



**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)

# 2019

## 中期業績報告

\*僅供識別



# 目錄

	頁次
簡明綜合損益表	2
簡明綜合全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流動表	7
中期財務報告書附註	8
業務回顧及展望	24
附加資料	28
補充財務資料	37
公司資料	38

香港華人有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)提呈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」)之未經審核簡明綜合中期財務報告書。

## 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
<b>持續經營業務</b>			
收入	4	<b>36,387</b>	38,079
銷售成本		<b>(653)</b>	(1,997)
<b>溢利總額</b>		<b>35,734</b>	36,082
行政開支		<b>(16,636)</b>	(16,023)
其他經營開支	5	<b>(13,281)</b>	(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		<b>(4,376)</b>	3,499
融資成本		<b>(9,589)</b>	(7,934)
所佔聯營公司業績		<b>13,277</b>	5,696
所佔合營企業業績	6	<b>264,411</b>	(112,244)
<b>持續經營業務之除稅前溢利/(虧損)</b>	5	<b>269,540</b>	(121,185)
所得稅	7	<b>(827)</b>	(561)
<b>期內持續經營業務之溢利/(虧損)</b>		<b>268,713</b>	(121,746)
<b>已終止經營業務</b>			
期內已終止經營業務之虧損	8	-	(4,657)
<b>期內溢利/(虧損)</b>		<b>268,713</b>	(126,403)
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人		<b>269,297</b>	(126,039)
非控股權益		<b>(584)</b>	(364)
		<b>268,713</b>	(126,403)
		港仙	港仙
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利/(虧損)</b>	9		
基本及攤薄			
— 期內溢利/(虧損)		<b>13.5</b>	(6.3)
— 持續經營業務之溢利/(虧損)		<b>13.5</b>	(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)	<b>268,713</b>	(126,403)
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	<b>(16,582)</b>	(42,665)
所佔一間聯營公司之其他全面虧損	-	(7)
於其後期間將不會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	<b>(181,920)</b>	(333,810)
其他儲備	<b>(14,639)</b>	6,469
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)	<b>(213,141)</b>	(370,013)
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	<b>1</b>	(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	<b>88,080</b>	(368,757)
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)	<b>88,081</b>	(368,759)
期內其他全面虧損(扣除稅項)	<b>(125,060)</b>	(738,772)
期內全面收入／(虧損)總額	<b>143,653</b>	(865,175)
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	<b>145,246</b>	(861,983)
非控股權益	<b>(1,593)</b>	(3,192)
	<b>143,653</b>	(865,175)
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	<b>145,246</b>	(856,516)
－來自已終止經營業務	-	(5,467)
	<b>145,246</b>	(861,983)

# 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)
<b>非流動資產</b>			
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
		<b>11,098,466</b>	<b>11,131,959</b>
<b>流動資產</b>			
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
		<b>324,136</b>	<b>654,407</b>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款	12	–	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
		<b>64,508</b>	<b>336,769</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>259,628</b>	<b>317,638</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>11,358,094</b>	<b>11,449,597</b>

簡明綜合財務狀況表(續)

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)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	12	<b>489,167</b>	490,000
遞延稅項負債		<b>14,739</b>	15,379
		<b>503,906</b>	505,379
<b>資產淨值</b>			
		<b>10,854,188</b>	10,944,218
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	13	<b>1,998,280</b>	1,998,280
儲備	14	<b>8,836,632</b>	8,925,069
		<b>10,834,912</b>	10,923,349
非控股權益		<b>19,276</b>	20,869
		<b>10,854,188</b>	10,944,218

# 簡明綜合權益變動表

截至2019年9月30日止六個月

	未經審核									
	本公司權益持有人應佔									
	股本	股份溢價賬	資本贖回儲備 (附註14(b))	按公平值計入其他全面收益之財務資產		匯兌均衝儲備	可分派儲備 (附註14(b))	總額	非控股權益	權益總額
				公平值儲備*	對沖儲備 (附註14(c))					
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2019年3月31日，如前呈報 首次應用香港財務報告準則第16號之影響(附註2.1)	1,998,280	92,775	22,144	348,433	(6,546)	477,602	7,990,661	10,923,349	20,869	10,944,218
	-	-	-	-	-	-	(99)	(99)	-	(99)
於2019年4月1日，經調整	1,998,280	92,775	22,144	348,433	(6,546)	477,602	7,990,562	10,923,250	20,869	10,944,119
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	269,297	269,297	(584)	268,713
期內其他全面收入/(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(15,573)	-	(15,573)	(1,009)	(16,582)
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1
所佔合營企業之其他全面收入/(虧損)	-	-	-	88,284	(14,843)	(181,920)	-	(108,479)	-	(108,479)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	88,285	(14,843)	(197,493)	269,297	145,246	(1,593)	143,653
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	(213,601)	(213,601)	-	(213,601)
轉撥一間合營企業之儲備	-	-	-	(509,863)	-	-	509,863	-	-	-
已向本公司股東宣派及支付之2018/2019年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(19,983)	(19,983)	-	(19,983)
於2019年9月30日	1,998,280	92,775	22,144	(73,145)	(21,389)	280,109	8,536,138	10,834,912	19,276	10,854,188
於2018年4月1日	1,998,280	92,775	22,144	319,638	1,419	717,684	8,041,456	11,193,396	32,060	11,225,456
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(126,039)	(126,039)	(364)	(126,403)
期內其他全面收入/(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(39,837)	-	(39,837)	(2,828)	(42,665)
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	(2)
所佔一間聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)	-	(7)
所佔合營企業之其他全面收入/(虧損)	-	-	-	(369,191)	6,903	(333,810)	-	(696,098)	-	(696,098)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	(369,193)	6,903	(373,654)	(126,039)	(861,983)	(3,192)	(865,175)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	(810)	(810)	-	(810)
轉撥一間合營企業之儲備	-	-	-	(553)	-	-	553	-	-	-
已向本公司股東宣派之2017/2018年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(19,983)	(19,983)	-	(19,983)
已向一間附屬公司非控股股東返還之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,607)	(7,607)
於2018年9月30日	1,998,280	92,775	22,144	(50,108)	8,322	344,030	7,895,177	10,310,620	21,261	10,331,881

\* 按公平值計入其他全面收益指按公平值計入其他全面收益。



# 簡明綜合現金流動表

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	2018年
	千港元	千港元
經營活動所用之現金流動淨額	<b>(43,571)</b>	(3,045)
投資活動之現金流動		
注資於一間合營企業	–	(25,220)
購入固定資產時支付之款項	<b>(2)</b>	(19,236)
投資活動產生之其他現金流動淨額	<b>301</b>	138
投資活動所得／(所用)之現金流動淨額	<b>299</b>	(44,318)
融資活動之現金流動		
提取銀行及其他貸款	–	100,000
償還銀行及其他貸款	<b>(250,000)</b>	(100,000)
已支付本公司股東之股息	<b>(19,983)</b>	–
已向一間附屬公司非控股股東返還之資本	–	(7,607)
融資活動產生之其他現金流動淨額	<b>(7,275)</b>	(5,238)
融資活動所用之現金流動淨額	<b>(277,258)</b>	(12,845)
現金及現金等價物之減少淨額	<b>(320,530)</b>	(60,208)
期初之現金及現金等價物	<b>506,525</b>	539,031
匯兌調整	<b>(3,359)</b>	(11,549)
期終之現金及現金等價物	<b>182,636</b>	467,274
現金及現金等價物結餘之分析		
財務狀況表所呈列之現金及現金等價物	<b>182,636</b>	344,686
已終止經營業務應佔現金及現金等價物	–	122,588
現金流動表所呈列之現金及現金等價物	<b>182,636</b>	467,274

# 中期財務報告書附註

## 1. 編製基準

本中期財務報告書乃未經審核、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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六適用之披露規定而編製。本中期財務報告書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。

編製本中期財務報告書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，惟採納本中期財務報告書附註2.1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。

## 2.1 會計政策及披露之變動

本集團已於本期間之財務報告書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	<i>具有負補償之提前還款特性</i>
香港財務報告準則第16號	<i>租賃</i>
香港會計準則第19號之修訂	<i>計劃修訂、縮減或結清</i>
香港會計準則第28號之修訂	<i>於聯營公司及合營企業之長期權益</i>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第23號	<i>所得稅項處理之不確定性</i>
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財務報告書並無重大財務影響。

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。

## 2.1 會計政策及披露之變動(續)

### 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%
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)
於2019年4月1日之租賃負債	-

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。

## 2.1 會計政策及披露之變動(續)

### 採納香港財務報告準則第16號之影響性質(續)

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
<b>資產</b>	
於合營企業之權益及資產總值減少	(99)
<b>權益</b>	
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，而如果能夠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。

## 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本財務報告書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3號之修訂	業務之定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011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17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1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上述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。

中期財務報告書附註(續)

3. 分部資料(續)

	持續經營業務						已終止經營業務				
	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	綜合 千港元
<b>截至2019年9月30日止六個月</b>											
收入											
外來	34,385	-	833	451	-	718	-	36,387	-	-	36,387
分部間	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	34,385	-	833	451	-	718	-	36,387	-	-	36,387
分部業績	22,156	(3,589)	833	996	(4,984)	(716)	-	14,696	-	-	14,696
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								269,540			269,540
<b>其他分部資料：</b>											
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								(2,840)			(2,840)
<b>截至2018年9月30日止六個月</b>											
收入											
外來	29,668	5,841	1,714	-	-	856	-	38,079	8,724	-	46,803
分部間	-	-	-	-	-	-	-	-	47	(47)	-
總計	29,668	5,841	1,714	-	-	856	-	38,079	8,771	(47)	46,803
分部業績	20,436	541	1,714	(77)	3,468	2,465	47	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								(121,185)			(125,842)
<b>其他分部資料：</b>											
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								(3,081)			(3,081)

附註：資本開支包括增添固定資產。

3. 分部資料(續)

	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							30,086
資產總值							11,422,602
分部負債	492,795	9,295	-	83	-	-	502,173
未分配負債							66,241
負債總額							568,414
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							36,090
資產總值							11,786,366
分部負債	744,915	7,456	-	82	-	148	752,601
未分配負債							89,547
負債總額							842,148

## 中期財務報告書附註(續)

### 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
	<b>36,387</b>	<b>38,079</b>

來自客戶合約之收入之收入資料分類

分部	截至9月30日止六個月	
	2019年 其他 千港元	2018年 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	–
地區市場：		
澳門	–	5,841
新加坡共和國	515	–
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	–

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：

分部	截至9月30日止六個月	
	2019年 其他 千港元	2018年 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	–
分部收入總額	<b>718</b>	<b>5,841</b>



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
	<b>(4,376)</b>	3,499
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(附註)	—	2,220
折舊	(2,855)	(3,222)
法律及專業費用(附註)	(3,350)	(4,170)
顧問及服務費用(附註)	(4,462)	(5,235)
捐款(附註)	(200)	(4,709)
匯兌虧損－淨額(附註)	(606)	(12,863)
已售物業成本	—	(1,170)

附註：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	900	—
海外：		
期內支出	92	1,048
往期撥備不足／(超額撥備)	59	(33)
遞延	(224)	(454)
	(73)	561
期內來自持續經營業務之支出總額	827	561

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 千港元
	附註
收入(附註)	8,724
銷售成本	(4,039)
溢利總額	4,685
行政開支	(7,473)
其他經營開支	(1,869)
除稅前虧損	(4,657)
所得稅	-
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	(810)
期內已終止經營業務之全面虧損總額	(5,467)
	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	(0.2)

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。

力寶證券控股集團截至2018年9月30日止六個月產生之現金流量淨額如下：

	截至2018年 9月30日止 六個月 千港元
經營活動	(2,957)
投資活動	(3)
融資活動	(4)
現金流出淨額	(2,964)

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)
	<b>269,297</b>	<b>(126,039)</b>

(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)	19,983	19,983

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	72	-

## 12. 銀行及其他貸款

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
流動部分：		
無抵押銀行貸款	-	246,667
非流動部分：		
無抵押銀行貸款	<b>489,167</b>	490,000
	<b>489,167</b>	736,667
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	-	246,667
第三至第五年(包括首尾兩年)	<b>489,167</b>	490,000
	<b>489,167</b>	736,667

本集團之銀行貸款以港元計值及按浮動利率計息。本公司已就本公司一間附屬公司獲授之銀行貸款提供公司擔保。

## 13. 股本

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
法定：		
4,000,000,000股(2019年3月31日－4,000,000,000股) 每股面值1.00港元之普通股	<b>4,000,000</b>	4,000,000
已發行及繳足：		
1,998,280,097股(2019年3月31日－1,998,280,097股) 每股面值1.00港元之普通股	<b>1,998,280</b>	1,998,280

## 14. 儲備

本集團於本期間及過往期間之儲備金額及有關變動已於第6頁之簡明綜合權益變動表內呈列。

附註：

- (a) 註銷股份溢價賬及轉撥至可分派儲備：  
根據1997年12月2日於本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案，股份溢價賬之全部進賬額3,630,765,000港元被註銷(「註銷」)。因註銷所產生之進賬額已轉撥至可分派儲備。註銷所產生之儲備餘額可應用於本公司日後之任何資本化發行，或用作分派予本公司之股東。
- (b) 本集團於2019年9月30日之可分派儲備包括保留溢利7,791,163,000港元(2019年3月31日－7,245,686,000港元)及因註銷所產生之餘額744,975,000港元(2019年3月31日－744,975,000港元)。可分派儲備及資本贖回儲備可供分派予股東。
- (c) 對沖儲備與本集團所佔合營企業之對沖儲備有關。

## 中期財務報告書附註(續)

### 15. 或然負債

於2019年9月30日，本集團並無重大或然負債(2019年3月31日一無)。

### 16. 承擔

於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
其他承擔：		
已訂約但未作出撥備	580	581

### 17. 有關連人士之交易

除中期財務報告書其他部分詳述之交易外，本集團於期內與有關連人士有下列交易：

- (a) 期內，就本公司所佔用之辦公室物業，向本公司一間同系附屬公司支付租金開支(包括服務費)795,000港元(2018年—776,000港元)。有關租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。
- (b) 期內，本集團向本集團之合營企業收取利息收入30,768,000港元(2018年—26,287,000港元)。
- (c) 於2019年9月30日，本集團之應收聯營公司款項為29,808,000港元(2019年3月31日—29,978,000港元)。與聯營公司之結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。
- (d) 於2019年9月30日，本集團之應收合營企業款項為2,570,170,000港元(2019年3月31日—2,591,380,000港元)。應收合營企業款項包括結餘2,416,331,000港元(2019年3月31日—2,440,301,000港元)，該貸款乃無抵押、按介乎零至2.25%之年利率計息及須按要求償還。該結餘亦包括一項136,142,000港元(2019年3月31日—138,970,000港元)之貸款，該貸款乃無抵押、按年利率7%計息及須於合營企業之資源允許時償還。其餘與合營企業之結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。

### 18. 財務工具之公平值及公平值架構

本集團按公平值列賬之財務工具(不包括賬面值與公平值合理相若之財務工具)之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
<b>財務資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	19	18	19	18
按公平值計入損益之財務資產	19,033	19,398	19,033	19,398
其他財務資產：				
出售選擇權(附註)	44,103	49,087	44,103	49,087
	<b>63,155</b>	68,503	<b>63,155</b>	68,503

附註：根據就投資於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)之合營安排而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日起計五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」)。行使出售選擇權之權利不會因股東協議之任何終止或屆滿而失效。

**18. 財務工具之公平值及公平值架構(續)**

管理層已評估現金及現金等價物、計入應收賬款、預付款項及按金之財務資產、貸款及墊款以及計入應付賬款、應計款項及已收按金之財務負債之公平值與其賬面值相若，乃主要由於該等工具於短期內到期所致。此外，計息之銀行貸款之公平值與其賬面值相若，因彼等為於或臨近報告期結束時重新定價至市場利率之浮息工具，且本集團之不履約風險實屬輕微。

本集團之管理層負責釐定計量重大財務工具之公平值之政策及程序。於各報告日期，財務團隊分析財務工具價值之變動，並釐定估值所用之主要輸入數據。

財務資產及負債之公平值以該工具於自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易下之可交易金額入賬。

下列方法及假設乃用於估算公平值：

上市股票證券之公平值乃按市場報價釐定。

非上市債務證券之公平值乃參考券商市場報價運用市場可觀察輸入數據之估值方法釐定。

非上市投資基金之公平值經評估與投資基金經理發出之資產淨值報表內所示之資產淨值相若，並已考慮投資持有之相關資產之公平值。就公平值計量架構第三層之非上市投資基金而言，當資產淨值增加／減少3%(2019年3月31日－3%)，則公平值將增加／減少108,000港元(2019年3月31日－118,000港元)。

出售選擇權之公平值由蒙特卡羅模擬法釐定，有關公平值為資本化該模式模擬之可能股價走勢產生之折現現金流。

下表為於2019年9月30日，出售選擇權估值所用之第三層公平值計量之重大不可觀察輸入數據概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	比率	公平值對輸入數據之敏感度
其他財務資產：				
出售選擇權	蒙特卡羅 模擬法	相關股份波動 (2019年3月31日－20.4%)	18.3%	當相關股份波動增加／減少5% (2019年3月31日－5%)， 則公平值將分別增加／減少 91,000港元及174,000港元 (2019年3月31日－ 212,000港元及91,000港元)。

18. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

公平值架構

下表列示本集團財務工具之公平值計量架構：

	公平值計量使用			總額 千港元
	活躍市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 千港元	
<b>於2019年9月30日</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	19	-	-	19
按公平值計入損益之持作買賣財務資產：				
股票證券	12,427	-	-	12,427
投資基金	-	74	3,475	3,549
強制分類為按公平值計入損益之其他財務資產：				
債務證券	-	2,920	-	2,920
投資基金	-	-	137	137
其他財務資產：				
衍生財務工具	-	-	44,103	44,103
	<b>12,446</b>	<b>2,994</b>	<b>47,715</b>	<b>63,155</b>
<b>於2019年3月31日</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	18	-	-	18
按公平值計入損益之持作買賣財務資產：				
股票證券	12,428	-	-	12,428
投資基金	-	98	3,796	3,894
強制分類為按公平值計入損益之其他財務資產：				
債務證券	-	2,940	-	2,940
投資基金	-	-	136	136
其他財務資產：				
衍生財務工具	-	-	49,087	49,087
	<b>12,446</b>	<b>3,038</b>	<b>53,019</b>	<b>68,503</b>



**18. 財務工具之公平值及公平值架構(續)**

公平值架構(續)

截至2019年9月30日止六個月於第三層公平值計量變動如下：

	按公平值計入 損益之持作買賣 投資基金 千港元	強制分類為 按公平值計入 損益之投資基金 千港元	其他 財務資產 千港元
於2019年4月1日	3,796	136	49,087
於損益表確認之收益／(虧損)總額	2	1	(4,984)
資本返還	(323)	-	-
<b>於2019年9月30日</b>	<b>3,475</b>	<b>137</b>	<b>44,103</b>

期內，概無轉撥於第一層與第二層之公平值計量，亦無轉撥至或轉出第三層(2018年－無)。本集團之政策為於出現轉撥之報告期結束時確認公平值架構各層級間之轉撥。

**19. 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財務報告書附註2.1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。

# 業務回顧及展望

## 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，而其中部分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。

## 業務回顧及展望(續)

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。

## 業務回顧及展望(續)

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，而其中部分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)部分餘下單位已於本期間內完成出售。部分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。

## 業務回顧及展望(續)

### 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。

## 附加資料

### 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。

## 附加資料(續)

### 董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2019年9月30日，本公司之董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)(「相聯法團」及各自為一間「相聯法團」)之股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已向本公司及聯交所申報者如下：

#### 於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益

董事姓名	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	公司權益 (受控法團權益)	權益總數	權益總數佔 已發行股份 之概約百分比
本公司普通股股份數目					
李棕(「李博士」)	-	-	1,477,715,492 <i>附註(i)及(ii)</i>	1,477,715,492	73.95
李聯煒	2,000,270	270	-	2,000,540	0.10
徐景輝	600,000	75,000	-	675,000	0.03
力寶有限公司(「力寶」)普通股股份數目					
李棕	-	-	369,800,219 <i>附註(i)</i>	369,800,219	74.98
李聯煒	1,031,250	-	-	1,031,250	0.21
力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)普通股股份數目					
李棕	-	-	6,890,184,389 <i>附註(i)及(iii)</i>	6,890,184,389	74.99

## 附加資料(續)

### 董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

#### 於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

附註：

- (i) 於2019年9月30日，相聯法團Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)及透過其全資附屬公司J & S Company Limited(「J & S」)直接及間接擁有力寶合共369,800,219股普通股股份之權益，約佔力寶已發行股份之74.98%。Lippo Capital為相聯法團Lippo Capital Holdings Company Limited(「Lippo Capital Holdings」)擁有60%權益之附屬公司，而Lippo Capital Holdings則為相聯法團Lippo Capital Group Limited(「Lippo Capital Group」)之全資附屬公司。李博士為Lippo Capital Group之普通股股份一股(即Lippo Capital Group全部已發行股本)之實益擁有人。
- (ii) 於2019年9月30日，力寶透過其全資附屬公司間接擁有本公司1,477,715,492股普通股股份之權益，約佔本公司已發行股份之73.95%。
- (iii) 於2019年9月30日，力寶透過其全資附屬公司間接擁有力寶華潤6,890,184,389股普通股股份之權益，約佔力寶華潤已發行股份之74.99%。

透過李博士於Lippo Capital Group之權益，於2019年9月30日，彼亦擁有或被視作擁有(透過受控法團)下列相聯法團之已發行股份之權益：

相聯法團名稱	附註	股份類別	權益佔	
			擁有權益 之股份數目	已發行股份 之概約百分比
Auric Pacific Group Limited(「Auric」)	(a)	普通股	80,618,551	65.48
Bentham Holdings Limited	(b)	普通股	1	100
Boudry Limited	(c)	普通股	10	100
	(c)	無投票權遞延股份	1,000	100
Brimming Fortune Limited	(c)	普通股	1	100
Broadwell Overseas Holdings Limited	(c)	普通股	1	100
First Tower Corporation	(d)	普通股	1	100
盈美香港有限公司	(e)	普通股	100	100
Greenorth Holdings Limited	(c)	普通股	1	100
Hennessy Holdings Limited (「Hennessy」)	(d)	普通股	1	100
HKCL Investments Limited	(c)	普通股	1	100
International Realty (Singapore) Pte. Limited	(c)	普通股	2	100
J & S Company Limited	(c)	普通股	1	100
Lippo Capital Holdings Company Limited	(f)	普通股	1	100



董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)  
於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

相聯法團名稱	附註	股份類別	權益佔	
			擁有權益 之股份數目	已發行股份 之概約百分比
Lippo Capital Limited	(b)	普通股	423,414,001	60
Lippo Finance Limited	(c)	普通股	6,176,470	82.35
Prime Success Limited (「Prime Success」)	(d)	普通股	1	100
Skyscraper Realty Limited	(d)	普通股	10	100
Superfood Retail Limited (「Superfood」)	(g)	普通股	10,000	100

附註：

- (a) 於該等股份中，4,999,283股普通股股份由力寶華潤間接擁有60%權益之附屬公司Jeremiah Holdings Limited(「Jeremiah」)持有；20,004,000股普通股股份由Jeremiah直接擁有80%權益之附屬公司Nine Heritage Pte Ltd(「Nine Heritage」)持有；36,165,052股普通股股份由力寶華潤之間接全資附屬公司Pantogon Holdings Pte Ltd(「Pantogon」)持有及759,000股普通股股份由力寶華潤之間接全資附屬公司Max Turbo Limited(「Max Turbo」)持有。此外，於2019年9月30日，Silver Creek Capital Pte. Ltd.(「Silver Creek」)持有18,691,216股普通股股份。李博士(透過其控制之公司)為Silver Creek全部已發行股份之實益擁有人。因此，李博士被視作擁有Auric合共80,618,551股普通股股份之權益，約佔Auric已發行股份之65.48%。
- (b) 該/該等股份由Lippo Capital Holdings直接持有，而Lippo Capital Holdings則為Lippo Capital Group之直接全資附屬公司。
- (c) 該/該等股份由Lippo Capital Group間接擁有60%權益之附屬公司Lippo Capital 100%直接或間接持有。
- (d) 該/該等股份由力寶100%直接或間接持有。
- (e) 50股普通股股份由OUE之直接全資附屬公司Oddish Ventures Pte. Ltd.(「Oddish」)持有。OUE由Fortune Crane Limited(「FCL」，前稱Fortune Code Limited)間接擁有約68.65%權益。本公司透過其擁有50%權益之合營企業LAAPL持有FCL 92.05%之權益。50股普通股股份由力寶華潤之間接全資附屬公司Raising Fame Ventures Limited持有。
- (f) 該股份由Lippo Capital Group 100%直接持有。
- (g) Jeremiah、Nine Heritage、Pantogon、Max Turbo及Oddish分別持有406股、1,625股、2,937股、62股及4,970股普通股股份。因此，李博士被視作擁有Superfood合共10,000股普通股股份(即Superfood全部已發行股份)之權益。

### 董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

#### 於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

於2019年9月30日，本公司之董事或行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團屬實物結算、現金結算或其他股本衍生工具之相關股份中擁有任何權益。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於2019年9月30日，本公司之董事或行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有任何須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據標準守則須向本公司及聯交所申報之權益或淡倉。

於2019年9月30日，本公司之董事或行政總裁或彼等之配偶或未成年子女(不論親生或領養)概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券。

#### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2019年9月30日，就董事所知，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊者如下：

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉(續)

### 主要股東於本公司之股份之權益

主要股東之姓名／名稱	普通股股份數目	佔已發行股份之概約百分比
Hennessy Holdings Limited	1,477,715,492	73.95
Prime Success Limited	1,477,715,492	73.95
力寶有限公司	1,477,715,492	73.95
Lippo Capital Limited	1,477,715,492	73.95
Lippo Capital Holdings Company Limited	1,477,715,492	73.95
Lippo Capital Group Limited	1,477,715,492	73.95
梁杏子女士(「梁女士」)	1,477,715,492	73.95
PT Trijaya Utama Mandiri(「PT TUM」)	1,477,715,492	73.95
李白先生	1,477,715,492	73.95
Aileen Hambali女士(「Hambali女士」)	1,477,715,492	73.95

附註：

1. 本公司之直接控股公司Hennessy(作為實益擁有人)直接持有本公司1,477,715,492股普通股股份，約佔本公司已發行股份之73.95%。
2. Hennessy由Prime Success全資擁有，而Prime Success則由力寶全資擁有。
3. Lippo Capital及透過其全資附屬公司J & S直接及間接擁有力寶已發行股份約74.98%之權益。
4. Lippo Capital Holdings擁有Lippo Capital已發行股份之60%。Lippo Capital Group擁有Lippo Capital Holdings全部已發行股本。李博士為Lippo Capital Group全部已發行股本之實益擁有人。梁女士為李博士之配偶。
5. PT TUM擁有Lippo Capital已發行股份餘下之40%。PT TUM由李博士之胞兄李白先生全資擁有。Hambali女士為李白先生之配偶。
6. Hennessy於本公司普通股股份之權益已記錄為Prime Success、力寶、Lippo Capital、Lippo Capital Holdings、Lippo Capital Group、梁女士、PT TUM、李白先生及Hambali女士之權益。上述於本公司之1,477,715,492股普通股股份為李博士擁有權益之同一批股份，其詳情已於上文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於2019年9月30日，主要股東或其他人士(本公司董事或行政總裁除外)概無在本公司之股份或相關股份中，擁有任何已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊上之權益或淡倉。

## 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。

## 根據上市規則第13.20條作出之披露

本集團已向本集團之主要合營企業LAAPL之附屬公司FCL授予財務資助。根據上市規則第13.13條所披露及於2019年9月30日尚未償還之相關墊款乃根據下列貸款協議授出：

- (i) FCL與Pacific Landmark Holdings Limited(「PLH」，本公司之附屬公司)訂立日期為2015年5月29日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL墊付53,920,839.43坡元之貸款(「該貸款」)；
- (ii) FCL與PLH訂立日期為2015年8月28日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供7,000,000坡元之貸款融資(「過渡貸款」)；
- (iii) FCL與PLH訂立日期為2015年8月28日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL墊付100,000,000坡元之進一步貸款(「進一步貸款」)；
- (iv) FCL與PLH訂立日期為2015年10月12日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供2,000,000坡元之貸款融資(「第二筆過渡貸款」)；
- (v) FCL與PLH訂立日期為2015年11月30日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供38,000,000坡元之新貸款融資(「新貸款」)；
- (vi) FCL與PLH訂立日期為2016年7月19日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供約14,959,000坡元之貸款融資(「2016年7月貸款」)；及
- (vii) FCL與Polar Step Limited(「PSL」，本公司之附屬公司)訂立日期為2016年10月20日之貸款協議，據此，PSL同意向FCL提供最高本金額為155,000,000坡元之貸款融資(「2016年10月融資」)。2016年10月融資於2017年1月4日首次提取(「2016年10月融資提取日期」)，為無抵押，按年利率2.25%計息，並須按要求償還。

此外，PLH於2013年6月20日向FCL墊付一筆約10,314,000坡元之無抵押貸款(「2013年6月貸款」)。

於2016年10月20日，PLH向PSL轉讓其於2013年6月貸款、該貸款、進一步貸款及2016年7月貸款之所有權利、權益、利益及所有權。根據(其中包括)PSL與FCL訂立日期為2016年10月20日之經修訂及經重列貸款協議，自2016年10月融資提取日期起，2013年6月貸款、該貸款、進一步貸款及2016年7月貸款各自之年利率由6.5%修訂為2.25%，而還款日期則修訂為須按要求償還。

### 根據上市規則第13.20條作出之披露(續)

於2017年1月4日，PLH向PSL轉讓其於過渡貸款、第二筆過渡貸款及新貸款之所有權利、權益、利益及所有權。根據(其中包括)PSL與FCL訂立日期為2017年1月4日之經修訂及經重列貸款協議，自2017年1月4日起，過渡貸款、第二筆過渡貸款及新貸款各自之年利率由6.5%修訂為2.25%，而該等貸款將須按的要求償還。

所有上述向FCL所作出之墊款皆為無抵押。於2019年9月30日，上述墊款之結餘約為380,420,000坡元(約相等於2,157,970,000港元)。

### 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。

附加資料(續)

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之守則。在向所有董事作出特定查詢後，董事於本期間內均已遵守標準守則所載之規定標準。

承董事會命  
香港華人有限公司  
行政總裁  
李聯焯

2019年11月28日

## 補充財務資料

### 根據上市規則第13.22條作出之披露

以下載列本集團聯屬公司於2019年9月30日(即釐定相關數字之最後可行日期)根據上市規則須予披露之備考合併財務狀況表：

	千港元
備考合併財務狀況表	
無形資產	1,154,727
固定資產	4,207,854
使用權資產	172,132
投資物業	37,666,562
於按權益法入賬投資對象之權益	5,807,775
持作銷售之物業	1,760,273
發展中物業	10,275
按公平值計入其他全面收益之財務資產	1,376,872
按公平值計入損益之財務資產	541,830
貸款及墊款	5,236,309
應收賬款、預付款項及按金	2,606,866
國庫票據	91,283
現金及現金等價物	6,151,243
其他資產	282,517
分類為持作銷售之資產	1,636,063
銀行及其他貸款	(25,678,298)
租賃負債	(172,711)
其他應付賬款、應計款項及已收按金	(2,525,946)
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	(9,385,191)
應付稅項	(222,961)
股東墊款	(3,011,431)
遞延稅項負債	(1,278,758)
其他財務負債	(77,919)
非控股權益	(16,700,604)
	<hr/>
	9,648,762
	<hr/>
本集團應佔之權益(附註)	10,886,513

附註：本集團應佔之權益指未計非控股權益前本集團應佔之部分。

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

李棕博士(主席)

李聯煒先生，BBS, JP

(行政總裁)

#### 非執行董事

陳念良先生

#### 獨立非執行董事

容夏谷先生

徐景輝先生

梁英傑先生

### 委員會

#### 審核委員會

徐景輝先生(主席)

陳念良先生

容夏谷先生

梁英傑先生

#### 薪酬委員會

徐景輝先生(主席)

李棕博士

陳念良先生

容夏谷先生

梁英傑先生

#### 提名委員會

徐景輝先生(主席)

李棕博士

陳念良先生

容夏谷先生

梁英傑先生

### 秘書

黃煥根先生

### 核數師

安永會計師事務所

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中信銀行(國際)有限公司

東亞銀行有限公司

### 律師

何韋律師行

### 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th Floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

### 註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

### 主要營業地點

香港

金鐘道89號

力寶中心

二座40樓

### 股份代號

655

### 網站

[www.hkchinese.com.hk](http://www.hkchinese.com.hk)