

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)

全年業績

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

香港華人有限公司（「本公司」）之董事會公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2022 年 12 月 31 日止年度之綜合全年業績，連同 2021 年同期之比較數字如下：

綜合損益表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	附註	2022 年 千港元	2021 年 千港元
收入	4	71,773	81,090
銷售成本	6	(1,748)	(4,340)
溢利總額		70,025	76,750
行政開支		(33,582)	(39,217)
其他經營開支	6	(20,239)	(19,332)
其他收益／（虧損）— 淨額	5	15,418	(3,346)
融資成本		(11,096)	(12,173)
所佔聯營公司業績		(79,650)	18,473
所佔合營企業業績	7	550,340	633,031
除稅前溢利	6	491,216	654,186
所得稅	8	(3,572)	15,679
年內溢利		487,644	669,865
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		488,768	670,303
非控股權益		(1,124)	(438)
		487,644	669,865
本公司權益持有人應佔每股盈利	9	港仙	港仙
基本及攤薄		24.5	33.5

綜合全面收益表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
年內溢利	487,644	669,865
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	(17,705)	(5,456)
就以下事項重新分類至損益之匯兌差額：		
清算海外業務	(21,689)	220
出售海外聯營公司	-	1,478
所佔合營企業之其他全面收入／（虧損）：		
折算海外業務之匯兌差額	(662,884)	(21,151)
其他儲備	22,287	55,426
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）	(679,991)	30,517
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	(10)	(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	(421,980)	(178,761)
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）	(421,990)	(178,763)
年內其他全面虧損（扣除稅項）	(1,101,981)	(148,246)
年內全面收入／（虧損）總額	(614,337)	521,619
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(611,548)	521,474
非控股權益	(2,789)	145
	(614,337)	521,619

綜合財務狀況表
於 2022 年 12 月 31 日

	附註	2022 年 千港元	2021 年 千港元
非流動資產			
固定資產		12,268	17,207
投資物業		139,395	151,491
使用權資產		529	240
於聯營公司之權益		287,649	365,888
於合營企業之權益		10,474,432	10,789,640
按公平值計入其他全面收益之財務資產		73	91
按公平值計入損益之財務資產		3,050	3,100
		<u>10,917,396</u>	<u>11,327,657</u>
流動資產			
持作銷售之物業		65,787	69,663
發展中物業		25,081	28,471
貸款及墊款		-	8,210
應收賬款、預付款項及其他資產	11	4,219	3,189
按公平值計入損益之財務資產		311	10,684
可收回稅項		512	157
現金及現金等價物		207,373	122,211
		<u>303,283</u>	<u>242,585</u>
流動負債			
租賃負債		265	251
其他應付賬款、應計款項及其他負債		22,507	26,309
應付稅項		30,524	34,731
		<u>53,296</u>	<u>61,291</u>
流動資產淨值		<u>249,987</u>	<u>181,294</u>
資產總值減流動負債		<u>11,167,383</u>	<u>11,508,951</u>

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
非流動負債		
銀行貸款	456,111	272,556
租賃負債	265	-
遞延稅項負債	13,288	15,572
	<u>469,664</u>	<u>288,128</u>
資產淨值	<u>10,697,719</u>	<u>11,220,823</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	8,682,066	9,202,381
	<u>10,680,346</u>	<u>11,200,661</u>
非控股權益	17,373	20,162
	<u>10,697,719</u>	<u>11,220,823</u>

附註：

1. 編製基準

本財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則所編製。本財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

2. 會計政策及披露之變動

編製本全年業績所採納之會計政策，乃與本集團截至 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，惟於本年度全年業績首次採納之下列經修訂香港財務報告準則則除外：

香港財務報告準則第 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

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

香港財務報告準則第 3 號之修訂以對 2018 年 6 月頒佈之財務報告概念框架（「概念框架」）之提述取代對先前之財務報告書編製及呈報框架之提述，而其規定並無重大變動。該等修訂亦就實體參照概念框架以釐定構成資產或負債之要素之確認原則在香港財務報告準則第 3 號增加了一項例外情況。該例外情況指明，倘負債及或有負債為獨立產生，而非在業務合併中承擔時，屬於香港會計準則第 37 號或香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第 21 號之範圍，採用香港財務報告準則第 3 號之實體應分別參考香港會計準則第 37 號或香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第 21 號，而非概念框架。此外，該等修訂闡明或有資產在收購日期不符合資格確認。本集團已就 2022 年 1 月 1 日或之後發生之業務合併前瞻性應用該等修訂。由於年內並無發生業務合併，故該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

香港會計準則第 16 號之修訂禁止實體在物業、廠房及設備項目達到以管理層預期運作方式之必要位置及條件前將出售相關資產產出之項目之所得款項沖減其成本。相反，實體在損益中確認出售任何有關項目之所得款項以及有關項目按香港會計準則第 2 號存貨所釐定之成本。本集團已對 2021 年 1 月 1 日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在物業、廠房及設備可供使用前並無出售生產之項目，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

香港會計準則第 37 號之修訂闡明，就評估合約是否屬於香港會計準則第 37 號下之虧損合同而言，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本（例如直接勞動力及材料）及與履行該合約直接相關之其他成本之分配（例如用於履行合約之物業、廠房及設備項目折舊費以及合約管理及監督成本之分配）。一般費用及行政費用與合約並無直接關係，除非根據合約可明確向對方收取，否則不計入履行合約之成本。本集團已就於 2022 年 1 月 1 日尚未履行其所有責任之合約前瞻性應用該等修訂，且並無識別出任何虧損合同。因此，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

2018 年至 2020 年香港財務報告準則之年度改進列出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。香港財務報告準則第 9 號財務工具闡明實體於評估一項新訂或經修改財務負債之條款是否與原財務負債之條款存在實質差異時所包含之費用。該等費用僅包括於借款人與貸款人之間支付或收取之費用，包括由借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。本集團已自 2022 年 1 月 1 日起前瞻性應用該修訂。由於本集團之財務負債於年內並無作任何修改或交換，故該修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

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。

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	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
收入 — 外來	68,611	-	634	489	2,039	71,773
分部業績	46,954	16,771	634	(1,114)	(2,168)	61,077
未分配之企業開支 所佔聯營公司業績 所佔合營企業業績	- 550,340	(79,650) -	- -	- -	- -	(40,551) 550,340
除稅前溢利						491,216
分部資產	175,345	79,021	186,648	3,434	616	445,064
於聯營公司之權益	7,180	280,469	-	-	-	287,649
於合營企業之權益	10,474,432	-	-	-	-	10,474,432
未分配資產						13,534
資產總值						11,220,679
分部負債	460,364	9,403	-	-	604	470,371
未分配負債						52,589
負債總額						522,960
其他分部資料：						
折舊	(131)	-	-	-	(253)	(384)
利息收入	60,834	-	634	-	192	61,660
融資成本	(11,091)	-	-	-	(5)	(11,096)
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
下列項目之減值虧損撥備撥回／（撥備）：						
持作銷售之物業	1,018	-	-	-	-	1,018
發展中物業	-	(118)	-	-	-	(118)
按公平值計入損益之財務工具之公平值 虧損淨額	-	-	-	(1,522)	-	(1,522)
投資物業之公平值虧損淨額	(4,862)	-	-	-	-	(4,862)
未分配項目：						
資本開支（附註）						762
折舊						(5,531)
出售固定資產之虧損						(1)
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 12 月 31 日止年度

	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
收入 — 外來	69,693	7,490	385	614	2,908	81,090
分部業績	48,266	(473)	385	1,827	(2,251)	47,754
未分配之企業開支						(45,072)
所佔聯營公司業績	-	18,473	-	-	-	18,473
所佔合營企業業績	631,755	1,276	-	-	-	633,031
除稅前溢利						654,186
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						11,570,242
分部負債	278,218	10,491	-	-	344	289,053
未分配負債						60,366
負債總額						349,419
其他分部資料：						
資本開支 (附註)	156	-	-	-	-	156
折舊	(151)	-	-	-	(269)	(420)
利息收入	61,931	-	385	-	254	62,570
融資成本	(12,158)	-	-	-	(15)	(12,173)
出售下列項目之虧損：						
固定資產	-	(30)	-	-	-	(30)
聯營公司	-	-	-	-	(1,492)	(1,492)
下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)：						
持作銷售之物業	777	-	-	-	-	777
發展中物業	-	(134)	-	-	-	(134)
按公平值計入損益之財務工具之公平值						
收益淨額	-	-	-	1,254	-	1,254
投資物業之公平值虧損淨額	(2,442)	-	-	-	-	(2,442)
未分配項目：						
資本開支 (附註)						384
折舊						(5,724)
就清算海外業務重新分類至損益表之 已變現折算虧損						(220)

附註：資本開支包括增添固定資產。

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	2022年 千港元	2021年 千港元
香港	211	35
中國內地	4,995	12,499
新加坡共和國	53,956	55,825
印尼	9,522	9,723
其他	3,089	3,008
	<u>71,773</u>	<u>81,090</u>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	2022年 千港元	2021年 千港元
香港	87	158
中國內地	66,146	77,187
新加坡共和國	10,637,124	11,035,894
印尼	146,791	146,427
其他	64,125	64,800
	<u>10,914,273</u>	<u>11,324,466</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具。

主要客戶之資料

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，約 51,271,000 港元（2021 年 — 52,208,000 港元）及 9,522,000 港元（2021 年 — 9,723,000 港元）之收入來自物業投資分部兩名主要客戶之利息收入。

4. 收入

收入分析如下：

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
來自客戶合約之收入：		
出售物業	-	3,969
提供項目管理服務	1,827	2,627
	<u>1,827</u>	<u>6,596</u>
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	7,777	7,762
利息收入	61,660	62,570
股息收入	489	614
其他	20	3,548
	<u>71,773</u>	<u>81,090</u>

來自客戶合約之收入
收入資料分類

分部	物業發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至 2022 年 12 月 31 日止年度			
貨品或服務類別：			
提供項目管理服務	-	1,827	1,827
	<u>-</u>	<u>1,827</u>	<u>1,827</u>
來自客戶合約之收入總額	<u>-</u>	<u>1,827</u>	<u>1,827</u>
地區市場：			
新加坡共和國	-	1,827	1,827
	<u>-</u>	<u>1,827</u>	<u>1,827</u>
來自客戶合約之收入總額	<u>-</u>	<u>1,827</u>	<u>1,827</u>
確認收入時間：			
隨時間轉讓之服務	-	1,827	1,827
	<u>-</u>	<u>1,827</u>	<u>1,827</u>
來自客戶合約之收入總額	<u>-</u>	<u>1,827</u>	<u>1,827</u>

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

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 2022 年 12 月 31 日止年度			
來自外來客戶合約之收入	-	1,827	1,827
來自其他來源之收入 — 外來	-	212	212
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部收入總額	-	2,039	2,039
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
截至 2021 年 12 月 31 日止年度			
來自外來客戶合約之收入	3,969	2,627	6,596
來自其他來源之收入 — 外來	3,521	281	3,802
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部收入總額	7,490	2,908	10,398
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

5. 其他收益／（虧損）— 淨額

	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	(1,469)	1,153
債務證券	(50)	220
投資基金	(3)	(119)
	<u>(1,522)</u>	<u>1,254</u>
出售下列項目之虧損：		
固定資產	(1)	(30)
聯營公司	-	(1,492)
投資物業之公平值虧損淨額	(4,862)	(2,442)
下列項目之減值虧損撥備撥回／（撥備）：		
持作銷售之物業	1,018	777
發展中物業	(118)	(134)
匯兌虧損 — 淨額	(786)	(1,059)
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算 收益／（虧損）	21,689	(220)
	<u>15,418</u>	<u>(3,346)</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／（扣除）下列項目：

	2022年 千港元	2021年 千港元
銷售成本：		
已售物業成本	-	(2,158)
其他	(1,748)	(2,182)
	<u>(1,748)</u>	<u>(4,340)</u>
利息收入：		
貸款及墊款	61,026	62,185
其他	634	385
固定資產折舊	(5,669)	(5,882)
使用權資產折舊	(246)	(262)
法律及專業費用 [#]	(3,242)	(3,390)
顧問及服務費用 [#]	(5,805)	(5,815)
	<u>61,026</u>	<u>62,185</u>

[#] 該等款項已計入綜合損益表之「其他經營開支」內。

7. 所佔合營企業業績

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，所佔合營企業業績主要包括所佔 Lippo ASM Asia Property Limited（「LAAPL」，連同其附屬公司統稱「LAAPL 集團」）之溢利 554,277,000 港元（2021 年 — 636,166,000 港元）。有關變動主要是由於截至 2022 年 12 月 31 日止年度其按權益法入賬投資對象之溢利貢獻減少所致。

LAAPL 為持有 OUE Limited（「OUE」，連同其附屬公司統稱「OUE 集團」）控股權益之公司。OUE 於新加坡證券交易所有限公司主板上市。OUE 集團為一間領先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

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
香港：		
年內支出	4,807	4,141
往年超額撥備	(20)	(21)
遞延	(12)	(32)
	<u>4,775</u>	<u>4,088</u>
中國內地及海外：		
年內支出	279	292
往年超額撥備	-	(17,730)
遞延：		
本年度	(1,482)	(1,070)
稅率變動之影響	-	(1,259)
	<u>(1,203)</u>	<u>(19,767)</u>
年內支出／（抵免）總額	<u><u>3,572</u></u>	<u><u>(15,679)</u></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，按年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年內綜合溢利；及(ii)年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 12 月 31 日止年度，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

10. 股息

	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)	19,983	-
擬派之末期股息 — 無 (2021 年 — 每股普通股 1.25 港仙)	-	24,979
	<u>19,983</u>	<u>24,979</u>

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：

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30 日以內	21	48
超逾 60 日	-	87
	<u>21</u>	<u>135</u>

業務回顧

概覽

截至 2022 年 12 月 31 日止年度（「本年度」），全球經濟面對多項挑戰。本年度，中國內地就 2019 冠狀病毒病疫情（「疫情」）多次封城，導致經濟活動受阻及經濟增長放緩。俄烏戰爭、地緣政治緊張局勢及疫情引發供應鏈瓶頸問題推高食品、能源及商品價格。通脹急升至極高水平，主要央行收緊彼等之貨幣政策。在此背景下，大部份國家重啟經濟，並逐漸擺脫疫情之影響。本年度新加坡經濟增長 3.6%，低於 2021 年之增長率 8.9%。本集團及其合營企業成功過渡本年度充滿挑戰之經營環境，並把握經營情況改善所帶來之策略性機遇。

本年度業績

在此環境下，本集團於本年度錄得股東應佔綜合溢利 489,000,000 港元，而截至 2021 年 12 月 31 日止年度（「2021 年」）則錄得綜合溢利 670,000,000 港元。溢利減少主要由於所佔合營企業溢利減少（主要因一間合營企業按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻減少），以及本集團於本年度錄得所佔聯營公司虧損而於 2021 年則錄得所佔溢利所致。

本年度之收入為 72,000,000 港元（2021 年 – 81,000,000 港元）。本年度來自物業投資及發展業務之貢獻佔總收入之 96%（2021 年 – 95%）。

本集團之其他經營開支主要包括法律及專業費用以及顧問及服務費用。本年度之其他經營開支為 20,000,000 港元（2021 年 – 19,000,000 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集團合營企業之貸款利息收入。本年度之分部收入為 69,000,000 港元（2021 年 – 70,000,000 港元）。本年度未計入本集團所佔合營企業業績前之分部溢利為 47,000,000 港元（2021 年 – 48,000,000 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 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。於 2022 年 12 月 31 日，LAAPL 集團擁有 OUE 約 73.0% 之股本權益。

OUE 之附屬公司 OUE Commercial Real Estate Investment Trust（「OUE C-REIT」）為新交所其中一個最大型且多元化之上市房地產投資信託。OUE C-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 2022 年 12 月 31 日，LAAPL 集團擁有 OUE C-REIT 合共約 49.3% 之權益。

作為 OUE C-REIT 整體組合之支柱，新加坡辦公室物業持續受惠於「擇優而租」趨勢及供應有限，於 2022 年 12 月 31 日，在積極租賃策略支持下，承諾租用率維持於 95.5% 之高水平。隨著新加坡之國際旅客重臨及消費者消費意欲改善，文華購物廊之經營指標改善，本年度最後一季之顧客人流及租戶銷售額分別達到疫情前水平之約 95% 及 85%。本年度，新加坡烏節希爾頓酒店品牌成功重塑，加上新加坡旅遊、商務旅行以及會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽（「會展獎勵旅遊」）行業持續復甦，帶動酒店業務表現改善。於 2023 年 1 月，新加坡烏節希爾頓酒店重開烏節翼之 446 間客房，標誌著於 2020 年 3 月公佈之資產增值措施最後階段順利完成。會展獎勵旅遊行業持續復甦及中國內地放寬 2019 冠狀病毒病限制措施，帶動航班連接及載客量增加，預計可進一步提高 2023 年國際入境旅客數目。預期新加坡之旅遊活動將於 2024 年或之前恢復至疫情前水平。OUE C-REIT 之酒店物業已準備就緒，以把握酒店行業持續復甦帶來之機遇。

OUE Lippo Healthcare Limited (「OUELH」) 為 OUE 之附屬公司，於新交所由保薦人監察之上市平台 (「凱利板」) 上市。OUELH 為一間於高增長亞洲市場擁有、經營及投資優質醫療保健業務之泛亞醫療保健集團。於 2022 年 12 月 31 日，OUE 集團擁有 OUELH 約 70.4% 之股本權益。於 2022 年 6 月，OUELH 集團及 OUE 集團分別持有 60% 及 40% 權益之一間合營企業與三間新加坡醫療團體 (包括兩間頂尖呼吸系統專科醫務診所及一間心胸肺外科醫務診所) 建立醫療合作夥伴關係。該項醫療合作夥伴關係乃 OUELH 集團按新加坡之醫療標準及質素為基礎建立亞洲醫療保健生態系統之里程碑。於中國內地，常熟招商力寶婦產科醫院 (「常熟醫院」) 及深圳招商力寶太子灣醫院 (「太子灣醫院」) 之建設及發展繼續按計劃推進，合共將可提供約 340 張床位。常熟醫院將提供優質婦產科醫療保健服務，包括產後護理等相關配套服務，預期將於 2023 年啟用。太子灣醫院預期將於 2024 年啟用。兩間醫院將由 OUELH 集團與招商局集團組成之合營企業經營。

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 間護老院之全部權益，代價為 165,900,000 坡元 (相等於約 959,000,000 港元)，主要以 First REIT 之新基金單位支付，導致 OUELH 集團於 First REIT 之直接權益增加，以及 First REIT 作為 OUELH 集團之附屬公司綜合入賬。First REIT 已重新定位，並進一步促進其地域及租戶組合之多元化發展。於 2022 年 9 月，First REIT 進一步收購兩間日本護老院及出售一間印尼醫院物業。於 2022 年 12 月 31 日，該等交易使 First REIT 於成熟市場之資產組合增加至 27.9%，其目標是於未來三至五年將有關比例進一步增加至超過 50%。於上述交易後，First REIT 共擁有 32 項物業，包括 15 項印尼物業、14 項日本物業及 3 項新加坡物業。於 2022 年 12 月 31 日，OUE 集團於 First REIT 之權益約為 44.2% (包括透過 OUELH 集團持有之權益)。

本集團本年度自其於 LAAPL 之投資錄得所佔合營企業溢利為 554,000,000 港元 (2021 年 — 636,000,000 港元)。有關轉變主要由於本年度合營企業按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻減少所致。加上本年度儲備內所佔 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公平值虧損，於 2022 年 12 月 31 日，本集團於 LAAPL 之權益總額減少至 10,300,000,000 港元 (2021 年 12 月 31 日 — 10,600,000,000 港元)。

物業發展

本年度由於多次封城及當地物業市場低迷，位於中國北京力寶廣場餘下物業之銷售進度繼續停滯不前。於 2021 年，分部收入為 7,000,000 港元。於本年度，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，分部於本年度錄得溢利 17,000,000 港元 (2021 年 — 虧損 500,000 港元)。

本年度本集團所佔聯營公司虧損為 80,000,000 港元 (2021 年 — 溢利 18,000,000 港元)，主要來自其於新加坡投資 50% 權益之物業發展項目。有關虧損主要由於一間聯營公司就對其一項法律索償而作出撥備所致。

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年度之總收入為 1,000,000 港元 (2021 年 — 1,000,000 港元)。本年度之股市表現未如理想。本集團就於本年度損益表中由此分部錄得來自其證券投資之公平值虧損淨額 2,000,000 港元，而 2021 年則錄得收益 1,000,000 港元。因此，財務及證券投資業務於本年度錄得虧損淨額 500,000 港元 (2021 年 — 溢利 2,000,000 港元)。

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於 2022 年 12 月 31 日，其資產總值為 11,200,000,000 港元 (2021 年 12 月 31 日 — 11,600,000,000 港元)。於 2022 年 12 月 31 日，與物業有關之資產為 11,000,000,000 港元 (2021 年 — 11,400,000,000 港元)，佔資產總值之 98% (2021 年 12 月 31 日 — 99%)。於 2022 年 12 月 31 日，負債總額為 523,000,000 港元 (2021 年 12 月 31 日 — 349,000,000 港元)。於 2022 年 12 月 31 日，現金及現金等價物總額為 207,000,000 港元 (2021 年 12 月 31 日 — 122,000,000 港元)。於 2022 年 12 月 31 日，流動比率為 5.7 (2021 年 12 月 31 日 — 4.0)。

於2022年12月31日，本集團之銀行貸款為456,000,000港元（2021年12月31日－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12月31日，所有銀行貸款須於兩年後償還（2021年12月31日－三年）。於2022年12月31日，資本負債比率（按貸款總額對本公司權益持有人應佔權益之比率計算）為4.3%（2021年12月31日－2.4%）。

於2022年12月31日，本公司之權益持有人應佔資產淨值減少至10,700,000,000港元（2021年12月31日－11,200,000,000港元），主要是由於所佔LAAPL集團儲備減少，抵銷了本年度之溢利淨額所致。此相等於每股5.3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。

於本年度結束時，本集團並無未償還之重大或然負債，本集團之資產亦概無作出抵押（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12月31日，本集團之資本承擔總額為400,000港元（2021年12月31日－無）。

員工與薪酬

於2022年12月31日，本集團有41名全職僱員（2021年12月31日－41名全職僱員）。本年度計入損益表之員工成本（包括董事酬金）為22,000,000港元（2021年－27,000,000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

預期全球經濟環境於2023年仍需面對挑戰。俄烏戰爭持續、地緣政治緊張局勢、貨幣政策進一步收緊、通脹壓力及近期銀行業危機帶來之下行風險可能影響全球經濟增長。然而，於疫情限制解除後，預期中國內地經濟將錄得快速增長。本集團有經營業務之新加坡於2023年之經濟預測增長率為介乎0.5%至2.5%。於充滿挑戰之經營環境下，本集團及其合營企業將繼續於營運過程中審慎管理資金。

股息

董事已議決不建議就截至2022年12月31日止年度派發任何末期股息（2021年－每股1.25港仙）（2021年－約25,000,000港元）。中期股息每股1港仙（2021年－無）已於2022年10月派付。截至2022年12月31日止年度之股息總額為每股1港仙（2021年－每股1.25港仙），為數約20,000,000港元（2021年－約25,000,000港元）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由2023年5月30日星期二至2023年6月2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，以確定有權出席即將於2023年6月2日星期五舉行之股東週年大會（「2023年股東週年大會」）並於會上表決之股東資格。為符合出席2023年股東週年大會並於會上表決之資格，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於2023年5月29日星期一下午4時30分前送交本公司之香港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

於截至2022年12月31日止年度，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。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 2022 年 12 月 31 日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券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，並已審閱及同意本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報告書。

核數師就本初步公佈執行之程序

本集團獨立核數師安永會計師事務所認為，本初步公佈所載有關本集團截至2022年12月31日止年度（「本年度」）綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度綜合財務報告書草擬本所載金額一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成鑒證工作，安永會計師事務所亦無對本初步公佈提供任何意見或保證結論。

承董事會命
香港華人有限公司
行政總裁
李聯煒

香港，2023 年 3 月 30 日

於本公佈日期，本公司董事會由七名董事組成，包括執行董事李棕博士（主席）、李聯煒先生（行政總裁）及李江先生，非執行董事陳念良先生，以及獨立非執行董事徐景輝先生、梁英傑先生及吳敏燕女士。

* 僅供識別