

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2020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2020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2019年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至2020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 2020年 千港元	2019年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	4	63,167	36,387
銷售成本		(16,453)	(653)
溢利總額		46,714	35,734
行政開支		(15,723)	(16,636)
其他經營開支	6	(11,183)	(12,675)
其他收益一淨額	5	2,747	2
融資成本		(6,988)	(9,589)
所佔聯營公司業績		6,266	13,277
所佔合營企業業績	7	(733,589)	262,801
持續經營業務之除稅前溢利/(虧損)	6	(711,756)	272,914
所得稅	8	(7,827)	(827)
期內持續經營業務之溢利/(虧損)		(719,583)	272,087
已終止經營業務			
期內已終止經營業務之溢利/(虧損)	9	134,599	(3,374)
期內溢利/(虧損)		(584,984)	268,713
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(585,419)	269,297
非控股權益		435	(584)
		(584,984)	268,713
		港仙	港仙 (經重列)
本公司權益持有人應佔每股盈利/(虧損)	10		
基本及攤薄			
一期內溢利/(虧損)		(29.3)	13.5
一持續經營業務之溢利/(虧損)		(36.0)	13.6

簡明綜合全面收益表

截至2020年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月 2020年 千港元	2019年 千港元
期內溢利／(虧損)	(584,984)	268,713
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	25,703	(16,582)
就清算海外業務重新分類至損益之匯兌差額	(5,720)	-
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	325,953	(181,920)
其他儲備	(17,127)	(14,639)
出售一間合營企業權益之調整	282	-
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)淨額(扣除稅項)	329,091	(213,141)
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	10	1
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	(7,525)	88,080
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)淨額(扣除稅項)	(7,515)	88,081
期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	321,576	(125,060)
期內全面收入／(虧損)總額	(263,408)	143,653
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(264,587)	145,246
非控股權益	1,179	(1,593)
	(263,408)	143,653
本公司權益持有人應佔期內全面收入／(虧損)總額：		
一來自持續經營業務	(399,987)	148,416
一來自已終止經營業務	135,400	(3,170)
	(264,587)	145,246

簡明綜合財務狀況表

於2020年9月30日

	附註	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
固定資產		25,019	26,777
投資物業		139,022	138,207
於聯營公司之權益		398,066	375,999
於合營企業之權益	7	9,795,541	10,319,111
按公平值計入其他全面收益之財務資產		83	69
按公平值計入損益之財務資產		2,880	2,900
其他財務資產	9	—	46,780
		<u>10,360,611</u>	<u>10,909,843</u>
流動資產			
持作銷售之物業		67,718	80,732
發展中物業		30,983	30,179
貸款及墊款		8,215	7,041
應收賬款、預付款項及其他資產	12	2,875	3,334
按公平值計入損益之財務資產		10,695	11,121
可收回稅項		173	150
現金及現金等價物		421,931	135,169
		<u>542,590</u>	<u>267,726</u>
流動負債			
銀行及其他貸款		24,854	—
其他應付賬款、應計款項及其他負債		16,678	33,356
應付稅項		58,063	48,775
		<u>99,595</u>	<u>82,131</u>
流動資產淨值		<u>442,995</u>	<u>185,595</u>
資產總值減流動負債		<u>10,803,606</u>	<u>11,095,438</u>

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債		
銀行及其他貸款	494,313	491,667
遞延稅項負債	<u>15,751</u>	<u>15,483</u>
	<u>510,064</u>	<u>507,150</u>
資產淨值	<u>10,293,542</u>	<u>10,588,288</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>8,275,692</u>	<u>8,571,617</u>
	10,273,972	10,569,897
非控股權益	<u>19,570</u>	<u>18,391</u>
	<u>10,293,542</u>	<u>10,588,288</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2020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2020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
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂 香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	與2019冠狀病毒病有關之租金寬減(提早採納) 重大之定義

應用上述經修訂準則對本中期業績並無重大財務影響。

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；及
- (e) 「其他」分部主要包括放款及提供項目管理服務。

銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務，已於本期間分類為已終止經營業務(附註9)。

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2020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	其他 千港元	綜合 千港元	銀行業務 千港元	
收入—外來	<u>33,385</u>	<u>28,224</u>	<u>130</u>	<u>226</u>	<u>1,202</u>	<u>63,167</u>	<u>-</u>	<u>63,167</u>
分部業績	<u>17,961</u>	<u>15,380</u>	<u>130</u>	<u>(67)</u>	<u>1,440</u>	<u>34,844</u>	<u>134,883</u>	<u>169,727</u>
未分配之企業開支						(19,277)	-	(19,277)
所佔聯營公司業績	-	6,266	-	-	-	6,266	-	6,266
所佔合營企業業績	(733,576)	(13)	-	-	-	(733,589)	(284)	(733,873)
除稅前溢利／(虧損)						<u>(711,756)</u>	<u>134,599</u>	<u>(577,157)</u>
其他分部資料：								
資本開支(附註)	5	-	-	-	-	5	-	5
折舊	(4)	-	-	-	-	(4)	-	(4)
利息收入	30,573	-	130	-	114	30,817	-	30,817
融資成本	(6,988)	-	-	-	-	(6,988)	-	(6,988)
出售一間合營企業權益之收益	-	-	-	-	-	-	181,663	181,663
就清算海外業務重新分類至 損益表之已變現折算收益	-	5,714	-	-	6	5,720	-	5,720
按公平值計入損益之財務工具之 公平值虧損淨額	-	-	-	(222)	-	(222)	(46,780)	(47,002)
投資物業之公平值虧損	(3,323)	-	-	-	-	(3,323)	-	(3,323)
未分配項目：								
資本開支(附註)						285		285
折舊						<u>(2,925)</u>		<u>(2,925)</u>

截至2019年9月30日止六個月(經重列)

	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	其他 千港元	綜合 千港元	銀行業務 千港元	
收入—外來	<u>34,385</u>	<u>-</u>	<u>833</u>	<u>451</u>	<u>718</u>	<u>36,387</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>(716)</u>	19,680	(4,984)	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)	-	-	-	<u>262,801</u>	<u>1,610</u>	<u>264,411</u>
除稅前溢利/(虧損)						<u>272,914</u>	<u>(3,374)</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	-	608	(4,984)	(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>

附註：資本開支包括增添固定資產。

	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	其他 千港元	綜合 千港元	銀行業務 千港元	
於2020年9月30日(未經審核)								
分部資產	160,732	88,321	414,636	13,658	8,245	685,592	-	685,592
於聯營公司之權益	6,679	391,309	-	-	78	398,066	-	398,066
於合營企業之權益	9,795,356	185	-	-	-	9,795,541	-	9,795,541
未分配資產						24,002	-	24,002
資產總值						<u>10,903,201</u>	<u>-</u>	<u>10,903,201</u>
分部負債	521,837	9,455	-	-	713	532,005	-	532,005
未分配負債						77,654	-	77,654
負債總額						<u>609,659</u>	<u>-</u>	<u>609,659</u>
於2020年3月31日(經審核)								
分部資產	174,709	99,930	112,951	14,090	7,085	408,765	46,780	455,545
於聯營公司之權益	6,290	369,646	-	-	63	375,999	-	375,999
於合營企業之權益	10,189,628	190	-	-	-	10,189,818	129,293	10,319,111
未分配資產						26,914	-	26,914
資產總值						<u>11,001,496</u>	<u>176,073</u>	<u>11,177,569</u>
分部負債	494,685	9,177	-	-	-	503,862	-	503,862
未分配負債						85,419	-	85,419
負債總額						<u>589,281</u>	<u>-</u>	<u>589,281</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	
	2020年 千港元	2019年 千港元
來自客戶合約之收入：		
出售物業	28,224	-
提供項目管理服務	334	515
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	2,812	3,617
利息收入	30,817	31,726
股息收入	226	451
其他	754	78
	<u>63,167</u>	<u>36,387</u>

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			
	2020年			2019年
	物業發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元	其他 千港元
貨品或服務類別：				
出售物業	28,224	–	28,224	–
提供項目管理服務	–	334	334	515
來自客戶合約之收入總額	<u>28,224</u>	<u>334</u>	<u>28,558</u>	<u>515</u>
地區市場：				
中國大陸	28,224	–	28,224	–
新加坡共和國	–	334	334	515
來自客戶合約之收入總額	<u>28,224</u>	<u>334</u>	<u>28,558</u>	<u>515</u>
確認收入時間：				
於某一時間點轉讓之貨品	28,224	–	28,224	–
隨時間轉讓之服務	–	334	334	515
來自客戶合約之收入總額	<u>28,224</u>	<u>334</u>	<u>28,558</u>	<u>515</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：

分部	截至9月30日止六個月			
	2020年			2019年
	物業發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元	其他 千港元
來自外來客戶合約之收入	28,224	334	28,558	515
來自其他來源之收入—外來	–	868	868	203
分部收入總額	<u>28,224</u>	<u>1,202</u>	<u>29,426</u>	<u>718</u>

5. 其他收益 — 淨額

	截至9月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	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	338	644
投資基金	(540)	(17)
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)	(20)
投資基金	-	1
	<u>(222)</u>	<u>608</u>
投資物業之公平值虧損	(3,323)	-
匯兌收益／(虧損) — 淨額	572	(606)
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算收益	<u>5,720</u>	<u>-</u>
	<u>2,747</u>	<u>2</u>

6. 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	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
利息收入：		
貸款及墊款	30,687	30,893
其他	130	833
折舊	(2,929)	(2,855)
法律及專業費用#	(2,992)	(3,350)
顧問及服務費用#	(3,406)	(4,462)
已售物業成本	<u>(15,344)</u>	<u>-</u>

該等款項已計入簡明綜合損益表之「其他經營開支」內。

7. 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2020年9月30日止六個月，本集團於LAAPL之所佔虧損為731,195,000港元(2019年 — 所佔溢利265,571,000港元)。該虧損主要由來自期內出售一項投資物業產生之虧損所致，而其中部份被來自其按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻抵銷。於2020年9月30日，本集團於LAAPL之權益約為9,654,191,000港元(2020年3月31日 — 10,058,924,000港元)。截至2020年9月30日止六個月，於LAAPL之權益減少主要由於期內所佔虧損及由所佔折算LAAPL投資之匯兌儲備增加抵銷所致。

8. 所得稅

	截至9月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
香港：		
期內支出	1,333	900
遞延	(26)	—
	<u>1,307</u>	<u>900</u>
中國大陸及海外：		
期內支出	6,708	92
往期撥備不足	—	59
遞延	(188)	(224)
	<u>6,520</u>	<u>(73)</u>
期內來自持續經營業務之支出總額	<u><u>7,827</u></u>	<u><u>827</u></u>

香港利得稅乃按稅率8.25%或16.5%(2019年 — 8.25%或16.5%)(倘適用)計算。就於中國大陸及新加坡共和國營運之公司而言，按期內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為25%及17%(2019年 — 25%及17%)。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。

9. 已終止經營業務

於2020年9月，本集團出售其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)餘下之20%權益。本集團已於出售後終止銀行業務。因此，銀行業務已分類為已終止經營業務。於出售事項完成後，向澳門華人銀行之主要股東出售其20%權益之出售選擇權(「出售選擇權」)不再具有效力。

期內銀行業務之業績呈列如下：

	附註	截至9月30日止六個月	
		2020年 千港元	2019年 千港元
按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損		(46,780)	(4,984)
所佔一間合營企業業績		<u>(284)</u>	<u>1,610</u>
除稅前虧損		(47,064)	(3,374)
所得稅		<u>-</u>	<u>-</u>
已終止經營業務之除稅後虧損		(47,064)	(3,374)
出售已終止經營業務之收益		<u>181,663</u>	<u>-</u>
期內已終止經營業務之溢利/(虧損)		134,599	(3,374)
其他全面收入			
所佔一間合營企業之按公平值計入			
其他全面收益之財務資產公平值儲備		519	204
於出售後撥回來自已終止經營業務之按公平值計入			
其他全面收益之財務資產之累計公平值儲備		<u>282</u>	<u>-</u>
已終止經營業務之其他全面收入		<u>801</u>	<u>204</u>
期內已終止經營業務之全面收入/(虧損)總額		<u>135,400</u>	<u>(3,170)</u>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利/(虧損)	10		
基本及攤薄			
— 已終止經營業務之溢利/(虧損)		<u>6.7</u>	<u>(0.1)</u>

10. 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(2019年—約1,998,280,000股普通股)計算。

	截至9月30日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元 (經重列)
本公司權益持有人應佔綜合溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	(720,018)	272,671
來自已終止經營業務	134,599	(3,374)
	<u>(585,419)</u>	<u>269,297</u>

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

截至2020年及2019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。

11. 中期股息

	截至9月30日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元
已宣派之中期股息—每股普通股1港仙 (2019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。

12. 應收賬款、預付款項及其他資產

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：

	2020年	2020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	64	36
31至60日	23	—
	<u>87</u>	<u>36</u>

13. 比較數字

(a) 可資比較之損益表經已重列，猶如於本期間內終止經營之業務已於比較期初終止經營(附註9)。

(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

本期間全球各地營商環境在2019冠狀病毒病疫情(「疫情」)的肆虐下遭到嚴重損害。然而，本集團及其合營企業能夠於本期間內完成出售若干資產，使其財務狀況得以在艱難時期中仍有所加強。

本期間業績

本集團於本期間錄得股東應佔綜合虧損約585,000,000港元，而截至2019年9月30日止六個月(「2019年」)則錄得綜合溢利約269,000,000港元。虧損主要由於本期間內所佔合營企業虧損(主要來自一間合營企業出售一項投資物業所產生之虧損，而其中部份被來自其按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻抵銷)所致，而其中部份被本集團出售一間合營企業所產生之溢利抵銷。

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98%(2019年—94%)。本期間來自持續經營業務之收入增加至約63,000,000港元(2019年—約36,000,000港元)，主要由於本期間內完成出售本集團持作銷售之物業所致。

於2020年9月，本集團出售其於澳門華人銀行餘下之20%權益，總代價約為322,000,000澳門元(約312,000,000港元)。於上述出售後，本集團已終止銀行業務。因此，銀行業務業績分類為已終止經營業務。於本期間內，本集團確認一項出售合營企業之收益182,000,000港元。由於出售完成後，出售選擇權不再具有效力，因而產生終止確認出售選擇權之公平值虧損47,000,000港元，此數額入賬後，因出售合營企業而產生之溢利為135,000,000港元。連同本期間所佔澳門華人銀行虧損300,000港元(2019年—所佔溢利2,000,000港元)，本期間銀行業務之溢利淨額約為135,000,000港元(2019年—虧損約3,000,000港元)。

本集團之其他經營開支主要包括法律及專業費用以及顧問及服務費用。本期間來自持續經營業務之其他經營開支約為11,000,000港元(2019年—約13,000,000港元)。

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。本期間之分部收入約為33,000,000港元(2019年—約34,000,000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約為18,000,000港元(2019年—約22,000,000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2020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。其直接擁有華聯城購物廊，一個位於新加坡約14,000平方米之時尚生活零售商場。

於2020年6月，OUE集團完成收購位於印尼南雅加達中心商業區黃金地段之多幅土地，總面積約為8,000平方米，代價為1,316,000,000,000印尼盾(約684,000,000港元)。於2020年9月，OUE集團亦完成出售位於美國加利福尼亞州洛杉磯市之U.S. Bank Tower，代價為430,000,000美元(約3,300,000,000港元)。

於2020年9月30日，LAAPL集團擁有OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「**OUE C-REIT**」，於新交所上市)(其中包括OUE集團47.9%權益)合共約48.9%權益。OUE C-REIT之7項優質主要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，其辦公室及零售面積超過200,000平方米，共提供1,640間高檔酒店客房。其為新交所主板上市其中一個最大型且多元化之房地產投資信託，於2020年9月30日，所管理之資產總值約為6,800,000,000坡元(約38,600,000,000港元)。本期間內OUE集團之營運受到疫情影響。儘管其辦公室部分仍然穩健，惟租賃需求受到經濟前景疲弱、營商環境不明朗及新加坡政府實施之管控措施影響。OUE集團向其組合內租戶提供租金及其他減免，以協助其渡過難關並加強長期關係。於2020年9月30日，OUE C-REIT組合之辦公室部分承諾租用率及零售部分承諾租用率分別為92.3%及93.9%。與2019年相比，由於旅遊限制及管控措施，酒店業務之客房入住率及餐飲銷售額均大幅下跌。

於2020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64.4%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間提供穩定租金收入之優質護老院。其一直專注於改善及加強無錫力寶錫南醫院之經營、服務及市場推廣工作以及翻新。其亦於中國成都擁有一個醫院綜合發展項目，並於中國無錫擁有土地及樓宇，以及於馬來西亞吉隆坡擁有一幅位於策略性位置之用地。由於疫情，其預計與招商局集團於中國深圳太子灣之合營企業醫院發展項目將有若干延遲。

於2020年9月30日，OUE集團透過OUELH集團及First REIT Management Limited（前稱Bowsprit Capital Corporation Limited，為First Real Estate Investment Trust（「**First REIT**」，於新交所主板上市）之管理人）擁有First REIT約19.5%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2020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項位於南韓之物業。鑒於疫情，本期間內其向租戶提供租金及其他減免。

本集團於本期間自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業虧損731,000,000港元（2019年一 所佔溢利266,000,000港元）。虧損主要由來自本期間內OUE集團出售U.S. Bank Tower產生之虧損所致，而其中部份被來自其按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻抵銷。由於本期間內新加坡元升值，本集團於本期間內分佔折算LAAPL投資之匯兌儲備增加318,000,000港元。因此，於2020年9月30日，本集團於LAAPL之權益總額減少至9,700,000,000港元（2020年3月31日 — 10,100,000,000港元）。

物業發展

本期間內本集團達成出售部分位於中國北京之力寶廣場餘下物業。分部收入為28,000,000港元（2019年一 無）。本期間未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前，有關分部錄得之溢利為15,000,000港元（2019年一 虧損4,000,000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6,000,000港元（2019年一 13,000,000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之收入總額為400,000港元（2019年一 1,000,000港元）。財務及證券投資業務於本期間錄得溢利淨額100,000港元（2019年一 2,000,000港元）。

財務狀況

本集團之財務狀況仍然穩健。於2020年9月30日，其資產總值為10,900,000,000港元（2020年3月31日 — 11,200,000,000港元）。於2020年9月30日，與物業有關之資產為10,400,000,000港元（2020年3月31日 — 10,800,000,000港元），佔資產總值之96%（2020年3月31日 — 97%）。於2020年9月30日，負債總額為610,000,000港元（2020年3月31日 — 589,000,000港元）。於2020年9月30日，現金及現金等價物總額增加至422,000,000港元（2020年3月31日 — 135,000,000港元），主要由於本期間內收取來自出售澳門華人銀行之代價所致。於2020年9月30日，流動比率為5.4（2020年3月31日 — 3.3）。

於2020年9月30日，本集團之銀行及其他貸款增加至519,000,000港元(2020年3月31日 — 492,000,000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2020年9月30日，約5%(2020年3月31日 — 無)之銀行貸款須於一年內償還。於2020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5.1%(2020年3月31日 — 4.7%)。

於2020年9月30日，本公司之權益持有人應佔資產淨值仍然令人滿意，為10,300,000,000港元(2020年3月31日 — 10,600,000,000港元)，相等於每股5.1港元(2020年3月31日 — 每股5.3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(2020年3月31日 — 無)。

於2020年9月30日，本集團之承擔為1,000,000港元(2020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

本集團於2020年9月30日之僱員人數增加至41名(2019年9月30日 — 39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10,000,000港元(2019年 — 11,000,000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

儘管於經濟及政治持續不明朗之同時，長期疫情仍將有一段時期繼續衝擊全球經濟及營商環境，惟目前情況正受控或至少於若干亞太國家及地區(例如正逐步設立旅遊氣泡及走廊之中國大陸、香港、新加坡及澳洲)疫情有所緩和。有跡象顯示以上情況改善將提振當地經濟，進而振興本集團及其合營企業之業務。

同時，本集團及其合營企業將繼續採取積極措施，以減輕其業務所面對前所未見之不利影響，並將繼續審慎管理財務資源及開支，並落實業務策略以促進其業務之長期可持續性。

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(2019年—1港仙)，為數約20,000,000港元(2019年—約20,000,000港元)。中期股息將於2021年1月22日星期五派付予於2021年1月8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2021年1月6日星期三至2021年1月8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2021年1月5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

2020年11月27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