

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HONGKONG CHINESE LIMITED

香港華人有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：655)

中期業績

截至2021年6月30日止六個月

香港華人有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同截至2020年9月30日止六個月(「2020年」)之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	未經審核 截至以下日期止六個月	
		2021年 6月30日 千港元	2020年 9月30日 千港元
持續經營業務			
收入	4	41,159	63,167
銷售成本		(3,216)	(16,453)
溢利總額		37,943	46,714
行政開支		(17,255)	(15,723)
其他經營開支	6	(9,766)	(11,183)
其他收益／(虧損) — 淨額	5	(117)	2,747
融資成本		(8,356)	(6,988)
所佔聯營公司業績		5,035	6,266
所佔合營企業業績	7	170,133	(733,589)
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	6	177,617	(711,756)
所得稅	8	(2,178)	(7,827)
期內持續經營業務之溢利／(虧損)		175,439	(719,583)
已終止經營業務			
期內已終止經營業務之溢利	9	—	134,599
期內溢利／(虧損)		175,439	(584,984)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		176,035	(585,419)
非控股權益		(596)	435
		175,439	(584,984)
		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			
— 期內溢利／(虧損)		8.8	(29.3)
— 持續經營業務之溢利／(虧損)		8.8	(36.0)

簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至以下日期止六個月 2021年 6月30日 千港元	2020年 9月30日 千港元
期內溢利／(虧損)	<u>175,439</u>	<u>(584,984)</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	(7,449)	25,703
就清算海外業務重新分類至損益之匯兌差額	-	(5,720)
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)：		
折算海外業務之匯兌差額	(92,314)	325,953
其他儲備	32,816	(17,127)
出售一間合營企業權益之調整	-	282
於其後期間可重新分類至損益之		
其他全面收入／(虧損)淨額(扣除稅項)	<u>(66,947)</u>	<u>329,091</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	(7)	10
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	(9,125)	(7,525)
於其後期間將不會重新分類至損益之		
其他全面虧損淨額(扣除稅項)	<u>(9,132)</u>	<u>(7,515)</u>
期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	<u>(76,079)</u>	<u>321,576</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>99,360</u>	<u>(263,408)</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	99,726	(264,587)
非控股權益	(366)	1,179
	<u>99,360</u>	<u>(263,408)</u>
本公司權益持有人應佔期內		
全面收入／(虧損)總額：		
—來自持續經營業務	99,726	(399,987)
—來自已終止經營業務	-	135,400
	<u>99,726</u>	<u>(264,587)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
固定資產		19,678	22,854
投資物業		152,891	152,385
使用權資產		371	510
於聯營公司之權益		409,931	411,510
於合營企業之權益	7	10,303,746	10,174,850
按公平值計入其他全面收益之財務資產		89	97
按公平值計入損益之財務資產		2,900	2,880
		<u>10,889,606</u>	<u>10,765,086</u>
流動資產			
持作銷售之物業		68,012	69,298
發展中物業		29,534	31,509
貸款及墊款		8,443	8,827
應收賬款、預付款項及其他資產	12	2,445	4,351
按公平值計入損益之財務資產		10,624	11,121
可收回稅項		136	120
現金及現金等價物		122,182	198,489
		<u>241,376</u>	<u>323,715</u>
流動負債			
銀行及其他貸款		–	145,417
租賃負債		268	267
其他應付賬款、應計款項及其他負債		18,522	54,578
應付稅項		50,810	52,693
		<u>69,600</u>	<u>252,955</u>
流動資產淨值		<u>171,776</u>	<u>70,760</u>
資產總值減流動負債		<u>11,061,382</u>	<u>10,835,846</u>

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債		
銀行及其他貸款	315,778	130,000
租賃負債	115	254
遞延稅項負債	17,632	17,836
	<u>333,525</u>	<u>148,090</u>
資產淨值	<u>10,727,857</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	8,709,926	8,669,459
	<u>10,708,206</u>	10,667,739
非控股權益	19,651	20,017
	<u>10,727,857</u>	<u>10,687,756</u>

附註：

1. 編製基準

本中期業績乃未經審核、簡明及已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六適用之披露規定而編製。本中期業績不包括年度財務報告書所需之全部資料及披露事項，並應與本集團截至2020年12月31日止九個月之年度財務報告書一併閱讀。本中期業績已經本公司之審核委員會審閱。

本公司之財政年度結算日由3月31日更改為12月31日後，本財政期間涵蓋自2021年1月1日起至2021年6月30日止之六個月期間，而比較期間則涵蓋自2020年4月1日起至2020年9月30日止之六個月期間。

2. 會計政策及披露之變動

編製本中期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，惟於本中期業績期間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(下文統稱為「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、 利率基準改革—第二階段

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

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)

應用經修訂香港財務報告準則對本中期業績並無重大財務影響。除香港財務報告準則第16號之修訂外，本集團並無於本財務期間應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

3. 分部資料

就管理而言，本集團業務架構乃按其產品及服務分為若干業務單位，報告營運分部如下：

- (a) 物業投資分部包括有關出租及轉售物業之投資；
- (b) 物業發展分部包括發展及出售物業；
- (c) 財務投資分部包括在貨幣市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括持作買賣及作長遠策略性用途之證券投資；及
- (e) 「其他」分部主要包括放款及提供項目管理服務。

銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務，已於截至2020年9月30日止六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。

	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	
截至2021年6月30日止六個月 收入—外來	<u>34,569</u>	<u>3,622</u>	<u>188</u>	<u>333</u>	<u>2,447</u>	<u>41,159</u>	—	<u>41,159</u>
分部業績	<u>22,417</u>	<u>(1,429)</u>	<u>188</u>	<u>788</u>	<u>639</u>	<u>22,603</u>	—	<u>22,603</u>
未分配之企業開支 所佔聯營公司業績	—	5,035	—	—	—	(20,154)	—	(20,154)
所佔合營企業業績	170,153	(20)	—	—	—	170,133	—	170,133
除稅前溢利						<u>177,617</u>	—	<u>177,617</u>
其他分部資料：								
資本開支(附註)	39	—	—	—	—	39	—	39
折舊	(6)	—	—	—	(136)	(142)	—	(142)
利息收入	30,918	—	188	—	128	31,234	—	31,234
融資成本	(8,347)	—	—	—	(9)	(8,356)	—	(8,356)
出售固定資產之虧損	—	(29)	—	—	—	(29)	—	(29)
按公平值計入損益之財務工具 之公平值收益淨額	—	—	—	459	—	459	—	459
未分配項目： 折舊						<u>(2,884)</u>		<u>(2,884)</u>
截至2020年9月30日止六個月 收入—外來	<u>33,385</u>	<u>28,224</u>	<u>130</u>	<u>226</u>	<u>1,202</u>	<u>63,167</u>	—	<u>63,167</u>
分部業績	<u>17,961</u>	<u>15,380</u>	<u>130</u>	<u>(67)</u>	<u>1,440</u>	<u>34,844</u>	<u>134,883</u>	<u>169,727</u>
未分配之企業開支 所佔聯營公司業績	—	6,266	—	—	—	(19,277)	—	(19,277)
所佔合營企業業績	(733,576)	(13)	—	—	—	(733,589)	(284)	(733,873)
除稅前溢利/(虧損)						<u>(711,756)</u>	<u>134,599</u>	<u>(577,157)</u>
其他分部資料：								
資本開支(附註)	5	—	—	—	—	5	—	5
折舊	(4)	—	—	—	—	(4)	—	(4)
利息收入	30,573	—	130	—	114	30,817	—	30,817
融資成本	(6,988)	—	—	—	—	(6,988)	—	(6,988)
出售一間合營企業權益之收益 就清算海外業務重新分類至 損益表之已變現折算收益	—	—	—	—	—	—	181,663	181,663
按公平值計入損益之財務工具 之公平值虧損淨額	—	5,714	—	—	6	5,720	—	5,720
投資物業之公平值虧損	(3,323)	—	—	—	—	(3,323)	—	(3,323)
未分配項目： 資本開支(附註)						285		285
折舊						<u>(2,925)</u>		<u>(2,925)</u>

附註： 資本開支包括增添固定資產。

	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2021年6月30日(未經審核)						
分部資產	182,267	87,540	106,372	13,613	8,922	398,714
於聯營公司之權益	6,769	403,148	-	-	14	409,931
於合營企業之權益	10,302,154	1,592	-	-	-	10,303,746
未分配資產						18,591
資產總值						<u>11,130,982</u>
分部負債	321,266	9,609	-	-	416	331,291
未分配負債						71,834
負債總額						<u>403,125</u>
於2020年12月31日(經審核)						
分部資產	177,143	90,825	186,523	14,098	10,129	478,718
於聯營公司之權益	6,963	404,547	-	-	-	411,510
於合營企業之權益	10,173,212	1,638	-	-	-	10,174,850
未分配資產						23,723
資產總值						<u>11,088,801</u>
分部負債	280,310	11,655	-	-	1,636	293,601
未分配負債						107,444
負債總額						<u>401,045</u>

4. 收入

來自持續經營業務之收入分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 千港元	2020年 9月30日 千港元
來自客戶合約之收入：		
出售物業	3,622	28,224
提供項目管理服務	2,296	334
	<u>5,918</u>	<u>28,558</u>
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	3,651	2,812
利息收入	31,234	30,817
股息收入	333	226
其他	23	754
	<u>41,159</u>	<u>63,167</u>

來自客戶合約之收入之收入資料分類

分部	物業發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至2021年6月30日止六個月			
貨品或服務類別：			
出售物業	3,622	–	3,622
提供項目管理服務	–	2,296	2,296
來自客戶合約之收入總額	<u>3,622</u>	<u>2,296</u>	<u>5,918</u>
地區市場：			
中國內地	3,622	–	3,622
新加坡共和國	–	2,296	2,296
來自客戶合約之收入總額	<u>3,622</u>	<u>2,296</u>	<u>5,918</u>
確認收入時間：			
於某一時間點轉讓之貨品	3,622	–	3,622
隨時間轉讓之服務	–	2,296	2,296
來自客戶合約之收入總額	<u>3,622</u>	<u>2,296</u>	<u>5,918</u>
截至2020年9月30日止六個月			
貨品或服務類別：			
出售物業	28,224	–	28,224
提供項目管理服務	–	334	334
來自客戶合約之收入總額	<u>28,224</u>	<u>334</u>	<u>28,558</u>
地區市場：			
中國內地	28,224	–	28,224
新加坡共和國	–	334	334
來自客戶合約之收入總額	<u>28,224</u>	<u>334</u>	<u>28,558</u>
確認收入時間：			
於某一時間點轉讓之貨品	28,224	–	28,224
隨時間轉讓之服務	–	334	334
來自客戶合約之收入總額	<u>28,224</u>	<u>334</u>	<u>28,558</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6月30日止六個月			
來自外來客戶合約之收入	3,622	2,296	5,918
來自其他來源之收入—外來	—	151	151
	<u>3,622</u>	<u>2,447</u>	<u>6,069</u>
分部收入總額	<u>3,622</u>	<u>2,447</u>	<u>6,069</u>
截至2020年9月30日止六個月			
來自外來客戶合約之收入	28,224	334	28,558
來自其他來源之收入—外來	—	868	868
	<u>28,224</u>	<u>1,202</u>	<u>29,426</u>
分部收入總額	<u>28,224</u>	<u>1,202</u>	<u>29,426</u>

5. 其他收益／(虧損) — 淨額

	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 千港元	2020年 9月30日 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	392	338
投資基金	47	(540)
強制分類為按公平值計入損益之其他財務資產：		
債務證券	20	(20)
	<u>459</u>	<u>(222)</u>
出售固定資產之虧損	(29)	—
投資物業之公平值虧損	—	(3,323)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	(547)	572
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算收益	—	5,720
	<u>(117)</u>	<u>2,747</u>

6. 持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)

持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 千港元	2020年 9月30日 千港元
利息收入：		
貸款及墊款	31,046	30,687
其他	188	130
固定資產折舊	(2,894)	(2,929)
使用權資產折舊	(132)	–
法律及專業費用 [#]	(1,556)	(2,992)
顧問及服務費用 [#]	(2,906)	(3,406)
已售物業成本	(1,969)	(15,344)

[#] 該等款項已計入簡明綜合損益表之「其他經營開支」內。

7. 所佔合營企業業績／於合營企業之權益

於合營企業之權益主要包括本集團於Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」) 之權益。LAAPL為就持有OUE Limited (「OUE」，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於新加坡證券交易所有限公司 (「新交所」) 主板上市。OUE集團主要從事發展及管理遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業之資產。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2021年6月30日止六個月，本集團所佔LAAPL之溢利為172,600,000港元(截至2020年9月30日止六個月一所佔虧損731,195,000港元)。該轉變主要來自截至2021年6月30日止六個月合營企業之財務資產之公平值收益，而於截至2020年9月30日止六個月則確認其投資物業之公平值虧損。於2021年6月30日，本集團於LAAPL之權益約為10,159,973,000港元(2020年12月31日—10,031,054,000港元)。

8. 所得稅

	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 千港元	2020年 9月30日 千港元
香港：		
期內支出	2,300	1,333
往期撥備不足	4	—
遞延	(17)	(26)
	<u>2,287</u>	<u>1,307</u>
中國內地及海外：		
期內支出	128	6,708
遞延	(237)	(188)
	<u>(109)</u>	<u>6,520</u>
期內來自持續經營業務之支出總額	<u><u>2,178</u></u>	<u><u>7,827</u></u>

香港利得稅乃按稅率8.25%或16.5%(截至2020年9月30日止六個月—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，按期內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為25%及17%(截至2020年9月30日止六個月—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9月30日止六個月之銀行業務之業績呈列如下：

	截至2020年 9月30日止 六個月 千港元
	附註
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><u>135,400</u></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(截至2020年9月30日止六個月—約1,998,280,000股普通股)計算。

	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 千港元	2020年 9月30日 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	176,035	(720,018)
來自已終止經營業務	—	134,599
	<u>176,035</u>	<u>(585,419)</u>

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

截至2021年6月30日及2020年9月30日止六個月，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

11. 中期股息

	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 千港元	2020年 9月30日 千港元
已宣派之中期股息—無 (截至2020年9月30日止六個月—每股普通股1港仙)	—	19,983

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	2020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	25	25
31至60日	43	25
	<u>68</u>	<u>50</u>

業務回顧

概覽

本期間，全球展開疫苗接種計劃後，主要經濟體迎來經濟復甦，但2019冠狀病毒病疫情(「疫情」)未見平息，具有更高傳染性之新變種病毒損害全球各地之營商表現及公眾健康。

本期間業績

本公司之財政年度結算日由3月31日更改為12月31日後，本期間涵蓋自2021年1月1日起至2021年6月30日止之六個月期間，而2020年比較期間則涵蓋自2020年4月1日起至2020年9月30日止之六個月期間。

本集團於本期間錄得股東應佔綜合溢利約176,000,000港元(2020年—虧損約585,000,000港元)。該轉變主要來自本期間合營企業之財務資產之公平值收益，而於2020年則確認其投資物業公平值虧損。

本期間來自物業投資及發展業務之貢獻佔持續經營業務之收入總額93%(2020年—98%)。本期間來自持續經營業務之收入減少至約41,000,000港元(2020年—約63,000,000港元)。減少乃由於本期間內本集團完成出售之持作銷售之物業減少所致。

本集團之其他經營開支主要包括法律及專業費用以及顧問及服務費用。本期間來自持續經營業務之其他經營開支約為10,000,000港元(2020年—約11,000,000港元)。

物業投資

物業投資業務之分部收入主要來自本集團投資物業之經常性租金收入及授予本公司合營企業之貸款利息收入。本期間之分部收入約為35,000,000港元(2020年—約33,000,000港元)。本期間未計入本集團所佔合營企業業績前之分部溢利約為22,000,000港元(2020年—約18,000,000港元)。

於2021年6月30日，本公司之主要合營企業LAAPL透過其附屬公司(連同LAAPL，統稱「LAAPL集團」)持有OUE股本權益約70.4%之控股權。OUE於新交所主板上市。OUE集團主要從事發展及管理遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業之資產。其直接擁有華聯城購物廊，一個位於新加坡可出租淨面積約13,000平方米之時尚生活零售商場。

於2021年6月30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49.0%之權益(其中包括OUE集團之48.1%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1,077間客房之新加坡文華大酒店、毗鄰之文華購物廊、提供563間客房之新加坡樟宜機場皇冠假日酒店以及位於中華人民共和國(「**中國**」)上海之力寶廣場之物業，其辦公室及零售面積超過200,000平方米，共提供1,640間高檔酒店客房。其為新交所主板上市其中一個最大型且多元化之房地產投資信託，於2021年6月30日，資產總值約為5,800,000,000坡元(約33,700,000,000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%權益之投資，協定價值為1,267,500,000坡元(約7,400,000,000港元)。新加坡文華大酒店就品牌轉型成為Hilton Singapore Orchard之資產提升工程繼續如期進行，該物業按計劃將於2022年1月重新開業，成為希爾頓在亞太區最大之物業及其在新加坡之旗艦店。該物業將提供更多會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽活動之設施、全新翻新客房及升級餐飲選擇。在疫情相關限制最終獲放寬時，該物業將具備充足條件把握新加坡酒店業復甦之先機。

於本期間，儘管疫情及相關安全管理措施導致業務活動受阻，惟隨著疫苗接種計劃展開後，OUE集團旗下商業物業之經營表現維持穩定。於2021年6月30日，OUE C-REIT組合之商業(辦公室及零售)分部之承諾租用率維持於91.7%之穩定水平。鑒於實施較2020年嚴謹之旅遊限制及安全措施，酒店業務之客房入住率及宴會銷售均大幅下跌。

於2021年6月30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集團採取三管齊下之增長策略，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間持續提供穩定租金收入之優質護老院。除了於中國之無錫力寶錫南醫院持續運作外，常熟招商力寶婦產科醫院及位於中國深圳之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，OUELH集團3間位於緬甸之合營企業醫院於本期間維持運作。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6月30日，OUE集團(主要透過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28.5%權益。First REIT為一項醫療保健房地產投資信託，其投資於產生收入之多元化亞洲房地產組合及/或主要作醫療保健及/或醫療保健相關用途之房地產相關資產。於2021年6月30日，First REIT擁有20項物業，包括16項位於印尼、3項位於新加坡及1項位於南韓之物業。於本期間，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2021年7月，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 (「**Matahari**」，於PT Bursa Efek Indonesia (印尼證券交易所)上市)合共約32.0%之權益，成為Matahari之單一最大股東。Matahari及其附屬公司均從事消費品零售業務。有關投資將有助OUE集團拓展其消費品分部至日益增長之印尼市場。

本集團於本期間自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利約173,000,000港元(2020年一所佔虧損約731,000,000港元)。該轉變主要來自本期間合營企業之財務資產之公平值收益，而於2020年則確認其投資物業之公平值虧損。於2021年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額約為10,200,000,000港元(2020年12月31日一約10,000,000,000港元)。

物業發展

本期間內本集團出售部分位於中國北京之力寶廣場餘下物業。分部收入約為4,000,000港元(2020年一約28,000,000港元)。未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前，分部於本期間錄得虧損約1,000,000港元(2020年一溢利約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期間內完成出售。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5,000,000港元(2020年一約6,000,000港元)。

財務及證券投資

本集團管理其投資組合，並尋求機會提升收益率。財務及證券投資業務於本期間之收入總額約為500,000港元(2020年一約400,000港元)。財務及證券投資業務於本期間錄得溢利淨額約1,000,000港元(2020年一約100,000港元)。

財務狀況

本集團之財務狀況仍然穩健。於2021年6月30日，其資產總值約為11,100,000,000港元(2020年12月31日 — 約11,100,000,000港元)。於2021年6月30日，與物業有關之資產約為11,000,000,000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6月30日，負債總額約為403,000,000港元(2020年12月31日 — 約401,000,000港元)。於2021年6月30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6月30日，流動比率增加至3.5(2020年12月31日 — 1.3)。

於2021年6月30日，本集團之銀行及其他貸款約為316,000,000港元(2020年12月31日 — 約275,000,000港元)，當中包括銀行貸款約316,000,000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，並於本期間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6月30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2.9%(2020年12月31日 — 2.6%)。

於2021年6月30日，本公司之權益持有人應佔資產淨值仍然令人滿意，約為10,700,000,000港元(2020年12月31日 — 約10,700,000,000港元)，相等於每股5.4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。

於本期間結束時，本集團並無未償還之重大或然負債，本集團之資產亦概無作出抵押(2020年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6月30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6月30日之僱員人數為41名(2020年9月30日 — 41名僱員)。於本期間內計入損益表之員工成本(包括董事酬金)約為12,000,000港元(2020年 — 約10,000,000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

全球展開疫苗接種工作為推動各國經濟復甦以及放寬封鎖及其他檢疫措施之主要因素。尤其是，新加坡在其全面疫苗接種覆蓋率達致高水平後開始逐漸放寬旅遊限制。然而，即使是高接種率國家亦出現病毒爆發(特別是由於新變種病毒所引致)，預示著疫情將對其他地區之經濟及商業活動復甦構成風險，加上地緣政治方面籠罩不明朗因素，本集團及其合營企業將保持警惕。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，同時審慎管理其財務資源及開支。

中期股息

董事已議決宣佈就本期間不會派付任何中期股息(2020年—每股1港仙)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。董事會相信，良好之企業管治常規對保持及提升投資者信心愈趨重要。企業管治規定經常改變，因此董事會不時檢討其企業管治常規，以確保達致公眾及股東期望、符合法律及專業標準，並反映本地及國際最新之發展。董事會將繼續致力取得高質素之企業管治，以保障股東權益及提升股東價值。

就董事所知及所信，董事認為本公司於本期間已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。

審核委員會

本公司已設立審核委員會(「委員會」)。委員會現有成員包括三名獨立非執行董事，即徐景輝先生(主席)、容夏谷先生及梁英傑先生，以及一名非執行董事陳念良先生。委員會已與本公司之管理層審閱本集團所採納之會計原則與實務及財務報告事宜，包括審閱本集團本期間之未經審核綜合中期財務報告書。

承董事會命
香港華人有限公司
行政總裁
李聯煒

2021年8月30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