



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)

# 2024 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	17
附加資料	23
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2024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2024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	
		2024年 千港元	2023年 千港元
收入	3	<b>36,177</b>	36,862
銷售成本		<b>(1,203)</b>	(1,131)
<b>溢利總額</b>		<b>34,974</b>	35,731
行政開支		<b>(8,784)</b>	(17,438)
其他經營開支	5	<b>(7,397)</b>	(9,917)
其他虧損 — 淨額	4	<b>(309)</b>	(129)
融資成本		<b>(14,790)</b>	(11,337)
所佔聯營公司業績		<b>10,021</b>	2,954
所佔合營企業業績	6	<b>(432,682)</b>	90,555
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	5	<b>(418,967)</b>	90,419
所得稅	7	<b>(3,000)</b>	(2,248)
<b>期內溢利／(虧損)</b>		<b>(421,967)</b>	88,171
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		<b>(421,610)</b>	88,679
非控股權益		<b>(357)</b>	(508)
		<b>(421,967)</b>	88,171
		港仙	港仙
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)</b>	8		
基本及攤薄		<b>(21.1)</b>	4.4

# 簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	千港元	千港元
期內溢利／(虧損)	(421,967)	88,171
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	(13,274)	(7,898)
就清算海外業務重新分類至損益之匯兌差額	35	-
所佔合營企業之其他全面虧損：		
折算海外業務之匯兌差額	(357,790)	(179,684)
其他儲備	(755)	(145)
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)	(371,784)	(187,727)
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	(2)	(5)
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	(85,776)	(76,299)
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)	(85,778)	(76,304)
期內其他全面虧損(扣除稅項)	(457,562)	(264,031)
期內全面虧損總額	(879,529)	(175,860)
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(879,059)	(174,831)
非控股權益	(470)	(1,029)
	(879,529)	(175,860)

# 簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
固定資產		9,902	7,984
投資物業		129,739	131,289
使用權資產		123	263
於聯營公司之權益		299,395	297,534
於合營企業之權益	6	9,667,424	10,479,831
按公平值計入其他全面收益之財務資產		65	72
按公平值計入損益之財務資產		2,780	2,850
		<b>10,109,428</b>	10,919,823
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		63,892	64,266
發展中物業		20,636	23,408
應收賬款、預付款項及其他資產	10	1,781	4,143
按公平值計入損益之財務資產		219	226
可收回稅項		736	761
現金及現金等價物		124,900	145,457
		<b>212,164</b>	238,261
<b>流動負債</b>			
租賃負債		127	269
其他應付賬款、應計款項及其他負債		17,922	21,403
應付稅項		31,936	30,401
		<b>49,985</b>	52,073
<b>流動資產淨值</b>		<b>162,179</b>	186,188
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>10,271,607</b>	11,106,011

簡明綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	11	<b>497,444</b>	465,667
遞延稅項負債		<b>11,197</b>	11,352
		<b>508,641</b>	477,019
<b>資產淨值</b>		<b>9,762,966</b>	10,628,992
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	12	<b>199,828</b>	199,828
儲備	13	<b>9,547,438</b>	10,412,994
		<b>9,747,266</b>	10,612,822
非控股權益		<b>15,700</b>	16,170
<b>權益總額</b>		<b>9,762,966</b>	10,628,992

# 簡明綜合權益變動表

截至2024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	股份溢價類	資本積回儲備 (附註13(b))	按公平值計入其他全面收益之財務資產		匯兌均衡儲備	可分派儲備 (附註13(b))	總額	非控股權益	權益總額
				公平值儲備*	對沖儲備 (附註13(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2024年1月1日	199,828	-	22,144	(732,121)	(3,213)	(109,830)	11,236,014	10,612,822	16,170	10,628,992
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(421,610)	(421,610)	(357)	(421,967)
期內其他全面收入/(虧損)：										
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(13,161)	-	(13,161)	(113)	(13,274)
就清算海外業務重新分類至損益之匯兌差額	-	-	-	-	-	35	-	35	-	35
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)
所佔合營企業之其他全面虧損	-	-	-	(85,776)	(755)	(357,790)	-	(444,321)	-	(444,321)
期內全面虧損總額	-	-	-	(85,778)	(755)	(370,916)	(421,610)	(879,059)	(470)	(879,529)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	33,486	33,486	-	33,486
所佔合營企業儲備轉撥	-	-	-	(2,161)	-	-	2,161	-	-	-
已向本公司股東宣派及支付之2023年末期股息	-	-	-	-	-	-	(19,983)	(19,983)	-	(19,983)
於2024年6月30日	199,828	-	22,144	(820,060)	(3,968)	(480,746)	10,830,068	9,747,266	15,700	9,762,966
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

\* 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2024年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	千港元	千港元
經營活動所用之現金流動淨額	<b>(14,346)</b>	(23,522)
投資活動之現金流動		
購入固定資產時支付之款項	<b>(2,551)</b>	(1,131)
投資活動產生之其他現金流動淨額	<b>70</b>	223
投資活動所用之現金流動淨額	<b>(2,481)</b>	(908)
融資活動之現金流動		
提取銀行及其他貸款	<b>30,000</b>	49,000
償還其他貸款	<b>–</b>	(43,000)
已付融資成本	<b>(13,041)</b>	(9,584)
已支付本公司股東之股息	<b>(19,983)</b>	–
融資活動產生之其他現金流動淨額	<b>(136)</b>	(132)
融資活動所用之現金流動淨額	<b>(3,160)</b>	(3,716)
現金及現金等價物之減少淨額	<b>(19,987)</b>	(28,146)
期初之現金及現金等價物	<b>145,457</b>	207,373
匯兌調整	<b>(570)</b>	(2,134)
期終之現金及現金等價物	<b>124,900</b>	177,093

# 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2023年12月31日止年度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，乃與編製本集團截至2023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16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」)
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債(「2022年修訂」)
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

採納上述經修訂香港財務報告準則對本中期財務報告書並無重大財務影響。本集團並無應用任何於本財務期間尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

## 2. 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。

2. 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2024年6月30日止六個月						
收入 — 外來	34,681	—	1,285	—	211	36,177
分部業績	16,328	(1,954)	1,285	(80)	(1,189)	14,390
未分配之企業開支						(10,696)
所佔聯營公司業績	—	10,021	—	—	—	10,021
所佔合營企業業績	(432,682)	—	—	—	—	(432,682)
除稅前虧損						(418,967)
其他分部資料：						
折舊	(13)	(27)	—	—	(138)	(178)
利息收入	31,075	—	1,285	—	—	32,360
融資成本	(14,786)	—	—	—	(4)	(14,790)
按公平值計入損益之財務工具之 公平值虧損淨額	—	—	—	(77)	—	(77)
未分配項目：						
資本開支(附註)						2,551
折舊						(439)
出售固定資產之虧損						(2)
就清算海外業務重新分類至損益表之 已變現折算虧損						(35)
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						(20,732)
所佔聯營公司業績	—	2,954	—	—	—	2,954
所佔合營企業業績	90,555	—	—	—	—	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)

附註：資本開支包括增添固定資產。

## 中期財務報告書附註(續)

### 2. 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2024年6月30日(未經審核)						
分部資產	169,299	73,317	99,876	3,064	181	345,737
於聯營公司之權益	6,817	292,578	-	-	-	299,395
於合營企業之權益	9,667,424	-	-	-	-	9,667,424
未分配資產						9,036
資產總值						10,321,592
分部負債	502,569	8,926	-	-	150	511,645
未分配負債						46,981
負債總額						558,626
於2023年12月31日(經審核)						
分部資產	169,860	76,589	121,477	3,148	338	371,412
於聯營公司之權益	7,132	290,402	-	-	-	297,534
於合營企業之權益	10,479,831	-	-	-	-	10,479,831
未分配資產						9,307
資產總值						11,158,084
分部負債	470,429	8,983	-	-	347	479,759
未分配負債						49,333
負債總額						529,092

### 3. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
來自客戶合約之收入：		
提供項目管理服務	209	246
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	3,606	3,595
利息收入	32,360	33,017
股息收入	-	2
其他	2	2
	35,968	36,616
	36,177	36,862

3. 收入(續)

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	
	2024年 千港元	2023年 千港元
其他分部：		
貨品或服務類別：		
提供項目管理服務	209	246
地區市場：		
新加坡共和國	209	246
確認收入時間：		
隨時間轉讓之服務	209	246

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	
	2024年 千港元	2023年 千港元
其他分部：		
來自外來客戶合約之收入	209	246
來自其他來源之收入 — 外來	2	2
分部收入總額	211	248

4. 其他虧損 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損：		
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	(7)	(39)
債務證券	(70)	(100)
出售固定資產之虧損	(77)	(139)
匯兌收益/(虧損) — 淨額	(2)	—
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算虧損	(195)	10
	(35)	—
	(309)	(129)

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
利息收入：		
貸款及墊款	31,075	31,195
其他	1,285	1,822
固定資產折舊	(483)	(2,904)
使用權資產折舊	(134)	(136)
員工成本(附註(a))	(6,259)	(11,930)
法律及專業費用(附註(b))	(256)	(989)
顧問及服務費用(附註(b))	(1,989)	(2,894)

附註：

(a) 該款項已計入簡明綜合損益表之「行政開支」內。

(b) 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

截至2024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」)之虧損430,239,000港元(2023年—溢利93,010,000港元)。虧損主要由於合營企業所佔按權益法入賬之投資對象之業績所致。於2024年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額約為9,516,412,000港元(2023年12月31日—10,325,161,000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集團為一間領先房地產及醫療保健集團，策略性地運用亞洲增長趨勢增長發展。OUE房地產業務包括發展、投資及管理房地產資產，遍及商業、酒店、零售及住宅行業。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。

7. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元	2023年 千港元
香港：		
期內支出	2,832	2,125
遞延	(1)	(5)
	<b>2,831</b>	2,120
中國內地及海外：		
期內支出	169	128
期內支出總額	<b>3,000</b>	2,248

香港利得稅乃按稅率8.25%或16.5%(2023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稅率分別為25%及17%(2023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。

8. 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(2023年—約1,998,280,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利/(虧損)

截至2024年及2023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。

9. 中期股息

董事已議決宣佈不會就截至2024年6月30日止六個月派付任何中期股息(2023年—無)。

10. 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：

	2024年	2023年
	6月30日 千港元	12月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	21	21
31至60日	22	—
	<b>43</b>	21

## 11. 銀行貸款

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
無抵押銀行貸款(附註)	497,444	465,667
須於下列期間償還之銀行貸款： 第二年	497,444	465,667

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。

## 12. 股本

	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
法定： 4,000,000,000股(2023年12月31日 — 4,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	400,000	400,000
已發行及繳足： 1,998,280,097股(2023年12月31日 — 1,998,280,097股) 每股面值0.10港元之普通股	199,828	199,828

## 13. 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) 自股份溢價賬轉撥至可分派儲備：  
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。於2024年6月30日，因註銷所產生之餘額為744,975,000港元(2023年12月31日 — 744,975,000港元)。

根據於2023年7月3日生效之股本重組，股份溢價賬之結餘1,891,227,000港元轉撥至可分派儲備。股本重組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) 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。

## 14. 或然負債

於2024年6月30日，本集團並無重大或然負債(2023年12月31日 — 無)。

## 15. 承擔

於2024年6月30日，本集團並無重大承擔(2023年12月31日 — 無)。

## 16. 有關連人士之交易

本集團於截至2024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)551,000港元(2023年—606,000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31,037,000港元(2023年—31,146,000港元)。
- (c) 於2024年6月30日，本集團之應收聯營公司款項為6,817,000港元(2023年12月31日—7,132,000港元)。應收聯營公司款項包括664,000港元(2023年12月31日—790,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按年利率10%(2023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。
- (d) 於2024年6月30日，本集團之應收合營企業款項為2,902,950,000港元(2023年12月31日—2,950,735,000港元)及應付一間合營企業款項為4,165,000港元(2023年12月31日—4,352,000港元)。應收合營企業款項包括2,699,939,000港元(2023年12月31日—2,747,483,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至2.25%之年利率(2023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189,166,000港元(2023年12月31日—189,407,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至7%之年利率(2023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。

## 17. 財務工具之公平值及公平值架構

本集團之財務工具(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	
	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元	2024年 6月30日 千港元	2023年 12月31日 千港元
財務資產：				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	65	72	65	72
按公平值計入損益之財務資產	2,999	3,076	2,999	3,076
	<b>3,064</b>	3,148	<b>3,064</b>	3,148

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。

**17. 財務工具之公平值及公平值架構(續)**

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。

**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2024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	65	-	-	65
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	219	-	-	219
債務證券	-	2,780	-	2,780
	<b>284</b>	<b>2,780</b>	-	<b>3,064</b>
<b>於2023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	72	-	-	72
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	226	-	-	226
債務證券	-	2,850	-	2,850
	<b>298</b>	<b>2,850</b>	-	<b>3,148</b>

截至2024年6月30日止六個月內，概無任何第一層與第二層之間之公平值計量轉撥，亦無轉撥至或轉出第三層(2023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。

# 業務回顧及展望

## 業務回顧

### 概覽

較高利率持續長時間已影響不同行業之經營環境。由於政府推出更多支援措施，中國內地國內生產總值增長較早前預測增幅更強。儘管如此，其增長繼續受物業市場狀況疲弱所影響。新加坡經濟於2024年上半年穩步有序增長。新加坡飛行及旅遊需求之復甦超出預期，繼續推動本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)以及其合營企業所營運之旅遊相關行業之增長。然而，整體而言，全球經濟繼續受到持續核心通脹、利率高企、地緣經濟分化、中東地區緊張局勢及俄烏衝突持續所影響。

### 期內業績

在此環境下，本集團於截至2024年6月30日止六個月(「本期間」)錄得股東應佔綜合虧損422,000,000港元，而截至2023年6月30日止六個月(「2023年」)則錄得綜合溢利89,000,000港元。本期間虧損主要由於本期間本集團所佔合營企業虧損所致。

本期間之收入為36,000,000港元(2023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96%(2023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7,000,000港元(2023年 — 10,000,000港元)。融資成本增加至15,000,000港元(2023年 — 11,000,000港元)，主要由於本期間之利率較2023年上升所致。

### 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(2023年 — 35,000,000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16,000,000港元(2023年 — 20,000,000港元)。

## 業務回顧及展望(續)

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 集團為一間領先房地產及醫療保健集團，策略性地運用亞洲增長趨勢增長發展。OUE 房地產業務包括發展、投資及管理房地產資產，遍及商業、酒店、零售及住宅行業。於 2024 年 6 月 30 日，LAAPL 集團擁有 OUE 約 73.65% 之股本權益。

OUE 之附屬公司 OUE Real Estate Investment Trust (「OUE REIT」，前稱 OUE Commercial Real Estate Investment Trust) 為於新交所上市之其中一個新加坡最大型且多元化之房地產投資信託。OUE 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 2024 年 6 月 30 日，LAAPL 集團擁有 OUE REIT 合共約 49.58% 之權益。

OUE REIT 於本期間之經營表現有所改善，主要受新加坡商業物業之回升及酒店業務之貢獻增加所帶動。OUE REIT 持有之商業資產繼續錄得穩定收入增長及高租用率。OUE REIT 新加坡辦公室物業之承諾租用率增加至 95.2%。2024 年第二季辦公室續租之續租租金增幅維持強勁，處於 11.7% 之水平。文華購物廊之承諾租用率 (包括短期租約) 維持於 98.3% 之高水平。受惠於零售商信心持續改善及旅客人數回升，文華購物廊之續租租金增幅於 2024 年第二季錄得 28.4% 之高水平。新加坡烏節希爾頓酒店及樟宜機場皇冠假日酒店均受惠於新加坡商務及休閒旅遊業之復甦。於本期間，來自酒店業之收入有所增長，主要由於在大量會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽活動 (會展獎勵旅遊) 以及大型活動項目之支持下，酒店房價及入住率上升所致。OUE 集團成功投得位於樟宜機場第二航廈之新酒店 (即樟宜機場英迪格酒店) 之租賃及發展。預期該酒店將於 2028 年或之前落成並全面投入營運，其將採用節能設計與低耗能營運相結合，旨在成為新加坡首間零耗能酒店。

OUE Healthcare Limited (「OUEH」，連同其附屬公司，統稱「OUEH集團」)為OUE之附屬公司，於凱利板(新交所由保薦人監察之上市平台)上市。OUEH為一間於高增長亞洲市場經營及擁有優質醫療保健資產之區域性醫療保健集團。於2024年6月30日，OUE集團擁有OUEH約70.36%之股本權益。

於Healthway Medical Corporation Limited (「Healthway」)成功進行退市要約及自願除牌後，OUEH集團持有Healthway 26.24%之權益，並將其區域醫療保健生態系統擴大至包括超過130間診所及醫療中心，提供涵蓋基層、中層及輔助護理之全方位服務。OUEH集團於新加坡之投資組合亦包括O2 Healthcare集團，該集團目前具備一隊擁有心胸外科、胸腔醫學及重症監護之專業知識之受訓專科醫生。O2 Healthcare集團在新加坡之團隊由11名呼吸系統科醫生及兩名心胸外科醫生組成。憑藉在OUEH集團內創造協同效應之機遇，OUEH集團致力為其所有垂直醫療保健業務建立一個地區合作平台，藉以促進區內業務之增長及發展，並擴大業務規模。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，該醫院合共擁有100張床位。常熟醫院為常熟、蘇州及長三角地區患者提供優質產科、婦科、兒科及其他相關醫療服務。儘管面對出生率不斷下降之挑戰，常熟醫院之管理團隊一直加大其營銷及品牌推廣力度，並調整其業務策略及服務供應，以切合病人不斷轉變之需求。深圳招商力寶太子灣醫院(「太子灣醫院」)正處於籌備工作之最後階段，有望於2024年底或2025年初啟用。太子灣醫院將會成為提供符合國際標準服務之高端綜合性醫院，以切合大灣區富裕人士不斷提高之需求。常熟醫院及太子灣醫院均為OUEH集團與招商局集團之合營企業。

於2024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」)約44.95%之權益(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，專注於投資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項目。於2024年6月30日，First REIT擁有32項物業，包括位於日本之14間護老院、位於印尼之11間醫院、2間綜合醫院及商場、一間綜合醫院及酒店以及一間酒店及鄉村俱樂部，以及位於新加坡之3間護老院。由於日本及新加坡之高齡人口急速增長，預期護老院等護老設施之需求於中長期內將會持續。於印尼，隨著富裕人士不斷增多，對優質醫療保健服務之需求亦日益增加。亞洲人口急速老化所帶來之結構性因素為長者護理基礎設施及優質醫療保健服務之長遠增長提供支持。First REIT之醫療保健投資組合亦已作好準備，把握這人口統計大趨勢。

作為其60週年誌慶之一部分，OUE宣派特別股息每股0.02坡元，並根據平等買入計劃進行場外購買OUE普通股(「OUE股份」)(「要約」)，以總代價約105,000,000坡元購買84,038,036股OUE股份。要約旨在回報OUE股東及提升長期股東價值。於2024年7月5日要約完成後，LAAPL集團於OUE之股本權益輕微減少至約72.93%。

本集團於本期間自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業虧損430,000,000港元(2023年一溢利93,000,000港元)。本期間虧損主要由於OUE集團所佔一間按權益法入賬之投資對象之業績所致，其於中國之業務因中國現行物業市場放緩及現時經濟環境而受到不利影響。該所佔按權益法入賬之投資對象之虧損屬非現金性質，並無對OUE集團之營運現金流及企業融資要求有重大影響。加上本期間於儲備內所佔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之公平值虧損，於2024年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額減少至9,500,000,000港元(2023年12月31日一10,300,000,000港元)。

### 物業發展

由於中國物業市場持續低迷，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2,000,000港元(2023年 — 3,000,000港元)。

### 財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2024年6月30日，其資產總值為10,300,000,000港元(2023年12月31日 — 11,200,000,000港元)。於2024年6月30日，與物業有關之資產為10,200,000,000港元(2023年12月31日 — 11,000,000,000港元)，佔資產總值之99%(2023年12月31日 — 99%)。負債總額為600,000,000港元(2023年12月31日 — 500,000,000港元)。於2024年6月30日，現金及現金等價物為100,000,000港元(2023年12月31日 — 100,000,000港元)。於2024年6月30日，流動比率為4.2(2023年12月31日 — 4.6)。

於2024年6月30日，本集團之銀行貸款為497,000,000港元(2023年12月31日 — 466,000,000港元)。所有銀行貸款均為非流動負債、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2024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5.1%(2023年12月31日 — 4.4%)。

於2024年6月30日，本公司之權益持有人應佔資產淨值為9,700,000,000港元(2023年12月31日 — 10,600,000,000港元)。此相等於每股4.9港元(2023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(2023年12月31日 — 無)。

於2024年6月30日，本集團並無資本承擔(2023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。

### 員工與薪酬

於2024年6月30日，本集團有23名全職僱員(2023年6月30日 — 40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6,000,000港元(2023年 — 12,000,000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

預計本年度之全球增長平穩。新加坡貿易及工業部收窄新加坡2024年國內生產總值增長預測範圍，由之前1.0%至3.0%收窄至介乎2.0%至3.0%。在政府支持下，預期中國內地之經濟有望走強。然而，中國內地之物業市場或需較長時間方能復甦。鑒於通脹壓力持續，先進經濟體及發展中經濟體之央行可能對貨幣寬鬆政策保持審慎態度。地緣政治及貿易衝突升溫或會減弱營商氣氛及增加生產成本，繼而拖累全球貿易及投資。在充滿挑戰之經營環境中，本集團及其合營企業將繼續謹慎地管理其業務並監察其資產及投資，並審慎管理資金。

## 附加資料

### 中期股息

董事已議決宣佈不會就截至2024年6月30日止六個月派付任何中期股息(2023年—無)。

### 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2024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：

#### 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	家族權益 (配偶權益)	公司權益	其他權益	權益總數	權益總數佔 已發行股份之 概約百分比
	(為實益 擁有人)		(受控法團權益)			

#### 本公司每股面值0.10港元之普通股股份數目

李棕	-	-	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
李國輝	350	350	-	-	700	0.00
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
李國輝	48	48	-	-	96	0.00

#### 力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)普通股股份數目

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

## 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2024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2024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0.10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2024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2024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2024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
Broadwell Overseas Holdings Limited	(a)	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
Healthway Medical Corporation Limited (「Healthway」)	(e)	普通股	3,038,634,828	67
Hennessy Holdings Limited	(f)	普通股	1	100
Huge Success Limited	(f)	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	(g)	普通股	1	100
Lippo Investments Limited	(a)	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	(a)	普通股	2	100
Multi-World Builders & Development Corporation	(a)	普通股	4,080	51
PT Matahari Department Store Tbk.	(h)	普通股	1,549,633,796	68.56
Skyscraper Realty Limited	(f)	普通股	10	100
Superfood Retail Limited (「Superfood」)	(i)	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

## 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 73.65% 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 2024 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) 於該等股份中，253,865,182 股普通股股份由 Continental Equity Inc. (「Continental Equity」) 持有；1,594,776,083 股普通股股份由 Gentle Care Pte. Ltd. (「Gentle Care」) 持有及 1,189,993,563 股普通股股份由 OUE 間接擁有 70.36% 權益之附屬公司 OUEH Investments Pte. Ltd. 持有。Continental Equity 及 Gentle Care 為力寶華潤間接擁有 100% 權益之附屬公司。因此，李博士被視作擁有 Healthway 合共 3,038,634,828 股普通股股份之權益，約佔 Healthway 已發行股份之 67%。有關李博士於 OUE 及力寶華潤之權益之詳情於上文附註(b)、(i)及(iii)披露。
- (f) 該／該等股份由力寶 100% 直接持有。有關李博士於力寶之權益之詳情於上文附註(i)披露。
- (g) 該股份由 Lippo Capital Group 100% 直接持有。

## 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：(續)

- (h) 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。
- (i) 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。Nine Heritage、Pantogon、Jeremiah及Max Turbo為力寶華潤之附屬公司。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OUE及力寶華潤之權益之詳情於上文附註(b)、(i)及(iii)披露。

於2024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2024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2024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2024年4月1日起，付予各董事之董事袍金由每月22,100港元調整為每月22,900港元。
2. 自2024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7,300港元及每月4,700港元調整為每月7,600港元及每月4,900港元。
3. 李聯煒先生由本公司之行政總裁調職為副主席，自2024年6月7日起生效。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2024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2024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
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)直接持有本公司之普通股股份1,477,715,492股，約佔本公司已發行股份之73.95%。
2. 力寶直接擁有Hennessy已發行股本之100%。
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。

## 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(續)

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於2024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2024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。

### 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)

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。

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2024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2,190,572,000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2024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2024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C1所載之企業管治守則之守則條文。

## 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C3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  
李國輝

香港，2024年8月27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2024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	1,285,657
固定資產	4,345,415
投資物業	30,173,262
使用權資產	211,658
於按權益法入賬投資對象之權益	8,526,620
持作銷售之物業	236,479
按公平值計入其他全面收益之財務資產	701,510
按公平值計入損益之財務資產	17,079
應收賬款、預付款項及其他資產	1,335,312
現金及現金等價物	1,923,944
分類為持作銷售之資產	198,782
其他資產淨值	44,462
銀行及其他貸款	(18,605,919)
租賃負債	(199,922)
應付賬款、應計款項及其他負債	(1,870,108)
應付稅項	(321,610)
股東墊款	(3,348,069)
遞延稅項負債	(693,825)
非控股權益	(16,244,704)
	7,716,023
本集團應佔之權益(附註)	9,966,819

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份。

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

李棕博士(主席)

李聯煒先生, BBS, JP(副主席)

李國輝先生(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

夏慤道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)