

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2022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2022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2021年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收入	4	36,656	41,159
銷售成本		(945)	(3,216)
<b>溢利總額</b>		<b>35,711</b>	<b>37,943</b>
行政開支		(18,181)	(17,255)
其他經營開支	6	(9,860)	(9,766)
其他收益／(虧損) — 淨額	5	19,745	(117)
融資成本		(3,785)	(8,356)
所佔聯營公司業績		6,393	5,035
所佔合營企業業績	7	268,653	170,133
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>298,676</b>	<b>177,617</b>
所得稅	8	(2,048)	(2,178)
<b>期內溢利</b>		<b>296,628</b>	<b>175,439</b>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		297,144	176,035
非控股權益		(516)	(596)
		<b>296,628</b>	<b>175,439</b>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		14.9	8.8

## 簡明綜合全面收益表

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月

	未經審核	
	截至 6 月 30 日止六個月	
	2022 年	2021 年
	千港元	千港元
期內溢利	<u>296,628</u>	<u>175,439</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	(21,791)	(7,449)
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	(449,488)	(92,314)
其他儲備	<u>51,931</u>	<u>32,816</u>
於其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額（扣除稅項）	<u>(441,037)</u>	<u>(66,947)</u>
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	(14)	(7)
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	<u>(281,634)</u>	<u>(9,125)</u>
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）	<u>(281,648)</u>	<u>(9,132)</u>
期內其他全面虧損（扣除稅項）	<u>(722,685)</u>	<u>(76,079)</u>
期內全面收入／（虧損）總額	<u>(426,057)</u>	<u>99,360</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(424,670)	99,726
非控股權益	<u>(1,387)</u>	<u>(366)</u>
	<u>(426,057)</u>	<u>99,360</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於 2022 年 6 月 30 日

	附註	2022 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2021 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
固定資產		14,127	17,207
投資物業		147,114	151,491
使用權資產		107	240
於聯營公司之權益	11	363,212	365,888
於合營企業之權益	7	10,409,201	10,789,640
按公平值計入其他全面收益之財務資產		71	91
按公平值計入損益之財務資產		3,200	3,100
		<b>10,937,032</b>	<b>11,327,657</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		67,197	69,663
發展中物業		24,479	28,471
貸款及墊款		7,693	8,210
應收賬款、預付款項及其他資產	12	2,395	3,189
按公平值計入損益之財務資產		8,098	10,684
可收回稅項		162	157
現金及現金等價物		128,298	122,211
		<b>238,322</b>	<b>242,585</b>
<b>流動負債</b>			
租賃負債		112	251
其他應付賬款、應計款項及其他負債		21,182	26,309
應付稅項		35,450	34,731
		<b>56,744</b>	<b>61,291</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>181,578</b>	<b>181,294</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>11,118,610</b>	<b>11,508,951</b>

	附註	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	13	<b>334,333</b>	272,556
遞延稅項負債		<b>14,900</b>	15,572
		<b>349,233</b>	288,128
<b>資產淨值</b>			
		<b>10,769,377</b>	11,220,823
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		<b>1,998,280</b>	1,998,280
儲備		<b>8,752,322</b>	9,202,381
		<b>10,750,602</b>	11,200,661
非控股權益		<b>18,775</b>	20,162
		<b>10,769,377</b>	11,220,823

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 2021 年 12 月 31 日止年度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。

## 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 2021 年 12 月 31 日止年度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 3 號之修訂	對概念框架之提述
香港會計準則第 16 號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第 37 號之修訂	虧損合同 — 履行合同之成本
2018 年至 2020 年香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號隨附之說明性示例及香港會計準則第 41 號之修訂

採納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。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。

	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
<b>截至 2022 年 6 月 30 日止六個月</b>						
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						(21,371)
所佔聯營公司業績	-	6,393	-	-	-	6,393
所佔合營企業業績	268,653	-	-	-	-	268,653
除稅前溢利						298,676
<b>其他分部資料：</b>						
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)

**截至 2021 年 6 月 30 日止六個月**

收入 — 外來	34,569	3,622	188	333	2,447	41,159
分部業績	22,417	(1,429)	188	788	639	22,603
未分配之企業開支						(20,154)
所佔聯營公司業績	-	5,035	-	-	-	5,035
所佔合營企業業績	170,153	(20)	-	-	-	170,133
除稅前溢利						177,617
<b>其他分部資料：</b>						
資本開支 (附註)	39	-	-	-	-	39
折舊	(6)	-	-	-	(136)	(142)
利息收入	30,918	-	188	-	128	31,234
融資成本	(8,347)	-	-	-	(9)	(8,356)
出售固定資產之虧損	-	(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
未分配項目：						
折舊						(2,884)

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 2022 年 6 月 30 日 (未經審核)						
分部資產	180,763	80,795	108,937	11,369	7,873	389,737
於聯營公司之權益	6,051	357,161	-	-	-	363,212
於合營企業之權益	10,409,201	-	-	-	-	10,409,201
未分配資產						13,204
資產總值						<u>11,175,354</u>
分部負債	338,613	9,685	-	-	215	348,513
未分配負債						57,464
負債總額						<u>405,977</u>
於 2021 年 12 月 31 日 (經審核)						
分部資產	185,303	87,348	102,920	13,875	8,521	397,967
於聯營公司之權益	6,520	359,368	-	-	-	365,888
於合營企業之權益	10,789,640	-	-	-	-	10,789,640
未分配資產						16,747
資產總值						<u>11,570,242</u>
分部負債	278,218	10,491	-	-	344	289,053
未分配負債						60,366
負債總額						<u>349,419</u>

#### 4. 收入

收入分析如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2022 年 千港元	2021 年 千港元
來自客戶合約之收入：		
出售物業	-	3,622
提供項目管理服務	1,534	2,296
	<u>1,534</u>	<u>5,918</u>
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	4,010	3,651
利息收入	30,788	31,234
股息收入	314	333
其他	10	23
	<u>36,656</u>	<u>41,159</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
<b>截至 2022 年 6 月 30 日止六個月</b>			
貨品或服務類別：			
提供項目管理服務	-	1,534	1,534
來自客戶合約之收入總額	-	1,534	1,534
地區市場：			
新加坡共和國	-	1,534	1,534
來自客戶合約之收入總額	-	1,534	1,534
確認收入時間：			
隨時間轉讓之服務	-	1,534	1,534
來自客戶合約之收入總額	-	1,534	1,534
<b>截至 2021 年 6 月 30 日止六個月</b>			
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	3,622	2,296	5,918
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	3,622	2,296	5,918
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	3,622	2,296	5,918

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
<b>截至 2022 年 6 月 30 日止六個月</b>			
來自外來客戶合約之收入	-	1,534	1,534
來自其他來源之收入 — 外來	-	132	132
分部收入總額	-	1,666	1,666
<b>截至 2021 年 6 月 30 日止六個月</b>			
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
分部收入總額	3,622	2,447	6,069

#### 5. 其他收益／（虧損）— 淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2022 年 千港元	2021 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	(1,452)	392
債務證券	100	20
投資基金	(3)	47
	(1,355)	459
出售固定資產之虧損	-	(29)
匯兌虧損 — 淨額	(589)	(547)
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	-
	19,745	(117)

## 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	
	2022 年	2021 年
	千港元	千港元
利息收入：		
貸款及墊款	30,601	31,046
其他	187	188
固定資產折舊	(2,795)	(2,894)
使用權資產折舊	(130)	(132)
法律及專業費用 <sup>#</sup>	(1,682)	(1,556)
顧問及服務費用 <sup>#</sup>	(2,905)	(2,906)
已售物業成本	-	(1,969)

<sup>#</sup> 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 2022 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 271,049,000 港元（2021 年 — 172,600,000 港元）。溢利增加主要是由於截至 2022 年 6 月 30 日止六個月合營企業之酒店業務表現有所改善及其財務資產之公平值收益淨額以及來自其按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻增加所致。於 2022 年 6 月 30 日，本集團於 LAAPL 之權益總額約為 10,264,696,000 港元（2021 年 12 月 31 日 — 10,643,213,000 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（「**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、醫療保健及消費行業。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	
	2022 年 千港元	2021 年 千港元
香港：		
期內支出	2,105	2,300
往期撥備不足	-	4
遞延	(10)	(17)
	<u>2,095</u>	<u>2,287</u>
中國內地及海外：		
期內支出	159	128
遞延	(206)	(237)
	<u>(47)</u>	<u>(109)</u>
期內支出總額	<u>2,048</u>	<u>2,178</u>

香港利得稅乃按稅率 8.25% 或 16.5% (2021 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% (2021 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國家／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 (2021 年 — 約 1,998,280,000 股普通股) 計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利

截至 2022 年及 2021 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	
	2022 年 千港元	2021 年 千港元
已宣派之中期股息 — 每股普通股 1 港仙 (2021 年 — 無)	<u>19,983</u>	<u>-</u>

中期股息於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

## 11. 於聯營公司之權益

Greenix Limited (「Greenix」) 被視為本集團之重大聯營公司。於 2022 年 6 月 30 日，本集團於 Greenix 之權益約為 357,161,000 港元 (2021 年 12 月 31 日 — 359,368,000 港元)。Greenix 及其附屬公司於新加坡從事物業發展。

## 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：

	2022 年 6 月 30 日 千港元	2021 年 12 月 31 日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30 日以內	23	48
超逾 60 日	-	87
	<u>23</u>	<u>135</u>

## 13. 銀行貸款

	2022 年 6 月 30 日 千港元	2021 年 12 月 31 日 千港元
無抵押銀行貸款 (附註)	<u>334,333</u>	<u>272,556</u>
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)	<u>334,333</u>	<u>272,556</u>

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。

## 業務回顧

### 概覽

隨著新加坡於本期間對有關2019冠狀病毒病疫情（「**疫情**」）之防疫限制逐步放寬並重開邊境，消費及到訪旅客人數回升令當地營商信心繼續回穩，帶動本集團於新加坡之合營企業之表現明顯改善，而本集團之業務因市況而維持穩定。

### 期內業績

本集團於本期間錄得股東應佔綜合溢利約297,000,000港元（2021年 — 約176,000,000港元）。溢利增加主要來自所佔LAAPL集團之溢利增加，主要由於合營企業之酒店業務表現有所改善及其財務資產之公平值收益淨額以及其按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻增加所致。

本期間之收入約為37,000,000港元（2021年 — 約41,000,000港元）。本期間來自物業投資及發展業務之貢獻佔收入總額94%（2021年 — 93%）。

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約為10,000,000港元（2021年 — 約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公司合營企業之貸款利息收入。本期間之分部收入約為34,000,000港元（2021年 — 約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約為27,000,000港元（2021年 — 約22,000,000港元）。

於2022年6月30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71.3%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、醫療保健及消費行業。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2022年6月30日，其房地產組合估值總額約達9,400,000,000坡元（約53,000,000,000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。

OUE 集團透過其擁有 40% 權益之合營企業參與印尼迅速增長之數碼及消費行業。該合營企業於 2022 年 6 月 30 日擁有 PT Matahari Department Store Tbk（「**MDS**」，於 PT Bursa Efek Indonesia（印尼證券交易所）（「**印交所**」）上市）約 32% 權益。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 2022 年 6 月 30 日，MDS 於印尼 77 個城市中經營 140 間店舖。OUE 集團亦於 PT Multipolar Tbk（「**Multipolar**」，於印交所上市，連同其附屬公司，統稱「**Multipolar 集團**」）擁有約 16% 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。

於2022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49.2%之權益（其中包括OUE集團約48.3%之權益）。OUE C-REIT之7項優質精華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間客房之新加坡烏節希爾頓酒店、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。其為新交所其中一個最大型且多元化之主板上市房地產投資信託，於2022年6月30日，資產總值約為5,800,000,000坡元（約33,000,000,000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重塑後，新加坡烏節希爾頓酒店於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主要購物及娛樂區之中心地段中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。新加坡烏節希爾頓酒店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，其將作好準備把握新加坡酒店業自疫情復甦之先機。

於本期間，由於辦公室租賃動力回升且專注優先處理提高租用率事宜，OUE C-REIT之新加坡辦公室物業之承諾租用率於2022年6月30日上升至約92.9%。文華購物廊之顧客人流及租戶之銷售額分別上升至疫情前約90%及85%之水平。由於新加坡到訪旅客人數以及企業及休閒預訂數目上升導致新加坡烏節希爾頓酒店及樟宜機場皇冠假日酒店之需求旺盛，故整體平均可出租客房收入大幅增加。

於2022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業務。除於中國之無錫力寶錫南醫院正在營運外，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推進。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2022年3月，OUELH集團向First Real Estate Investment Trust（「**First REIT**」，其於新交所主板上市）出售其於日本12間優質護老院之全部權益，代價約為160,600,000坡元（約929,000,000港元），主要以First REIT之新基金單位支付，導致OUELH集團於First REIT之直接權益由約15.3%增加至約33.1%，以及First REIT於緊隨出售後作為OUELH集團之附屬公司綜合入賬。於2022年6月30日，OUE集團透過OUELH集團及First REIT Management Limited（為First Real之管理人）擁有First REIT約44%權益。該項出售可改善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，進一步促進其地域及租客組合之多元化發展。於2022年6月，由OUELH集團及OUE集團分別持有60%及40%權益之一間合營企業透過另一間由其擁有60%權益之合營企業完成收購於新加坡兩間呼吸系統科醫務診所及一間心胸科醫務診所各自之60%權益，總代價約為40,400,000坡元（約228,000,000港元）。該合作夥伴關係為OUELH集團以新加坡頂尖醫務診所為基礎建立涵蓋全方位分級醫療保健服務之地區醫療保健生態系統之一個重要里程碑。

First REIT為一項醫療保健房地產投資信託，其多元化組合包括投資位於亞洲、主要作醫療保健及／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。於2022年6月30日，First REIT擁有31項物業，包括16項位於印尼、3項位於新加坡及12項位於日本之物業。於2022年5月，First REIT宣佈有條件出售其於印尼之Siloam Hospitals Surabaya之所有權益，代價為430,000,000,000印尼盾（約228,000,000港元），以符合其增長策略2.0項下之到期資產之資本循環措施。

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271,000,000港元（2021年 — 約173,000,000港元）。該正面轉變主要由於本期間合營企業之酒店業務表現有所改善及其財務資產之公平值收益淨額以及來自其按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻增加所致。連同本期間新加坡元貶值及所佔其儲備內按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值虧損，於2022年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額約為10,300,000,000港元（2021年12月31日 — 約10,600,000,000港元）。

### 物業發展

由於當地市況持續疲弱，位於中國北京之力寶廣場之餘下物業銷售進度繼續停滯不前。本期間並無完成任何銷售，而2021年自出售餘下物業錄得之分部收入為4,000,000港元。於本期間，一間先前於新加坡從事物業發展項目之合營企業完成解散。匯兌均衡儲備內之累計折算收益22,000,000港元已相應撥入損益表。因此，未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前，分部於本期間錄得溢利約19,000,000港元（2021年 — 虧損約1,000,000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6,000,000港元（2021年 — 約5,000,000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收入總額約為500,000港元（2021年 — 約500,000港元）。股票市場於本期間錄得大幅虧損。本集團就此分部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約1,400,000港元，而2021年則錄得收益淨額約500,000港元。因此，財務及證券投資業務於本期間錄得虧損淨額約900,000港元（2021年 — 收益約1,000,000港元）。

### 財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2022年6月30日，其資產總值約為11,200,000,000港元（2021年12月31日 — 約11,600,000,000港元）。於2022年6月30日，與物業有關之資產約為11,000,000,000港元（2021年12月31日 — 約11,400,000,000港元），佔資產總值約99%（2021年12月31日 — 約99%）。於2022年6月30日，負債總額約為406,000,000港元（2021年12月31日 — 約349,000,000港元）。於2022年6月30日，現金及現金等價物總額約為128,000,000港元（2021年12月31日 — 約122,000,000港元）。於2022年6月30日，流動比率增加至4.2（2021年12月31日 — 4.0）。



於2022年6月30日，本集團之銀行貸款約為334,000,000港元(2021年12月31日 — 約273,000,000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2022年6月30日，所有銀行及其他貸款須於三年後償還(2021年12月31日 — 所有銀行及其他貸款須於三年後償還)。於2022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3.1%(2021年12月31日 — 2.4%)。

於2022年6月30日，本公司之權益持有人應佔資產淨值減少至約10,800,000,000港元(2021年12月31日 — 約11,200,000,000港元)，主要是由於所佔LAAPL集團儲備減少，抵銷了本期間之溢利淨額所致，相等於每股5.4港元(2021年12月31日 — 每股5.6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(2021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2022年6月30日，本集團並無重大之未履行承擔(2021年12月31日 — 無)。

## 員工與薪酬

本集團於2022年6月30日之僱員人數為39名(2021年6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13,000,000港元(2021年 — 約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

憑藉多元化之業務組合及網絡，本集團之合營企業已準備好把握疫情相關限制放寬及邊境重開，以及經濟及國際旅遊業復甦(尤其是新加坡及印尼)所帶來之增長機遇。在疫情持續不斷之情況下，同時面對地緣政治不明朗因素、全球通脹、加息以及經濟衰退風險，本集團及其合營企業將會繼續審慎管理其資本資源及開支。

## 中期股息

董事已議決宣佈派發本期間之中期股息每股1港仙(2021年 — 無)，為數約20,000,000港元(2021年 — 無)，中期股息將於2022年10月21日星期五派付予於2022年10月7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

本公司將由2022年10月5日星期三至2022年10月7日星期五(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內將不會登記任何股份轉讓。為符合獲取本期間之中期股息之資格，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於2022年10月3日星期一下午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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 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第二部分所載之守則條文。

## 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

2022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