

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

截至二零一四年三月三十一日止年度

香港華人有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合全年業績，連同截至二零一三年三月三十一日止十五個月(「截至二零一三年三月三十一日止期間」)之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 (經重列)
收入	2	3,969,891	133,992
銷售成本		(2,108,669)	(19,601)
溢利總額		1,861,222	114,391
行政開支		(86,079)	(131,322)
其他經營開支		(150,623)	(93,857)
投資物業之公平值收益淨額		8,447	26,351
出售固定資產之收益		-	8,822
呆壞賬撥備撥回		3,883	5,328
融資成本		(1,344)	(19,861)
所佔聯營公司業績		34,680	131,452
所佔合營企業業績	4	(346,068)	(282,041)
除稅前溢利/(虧損)	5	1,324,118	(240,737)
所得稅	6	(821,147)	22,467
年內/期內溢利/(虧損)		502,971	(218,270)

	二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 (經重列)
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	313,577	(209,464)
非控股權益	<u>189,394</u>	<u>(8,806)</u>
	<u>502,971</u>	<u>(218,270)</u>
	港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)		
基本	<u>15.7</u>	<u>(10.5)</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>(10.5)</u>

有關年內／期內應派及擬派分派之詳情，載於全年業績附註8。

綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 (經重列)
年內／期內溢利／(虧損)	502,971	(218,270)
其他全面收入／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益表之		
其他全面收入／(虧損)：		
可供出售財務資產：		
公平值變動	(5,436)	5,363
出售之調整	323	1,632
所得稅影響	2,428	(1,635)
	<u>(2,685)</u>	<u>5,360</u>
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)：		
所佔可供出售財務資產公平值變動	99,159	105,638
所佔現金流對沖公平值變動之有效部份	(3,242)	4,336
所佔折算海外業務之匯兌差額	(125,080)	298,599
	<u>(29,163)</u>	<u>408,573</u>
折算海外業務之匯兌差額	(8,902)	15,110
有關出售海外附屬公司之調整	(1,234)	-
於其後期間可重新分類至損益表之		
其他全面收入／(虧損)淨額	(41,984)	429,043
於其後期間不可重新分類至損益表之		
其他全面收入／(虧損)：		
重估批租土地及樓宇之盈餘	-	8,885
所得稅影響	-	(1,066)
於其後期間不可重新分類至損益表之		
其他全面收入淨額	-	7,819
年內／期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	(41,984)	436,862
年內／期內全面收入總額	<u>460,987</u>	<u>218,592</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	270,406	225,831
非控股權益	190,581	(7,239)
	<u>460,987</u>	<u>218,592</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一二年 一月一日 千港元 (經重列)
附註			
非流動資產			
商譽	71,485	71,485	71,485
固定資產	16,915	15,729	137,169
投資物業	219,917	210,172	171,408
於聯營公司之權益	506,968	693,182	543,673
於合營企業之權益	7,978,964	8,260,368	8,357,712
持至到期日財務資產	-	-	27,265
可供出售財務資產	104,245	106,370	46,304
貸款及墊款	91,151	65,321	41,541
	<u>8,989,645</u>	<u>9,422,627</u>	<u>9,396,557</u>
流動資產			
持作銷售之物業	173,087	9,005	8,545
發展中物業	633,422	2,410,402	1,465,655
貸款及墊款	276,447	267,160	199,578
應收賬款、預付款項及按金	167,022	365,939	117,323
可供出售財務資產	3,753	-	-
按公平值列入損益表之財務資產	123,474	69,027	92,442
可收回稅項	518	-	-
客戶之信託銀行結餘	311,353	356,002	550,716
受限制現金	174,303	1,054,374	466,295
國庫票據	33,950	9,700	-
現金及銀行結餘	2,289,239	783,500	427,139
	<u>4,186,568</u>	<u>5,325,109</u>	<u>3,327,693</u>
流動負債			
銀行及其他貸款	308,387	286,915	378,999
應付賬款、應計款項及已收按金	1,177,804	3,585,440	1,443,686
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	332,180	266,786	120,225
應付稅項	611,570	2,445	33,649
	<u>2,429,941</u>	<u>4,141,586</u>	<u>1,976,559</u>
流動資產淨值	<u>1,756,627</u>	<u>1,183,523</u>	<u>1,351,134</u>
資產總值減流動負債	<u>10,746,272</u>	<u>10,606,150</u>	<u>10,747,691</u>

	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一二年 一月一日 千港元 (經重列)
非流動負債			
銀行及其他貸款	-	222,582	699,057
遞延稅項負債	106,724	45,174	35,808
	106,724	267,756	734,865
資產淨值	10,639,548	10,338,394	10,012,826
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	1,998,280	1,998,280	2,003,215
儲備	8,393,235	8,278,346	7,920,458
	10,391,515	10,276,626	9,923,673
非控股權益	248,033	61,768	89,153
	10,639,548	10,338,394	10,012,826

附註：

1. 主要會計政策

根據二零一二年十二月二十八日通過之董事會決議案，本公司財政年度結算日已由十二月三十一日更改為三月三十一日。因此，本財務報告涵蓋自二零一三年四月一日起至二零一四年三月三十一日止十二個月期間（「截至二零一四年三月三十一日止年度」），或不可與涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一三年三月三十一日止十五個月期間（「截至二零一三年三月三十一日止期間」）之比較數字比較。

編製本全年業績所採納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零一三年三月三十一日止期間之經審核財務報告書所採納之會計政策及編製基準符合一致，惟有關以下新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）已於本年度之全年業績內首次採納：

香港財務報告準則第1號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號財務工具：披露—抵銷財務資產及財務負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡性指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報告之呈列—其他全面收入項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報告
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第36號(修訂)	香港會計準則第36號資產減值—非財務資產可收回金額之披露之修訂(提前採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九至二零一一年週期之 年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

除下文進一步闡釋香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號及香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第1號之修訂之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本全年業績並無重大財務影響。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告有關綜合財務報告之會計處理之部份，並處理香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號綜合入賬—特殊目的之實體之事宜，以訂立單一準則決定哪些實體進行綜合入賬。為符合香港財務報告準則第10號中對控制之定義，投資者必須：(a)擁有對投資對象之權力；(b)承擔或享有來自投資對象之可變回報；並且(c)有能力運用對投資對象之權力影響投資者之回報金額。香港財務報告準則第10號所引進之變動需要本集團管理層行使重大判斷，以決定哪些實體受到控制。

由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已經更改有關決定哪些投資對象受本集團控制之會計政策。應用香港財務報告準則第10號影響本集團於Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」)之權益之會計處理方式。

LAAP乃一間有限責任合夥公司，本集團一間附屬公司自二零零五年起為其有限責任合夥人。LAAP因而被視為本集團之一間聯營公司，並以權益會計法入賬。經考慮香港財務報告準則第10號所載控制權之新定義及主事人與代理人關係之新增指引，本集團認為，根據香港財務報告準則第10號，其持有之權益足以使其自二零零五年起控制LAAP。採納香港財務報告準則第10號後，LAAP被視為本集團之附屬公司，並猶如香港財務報告準則第10號一直生效般綜合入賬。

於二零一三年四月一日採納香港財務報告準則第10號後，本集團已按猶如香港財務報告準則第10號一直生效般追溯調整先前入賬之部份。於二零一二年一月一日之年初結餘及截至二零一三年三月三十一日止期間之比較資料已於本全年業績重列。有關變更於本全年業績之量化影響概述如下：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元
綜合損益表	
收入增加	3
行政開支增加	(883)
其他經營開支增加	(5,633)
融資成本增加	(15,186)
所佔聯營公司業績增加	271,560
所佔合營企業業績減少	(281,689)
所得稅減少	31,828
	<u>3</u>
綜合全面收益表	
所佔聯營公司之其他全面收入減少	(408,573)
所佔合營企業之其他全面收入增加	408,573
	<u>408,573</u>

採納香港財務報告準則第10號對截至二零一三年三月三十一日止期間本公司權益持有人應佔每股虧損及虧損及其他全面收入並無任何影響。

	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 一月一日 千港元
綜合財務狀況表		
於聯營公司之權益減少	(8,245,354)	(7,837,681)
於合營企業之權益增加	8,244,656	8,172,099
現金及銀行結餘增加	1,852	20,631
銀行及其他貸款增加	—	(311,650)
應付賬款、應計款項及已收按金增加	(1,154)	(11,571)
應付稅項增加	—	(31,828)
	<u>—</u>	<u>(31,828)</u>

上述變動對本集團之資產淨值、非控股權益及權益並無任何影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營各方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之會計處理方式。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營企業，並取消了合營企業可按比例綜合入賬之選擇。香港財務報告準則第11號對合營安排之分類取決於該等安排中各方權利及責任。共同經營乃共同經營者藉合營安排享有其資產及承擔其負債，並以共同經營者於共同經營中之權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營企業乃合營方可享有合營安排資產淨值之安排，並須根據香港會計準則第28號(二零一一年)以權益法入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號之規定審閱及評估本集團於合營安排之權益之分類，並確認應用香港財務報告準則第11號不會改變本集團於合營企業之權益之分類。

香港財務報告準則第12號載有附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告、香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資內。該準則亦引入了對該等實體之多項新披露規定。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)釐清香港財務報告準則第10號之過渡性指引，進一步寬免該等準則之完全追溯應用，僅規定提供上一個比較期間之經調整比較資料。該等修訂釐清僅於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，倘香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合入賬結論有所不同之情況下，方須進行追溯調整。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義，並提供公平值計量及在香港財務報告準則範圍內使用公平值之披露規定之單一指引。該準則並不改變本集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下如何應用公平值提供了指引。香港財務報告準則第13號乃按未來適用法應用，該項採納並無對本集團之公平值計量產生重大影響。因應香港財務報告準則第13號之指引，有關公平值計量之政策經已修訂。

香港會計準則第1號(修訂)改變在其他全面收入呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類(或循環)至損益之項目(例如折算海外業務之匯兌差額、現金流對沖之變動淨額及可供出售財務資產之虧損或收益淨額)，將與永遠不得重新分類之項目(例如土地及樓宇之重估)分開呈列。該等修訂僅影響呈列方式，並不會對本集團之財務狀況或表現造成影響。綜合全面收益表已經重列以反映該等變動。此外，本集團選擇於本全年業績中使用修訂所引入之新標題「損益表」。

2. 收入

收入乃本集團之營業額，包括租金收入總額、出售物業所得款項、財務投資(包括銀行存款之利息收入)之收入、證券投資之收入(包括出售證券投資之收益／(虧損)、股息收入及相關利息收入)、包銷及證券經紀之收入、來自一間銀行附屬公司之利息收入、佣金、交易收入及其他收入之總額、項目管理之收入總額，以及放款及其他業務之利息及其他收入。

按本集團主要業務劃分之收入分析如下：

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 (經重列)
物業投資	13,103	16,626
物業發展(附註)	3,844,180	-
財務投資	31,369	13,379
證券投資	15,456	14,223
企業融資及證券經紀	30,175	41,828
銀行業務	19,344	19,124
項目管理	4,901	15,134
其他	11,363	13,678
	<u>3,969,891</u>	<u>133,992</u>

附註：截至二零一四年三月三十一日止年度之收入乃指來自年內竣工之北京物業發展項目之出售物業所得款項。

銀行業務應佔收入指根據中華人民共和國澳門特別行政區金融體系法獲發牌之一間持牌信貸機構澳門華人銀行股份有限公司所得之收入。銀行業務應佔收入分析如下：

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元
利息收入	17,032	14,847
佣金收入	2,186	3,619
其他收入	126	658
	<u>19,344</u>	<u>19,124</u>

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) 物業投資分部包括出租及轉售物業；
- (b) 物業發展分部包括發展及銷售物業；
- (c) 財務投資分部包括在貨幣市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括買賣證券及可供出售財務資產；
- (e) 企業融資及證券經紀分部提供證券及期貨經紀、投資銀行、包銷及其他相關顧問服務；
- (f) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；
- (g) 項目管理分部從事提供項目管理、市場推廣、銷售及行政工作，以及其他相關服務；及
- (h) 「其他」分部主要包括發展電腦硬件及軟件、放款、提供基金管理及投資顧問服務。

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，即計算經調整除稅前溢利／(虧損)。經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方法與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟於計算時不包括未分配之企業開支及融資成本。

分部資產不包括遞延稅項資產、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。

截至二零一四年三月三十一日止年度

	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	企業融資 及證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	項目管理 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入										
外來	13,103	3,844,180	31,369	15,456	30,175	19,344	4,901	11,363	-	3,969,891
分部間	-	-	-	-	-	-	297	3,567	(3,864)	-
總計	<u>13,103</u>	<u>3,844,180</u>	<u>31,369</u>	<u>15,456</u>	<u>30,175</u>	<u>19,344</u>	<u>5,198</u>	<u>14,930</u>	<u>(3,864)</u>	<u>3,969,891</u>
分部業績	<u>13,952</u>	<u>1,642,230</u>	<u>31,249</u>	<u>9,523</u>	<u>(6,289)</u>	<u>1,848</u>	<u>(10,037)</u>	<u>4,552</u>	<u>(1,816)</u>	1,685,212
未分配之企業開支										(48,473)
融資成本										(1,233)
所佔聯營公司業績	-	34,759	-	-	-	-	-	(79)	-	34,680
所佔合營企業業績	(527,017)	180,949	-	-	-	-	-	-	-	(346,068)
除稅前溢利										<u>1,324,118</u>
分部資產	239,028	1,052,542	2,268,204	231,472	417,333	446,050	-	21,215	-	4,675,844
於聯營公司之權益	7,841	498,934	-	-	-	-	-	193	-	506,968
於合營企業之權益	7,854,617	124,347	-	-	-	-	-	-	-	7,978,964
未分配資產										<u>14,437</u>
資產總值										<u>13,176,213</u>
分部負債	2,962	795,022	-	-	361,316	336,027	-	4,544	-	1,499,871
未分配負債										<u>1,036,794</u>
負債總額										<u>2,536,665</u>

截至二零一三年三月三十一日止期間(經重列)

	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	企業融資 及證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	項目管理 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入										
外來	16,626	-	13,379	14,223	41,828	19,124	15,134	13,678	-	133,992
分部間	-	-	-	-	-	-	750	8,379	(9,129)	-
總計	<u>16,626</u>	<u>-</u>	<u>13,379</u>	<u>14,223</u>	<u>41,828</u>	<u>19,124</u>	<u>15,884</u>	<u>22,057</u>	<u>(9,129)</u>	<u>133,992</u>
分部業績	<u>61,859</u>	<u>(64,000)</u>	<u>13,015</u>	<u>6,166</u>	<u>(14,770)</u>	<u>612</u>	<u>(1,587)</u>	<u>1,653</u>	<u>(9,129)</u>	<u>(6,181)</u>
未分配之企業開支										(64,130)
融資成本										(19,837)
所佔聯營公司業績	-	124,598	-	-	-	-	-	6,854	-	131,452
所佔合營企業業績	(281,689)	(352)	-	-	-	-	-	-	-	(282,041)
除稅前虧損										<u>(240,737)</u>
分部資產	227,318	4,083,806	417,507	175,397	449,713	391,854	10,902	27,811	-	5,784,308
於聯營公司之權益	5,965	686,166	-	-	778	-	-	273	-	693,182
於合營企業之權益	8,244,656	15,712	-	-	-	-	-	-	-	8,260,368
未分配資產										<u>9,878</u>
資產總值										<u>14,747,736</u>
分部負債	13,805	3,160,963	-	-	387,826	274,927	209	4,993	-	3,842,723
未分配負債										<u>566,619</u>
負債總額										<u>4,409,342</u>

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 (經重列)
香港	43,998	56,757
澳門	24,067	24,718
中國大陸	3,883,816	21,544
新加坡共和國	11,557	19,076
其他	6,453	11,897
	<u>3,969,891</u>	<u>133,992</u>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)
香港	4,380	3,423
澳門	159,488	153,280
中國大陸	105,263	101,178
新加坡共和國	8,476,354	8,941,973
其他	48,764	51,082
	<u>8,794,249</u>	<u>9,250,936</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。

一名主要客戶之資料

截至二零一四年三月三十一日止年度，約1,127,405,000港元之收入來自物業發展分部向單一客戶之銷售。截至二零一三年三月三十一日止期間，概無單一客戶之收入佔總收入10%或以上。

4. 所佔合營企業業績

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團於Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」) 所佔虧損約527,017,000港元(截至二零一三年三月三十一日止期間—281,689,000港元，經重列)。年內確認之所佔虧損主要來自為發展中物業撥備、投資組合公平值虧損淨額及融資成本。LAAPL為持有新加坡上市公司OUE Limited (「OUE」，前稱Overseas Union Enterprise Limited)之控股權益而成立之主要合營企業。OUE之主要業務遍及商業、酒店、零售及住宅物業分部。

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 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 (經重列)
利息收入：		
按公平值列入損益表之非上市財務資產	-	51
可供出售之上市財務資產	4,972	4,039
可供出售之非上市財務資產	323	-
持至到期日之上市財務資產	-	1,030
貸款及墊款	5,789	1,578
銀行業務	17,032	14,847
其他	31,369	13,379
股息收入：		
上市投資	3,477	1,460
非上市投資	2,559	3,459
出售下列項目之收益／(虧損)：		
按公平值列入損益表之上市財務資產	3,956	1,644
按公平值列入損益表之非上市財務資產	169	2,540
可供出售之上市財務資產	273	309
可供出售之非上市財務資產	(116)	(1,957)
持至到期日之上市財務資產	-	570
附屬公司	(3,548)	-
按公平值列入損益表之財務資產之公平值 收益／(虧損)淨額：		
上市	(2,037)	(5,841)
非上市	856	4,611
已售物業成本	(2,091,234)	-
下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)：		
可供出售之非上市財務資產	-	(90)
聯營公司	(778)	-
合營企業	(14,645)	(2,219)
持作銷售之物業	1,086	465
發展中物業	-	(156)
銀行業務產生之利息開支	(4,048)	(2,640)
折舊	(2,890)	(9,698)
出售固定資產之收益／(虧損)：		
批租物業	-	8,826
其他固定資產項目	-	(4)
匯兌收益—淨額	4,103	34,033

6. 所得稅

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元 (經重列)
香港：		
年內／期內支出	-	427
往年超額撥備	(71)	(24)
	<u>(71)</u>	<u>403</u>
海外：		
年內／期內支出	757,223	1,499
往年超額撥備	-	(30,819)
遞延	63,995	6,450
	<u>821,218</u>	<u>(22,870)</u>
年內／期內支出／(計入)總額	<u><u>821,147</u></u>	<u><u>(22,467)</u></u>

香港利得稅乃按年內／期內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5% (截至二零一三年三月三十一日止期間—16.5%) 計算。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之國家／司法管轄區當地之現行稅率計算。

7. 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年內／期內綜合溢利／(虧損)；及(ii)年內／期內已發行股份加權平均數1,998,280,000股普通股(截至二零一三年三月三十一日止期間—1,998,497,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

由於截至二零一三年三月三十一日止期間之尚未行使購股權對所呈列之每股基本虧損金額並無造成攤薄效應，故並無對該期間已呈列之每股基本虧損金額作出調整。

8. 分派

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 三月三十一日 止期間 千港元
已宣派之中期分派—每股普通股2港仙 (截至二零一三年三月三十一日止期間—無)	39,966	—
擬派之末期分派—每股普通股2港仙 (截至二零一三年三月三十一日止期間—2港仙)	39,966	39,966
	<u>79,932</u>	<u>39,966</u>

年內擬派之末期分派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。

9. 應收賬款、預付款項及按金

包含於應收貿易賬款之結餘，按發票日期及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	45,580	30,993
30日以內	15,106	14,574
61至90日	8	23
	<u>60,694</u>	<u>45,590</u>

與客戶之貿易條款為按現金或信貸基準。以信貸形式進行貿易之客戶，會根據有關業務慣例給予信貸期。客戶均被設定信貸限額。本集團對未償還之應收賬款進行嚴格監控，以減低信貸風險。逾期之結欠均由高層管理人員定期檢討。

除若干證券經紀之計息應收賬款外，應收貿易賬款結餘不計利息。

10. 應付賬款、應計款項及已收按金

應付賬款、應計款項及已收按金主要包括本集團物業發展項目之已收預售所得款項408,735,000港元(二零一三年三月三十一日—2,820,004,000港元)，以及就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付貿易款項357,899,000港元(二零一三年三月三十一日—384,309,000港元)。於二零一四年三月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為311,353,000港元(二零一三年三月三十一日—356,002,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	343,953	373,411
30日以內	<u>38,788</u>	<u>109,004</u>
	<u>382,741</u>	<u>482,415</u>

應付貿易賬款一般按正常貿易條款結算。除若干就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付客戶款項為計息外，應付賬款結餘不計利息。

管理層評論及分析

根據二零一二年十二月二十八日通過之董事會決議案，本公司財政年度結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日。因此，本財政年度涵蓋自二零一三年四月一日起至二零一四年三月三十一日止十二個月期間（「本年度」），而比較數字則涵蓋自二零一二年一月一日起至二零一三年三月三十一日止十五個月期間（「上一期間」）。

本集團於本年度錄得股東應佔溢利314,000,000港元（上一期間一虧損209,000,000港元）。年內錄得之溢利主要因本集團之北京物業發展項目於本年度竣工後，確認出售單位產生之溢利所致。

年度業績

Lippo ASM Asia Property LP過往被視為本集團之聯營公司。本集團自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第10號「綜合財務報告」後，該公司被視為本集團之附屬公司。該公司之業績及財務狀況已綜合計入本集團財務報告內，而先前期間之數字已作出追溯調整。

本年度之營業額合共為3,970,000,000港元（上一期間一134,000,000港元，經重列）。重大增幅主要因本年度竣工之北京物業發展項目產生所致。

物業投資

本年度物業投資業務之收入為13,000,000港元（上一期間一17,000,000港元）。本年度之分部溢利為14,000,000港元（上一期間一62,000,000港元），其減少主要來自本年度投資物業公平值收益淨額減少。

本集團一間主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited（「LAAPL」）擁有OUE Limited（「OUE」，前稱「Overseas Union Enterprise Limited」）大多數權益。OUE為一間於新加坡上市之公司，資產主要遍及新加坡之商業、酒店、零售及住宅物業市場。於本年度，OUE收購位於洛杉磯市中心之甲級寫字樓物業US Bank Tower。於二零一四年一月，OUE Commercial Real Estate Investment Trust（「OUE C-REIT」）於新加坡上市，其初期組合包括向OUE收購之華聯海灣大廈及向本集團同系附屬公司力寶華潤有限公司收購之位於上海之力寶廣場。此等投資為OUE帶來龐大並經常性之收入來源。

於二零一三年七月，OUE已完成向OUE Hospitality Trust（「OUE H-Trust」，一個於新加坡上市之新成立之房地產投資信託）出售其於新加坡文華大酒店及文華購物廊之全部權益。OUE於OUE H-Trust上市後持有重大股權，並將其業績、資產及負債於OUE賬簿內綜合入賬。於二零一四年三月，OUE以實物方式向其

股東分派OUE H-Trust單位，進一步詳情載於「業務回顧」一節。於實物分派後，由於OUE實際權益減少，故OUE H-Trust不再於OUE賬簿內綜合入賬，而有關出售附屬公司之重大收益（「該收益」）亦已確認。然而，LAAPL透過實物分派而收取單位，故其於OUE H-Trust之實際權益並無產生重大變動。因此，LAAPL繼續將OUE H-Trust之業績、資產及負債綜合入賬，而本集團於本年度並無分佔該收益。故此，本集團於本年度自LAAPL之投資錄得所佔虧損527,000,000港元（上一期間—282,000,000港元）。年內已確認所佔虧損主要來自為發展中物業撥備、投資組合公平值虧損淨額及融資成本所致。本集團於該投資之權益減少至約7,900,000,000港元（二零一三年三月三十一日—8,200,000,000港元），主要來自年內所佔虧損。

物業發展

本集團亦參與數項位於中國大陸、澳門、新加坡及其他亞太地區多項地理位置優越之物業發展項目。

中國大陸方面，位於北京經濟技術開發區之住宅、商業及零售綜合項目（「北京經濟技術開發區項目」）於二零一三年第三季完成施工。預售自二零一一年七月開始，大部份住宅單位、辦公大樓及零售商場已於竣工前售出。於二零一四年三月三十一日，約90%之可銷售總面積經已完成銷售及交付程序。因此，於本年度分部分別錄得收入3,844,000,000港元（上一期間—無）及溢利1,642,000,000港元（上一期間—虧損64,000,000港元）。由於北京經濟技術開發區項目經已完成，本集團之發展中物業於二零一四年三月三十一日減少至600,000,000港元（二零一三年三月三十一日—2,400,000,000港元）。

於澳門，物業發展項目「亮點」之主合同工程經已展開，預期將於下一財政年度完成。預售自二零一一年十一月開始，反應理想。於二零一四年三月三十一日，約96%住宅單位之可銷售面積經已預售，總代價約為1,200,000,000港元。該項目所產生之收入及溢利將於落成年度於本集團業績中反映。

位於新加坡Kim Seng Road之合營物業發展項目Centennia Suites之所有單位經已於二零一零年預售時售罄。項目已於二零一三年十月取得臨時入伙紙，並已完成交付。因此，本集團於本年度錄得來自投資之所佔溢利178,000,000港元。

本集團擁有一項位於新加坡Sentosa Cove由本集團之一間聯營公司參與之物業發展項目「Marina Collection」之權益。於本年度，自該項目再錄得所佔溢利35,000,000港元（上一期間—125,000,000港元），主要來自物業銷售。

財務及證券投資

本年度之財務及證券投資業務錄得收入47,000,000港元(上一期間— 28,000,000港元，經重列)，主要來自投資組合收取之利息及股息收入以及本集團出售持作買賣之財務資產所致。於本年度，該等分部錄得溢利41,000,000港元(上一期間— 19,000,000港元，經重列)。

企業融資及證券經紀

雖然美國及歐洲主要股票市場有回升跡象，但投資者於高度波動之市場中繼續保持審慎及警惕態度。本集團進行企業融資及證券經紀業務時採取審慎態度。該業務於本年度錄得營業額30,000,000港元(上一期間— 42,000,000港元)，本分部虧損為6,000,000港元(上一期間— 15,000,000港元)。

銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」，澳門一間持牌銀行)為本公司之全資附屬公司。澳門華人銀行一直物色新業務機會，仍感樂觀可加強其於澳門銀行業之競爭力。該分部於本年度錄得營業額19,000,000港元(上一期間— 19,000,000港元)，並錄得溢利2,000,000港元(上一期間— 600,000港元)。

財務狀況

於二零一四年三月三十一日，本集團之資產總值減少至13,200,000,000港元(二零一三年三月三十一日— 14,700,000,000港元，經重列)。與物業有關之資產減少至9,800,000,000港元(二零一三年三月三十一日— 13,300,000,000港元)，佔資產總值之74%(二零一三年三月三十一日— 90%，經重列)。負債總額減少至2,500,000,000港元(二零一三年三月三十一日— 4,400,000,000港元，經重列)，跌幅主要來自償還銀行貸款及北京經濟技術開發區項目於交付完成後收到之預售所得款項轉撥至收入。本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)減少至308,000,000港元(二零一三年三月三十一日— 509,000,000港元)。銀行貸款以港元及人民幣計值。全部銀行貸款按浮息計息，並以本集團之若干物業及若干銀行存款作抵押。於二零一四年三月三十一日，全部銀行及其他貸款須於一年內償還(二零一三年三月三十一日— 56%)。於報告期末，資本負債比率(按貸款總額(扣除非控股權益)對股東資金之比率計算)為3.0%(二零一三年三月三十一日— 4.4%)。

本集團之權益持有人應佔資產淨值仍然穩健，達至10,400,000,000港元(二零一三年三月三十一日—10,300,000,000港元)，相等於每股5.2港元(二零一三年三月三十一日—每股5.1港元)。

本集團監察其資產及負債之相對外匯持倉，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。

於二零一四年三月三十一日，本集團有關澳門華人銀行之或然負債約為18,000,000港元(二零一三年三月三十一日—21,000,000港元)，包括擔保及其他背書約15,000,000港元(二零一三年三月三十一日—15,000,000港元)及代表客戶之信用狀負債約3,000,000港元(二零一三年三月三十一日—6,000,000港元)。除上述者外，本集團於二零一四年三月三十一日並無未償還之重大或然負債(二零一三年三月三十一日—無)。除上述者外，於年末，本集團之資產概無作出抵押(二零一三年三月三十一日—無)。

本集團之承擔主要來自物業發展項目。年內完成北京經濟技術開發區項目後，於二零一四年三月三十一日之承擔總額減少至290,000,000港元(二零一三年三月三十一日—798,000,000港元)。投資或資本資產將透過本集團內部資源及／或外來銀行融資(倘適合)提供資金。

員工與薪酬

於二零一四年三月三十一日，本集團有172名僱員(二零一三年三月三十一日—210名僱員)。於本年度錄入損益表之員工成本(包括董事酬金)為59,000,000港元(上一期間—90,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。

展望

全球經濟環境自去年已穩定下來，但仍要面對多項不明朗因素。本集團將根據市況及其業務需要，繼續審慎管理其投資組合，旨在為本公司股東帶來最高回報。

業務回顧

美國經濟在私人消費、業務投資及出口增強所帶動下表現更亮麗。隨著全球經濟漸漸復甦及歐元區債務危機有所緩和，美國及歐洲主要股票市場自二零一二年下半年起開始回升，升勢延續至整個二零一三年。然而，經濟復甦整體而言屬穩定溫和。於二零一三年末，全球經濟面對新的不明朗因素及市場對美國聯邦儲備局逐步退出量化寬鬆計劃所可能帶來之全球經濟影響感到憂慮。從正面來看，在利率持續低企及資金充裕之環境下，亞洲區主要經濟體均能維持增長勢頭，其中中國大陸繼續在經濟增長領域中處於領導地位。

在本集團主要營運及投資之亞洲區國家持續表現強勁之支持下，本集團於回顧年內維持穩定增長。本集團截至二零一四年三月三十一日止年度(「本年度」)錄得股東應佔綜合溢利約314,000,000港元，而截至二零一三年三月三十一日止十五個月則錄得綜合虧損約209,000,000港元。

本年度之溢利主要來自確認從本集團位於北京之北京經濟技術開發區之物業發展項目(「北京經濟技術開發區項目」)之預售物業所產生之溢利，以及分佔由本集團合營企業持有位於新加坡之物業發展項目「Centennia Suites」之預售物業所產生之溢利，兩個項目均於本年度竣工。

本集團擁有位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove之「Marina Collection」50%之權益。此物業發展項目於二零一一年竣工，提供124個高級豪華臨海住宅單位，可銷售總面積約為29,808平方米。截至二零一四年三月三十一日，89個單位經已售出，其中9個單位於本年度售出。

本集團擁有位於新加坡Kim Seng Road 100號之「Centennia Suites」50%之權益。「Centennia Suites」之地盤面積約為5,611平方米，已發展為住宅項目，可銷售面積約為16,182平方米。此項目已於二零一三年第四季竣工。此項目之97個住宅單位已於二零一零年全部預售。

作為集團內部重組架構之一部份，本公司一間合營企業Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」)於二零一三年三月成立，作為持有新加坡上市公司OUE Limited (「OUE」)之控股權益之新控股公司。OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運。於架構重組後，本集團於OUE之經濟權益維持不變。於二零一四年三月三十一日，LAAPL擁有OUE合共約68.02%之權益。

於二零一三年六月，OUE集團成功完成收購位於洛杉磯市中心之U.S. Bank Tower。U.S. Bank Tower為甲級寫字樓物業，並為美國加州最高之標誌性建築物。連同其於新加坡之其他多元化及優質物業權益，例如第壹萊佛士坊及華聯城，OUE集團擁有龐大及穩定之經常性收入。

於二零一三年七月，OUE完成向一個新成立之房地產投資信託OUE Hospitality Trust（「OUE H-Trust」）出售其於新加坡文華大酒店（「文華大酒店」）及文華購物廊之全部權益，總代價為1,705,000,000坡元（「出售事項」）。OUE可保留營運文華大酒店及管理文華購物廊之權利。出售事項之代價以現金及OUE H-Trust之合訂證券一併支付。在出售事項完成之同時，OUE H-Trust之合訂證券於二零一三年七月二十五日於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）主板上市及開始買賣。OUE為OUE H-Trust之保薦人及長期投資者。隨著OUE H-Trust成功上市及透過保留OUE H-Trust股權，預期OUE將受惠於穩定及經常性收入。

於二零一三年十一月，OUE之董事會建議向OUE股東以實物方式有條件分派OUE所持若干OUE H-Trust合訂證券，基準為按每六股OUE股份獲派發一股OUE H-Trust合訂證券（「分派事項」）。在分派事項於二零一四年三月三十一日完成時，OUE持有OUE H-Trust已發行合訂證券單位總數約33.9%以及LAAPL收取OUE H-Trust於二零一四年三月三十一日已發行合訂證券單位總數約7.9%。

OUE Commercial Real Estate Investment Trust（「OUE C-REIT」）由OUE成立，其初步物業組合包括一棟位於新加坡之18層高辦公大樓華聯海灣大廈連同其配套物業（「華聯海灣大廈物業」）以及位於上海之力寶廣場之物業。華聯海灣大廈物業由OUE出售予OUE C-REIT，代價為約1,005,000,000坡元，以現金及OUE C-REIT單位一併支付。OUE C-REIT於二零一四年一月二十七日在新交所上市，發售價為每單位0.8坡元。OUE C-REIT之成立符合OUE之發展策略，透過善用主要商業資產以分散風險及拓展至新地域。於二零一四年三月三十一日，OUE集團持有OUE C-REIT已發行單位總數約47.8%。

本集團亦參與中國大陸物業項目，包括位於成都之力寶大廈及北京經濟技術開發區項目。本集團擁有80%權益之北京經濟技術開發區項目已於二零一三年第三季竣工。北京經濟技術開發區項目為一個發展集合住宅、商業及零售之綜合項目，樓面總面積約為275,000平方米（包括地庫）。於二零一四年三月三十一日，此項目約90%之可銷售總面積經已售出及完成交付。

本集團擁有位於澳門海邊馬路83號名為「亮點」之住宅發展項目100%之權益，該項目之上蓋工程已於二零一三年八月開始動工，平頂儀式於二零一四年三月舉行，而內部裝修工程進展良好。「亮點」之地盤面積約為3,398平方米，現正發展成311個住宅單位，可銷售總面積約為26,025平方米。預計上述發展項目將稍後於下個財政年度完成。於二零一四年三月三十一日，此項目約96%之可銷售總面積經已預售。

在澳門強勁之經濟表現下，本公司之全資附屬公司澳門華人銀行股份有限公司（「澳門華人銀行」）於本年度表現平穩。本集團將繼續為澳門華人銀行物色新業務機會，並提升其於澳門銀行業之競爭力。

雖然美國及歐洲主要股票市場反彈持續至本年度，但香港及中國大陸之股票市場仍然呆滯，首次公開招股活動淡靜。本地股票市場方面，鑒於市況之不明朗因素，散戶投資者對是否入市仍抱審慎態度。力寶證券控股有限公司（「力寶證券控股」）於本年度之表現及盈利能力因而受到影響。力寶證券控股為本公司之全資附屬公司，其附屬公司主要從事包銷、證券經紀、企業融資、投資顧問及其他相關金融服務。本地股票市場之前景將視乎中國大陸市況及全球經濟發展（尤其是美國及歐洲）而定。

本集團將繼續觀望市場之發展，並將管理其投資組合以冀進一步改善整體資產質素。

前景

亞洲經濟前景仍然向好，其增長動力將視乎美國及歐洲之經濟復甦步伐。雖然有明顯跡象顯示全球經濟已回升，但美國聯邦儲備局逐步退出量化寬鬆計劃，無疑將影響來年美國及全球經濟之復甦步伐。儘管市場憂慮目前低息之環境可能並不持久，但期望目前此低息環境仍能持續，如此應有助提升投資者信心及創造新商機。

就其長期增長而言，本集團將繼續專注於亞太區之物業投資及物業發展業務。然而，管理層會密切注視經濟環境所面臨之挑戰，並在管理本集團之物業組合及業務以及評估新投資機會時，將繼續採取審慎之態度。

分派

董事已議決於即將舉行之股東週年大會(「2014年股東週年大會」)上，向股東建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期分派每股2港仙(截至二零一三年三月三十一日止十五個月一每股2港仙)，為數約40,000,000港元(截至二零一三年三月三十一日止十五個月一約40,000,000港元)。連同於二零一四年二月十日派付之中期分派每股2港仙(截至二零一三年三月三十一日止十五個月一無)，截至二零一四年三月三十一日止年度之分派總額將為每股4港仙(截至二零一三年三月三十一日止十五個月一每股2港仙)，為數約80,000,000港元(截至二零一三年三月三十一日止十五個月一約40,000,000港元)。如在2014年股東週年大會上獲股東批准，末期分派將於二零一四年十月八日星期三或前後派付予於二零一四年九月二十五日星期四名列本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零一四年九月八日星期一至二零一四年九月十一日星期四(包括首尾兩天)，在該期間將不會為股份過戶辦理登記，以確定有權出席2014年股東週年大會並於會上表決之股東資格。為符合出席2014年股東週年大會並於會上表決之資格，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於二零一四年九月五日星期五下午四時三十分前送交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (ii) 由二零一四年九月二十二日星期一至二零一四年九月二十五日星期四(包括首尾兩天)，在該期間將不會為股份過戶辦理登記，以確定有權獲取建議末期分派之股東資格。為符合獲取建議末期分派之資格，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於二零一四年九月十九日星期五下午四時三十分前送交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四年三月三十一日止年度內，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。

審核委員會

本公司已設立審核委員會(「委員會」)。委員會現有成員包括三名獨立非執行董事，即徐景輝先生(主席)、卓盛泉先生及容夏谷先生，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準則與實務及財務報告事宜，包括審閱本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報告書。

獨立核數師審閱初步業績公佈

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二零一四年三月三十一日止年度業績之數字與本集團本年度綜合財務報告書所載金額一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所進行之鑒證工作，安永會計師事務所亦無對本初步公佈提供任何保證。

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。董事會將繼續致力達成高質素之企業管治，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，本公司於截至二零一四年三月三十一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(「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A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事亦應出席股東大會。本公司其中一位獨立非執行董事因當時身處海外及因通訊問題未能與彼聯絡，故未能出席本公司於二零一三年八月三十日舉行之股東週年大會。

承董事會命
香港華人有限公司
行政總裁
李聯煒

香港，二零一四年六月二十七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為李棕先生(主席)、李聯煒先生(行政總裁)及許起予先生；本公司之非執行董事為陳念良先生；而本公司之獨立非執行董事為卓盛泉先生、容夏谷先生及徐景輝先生。

* 僅供識別