業務	145,246	(856,516)
－來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(5,467)</u>
	<u>145,246</u>	<u>(861,983)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
固定資產		29,049	32,486
投資物業		135,862	140,112
於聯營公司之權益		379,805	374,295
於合營企業之權益	6	10,506,708	10,533,021
按公平值計入其他全面收益之財務資產		19	18
按公平值計入損益之財務資產		2,920	2,940
其他財務資產		44,103	49,087
		<u>11,098,466</u>	<u>11,131,959</u>
流動資產			
持作銷售之物業		81,760	85,385
發展中物業		30,487	29,566
貸款及墊款		7,940	8,356
應收賬款、預付款項及按金	11	5,118	7,920
按公平值計入損益之財務資產		16,113	16,458
可收回稅項		82	197
現金及現金等價物		182,636	506,525
		<u>324,136</u>	<u>654,407</u>
流動負債			
銀行及其他貸款		-	246,667
其他應付賬款、應計款項及已收按金		16,683	35,638
應付稅項		47,825	54,464
		<u>64,508</u>	<u>336,769</u>
流動資產淨值		<u>259,628</u>	<u>317,638</u>
資產總值減流動負債		<u>11,358,094</u>	<u>11,449,597</u>

	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債		
銀行及其他貸款	489,167	490,000
遞延稅項負債	<u>14,739</u>	<u>15,379</u>
	<u>503,906</u>	<u>505,379</u>
資產淨值	<u><u>10,854,188</u></u>	<u><u>10,944,218</u></u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	1,998,280	1,998,280
儲備	<u>8,836,632</u>	<u>8,925,069</u>
	10,834,912	10,923,349
非控股權益	<u>19,276</u>	<u>20,869</u>
	<u><u>10,854,188</u></u>	<u><u>10,944,218</u></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2019年3月31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2019年3月31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」)則除外。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已於本期間之中期業績首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅項處理之不確定性
2015至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則 第23號之修訂

除下文有關香港財務報告準則第16號之影響之說明外，應用上述新訂及經修訂準則對本中期業績並無重大財務影響。

香港財務報告準則第16號取代了香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第4號確認一項安排是否包含一項租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估法律形式為租賃之交易實質。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人採用單一資產負債表模式對所有租賃進行會計處理。香港財務報告準則第16號所載之出租人會計處理方式大致上沿用香港會計準則第17號之相關會計處理方式。出租人將繼續使用類似香港會計準則第17號所載之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人之租賃並無任何財務影響。

本集團使用經修訂追溯方式採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為2019年4月1日。根據此方法，該準則獲追溯應用，於2019年4月1日之權益期初結餘中調整首次採納之累計影響，而前期之比較資料並不會重列，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，如果一份合約在一段期間內，為換取代價而讓渡一項可識別資產使用之控制權，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產之使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡性之實務處理法，僅對於首次應用日期前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。並未根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約則不會獲重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅適用於2019年4月1日或之後訂立或變更之合約。

於包含租賃組成部分之合約開始時或獲重新評估時，本集團將該合約之代價分配至各租賃組成部分及非租賃組成部分(以其獨立價格為基準)。承租人可採用實務處理法(而本集團已採用此方法)不將非租賃組成部分分開，而將租賃與相關之非租賃組成部分(如物業租賃之物業管理服務)作為一項單一租賃組成部分入賬。

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多項物業及其他設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前按該租賃是否評估為已將其資產擁有權之絕大部分回報及風險轉予本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)兩項選擇豁免。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃(如筆記本電腦及電話)；及(ii)於生效日期租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團將有關該等租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

於2019年4月1日之租賃負債乃按餘下租賃款之現值確認，並使用於2019年4月1日之增量借款利率折現。

使用權資產按(i)租賃負債金額進行計量，並按緊接2019年4月1日前於財務狀況表確認與租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額進行調整；或(ii)按賬面值確認，猶如該準則一直獲應用，惟增量借款利率(本集團使用於2019年4月1日之增量借款利率)除外。所有該等資產均於該日期按香港會計準則第36號作減值評估。本集團選擇在財務狀況表內獨立呈列使用權資產。

於2019年4月1日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性實務處理法：

- 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一折現率
- 對租期由首次應用日期起12個月內終止之租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃之選擇權，則於事後釐定租賃期

於2019年4月1日之租賃負債與於2019年3月31日之經營租賃承擔對賬如下。由於實務處理法允許之短期租賃豁免適用於2019年4月1日本集團之租賃，因此於2019年4月1日並無錄得任何租賃負債。

	千港元
於2019年3月31日之經營租賃承擔	1,680
於2019年4月1日之加權平均增量借款利率	3.97%
	1,660
於2019年4月1日之已折現經營租賃承擔	1,660
減：短期租賃或餘下租期於2020年3月31日或之前結束之租賃承擔	(1,660)
	-

本集團之合營企業亦於2019年4月1日使用經修訂追溯方式採納香港財務報告準則第16號。首次採納之累計影響已於合營企業權益之賬面值及2019年4月1日權益之期初結餘中調整。

於2019年4月1日採納香港財務報告準則第16號之影響如下：

	增加／(減少) 千港元
資產	
於合營企業之權益及資產總值減少	(99)
權益	
保留溢利減少	(99)

新會計政策概要

自2019年4月1日採納香港財務報告準則第16號起，截至2019年3月31日止年度之年度財務報表中所披露之租賃會計政策已由下列新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本，以及在開始日期或之前作出之租賃付款減去任何已收取之租賃優惠。除非本集團合理地確定於租期屆滿時取得租賃資產之擁有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期之較短者內按直線法計提折舊。

租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按於租期內將作出之租賃付款之現值確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或比率之可變租賃付款，以及預期根據剩餘價值擔保將予支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權之行使價，及倘租期反映本集團行使終止選擇權，則包括就終止租賃支付之罰款。並非基於指數或比率之可變租賃付款將於出現觸發付款之事件或條件之期間內確認為開支。

於計算租賃付款現值時，倘租賃之隱含利率不易釐定，則本集團使用於租賃開始日期之增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額將會增加，以反映利息增加及就已作出租賃付款而減少。此外，如有修改、因指數或比率變動而導致之未來租賃付款變動、租期變動、實質定額租賃付款之變動或購買相關資產之評估變動，則租賃負債之賬面價值將重新計量。

釐定有續租選擇權合約之租期時所用重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理地確定將行使續租選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋之任何期間，或在能合理地確定將不會行使終止租賃之選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋之任何期間。

本集團已應用判斷釐定包含續租選擇權之若干租賃合約(其中本集團為承租人)之租期。對本集團是否合理確定行使有關選擇權之評估將影響租期，進而顯著影響已確認租賃負債及使用權資產之金額。

於中期簡明綜合財務狀況表及損益表確認之金額

本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債，因此分別於2019年4月1日及2019年9月30日並無確認使用權資產及租賃負債。

截至2019年9月30日止六個月，本集團確認短期租賃租金開支1,416,000港元。

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出售物業；
- (c) 財務投資分部包括在貨幣市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括持作買賣及作長遠策略性用途之證券投資；
- (e) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；及
- (f) 「其他」分部主要包括放款及提供項目管理服務。

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，已於上一期間分類為已終止經營業務(附註8)。

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2019年9月30日止六個月

	持續經營業務							已終止經營業務			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	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	企業融資及 證券經紀 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	
收入											
外來	34,385	-	833	451	-	718	-	36,387	-	-	36,387
分部間	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	<u>34,385</u>	<u>-</u>	<u>833</u>	<u>451</u>	<u>-</u>	<u>718</u>	<u>-</u>	<u>36,387</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,387</u>
分部業績	<u>22,156</u>	<u>(3,589)</u>	<u>833</u>	<u>996</u>	<u>(4,984)</u>	<u>(716)</u>	<u>-</u>	<u>14,696</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,696</u>
未分配之企業開支								(22,844)			(22,844)
所佔聯營公司業績	-	13,287	-	-	-	(10)	-	13,277	-	-	13,277
所佔合營企業業績	262,813	(12)	-	-	1,610	-	-	264,411	-	-	264,411
除稅前溢利								<u>269,540</u>			<u>269,540</u>
其他分部資料：											
折舊	(13)	(2)	-	-	-	-	-	(15)	-	-	(15)
利息收入	30,768	-	833	-	-	125	-	31,726	-	-	31,726
融資成本	(9,589)	-	-	-	-	-	-	(9,589)	-	-	(9,589)
按公平值計入損益之財務工具之 公平值收益／(虧損)淨額	-	-	-	608	(4,984)	-	-	(4,376)	-	-	(4,376)
未分配項目：											
資本開支(附註)								2			2
折舊								<u>(2,840)</u>			<u>(2,840)</u>

截至2018年9月30日止六個月

	持續經營業務						已終止經營業務				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	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	企業融資及 證券經紀 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	
收入											
外來	29,668	5,841	1,714	-	-	856	-	38,079	8,724	-	46,803
分部間	-	-	-	-	-	-	-	-	47	(47)	-
總計	<u>29,668</u>	<u>5,841</u>	<u>1,714</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>856</u>	<u>-</u>	<u>38,079</u>	<u>8,771</u>	<u>(47)</u>	<u>46,803</u>
分部業績	<u>20,436</u>	<u>541</u>	<u>1,714</u>	<u>(77)</u>	<u>3,468</u>	<u>2,465</u>	<u>47</u>	28,594	(4,610)	(47)	23,937
未分配之企業開支								(43,231)			(43,231)
所佔聯營公司業績	-	5,705	-	-	-	(9)	-	5,696	-	-	5,696
所佔合營企業業績	(112,843)	30	-	-	569	-	-	(112,244)	-	-	(112,244)
除稅前虧損								<u>(121,185)</u>			<u>(125,842)</u>
其他分部資料：											
資本開支(附註)	19,223	-	-	-	-	-	-	19,223	3	-	19,226
折舊	(133)	(8)	-	-	-	-	-	(141)	(40)	-	(181)
利息收入	26,287	-	1,714	-	-	148	-	28,149	-	-	28,149
融資成本	(7,934)	-	-	-	-	-	-	(7,934)	-	-	(7,934)
貸款及應收賬款之減值虧損撥備撥回	-	-	-	-	-	2,220	-	2,220	-	-	2,220
按公平值計入損益之財務工具之 公平值收益淨額	-	-	-	31	3,468	-	-	3,499	-	-	3,499
未分配項目：											
資本開支(附註)								10			10
折舊								<u>(3,081)</u>			<u>(3,081)</u>

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	銀行業務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
於2019年9月30日(未經審核)							
分部資產	171,532	101,816	161,555	19,052	44,103	7,945	506,003
於聯營公司之權益	6,283	373,452	-	-	-	70	379,805
於合營企業之權益	10,369,062	1,626	-	-	136,020	-	10,506,708
未分配資產							<u>30,086</u>
資產總值							<u>11,422,602</u>
分部負債	492,795	9,295	-	83	-	-	502,173
未分配負債							<u>66,241</u>
負債總額							<u>568,414</u>
於2019年3月31日(經審核)							
分部資產	178,318	110,883	476,879	19,416	49,087	8,377	842,960
於聯營公司之權益	6,476	367,761	-	-	-	58	374,295
於合營企業之權益	10,397,143	1,671	-	-	134,207	-	10,533,021
未分配資產							<u>36,090</u>
資產總值							<u>11,786,366</u>
分部負債	744,915	7,456	-	82	-	148	752,601
未分配負債							<u>89,547</u>
負債總額							<u>842,148</u>

4. 收入

來自持續經營業務之收入分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
來自客戶合約之收入：		
出售物業	-	5,841
提供項目管理服務	515	-
來自其他來源之收入：		
物業租金收入	3,617	3,381
利息收入	31,726	28,149
股息收入	451	-
其他	78	708
	<u>36,387</u>	<u>38,079</u>

來自客戶合約之收入之收入資料分類

<u>分部</u>	截至9月30日止六個月	
	2019年	2018年
	其他 千港元	物業發展 千港元
貨品或服務類別：		
出售物業	-	5,841
提供項目管理服務	515	-
	<u>515</u>	<u>-</u>
地區市場：		
澳門	-	5,841
新加坡共和國	515	-
	<u>515</u>	<u>-</u>
確認收入時間：		
於某一時間點轉讓之貨品	-	5,841
隨時間轉讓之服務	515	-
	<u>515</u>	<u>-</u>

下文載列來自客戶合約之收入與分部資料所披露金額之對賬：

<u>分部</u>	截至9月30日止六個月	
	2019年	2018年
	其他 千港元	物業發展 千港元
來自外來客戶合約之收入	515	5,841
來自其他來源之收入—外來	203	-
	<u>718</u>	<u>-</u>
分部收入總額	718	5,841
	<u>718</u>	<u>5,841</u>

5. 持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)

持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
按公平值計入損益之財務工具之公平值收益／(虧損)淨額：		
按公平值計入損益之持作買賣財務資產：		
股票證券	644	154
投資基金	(17)	(381)
強制分類為按公平值計入損益之其他財務資產：		
債務證券	(20)	260
投資基金	1	(2)
衍生財務工具	(4,984)	3,468
	<u>(4,376)</u>	<u>3,499</u>
利息收入：		
貸款及墊款	30,893	26,435
其他	833	1,714
貸款及應收賬款之減值虧損撥備撥回#	-	2,220
折舊	(2,855)	(3,222)
法律及專業費用#	(3,350)	(4,170)
顧問及服務費用#	(4,462)	(5,235)
捐款#	(200)	(4,709)
匯兌虧損－淨額#	(606)	(12,863)
已售物業成本	-	(1,170)

該等款項已計入簡明綜合損益表之「其他經營開支」內。

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OUE Limited (「**OUE**」)之控股權益而成立之合營企業。OUE於新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)主板上市。OUE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。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2019年9月30日止六個月，本集團於LAAPL之所佔溢利為265,571,000港元(2018年—所佔虧損112,843,000港元)。該變動主要由於期內出售一間聯營公司權益之收益、按權益法入賬之投資對象之較高貢獻，而其中部分被投資物業公平值虧損抵銷所致。於2019年9月30日，本集團於LAAPL之權益約為10,228,326,000港元(2019年3月31日—10,257,605,000港元)。截至2019年9月30日止六個月，於LAAPL之權益減少主要由於期內OUE Commercial Real Estate Investment Trust (「**OUE C-REIT**」，於新交所主板上市)與OUE Hospitality Trust (「**OUE H-Trust**」)之合併而計入權益之所佔攤薄虧損、所佔折算LAAPL投資之匯兌儲備減少，以及由所佔溢利及所佔按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值收益抵銷所致。

7. 所得稅

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
香港：		
期內支出	<u>900</u>	<u>—</u>
海外：		
期內支出	92	1,048
往期撥備不足／(超額撥備)	59	(33)
遞延	<u>(224)</u>	<u>(454)</u>
	<u>(73)</u>	<u>561</u>
期內來自持續經營業務之支出總額	<u><u>827</u></u>	<u><u>561</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8.25%或16.5%(倘適用)(2018年—16.5%)計算。就於中國大陸、新加坡共和國及澳門營運之公司而言，按期內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為25%、17%及12%(2018年—25%、17%及12%)。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. 已終止經營業務

於2018年7月，本集團訂立一項買賣協議以出售力寶證券控股有限公司（「力寶證券控股」，本公司之全資證券公司）之全部已發行股份。該出售事項已於2018年12月11日完成，而本集團已終止企業融資及證券經紀業務。力寶證券控股及其附屬公司（「力寶證券控股集團」）之業績已計入截至2018年9月30日止六個月之簡明綜合損益表之已終止經營業務，呈列如下：

	截至2018年 9月30日止 六個月 附註	千港元
收入(附註)		8,724
銷售成本		<u>(4,039)</u>
溢利總額		4,685
行政開支		(7,473)
其他經營開支		<u>(1,869)</u>
除稅前虧損		(4,657)
所得稅		<u>—</u>
期內已終止經營業務之虧損		(4,657)
其他全面虧損		
折算已終止經營業務之匯兌差額		<u>(810)</u>
期內已終止經營業務之全面虧損總額		<u><u>(5,467)</u></u>
		港仙
本公司權益持有人應佔每股虧損	9	
基本及攤薄		
—已終止經營業務之虧損		<u><u>(0.2)</u></u>

附註：收入指來自企業融資及證券經紀分部項下之證券及期貨經紀、投資銀行、包銷及其他相關顧問服務之收入。收入乃於某一時間點確認，並由身處香港之客戶所產生。

9. 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／(虧損)；及(ii)期內已發行股份加權平均數約1,998,280,000股普通股(2018年—約1,998,280,000股普通股)計算。

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
本公司權益持有人應佔綜合溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	269,297	(121,382)
來自已終止經營業務	—	(4,657)
	<u>269,297</u>	<u>(126,039)</u>

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

截至2019年及2018年9月30日止六個月，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

10. 中期股息

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
已宣派之中期股息—每股普通股1港仙 (2018年—1港仙)	<u>19,983</u>	<u>19,983</u>

中期股息於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

11. 應收賬款、預付款項及按金

包含於應收貿易賬款之結餘，按發票日期及扣除虧損撥備後之賬齡分析如下：

	2019年	2019年
	9月30日 千港元	3月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	<u>72</u>	<u>—</u>

12. 比較數字

(a) 本集團已於2019年4月1日首次應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇之過渡方法，比較資料未經重列。會計政策變動之進一步詳情於本中期業績附註2披露。

(b) 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。

業務回顧

概覽

於本期間內，在主要由貿易局勢持續緊張、英國脫歐磋商及全球經濟放緩所帶來之不確定因素及風險下，本集團及其合營企業仍然實現了多項業務目標。

本期間業績

本集團於本期間錄得股東應佔綜合溢利約269,000,000港元，而截至2018年9月30日止六個月（「**2018年**」）則錄得綜合虧損約126,000,000港元。溢利主要來自所佔合營企業溢利，其主要由於本期間內一間合營企業出售一間聯營公司權益之收益、合營企業按權益法入賬之投資對象之較高貢獻，而其中部份被所佔合營企業之投資物業之公平值虧損抵銷。

本期間來自物業投資及發展業務之貢獻佔持續經營業務之收入總額94%（2018年—93%）。本期間來自持續經營業務之收入為36,000,000港元（2018年—38,000,000港元）。

本集團之其他經營開支主要包括法律及專業費用、顧問及服務費用、捐款及匯兌差額。本期間來自持續經營業務之其他經營開支減少至13,000,000港元（2018年—30,000,000港元）。減少主要因匯兌虧損下跌12,000,000港元及於本期間內較少捐款所致。

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之經常性租金收入及授予本公司合營企業之貸款利息收入。本期間之分部收入為34,000,000港元（2018年—30,000,000港元）。本期間未計入本集團所佔合營企業業績前之分部溢利為22,000,000港元（2018年—20,000,000港元）。

本公司之主要合營企業LAAPL（連同其附屬公司，統稱「**LAAPL集團**」）為一間於2019年9月30日持有OUE（連同其附屬公司，統稱「**OUE集團**」）股本權益約68.7%之控權公司。OUE於新交所主板上市。OUE集團從事發展及管理遍及商業、酒店、零售、住宅物業及醫療保健行業之資產。

於2019年4月，OUE集團完成出售其於Aquamarina Hotel Private Limited(「**Aquamarina**」)及Marina Centre Holdings Private Limited之少數權益，總代價為390,000,000坡元(約2,262,000,000港元)。除該出售事項外，Singapore Mandarin International Hotels Pte Ltd(OUE之附屬公司)亦已同意於2019年12月31日或之前終止其與Aquamarina(為新加坡濱華大酒店之擁有人)之酒店營運協議。於2019年11月，OUE集團完成出售其於華聯城一期第7至32層之268間豪華服務式住宅單位(Oakwood Premier OUE Singapore)，出售亦包括其上之所有廠房、機器及設備以及相關業務及資產，總代價約為289,000,000坡元。

於2019年9月，OUE C-REIT及OUE H-Trust成功完成合併，因而打造出其中一個最大型且多元化之新加坡房地產投資信託，資產總值約6,800,000,000坡元。因此，OUE H-Trust由OUE C-REIT全資擁有，並於新交所除牌，而OUE集團於OUE C-REIT之權益於2019年9月30日減少至約47.5%。LAAPL集團擁有OUE C-REIT合共約48.5%權益。於2019年9月30日，OUE C-REIT 7項遍及辦公室、零售及酒店行業之優質物業組合包括華聯海灣大廈、第壹萊佛士坊、華聯城寫字樓、提供1,077間客房之新加坡文華大酒店、毗鄰之文華購物廊、提供563間客房之新加坡樟宜機場皇冠假日酒店以及位於中華人民共和國(「**中國**」)上海之力寶廣場之物業。於本期間內，OUE集團於金地商置集團有限公司(「**金地商置**」，於聯交所上市)之權益由約14.8%增加至約27.9%。於金地商置之投資讓OUE集團維持進駐及投資中國房地產市場之渠道，並持續為OUE集團提供機遇，以受惠於日後與金地商置集團之潛在合作及夥伴關係。

於2019年9月30日，OUE集團擁有於新交所凱利板上市之新加坡OUE Lippo Healthcare Limited(「**OUELH**」，連同其附屬公司，統稱「**OUELH集團**」)約64.3%之股本權益。OUELH集團透過收購、發展、管理及經營亞洲醫療保健設施提供優質及可持續之醫療保健方案。其於日本擁有12間優質護老院，並由此賺取租金收入。其亦於中國成都擁有一個醫院綜合發展項目，並於無錫擁有房地產，以及於馬來西亞吉隆坡擁有一幅位於策略性位置之用地。於2019年4月，OUELH集團完成收購於兩間緬甸公司之少數權益，該等公司在緬甸經營三間醫院、一間醫療中心及兩間診所，及於2019年10月，OUELH集團完成收購於一間中國公司之70%股權，該公司在中國江蘇省無錫經營一間醫院。

於2019年9月30日，OUE集團透過OUELH集團及Bowsprit Capital Corporation Limited(First Real Estate Investment Trust(「**First REIT**」，於新交所主板上市)之管理人)擁有First REIT約18.5%權益。First REIT為一項醫療保健房地產投資信託，其投資於產生收入之多元化亞洲房地產組合及/或主要作醫療保健及/或醫療保健相關用途之房地產相關資產。於2019年9月30日，First REIT擁有20項物業，包括16項位於印尼、3項位於新加坡及1項位於南韓。

本集團於本期間自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利266,000,000港元(2018年—所佔虧損113,000,000港元)。該變動主要來自本期間內出售於Aquamarina權益之收益、按權益法入賬之投資對象之較高貢獻，而其中部份被投資物業之公平值虧損抵銷。此外，本集團於本期間內所佔LAAPL集團按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值收益為88,000,000港元。由於OUE C-REIT及OUE H-Trust之合併帶來攤薄影響，本集團於LAAPL之權益減少217,000,000港元，並直接計入權益。加上於本期間內折算LAAPL投資之匯兌儲備減少180,000,000港元，於2019年9月30日，本集團於LAAPL之權益總額減少至10,200,000,000港元(2019年3月31日—10,300,000,000港元)。

物業發展

鑒於當地市況持續低迷，位於中國北京之力寶廣場餘下之公寓單位、少量商舖及車位銷售仍然疲弱。於本期間內並無完成任何銷售，而2018年自出售澳門一項住宅發展項目之餘下車位錄得分部收入6,000,000港元。本期間未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前，有關分部錄得之虧損為4,000,000港元(2018年—溢利1,000,000港元)。

位於新加坡聖淘沙之豪華住宅Marina Collection(本集團擁有其50%權益)部份餘下單位已於本期間內完成出售。部份餘下單位亦已經租出。本集團於該投資之所佔聯營公司溢利為13,000,000港元(2018年—6,000,000港元)。

財務及證券投資

本集團管理其投資組合，並尋求機會提升收益率。財務及證券投資業務於本期間錄得溢利淨額2,000,000港元(2018年—2,000,000港元)。財務及證券投資業務於本期間之收入總額為1,000,000港元(2018年—2,000,000港元)。

銀行

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)為本公司之一間合營企業，於2019年9月30日，本集團擁有其20%之股本權益。澳門華人銀行於本期間內繼續在客戶存款方面錄得強勁增長。本集團於本期間所佔澳門華人銀行之溢利增加至2,000,000港元(2018年—600,000港元)。

根據於2018年6月訂立之經修訂及經重列股東協議，本集團擁有可於自2017年11月3日起計5年內任何時間向澳門華人銀行之主要股東出售其餘下之20%權益之出售選擇權(「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，而出售選擇權之公平值變動則已計入本集團之綜合損益表「按公平值計入損益之財務工具之公平值收益/(虧損)淨額」內。銀行業務分部於本期間錄得虧損5,000,000港元(2018年—溢利3,000,000港元)，乃由於出售選擇權之公平值下跌所致。

財務狀況

本集團之財務狀況仍然穩健。於2019年9月30日，其資產總值為11,400,000,000港元(2019年3月31日－11,800,000,000港元)。於2019年9月30日，與物業有關之資產為11,000,000,000港元(2019年3月31日－11,100,000,000港元)，佔資產總值之97%(2019年3月31日－94%)。於2019年9月30日，負債總額為600,000,000港元(2019年3月31日－800,000,000港元)。於2019年9月30日，現金及現金等價物總額減少至183,000,000港元(2019年3月31日－507,000,000港元)，主要由於本期間內償還銀行貸款所致。於2019年9月30日，流動比率為5.0(2019年3月31日－1.9)。

於2019年9月30日，本集團之銀行及其他貸款減少至489,000,000港元(2019年3月31日－737,000,000港元)。銀行貸款以港元計值並按浮動利率計息。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2019年9月30日，所有銀行貸款均毋須於一年內償還(2019年3月31日－33%之銀行貸款須於一年內償還)。於2019年9月30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4.5%(2019年3月31日－6.7%)。

於2019年9月30日，本公司之權益持有人應佔資產淨值仍然強勁，為10,800,000,000港元(2019年3月31日－10,900,000,000港元)，相等於每股5.4港元(2019年3月31日－每股5.5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。

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(2019年3月31日－無)。

於2019年9月30日，本集團之承擔為1,000,000港元(2019年3月31日－1,000,000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2018年12月出售力寶證券控股集團後，本集團於2019年9月30日之僱員人數減少至39名(2018年9月30日－72名僱員)。於本期間內計入損益表之員工成本(包括董事酬金)為11,000,000港元(2018年－15,000,000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

全球經濟及政治狀況帶來相當風險及挑戰。鑒於此等不確定因素，本集團及其合營企業將致力實施可整合其資產組合並促進其穩定性之業務策略，以平衡各種風險。

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(2018年—1港仙)，為數約20,000,000港元(2018年—約20,000,000港元)。中期股息將於2020年1月24日星期五派付予於2020年1月10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2020年1月8日星期三至2020年1月10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2020年1月7日星期二下午4時30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54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。

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。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。董事會將繼續致力取得高質素之企業管治，以保障股東權益及提升股東價值。

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。

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)、容夏谷先生及梁英傑先生，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。

承董事會命
香港華人有限公司
行政總裁
李聯煒

2019年11月28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容夏谷先生、徐景輝先生及梁英傑先生。

* 僅供識別