

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)

截至 2021 年 12 月 31 日止年度之全年業績

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 2021 年 12 月 31 日止年度（「本年度」）之綜合全年業績，連同截至 2020 年 12 月 31 日止九個月（「2020 年」）之比較數字如下：

綜合損益表

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	附註	截至 2021 年 12 月 31 日 止年度 千港元	截至 2020 年 12 月 31 日 止九個月 千港元
持續經營業務			
收入	4	81,090	82,526
銷售成本	6	(4,340)	(17,639)
溢利總額		76,750	64,887
行政開支		(39,217)	(33,634)
其他經營開支	6	(19,332)	(29,342)
其他收益／（虧損）— 淨額	5	(3,346)	12,725
融資成本		(12,173)	(9,356)
所佔聯營公司業績		18,473	6,590
所佔合營企業業績	7	633,031	(966,114)
持續經營業務之除稅前溢利／（虧損）	6	654,186	(954,244)
所得稅	8	15,679	(9,968)
年內／期內持續經營業務之溢利／（虧損）		669,865	(964,212)
已終止經營業務			
年內／期內已終止經營業務之溢利	9	-	134,599
年內／期內溢利／（虧損）		669,865	(829,613)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		670,303	(829,662)
非控股權益		(438)	49
		669,865	(829,613)
		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			
— 年內／期內溢利／（虧損）		33.5	(41.5)
— 持續經營業務之溢利／（虧損）		33.5	(48.2)

綜合全面收益表

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	截至 2021 年 12 月 31 日 止年度 千港元	截至 2020 年 12 月 31 日 止九個月 千港元
年內／期內溢利／（虧損）	<u>669,865</u>	<u>(829,613)</u>
其他全面收入／（虧損）		
於其後期間可重新分類至損益之其他全面收入／（虧損）：		
折算海外業務之匯兌差額	(5,456)	47,552
就以下事項重新分類至損益之匯兌差額：		
清算海外業務	220	(5,720)
出售海外聯營公司	1,478	-
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	(21,151)	712,071
其他儲備	55,426	(14,167)
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淨額（扣除稅項）	<u>30,517</u>	<u>740,018</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	(2)	24
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	(178,761)	90,561
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）	<u>(178,763)</u>	<u>90,585</u>
年內／期內其他全面收入／（虧損）（扣除稅項）	<u>(148,246)</u>	<u>830,603</u>
年內／期內全面收入總額	<u>521,619</u>	<u>990</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	521,474	(636)
非控股權益	145	1,626
	<u>521,619</u>	<u>990</u>
本公司權益持有人應佔年內／期內全面收入／（虧損）總額：		
— 來自持續經營業務	521,474	(136,036)
— 來自已終止經營業務	-	135,400
	<u>521,474</u>	<u>(636)</u>

綜合財務狀況表
於 2021 年 12 月 31 日

	附註	2021 年 12 月 31 日 千港元	2020 年 12 月 31 日 千港元
非流動資產			
固定資產		17,207	22,854
投資物業		151,491	152,385
使用權資產		240	510
於聯營公司之權益		365,888	411,510
於合營企業之權益	7	10,789,640	10,174,850
按公平值計入其他全面收益之財務資產		91	97
按公平值計入損益之財務資產		3,100	2,880
		11,327,657	10,765,086
流動資產			
持作銷售之物業		69,663	69,298
發展中物業		28,471	31,509
貸款及墊款		8,210	8,827
應收賬款、預付款項及其他資產	12	3,189	4,351
按公平值計入損益之財務資產		10,684	11,121
可收回稅項		157	120
現金及現金等價物		122,211	198,489
		242,585	323,715
流動負債			
銀行及其他貸款		-	145,417
租賃負債		251	267
其他應付賬款、應計款項及其他負債		26,309	54,578
應付稅項		34,731	52,693
		61,291	252,955
流動資產淨值		181,294	70,760
資產總值減流動負債		11,508,951	10,835,846

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
非流動負債		
銀行及其他貸款	272,556	130,000
租賃負債	-	254
遞延稅項負債	15,572	17,836
	<u>288,128</u>	<u>148,090</u>
資產淨值	<u>11,220,823</u>	<u>10,687,756</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	9,202,381	8,669,459
	<u>11,200,661</u>	<u>10,667,739</u>
非控股權益	20,162	20,017
	<u>11,220,823</u>	<u>10,687,756</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。

本公司之財政年度結算日由 3 月 31 日更改為 12 月 31 日後，本財政年度涵蓋自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止之十二個月期間，而比較期間則涵蓋自 2020 年 4 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止之九個月期間。

2. 會計政策及披露之變動

編製本全年業績所採納之會計政策，乃與本集團截至 2020 年 12 月 31 日止九個月之經審核財務報告書所採納之會計政策符合一致，惟於本年度全年業績首次採納之下列經修訂香港財務報告準則則除外：

香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及 香港財務報告準則第 16 號之修訂 香港財務報告準則第 16 號之修訂	<i>利率基準改革 — 第二階段</i> <i>於 2021 年 6 月 30 日後與 2019 冠狀病毒病 有關之租金寬減（提早採納）</i>
---	---

應用香港財務報告準則第 16 號之修訂對本全年業績並無重大財務影響。香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號之修訂之性質及影響載列如下：

香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號之修訂處理先前修訂中尚未解決之問題，該等問題在現行利率基準被替代之無風險利率（「無風險利率」）所取代時會影響財務報告。該等修訂提供一個實務處理法，關於確定財務資產及負債之合約現金流量之基準因利率基準改革而發生變動時，倘該變動為利率基準改革之直接結果及確定合約現金流量之新基準與緊接變動前之原基準在經濟上等同，允許在不調整財務資產及負債之賬面值之情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許因利率基準改革而對對沖指定及對沖文件進行修改不會導致對沖關係終止。過渡期間可能出現之任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第 9 號之正常要求進行處理，以計量和確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險成分時，該等修訂亦為實體提供暫時寬免，使其毋須滿足可單獨識別之要求。倘實體合理預期無風險利率風險成分將在指定為對沖後 24 個月內可單獨識別，則該寬免允許實體被視同已滿足可單獨識別之要求。此外，該等修訂要求實體披露額外資料，使財務報告書使用者可了解利率基準改革對實體財務工具及風險管理策略之影響。

本集團於 2021 年 12 月 31 日有若干以港元計值並按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）計息之銀行貸款。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續維持，利率基準改革並無對本集團以香港銀行同業拆息計息之貸款造成影響。倘該等貸款之利率在未來期間被無風險利率取代，當符合「經濟上等同」準則時，本集團將在修改該等工具時採用上述實務處理法。

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。

銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務，已於截至 2020 年 12 月 31 日止九個月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 2021 年 12 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	其他 千港元	綜合 千港元	銀行業務 千港元	綜合 千港元
收入 — 外來	69,693	7,490	385	614	2,908	81,090	-	81,090
分部業績	48,266	(473)	385	1,827	(2,251)	47,754	-	47,754
未分配之企業開支						(45,072)	-	(45,072)
所佔聯營公司業績	-	18,473	-	-	-	18,473	-	18,473
所佔合營企業業績	631,755	1,276	-	-	-	633,031	-	633,031
除稅前溢利						654,186	-	654,186
分部資產	185,303	87,348	102,920	13,875	8,521	397,967	-	397,967
於聯營公司之權益	6,520	359,368	-	-	-	365,888	-	365,888
於合營企業之權益	10,789,640	-	-	-	-	10,789,640	-	10,789,640
未分配資產						16,747	-	16,747
資產總值						11,570,242	-	11,570,242
分部負債	278,218	10,491	-	-	344	289,053	-	289,053
未分配負債						60,366	-	60,366
負債總額						349,419	-	349,419
其他分部資料：								
資本開支 (附註)	156	-	-	-	-	156	-	156
折舊	(151)	-	-	-	(269)	(420)	-	(420)
利息收入	61,931	-	385	-	254	62,570	-	62,570
融資成本	(12,158)	-	-	-	(15)	(12,173)	-	(12,173)
出售下列項目之虧損：								
固定資產	-	(30)	-	-	-	(30)	-	(30)
聯營公司	-	-	-	-	(1,492)	(1,492)	-	(1,492)
下列項目之減值虧損撥備 撥回／(撥備)：								
持作銷售之物業	777	-	-	-	-	777	-	777
發展中物業	-	(134)	-	-	-	(134)	-	(134)
按公平值計入損益之財務工具 之公平值收益淨額	-	-	-	1,254	-	1,254	-	1,254
投資物業之公平值虧損淨額	(2,442)	-	-	-	-	(2,442)	-	(2,442)
未分配項目：								
資本開支 (附註)						384		384
折舊						(5,724)		(5,724)
就清算海外業務重新分類至 損益表之已變現折算虧損						(220)		(220)

截至 2020 年 12 月 31 日止九個月

	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	50,250	29,221	224	226	2,605	82,526	-	82,526
分部業績	38,515	15,060	224	687	2,285	56,771	134,883	191,654
未分配之企業開支						(51,491)	-	(51,491)
所佔聯營公司業績	-	6,590	-	-	-	6,590	-	6,590
所佔合營企業業績	(967,490)	1,376	-	-	-	(966,114)	(284)	(966,398)
除稅前溢利／(虧損)						(954,244)	134,599	(819,645)
分部資產	177,143	90,825	186,523	14,098	10,129	478,718	-	478,718
於聯營公司之權益	6,963	404,547	-	-	-	411,510	-	411,510
於合營企業之權益	10,173,212	1,638	-	-	-	10,174,850	-	10,174,850
未分配資產						23,723	-	23,723
資產總值						11,088,801	-	11,088,801
分部負債	280,310	11,655	-	-	1,636	293,601	-	293,601
未分配負債						107,444	-	107,444
負債總額						401,045	-	401,045
其他分部資料：								
資本開支 (附註2)	152	-	-	-	-	152	-	152
折舊	(252)	-	-	-	(281)	(533)	-	(533)
利息收入	46,066	-	224	-	176	46,466	-	46,466
融資成本	(9,329)	-	-	-	(27)	(9,356)	-	(9,356)
出售一間合營企業權益之收益	-	-	-	-	-	-	181,663	181,663
下列項目之減值虧損撥備：								
一間聯營公司	-	-	-	-	(107)	(107)	-	(107)
持作銷售之物業	(620)	-	-	-	-	(620)	-	(620)
發展中物業	-	(149)	-	-	-	(149)	-	(149)
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 之公平值收益／(虧損)淨額	-	-	-	585	-	585	(46,780)	(46,195)
投資物業之公平值收益淨額	5,960	-	-	-	-	5,960	-	5,960
未分配項目：								
資本開支 (附註2)						301		301
折舊						(4,368)		(4,368)
出售固定資產之虧損						(628)		(628)

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

	截至 2021 年 12 月 31 日 止年度 千港元	截至 2020 年 12 月 31 日 止九個月 千港元
香港	35	757
中國內地	12,499	31,175
新加坡共和國	55,825	41,173
印尼	9,723	7,042
其他	3,008	2,379
	<u>81,090</u>	<u>82,526</u>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	2021 年 12 月 31 日 千港元	2020 年 12 月 31 日 千港元
香港	158	351
中國內地	77,187	78,509
新加坡共和國	11,035,894	10,475,651
印尼	146,427	142,158
其他	64,800	65,440
	<u>11,324,466</u>	<u>10,762,109</u>

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 2021 年 12 月 31 日止年度，約 52,208,000 港元（截至 2020 年 12 月 31 日止九個月 — 38,276,000 港元）及 9,723,000 港元（截至 2020 年 12 月 31 日止九個月 — 7,042,000 港元）之收入來自物業投資分部兩名主要客戶之利息收入。截至 2020 年 12 月 31 日止九個月，約 28,740,000 港元之收入來自物業發展分部向一名主要客戶出售物業。

4. 收入

來自持續經營業務之收入分析如下：

	截至 2021 年 12 月 31 日 止年度 千港元	截至 2020 年 12 月 31 日 止九個月 千港元
來自客戶合約之收入：		
出售物業	3,969	29,221
提供項目管理服務	2,627	1,642
	<u>6,596</u>	<u>30,863</u>
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	7,762	4,184
利息收入	62,570	46,466
股息收入	614	226
其他	3,548	787
	<u>81,090</u>	<u>82,526</u>

來自客戶合約之收入 收入資料分類

分部	物業發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至 2021 年 12 月 31 日止年度			
貨品或服務類別：			
出售物業	3,969	-	3,969
提供項目管理服務	-	2,627	2,627
	<u>3,969</u>	<u>2,627</u>	<u>6,596</u>
來自客戶合約之收入總額	<u>3,969</u>	<u>2,627</u>	<u>6,596</u>
地區市場：			
中國內地	3,969	-	3,969
新加坡共和國	-	2,627	2,627
	<u>3,969</u>	<u>2,627</u>	<u>6,596</u>
來自客戶合約之收入總額	<u>3,969</u>	<u>2,627</u>	<u>6,596</u>
確認收入時間：			
於某一時間點轉讓之貨品	3,969	-	3,969
隨時間轉讓之服務	-	2,627	2,627
	<u>3,969</u>	<u>2,627</u>	<u>6,596</u>
來自客戶合約之收入總額	<u>3,969</u>	<u>2,627</u>	<u>6,596</u>

分部	物業發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至 2020 年 12 月 31 日止九個月			
貨品或服務類別：			
出售物業	29,221	-	29,221
提供項目管理服務	-	1,642	1,642
來自客戶合約之收入總額	<u>29,221</u>	<u>1,642</u>	<u>30,863</u>
地區市場：			
中國內地	29,221	-	29,221
新加坡共和國	-	1,642	1,642
來自客戶合約之收入總額	<u>29,221</u>	<u>1,642</u>	<u>30,863</u>
確認收入時間：			
於某一時間點轉讓之貨品	29,221	-	29,221
隨時間轉讓之服務	-	1,642	1,642
來自客戶合約之收入總額	<u>29,221</u>	<u>1,642</u>	<u>30,863</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	物業發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至 2021 年 12 月 31 日止年度			
來自外來客戶合約之收入	3,969	2,627	6,596
來自其他來源之收入 — 外來	<u>3,521</u>	<u>281</u>	<u>3,802</u>
分部收入總額	<u>7,490</u>	<u>2,908</u>	<u>10,398</u>
截至 2020 年 12 月 31 日止九個月			
來自外來客戶合約之收入	29,221	1,642	30,863
來自其他來源之收入 — 外來	-	963	963
分部收入總額	<u>29,221</u>	<u>2,605</u>	<u>31,826</u>

5. 其他收益／（虧損）— 淨額

	截至 2021 年 12 月 31 日 止年度 千港元	截至 2020 年 12 月 31 日 止九個月 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	1,153	1,292
債務證券	220	(20)
投資基金	(119)	(687)
	<hr/>	<hr/>
	1,254	585
出售下列項目之虧損：		
固定資產	(30)	(628)
聯營公司	(1,492)	-
投資物業之公平值收益／（虧損）淨額	(2,442)	5,960
下列項目之減值虧損撥備撥回／（撥備）：		
一間聯營公司	-	(107)
持作銷售之物業	777	(620)
發展中物業	(134)	(149)
匯兌收益／（虧損）— 淨額	(1,059)	1,964
就清算海外業務重新分類至損益表之 已變現折算收益／（虧損）	(220)	5,720
	<hr/>	<hr/>
	(3,346)	12,725

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 2021 年 12 月 31 日 止年度 千港元	截至 2020 年 12 月 31 日 止九個月 千港元
銷售成本：		
已售物業成本	(2,158)	(15,885)
其他	(2,182)	(1,754)
	<u>(4,340)</u>	<u>(17,639)</u>
利息收入：		
貸款及墊款	62,185	46,242
其他	385	224
固定資產折舊	(5,882)	(4,624)
使用權資產折舊	(262)	(277)
法律及專業費用 [#]	(3,390)	(4,799)
顧問及服務費用 [#]	(5,815)	(17,645)

[#] 該等款項已計入綜合損益表之「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 2021 年 12 月 31 日止年度，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 636,166,000 港元（截至 2020 年 12 月 31 日止九個月 — 所佔虧損 957,501,000 港元）。有關變動主要是由於截至 2021 年 12 月 31 日止年度合營企業之財務資產之公平值收益、所佔投資物業之公平值虧損減少及按權益法入賬投資對象之溢利貢獻增加所致。

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（「新交所」）主板上市。OUE 集團為一間泛亞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 2021 年 12 月 31 日 止年度 千港元	截至 2020 年 12 月 31 日 止九個月 千港元
香港：		
年內／期內支出	4,141	1,533
往期超額撥備	(21)	-
遞延	(32)	(162)
	<u>4,088</u>	<u>1,371</u>
中國內地及海外：		
年內／期內支出	292	6,964
往期超額撥備	(17,730)	-
遞延：		
本年度	(1,070)	1,633
稅率變動之影響	(1,259)	-
	<u>(19,767)</u>	<u>8,597</u>
年內／期內來自持續經營業務之支出／（抵免）總額	<u>(15,679)</u>	<u>9,968</u>

香港利得稅乃按稅率 8.25% 或 16.5%（截至 2020 年 12 月 31 日止九個月 — 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，按年內／期內估計應課稅溢利計算之公司稅率分別為 25% 及 17%（截至 2020 年 12 月 31 日止九個月 — 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（本公司之合營企業）餘下之 20% 權益。本集團於出售後終止其銀行業務。因此，銀行業務已分類為已終止經營業務。截至 2020 年 12 月 31 日止九個月之銀行業務之業績呈列如下：

	附註	截至 2020 年 12 月 31 日 止九個月 千港元
按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損		(46,780)
所佔一間合營企業業績		<u>(284)</u>
除稅前虧損		(47,064)
所得稅		<u>-</u>
已終止經營業務之除稅後虧損		(47,064)
出售已終止經營業務之收益		<u>181,663</u>
期內已終止經營業務之溢利		<u>134,599</u>
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
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>
已終止經營業務之其他全面收入		<u>801</u>
期內已終止經營業務之全面收入總額		<u>135,400</u>
		港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	10	
基本及攤薄		
— 已終止經營業務之溢利		<u><u>6.7</u></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年內／期內綜合溢利／（虧損）；及(ii)年內／期內已發行股份加權平均數約 1,998,280,000 股普通股（截至 2020 年 12 月 31 日止九個月 — 約 1,998,280,000 股普通股）計算。

	截至 2021 年 12 月 31 日 止年度 千港元	截至 2020 年 12 月 31 日 止九個月 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	670,303	(964,261)
來自已終止經營業務	-	134,599
	<u>670,303</u>	<u>(829,662)</u>

(b) 攤薄後之每股盈利／（虧損）

截至 2021 年 12 月 31 日止年度及截至 2020 年 12 月 31 日止九個月，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

11. 股息

	截至 2021 年 12 月 31 日 止年度 千港元	截至 2020 年 12 月 31 日 止九個月 千港元
已宣派之中期股息 — 無 （截至 2020 年 12 月 31 日止九個月 — 每股普通股 1 港仙）	-	19,983
擬派之末期股息 — 每股普通股 1.25 港仙 （截至 2020 年 12 月 31 日止九個月 — 每股普通股 0.75 港仙）	<u>24,979</u>	<u>14,987</u>
	<u>24,979</u>	<u>34,970</u>

年內擬派之末期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。

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：

	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	48	25
31至60日	-	25
超逾60日	87	-
	<hr/>	<hr/>
	135	50
	<hr/>	<hr/>

業務回顧

概覽

本年度為 2019 冠狀病毒病疫情（「**疫情**」）肆虐之第二年，具有更高傳染性之新變種病毒繼續損害全球各地之營商表現及公眾健康。然而，在疫苗接種率上升及限制性健康措施逐步放寬之下，發達經濟體得以維持復甦動力。

本年度業績

本公司之財政年度結算日由 3 月 31 日更改為 12 月 31 日後，本年度涵蓋自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止之十二個月期間，而 2020 年比較期間則涵蓋自 2020 年 4 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止之九個月期間。

本集團於本年度錄得股東應佔綜合溢利約 670,000,000 港元（2020 年 — 虧損約 830,000,000 港元）。該轉變主要由於本年度 LAAPL 集團之財務資產之公平值收益、所佔其投資物業之公平值虧損較少以及來自其按權益法入賬之投資對象貢獻較高溢利所致。

本年度來自持續經營業務之收入約為 81,000,000 港元（2020 年 — 約 83,000,000 港元）。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 95%（2020 年 — 96%）。

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。本年度來自持續經營業務之其他經營開支約為 19,000,000 港元（2020 年 — 約 29,000,000 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。本年度之分部收入約為 70,000,000 港元（2020 年 — 約 50,000,000 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約為 48,000,000 港元（2020 年 — 約 39,000,000 港元）。

於 2021 年 12 月 31 日，本公司之主要合營企業 LAAPL 透過其附屬公司持有 OUE 股本權益約 71.0% 之控股權。OUE 於新交所主板上市。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。OUE 集團於新加坡擁有知名地標物業組合，並持續利用其物業發展及資產管理專業知識提升收益率及釋放價值。於 2021 年 12 月 31 日，其房地產組合估值約達 9,500,000,000 坡元（約 54,900,000,000 港元）。其直接擁有華聯城購物廊，一個位於新加坡可出租淨面積約 13,000 平方米之時尚生活零售商場。

於 2021 年 7 月，一間由 OUE 集團擁有 40% 權益之合營企業透過自願性收購要約及相關收購事項收購 PT Matahari Department Store Tbk（「MDS」，於 PT Bursa Efek Indonesia（印尼證券交易所）（「印交所」）上市）合共約 32.0% 之權益，成為 MDS 之單一最大股東。MDS 為印尼一間頂尖零售營運商，總零售面積約達 1,000,000 平方米，並持續發展網上業務。於 2021 年 12 月 31 日，MDS 於 77 個印尼城市中經營 139 間店舖。於 2021 年 12 月，OUE 集團收購 PT Multipolar Tbk（「Multipolar」，於印交所上市，連同其附屬公司，統稱「Multipolar 集團」）約 17.2% 之權益。Multipolar 為一間消費及科技投資公司，業務組合橫跨多個行業，包括全渠道零售、消費服務、電訊、多媒體、科技、金融服務及工業。Multipolar 集團之零售分部於印尼超過 200 個地點經營超級市場、大型超市及其他零售商店，並從事電子雜貨業務。上述兩項策略性收購將為 OUE 集團提供黃金機會參與印尼快速增長中之電子及消費行業。

於 2021 年 12 月 31 日，LAAPL 集團擁有 OUE Commercial Real Estate Investment Trust（「OUE C-REIT」，於新交所主板上市）合共約 49.1% 之權益（其中包括 OUE 集團之 48.2% 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、華聯城辦公室、提供 1,080 間客房之 Hilton Singapore Orchard（前稱新加坡文華大酒店）、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 1,643 間高檔酒店客房及套房。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 2021 年 12 月 31 日，資產總值約為 5,800,000,000 坡元（約 33,500,000,000 港元）。

於 2021 年 3 月，OUE C-REIT 完成出售於華聯海灣大廈及其配套物業之 50% 權益，協定價值為 1,267,500,000 坡元（約 7,400,000,000 港元）。新加坡文華大酒店採用環境可持續發展元素進行全面翻新及品牌轉型後，Hilton Singapore Orchard 於 2022 年 2 月底開幕，並成為希爾頓在亞太區最大型之物業及其在新加坡之旗艦酒店。該高級酒店為新加坡購物及娛樂優越地段中心地帶之最大型活動場地之一，可提供合共 2,400 平方米之 16 個現代及多功能會議空間，以便舉行會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽活動。增加可產生收入之新空間將有助推動未來可持續回報及價值增長。Hilton Singapore Orchard 亦引入五項精心設計之餐飲概念，以配合不同口味之人士及活動。憑藉希爾頓之強大品牌知名度以及全球銷售及分銷網絡，其將具備充足條件把握新加坡酒店業期待已久之復甦先機。

於本年度，儘管疫情及相關安全管理措施導致業務活動受阻，OUE 集團之商業物業表現仍維持穩健。於 2021 年 12 月 31 日，OUE C-REIT 組合下之新加坡辦公室物業之承諾租用率為 91.2%。鑒於就品牌轉型為 Hilton Singapore Orchard 展開翻新工程及疫情相較於 2020 年之全年影響，酒店業務表現下滑。

於 2021 年 12 月 31 日，OUE 集團擁有 OUE Lippo Healthcare Limited（「**OUELH**」，於新交所凱利板上市，連同其附屬公司，統稱「**OUELH 集團**」）約 70.4% 之股本權益。OUELH 集團為一間泛亞醫療保健集團，其採取三管齊下之增長策略，於高增長亞洲市場擁有、經營及投資優質醫療保健資產。其於日本擁有 12 間優質護老院（統稱「**護老院**」），為本年度持續帶來穩定租金收入。除了於中國之無錫力寶錫南醫院持續營運外，位於中國之常熟招商力寶婦產科醫院及深圳招商力寶太子灣醫院之建設及發展亦繼續按計劃進行。該兩間醫院將由 OUELH 集團與招商局集團組成之合營企業經營，預期分別於 2023 年及 2024 年啟用。儘管面對疫情影響，OUELH 集團 3 間位於緬甸之合營企業醫院於本年度維持運作。該集團亦於中國無錫擁有一幅土地及一座樓宇，並於中國成都及馬來西亞吉隆坡分別擁有一幅土地。

於 2021 年 12 月 31 日，OUE 集團（透過 OUELH 集團及 First REIT Management 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 28.8% 權益。First REIT 為一項醫療保健房地產投資信託，其於亞洲內外投資主要作醫療保健及／或醫療保健相關用途及可產生收入之多元化房地產組合及／或房地產相關資產。First REIT 於本年度出售位於南韓之物業後，其於 2021 年 12 月 31 日擁有 19 項物業，包括 16 項位於印尼及 3 項位於新加坡之物業。本年度，OUE 集團參與 First REIT 為協助其再融資及維持穩定資本架構而進行之基金單位供股。

於 2022 年 3 月，OUELH 集團向 First REIT 出售其於護老院之全部權益，代價約為 163,500,000 坡元（約 944,900,000 港元），主要以 First REIT 之新基金單位支付，導致於緊隨出售後 OUELH 集團於 First REIT 之直接權益由約 15.3% 增加至約 33.1%，而 First REIT 亦作為 OUELH 集團之附屬公司綜合入賬。該項出售已改善 OUELH 集團之資本架構，並符合 OUELH 集團之輕資產策略，以便其專注於提供優質醫療保健服務，同時令 First REIT 重新定位，並促進其地區及租客組合之多元化發展。

本集團於本年度自其於 LAAPL 之投資錄得所佔合營企業溢利約 636,000,000 港元（2020 年 — 所佔虧損約 958,000,000 港元）。該正面轉變主要由於本年度合營企業之財務資產之公平值收益、所佔其投資物業之公平值虧損較少以及來自其按權益法入賬之投資對象貢獻較高溢利所致。於 2021 年 12 月 31 日，本集團於 LAAPL 之權益總額約為 10,600,000,000 港元（2020 年 12 月 31 日 — 約 10,000,000,000 港元）。

物業發展

本年度內本集團出售部分位於中國北京之力寶廣場餘下之物業。分部收入約為 7,000,000 港元（2020 年 — 約 29,000,000 港元）。未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前，分部於本年度錄得虧損約 500,000 港元（2020 年 — 溢利約 15,000,000 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年度內完成出售。部份剩餘單位亦已經租出。本集團於該投資之所佔聯營公司溢利約為 18,000,000 港元 (2020 年 — 約 7,000,000 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年度之收入總額約為 1,000,000 港元 (2020 年 — 約 500,000 港元)。財務及證券投資業務於本年度錄得溢利淨額約 2,000,000 港元 (2020 年 — 約 1,000,000 港元)。

財務狀況

本集團之財務狀況仍然穩健。於 2021 年 12 月 31 日，其資產總值約為 11,600,000,000 港元 (2020 年 12 月 31 日 — 約 11,100,000,000 港元)。於 2021 年 12 月 31 日，與物業有關之資產約為 11,400,000,000 港元 (2020 年 12 月 31 日 — 約 10,900,000,000 港元)，佔資產總值約 99% (2020 年 12 月 31 日 — 約 98%)。於 2021 年 12 月 31 日，負債總額約為 349,000,000 港元 (2020 年 12 月 31 日 — 約 401,000,000 港元)。於 2021 年 12 月 31 日，現金及現金等價物總額約為 122,000,000 港元 (2020 年 12 月 31 日 — 約 198,000,000 港元)。於 2021 年 12 月 31 日，流動比率增加至 4.0 (2020 年 12 月 31 日 — 1.3)。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團之銀行及其他貸款約為 273,000,000 港元 (2020 年 12 月 31 日 — 約 275,000,000 港元)，當中包括銀行貸款約 273,000,000 港元 (2020 年 12 月 31 日 — 約 145,000,000 港元)。於 2020 年 12 月 31 日，該結餘亦包括來自一間控股公司之貸款約 130,000,000 港元，並於本年度內由銀行貸款再融資。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 2021 年 12 月 31 日，所有銀行及其他貸款須於三年後償還 (2020 年 12 月 31 日 — 53% 之銀行及其他貸款須於一年內償還)。於 2021 年 12 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 2.4% (2020 年 12 月 31 日 — 2.6%)。

經計入本年度之溢利淨額後，於 2021 年 12 月 31 日，本公司之權益持有人應佔資產淨值增加至約 11,200,000,000 港元 (2020 年 12 月 31 日 — 約 10,700,000,000 港元)，相等於每股 5.6 港元 (2020 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抵押 (2020 年 12 月 31 日 — 無)。

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。於 2021 年 12 月 31 日，本集團並無重大之未履行承擔 (2020 年 12 月 31 日 — 約 100,000 港元)。

員工與薪酬

本集團於 2021 年 12 月 31 日之僱員人數為 41 名（2020 年 12 月 31 日 — 41 名僱員）。於本年度內計入損益表之員工成本（包括董事酬金）約為 27,000,000 港元（2020 年 — 約 23,000,000 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

儘管傳染性較高但毒性較低之 Omicron 變種病毒廣泛傳播，自 2022 年第一季以來，全球已有越來越多國家（包括新加坡）放寬或宣佈計劃放寬全部或部分封城及其他防控疫情之措施。上述令人鼓舞之發展方向將可振興全球經濟及國際出行及旅遊業。本集團及其合營企業已準備好把握經濟及旅遊復甦之機遇，並會保持警惕，慎防不利因素，例如可能出現之疫情新威脅、地緣政治不明朗因素、普遍預期受通脹刺激之利率上升，以及投資所在地政府政策之變化。本集團及其合營企業將繼續監察並適應經營環境之任何變化，同時審慎管理資金及開支。

股息

董事已議決在本公司即將於 2022 年 6 月 8 日星期三舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上，向股東建議派發本年度之末期股息（「末期股息」）每股 1.25 港仙（2020 年 — 末期股息每股 0.75 港仙），為數約 25,000,000 港元（2020 年 — 約 15,000,000 港元）。於不派發中期股息（2020 年 — 每股 1 港仙）之情況下，本年度之股息總額將為每股 1.25 港仙（2020 年 — 每股 1.75 港仙），為數約 25,000,000 港元（2020 年 — 約 35,000,000 港元）。待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於 2022 年 6 月 24 日星期五派付予於 2022 年 6 月 17 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

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (1) 由 2022 年 6 月 2 日星期四至 2022 年 6 月 8 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，以確定有權出席股東週年大會並於會上表決之股東資格。為符合出席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 2022 年 6 月 1 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 2022 年 6 月 15 日星期三至 2022 年 6 月 17 日星期五（包括首尾兩天），在該期間將不會為股份過戶辦理登記，以確定有權獲取末期股息之股東資格。為符合獲取末期股息之資格，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於 2022 年 6 月 14 日星期二下午 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，並已審閱及同意本集團本年度之綜合財務報告書。

核數師就本初步公佈執行之程序

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鑒證工作，安永會計師事務所亦無對本初步公佈提供任何意見或保證結論。

承董事會命
香港華人有限公司
行政總裁
李聯煒

2022年3月31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