

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)

全年業績

截至2020年3月31日止年度

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3月31日止年度(「本年度」)之綜合全年業績，連同截至2019年3月31日止年度(「2019年」)之比較數字如下：

綜合損益表

截至2020年3月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
持續經營業務			
收入	4	71,438	71,155
銷售成本	5	(1,643)	(2,889)
溢利總額		69,795	68,266
行政開支		(38,183)	(42,044)
其他經營開支	5	(37,606)	(53,720)
投資物業之公平值收益淨額		4,208	6,032
按公平值計入損益之財務工具之 公平值收益/(虧損)淨額	5	(6,167)	1,016
融資成本		(19,192)	(17,338)
所佔聯營公司業績		24,520	5,750
所佔合營企業業績	6	429,138	(101,294)
持續經營業務之除稅前溢利/(虧損)	5	426,513	(133,332)
所得稅	7	(2,908)	(2,350)
年內持續經營業務之溢利/(虧損)		423,605	(135,682)
已終止經營業務			
年內已終止經營業務之溢利	8	-	145,677
年內溢利		423,605	9,995
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		424,838	10,818
非控股權益		(1,233)	(823)
		423,605	9,995
		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			
一年內溢利		21.3	0.5
一年內持續經營業務之溢利/(虧損)		21.3	(6.8)

綜合全面收益表

截至2020年3月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
年內溢利	<u>423,605</u>	<u>9,995</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虧損：		
折算海外業務之匯兌差額	(35,953)	(31,992)
就以下事項重新分類至損益之匯兌差額：		
出售附屬公司	-	(2,708)
清算海外業務	-	(2,641)
所佔合營企業之其他全面虧損：		
折算海外業務之匯兌差額	(502,169)	(205,036)
其他儲備	(50,719)	(8,048)
	<u>(588,841)</u>	<u>(250,425)</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>(588,841)</u>	<u>(250,425)</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	(26)	(6)
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	54,920	29,438
	<u>54,894</u>	<u>29,432</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收入淨額(扣除稅項)		
	<u>54,894</u>	<u>29,432</u>
年內其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(533,947)</u>	<u>(220,993)</u>
年內全面虧損總額	<u>(110,342)</u>	<u>(210,998)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(107,864)	(207,880)
非控股權益	(2,478)	(3,118)
	<u>(110,342)</u>	<u>(210,998)</u>
本公司權益持有人應佔年內全面收入／(虧損)總額：		
－來自持續經營業務	(107,864)	(350,425)
－來自已終止經營業務	-	142,545
	<u>(107,864)</u>	<u>(207,880)</u>

綜合財務狀況表

於2020年3月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
固定資產		26,777	32,486
投資物業		138,207	140,112
於聯營公司之權益		375,999	374,295
於合營企業之權益	6	10,319,111	10,533,021
按公平值計入其他全面收益之財務資產		69	18
按公平值計入損益之財務資產		2,900	2,940
其他財務資產		46,780	49,087
		<u>10,909,843</u>	<u>11,131,959</u>
流動資產			
持作銷售之物業		80,732	85,385
發展中物業		30,179	29,566
貸款及墊款		7,041	8,356
應收賬款、預付款項及其他資產	11	3,334	7,920
按公平值計入損益之財務資產		11,121	16,458
可收回稅項		150	197
現金及現金等價物		135,169	506,525
		<u>267,726</u>	<u>654,407</u>
流動負債			
銀行及其他貸款		–	246,667
其他應付賬款、應計款項及其他負債		33,356	35,638
應付稅項		48,775	54,464
		<u>82,131</u>	<u>336,769</u>
流動資產淨值		<u>185,595</u>	<u>317,638</u>
資產總值減流動負債		<u>11,095,438</u>	<u>11,449,597</u>

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動負債		
銀行及其他貸款	491,667	490,000
遞延稅項負債	<u>15,483</u>	<u>15,379</u>
	<u>507,150</u>	<u>505,379</u>
資產淨值	<u>10,588,288</u>	<u>10,944,218</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>8,571,617</u>	<u>8,925,069</u>
	<u>10,569,897</u>	10,923,349
非控股權益	<u>18,391</u>	<u>20,869</u>
	<u>10,588,288</u>	<u>10,944,218</u>

附註：

1. 編製基準

本財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則所編製。本財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

編製本財務資料所採納之會計政策及計算方法，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計算方法符合一致，惟採納本全年業績附註2所披露之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

本集團已於本年度之全年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年週期香港財務報告準則之 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號及香港會計準則第28號之修訂之影響之說明外，應用上述新訂及經修訂準則對本全年業績並無重大財務影響。

香港財務報告準則第16號

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，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。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。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重大影響。

本集團已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，該準則已獲追溯應用，於2019年4月1日之權益期初結餘中確認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號及相關詮釋呈報。

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。

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)及租賃期為12個月或以下之租賃(「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%
	<hr/>
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)
	<hr/>
於2019年4月1日之租賃負債	<u><u>-</u></u>

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：

千港元

資產	
於合營企業之權益及資產總值減少	<u><u>(99)</u></u>
權益	
保留溢利減少	<u><u>(99)</u></u>

香港會計準則第28號之修訂

香港會計準則第28號之修訂澄清香港財務報告準則第9號之範圍豁免僅包括應用權益法之聯營公司或合營企業之權益，並不包括實質上構成聯營公司或合營企業投資淨額一部份之長期權益(其中並未應用權益法)。因此，對此等長期權益進行會計處理時，實體應用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號之減值規定)而非香港會計準則第28號。僅在確認聯營公司或合營企業之虧損及聯營公司或合營企業投資淨額減值之情況下，香港會計準則第28號方應用於投資淨額(包括長期權益)。本集團已於2019年4月1日採納該等修訂後，使用該等修訂之過渡規定基於該日存在之事實及情況評估其於聯營公司及合營企業之長期權益之業務模式。於2019年4月1日採納該等修訂導致16,458,000港元由所佔聯營公司負債淨值重新分類至減值虧損撥備及5,893,000港元由所佔合營企業負債淨值重新分類至減值虧損撥備。對於聯營公司之權益及於合營企業之權益之結餘均無影響。本集團於採納該等修訂時應用重列過往期間比較資料之豁免。

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，已於上一年度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2020年3月31日止年度

	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	68,243	-	1,048	708	-	1,439	-	71,438	-	-	71,438
分部間	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	<u>68,243</u>	<u>-</u>	<u>1,048</u>	<u>708</u>	<u>-</u>	<u>1,439</u>	<u>-</u>	<u>71,438</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,438</u>
分部業績	<u>47,571</u>	<u>(3,871)</u>	<u>1,048</u>	<u>(3,255)</u>	<u>(2,307)</u>	<u>(2,138)</u>	<u>-</u>	<u>37,048</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,048</u>
未分配之企業開支								(64,193)			(64,193)
所佔聯營公司業績	-	24,520	-	-	-	-	-	24,520	-	-	24,520
所佔合營企業業績	433,874	(22)	-	-	(4,714)	-	-	429,138	-	-	429,138
除稅前溢利								<u>426,513</u>			<u>426,513</u>
分部資產	174,709	99,930	112,951	14,090	46,780	7,085	-	455,545	-	-	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	-	-	129,293	-	-	10,319,111	-	-	10,319,111
未分配資產								26,914	-	-	26,914
資產總值								<u>11,177,569</u>	<u>-</u>	<u>-</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>-</u>	<u>589,281</u>
其他分部資料：											
資本開支(附註)	171	-	-	-	-	-	-	171	-	-	171
折舊	(24)	(2)	-	-	-	-	-	(26)	-	-	(26)
利息收入	61,254	-	1,048	-	-	246	-	62,548	-	-	62,548
融資成本	(19,192)	-	-	-	-	-	-	(19,192)	-	-	(19,192)
下列項目之減值虧損撥備											
撥回/(撥備)：											
一間聯營公司	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)	-	-	(41)
一間合營企業	-	3,400	-	-	-	-	-	3,400	-	-	3,400
發展中物業	-	(140)	-	-	-	-	-	(140)	-	-	(140)
按公平值計入損益之財務工具之											
公平值虧損淨額	-	-	-	(3,860)	(2,307)	-	-	(6,167)	-	-	(6,167)
投資物業之公平值收益淨額	4,208	-	-	-	-	-	-	4,208	-	-	4,208
未分配項目：											
資本開支(附註)								1,584			1,584
折舊								(5,920)			(5,920)

截至2019年3月31日止年度

	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
收入											
外來	58,959	6,083	4,062	574	-	1,477	-	71,155	11,504	-	82,659
分部間	-	-	-	-	-	-	-	-	73	(73)	-
總計	<u>58,959</u>	<u>6,083</u>	<u>4,062</u>	<u>574</u>	<u>-</u>	<u>1,477</u>	<u>-</u>	<u>71,155</u>	<u>11,577</u>	<u>(73)</u>	<u>82,659</u>
分部業績	<u>42,218</u>	<u>1,651</u>	<u>4,062</u>	<u>1,002</u>	<u>261</u>	<u>(2,593)</u>	<u>73</u>	46,674	<u>145,750</u>	<u>(73)</u>	192,351
未分配之企業開支								(84,462)			(84,462)
所佔聯營公司業績	-	5,782	-	-	-	(32)	-	5,750	-	-	5,750
所佔合營企業業績	(111,827)	2,852	-	-	7,681	-	-	(101,294)	-	-	(101,294)
除稅前溢利/(虧損)								<u>(133,332)</u>			<u>12,345</u>
分部資產	178,318	110,883	476,879	19,416	49,087	8,377	-	842,960	-	-	842,960
於聯營公司之權益	6,476	367,761	-	-	-	58	-	374,295	-	-	374,295
於合營企業之權益	10,397,143	1,671	-	-	134,207	-	-	10,533,021	-	-	10,533,021
未分配資產								36,090	-	-	36,090
資產總值								<u>11,786,366</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,786,366</u>
分部負債	744,915	7,456	-	82	-	148	-	752,601	-	-	752,601
未分配負債								89,547	-	-	89,547
負債總額								<u>842,148</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>842,148</u>
其他分部資料：											
資本開支(附註)	20,785	-	-	-	-	-	-	20,785	3	-	20,788
折舊	(449)	(11)	-	-	-	(27)	-	(487)	(50)	-	(537)
利息收入	52,283	-	4,062	-	-	282	-	56,627	-	-	56,627
融資成本	(17,338)	-	-	-	-	-	-	(17,338)	-	-	(17,338)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	153,255	-	153,255
下列項目之減值虧損撥備 撥回/(撥備)：											
固定資產	(1,782)	-	-	-	-	-	-	(1,782)	-	-	(1,782)
發展中物業	-	(138)	-	-	-	-	-	(138)	-	-	(138)
持作銷售之物業	196	-	-	-	-	-	-	196	-	-	196
貸款及應收賬款	-	-	-	-	-	(3,332)	-	(3,332)	(238)	-	(3,570)
就清算海外業務重新分類至 損益表之已變現折算收益	-	2,093	-	-	-	548	-	2,641	-	-	2,641
按公平值計入損益之財務工具之 公平值收益淨額	-	-	-	755	261	-	-	1,016	-	-	1,016
投資物業之公平值收益	6,032	-	-	-	-	-	-	6,032	-	-	6,032
未分配項目：											
資本開支(附註)								10			10
折舊								(6,002)			(6,002)

附註：資本開支包括增添固定資產。

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	857	3,317
澳門	81	5,908
中國大陸	4,052	5,773
新加坡共和國	53,786	53,180
印尼	9,670	161
其他	2,992	2,816
	<hr/>	<hr/>
來自持續經營業務之收入	71,438	71,155
來自已終止經營業務之收入－香港	–	11,504
	<hr/>	<hr/>
	71,438	82,659

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	2,002	673
澳門	129,293	134,207
中國大陸	75,602	81,694
新加坡共和國	10,467,699	10,673,927
印尼	130,704	139,538
其他	54,794	49,875
	<hr/>	<hr/>
	10,860,094	11,079,914

以上非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具。

主要客戶之資料

截至2020年3月31日止年度，約51,584,000港元(2019年－52,122,000港元)及9,670,000港元(2019年－161,000港元)之收入分別來自物業投資分部兩名主要客戶之利息收入。

4. 收入

來自持續經營業務之收入分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
來自客戶合約之收入：		
出售物業	-	6,083
提供項目管理服務	1,110	450
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	6,989	6,676
利息收入	62,548	56,627
股息收入	708	574
其他	83	745
	<u>71,438</u>	<u>71,155</u>

來自客戶合約之收入
收入資料分類

分部	2020年	2019年		總計 千港元
	其他 千港元	物業發展 千港元	其他 千港元	
貨品或服務類別：				
出售物業	-	6,083	-	6,083
提供項目管理服務	1,110	-	450	450
來自客戶合約之收入總額	<u>1,110</u>	<u>6,083</u>	<u>450</u>	<u>6,533</u>
地區市場：				
澳門	-	5,906	-	5,906
中國大陸	-	177	-	177
新加坡共和國	1,110	-	450	450
來自客戶合約之收入總額	<u>1,110</u>	<u>6,083</u>	<u>450</u>	<u>6,533</u>
確認收入時間：				
於某一時間點轉讓之貨品	-	6,083	-	6,083
隨時間轉讓之服務	1,110	-	450	450
來自客戶合約之收入總額	<u>1,110</u>	<u>6,083</u>	<u>450</u>	<u>6,533</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	2020年	2019年		
	其他 千港元	物業發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
來自外來客戶合約之收入	1,110	6,083	450	6,533
來自其他來源之收入—外來	329	—	1,027	1,027
分部收入總額	<u>1,439</u>	<u>6,083</u>	<u>1,477</u>	<u>7,560</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：

	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	(4,026)	1,239
投資基金	186	(551)
強制分類為按公平值計入損益之其他財務資產：		
債務證券	(40)	60
投資基金	20	7
衍生財務工具	(2,307)	261
	<u>(6,167)</u>	<u>1,016</u>
銷售成本：		
已售物業成本	—	(849)
其他	(1,643)	(2,040)
	<u>(1,643)</u>	<u>(2,889)</u>
利息收入：		
貸款及墊款	61,500	52,565
其他	1,048	4,062
下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)：		
固定資產	—	(1,782)
一間聯營公司	(41)	—
一間合營企業	3,400	—
發展中物業	(140)	(138)
持作銷售之物業	—	196
貸款及應收賬款	—	(3,332)
折舊	(5,946)	(6,489)
法律及專業費用#	(7,695)	(6,742)
顧問及服務費用#	(19,840)	(19,557)
捐款#	(980)	(5,882)
匯兌虧損—淨額#	(2,714)	(11,811)
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算收益#	<u>—</u>	<u>2,641</u>

該等款項已計入綜合損益表之「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為就持有新加坡上市公司OUE Limited(「OUE」，連同其附屬公司統稱「OUE集團」)之控股權益而成立之合營企業。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3月31日止年度，本集團於LAAPL之所佔溢利約為439,522,000港元(2019年—所佔虧損111,741,000港元)。該變動主要由於年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。

7. 所得稅

	2020年 千港元	2019年 千港元
香港：		
年內支出	2,243	24
往年超額撥備	(2)	—
遞延	219	—
	<u>2,460</u>	<u>24</u>
海外：		
年內支出	213	1,506
往年超額撥備	(163)	—
遞延	398	820
	<u>448</u>	<u>2,326</u>
年內來自持續經營業務之支出總額	<u>2,908</u>	<u>2,350</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、新加坡共和國及澳門營運之公司而言，按年內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為25%、17%及12%(2019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」)之業績已計入本集團截至2019年3月31日止年度之綜合損益表之已終止經營業務，呈列如下：

	附註	2019年 千港元
收入(附註)		11,504
銷售成本		<u>(5,305)</u>
溢利總額		6,199
行政開支		(10,859)
其他經營開支		<u>(2,918)</u>
除稅前虧損		(7,578)
所得稅		<u>—</u>
已終止經營業務之除稅後虧損		(7,578)
出售已終止經營業務之收益		<u>153,255</u>
年內已終止經營業務之溢利		145,677
其他全面虧損		
折算已終止經營業務之匯兌差額		(424)
撥回於出售後折算已終止經營業務之累計匯兌差額		<u>(2,708)</u>
已終止經營業務之其他全面虧損		<u>(3,132)</u>
年內已終止經營業務之全面收入總額		<u>142,545</u>
		港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	9	
基本及攤薄		
—已終止經營業務之溢利		<u>7.3</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。收入乃於提供服務之某一時間點確認，並由身處香港之客戶所產生。

已出售力寶證券控股集團之資產淨值如下：

	2019年 千港元
已出售資產淨值：	
固定資產	88
貸款及墊款	7,861
應收賬款、預付款項及按金	14,451
客戶之信託銀行結餘	217,350
受限制現金	1,010
現金及現金等價物	182,751
應付賬款、應計款項及已收按金	<u>(226,481)</u>
	197,030
撥回折算海外業務之累計匯兌差額	<u>(2,708)</u>
	194,322
出售附屬公司之收益	<u>153,255</u>
	<u>347,577</u>
支付方式：	
現金	<u>347,577</u>

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年內綜合溢利／(虧損)；及(ii)年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。

	2020年 千港元	2019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	424,838	(134,859)
來自已終止經營業務	—	145,677
	<u>424,838</u>	<u>10,818</u>

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

截至2020年及2019年3月31日止年度，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

10. 股息

	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)	19,983	19,983
擬派之末期股息—每股普通股1港仙 (2019年—1港仙)	19,983	19,983
擬派之特別股息—每股普通股1港仙 (2019年—無)	19,983	—
	<u>59,949</u>	<u>39,966</u>

年內擬派之末期股息及特別股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

11. 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 千港元	2019年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	36	—

12. 報告期後事項

- (a) 本集團向LAAPL之一間附屬公司提供一項35,000,000美元(約271,000,000港元)之貸款額度，以便把握策略性資產投資機會及作一般營運資金。貸款按一星期美元倫敦銀行同業拆息加2.2%計息。
- (b) 自2020年初爆發之2019冠狀病毒病疫情(「疫情」)已對全球營商及經濟環境造成衝擊。由於疫情仍然持續，故目前無法合理估計對本集團下一財政年度之整體財務影響。本集團將密切留意疫情之發展，並繼續評估其對本集團業務、財務狀況、現金流量及財務表現之影響。

13. 比較數字

- (a) 如全年業績附註2進一步闡釋，本集團於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。根據此方法，全年業績之比較數字並不會重列，並繼續根據先前準則、香港會計準則第17號及相關詮釋之規定呈報。
- (b) 為與本年度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

於本年度，在全球及地區經濟及政治環境不明朗之情況下，本集團及其合營企業透過強化核心業務、釋放價值收益、優化財務資源及拓寬收入來源，進行業務整合及轉型。

本年度業績

本集團於本年度錄得股東應佔綜合溢利約425,000,000港元，而2019年則錄得綜合溢利約11,000,000港元。溢利主要來自所佔合營企業溢利，其主要由於本年度內一間合營企業出售一間聯營公司權益之收益及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。

本年度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96%(2019年—91%)。本年度來自持續經營業務之收入為71,000,000港元(2019年—71,000,000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。本年度來自持續經營業務之其他經營開支減少至38,000,000港元(2019年—54,000,000港元)。減少主要因本年度內匯兌虧損下跌9,000,000港元及較少捐款所致。

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。本年度之分部收入為68,000,000港元(2019年—59,000,000港元)。本年度未計入本集團所佔合營企業業績前之分部溢利為48,000,000港元(2019年—42,000,000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3月31日持有OUE股本權益約68.7%之控權公司。OUE於新加坡證券交易所有限公司(「**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。

OUE集團直接擁有華聯城購物廊，其為一個面積約14,000平方米之優質零售商場，並直接擁有位於洛杉磯市中心之標誌性建築物U.S. Bank Tower，其為一棟經升級改造後樓高72層並包含OUE Skyspace LA(位於大樓頂部之兩層露天觀景平台，可360度俯瞰整座城市)之甲級辦公大樓。OUE集團已與一名潛在買方就建議出售U.S. Bank Tower展開非約束性探究討論。

於2019年4月，OUE集團完成出售其於Aquamarina Hotel Private Limited(「**Aquamarina**」，為新加坡濱華大酒店之擁有人)及Marina Centre Holdings Private Limited之少數權益，總代價為390,000,000坡元(約2,300,000,000港元)。除該出售事項外，Singapore Mandarin International Hotels Pte Ltd(OUE之附屬公司)亦於2019年12月31日終止其與Aquamarina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(約1,700,000,000港元)。

本年度內，OUE集團於金地商置集團有限公司(「**金地商置**」，於香港聯合交易所有限公司上市)之權益由約14.8%增加至於2020年3月31日之約23.8%。於金地商置之投資可讓OUE集團在持續探索其與金地商置集團之夥伴關係及潛在合作之過程中，擴闊其進駐中華人民共和國(「**中國**」)房地產市場之現有渠道並加大投資。OUE集團亦已運用其營運經驗以擴充營運，引入由餐飲以及時尚生活業務組成之全新消費分部，業務範圍涵蓋新加坡、印尼、香港及美國，從而達致可持續回報。於2020年2月，OUE集團簽立一項協議以收購一間連鎖咖啡店之大多數權益，該連鎖咖啡店於印尼及新加坡擁有超過75間店舖。於2020年6月，OUE集團完成收購位於印尼南雅加達核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720,000,000港元)。該等土地擬發展成為一棟包含甲級辦公大樓及時尚酒店之高樓大廈。

於2019年9月，OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「**OUE C-REIT**」，於新交所主板上市)與OUE Hospitality Trust(「**OUE H-Trust**」，當時於新交所主板上市)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，於2020年3月31日之資產總值約為6,800,000,000坡元(約37,100,000,000港元)。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2020年3月31日減少至約47.7%。LAAPL集團擁有OUE C-REIT合共約48.6%權益。透過更大之資本基礎及更廣闊之投資授權，OUE C-REIT已提高其在投資界之地位，進而提升其長遠增長潛力。其已提升實力以進行更大型之收購及資產增值措施，同時提高資金來源之靈活性。

OUE C-REIT 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。於2020年3月，OUE集團已與Conrad International Management Services (Singapore) Pte. Ltd. 訂立品牌及管理協議，為新加坡文華大酒店進行品牌重塑，轉為Hilton Singapore Orchard並加以管理，翻新工程預期將於2021年年底前分階段完成，其後將成為希爾頓在新加坡之旗艦酒店及亞太區最大之希爾頓酒店。於2020年3月31日，辦公室部分承諾租用率及零售部分承諾租用率分別為93.9%及97.8%。自2020年第一季度起，OUE集團之業務營運受到疫情影響，其已採取多項措施以減低影響。

於2020年3月31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間優質護老院，並持續及穩定地產生經常性租金收入。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，該等公司於2019年4月在緬甸經營三間醫院、兩間診所及一間醫療中心。於2019年10月，其進一步收購無錫力寶錫南醫院之70%權益，並取得其全部經營控制權。其合營企業與招商局集團(「**招商局集團**」)訂立之管理協議(內容有關管理招商局集團於中國上海、重慶及南京之三間醫療設施)已於2019年12月屆滿。於2020年1月，OUELH集團與招商局集團成立50:50合營企業以發展於中國深圳太子灣之「招商力寶」品牌醫院，其將成為兩個集團戰略性合作營運之旗艦醫院。

於2020年3月31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19.0%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3月31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。

於2020年5月，本集團向LAAPL集團提供一項35,000,000美元(約271,000,000港元)貸款額度，以便把握策略性資產投資機會及作一般營運資金。

本集團於本年度自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利440,000,000港元(2019年—所佔虧損112,000,000港元)。該變動主要來自本年度內出售於Aquamarina權益之收益及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，本集團於本年度內所佔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55,000,000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206,000,000港元，並直接計入權益。加上於本年度內折算LAAPL投資之匯兌儲備減少489,000,000港元，於2020年3月31日，本集團於LAAPL之權益總額減少至10,100,000,000港元(2019年—10,300,000,000港元)。

物業發展

受市況及疫情影響，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持續疲弱。於本年度內並無完成任何銷售，而2019年錄得之分部收入6,000,000港元，主要來自出售澳門一項住宅發展項目之餘下車位。本年度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(2019年—溢利2,000,000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年度內完成出售。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25,000,000港元(2019年—6,000,000港元)。

財務及證券投資

本集團管理其投資組合，並尋求機會提升回報。本年度股票市場波動，故此本集團於本年度從其投資組合錄得公平值虧損。財務及證券投資業務於本年度錄得虧損淨額2,000,000港元(2019年—溢利5,000,000港元)。財務及證券投資業務於本年度之收入總額為2,000,000港元(2019年—5,000,000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2020年3月31日，本集團擁有其20%之股本權益。澳門華人銀行於本年度在客戶存款及貸款方面錄得強勁增長。在未計及其財務資產之預期信用損失撥備之影響前，澳門華人銀行於本年度錄得溢利。預期信用損失因經濟狀況存在不確定因素而有所增加。因此，本集團於本年度錄得所佔澳門華人銀行之會計虧損5,000,000港元(2019年—溢利8,000,000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。銀行業務分部於本年度錄得虧損2,000,000港元(2019年－溢利300,000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2020年3月31日，其資產總值為11,200,000,000港元(2019年3月31日－11,800,000,000港元)。於2020年3月31日，與物業有關之資產為10,800,000,000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2020年3月31日，負債總額為589,000,000港元(2019年3月31日－842,000,000港元)。於2020年3月31日，現金及現金等價物總額減少至135,000,000港元(2019年3月31日－507,000,000港元)，主要由於本年度內償還銀行貸款所致。於2020年3月31日，流動比率為3.3(2019年3月31日－1.9)。

於2020年3月31日，本集團之銀行及其他貸款減少至492,000,000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2020年3月31日，所有銀行貸款均毋須於一年內償還(2019年3月31日－約33%之銀行貸款須於一年內償還)。於2020年3月31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4.7%(2019年3月31日－6.7%)。

於2020年3月31日，本公司之權益持有人應佔資產淨值仍然強勁，為10,600,000,000港元(2019年3月31日－10,900,000,000港元)，相等於每股5.3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。

於本年度結束時，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任何抵押(2019年3月31日－無)。

於2020年3月31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

本集團於2020年3月31日之僱員人數為39名(2019年3月31日—40名)。於本年度計入損益表來自持續經營業務之員工成本(包括董事酬金)為24,000,000港元(2019年—28,000,000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

在經濟及政治之負面影響持續加深之背景下，疫情及其後續影響預期將持續一段時間。本集團及其合營企業將繼續努力應對不利之經營環境及調整其資產組合，同時保持其在財務上之抗逆力並拓展新收入來源。

股息

董事已議決在本公司即將於2020年9月8日星期二舉行之股東週年大會(「**2020年股東週年大會**」)上，向股東建議派發本年度之末期股息每股1港仙(2019年—每股1港仙)及特別股息每股1港仙(2019年—無)，分別為數約20,000,000港元(2019年—約20,000,000港元)及約20,000,000港元，合計約為40,000,000港元(「**建議股息**」)。連同已於2020年1月派付之中期股息每股1港仙(2019年—每股1港仙)，本年度之股息總額將為每股3港仙(2019年—每股2港仙)，為數約60,000,000港元(2019年—約40,000,000港元)。待股東於2020年股東週年大會上批准後，建議股息將於2020年9月25日星期五派付予於2020年9月16日星期三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

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (1) 由2020年9月3日星期四至2020年9月8日星期二(包括首尾兩天)，在該期間將不會為股份過戶辦理登記，以確定有權出席2020年股東週年大會並於會上表決之股東資格。為符合出席2020年股東週年大會並於會上表決之資格，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於2020年9月2日星期三下午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(「**卓佳**」)，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(「**卓佳地址**」)；及
- (2) 由2020年9月14日星期一至2020年9月16日星期三(包括首尾兩天)，在該期間將不會為股份過戶辦理登記，以確定有權獲取建議股息之股東資格。為符合獲取建議股息之資格，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於2020年9月11日星期五下午4時30分前送交至卓佳地址予卓佳。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，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。董事會將繼續致力達成高質素之企業管治，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年度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，包括審閱本集團本年度之綜合財務報告書。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團獨立核數師安永會計師事務所認為，本初步公佈所載有關本集團本年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度綜合財務報告書草擬本所載金額一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所進行之鑒證工作，安永會計師事務所亦無對本初步公佈提供任何保證。

承董事會命
香港華人有限公司
行政總裁
李聯煒

2020年6月29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