



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)

2026

中期業績報告



* 僅供識別

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	21
附加資料	27
補充財務資料	37
公司資料	38



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2026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2026年6月30日止六個月

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2026年 千港元	2025年 千港元
收入	3	15,529	37,546
銷售成本		(1,136)	(1,221)
溢利總額		14,393	36,325
行政開支	5	(8,340)	(9,795)
其他經營開支	5	(5,775)	(5,728)
其他收益／(虧損) — 淨額	4	(309)	1,192
融資成本		(10,916)	(11,911)
所佔聯營公司業績	6	(126,329)	2,914
所佔合營企業業績	7	(432,095)	189,095
除稅前溢利／(虧損)	5	(569,371)	202,092
所得稅	8	(394)	(2,442)
期內溢利／(虧損)		(569,765)	199,650
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(569,489)	199,465
非控股權益		(276)	185
		(569,765)	199,650
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	9		
基本及攤薄		(28.5)	10.0

簡明綜合全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元	2025年 千港元
期內溢利／(虧損)	(569,765)	199,650
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	5,738	33,071
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	115,659	606,283
其他儲備	3,738	(42,492)
於其後期間可重新分類至損益之其他全面收入淨額(扣除稅項)	125,135	596,862
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	(8)	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	(116,193)	(24,701)
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)	(116,201)	(24,699)
期內其他全面收入(扣除稅項)	8,934	572,163
期內全面收入／(虧損)總額	(560,831)	771,813
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(561,160)	771,391
非控股權益	329	422
	(560,831)	771,813

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
固定資產		8,288	8,821
投資物業		123,663	121,586
於聯營公司之權益	6	113,030	237,810
於合營企業之權益	7	8,306,495	8,722,590
按公平值計入其他全面收益之財務資產		56	67
按公平值計入損益之財務資產		2,950	2,950
應收賬款、預付款項及其他資產	11	9,808	8,521
		8,564,290	9,102,345
流動資產			
持作銷售之物業		67,048	64,862
發展中物業		20,642	21,098
應收賬款、預付款項及其他資產	11	2,951	2,715
按公平值計入損益之財務資產		2,469	2,995
可收回稅項		6,007	5,994
現金及現金等價物		84,662	110,932
		183,779	208,596
流動負債			
其他應付賬款、應計款項及其他負債		17,387	23,972
應付稅項		30,870	29,582
		48,257	53,554
流動資產淨值		135,522	155,042
資產總值減流動負債		8,699,812	9,257,387

簡明綜合財務狀況表(續)

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行貸款	12	506,667	505,067
遞延稅項負債		9,897	9,841
		516,564	514,908
資產淨值		8,183,248	8,742,479
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	13	199,828	199,828
儲備	14	7,967,859	8,527,419
		8,167,687	8,727,247
非控股權益		15,561	15,232
權益總額		8,183,248	8,742,479

簡明綜合權益變動表

截至2026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 儲備 (附註14(b))	按公平值計入 其他全面收益 之財務資產 公平值儲備*	對沖儲備 (附註14(c))	匯兌均衡 儲備	可分派儲備 (附註14(b))	總額	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2026年1月1日	199,828	22,144	(845,138)	(22,360)	(58,798)	9,431,571	8,727,247	15,232	8,742,479
期內虧損	-	-	-	-	-	(569,489)	(569,489)	(276)	(569,765)
期內其他全面收入／(虧損)：									
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	5,133	-	5,133	605	5,738
按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	-	-	(8)	-	-	-	(8)	-	(8)
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)	-	-	(116,193)	3,738	115,659	-	3,204	-	3,204
期內全面收入／(虧損)總額	-	-	(116,201)	3,738	120,792	(569,489)	(561,160)	329	(560,831)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	1,600	1,600	-	1,600
所佔合營企業儲備轉撥	-	-	(219)	-	-	219	-	-	-
於2026年6月30日	199,828	22,144	(961,558)	(18,622)	61,994	8,863,901	8,167,687	15,561	8,183,248
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	-	-	-
於2025年6月30日	199,828	22,144	(796,454)	(41,573)	161,481	10,214,588	9,760,014	15,597	9,775,611

* 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2026年6月30日止六個月

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元	2025年 千港元
經營活動所用之現金流動淨額	(18,960)	(22,448)
投資活動所用之現金流動淨額	(77)	(197)
融資活動之現金流動		
提取銀行貸款	—	40,000
已付融資成本	(9,323)	(19,987)
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額	(9,323)	20,013
現金及現金等價物之減少淨額	(28,360)	(2,632)
期初之現金及現金等價物	110,932	97,330
匯兌調整	2,090	1,157
期終之現金及現金等價物	84,662	95,855

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2025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2025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：

香港財務報告準則第9號及

香港財務報告準則第7號之修訂

香港財務報告準則第9號及

香港財務報告準則第7號之修訂

香港財務報告會計準則之

年度改進 — 第11卷

財務工具分類及計量之修訂

涉及依賴自然能源生產電力之合約

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、

香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及

香港會計準則第7號之修訂

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 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
截至2026年6月30日止六個月						
收入 — 外來	14,534	—	490	24	481	15,529
分部業績	225	(1,669)	490	(636)	261	(1,329)
未分配之企業開支						(9,618)
所佔聯營公司業績	—	(126,329)	—	—	—	(126,329)
所佔合營企業業績	(432,095)	—	—	—	—	(432,095)
除稅前虧損						(569,371)
其他分部資料：						
折舊	(5)	(29)	—	—	(1)	(35)
利息收入	11,129	—	490	—	259	11,878
融資成本	(10,916)	—	—	—	—	(10,916)
按公平值計入損益之財務工具之 公平值虧損	—	—	—	(526)	—	(526)
未分配項目：						
資本開支(附註)						8
折舊						(550)
截至2025年6月30日止六個月						
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						(10,576)
所佔聯營公司業績	—	2,914	—	—	—	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 公平值收益	—	—	—	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)

附註：資本開支包括增添固定資產。

2. 分部資料(續)

	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2026年6月30日(未經審核)						
分部資產	151,066	75,720	72,192	5,475	9,851	314,304
於聯營公司之權益	-	113,030	-	-	-	113,030
於合營企業之權益	8,306,495	-	-	-	-	8,306,495
未分配資產						14,240
資產總值						8,748,069
分部負債	511,455	9,223	-	-	-	520,678
未分配負債						44,143
負債總額						564,821
於2025年12月31日(經審核)						
分部資產	147,906	73,979	99,617	6,012	8,531	336,045
於聯營公司之權益	-	237,810	-	-	-	237,810
於合營企業之權益	8,722,590	-	-	-	-	8,722,590
未分配資產						14,496
資產總值						9,310,941
分部負債	510,317	8,978	-	-	55	519,350
未分配負債						49,112
負債總額						568,462

3. 收入

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元	2025年 千港元
來自客戶合約之收入：		
提供項目管理服務	220	212
來自其他來源之收入：		
來自經營租賃之物業租金收入	3,405	3,589
利息收入	11,878	33,720
股息收入	24	24
其他	2	1
	15,309	37,334
	15,529	37,546

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	
	2026年 千港元	2025年 千港元
其他分部：		
貨品或服務類別：		
提供項目管理服務	220	212
地區市場：		
新加坡共和國	220	212
確認收入時間：		
隨時間轉讓之服務	220	212

3. 收入(續)

來自客戶合約之收入之收入資料分類(續)

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	
	2026年 千港元	2025年 千港元
其他分部：		
來自外來客戶合約之收入	220	212
來自其他來源之收入 — 外來	261	9
總額	481	221

4. 其他收益／(虧損) — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元	2025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)：		
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	(526)	378
債務證券	—	280
	(526)	658
出售固定資產之虧損	—	(1)
匯兌收益 — 淨額	217	535
	(309)	1,192

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	
	2026年 千港元	2025年 千港元
利息收入：		
貸款及墊款	11,388	31,167
其他	490	2,553
員工成本(附註(a))	(6,047)	(7,357)
固定資產折舊(附註(a))	(585)	(588)
法律及專業費用(附註(b))	(219)	(275)
顧問及服務費用(附註(b))	(1,488)	(1,488)

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. 所佔聯營公司業績／於聯營公司之權益

於2022年，新加坡一所法庭部分批准一間銀行對(其中包括)本集團一間聯營公司提出申索之指控，裁定該聯營公司須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，法庭判決該銀行獲得賠償。該銀行其後就賠償金額提出上訴，而該上訴於2026年5月進行審理。判決(「該判決」)已於2026年8月發出及法庭部分批准上訴並判決該銀行獲得約76,106,000坡元(相等於約466,000,000港元)之金額。因該判決，本集團於截至2026年6月30日止六個月錄得所佔聯營公司虧損126,329,000港元(2025年 — 溢利2,914,000港元)。該聯營公司有足夠財務資源以履行該判決。

7. 所佔合營企業業績／於合營企業之權益

截至2026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」)之虧損429,532,000港元(2025年 — 溢利191,561,000港元)。該虧損主要由於本期間LAAPL集團所佔其按權益法入賬之投資對象之虧損以及就其一間按權益法入賬之投資對象之權益確認之減值虧損所致。於2026年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額約為8,144,748,000港元(2025年12月31日 — 8,559,859,000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為一間領先之房地產及醫療保健集團。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。

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元	2025年 千港元
即期稅 期內支出	395	2,443
遞延稅	(1)	(1)
期內稅項支出總額	394	2,442

香港利得稅乃按稅率8.25%或16.5%(2025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%(2025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／(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(2025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2026年及2025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

董事已議決宣佈不會就截至2026年6月30日止六個月派付任何中期股息(2025年—無)。

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：

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
31至60日	—	71

12. 銀行貸款

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
無抵押銀行貸款， 須於第三至第五年(包括首尾兩年)期間償還(附註)	506,667	505,067

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

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
法定：		
4,000,000,000股(2025年12月31日 — 4,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	400,000	400,000
已發行及繳足：		
1,998,280,097股(2025年12月31日 — 1,998,280,097股) 每股面值0.10港元之普通股	199,828	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2026年6月30日，因註銷所產生之餘額為744,975,000港元(2025年12月31日 — 744,975,000港元)。

本公司之股本重組(「股本重組」)已於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港元以削減本公司已發行股本，將每股已發行股份之面值由1.00港元削減至0.10港元，並將本公司之法定股本更改為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，所削減之股本金額已轉撥至股份溢價賬。於股本重組完成後，股份溢價賬結餘1,891,227,000港元已轉撥至可分派儲備。股本重組所產生之儲備結餘可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2026年6月30日，本集團並無重大或然負債(2025年12月31日 — 無)。

16. 承擔

於報告期結束時，本集團之合約承擔如下：

	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
已訂約但未作出撥備： 物業、廠房及設備	—	512

17. 有關連人士之交易

本集團於截至2026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)486,000港元(2025年 — 518,000港元)。有關租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。
- (b) 期內，本集團向本集團合營企業收取利息收入11,129,000港元(2025年 — 31,134,000港元)。
- (c) 於2026年6月30日，本集團之應收聯營公司款項為7,183,000港元(2025年12月31日 — 7,329,000港元)。應收聯營公司款項包括596,000港元(2025年12月31日 — 608,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按年利率10%(2025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2026年6月30日，本集團之應收合營企業款項為3,142,483,000港元(2025年12月31日 — 3,127,774,000港元)及應付一間合營企業款項為4,238,000港元(2025年12月31日 — 4,302,000港元)。應收合營企業款項包括2,909,130,000港元(2025年12月31日 — 2,899,722,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至2.25%之年利率(2025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219,508,000港元(2025年12月31日 — 214,207,000港元)之結餘，該結餘為無抵押、按介乎零至7%之年利率(2025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	
	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元	2026年 6月30日 千港元	2025年 12月31日 千港元
財務資產：				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	56	67	56	67
按公平值計入損益之財務資產	5,419	5,945	5,419	5,945
	5,475	6,012	5,475	6,012

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 千港元
	活躍市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 千港元	
於2026年6月30日				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	56	—	—	56
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	2,469	—	—	2,469
債務證券	—	2,950	—	2,950
	2,525	2,950	—	5,475
於2025年12月31日				
按公平值計入其他全面收益之財務資產：				
股票證券	67	—	—	67
按公平值計入損益之財務資產：				
股票證券	2,995	—	—	2,995
債務證券	—	2,950	—	2,950
	3,062	2,950	—	6,012

截至2026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(2025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

截至2026年6月30日止六個月(「本期間」)，全球宏觀環境不明朗且波動。中東地緣政治緊張局勢加劇，以及作為油輪重要航道之霍爾木茲海峽屢次出現航運中斷，導致油價上漲，並引發商品價格顯著波動，再度帶來通脹壓力。然而，新加坡(本公司主要合營企業之主要營運地點)於本期間之經濟表現優於預期。新加坡於2026年第二季經濟增長1.4%，延續了2026年第一季1.2%之增幅。因廣泛需求及供應受壓所帶動，2026年第二季之辦公室市場仍保持韌性。於本期間到訪新加坡之國際遊客人數按年下跌1.7%至8,200,000人次，反映旅遊需求正在放緩。此前，新加坡旅遊業曾迎來強勁之一年，2025年接待之遊客人數創下歷史新高。中國內地方面，受惠於高科技投資及出口，經濟於2026年開局穩健。然而，國內及全球挑戰持續對其增長構成壓力。於2026年上半年，中國內地房地產市場仍處於長期結構性調整之中，供應龐大而需求疲弱，兩者之間呈現失衡。

期內業績

在此背景下，本公司(連同其附屬公司，統稱「本集團」)於本期間錄得股東應佔綜合虧損569,000,000港元，而截至2025年6月30日止六個月(「2025年」)則錄得綜合溢利199,000,000港元。該虧損主要由於本期間一間合營企業按權益法入賬之投資對象所產生之所佔合營企業虧損所致，有關虧損主要屬非現金性質，以及下文所述之所佔聯營公司虧損。

本期間之收入減少至16,000,000港元(2025年 — 38,000,000港元)，主要由於物業投資分部之利息收入減少所致。本期間來自物業投資業務之貢獻佔總收入之94%(2025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為6,000,000港元(2025年 — 6,000,000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。本集團一間合營企業之股東同意，自2025年下半年起，按持股比例對其部份股東貸款停止計提利息，因此，所佔合營企業之虧損已根據彼等各自於該合營企業之持股比例相應減少。然而，由於利息收入減少，本期間該分部收入下降至15,000,000港元(2025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下降至200,000港元(2025年 — 19,000,000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為一間領先之房地產及醫療保健集團。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2026年6月30日，LAAPL集團擁有OUE約73.44%之股本權益。

OUE之附屬公司OUE Real Estate Investment Trust(「OUE REIT」)為一個於新交所主板上市之房地產投資信託。OUE REIT之物業組合包括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，以及於澳洲悉尼之Salesforce Tower。於2026年6月30日，LAAPL集團擁有OUE REIT合共約49.92%之權益。

於2026年3月，OUE REIT完成收購Salesforce Tower之19.9%權益，該大廈位於澳洲悉尼環形碼頭，為一座優質且永久業權之新建商業大廈。於2026年6月30日，該物業之承諾租用率為100%，從而提升了OUE REIT之收入韌性。

OUE REIT於本期間呈報強勁業績，主要由於比較亮眼之酒店業績、收購Salesforce Tower所帶來之收入貢獻，以及因高效資本管理而導致利息開支顯著下降所帶動。在新加坡，受惠於續租租金持續向上調升及平均租金上升，OUE REIT之優質商業資產繼續帶來穩定收入。OUE REIT之酒店業務分部於本期間錄得收入增長，主要由於企業預訂量增加、過境旅遊需求強韌以及2026年第一季會議及展覽活動項目推動，從而推高每間可用客房之收入。

於2026年6月，OUE宣佈一項建議交易，由OUE與其合營夥伴成立一間合營企業(「合營企業」)，向OUE REIT收購樟宜機場皇冠假日酒店。這是繼樟宜機場航廈內興建255間客房之樟宜機場英迪格酒店之後，OUE與合營企業夥伴進行之第二次交易。建議交易符合雙方之長遠策略目標。就合營企業而言，該交易提供機會，讓其運用房地產發展及資產管理專業知識，透過未來之提升計劃增強樟宜機場皇冠假日酒店之長期潛力，同時鞏固其對新加坡旅遊及航空業，以及樟宜機場擴建規劃增長前景之信心。就OUE REIT而言，該交易能釋放一項成熟酒店資產之價值，加強財務靈活性以把握能創造價值之機會，並減輕未來涉及潛在重新定位工作所需之資本開支及營運風險。OUE REIT擬進行之此項出售須待(其中包括)將召開之持有人大會上獲得其單位持有人批准後，方可生效。

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、經營及投資優質醫療保健業務之區域性醫療保健公司，包括一個於新加坡經營及管理之呼吸與心胸專科醫療集團，在中國內地無錫營運一間醫院，並透過其合營企業於深圳太子灣營運一間醫院及於緬甸曼德勒營運三間醫院。OUEH集團之旗艦醫院太子灣醫院(深圳招商力寶太子灣醫院)於2026年7月正式啟用，並持續穩步擴展其服務。作為一間符合國際標準之高端綜合醫院，該院具備充分條件滿足大灣區病患者之需求。於2026年6月30日，OUE集團擁有OUEH約89.68%之權益。於2026年8月24日，OUE之全資附屬公司(「要約人」)宣佈，建議透過安排計劃，以每股計劃股份0.050坡元現金收購OUEH所有已發行及繳足之普通股(要約人已持有者除外)，以私有化OUEH。要約人相信，私有化OUEH將使要約人及OUEH管理層可更靈活地管理及拓展現有業務，以及推行OUEH較長期之策略，而不受公開市場較短期之期望所限制。私有化亦可讓OUEH集中其資源於業務營運。

於2026年6月30日，OUE集團持有(包括透過OUEH集團持有之單位)於新交所主板上市之First Real Estate Investment Trust(「First REIT」)約45.81%之權益。First REIT專注於主要用作醫療保健及醫療保健相關用途之收益型房地產資產，其中有3項新加坡物業、14項日本物業及14項印尼物業。其印尼物業組合當中8項物業之第一階段出售已於2026年6月舉行之持有人特別大會上獲First REIT之單位持有人批准，惟須進一步待買方股東於將予召開之股東大會上批准。該項出售使First REIT得以重新定位以把握未來增長機遇，並透過利用出售所得款項償還其大部份債務以優化其資本結構。同時，First REIT之管理人將繼續於亞太區已發展市場物色、評估並執行潛在收購機遇。

本集團於本期間自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業虧損430,000,000港元(2025年 — 溢利192,000,000港元)。虧損乃主要由於受中國內地物業市場持續下行之不利影響下，LAAPL集團所佔其按權益法入賬之投資對象之虧損以及就其一間按權益法入賬之投資對象之權益確認之減值虧損所致。該等虧損主要屬非現金性質，對LAAPL集團之營運現金流及企業資金需求並無重大影響。於2026年6月30日，本集團於LAAPL之權益總額減少至8,100,000,000港元(2025年12月31日 — 8,600,000,000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(2025年 — 2,000,000港元)。

於2022年，新加坡一所法庭部分批准一間銀行對(其中包括)本集團一間聯營公司提出申索之指控，裁定該聯營公司須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，法庭判決該銀行獲得賠償。該銀行其後就賠償金額提出上訴，而該上訴於2026年5月進行審理。判決(「該判決」)已於2026年8月發出及法庭部分批准上訴並判決該銀行獲得約76,106,000坡元(相等於約466,000,000港元)之金額。因該判決，本集團於本期間錄得所佔聯營公司虧損126,329,000港元(2025年 — 溢利2,914,000港元)。該聯營公司有足夠財務資源以履行該判決。

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於2026年6月30日，其資產總值(主要為與物業有關之資產)為8,700,000,000港元(2025年12月31日 — 9,300,000,000港元)。負債總額為600,000,000港元(2025年12月31日 — 600,000,000港元)。於2026年6月30日，現金及現金等價物為100,000,000港元(2025年12月31日 — 100,000,000港元)。於2026年6月30日，流動比率為3.8(2025年12月31日 — 3.9)。

於2026年6月30日，本集團之銀行貸款為507,000,000港元(2025年12月31日 — 505,000,000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2026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6.2%(2025年12月31日 — 5.8%)。

於2026年6月30日，本公司之權益持有人應佔綜合資產淨值減少至8,200,000,000港元(2025年12月31日 — 8,700,000,000港元)，相等於每股4.1港元(2025年12月31日 — 每股4.4港元)。該減少主要是由於本期間之虧損、所佔LAAPL集團按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值減少所致，惟被所佔LAAPL集團匯兌收益所抵銷。

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2026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(2025年12月31日 — 無)。

於2026年6月30日，本集團並無資本承擔(2025年12月31日 — 500,000港元)。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2026年6月30日，本集團有23名全職僱員(2025年6月30日 — 22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6,000,000港元(2025年 — 7,000,000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。

建議遷冊

為使本公司註冊成立地點與其上市地點及核心管理職能(均以香港為中心)保持一致，因此建議透過向香港公司註冊處(「公司註冊處」)申請從百慕達遷冊至香港，以將本公司之註冊地由百慕達遷冊至香港，並在取得公司註冊處發出之遷冊證明書後於百慕達申請撤銷註冊。透過遷冊至香港，本公司擬自香港作為領先國際中心之地位，以及香港公司條例下健全且具透明度之監管框架中受惠，此舉將可簡化行政流程，並減低維持雙重司法管轄結構之相關成本和負擔。建議遷冊已於2026年6月舉行之股東週年大會上由本公司股東經特別決議案批准。於本報告日期，遷冊之其他條件尚待達成。

展望

新加坡之2026年國內生產總值增長預測已由「2.0%至4.0%」上調至「4.5%至5.5%」，這反映新加坡經濟於2026年上半年表現優於預期以及在全球人工智能相關之資本開支加速所帶動下，2026年餘下期間之前景有所改善。由於出口增長放緩、工業產出及投資下跌，以及國內消費疲弱，預期中國內地2026年下半年之國內生產總值增長步伐將會放緩。下行風險已顯著上升。中東衝突中持續出現之地緣政治緊張局勢仍然高度不明朗。若緊張局勢進一步升級或持續，可能加劇全球金融市場波動，對增長構成下行風險，並對通脹構成上行風險。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及監察其資產及投資，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2026年6月30日止六個月派付任何中期股息(2025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2026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：

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 (為實益 擁有人)	家族權益 (配偶權益)	公司權益 (受控法團權益)	其他權益	權益總數	權益總數佔 已發行股份之 概約百分比
------	----------------------	----------------	------------------	------	------	--------------------------

本公司每股面值0.10港元之普通股股份數目

李棕	—	—	1,179,199,264 附註(i)及(ii)	—	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

力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)普通股股份數目

李棕	—	—	672,555,056 附註(i)及(iii)	—	672,555,056	73.20
吳敏燕	—	—	—	200,000 附註(iv)	200,000	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)

附註：

- (i) 於2026年6月30日，本公司之相聯法團Lippo Capital Limited(「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2026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，及透過其擁有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2026年6月30日，Lippo Capital及透過其擁有100%權益之附屬公司直接及間接擁有力寶華潤普通股股份合共672,555,056股之權益，約佔力寶華潤已發行股份之73.20%。
- (iv) 於2026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2026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 股份數目	權益佔 已發行股份之 概約百分比
Acematic Limited	(a)	普通股	1	100
Auric Digital Retail Pte. Ltd. (「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
Chung Po Investment Holding Co., Ltd.	(a)	普通股	1,200,000	60
華陽機構股份有限公司	(a)	普通股	2	100
Ever Benefits Limited	(a)	普通股	2	100
鴻栢投資有限公司	(a)	普通股	2	100
Healthway Medical Corporation Limited (「Healthway」)	(e)	普通股	3,056,521,494	67.39
Hennessy Holdings Limited	(a)	普通股	10,000	100
力寶物業(國際)有限公司(「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	(f)	普通股	1	100
Lippo Investments Limited	(a)	普通股	2	100
力寶有限公司	(a)	普通股	493,154,032	100
Lippo Realty (China) Limited	(a)	普通股	1	100
Lippo Realty Limited	(a)	普通股	2	100
LL Capital Holdings Limited	(a)	普通股	1	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)

相聯法團名稱	附註	股份類別	擁有權益之 股份數目	權益佔 已發行股份之 概約百分比
Multi-World Builders & Development Corporation	(a)	普通股	4,080	51
Orkney Development Ltd.	(a)	普通股	1	100
OUE Limited (「OUE」)	(g)	普通股	552,834,800	73.60
PT Matahari Department Store Tbk.	(h)	普通股	1,549,633,796	68.56
Skyscraper Realty Limited	(a)	普通股	10,000	100
Superfood Retail Limited (「Superfood」)	(i)	普通股	10,000	100
The HCB General Investment (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
福建华阳湄洲开发有限公司	(a)	股本權益	不適用	100

附註：

- (a) 該／該等股份／股本權益由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73.44%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Pantogon Holdings Pte Ltd (「Pantogon」) 持有；及759,000股普通股股份由Max Turbo Limited (「Max Turbo」) 持有。Jeremiah、Pantogon及Max Turbo為力寶華潤間接擁有100%權益之附屬公司。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2026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%。

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)

- (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 89.68% 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%。有關李博士於力寶華潤及 OUE 之權益之詳情於上文附註(i)、(iii)及(b)披露。
- (f) 該股份由 Lippo Capital Group 100% 直接持有。
- (g) 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」) 持有。OUE 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 73.60%。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。
- (h) 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。
- (i) 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%。有關李博士於力寶華潤及 OUE 之權益之詳情於上文附註(i)、(iii)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)

於2026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2026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2026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2026年4月1日起，付予各董事之董事袍金由每月23,700港元調整為每月24,400港元。
2. 自2026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7,900港元及每月5,100港元調整為每月8,100港元及每月5,300港元。
3. 於2026年6月8日，徐景輝先生(「徐先生」)獲委任為力寶華潤有限公司(「力寶華潤」，一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司及本公司同系附屬公司)之獨立非執行董事。徐先生亦為力寶華潤之審核委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會各自之成員。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2026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2026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
LL Capital Holdings Limited (「LL Capital」)	284,282,735	14.23
Lippo Capital Limited (「Lippo Capital」)	1,179,199,264	59.01
Lippo Capital Holdings Company Limited (「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%。
- LL Capital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，以及透過全資附屬公司LL Capital間接擁有本公司284,282,735股普通股股份之權益，合共為本公司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。

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)

附註：(續)

6. Hennessy於本公司普通股股份之權益已記錄為LL Capital及Lippo Capital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。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於2026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2026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」)；

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)

- (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」)。

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轉讓其在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。於2017年1月4日，PLH向PSL轉讓其在過渡貸款、第二筆過渡貸款及新貸款之所有權利、權益、利益及所有權。

於2026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2,306,068,000港元)。於2025年，FCL之股東按彼等相關持股比例停止計提部份股東貸款之利息，因此，PSL同意自2025年7月1日起豁免FCL所欠之貸款約312,410,000坡元之應計利息。除本文所披露者外，上述所有向FCL提供之墊款均為無抵押，按年利率2.25%計息及須按的要求償還。

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2026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。本公司之董事會(「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。企業管治規定經常變動，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2026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之守則條文。

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，2026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2026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	1,335,012
固定資產	4,609,946
投資物業	25,219,826
使用權資產	874,714
於按權益法入賬投資對象之權益	7,835,081
持作銷售之物業	185,079
按公平值計入其他全面收益之財務資產	1,134,817
按公平值計入損益之財務資產	103,871
應收賬款、預付款項及其他資產	1,781,100
現金及現金等價物	2,039,294
分類為持作銷售之資產	2,833,053
銀行及其他貸款	(20,934,096)
租賃負債	(867,197)
應付賬款、應計款項及其他負債	(1,801,165)
應付稅項	(231,080)
與持作銷售之資產直接相關之負債	(64,444)
其他負債淨值	(39,253)
股東墊款	(3,620,887)
遞延稅項負債	(372,803)
非控股權益	(14,396,067)
	5,624,801
本集團應佔之權益(附註)	8,419,525

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分。

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

會計及財務匯報局條例下

之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

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
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