

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 2023 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 2023 年 12 月 31 日止年度之綜合全年業績，連同 2022 年同期之比較數字如下：

綜合損益表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	附註	2023 年 千港元	2022 年 千港元
收入	4	74,794	71,773
銷售成本		(1,988)	(1,748)
溢利總額		72,806	70,025
行政開支		(34,429)	(33,582)
其他經營開支	6	(18,855)	(20,239)
其他收益／（虧損）— 淨額	5	(8,751)	15,418
融資成本		(26,556)	(11,096)
所佔聯營公司業績		5,412	(79,650)
所佔合營企業業績	7	169,361	550,340
除稅前溢利	6	158,988	491,216
所得稅	8	(2,830)	(3,572)
年內溢利		156,158	487,644
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		157,119	488,768
非控股權益		(961)	(1,124)
		156,158	487,644
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		7.9	24.5

綜合全面收益表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
年內溢利	156,158	487,644
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	1,537	(17,705)
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	(78,555)	(662,884)
其他儲備	(9,174)	22,287
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）	(86,192)	(679,991)
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面虧損：		
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	(2)	(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	(96,716)	(421,980)
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）	(96,718)	(421,990)
年內其他全面虧損（扣除稅項）	(182,910)	(1,101,981)
年內全面虧損總額	(26,752)	(614,337)
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(25,549)	(611,548)
非控股權益	(1,203)	(2,789)
	(26,752)	(614,337)

綜合財務狀況表
於 2023 年 12 月 31 日

	附註	2023 年 千港元	2022 年 千港元
非流動資產			
固定資產		7,984	12,268
投資物業		131,289	139,395
使用權資產		263	529
於聯營公司之權益		297,534	287,649
於合營企業之權益		10,479,831	10,474,432
按公平值計入其他全面收益之財務資產		72	73
按公平值計入損益之財務資產		2,850	3,050
		10,919,823	10,917,396
流動資產			
持作銷售之物業		64,266	65,787
發展中物業		23,408	25,081
應收賬款、預付款項及其他資產	11	4,143	4,219
按公平值計入損益之財務資產		226	311
可收回稅項		761	512
現金及現金等價物		145,457	207,373
		238,261	303,283
流動負債			
租賃負債		269	265
其他應付賬款、應計款項及其他負債		21,403	22,507
應付稅項		30,401	30,524
		52,073	53,296
流動資產淨值		186,188	249,987
資產總值減流動負債		11,106,011	11,167,383
非流動負債			
銀行貸款		465,667	456,111
租賃負債		-	265
遞延稅項負債		11,352	13,288
		477,019	469,664
資產淨值		10,628,992	10,697,719
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	12	199,828	1,998,280
儲備		10,412,994	8,682,066
		10,612,822	10,680,346
非控股權益		16,170	17,373
權益總額		10,628,992	10,697,719

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）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 2022 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新訂及經修訂香港財務報告準則則除外：

香港財務報告準則第 17 號	<i>保險合約</i>
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則 實務公告第 2 號之修訂	<i>會計政策之披露</i>
香港會計準則第 8 號之修訂	<i>會計估計之定義</i>
香港會計準則第 12 號之修訂	<i>與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項</i>
香港會計準則第 12 號之修訂	<i>國際稅務改革 — 支柱二立法模板</i>

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- (a) 香港會計準則第 1 號之修訂規定實體披露其重大會計政策資料而非主要會計政策。倘連同實體財務報告書內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響一般用途財務報告書之主要使用者根據該等財務報告書所作出之決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務公告第 2 號之修訂作出重要性判斷就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。該等修訂影響本集團之會計政策披露，惟不會影響本集團財務報告書中任何項目之計量、確認或呈列。
- (b) 香港會計準則第 8 號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之分別。會計估計之定義為財務報告書內存在計量不確定性之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據制定會計估計。由於本集團之方法及政策與該等修訂一致，故該等修訂對本集團之財務報告書並無影響。
- (c) 香港會計準則第 12 號之修訂與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項縮窄香港會計準則第 12 號首次確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時性差額之交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生之暫時性差額確認遞延稅項資產（前提是有足夠之應課稅溢利可供使用）及遞延稅項負債。

於首次應用該等修訂前，本集團已應用首次確認例外情況，且並未就租賃相關交易之暫時性差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。本集團已就 2022 年 1 月 1 日起與租賃相關之暫時性差額應用該等修訂。於應用該等修訂後，本集團已分別釐定使用權資產及租賃負債產生之暫時性差額。然而，彼等並不會對綜合財務狀況表所呈列之整體遞延稅項結餘產生任何重大影響，因為根據香港會計準則第 12 號，相關遞延稅項結餘符合抵銷條件。

- (d) 香港會計準則第 12 號之修訂 *國際稅務改革 — 支柱二立法模板* 就因實施經濟合作與發展組織頒佈之支柱二立法模板產生之遞延稅項之確認及披露引入了一項強制性暫時例外情況。該等修訂亦引入了對受影響實體之披露要求，以幫助財務報告書使用者更瞭解實體所面臨之支柱二所得稅風險，包括於支柱二法例生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關之即期稅項，以及在有關法例獲頒佈或實質已頒佈但尚未生效期間披露其所面臨支柱二所得稅風險之已知或可合理估計之資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法模板之範圍，故該等修訂並未對本集團產生任何影響。

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 2023 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	69,939	-	3,445	-	1,410	74,794
分部業績	27,968	(4,699)	3,445	(322)	(1,604)	24,788
未分配之企業開支						(40,573)
所佔聯營公司業績	-	5,412	-	-	-	5,412
所佔合營企業業績	169,361	-	-	-	-	169,361
除稅前溢利						158,988
分部資產	169,860	76,589	121,477	3,148	338	371,412
於聯營公司之權益	7,132	290,402	-	-	-	297,534
於合營企業之權益	10,479,831	-	-	-	-	10,479,831
未分配資產						9,307
資產總值						11,158,084
分部負債	470,429	8,983	-	-	347	479,759
未分配負債						49,333
負債總額						529,092
其他分部資料：						
資本開支 (附註)	130	520	-	-	11	661
折舊	(210)	(28)	-	-	(278)	(516)
利息收入	62,482	-	3,445	-	-	65,927
融資成本	(26,541)	-	-	-	(15)	(26,556)
出售固定資產之虧損	-	(9)	-	-	-	(9)
下列項目之減值虧損撥備：						
持作銷售之物業	(783)	-	-	-	-	(783)
發展中物業	-	(110)	-	-	-	(110)
按公平值計入損益之財務工具之公平值						
虧損淨額	-	-	-	(283)	-	(283)
投資物業之公平值虧損	(7,639)	-	-	-	-	(7,639)
未分配項目：						
資本開支 (附註)						1,095
折舊						(5,861)

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						(40,551)
所佔聯營公司業績	-	(79,650)	-	-	-	(79,650)
所佔合營企業業績	550,340	-	-	-	-	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	(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)

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

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
香港	2,847	211
中國內地	4,552	4,995
新加坡共和國	54,529	53,956
印尼	9,764	9,522
其他	3,102	3,089
	<u>74,794</u>	<u>71,773</u>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
香港	50	87
中國內地	58,190	66,146
新加坡共和國	10,639,948	10,637,124
印尼	154,670	146,791
其他	64,043	64,125
	<u>10,916,901</u>	<u>10,914,273</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 2023 年 12 月 31 日止年度，約 52,625,000 港元（2022 年 — 51,271,000 港元）及 9,764,000 港元（2022 年 — 9,522,000 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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
來自客戶合約之收入：		
提供項目管理服務	<u>1,408</u>	<u>1,827</u>
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	7,457	7,777
利息收入	65,927	61,660
股息收入	-	489
其他	2	20
	<u>73,386</u>	<u>69,946</u>
	<u>74,794</u>	<u>71,773</u>

來自客戶合約之收入 收入資料分類

	2023年 千港元	2022年 千港元
其他分部：		
貨品或服務類別：		
提供項目管理服務	<u>1,408</u>	<u>1,827</u>
地區市場：		
新加坡共和國	<u>1,408</u>	<u>1,827</u>
確認收入時間：		
隨時間轉讓之服務	<u>1,408</u>	<u>1,827</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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
其他分部：		
來自外來客戶合約之收入	1,408	1,827
來自其他來源之收入 — 外來	2	212
分部收入總額	<u>1,410</u>	<u>2,039</u>

5. 其他收益／（虧損）— 淨額

	2023年 千港元	2022年 千港元
按公平值計入損益之財務工具之公平值虧損淨額：		
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	(85)	(1,469)
債務證券	(200)	(50)
投資基金	2	(3)
	<u>(283)</u>	<u>(1,522)</u>
出售固定資產之虧損	(9)	(1)
投資物業之公平值虧損	(7,639)	(4,862)
下列項目之減值虧損撥備撥回／（撥備）：		
持作銷售之物業	(783)	1,018
發展中物業	(110)	(118)
匯兌收益／（虧損）— 淨額	73	(786)
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
	<u>(8,751)</u>	<u>15,418</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／（扣除）下列項目：

	2023年 千港元	2022年 千港元
利息收入：		
貸款及墊款	62,482	61,026
其他	3,445	634
固定資產折舊	(6,107)	(5,669)
使用權資產折舊	(270)	(246)
法律及專業費用 [#]	(1,924)	(3,242)
顧問及服務費用 [#]	(5,456)	(5,805)
	<u></u>	<u></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 2023 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 173,993,000 港元（2022 年 — 554,277,000 港元）。下跌主要由於其按權益法入賬之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。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

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
香港：		
年內支出	4,436	4,807
往年超額撥備	(3)	(20)
遞延	(6)	(12)
	<u>4,427</u>	<u>4,775</u>
中國內地及海外：		
年內支出	289	279
遞延	(1,886)	(1,482)
	<u>(1,597)</u>	<u>(1,203)</u>
年內支出總額	<u><u>2,830</u></u>	<u><u>3,572</u></u>

香港利得稅乃按稅率 8.25% 或 16.5%（2022 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%（2022 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（2022 年 — 約 1,998,280,000 股普通股）計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

截至 2023 年及 2022 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

	2023年 千港元	2022年 千港元
已宣派之中期股息 — 無 (2022年 — 每股普通股1港仙)	-	19,983
擬派之末期股息 — 每股普通股1港仙 (2022年 — 無)	19,983	-
	<u>19,983</u>	<u>19,983</u>

本年度擬派之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准方可作實。

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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
30日以內	<u>21</u>	<u>21</u>

12. 股本

	普通股股份數目	千港元
法定：		
於2022年1月1日、2022年12月31日及2023年1月1日 4,000,000,000股每股面值1.00港元之普通股	4,000,000,000	4,000,000
股本重組(附註)	-	(3,600,000)
於2023年12月31日 4,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>4,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
於2022年1月1日、2022年12月31日及2023年1月1日 1,998,280,097股每股面值1.00港元之普通股	1,998,280,097	1,998,280
股本重組(附註)	-	(1,798,452)
於2023年12月31日 1,998,280,097股每股面值0.10港元之普通股	<u>1,998,280,097</u>	<u>199,828</u>

附註：本公司之股本重組(「股本重組」)於2023年7月3日生效。股本重組涉及(其中包括)透過註銷本公司每股已發行股份之實繳股本0.90港元以削減本公司之已發行股本，致使每股已發行股份之面值由1.00港元減至0.10港元，且本公司之法定股本變更為400,000,000港元，分為4,000,000,000股每股面值0.10港元之股份。同日，削減之股本金額1,798,452,000港元轉撥至股份溢價賬，而股份溢價賬之結餘則轉撥至本公司之繳入盈餘賬。

業務回顧

概覽

隨著2019冠狀病毒病疫情（「疫情」）衛生危機結束，全球經濟於2023年逐漸自疫情中復甦，但增長依然緩慢。利率高企、貨幣及財政政策收緊及地緣政治緊張局勢等阻礙增長之因素於截至2023年12月31日止年度（「本年度」）仍然存在。新加坡經濟於2023年增長1.1%，低於2022年之3.8%增幅。於撤銷疫情限制及恢復通關後，中國內地經濟於本年度第一季錄得顯著回升。然而，中國內地於本年度之經濟仍然受物業市場及消費增長疲弱所影響。

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157,000,000港元，而截至2022年12月31日止年度（「2022年」）則錄得綜合溢利489,000,000港元。下跌主要由於本集團於本年度所佔合營企業溢利減少。

本年度之收入為75,000,000港元（2022年－72,000,000港元）。本年度來自物業投資業務之貢獻佔總收入之94%（2022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。本年度之其他經營開支為19,000,000港元（2022年－20,000,000港元）。融資成本增加至27,000,000港元（2022年－11,000,000港元），主要由於本年度利率上升所致。

物業投資

物業投資業務之分部收入主要來自本集團投資物業之經常性租金收入及授予本集團合營企業之貸款利息收入。本年度之分部收入為70,000,000港元（2022年－69,000,000港元）。本集團之物業投資組合主要包括於中國內地、新加坡及美國之物業。由於中國內地之物業市場仍然充滿挑戰，本集團於本年度錄得投資物業之公平值虧損8,000,000港元（2022年－5,000,000港元）。加上融資成本上升之影響，本年度未計入本集團所佔合營企業業績前之分部溢利減少至28,000,000港元（2022年－47,000,000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集團為一間領先房地產及醫療保健集團，透過亞洲增長趨勢策略性地投資發展。OUE房地產業務包括發展、投資及管理房地產資產，遍及商業、酒店、零售及住宅行業。於2023年12月31日，LAAPL集團擁有OUE約73.36%之股本權益。

為更好地反映其目前專注於酒店、辦公室及零售板塊之增長機遇，並致力於透過多元化組合提供穩健及可持續回報，OUE Commercial Real Estate Investment Trust於2024年1月改名為OUE Real Estate Investment Trust（「OUE REIT」）。OUE之附屬公司OUE REIT為於新交所上市之其中一個新加坡最大型且多元化之房地產投資信託。OUE REIT之物業組合包括位於新加坡之華聯海灣大廈、第壹萊佛士坊、華聯城辦公室、新加坡烏節希爾頓酒店、毗鄰之文華購物廊及樟宜機場皇冠假日酒店，以及位於中華人民共和國（「中國」）上海之力寶廣場。於2023年12月31日，LAAPL集團擁有OUE REIT合共約49.52%之權益。

OUE REIT之新加坡組合於本年度之經營表現強勁，主要受新加坡烏節希爾頓酒店自2023年1月起其1,080間客房全數投入服務所帶動。於2023年12月，OUE REIT完成樟宜機場皇冠假日酒店耗資22,000,000坡元之資產增值措施，該酒店現時575間客房全數已投入服務，並準備就緒把握於2024年及以後旅客及商務旅行人數上升之機遇。自2024年2月9日起，中國公民獲豁免入境新加坡之簽證規定，可最多逗留30天，進一步促進新加坡入境旅客人數之增幅。OUE REIT於新加坡商業物業錄得穩定租用率及租金增長。新加坡辦公室物業組合之承諾租用率於2023年12月31日維持穩健之95.2%。文華購物廊之承諾租用率（不包括短期租約）維持於96.6%之高水平。承諾租用率（包括短期租約）為97.6%，受惠於零售商持樂觀態度，2023年第四季之續租租金增幅處於29.8%之正面水平。

OUE Healthcare Limited（「OUEH」，前稱 OUE Lippo Healthcare Limited，連同其附屬公司，統稱「OUEH 集團」）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。OUEH 為一間於高增長亞洲市場經營及擁有優質醫療保健資產之區域性醫療保健集團。於 2023 年 12 月 31 日，OUE 集團擁有 OUEH 約 70.36% 之股本權益。

於 2023 年 10 月，OUEH 之一間全資附屬公司完成 Healthway Medical Corporation Limited（「Healthway」，連同其附屬公司，統稱「Healthway 集團」，先前於凱利板上市）之退市要約，並收購 Healthway 26.24% 之權益，此舉令 OUEH 集團大幅擴張其醫療保健網絡至超過 130 間主要於新加坡由 Healthway 持有之診所，當中涵蓋基層、中層及輔助護理之全方位醫療保健服務。Healthway 之加入進一步加強 OUEH 集團之區域網絡及新加坡業務（其中亦包括 O2 Healthcare 集團，該集團具備一隊擁有心臟外科、胸肺外科、胸腔醫學及重症監護之專業知識之受訓肺科專科醫生）。O2 Healthcare 集團目前涵蓋新加坡三間呼吸系統及心胸專科集團，包括 11 名醫生及兩名心胸外科醫生。經擴大之 OUEH 集團，加上 Healthway 集團之加入，將作好準備以新加坡高標準之卓越醫療為基礎，為該地區提供一系列全面醫療保健服務。在中國內地，常熟招商力寶婦產科醫院（「常熟醫院」）於 2023 年 5 月正式投入服務，該醫院合共擁有 100 張床位。常熟醫院為常熟、蘇州及長三角地區患者提供優質產科、婦科、兒科及其他相關醫療服務。深圳招商力寶太子灣醫院（「太子灣醫院」）預期於 2024 年下半年啟用，旨在建設其成為提供符合國際標準服務之高端綜合性醫院，滿足大灣區之富裕人士不斷提高之需求。常熟醫院及太子灣醫院均為 OUEH 集團與招商局集團之合營企業。

於2023年12月31日，OUE 集團擁有於新交所主板上市之 First Real Estate Investment Trust（「First REIT」）約44.71%之權益（包括透過 OUEH 集團持有之權益）。First REIT 為一項醫療保健房地產投資信託，專注於投資主要用於醫療保健及／或醫療保健相關用途之收益型房地產項目。於2023年12月31日，First REIT擁有32項物業，包括位於日本之14間護老院、位於印尼之11間醫院、兩間綜合醫院及商場、一間綜合醫院及酒店以及一間酒店及鄉村俱樂部，以及位於新加坡之三間護老院。日本及新加坡之人口正急速老化。於印尼，醫療保健服務短缺導致每年約二百萬印尼人前往海外尋求醫療保健服務。印尼政府正推動醫療系統改革，以改善醫療保健設施及住院服務，此舉將鼓勵公私營合作計劃。醫療保健房地產繼續為具備強勁需求基礎並具韌力之資產類別。

本集團於本年度自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利為174,000,000港元（2022年－554,000,000港元）。下跌主要由於合營企業按權益法入賬之投資對象之溢利貢獻減少所致。加上本年度於儲備內所佔LAAPL集團海外業務匯兌虧損及所佔按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值虧損，於2023年12月31日，本集團於LAAPL之權益總額為10,300,000,000港元（2022年12月31日－10,300,000,000港元）。

物業發展

由於當地物業市場持續低迷，位於中國北京力寶廣場餘下物業之銷售進度於本年度繼續停滯不前。未計入本集團所佔聯營公司業績前，分部於本年度錄得虧損5,000,000港元（2022年－溢利17,000,000港元，當中包括一項在海外業務解散時，自匯兌均衡儲備轉出之折算收益22,000,000港元）。

財務及證券投資

本集團審慎管理其投資組合，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3,000,000港元（2022年－1,000,000港元），主要來自財務投資組合之利息收入。本集團於本年度損益表中錄得來自其證券投資之公平值虧損淨額300,000港元（2022年－2,000,000港元）。因此，財務及證券投資業務於本年度錄得溢利3,000,000港元（2022年－虧損500,000港元）。

財務狀況

本公司之股本重組（「股本重組」）於2023年7月3日生效，據此（其中包括）本公司已發行股本削減約1,800,000,000港元，該削減之已發行股本連同股份溢價結餘轉撥至本公司之繳入盈餘賬。有關股本重組之詳情載於全年業績附註12。股本重組令本公司在籌集資金時擁有更高靈活度，且不會對本集團之財務狀況或表現造成任何重大影響。

本集團之財務狀況持續穩健。於2023年12月31日，其資產總值為11,200,000,000港元（2022年12月31日－11,200,000,000港元）。於2023年12月31日，與物業有關之資產為11,000,000,000港元（2022年12月31日－11,000,000,000港元），佔資產總值之99%（2022年12月31日－98%）。於2023年12月31日，負債總額為500,000,000港元（2022年12月31日－500,000,000港元）。於2023年12月31日，現金及現金等價物總額為100,000,000港元（2022年12月31日－200,000,000港元）。於2023年12月31日，流動比率為4.6（2022年12月31日－5.7）。

於2023年12月31日，本集團之銀行貸款為466,000,000港元（2022年12月31日－456,000,000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2023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4.4%（2022年12月31日－4.3%）。

於2023年12月31日，本公司之權益持有人應佔資產淨值為10,600,000,000港元（2022年12月31日－10,700,000,000港元）。此相等於每股5.3港元（2022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（2022年12月31日－無）。

於2023年12月31日，本集團並無資本承擔（2022年12月31日－400,000港元）。本集團之投資或資本資產將透過其內部資源及／或外來銀行融資（倘適合）提供資金。

員工與薪酬

於2023年12月31日，本集團有27名全職僱員（2022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23,000,000港元（2022年－22,000,000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

位於烏克蘭及中東之衝突可能持續影響全球貿易及投資。以色列與哈馬斯之衝突亦令地緣政治風險大幅升高。主要船運航道因船隻於紅海海域屢遭攻擊而受到干擾，可能因而影響供應鏈及增加生產成本，繼而令通脹壓力加劇。新加坡貿易與工業部對新加坡2024年國內生產總值之增長預測維持在1.0%至3.0%。預期新加坡旅遊業於2024年持續復甦。中國內地則繼續受當地消費及出口增長放緩以及物業市場狀況疲弱所影響。地緣政治日益分化、可用信貸更加緊縮及商業投資更為疲弱均可能影響2024年之經濟增長。在充滿挑戰之經營環境中，本集團及其合營企業將謹慎地管理其業務並監察其資產及投資組合，同時亦將繼續審慎管理資金。

股息

董事已議決在即將於2024年6月6日星期四舉行之股東週年大會（「2024年股東週年大會」）上，向股東建議派發截至2023年12月31日止年度之末期股息每股1港仙（2022年 — 無），為數約20,000,000港元（2022年 — 無）。概無宣派中期股息（2022年 — 每股1港仙）。截至2023年12月31日止年度之股息總額將為每股1港仙（2022年 — 每股1港仙），為數約20,000,000港元（2022年 — 約20,000,000港元）。待股東於2024年股東週年大會上批准後，末期股息將於2024年6月24日星期一或前後派付予於2024年6月17日星期一名列股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由2024年6月3日星期一至2024年6月6日星期四（包括首尾兩天），在該期間內將不會登記任何股份轉讓，以確定有權出席2024年股東週年大會並於會上表決之股東資格。為符合出席2024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2024年5月31日星期五下午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；及
- (ii) 由2024年6月13日星期四至2024年6月17日星期一（包括首尾兩天），在該期間內將不會登記任何股份轉讓，以確定有權獲取建議末期股息之股東資格。為符合獲取建議末期股息之資格，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於2024年6月12日星期三下午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 2023 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2023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C1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2023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2023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，因此，安永會計師事務所並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，2024年3月27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