



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)

2025 中期業績報告



# 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   | 18 |
| 附加資料      | 21 |
| 補充財務資料    | 31 |
| 公司資料      | 32 |

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2025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2025年6月30日止六個月

|                     | 附註 | 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |              |
|---------------------|----|---------------------|--------------|
|                     |    | 2025年<br>千港元        | 2024年<br>千港元 |
| 收入                  | 3  | <b>37,546</b>       | 36,177       |
| 銷售成本                |    | <b>(1,221)</b>      | (1,203)      |
| <b>溢利總額</b>         |    | <b>36,325</b>       | 34,974       |
| 行政開支                | 5  | <b>(9,795)</b>      | (8,784)      |
| 其他經營開支              | 5  | <b>(5,728)</b>      | (7,397)      |
| 其他收益／(虧損) — 淨額      | 4  | <b>1,192</b>        | (309)        |
| 融資成本                |    | <b>(11,911)</b>     | (14,790)     |
| 所佔聯營公司業績            |    | <b>2,914</b>        | 10,021       |
| 所佔合營企業業績            | 6  | <b>189,095</b>      | (432,682)    |
| <b>除稅前溢利／(虧損)</b>   | 5  | <b>202,092</b>      | (418,967)    |
| 所得稅                 | 7  | <b>(2,442)</b>      | (3,000)      |
| <b>期內溢利／(虧損)</b>    |    | <b>199,650</b>      | (421,967)    |
| 以下人士應佔：             |    |                     |              |
| 本公司權益持有人            |    | <b>199,465</b>      | (421,610)    |
| 非控股權益               |    | <b>185</b>          | (357)        |
|                     |    | <b>199,650</b>      | (421,967)    |
|                     |    | 港仙                  | 港仙           |
| 本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損) | 8  |                     |              |
| 基本及攤薄               |    | <b>10.0</b>         | (21.1)       |

# 簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

|                                       | 未經審核            |           |
|---------------------------------------|-----------------|-----------|
|                                       | 截至6月30日止六個月     |           |
|                                       | 2025年           | 2024年     |
|                                       | 千港元             | 千港元       |
| 期內溢利／(虧損)                             | <b>199,650</b>  | (421,967) |
| 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>33,071</b>   | (13,274)  |
| 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收入／(虧損)：                   |                 |           |
| 折算海外業務之匯兌差額                           | <b>606,283</b>  | (357,790) |
| 其他儲備                                  | <b>(42,492)</b> | (755)     |
| 於其後期間可重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)淨額<br>(扣除稅項) | <b>596,862</b>  | (371,784) |
| 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               | <b>2</b>        | (2)       |
| 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>(24,701)</b> | (85,776)  |
| 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)        | <b>(24,699)</b> | (85,778)  |
| 期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)                   | <b>572,163</b>  | (457,562) |
| 期內全面收入／(虧損)總額                         | <b>771,813</b>  | (879,529) |
| 以下人士應佔：                               |                 |           |
| 本公司權益持有人                              | <b>771,391</b>  | (879,059) |
| 非控股權益                                 | <b>422</b>      | (470)     |
|                                       | <b>771,813</b>  | (879,529) |

# 簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

|                   |    | 2025年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>非流動資產</b>      |    |                                 |                                 |
| 固定資產              |    | 9,619                           | 9,468                           |
| 投資物業              |    | 128,409                         | 125,350                         |
| 於聯營公司之權益          | 10 | 325,904                         | 297,084                         |
| 於合營企業之權益          | 6  | 9,707,387                       | 8,926,365                       |
| 按公平值計入其他全面收益之財務資產 |    | 78                              | 54                              |
| 按公平值計入損益之財務資產     |    | 2,980                           | 2,700                           |
| 應收賬款、預付款項及其他資產    | 11 | 7,218                           | –                               |
|                   |    | <b>10,181,595</b>               | 9,361,021                       |
| <b>流動資產</b>       |    |                                 |                                 |
| 持作銷售之物業           |    | 63,998                          | 63,084                          |
| 發展中物業             |    | 23,243                          | 20,922                          |
| 應收賬款、預付款項及其他資產    | 11 | 2,140                           | 2,330                           |
| 按公平值計入損益之財務資產     |    | 2,581                           | 58                              |
| 可收回稅項             |    | 590                             | 695                             |
| 現金及現金等價物          |    | 95,855                          | 97,330                          |
|                   |    | <b>188,407</b>                  | 184,419                         |
| <b>流動負債</b>       |    |                                 |                                 |
| 其他應付賬款、應計款項及其他負債  |    | 16,864                          | 19,321                          |
| 應付稅項              |    | 32,916                          | 31,558                          |
|                   |    | <b>49,780</b>                   | 50,879                          |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <b>138,627</b>                  | 133,540                         |
| <b>資產總值減流動負債</b>  |    | <b>10,320,222</b>               | 9,494,561                       |

簡明綜合財務狀況表(續)

於2025年6月30日

|              | 附註 | 2025年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>非流動負債</b> |    |                                 |                                 |
| 銀行貸款         | 12 | <b>533,467</b>                  | 501,467                         |
| 遞延稅項負債       |    | <b>11,144</b>                   | 10,950                          |
|              |    | <b>544,611</b>                  | 512,417                         |
| <b>資產淨值</b>  |    |                                 |                                 |
|              |    | <b>9,775,611</b>                | 8,982,144                       |
| <b>權益</b>    |    |                                 |                                 |
| 本公司權益持有人應佔權益 |    |                                 |                                 |
| 股本           | 13 | <b>199,828</b>                  | 199,828                         |
| 儲備           | 14 | <b>9,560,186</b>                | 8,767,141                       |
|              |    | <b>9,760,014</b>                | 8,966,969                       |
| 非控股權益        |    | <b>15,597</b>                   | 15,175                          |
| <b>權益總額</b>  |    | <b>9,775,611</b>                | 8,982,144                       |

# 簡明綜合權益變動表

截至2025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             | 資本贖回<br>儲備<br>(附註14(b)) | 按公平值計入<br>其他全面收益<br>之財務資產<br>公平值儲備* |                 | 匯兌均衝<br>儲備       | 可分派<br>儲備<br>(附註14(b)) | 總額               | 非控股<br>權益     | 權益總額             |
|                         |                |                         | 千港元                                 | 千港元             |                  |                        |                  |               |                  |
| 於2025年1月1日              | 199,828        | 22,144                  | (771,200)                           | 919             | (477,636)        | 9,992,914              | 8,966,969        | 15,175        | 8,982,144        |
| 期內溢利                    | -              | -                       | -                                   | -               | -                | 199,465                | 199,465          | 185           | 199,650          |
| 期內其他全面收入/(虧損)：          |                |                         |                                     |                 |                  |                        |                  |               |                  |
| 折算海外業務之匯兌差額             | -              | -                       | -                                   | -               | 32,834           | -                      | 32,834           | 237           | 33,071           |
| 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收入/(虧損)      | -              | -                       | (24,701)                            | (42,492)        | 606,283          | -                      | 539,090          | -             | 539,090          |
| 期內全面收入/(虧損)總額           | -              | -                       | (24,699)                            | (42,492)        | 639,117          | 199,465                | 771,391          | 422           | 771,813          |
| 所佔合營企業股權交易產生之權益變動       | -              | -                       | -                                   | -               | -                | 21,654                 | 21,654           | -             | 21,654           |
| 所佔合營企業儲備轉撥              | -              | -                       | (555)                               | -               | -                | 555                    | -                | -             | -                |
| <b>於2025年6月30日</b>      | <b>199,828</b> | <b>22,144</b>           | <b>(796,454)</b>                    | <b>(41,573)</b> | <b>161,481</b>   | <b>10,214,588</b>      | <b>9,760,014</b> | <b>15,597</b> | <b>9,775,611</b> |
| 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)         |
| <b>於2024年6月30日</b>      | <b>199,828</b> | <b>22,144</b>           | <b>(820,060)</b>                    | <b>(3,968)</b>  | <b>(480,746)</b> | <b>10,830,068</b>      | <b>9,747,266</b> | <b>15,700</b> | <b>9,762,966</b> |

\* 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2025年6月30日止六個月

|                    | 未經審核            |          |
|--------------------|-----------------|----------|
|                    | 截至6月30日止六個月     |          |
|                    | 2025年           | 2024年    |
|                    | 千港元             | 千港元      |
| 經營活動所用之現金流動淨額      | <b>(22,448)</b> | (14,346) |
| 投資活動之現金流動          |                 |          |
| 購入固定資產時支付之款項       | <b>(130)</b>    | (2,551)  |
| 投資活動產生之其他現金流動淨額    | <b>(67)</b>     | 70       |
| 投資活動所用之現金流動淨額      | <b>(197)</b>    | (2,481)  |
| 融資活動之現金流動          |                 |          |
| 提取銀行貸款             | <b>40,000</b>   | 30,000   |
| 已付融資成本             | <b>(19,987)</b> | (13,041) |
| 已支付本公司股東之股息        | -               | (19,983) |
| 融資活動產生之其他現金流動淨額    | -               | (136)    |
| 融資活動所得／(所用)之現金流動淨額 | <b>20,013</b>   | (3,160)  |
| 現金及現金等價物之減少淨額      | <b>(2,632)</b>  | (19,987) |
| 期初之現金及現金等價物        | <b>97,330</b>   | 145,457  |
| 匯兌調整               | <b>1,157</b>    | (570)    |
| 期終之現金及現金等價物        | <b>95,855</b>   | 124,900  |

# 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2024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2024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，惟於本財務報告書期間首次採納之下列經修訂香港財務報告會計準則除外：

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

採納上述經修訂香港財務報告會計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會計準則。

## 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<br>千港元 | 物業發展<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 證券投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 綜合<br>千港元          |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|--------------------|
| 截至2025年6月30日止六個月<br>收入 — 外來 | 34,748      | -           | 2,553       | 24          | 221       | 37,546             |
| 分部業績                        | 19,410      | (1,743)     | 2,553       | 661         | (222)     | 20,659             |
| 未分配之企業開支<br>所佔聯營公司業績        | -           | 2,914       | -           | -           | -         | (10,576)<br>2,914  |
| 所佔合營企業業績                    | 189,095     | -           | -           | -           | -         | 189,095            |
| 除稅前溢利                       |             |             |             |             |           | 202,092            |
| 其他分部資料：                     |             |             |             |             |           |                    |
| 折舊                          | (7)         | (28)        | -           | -           | (2)       | (37)               |
| 利息收入                        | 31,159      | -           | 2,553       | -           | 8         | 33,720             |
| 融資成本                        | (11,911)    | -           | -           | -           | -         | (11,911)           |
| 按公平值計入損益之財務工具之<br>公平值收益淨額   | -           | -           | -           | 658         | -         | 658                |
| 未分配項目：                      |             |             |             |             |           |                    |
| 資本開支(附註)                    |             |             |             |             |           | 130                |
| 折舊                          |             |             |             |             |           | (551)              |
| 出售固定資產之虧損                   |             |             |             |             |           | (1)                |
| 截至2024年6月30日止六個月<br>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<br>所佔聯營公司業績        | -           | 10,021      | -           | -           | -         | (10,696)<br>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<br>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<br>已變現折算虧損 |             |             |             |             |           | (35)               |

附註：資本開支包括增添固定資產。

2. 分部資料(續)

|                   | 物業投資<br>千港元 | 物業發展<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 證券投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 綜合<br>千港元  |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|------------|
| 於2025年6月30日(未經審核) |             |             |             |             |           |            |
| 分部資產              | 170,152     | 75,667      | 68,850      | 5,639       | 7,261     | 327,569    |
| 於聯營公司之權益          | 7,447       | 318,457     | -           | -           | -         | 325,904    |
| 於合營企業之權益          | 9,707,387   | -           | -           | -           | -         | 9,707,387  |
| 未分配資產             |             |             |             |             |           | 9,142      |
| 資產總值              |             |             |             |             |           | 10,370,002 |
| 分部負債              | 537,916     | 8,945       | -           | -           | 18        | 546,879    |
| 未分配負債             |             |             |             |             |           | 47,512     |
| 負債總額              |             |             |             |             |           | 594,391    |
| 於2024年12月31日(經審核) |             |             |             |             |           |            |
| 分部資產              | 166,237     | 72,696      | 71,003      | 2,812       | 60        | 312,808    |
| 於聯營公司之權益          | 6,452       | 290,632     | -           | -           | -         | 297,084    |
| 於合營企業之權益          | 8,926,365   | -           | -           | -           | -         | 8,926,365  |
| 未分配資產             |             |             |             |             |           | 9,183      |
| 資產總值              |             |             |             |             |           | 9,545,440  |
| 分部負債              | 506,172     | 8,805       | -           | -           | 62        | 515,039    |
| 未分配負債             |             |             |             |             |           | 48,257     |
| 負債總額              |             |             |             |             |           | 563,296    |

### 3. 收入

收入分析如下：

|               | 截至6月30日止六個月   |               |
|---------------|---------------|---------------|
|               | 2025年<br>千港元  | 2024年<br>千港元  |
| 來自客戶合約之收入：    |               |               |
| 提供項目管理服務      | 212           | 209           |
| 來自其他來源之收入：    |               |               |
| 來自經營租賃之物業租金收入 | 3,589         | 3,606         |
| 利息收入          | 33,720        | 32,360        |
| 股息收入          | 24            | —             |
| 其他            | 1             | 2             |
|               | <b>37,334</b> | <b>35,968</b> |
|               | <b>37,546</b> | <b>36,177</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  |              |
|----------|--------------|--------------|
|          | 2025年<br>千港元 | 2024年<br>千港元 |
| 其他分部：    |              |              |
| 貨品或服務類別： |              |              |
| 提供項目管理服務 | 212          | 209          |
| 地區市場：    |              |              |
| 新加坡共和國   | 212          | 209          |
| 確認收入時間：  |              |              |
| 隨時間轉讓之服務 | 212          | 209          |

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  |              |
|----------------|--------------|--------------|
|                | 2025年<br>千港元 | 2024年<br>千港元 |
| 其他分部：          |              |              |
| 來自外來客戶合約之收入    | 212          | 209          |
| 來自其他來源之收入 — 外來 | 9            | 2            |
| 分部收入總額         | <b>221</b>   | <b>211</b>   |

#### 4. 其他收益／(虧損) — 淨額

|                                      | 截至6月30日止六個月  |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
|                                      | 2025年<br>千港元 | 2024年<br>千港元 |
| 按公平值計入損益之財務工具之公平值收益／(虧損)：            |              |              |
| 強制分類為按公平值計入損益之財務資產<br>(包括持作買賣之財務資產)： |              |              |
| 股票證券                                 | 378          | (7)          |
| 債務證券                                 | 280          | (70)         |
|                                      | <b>658</b>   | (77)         |
| 出售固定資產之虧損                            | (1)          | (2)          |
| 匯兌收益／(虧損) — 淨額                       | 535          | (195)        |
| 就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算虧損              | -            | (35)         |
|                                      | <b>1,192</b> | (309)        |

#### 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  |              |
|----------------|--------------|--------------|
|                | 2025年<br>千港元 | 2024年<br>千港元 |
| 利息收入：          |              |              |
| 貸款及墊款          | 31,167       | 31,075       |
| 其他             | 2,553        | 1,285        |
| 員工成本(附註(a))    | (7,357)      | (6,259)      |
| 固定資產折舊(附註(a))  | (588)        | (483)        |
| 使用權資產折舊(附註(a)) | -            | (134)        |
| 法律及專業費用(附註(b)) | (275)        | (256)        |
| 顧問及服務費用(附註(b)) | (1,488)      | (1,989)      |

附註：

(a) 該等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2025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191,561,000港元(2024年 — 虧損430,239,000 港元)。該變動主要由於本期間 LAAPL集團購入按權益法入賬之投資對象之額外股本權益確認之暫時負商譽以及來自其按權益法入賬之投資對象之所佔虧損減少所致。於2025年6月30日，本集團於 LAAPL 之權益總額約為9,543,985,000港元(2024年12月31日 — 8,773,572,000港元)。

LAAPL 為一間持有 OUE Limited(「OUE」，於新加坡證券交易所有限公司主板上市)控股權益之公司。OUE之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  |              |
|----------|--------------|--------------|
|          | 2025年<br>千港元 | 2024年<br>千港元 |
| 香港：      |              |              |
| 期內支出     | 2,234        | 2,832        |
| 遞延       | (1)          | (1)          |
|          | <b>2,233</b> | 2,831        |
| 中國內地及海外： |              |              |
| 期內支出     | 209          | 169          |
| 期內支出總額   | <b>2,442</b> | 3,000        |

香港利得稅乃按稅率8.25%或16.5%(2024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%(2024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(2024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2025年及2024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2025年6月30日止六個月派付任何中期股息(2024年 — 無)。

## 10. 於聯營公司之權益

於2022年，新加坡法院部分批准一間銀行對(其中包括)本集團一間聯營公司申索提出之上訴，裁定該聯營公司就該銀行因向第三方授予若干貸款而蒙受之虧損及損失承擔責任。於2025年6月，法院判決該銀行所得之賠償金額合共約17,700,000坡元(經扣除就該等貸款之償還金額款項及所產生之租金收入)。其已獲該聯營公司告知，該金額有待上訴。於本中期財務報告書獲批准日期，該程序仍在進行中。香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產通常要求就該聯營公司計提之撥備提供之資料並未披露，原因是此舉或會對該聯營公司造成不利影響。

### 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：

|             | 2025年<br>6月30日<br>千港元 | 2024年<br>12月31日<br>千港元 |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| 未償還結餘之賬齡如下： |                       |                        |
| 31至60日      | 23                    | -                      |
| 61至90日      | 74                    | -                      |
|             | <b>97</b>             | -                      |

於2025年6月30日，應收賬款、預付款項及其他資產之結餘包含貸款及墊款7,218,000港元，該結餘為無抵押、按年利率5.0%計息及須於2028年償還(2024年12月31日 — 無)。

### 12. 銀行貸款

|                | 2025年<br>6月30日<br>千港元 | 2024年<br>12月31日<br>千港元 |
|----------------|-----------------------|------------------------|
| 無抵押銀行貸款(附註)    | <b>533,467</b>        | 501,467                |
| 須於下列期間償還之銀行貸款： |                       |                        |
| 第二年            | -                     | 501,467                |
| 第三至第五年(包括首尾兩年) | <b>533,467</b>        | -                      |
|                | <b>533,467</b>        | 501,467                |

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

|  | 2025年<br>6月30日<br>千港元 | 2024年<br>12月31日<br>千港元 |
|--|-----------------------|------------------------|
| 法定：  |                       |                        |
| 4,000,000,000股(2024年12月31日 — 4,000,000,000股)<br>每股面值0.10港元之普通股 | <b>400,000</b>        | 400,000                |
| 已發行及繳足：  |                       |                        |
| 1,998,280,097股(2024年12月31日 — 1,998,280,097股)<br>每股面值0.10港元之普通股 | <b>199,828</b>        | 199,828                |

#### 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：

(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2025年6月30日，因註銷所產生之餘額為744,975,000港元(2024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。

#### 15. 或然負債

於2025年6月30日，本集團並無重大或然負債(2024年12月31日 — 無)。

#### 16. 承擔

於2025年6月30日，本集團並無任何重大合約承擔(2024年12月31日 — 無)。

#### 17. 有關連人士之交易

本集團於截至2025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)518,000港元(2024年 — 551,000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31,134,000港元(2024年 — 31,037,000港元)。

(c) 於2025年6月30日，本集團之應收聯營公司款項為7,447,000港元(2024年12月31日 — 6,452,000港元)。應收聯營公司款項包括644,000港元(2024年12月31日 — 535,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按年利率10%(2024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2025年6月30日，本集團之應收合營企業款項為3,177,218,000港元(2024年12月31日 — 2,898,585,000港元)及應付一間合營企業款項為4,386,000港元(2024年12月31日 — 4,092,000港元)。應收合營企業款項包括2,950,206,000港元(2024年12月31日 — 2,693,052,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至2.25%之年利率(2024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213,167,000港元(2024年12月31日 — 191,688,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至7%之年利率(2024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            |                 |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                   | 2025年<br>6月30日 | 2024年<br>12月31日 | 2025年<br>6月30日 | 2024年<br>12月31日 |
|                   | 千港元            | 千港元             | 千港元            | 千港元             |
| 財務資產：             |                |                 |                |                 |
| 按公平值計入其他全面收益之財務資產 | <b>78</b>      | 54              | <b>78</b>      | 54              |
| 按公平值計入損益之財務資產     | <b>5,561</b>   | 2,758           | <b>5,561</b>   | 2,758           |
|                   | <b>5,639</b>   | 2,812           | <b>5,639</b>   | 2,812           |

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<br>千港元    |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------|
|                     | 活躍市場報價<br>(第一層)<br>千港元 | 重大可觀察<br>輸入數據<br>(第二層)<br>千港元 | 重大不可觀察<br>輸入數據<br>(第三層)<br>千港元 |              |
| <b>於2025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                | 78                     | -                             | -                              | 78           |
| 按公平值計入損益之財務資產：      |                        |                               |                                |              |
| 股票證券                | 2,581                  | -                             | -                              | 2,581        |
| 債務證券                | -                      | 2,980                         | -                              | 2,980        |
|                     | <b>2,659</b>           | <b>2,980</b>                  | <b>-</b>                       | <b>5,639</b> |
| <b>於2024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                | 54                     | -                             | -                              | 54           |
| 按公平值計入損益之財務資產：      |                        |                               |                                |              |
| 股票證券                | 58                     | -                             | -                              | 58           |
| 債務證券                | -                      | 2,700                         | -                              | 2,700        |
|                     | <b>112</b>             | <b>2,700</b>                  | <b>-</b>                       | <b>2,812</b> |

截至2025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(2024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

2025年上半年，全球經濟表現參差。若干經濟體錄得穩健增長，惟部份經濟體則面臨關稅及政策方面之不明朗因素。儘管全球貿易不利因素及美國關稅不確定性仍然存在，新加坡(本公司主要合營企業之主要營運地點)之經濟延續2025年第一季4.1%之增幅，於2025年第二季增長4.4%。為支持國內需求，中國內地加大了基礎設施開支及消費補貼，同時維持穩定貨幣寬鬆政策。於2025年5月，中國人民銀行下調利率並注入流動資金，作為緩衝美國貿易關稅對經濟影響之廣泛措施之一部份。面對與美國持續之貿易戰，中國內地經濟於2025年第二季增長5.2%，較2025年第一季之5.4%增長有所放緩。

### 期內業績

本公司(連同其附屬公司，統稱「本集團」)於截至2025年6月30日止六個月(「本期間」)錄得股東應佔綜合溢利199,000,000港元，而截至2024年6月30日止六個月(「2024年」)則錄得綜合虧損422,000,000港元。此變動主要由於本期間所佔合營企業溢利189,000,000港元所致，而2024年則錄得所佔虧損約433,000,000港元。

本期間之收入為38,000,000港元(2024年 — 36,000,000港元)。本期間來自物業投資業務之貢獻佔總收入之93%(2024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。本期間之其他經營開支為6,000,000港元(2024年 — 7,000,000港元)。融資成本下降至12,000,000港元(2024年 — 15,000,000港元)，主要由於本期間之利率較2024年下降所致。

### 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(2024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19,000,000港元(2024年 — 16,000,000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之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2025年6月30日，LAAPL集團擁有OUE約73.07%之股本權益。

OUE之附屬公司OUE Real Estate Investment Trust(「OUE REIT」)為一個於新交所上市之房地產投資信託。OUE REIT之物業組合包括華聯海灣大廈、第壹萊佛士坊、華聯城辦公室、新加坡烏節希爾頓酒店、毗鄰之文華購物廊以及樟宜機場皇冠假日酒店。於2025年6月30日，LAAPL集團擁有OUE REIT合共約49.71%之權益。

## 業務回顧及展望(續)

於本期間，OUE REIT之商業資產錄得穩定之收入增長並維持高租用率。OUE REIT來自投資物業之收入於本期間有所下跌，乃由於在2024年12月出售位於中國內地之非核心資產，因而再無相關收入貢獻所致。OUE REIT之酒店分部於本期間亦錄得較低收入，反映去年由演唱會帶動之旅遊快速增長及開始實行中國與新加坡互免簽證安排之高基數效應，但同時受到旅遊需求及消費轉弱、宏觀經濟不利因素以及地緣政治緊張局勢加劇之影響。

位於樟宜機場第二航廈之新酒店之地基工程於2025年5月動工，將提供255間客房。預期酒店將於2028年或之前竣工並全面投入服務。

OUE Healthcare Limited(「OUEH」，連同其附屬公司，統稱「OUEH集團」)為OUE之附屬公司，並於新交所由保薦人監察之上市平台凱利板上市。OUEH為一間於高增長之亞洲市場擁有及經營優質醫療保健資產之區域性醫療保健公司。於2025年6月30日，OUE集團持有OUEH約70.36%之股本權益。

於2025年6月30日，OUE集團持有於新交所主板上市之First Real Estate Investment Trust(「First REIT」)約45.39%之權益(包括透過OUEH集團持有之權益)。First REIT專門投資主要用於醫療保健及醫療保健相關用途之收益型房地產資產。

本集團於本期間自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利192,000,000港元(2024年 — 虧損430,000,000港元)。該變動主要由於本期間OUE集團購入按權益法入賬之投資對象之額外股本權益確認之暫時負商譽以及來自其按權益法入賬之投資對象之所佔虧損減少所致。加上所佔LAAPL集團海外匯兌收益，於2025年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額增加至9,500,000,000港元(2024年12月31日 — 8,800,000,000港元)。

### 物業發展

由於中國內地物業市場持續低迷，位於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(2024年 — 2,000,000港元)。

### 財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2025年6月30日，其資產總值(主要為與物業有關之資產)為10,400,000,000港元(2024年12月31日 — 9,500,000,000港元)。負債總額為600,000,000港元(2024年12月31日 — 600,000,000港元)。於2025年6月30日，現金及現金等價物為100,000,000港元(2024年12月31日 — 100,000,000港元)。於2025年6月30日，流動比率為3.8(2024年12月31日 — 3.6)。

於2025年6月30日，本集團之銀行貸款為533,000,000港元(2024年12月31日 — 501,000,000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2025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5.5%(2024年12月31日 — 5.6%)。



## 業務回顧及展望(續)

於2025年6月30日，本公司之權益持有人應佔綜合資產淨值增加至9,800,000,000港元(2024年12月31日 — 9,000,000,000港元)，主要由於本期間錄得溢利及本期間所佔LAAPL集團匯兌收益所致。此相當於每股4.9港元(2024年12月31日 — 每股4.5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2025年6月30日，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(2024年12月31日 — 無)。

於2025年6月30日，本集團並無資本承擔(2024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外來銀行融資(倘適合)提供資金。

### 員工與薪酬

於2025年6月30日，本集團有22名全職僱員(2024年6月30日 — 23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7,000,000港元(2024年 — 6,000,000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

預期2025年全球增長率為3.0%。該預測略高於早前之預測，這主要歸因於美國平均關稅稅率低於2025年4月公佈之水平，加上美元走弱及部分主要經濟體之財政擴張導致金融狀況有所改善。中國內地當局呼籲採取與供應相關之措施，以應對若干行業之產能過剩問題，此舉有利市場氣氛。預期中國內地在2025年下半年將錄得溫和經濟增長。近日新加坡貿易與工業部對2025年國內生產總值之增長預測由0.0至2.0%上調至1.5%至2.5%，這主要反映2025年上半年新加坡之經濟表現優於預期。然而，由於關稅稅率可能回升或會導致增長放緩，2025年餘下期間之經濟前景仍然受不確定性因素所籠罩，且存在下行風險。地緣政治緊張局勢加劇或會干擾全球貿易及供應鏈，並推高商品價格，繼而可能推高通脹及拖累經濟活動。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2025年6月30日止六個月派付任何中期股息(2024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2025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<br>(為實益<br>擁有人) | 家族權益<br>(配偶權益) | 公司權益<br>(受控法團權益)                   | 其他權益                     | 權益總數          | 權益總數佔<br>已發行股份之<br>概約百分比 |
|--------------------------------|----------------------|----------------|------------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| <b>本公司每股面值0.10港元之普通股股份數目</b>   |                      |                |                                    |                          |               |                          |
| 李棕                             | -                    | -              | 1,179,199,264<br><i>附註(i)及(ii)</i> | -                        | 1,179,199,264 | 59.01                    |
| 李聯煒                            | 4,495,895            | 270            | -                                  | -                        | 4,496,165     | 0.23                     |
| 李國輝                            | 466                  | 466            | -                                  | -                        | 932           | 0.00                     |
| 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<br><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                     |
| <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<br><i>附註(i)及(iii)</i>  | -                        | 689,018,438   | 74.99                    |
| 吳敏燕                            | -                    | -              | -                                  | 200,000<br><i>附註(iv)</i> | 200,000       | 0.02                     |

附註：

- (i) 於2025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2025年6月30日，Lippo Capital直接擁有本公司每股面值0.10港元之普通股股份(「股份」)894,916,529股之權益，而Lippo Capital透過力寶擁有100%權益之附屬公司間接擁有284,282,735股股份之權益。因此，Lippo Capital直接及間接擁有合共1,179,199,264股股份之權益，約佔已發行股份之59.01%。
- (iii) 於2025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2025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2025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<br>股份數目 | 權益佔<br>已發行股份之<br>概約百分比 |
|--|-----|----------|---------------|------------------------|
| Abital Trading Pte. Limited                            | (a) | 普通股      | 2             | 100                    |
| Auric Digital Retail Pte. Ltd.<br>(「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                    |
| Healthway Medical Corporation<br>Limited (「Healthway」) | (e) | 普通股      | 3,056,521,494 | 67.39                  |
| 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<br>(「力寶物業」)                               | (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                    |
| LL Capital Holdings Limited                            | (a) | 普通股      | 1             | 100                    |
| Multi-World Builders &<br>Development Corporation      | (a) | 普通股      | 4,080         | 51                     |
| OUE Limited(「OUE」)                                     | (h) | 普通股      | 552,834,800   | 73.24                  |
| PT Matahari Department Store Tbk.                      | (i) | 普通股      | 1,549,633,796 | 68.56                  |
| Skyscraper Realty Limited                              | (f) | 普通股      | 10            | 100                    |
| Superfood Retail Limited<br>(「Superfood」)              | (j) | 普通股      | 10,000        | 100                    |
| The HCB General Investment<br>(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直接擁有100%權益之附屬公司。OUE由Fortune Crane Limited (「FCL」) 間接擁有約73.07%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2025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1,207,880,229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3,056,521,494股普通股股份之權益，約佔Healthway已發行股份之67.39%。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。
- (h) 於該等股份中，391,300股普通股股份由本公司持有；847,000股普通股股份由Lippo Capital間接擁有100%權益之附屬公司力寶物業持有；103,742,200股普通股股份由Golden Concord Asia Limited (「GCAL」) 持有及447,854,300股普通股股份由OUE Realty Pte. Ltd. (「OUE R」) 持有。OUE R為GCAL直接擁有100%權益之附屬公司，而GCAL則為FCL直接擁有100%權益之附屬公司。因此，李博士被視作擁有OUE合共552,834,800股普通股股份之權益，約佔OUE已發行股份之73.24%。有關李博士於本公司及FCL之權益之詳情於上文附註(i)、(ii)及(b)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)

附註：(續)

- (i) 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。
- (j) 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2025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2025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2025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2025年4月1日起，付予各董事之董事袍金由每月22,900港元調整為每月23,700港元。
2. 自2025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7,600港元及每月4,900港元調整為每月7,900港元及每月5,100港元。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2025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2025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」)                                | 284,282,735   | 14.23        |
| 力寶有限公司(「力寶」)   | 284,282,735   | 14.23        |
| Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)                               | 1,179,199,264 | 59.01        |
| Lippo Capital Holdings Company Limited<br>(「Lippo Capital Holdings」) | 1,179,199,264 | 59.01        |
| Lippo Capital Group Limited(「Lippo Capital Group」)                   | 1,179,199,264 | 59.01        |
| 梁杏子女士  | 1,179,199,264 | 59.01        |
| PT Trijaya Utama Mandiri(「PT TUM」)                                   | 1,179,199,264 | 59.01        |
| 李白先生   | 1,179,199,264 | 59.01        |
| Aileen Hambali女士   | 1,179,199,264 | 59.01        |

附註：

- Hennessy作為實益擁有人直接持有本公司284,282,735股普通股股份，約佔本公司已發行股份之14.23%。
- 力寶直接擁有Hennessy已發行股本之100%。
- Lippo Capital作為實益擁有人直接持有本公司894,916,529股普通股股份，以及透過其直接擁有74.98%權益之附屬公司力寶間接擁有本公司284,282,735股普通股股份之權益，合共為1,179,199,264股普通股股份，約佔本公司已發行股份之59.01%。
- 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。
- 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。
- Hennessy於本公司普通股股份之權益已記錄為力寶之權益。Lippo Capital於本公司普通股股份之權益已記錄為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。上述於本公司之1,179,199,264股普通股股份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2025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2025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的要求償還。

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%，而該等貸款將須按的要求償還。

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2025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2,348,409,000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2025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，除下文所披露者外，本公司於截至2025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(「企業管治守則」)之守則條文。根據企業管治守則之守則條文第F.2.2條(自2025年7月1日起已獲重新編號為守則條文第F.1.3條)，董事會主席應出席股東週年大會。由於董事會主席當時身處海外及未能與彼聯絡，故未能出席本公司於2025年6月23日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。股東週年大會由董事會副主席擔任主席，以促進本公司與股東之間之有效溝通。

## 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，2025年8月28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2025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              | 1,377,255         |
| 固定資產              | 4,587,174         |
| 投資物業              | 29,371,018        |
| 使用權資產             | 872,965           |
| 於按權益法入賬投資對象之權益    | 8,909,051         |
| 持作銷售之物業           | 194,885           |
| 按公平值計入其他全面收益之財務資產 | 822,500           |
| 按公平值計入損益之財務資產     | 27,452            |
| 應收賬款、預付款項及其他資產    | 1,740,451         |
| 現金及現金等價物          | 4,090,907         |
| 銀行及其他貸款           | (21,048,014)      |
| 租賃負債              | (850,766)         |
| 應付賬款、應計款項及其他負債    | (1,685,870)       |
| 應付稅項              | (377,388)         |
| 其他負債淨額            | (86,200)          |
| 股東墊款              | (3,665,114)       |
| 遞延稅項負債            | (462,239)         |
| 非控股權益             | (16,326,644)      |
|                   | <b>7,491,423</b>  |
| 本集團應佔之權益(附註)      | <b>10,033,291</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

Appleby Global Corporate Services  
(Bermuda) Limited

Canon's Court

22 Victoria Street

PO Box HM 1179

Hamilton HM EX

Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

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)