



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)



**2023** 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	19
附加資料	24
補充財務資料	33
公司資料	34

香港華人有限公司(「本公司」)之董事會提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年6月30日止六個月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2023年6月30日止六個月

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元	2022年 千港元
收入	4	<b>36,862</b>	36,656
銷售成本		<b>(1,131)</b>	(945)
<b>溢利總額</b>		<b>35,731</b>	35,711
行政開支		<b>(17,438)</b>	(18,181)
其他經營開支	6	<b>(9,917)</b>	(9,860)
其他收益／(虧損) — 淨額	5	<b>(129)</b>	19,745
融資成本		<b>(11,337)</b>	(3,785)
所佔聯營公司業績		<b>2,954</b>	6,393
所佔合營企業業績	7	<b>90,555</b>	268,653
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>90,419</b>	298,676
所得稅	8	<b>(2,248)</b>	(2,048)
<b>期內溢利</b>		<b>88,171</b>	296,628
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		<b>88,679</b>	297,144
非控股權益		<b>(508)</b>	(516)
		<b>88,171</b>	296,628
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		<b>4.4</b>	14.9

# 簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
期內溢利	<b>88,171</b>	296,628
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>(7,898)</b>	(21,791)
就清算海外業務重新分類至損益之匯兌差額	-	(21,689)
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	<b>(179,684)</b>	(449,488)
其他儲備	<b>(145)</b>	51,931
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>(187,727)</b>	(441,037)
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面虧損：		
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	<b>(5)</b>	(14)
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>(76,299)</b>	(281,634)
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面虧損(扣除稅項)	<b>(76,304)</b>	(281,648)
期內其他全面虧損(扣除稅項)	<b>(264,031)</b>	(722,685)
期內全面虧損總額	<b>(175,860)</b>	(426,057)
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	<b>(174,831)</b>	(424,670)
非控股權益	<b>(1,029)</b>	(1,387)
	<b>(175,860)</b>	(426,057)

# 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
固定資產		<b>10,484</b>	12,268
投資物業		<b>137,593</b>	139,395
使用權資產		<b>392</b>	529
於聯營公司之權益		<b>289,123</b>	287,649
於合營企業之權益	7	<b>10,349,644</b>	10,474,432
按公平值計入其他全面收益之財務資產		<b>70</b>	73
按公平值計入損益之財務資產		<b>2,950</b>	3,050
		<b>10,790,256</b>	10,917,396
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		<b>64,197</b>	65,787
發展中物業		<b>23,051</b>	25,081
應收賬款、預付款項及其他資產	11	<b>2,709</b>	4,219
按公平值計入損益之財務資產		<b>272</b>	311
可收回稅項		<b>490</b>	512
現金及現金等價物		<b>177,093</b>	207,373
		<b>267,812</b>	303,283
<b>流動負債</b>			
租賃負債		<b>268</b>	265
其他應付賬款、應計款項及其他負債		<b>17,426</b>	22,507
應付稅項		<b>31,762</b>	30,524
		<b>49,456</b>	53,296
<b>流動資產淨值</b>		<b>218,356</b>	249,987
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>11,008,612</b>	11,167,383

簡明綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	12	<b>463,889</b>	456,111
租賃負債		<b>128</b>	265
遞延稅項負債		<b>13,166</b>	13,288
		<b>477,183</b>	469,664
<b>資產淨值</b>			
		<b>10,531,429</b>	10,697,719
<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>8,516,805</b>	8,682,066
		<b>10,515,085</b>	10,680,346
非控股權益		<b>16,344</b>	17,373
		<b>10,531,429</b>	10,697,719

# 簡明綜合權益變動表

截至2023年6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	資本贖回儲備 (附註14(b))	按公平值計入其他全面收益		匯兌均衡儲備	可分派儲備 (附註14(b))	總額	非控股權益	權益總額
				之財務資產 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2023年1月1日	1,998,280	92,775	22,144	(615,019)	5,961	(33,054)	9,209,259	10,680,346	17,373	10,697,719
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	88,679	88,679	(508)	88,171
期內其他全面收入/(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(7,377)	-	(7,377)	(521)	(7,898)
按公平值計入其他全面收益之										
股本工具之公平值變動	-	-	-	(5)	-	-	-	(5)	-	(5)
所佔合營企業之其他全面虧損	-	-	-	(76,299)	(145)	(179,684)	-	(256,128)	-	(256,128)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	(76,304)	(145)	(187,061)	88,679	(174,831)	(1,029)	(175,860)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	9,570	9,570	-	9,570
所佔合營企業儲備轉撥	-	-	-	(14,122)	-	-	14,122	-	-	-
於2023年6月30日	1,998,280	92,775	22,144	(705,445)	5,816	(220,115)	9,321,630	10,515,085	16,344	10,531,429
於2022年1月1日	1,998,280	92,775	22,144	(173,552)	(16,326)	667,559	8,609,781	11,200,661	20,162	11,220,823
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	297,144	297,144	(516)	296,628
期內其他全面收入/(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(20,920)	-	(20,920)	(871)	(21,791)
就清算海外業務重新分類至損益之										
匯兌差額	-	-	-	-	-	(21,689)	-	(21,689)	-	(21,689)
按公平值計入其他全面收益之										
股本工具之公平值變動	-	-	-	(14)	-	-	-	(14)	-	(14)
所佔合營企業之其他全面收入/(虧損)	-	-	-	(281,634)	51,931	(449,488)	-	(679,191)	-	(679,191)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	(281,648)	51,931	(492,097)	297,144	(424,670)	(1,387)	(426,057)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	(410)	(410)	-	(410)
所佔合營企業儲備轉撥	-	-	-	(15,192)	-	-	15,192	-	-	-
已向本公司股東宣派及支付之										
2021年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(24,979)	(24,979)	-	(24,979)
於2022年6月30日	1,998,280	92,775	22,144	(470,392)	35,605	175,462	8,896,728	10,750,602	18,775	10,769,377

\* 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2023年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
經營活動所用之現金流動淨額	<b>(23,522)</b>	(23,309)
投資活動之現金流動		
購入固定資產時支付之款項	<b>(1,131)</b>	(17)
投資活動產生之其他現金流動淨額	<b>223</b>	–
投資活動所用之現金流動淨額	<b>(908)</b>	(17)
融資活動之現金流動		
提取銀行及其他貸款	<b>49,000</b>	60,000
償還其他貸款	<b>(43,000)</b>	–
已付融資成本	<b>(9,584)</b>	(1,993)
已支付本公司股東之股息	–	(24,979)
融資活動產生之其他現金流動淨額	<b>(132)</b>	(133)
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額	<b>(3,716)</b>	32,895
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	<b>(28,146)</b>	9,569
期初之現金及現金等價物	<b>207,373</b>	122,211
匯兌調整	<b>(2,134)</b>	(3,482)
期終之現金及現金等價物	<b>177,093</b>	128,298

# 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證券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，並應與本集團截至2022年12月31日止年度之年度財務報告書一併閱讀。

## 2. 會計政策及披露之變動

編製本中期財務報告書所採納之會計政策，乃與編製本集團截至2022年12月31日止年度之年度財務報告書所應用之會計政策符合一致，惟於本期間財務報告書首次採納之下列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則除外：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革 — 支柱二立法模板

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂規定實體披露其重大會計政策資料而非主要會計政策。倘連同實體財務報告書內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響一般用途財務報告書之主要使用者根據該等財務報告書所作出之決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務公告第2號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團自2023年1月1日起應用該等修訂。該等修訂對本集團之中期財務報告書並無任何影響，惟預期將影響本集團之年度財務報告書中之會計政策披露。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之分別。會計估計之定義為存在計量不確定性之財務報告書內之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。本集團已將該等修訂應用於2023年1月1日或之後發生之會計政策變動及會計估計變動。由於本集團釐定會計估計之政策與該等修訂一致，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

## 2. 會計政策及披露之變動(續)

- (c) 香港會計準則第12號之修訂與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項縮小香港會計準則第12號首次確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生同等之應課稅及可扣減暫時性差額之交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生之暫時性差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠之應課稅溢利可供使用)及遞延稅項負債。就租賃及退役責任而言，相關遞延稅項資產及負債須於所呈列之最早比較期間開始時確認，且任何累計影響均確認為於該日對保留溢利或權益之其他組成部分之調整。就所有其他交易而言，該等修訂應用於所呈列之最早期間開始後發生之交易。

於首次應用該等修訂前，本集團已應用首次確認例外情況，且並未就租賃相關交易之暫時性差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於首次應用該等修訂後，本集團已就使用權資產及租賃負債單獨釐定暫時性差額。該變動主要影響年度財務報告書內遞延稅項資產及負債之組成部分之披露，惟不影響綜合財務狀況表所呈列之整體遞延稅項結餘，原因是相關遞延稅項結餘符合香港會計準則第12號項下之抵銷。

## 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」分部主要包括提供項目管理服務。

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。

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	其他 千港元	綜合 千港元
截至2023年6月30日止六個月 收入 — 外來	34,790	—	1,822	2	248	36,862
分部業績	20,030	(2,679)	1,822	(140)	(1,391)	17,642
未分配之企業開支 所佔聯營公司業績	—	2,954	—	—	—	(20,732)
所佔合營企業業績	90,555	—	—	—	—	2,954
						90,555
除稅前溢利						90,419
其他分部資料：						
資本開支(附註)	45	10	—	—	—	55
折舊	(18)	(1)	—	—	(140)	(159)
利息收入	31,195	—	1,822	—	—	33,017
融資成本	(11,328)	—	—	—	(9)	(11,337)
按公平值計入損益之財務工具之 公平值虧損淨額	—	—	—	(139)	—	(139)
未分配項目：						
資本開支(附註)						1,076
折舊						(2,881)
截至2022年6月30日止六個月 收入 — 外來	34,489	—	187	314	1,666	36,656
分部業績	27,445	19,289	187	(1,047)	(873)	45,001
未分配之企業開支 所佔聯營公司業績	—	6,393	—	—	—	(21,371)
所佔合營企業業績	268,653	—	—	—	—	6,393
						268,653
除稅前溢利						298,676
其他分部資料：						
折舊	(13)	—	—	—	(134)	(147)
利息收入	30,479	—	187	—	122	30,788
融資成本	(3,782)	—	—	—	(3)	(3,785)
就清算海外業務重新分類至 損益表之已變現折算收益	—	22,055	—	—	—	22,055
按公平值計入損益之財務工具之 公平值虧損淨額	—	—	—	(1,355)	—	(1,355)
未分配項目：						
資本開支(附註)						17
折舊						(2,778)
就清算海外業務重新分類至 損益表之已變現折算虧損						(366)

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	其他 千港元	綜合 千港元
於2023年6月30日(未經審核)						
分部資產	174,865	75,530	155,261	3,292	476	409,424
於聯營公司之權益	7,171	281,952	-	-	-	289,123
於合營企業之權益	10,349,644	-	-	-	-	10,349,644
未分配資產						9,877
資產總值						11,058,068
分部負債	468,655	9,195	-	-	421	478,271
未分配負債						48,368
負債總額						526,639
於2022年12月31日(經審核)						
分部資產	175,345	79,021	186,648	3,434	616	445,064
於聯營公司之權益	7,180	280,469	-	-	-	287,649
於合營企業之權益	10,474,432	-	-	-	-	10,474,432
未分配資產						13,534
資產總值						11,220,679
分部負債	460,364	9,403	-	-	604	470,371
未分配負債						52,589
負債總額						522,960

4. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
來自客戶合約之收入：		
提供項目管理服務	246	1,534
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	3,595	4,010
利息收入	33,017	30,788
股息收入	2	314
其他	2	10
	<b>36,862</b>	<b>36,656</b>

來自客戶合約之收入之收入資料分類

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>其他分部</b>		
貨品或服務類別：		
提供項目管理服務	246	1,534
地區市場：		
新加坡共和國	246	1,534
確認收入時間：		
隨時間轉讓之服務	246	1,534

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：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>其他分部</b>		
來自外來客戶合約之收入	246	1,534
來自其他來源之收入 — 外來	2	132
分部收入總額	<b>248</b>	<b>1,666</b>

## 5. 其他收益／(虧損) — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022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：		
強制分類為按公平值計入損益之財務資產(包括持作買賣之財務資產)：		
股票證券	(39)	(1,452)
債務證券	(100)	100
投資基金	-	(3)
	<b>(139)</b>	<b>(1,355)</b>
匯兌收益／(虧損) — 淨額	<b>10</b>	<b>(589)</b>
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算收益	-	21,689
	<b>(129)</b>	<b>19,745</b>

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
利息收入：		
貸款及墊款	<b>31,195</b>	30,601
其他	<b>1,822</b>	187
固定資產折舊	<b>(2,904)</b>	(2,795)
使用權資產折舊	<b>(136)</b>	(130)
法律及專業費用(附註)	<b>(989)</b>	(1,682)
顧問及服務費用(附註)	<b>(2,894)</b>	(2,905)

附註：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

截至2023年6月30日止六個月，所佔合營企業業績主要包括所佔Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」，連同其附屬公司統稱「LAAPL集團」)之溢利93,010,000港元(2022年 — 271,049,000港元)。變動主要由於截至2023年6月30日止六個月合營企業按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻減少、財務開支增加及合營企業持有指定按公平值計入損益之投資之公平值收益淨額減少所致。於2023年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額約為10,198,399,000港元(2022年12月31日 — 10,327,641,000港元)。

LAAPL為持有OUE Limited(「OUE」，連同其附屬公司統稱「OUE集團」)控股權益之公司。OUE於新加坡證券交易所有限公司主板上市。OUE集團為一間領先泛亞之全方位服務房地產發展、投資及管理綜合企業，資產遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業。LAAPL集團之若干銀行融資已以其持有之若干上市股份作抵押。

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
香港：		
期內支出	2,125	2,105
遞延	(5)	(10)
	<b>2,120</b>	<b>2,095</b>
中國內地及海外：		
期內支出	128	159
遞延	-	(206)
	<b>128</b>	<b>(47)</b>
期內支出總額	<b>2,248</b>	<b>2,048</b>

香港利得稅乃按稅率8.25%或16.5%(2022年 — 8.25%或16.5%)(倘適用)計算。就於中國內地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率分別為25%及17%(2022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司法管轄區當地之現行稅率計算。

9. 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(2022年 — 約1,998,280,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

截至2023年及2022年6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6月30日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
已宣派之中期股息 — 無 (2022年 — 每股普通股1港仙)	-	19,983

### 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：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下： 30日以內	-	21

### 12. 銀行貸款

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
無抵押銀行貸款(附註)	463,889	456,111
須於下列期間償還之銀行貸款： 第三至第五年(包括首尾兩年)	463,889	456,111

附註：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

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
法定： 4,000,000,000股(2022年12月31日 — 4,000,000,000股) 每股面值1.00港元之普通股	4,000,000	4,000,000
已發行及繳足： 1,998,280,097股(2022年12月31日 — 1,998,280,097股) 每股面值1.00港元之普通股	1,998,280	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：

- 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」)。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。
- 本集團於2023年6月30日之可分派儲備包括保留溢利8,576,655,000港元(2022年12月31日 — 8,464,284,000港元)及因註銷所產生之餘額744,975,000港元(2022年12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。
- 對沖儲備與本集團所佔合營企業之對沖儲備有關。

**15. 或然負債**

於2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2022年12月31日 — 無)。

**16. 承擔**

於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
有關物業、廠房及設備之承擔： 已訂約但未作出撥備	-	354

**17. 有關連人士之交易**

本集團於截至2023年6月30日止六個月與有關連人士有下列交易：

- (a) 期內，本公司就其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)606,000港元(2022年 — 658,000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31,146,000港元(2022年 — 30,479,000港元)。
- (c) 期內，本集團就提供項目管理服務向本集團一間聯營公司收取收入211,000港元(2022年 — 1,431,000港元)。
- (d) 期內，本公司向本公司一間居間控股公司借入無抵押貸款43,000,000港元(2022年12月31日 — 無)。該貸款按年利率3%計息，並已於期內悉數償還。
- (e) 於2023年6月30日，本集團之應收聯營公司款項為7,171,000港元(2022年12月31日 — 7,180,000港元)。應收聯營公司款項包括867,000港元(2022年12月31日 — 1,036,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按年利率10%(2022年12月31日 — 年利率10%)計息及須於2027年內悉數償還。與聯營公司之餘下結餘為無抵押、免息及須按要求償還。
- (f) 於2023年6月30日，本集團之應收合營企業款項為2,858,897,000港元(2022年12月31日 — 2,842,603,000港元)及應付一間合營企業款項為4,262,000港元(2022年12月31日 — 4,354,000港元)。應收合營企業款項包括2,664,458,000港元(2022年12月31日 — 2,652,087,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至2.25%之年利率(2022年12月31日 — 年利率零至2.25%)計息及須按要求償還。應收合營企業之款項亦包括180,594,000港元(2022年12月31日 — 176,671,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至7%之年利率(2022年12月31日 — 年利率零至7%)計息及須於合營企業之資源允許時償還。與合營企業之餘下結餘為無抵押、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	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	千港元	千港元	千港元	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	<b>70</b>	73	<b>70</b>	73
按公平值計入損益之財務資產	<b>3,222</b>	3,361	<b>3,222</b>	3,361
	<b>3,292</b>	3,434	<b>3,292</b>	3,434

管理層已評估現金及現金等價物、計入應收賬款、預付款項及其他資產之財務資產、應收聯營公司及合營企業款項以及計入其他應付賬款、應計款項及其他負債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，且因本集團之不履約風險導致之公平值變動實屬輕微。

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。

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2023年6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	70	-	-	70
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	272	-	-	272
債務證券	-	2,950	-	2,950
	<b>342</b>	<b>2,950</b>	<b>-</b>	<b>3,292</b>
<b>於2022年12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	73	-	-	73
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	311	-	-	311
債務證券	-	3,050	-	3,050
	<b>384</b>	<b>3,050</b>	<b>-</b>	<b>3,434</b>

截至2023年6月30日止六個月，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(2022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. 報告期後事項

本公司之股本重組(「股本重組」)於2023年7月3日生效。股本重組涉及(其中包括)透過註銷本公司每股已發行股份之實繳股本0.90港元以削減本公司之已發行股本，致使每股已發行股份之面值由1.00港元減至0.10港元，且本公司之法定股本變更為400,000,000港元，分為4,000,000,000股每股面值0.10港元之股份。同日，削減之股本金額轉撥至股份溢價賬，而股份溢價賬之結餘則轉撥至本公司之繳入盈餘賬。股本重組對本集團之財務狀況或表現並無任何重大影響。

# 業務回顧及展望

## 業務回顧

### 概覽

世界衛生組織於2023年5月宣佈不再將2019冠狀病毒病疫情(「疫情」)視為全球緊急衛生事件。然而，2022年阻礙增長之因素仍然存在於截至2023年6月30日止六個月(「本期間」)。通脹居高不下。為應對通脹作出之收緊貨幣及財政政策，使借貸成本增加及經濟活動受阻。中國內地於本期間初重新開放令經濟有所回升，但復甦速度緩慢。經過2022年第二年經濟從疫情迅速恢復後，新加坡共和國(「新加坡」)之經濟增長動力於本期間明顯放緩。然而，新加坡之國際旅遊業大幅反彈。

### 期內業績

在此環境下，本集團於本期間錄得股東應佔綜合溢利89,000,000港元，而截至2022年6月30日止六個月(「2022年」)則錄得綜合溢利297,000,000港元。該變動主要由於本期間本集團所佔合營企業溢利減少所致。

本期間之收入為37,000,000港元(2022年 — 37,000,000港元)。本期間來自物業投資業務之貢獻佔總收入之94%(2022年 — 94%)。

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。本期間之其他經營開支為10,000,000港元(2022年 — 10,000,000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集團合營企業之貸款利息收入。本期間之分部收入為35,000,000港元(2022年 — 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為20,000,000港元(2022年 — 27,000,000港元)。

本集團之主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」，連同其附屬公司，統稱「LAAPL集團」)為一間持有OUE Limited (「OUE」，連同其附屬公司，統稱「OUE集團」)控股權益之公司。OUE為一間於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市之公司。OUE集團為一間領先泛亞之全方位服務房地產發展、投資及管理綜合企業，資產遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業。於2023年6月30日，LAAPL集團擁有OUE約73.0%之股本權益。

OUE之附屬公司OUE Commercial Real Estate Investment Trust (「OUE C-REIT」)為新交所其中一個最大型且多元化之上市房地產投資信託。OUE C-REIT之物業組合包括位於新加坡之華聯海灣大廈、第壹萊佛士坊、華聯城辦公室、新加坡烏節希爾頓酒店、毗鄰之文華購物廊及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。於2023年6月30日，LAAPL集團擁有OUE C-REIT合共約49.4%之權益。

## 業務回顧及展望(續)

OUE C-REIT物業組合之商業分部維持穩健，租用率平穩下有改善，續租租金持續向上。儘管利率高企繼續造成融資成本增加，但投資組合收入增加及物業收入淨增長，以及其審慎之資本管理方針，均減輕對分派之影響。OUE C-REIT新加坡辦公室物業之承諾租用率維持穩定，其於2023年6月30日之租用率為96.1%。由於零售銷售穩健及旅客人數回升，零售商信心得以改善，文華購物廊之承諾租用率(不包括短期租約)於2023年第二季度按季上升至96.4%，同時續租租金持續向上。2023年第二季度之顧客人流及租戶銷售額維持穩定，分別達到疫情前水平之98%及83%。同時，受酒店房價上升帶動，並在新加坡旅遊業以及會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽活動(會展獎勵旅遊)行業持續復甦加上新加坡烏節希爾頓酒店全面開業之支持下，OUE C-REIT酒店分部之表現優勝於疫情前水平。為把握預期2024年及以後旅客及商務旅行人數飆升之機遇，OUE C-REIT及OUE宣佈一項22,000,000坡元之樟宜機場皇冠假日酒店資產增值措施，為該地標性資產注入新活力，該酒店已連續八年榮獲Skytrax「全球最佳機場酒店」。酒店之增值措施包括新增12間客房、對全日餐飲之餐廳進行全面改造以補足樟宜機場現有餐飲服務，以及透過優化及充分利用未盡用空間打造全新及靈活之會議設施，以實現增值及提升回報。

OUE Healthcare Limited (「OUEH」，前稱OUE Lippo Healthcare Limited，連同其附屬公司，統稱「OUEH集團」)為OUE之附屬公司，於新交所由保薦人監察之上市平台上市，並為一間專注於建立區域醫療保健生態系統之區域性醫療保健集團。OUEH擁有、經營及投資於高增長市場之優質醫療保健業務，包括於新加坡經營及管理一間呼吸系統及心胸專科集團、於中國與招商局集團共同開發及經營兩間醫院，以及共同經營及管理緬甸領先之私營醫院集團。於2023年6月30日，OUE集團擁有OUEH約70.4%之股本權益。自於2022年與三間醫療專科集團(「醫療合作夥伴」)建立醫療合作夥伴關係以來，醫療合作夥伴已由11名醫生增加至13名醫生，包括11名呼吸系統專家及2名心胸外科醫生。醫療合作夥伴將共同劃入「O2 Healthcare」品牌，以鞏固其市場知名度及影響力。在中國內地，常熟招商力寶婦產科醫院(「常熟醫院」)於2023年5月正式投入服務。該醫院擁有100張床位，為常熟首家私立婦產科醫院，提供產科、婦科、兒科等優質醫療服務以及醫療美容等配套醫療服務。醫院亦設有產後復康中心，內設高級產後復康室，提供產後保健服務。深圳招商力寶太子灣醫院(「太子灣醫院」)之建設及發展繼續按計劃推進，合共將可提供逾200張床位，並預期於2024年啟用。太子灣醫院旨在建設成為符合國際標準之高端綜合性醫院，服務粵港澳大灣區之富裕人士。於2023年4月，OUEH之合營企業與香港中文大學訂立協議，為於太子灣醫院營運國際醫療中心提供顧問服務。常熟醫院及太子灣醫院將由OUEH集團與招商局集團之合營企業經營。緬甸之社會政治局勢仍然動盪不安。當地企業須應對重重挑戰，包括進口限制、

外匯管制、緬甸元進一步貶值導致通脹上升以及頻繁停電等。儘管營商環境充滿挑戰，但在作為基本社會服務之醫療保健服務需求之支撐下，OUEH集團與First Myanmar Investments之合營企業醫院集團Pun Hlaing醫院繼續維持穩健營運。OUEH集團將繼續密切關注市況，以應對嚴峻之營商環境。

於2023年6月30日，OUE集團擁有於新交所主板上市之First Real Estate Investment Trust (「First REIT」)之權益約為44.5% (包括透過OUEH集團持有之權益)。First REIT為一項醫療保健房地產投資信託，投資於亞洲主要用於醫療保健及／或醫療保健相關用途之收益型房地產及／或房地產相關資產之多元化投資組合。於2023年6月30日，First REIT擁有32項物業，包括14項日本物業、15項印尼物業及3項新加坡物業。於本期間，所有醫療保健及醫療保健相關物業之租金均錄得持續增長。儘管全球經濟不明朗因素令營商環境充滿挑戰，但First REIT透過提前債務再融資以及不斷擴闊其地域及租戶組合恢復增長，符合其增長策略，期望在2027年前將已發展市場之比例擴闊至佔其投資組合之50%以上，及透過出售非核心或成熟資產重塑投資組合，以實現資本之高效增長。

於2023年7月，OUEH之一間全資附屬公司(「要約人」)公佈，其將就建議Healthway Medical Corporation Limited (「Healthway」)自新交所正式上市名單中自願除牌提出有條件退市要約，以現金每股要約股份0.048坡元收購Healthway之全部已發行普通股，惟要約人及與其一致行動之人士已擁有、控制或同意收購之股份除外(「退市要約」)。誠如OUEH與Healthway於2023年7月3日就建議自願除牌及退市要約發佈之聯合公佈(「聯合公佈」)所載，此舉標誌著OUEH在建立以新加坡高標準之卓越醫療為基礎之區域醫療保健生態系統方面邁出里程碑一步。亦如聯合公佈所述，退市要約為OUEH開拓新加坡不斷增長之醫療保健市場(包括新加坡政府公佈之健康SG計劃)帶來難得之機遇。疫情過後，新加坡正在轉向以患者為重心之預防性醫療保健模式，而全民從反應性護理轉向預防性護理亦將推動醫療保健創新，為私營醫療保健企業帶來新商機。

本集團於本期間自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利為93,000,000港元(2022年 — 271,000,000港元)。有關轉變主要由於合營企業按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻減少、財務開支增加及合營企業持有指定按公平值計入損益之投資之公平值收益減少所致。加上本期間儲備內所佔LAAPL集團海外業務匯兌虧損及所佔按公平值計入其他全面收益之財務資產公平值虧損，於2023年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額減少至10,200,000,000港元(2022年12月31日 — 10,300,000,000港元)。

### 物業發展

由於當地物業市場低迷，位於中國北京力寶廣場餘下物業之銷售進度於本期間繼續停滯不前。未計入本集團所佔聯營公司業績前，分部於本期間錄得虧損3,000,000港元(2022年 — 溢利19,000,000港元，包括在一間合營企業解散時，自匯兌均衡儲備撥入損益表之折算收益22,000,000港元)。

### 財務及證券投資

本集團管理其投資組合，並尋求提升收益率之機會。財務及證券投資業務於本期間之總收入為1,800,000港元(2022年 — 500,000港元)。本集團於本期間損益表中錄得來自其證券投資之公平值虧損淨額100,000港元(2022年 — 1,400,000港元)。因此，財務及證券投資業務於本期間錄得溢利淨額1,700,000港元(2022年 — 虧損900,000港元)。

### 財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2023年6月30日，其資產總值為11,100,000,000港元(2022年12月31日 — 11,200,000,000港元)。於2023年6月30日，與物業有關之資產為10,900,000,000港元(2022年12月31日 — 11,000,000,000港元)，佔資產總值之98%(2022年12月31日 — 98%)。於2023年6月30日，負債總額為500,000,000港元(2022年12月31日 — 500,000,000港元)。於2023年6月30日，現金及現金等價物總額為177,000,000港元(2022年12月31日 — 207,000,000港元)。於2023年6月30日，流動比率為5.4(2022年12月31日 — 5.7)。

於2023年6月30日，本集團之銀行貸款為464,000,000港元(2022年12月31日 — 456,000,000港元)。銀行貸款以港元計值並按浮動利率計息。本集團於適當時候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2023年6月30日，所有銀行貸款須於兩年後償還(2022年12月31日 — 兩年)。於2023年6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4.4%(2022年12月31日 — 4.3%)。

於2023年6月30日，本公司之權益持有人應佔資產淨值減少至10,500,000,000港元(2022年12月31日 — 10,700,000,000港元)，主要由於所佔LAAPL集團儲備減少，並與本期間之溢利淨額相抵銷。此相等於每股5.3港元(2022年12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(2022年12月31日 — 無)。

## 業務回顧及展望(續)

於2023年6月30日，本集團並無資本承擔(2022年12月31日 — 400,000港元)。本集團之投資或資本資產將透過其內部資源及／或外來銀行融資(倘適合)提供資金。

本公司之股本重組(「股本重組」)於2023年7月3日生效。股本重組涉及(其中包括)透過註銷本公司每股已發行股份之實繳股本0.90港元以削減本公司之已發行股本，致使每股已發行股份之面值由1.00港元減至0.10港元，且本公司之法定股本變更為400,000,000港元，分為4,000,000,000股每股面值0.10港元之股份。同日，削減之股本金額轉撥至股份溢價賬，而股份溢價賬之結餘則轉撥至本公司之繳入盈餘賬。股本重組對本集團之財務狀況或表現並無任何重大影響。

### 員工與薪酬

於2023年6月30日，本集團有40名全職僱員(2022年6月30日 — 39名全職僱員)。本期間計入損益表之員工成本(包括董事酬金)為12,000,000港元(2022年 — 13,000,000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

地緣政治局勢持續緊張及地緣經濟日益破碎化。在通脹居高不下、利率不斷上升及不確定性加劇之情況下，全球經濟強勁復甦之前景仍不明朗。鑒於全球經濟疲弱及中國內地等主要貿易夥伴需求放緩，新加坡將其2023年之經濟增長預測範圍由早前之0.5%至2.5%收窄至0.5%至1.5%。中國內地增長前景放緩之風險偏向下行。收入增長放緩及物業發展商過度槓桿問題仍有待解決。預期中國政府將會推出更多刺激經濟政策。國際貨幣基金組織近期將其對2023年及2024年全球經濟增長之預測由2022年估算之3.5%下調為3.0%，反映其對經濟強勁反彈缺乏信心。於充滿挑戰之經營環境下，本集團及其合營企業將繼續於營運過程中審慎管理資金。

## 附加資料

### 中期股息

董事已議決宣佈不會就截至2023年6月30日止六個月派付任何中期股息(2022年 — 每股1港仙，約20,000,000港元)。

### 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2023年6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」)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，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券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：

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

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)	其他權益	權益總數	權益總數佔 已發行股份之 概約百分比
<b>本公司每股面值1.00港元之普通股股份數目</b>						
李棕	-	-	1,477,715,492 <i>附註(i)及(ii)</i>	-	1,477,715,492	73.95
李聯焯	2,000,270	270	-	-	2,000,540	0.10
徐景輝	600,000	75,000	-	-	675,000	0.03
<b>力寶有限公司(「力寶」)普通股股份數目</b>						
李棕	-	-	369,800,219 <i>附註(i)</i>	-	369,800,219	74.98
李聯焯	1,031,250	-	-	-	1,031,250	0.21
<b>力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)普通股股份數目</b>						
李棕	-	-	689,018,438 <i>附註(i)及(iii)</i>	-	689,018,438	74.99
吳敏燕	-	-	-	200,000 <i>附註(iv)</i>	200,000	0.02

附註：

- (i) 於2023年6月30日，本公司之相聯法團Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)直接擁有力寶普通股股份369,800,219股之權益，約佔力寶已發行股份之74.98%。Lippo Capital為本公司相聯法團Lippo Capital Holdings Company Limited(「Lippo Capital Holdings」)擁有60%權益之附屬公司，而Lippo Capital Holdings則為本公司相聯法團Lippo Capital Group Limited(「Lippo Capital Group」)之全資附屬公司。李棕博士(「李博士」)為Lippo Capital Group之普通股股份一股(佔Lippo Capital Group已發行股本之100%)之實益擁有人。
- (ii) 於2023年6月30日，力寶透過其擁有100%權益之附屬公司間接擁有本公司每股面值1.00港元之普通股股份1,477,715,492股之權益，約佔本公司已發行股份之73.95%。
- (iii) 於2023年6月30日，力寶透過其擁有100%權益之附屬公司間接擁有力寶華潤普通股股份689,018,438股之權益，約佔力寶華潤已發行股份之74.99%。
- (iv) 於2023年6月30日，吳敏燕女士(作為執行人)被視為擁有力寶華潤普通股股份200,000股之權益，約佔力寶華潤已發行股份之0.02%。

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)

誠如上文附註(i)所述，李博士為Lippo Capital Group之普通股股份一股(佔Lippo Capital Group已發行股本之100%)之實益擁有人。透過李博士於Lippo Capital Group之權益，於2023年6月30日，彼亦擁有或被視作擁有(透過受控法團)下列本公司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	擁有權益之 股份數目	權益佔 已發行股份之 概約百分比
Abital Trading Pte. Limited	(a)	普通股	2	100
Auric Digital Retail Pte. Ltd. (「Auric Digital」)	(b)	普通股	10	100
Auric Pacific Group Limited(「Auric」)	(c)	普通股	80,618,551	65.48
Bentham Holdings Limited	(d)	普通股	1	100
Boudry Limited	(a)	普通股	10	100
	(a)	無投票權遞延股份	1,000	100
Brimming Fortune Limited	(a)	普通股	1	100
Broadwell Overseas Holdings Limited	(a)	普通股	1	100
First Tower Corporation	(e)	普通股	1	100
鴻栢投資有限公司	(a)	普通股	2	100
Greenorth Holdings Limited	(a)	普通股	1	100
Hennessy Holdings Limited	(e)	普通股	1	100
HKCL Investments Limited	(a)	普通股	1	100
International Realty (Singapore) Pte. Limited	(a)	普通股	2	100
J & S Company Limited	(a)	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司	(a)	普通股	1	100
	(a)	無投票權遞延股份	15,999,999	100
Lippo Capital	(d)	普通股	423,414,001	60
Lippo Capital Holdings	(f)	普通股	1	100
Lippo Finance Limited	(a)	普通股	6,176,470	82.35
Lippo Investments Limited	(a)	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	(a)	普通股	2	100
MG Superteam Pte. Ltd.	(a)	普通股	1	100
Multi-World Builders & Development Corporation	(a)	普通股	4,080	51
Huge Success Limited	(e)	普通股	1	100
PT Matahari Department Store Tbk.	(g)	普通股	1,549,633,796	68.56
Skyscraper Realty Limited	(e)	普通股	10	100
Superfood Retail Limited (「Superfood」)	(h)	普通股	10,000	100
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd	(a)	普通股	100,000	100
Valencia Development Limited	(a)	普通股	800,000	100
	(a)	無投票權遞延股份	200,000	100
Winroot Holdings Limited	(a)	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)

附註：

- (a) 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。
- (b) 於該等股份中，6股普通股股份由Auric Bespoke I Pte. Ltd. (「Auric Bespoke」)持有及4股普通股股份由OUE Retail Holdings Pte. Ltd. (「OUE Retail」)持有。Auric Bespoke為Auric Capital Holdings Limited之全資附屬公司，而Auric Capital Holdings Limited則由Edgemont Hill Holdings Limited(「Edgemont」)擁有50%權益。Edgemont由李博士全資擁有。OUE Retail為OUE Limited(「OUE」)直接擁有100%權益之附屬公司。OUE由Fortune Crane Limited(「FCL」)間接擁有約73.05%權益。本公司透過其擁有50%權益之合營企業Lippo ASM Asia Property Limited持有FCL約92.05%權益。有關李博士於本公司之權益之詳情於上文附註(i)及(ii)披露。
- (c) 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間接擁有100%權益之附屬公司Pantogon Holdings Pte Ltd (「Pantogon」)持有及759,000股普通股股份由力寶華潤間接擁有100%權益之附屬公司Max Turbo Limited(「Max Turbo」)持有。有關李博士於力寶華潤之權益之詳情於上文附註(i)及(iii)披露。此外，於2023年6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已發行股份之100%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%。
- (d) 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。
- (e) 該／該等股份由力寶100%直接或間接持有。有關李博士於力寶之權益之詳情於上文附註(i)披露。
- (f) 該股份由Lippo Capital Group 100%直接持有。
- (g) 於該等股份中，209,992,000股普通股股份由PT Multipolar Tbk.(「PT Multipolar」)持有；100,000,000股普通股股份由PT Cahaya Investama (「PT Cahaya」)持有；100,000,000股普通股股份由PT Surya Cipta Investama(「PT Surya」)持有；100,000,000股普通股股份由PT Reksa Puspita Karya (「PT Reksa」)持有；960,021,796股普通股股份由Auric Digital持有及79,620,000股普通股股份由OUE直接擁有100%權益之附屬公司OUE Investments Pte. Ltd.持有。PT Cahaya、PT Surya及PT Reksa由PT Multipolar擁有99.99%權益。PT Multipolar由PT Inti Anugerah Pratama擁有42.03%權益，而PT Inti Anugerah Pratama則由Fullerton Capital Limited(「Fullerton」)擁有40%權益。李博士(透過其控制之一間公司)為Fullerton已發行股份之100%之實益擁有人。有關李博士於Auric Digital及OUE之權益之詳情於上文附註(b)披露。
- (h) 於該等股份中，1,625股普通股股份由Nine Heritage持有；2,937股普通股股份由Pantogon持有；406股普通股股份由Jeremiah持有；62股普通股股份由Max Turbo持有及4,970股普通股股份由OUE間接擁有100%權益之附屬公司Oddish Ventures Pte. Ltd.持有。因此，李博士被視作擁有Superfood合共10,000股普通股股份之權益，佔Superfood已發行股份之100%。有關李博士於本公司及力寶華潤之權益之詳情於上文附註(i)至(iii)披露。

## 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2023年6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2023年6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2023年6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(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。

## 董事更新資料

以下為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51B(1)條所披露之本公司董事更新資料：

1. 自2023年4月1日起，付予各董事之董事袍金由每月21,500港元調整為每月22,100港元。
2. 自2023年4月1日起，付予非執行董事作為擔任本公司各董事會委員會之主席及成員之酬金分別由每月7,100港元及每月4,600港元調整為每月7,300港元及每月4,700港元。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2023年6月30日止六個月內，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。

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2023年6月30日，就本公司董事所知，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(「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：

### 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(「Hennessy」)	1,477,715,492	73.95
Huge Success Limited(「Huge Success」)	1,477,715,492	73.95
力寶有限公司(「力寶」)	1,477,715,492	73.95
Lippo Capital Limited (「Lippo Capital」)	1,477,715,492	73.95
Lippo Capital Holdings Company Limited (「Lippo Capital Holdings」)	1,477,715,492	73.95
Lippo Capital Group Limited (「Lippo Capital Group」)	1,477,715,492	73.95
梁杏子女士	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	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Huge Success全資擁有，而Huge Success則由力寶全資擁有。
3. Lippo Capital直接擁有力寶之普通股股份369,800,219股之權益，約佔力寶已發行股份之74.98%。
4. Lippo Capital Holdings擁有Lippo Capital已發行股份之60%。Lippo Capital Group擁有Lippo Capital Holdings已發行股本之100%。李棕博士為Lippo Capital Group已發行股本之100%之實益擁有人。梁杏子女士為李棕博士之配偶。
5. PT TUM擁有Lippo Capital已發行股份餘下之40%。PT TUM由李棕博士之胞兄李白先生全資擁有。Aileen 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Huge Success、力寶、Lippo Capital、Lippo Capital Holdings、Lippo Capital Group、梁杏子女士、PT TUM、李白先生及Aileen Hambali女士之權益。上述本公司之普通股股份1,477,715,492股為李棕博士所佔權益之同一批股份，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2023年6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。

### 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.20條作出之披露

本集團已向Lippo ASM Asia Property Limited(為本公司之主要合營企業)之附屬公司Fortune Crane Limited(「FCL」)授予財務資助。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.13條所披露及於2023年6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」，本公司當時之附屬公司)所訂立日期為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所訂立日期為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所訂立日期為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所訂立日期為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所訂立日期為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所訂立日期為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)所訂立日期為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所訂立日期為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。

### 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第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所訂立日期為2017年1月4日之經修訂及經重列貸款協議(其被日期為2021年1月4日之第二次經修訂及經重列貸款協議所取代)，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%，而該等貸款將須按要求償還。

根據(其中包括)PSL與FCL所訂立日期為2020年12月20日之同意書，FCL於2020年12月向PSL預付過渡貸款中之6,423,108.11坡元(「預付貸款」)，並於2021年1月重借預付貸款。

所有上述向FCL作出之墊款皆為無抵押。於2023年6月30日，上述墊款之未償還結餘約為380,420,000坡元(相等於約2,204,344,000港元)。

### 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兩名獨立非執行董事，即徐景輝先生(主席)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，包括審閱本集團截至2023年6月30日止六個月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，董事認為本公司於截至2023年6月30日止六個月已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。

附加資料(續)

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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，董事於回顧期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

香港，2023年8月30日

## 補充財務資料

### 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.22條作出之披露

以下載列本集團聯屬公司於2023年6月30日(即釐定相關數字之最後可行日期)根據香港聯合交易所有限公司證券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	1,293,694
固定資產	4,327,440
投資物業	31,302,631
使用權資產	269,143
於按權益法入賬投資對象之權益	8,948,421
持作銷售之物業	351,192
按公平值計入其他全面收益之財務資產	916,335
按公平值計入損益之財務資產	43,714
應收賬款、預付款項及其他資產	1,339,192
現金及現金等價物	2,028,039
其他資產淨值	121,418
銀行及其他貸款	(18,351,519)
租賃負債	(255,131)
應付賬款、應計款項及其他負債	(1,904,497)
應付稅項	(563,945)
股東墊款	(3,300,357)
遞延稅項負債	(722,026)
非控股權益	(17,178,336)
	<b>8,665,408</b>
本集團應佔之權益 (附註)	<b>10,638,767</b>

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)

李江先生

#### 非執行董事

陳念良先生

#### 獨立非執行董事

徐景輝先生

梁英傑先生

吳敏燕女士

### 委員會

#### 審核委員會

徐景輝先生(主席)

陳念良先生

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

梁英傑先生

吳敏燕女士

#### 提名委員會

徐景輝先生(主席)

李棕博士

陳念良先生

梁英傑先生

吳敏燕女士

### 秘書

陸苑芬女士

### 核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

### 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

### 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

夏愨道16號

遠東金融中心17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)