



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)

中期報告

2014

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
管理層評論及分析	28
業務回顧及前景	32
附加資料	35
公司資料	44

香港華人有限公司(「本公司」)董事會提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年九月三十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

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	3	114,516	1,927,797
銷售成本		(31,627)	(1,164,156)
溢利總額		82,889	763,641
行政開支		(39,179)	(39,831)
其他經營開支		(21,929)	(54,013)
投資物業之公平值收益淨額		20,081	-
融資成本		(1,137)	(654)
所佔聯營公司業績		14,289	31,841
所佔合營企業業績	4	(78,976)	68,035
除稅前溢利／(虧損)	5	(23,962)	769,019
所得稅	6	(20,357)	(283,036)
期內溢利／(虧損)		(44,319)	485,983
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(50,327)	402,589
非控股權益		6,008	83,394
		(44,319)	485,983
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	7		
基本		(2.5)	20.1
攤薄		不適用	不適用

有關中期分派之詳情，載於中期財務報告書附註8。

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期內溢利／(虧損)	(44,319)	485,983
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	85	(4,549)
出售之調整	4	481
所得稅影響	371	1,847
	460	(2,221)
所佔合營企業之其他全面虧損：		
所佔可供出售財務資產公平值變動	(5,082)	(4,165)
所佔現金流對沖公平值變動之有效部份	(1,351)	(4,018)
所佔折算海外業務之匯兌差額	(76,807)	(119,316)
	(83,240)	(127,499)
折算海外業務之匯兌差額	(9,126)	(3,071)
於其後期間可重新分類至損益表之其他全面虧損淨額及 期內其他全面虧損(扣除稅項)	(91,906)	(132,791)
期內全面收入／(虧損)總額	(136,225)	353,192
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(142,428)	268,238
非控股權益	6,203	84,954
	(136,225)	353,192

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
商譽		71,485	71,485
固定資產		73,187	16,915
投資物業		239,558	219,917
於聯營公司之權益		472,354	506,968
於合營企業之權益	4	7,856,183	7,978,964
可供出售財務資產	9	95,800	104,245
貸款及墊款	10	97,331	91,151
		8,905,898	8,989,645
流動資產			
持作銷售之物業		150,449	173,087
發展中物業		739,801	633,422
貸款及墊款	10	266,561	276,447
應收賬款、預付款項及按金	11	118,318	167,022
可供出售財務資產	9	20,940	3,753
按公平值列入損益表之財務資產	12	120,688	123,474
可收回稅項		422	518
客戶之信託銀行結餘		326,858	311,353
受限制現金		96,784	174,303
國庫票據		48,500	33,950
現金及銀行結餘		1,999,679	2,289,239
		3,889,000	4,186,568
流動負債			
銀行及其他貸款	13	345,083	308,387
應付賬款、應計款項及已收按金	14	1,126,333	1,177,804
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	15	358,026	332,180
應付稅項		284,938	611,570
		2,114,380	2,429,941
流動資產淨值		1,774,620	1,756,627
資產總值減流動負債		10,680,518	10,746,272

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他貸款	13	104,660	—
遞延稅項負債		110,844	106,724
		215,504	106,724
資產淨值		10,465,014	10,639,548
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	16	1,998,280	1,998,280
儲備	17	8,212,498	8,393,235
		10,210,778	10,391,515
非控股權益		254,236	248,033
		10,465,014	10,639,548

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

未經審核

	本公司權益持有人應佔											非控股 權益	權益總額
	已發行 股本	股份 溢價賬	資本贖回儲備	法定儲備	監管儲備	投資重估 儲備	其他資產 重估儲備	匯兌均衝 儲備	可分派儲備	總額	權益		
	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	千港元	千港元		
於二零一四年四月一日	1,998,280	92,775	22,144	9,840	2,691	433,393	36,074	(3,242)	949,559	6,850,001	10,391,515	248,033	10,639,548
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,327)	(50,327)	6,008	(44,319)
期內其他全面收入/(虧損):													
可供出售財務資產:													
公平值變動	-	-	-	-	-	85	-	-	-	-	85	-	85
出售之調整	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	4
所得稅影響	-	-	-	-	-	371	-	-	-	-	371	-	371
所佔合營企業之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(5,082)	-	(1,351)	(76,807)	-	(83,240)	-	(83,240)
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,321)	-	(9,321)	195	(9,126)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(4,622)	-	(1,351)	(86,128)	(50,327)	(142,428)	6,203	(136,225)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,657	1,657	-	1,657
轉撥儲備	-	-	-	1,874	-	-	-	-	-	(1,874)	-	-	-
已向本公司股東宣派之二零一三年/ 二零一四年末期分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,966)	(39,966)	-	(39,966)
於二零一四年九月三十日	1,998,280	92,775	22,144	11,714	2,691	428,771	36,074	(4,593)	863,431	6,759,491	10,210,778	254,236	10,465,014
於二零一三年四月一日	1,998,280	92,775	22,144	7,854	2,691	336,919	36,074	-	1,085,962	6,693,927	10,276,626	61,768	10,338,394
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	402,589	402,589	83,394	485,983
期內其他全面收入/(虧損):													
可供出售財務資產:													
公平值變動	-	-	-	-	-	(4,549)	-	-	-	-	(4,549)	-	(4,549)
出售之調整	-	-	-	-	-	481	-	-	-	-	481	-	481
所得稅影響	-	-	-	-	-	1,847	-	-	-	-	1,847	-	1,847
所佔合營企業之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(4,165)	-	(4,018)	(119,316)	-	(127,499)	-	(127,499)
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,631)	-	(4,631)	1,560	(3,071)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(6,386)	-	(4,018)	(123,947)	402,589	268,238	84,954	353,192
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,146)	(38,146)	-	(38,146)
償還予附屬公司非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,468)	(2,468)
轉撥儲備	-	-	-	1,986	-	-	-	-	-	(1,986)	-	-	-
已向本公司股東宣派及支付之二零一二年/ 二零一三年末期分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,966)	(39,966)	-	(39,966)
於二零一三年九月三十日	1,998,280	92,775	22,144	9,840	2,691	330,533	36,074	(4,018)	962,015	7,016,418	10,466,752	144,254	10,611,006

簡明綜合現金流動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
經營活動所得／(所用)之現金流動淨額	(355,038)	93,597
投資活動所得之現金流動淨額	14,334	152,831
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額	139,348	(106,736)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	(201,356)	139,692
期初之現金及現金等價物	1,398,913	592,212
匯兌調整	950	5,377
期終之現金及現金等價物	1,198,507	737,281
現金及現金等價物結餘分析：		
現金及銀行結餘	1,999,679	708,181
國庫票據	48,500	29,100
原到期日在三個月以上之定期存款	(849,672)	–
	1,198,507	737,281

中期財務報告書附註

1. 主要會計政策

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號中期財務報告而編製。

編製本簡明綜合中期財務報告書所採納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零一四年三月三十一日止年度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，惟以下所述者除外。

本集團已於本期間之財務報告書首次採納下列於二零一四年四月一日或以後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋(下文統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則第10號、
香港財務報告準則第12號及
香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)

香港會計準則第32號(修訂)

香港會計準則第39號(修訂)

香港(國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第21號

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及
香港會計準則第27號(二零一一年) — 投資實體之修訂

香港會計準則第32號財務工具：呈列 — 抵銷財務資產及
財務負債之修訂

香港會計準則第39號財務工具：確認及計量 — 衍生工具之
約務更替及對沖會計之延續之修訂
徵費

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本中期財務報告書並無重大財務影響。

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。

中期財務報告書附註(續)

2. 分部資料(續)

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。

	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
截至二零一四年九月三十日止 六個月										
收入										
外來	5,416	50,945	25,590	4,863	10,801	11,479	-	5,422	-	114,516
分部間	-	-	-	-	-	-	-	675	(675)	-
總計	5,416	50,945	25,590	4,863	10,801	11,479	-	6,097	(675)	114,516
分部業績	21,847	19,242	25,515	2,034	(6,791)	1,290	-	374	(675)	62,836
未分配之企業開支										(20,975)
融資成本										(1,136)
所佔聯營公司業績	-	14,294	-	-	-	-	-	(5)	-	14,289
所佔合營企業業績	(78,625)	(62)	-	-	-	-	-	(289)	-	(78,976)
除稅前虧損										(23,962)
截至二零一三年九月三十日止 六個月										
收入										
外來	6,438	1,869,537	11,237	4,940	15,824	10,322	3,857	5,642	-	1,927,797
分部間	-	-	-	-	-	-	298	2,763	(3,061)	-
總計	6,438	1,869,537	11,237	4,940	15,824	10,322	4,155	8,405	(3,061)	1,927,797
分部業績	1,058	674,449	11,160	1,536	(213)	1,516	(1,068)	2,170	(954)	689,654
未分配之企業開支										(19,857)
融資成本										(654)
所佔聯營公司業績	-	31,848	-	-	-	-	-	(7)	-	31,841
所佔合營企業業績	65,201	2,834	-	-	-	-	-	-	-	68,035
除稅前溢利										769,019

中期財務報告書附註(續)

3. 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、財務投資之收入(包括銀行存款之利息收入)、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，減去集團內部所有重大交易。

按本集團主要業務劃分之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業投資	5,416	6,438
物業發展(附註)	50,945	1,869,537
財務投資	25,590	11,237
證券投資	4,863	4,940
企業融資及證券經紀	10,801	15,824
銀行業務	11,479	10,322
項目管理	-	3,857
其他	5,422	5,642
	114,516	1,927,797

附註：收入主要來自已於截至二零一三年九月三十日止六個月期間竣工之北京物業發展項目出售物業所得款項。

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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入	9,338	8,463
佣金收入	1,883	1,313
其他收入	258	546
	11,479	10,322

4. 所佔合營企業業績／於合營企業之權益

於合營企業之權益主要包括本集團於 Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」) 之權益。LAAPL 為持有新加坡上市公司 OUE Limited (「OUE」) 之控股權益而成立之合營企業。OUE 之主要業務遍及商業、酒店、零售及住宅物業分部。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團於 LAAPL 之所佔虧損約 78,625,000 港元(二零一三年 — 所佔溢利 65,201,000 港元)。截至二零一四年九月三十日止六個月之所佔業績下跌，乃主要由於並無如去年同期分佔來自撥回遞延稅項負債所得之非經常性溢利。於二零一四年九月三十日，本集團於 LAAPL 之權益約 7,711,764,000 港元(二零一四年三月三十一日 — 7,854,617,000 港元)。LAAPL 旗下之若干銀行融資以其持有之若干上市股份作抵押。

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入：		
可供出售之上市財務資產	2,937	2,332
可供出售之非上市財務資產	104	-
貸款及墊款	3,236	2,023
銀行業務	9,338	8,463
其他	25,590	11,237
股息收入：		
上市投資	1,678	296
非上市投資	19	2,242
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	43	(91)
按公平值列入損益表之非上市財務資產	82	161
可供出售之上市財務資產	-	81
可供出售之非上市財務資產	-	(553)
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	(539)	(115)
非上市	77	(516)
已售物業成本	(24,033)	(1,155,674)
呆壞賬撥備撥回／(撥備)	(2,027)	3,560
銀行業務產生之利息開支	(2,400)	(1,823)
折舊	(1,805)	(1,268)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	(2,428)	2,290

6. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港：		
期內支出	-	-
海外：		
期內支出	16,547	283,097
往期超額撥備	(636)	(61)
遞延	4,446	-
	20,357	283,036
期內支出總額	20,357	283,036

香港利得稅乃按期內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率 16.5% (二零一三年 — 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(二零一三年 — 約 1,998,280,000 股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利／(虧損)

截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

8. 中期分派

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已宣派之中期分派 — 每股普通股 1 港仙 (二零一三年 — 2 港仙)	19,983	39,966

中期分派於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

9. 可供出售財務資產

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
按公平值列賬之財務資產：		
海外上市之股票證券	51	51
香港上市之債務證券	49,423	52,807
海外上市之債務證券	30,936	26,171
非上市債務證券	7,128	5,043
非上市投資基金	9,194	7,400
	96,732	91,472
按成本值列賬之財務資產：		
非上市股票證券	80,933	77,451
非上市債務證券	3,165	3,165
減值虧損撥備	(64,090)	(64,090)
	20,008	16,526
	116,740	107,998
減：列入流動部份之金額	(20,940)	(3,753)
非流動部份	95,800	104,245

債務證券按介乎零至14%（二零一四年三月三十一日 — 零至14%）之實際年利率計息。

可供出售財務資產發行機構之分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
股票證券：		
企業	80,984	77,502
債務證券：		
會所債券	3,165	3,165
企業	66,946	69,713
銀行及其他金融機構	20,541	14,308
	90,652	87,186

10. 貸款及墊款

給予本集團客戶之貸款及墊款按介乎2%至9%(二零一四年三月三十一日 — 3%至9%)之實際年利率計息。證券經紀及銀行業務產生之若干結餘乃以賬面值為858,749,000港元(二零一四年三月三十一日 — 871,194,000港元)客戶之物業、按金及證券作抵押。

於報告期結束時，逾期或已減值結餘乃與證券經紀、銀行及放款業務有關。期內呆壞賬撥備變動如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期初結餘	6,845	6,770
呆壞賬撥備	2,794	127
減值撥備撥回	(5)	(3,687)
期終結餘	9,634	3,210

11. 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 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
	未償還結餘之賬齡如下：	
按要求償還	16,403	45,580
30日以內	2,950	15,106
61至90日	242	8
	19,595	60,694

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。

中期財務報告書附註(續)

11. 應收賬款、預付款項及按金(續)

於報告期結束時，已個別減值之應收賬款乃與證券經紀業務及物業發展項目有關。本集團並無就該等結餘持有足夠抵押品或其他加強信貸措施。期內該等已個別減值之應收賬款之呆壞賬撥備變動如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期初結餘	17,917	21,875
減值撥備撥回	(762)	-
期終結餘	17,155	21,875

12. 按公平值列入損益表之財務資產

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
持作買賣：		
股票證券：		
香港上市	28,804	27,193
海外上市	74,379	77,015
	103,183	104,208
非上市投資基金	17,505	19,266
	120,688	123,474

按公平值列入損益表之財務資產發行機構之分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
股票證券：		
企業	103,183	104,208

13. 銀行及其他貸款

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款(附註a)	345,083	308,387
無抵押其他貸款(附註b)	104,660	—
	449,743	308,387
減：列入流動部份之金額	(345,083)	(308,387)
非流動部份	104,660	—
按貨幣分類之銀行及其他貸款：		
港元	449,743	302,082
人民幣	—	6,305
	449,743	308,387
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	345,083	308,387
須於下列期間償還之其他貸款：		
第二年	104,660	—

附註：

- (a) 於報告期結束時，銀行貸款以本集團若干發展中物業之第一法定按揭及本集團若干銀行存款作抵押，賬面值分別為710,156,000港元(二零一四年三月三十一日 — 602,118,000港元)及96,784,000港元(二零一四年三月三十一日 — 95,885,000港元)。

於二零一四年三月三十一日，銀行貸款以本集團若干投資物業之第一法定按揭作抵押，賬面值為104,659,000港元。

- (b) 於二零一四年九月三十日，本集團之其他貸款包括本公司之居間控股公司力寶有限公司(「力寶」)墊付之無抵押貸款104,660,000港元(二零一四年三月三十一日 — 無)。

本集團之銀行及其他貸款之利息按浮動年利率介乎2.8%至3.7%(二零一四年三月三十一日 — 3.6%至7.3%)計算。

14. 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445,553,000港元(二零一四年三月三十一日 — 408,735,000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327,110,000港元(二零一四年三月三十一日 — 357,899,000港元)。於二零一四年九月三十日，客戶之信託銀行結餘總額為326,858,000港元(二零一四年三月三十一日 — 311,353,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	325,949	343,953
30日以內	1,161	38,788
	327,110	382,741

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。

15. 客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款

銀行業務應佔客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款按介乎0.01%至3.0%(二零一四年三月三十一日 — 0.01%至3.0%)之實際年利率計息。

16. 股本

股份

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
法定：		
4,000,000,000股(二零一四年三月三十一日 — 4,000,000,000股) 每股面值1.00港元之普通股	4,000,000	4,000,000
已發行及繳足：		
1,998,280,097股(二零一四年三月三十一日 — 1,998,280,097股) 每股面值1.00港元之普通股	1,998,280	1,998,280

16. 股本(續)

購股權計劃

根據於二零零七年六月七日(「採納日期」)採納經本公司、力寶(本公司之居間控股公司)及力寶華潤有限公司(「力寶華潤」,本公司同系附屬公司及本公司前居間控股公司)之股東批准之本公司購股權計劃(「購股權計劃」),本公司董事會(「董事會」)可酌情授予任何合資格僱員(包括本集團或其任何成員公司之董事、高級職員及/或僱員);或本集團或其任何成員公司之任何諮詢人、顧問、供應商、客戶或分包商;或董事會釐定為對本集團或其任何成員公司之發展、增長或利益有所貢獻,或在本集團之拓展或其業務上付出大量時間之任何其他人士(統稱「合資格人士」)購股權,以認購本公司之股份。購股權計劃旨在讓合資格人士有機會取得本公司之所有人權益,並鼓勵合資格人士為本公司及其股東之整體利益致力提升本公司及其股份之價值。購股權計劃從採納日期起計十年內有效。根據購股權計劃之規則,於採納日期十週年及之後,不得再授出購股權。購股權可於授出日期起至屆滿日期(該日期不得遲於緊接授出日期十週年前之日期)止期間之任何時間行使。購股權計劃並無訂明須持有購股權之最短期限,亦無訂明購股權可獲行使前須達致之表現目標。然而,購股權計劃之規則規定,董事會可全權酌情決定授出購股權之有關條款。購股權承授人獲授相關購股權毋須支付任何金額。

於行使所有根據購股權計劃及其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權後可予發行之股份數目之整體限額,不得超過本公司不時已發行股份之30%。可根據購股權計劃授出之購股權所涉及之股份數目上限(當連同根據本公司任何其他購股權計劃於採納日期後之授出所涉及之任何股份)不得超過本公司於採納日期已發行股本之10%,即134,682,909股(「計劃授權限額」)。計劃授權限額可予更新,惟須事先取得本公司股東批准。於行使任何12個月期間內根據購股權計劃授予及將授予任何單一合資格人士(不論是否已成為承授人)之購股權後所發行及將予發行之股份總數,不得超過於有關時間本公司已發行股份之1%限額。根據購股權計劃,股份之行使價由董事會全權自行釐定,但無論如何不得低於以下之最高價者:(i)本公司股份於購股權授出日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所載之收市價;(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所載之平均收市價;及(iii)本公司股份於購股權授出日期之面值。

於期初及期終,並無根據購股權計劃授出可認購本公司每股面值1.00港元之普通股之未行使購股權。

期內,並無本公司購股權獲授出、行使、註銷或失效。

17. 儲備

本集團於本期間及以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。

- (a) 註銷股份溢價賬及轉撥至可分派儲備：
根據一九九七年十二月二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。
- (b) 本集團於二零一四年九月三十日之可分派儲備包括保留溢利5,934,584,000港元(二零一四年三月三十一日 — 5,985,128,000港元)及因註銷所產生之餘額824,907,000港元(二零一四年三月三十一日 — 864,873,000港元)。
- (c) 資本贖回儲備屬不可分派予股東之儲備。
- (d) 法定儲備為本公司一間銀行附屬公司所產生之儲備部份，只可按照該附屬公司業務所在國家之法例規定，在若干有限情況下作出分派。
- (e) 監管儲備為本公司一間銀行附屬公司所產生之儲備部份，該部份乃產生自按照香港會計準則第39號及為監管目的所作出減值撥備之差額。
- (f) 對沖儲備與本集團所佔合營企業之對沖儲備有關。

18. 或然負債

於報告期結束時，本集團有關其銀行附屬公司之或然負債如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
擔保及其他背書	11,867	15,328
代表客戶之信用狀負債	3,276	2,735
	15,143	18,063

19. 承擔

於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
有關發展中物業之承擔：		
已訂約但未作出撥備	115,407	216,488
其他承擔：		
已訂約但未作出撥備(附註)	73,194	73,988
	188,601	290,476

附註：結餘包括本集團就於新加坡共和國之若干物業項目之合營企業之資本承擔約22,000,000港元(二零一四年三月三十一日 — 22,000,000港元)。

20. 有關連人士之交易

除於中期財務報告書其他部份詳述之交易外，本集團於期內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，向本公司同系附屬公司支付租金開支(包括服務費)1,486,000港元(二零一三年 — 1,490,000港元)。該租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。
- (b) 期內，本集團向力寶華潤及其附屬公司及力寶及其附屬公司(本集團及力寶華潤及其附屬公司除外)收取交易佣金、經紀服務費、代收費及/或其他附帶費用(「費用」)總額為173,000港元及601,000港元(二零一三年 — 1,136,000港元及10,000港元)。該費用乃參考現時向相關市場同類顧客提供之費用而釐定。
- (c) 期內，本公司就力寶墊付予本公司之貸款向力寶支付融資成本850,000港元(二零一三年 — 124,000港元)。
- (d) 期內，本集團一間合營企業向本公司同系附屬公司收取租金收入(包括服務費)總額為4,280,000港元(二零一三年 — 1,824,000港元)。該租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。
- (e) 期內，本集團若干合營企業向本公司若干同系附屬公司購買食品及餐飲產品750,000港元(二零一三年 — 960,000港元)。採購乃按正常商業條款並根據及參考市場慣例進行。
- (f) 於二零一四年九月三十日，本集團應收聯營公司款項共54,126,000港元(二零一四年三月三十一日 — 98,390,000港元)及應收合營企業款項共145,041,000港元(二零一四年三月三十一日 — 105,935,000港元)。與聯營公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期及被視為於聯營公司之類股本投資。與合營企業之結餘包括一筆62,899,000港元(二零一四年三月三十一日 — 63,587,000港元)之貸款。該筆貸款乃無抵押、按年利率9.5%計息及須於二零一五年償還。其餘與合營企業之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

21. 財務工具之公平值及公平值架構

本集團按公平值列賬之財務工具(不包括賬面值金額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	
	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
財務資產				
可供出售財務資產	96,732	91,472	96,732	91,472
按公平值列入損益表之財務資產	120,688	123,474	120,688	123,474
	217,420	214,946	217,420	214,946

管理層已評估現金及銀行結餘、國庫票據、受限制現金、客戶之信託銀行結餘、計入應收賬款、預付款項及按金之財務資產、貸款及墊款、計入應付賬款、應付款項及應計款項之財務負債、客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款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，按浮息計息之銀行及其他貸款之公平值與其賬面值相若。

本集團之管理層負責決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估值之變動，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(而非強迫或清盤銷售)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：

上市股本投資及債務證券之公平值乃按市場報價而釐定。

非上市投資基金之公平值經評估與投資基金經理發出之資產淨值報表內所示之資產淨值相若，並已考慮投資持有之相關物業及資產之公平值。本公司在適當情況下就投資之非上市性質應用折現。

中期財務報告書附註(續)

21. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

下表為於報告期結束時，第三層公平值計量所用之財務工具估值之重大不可觀察輸入數據概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)	公平值輸入數據 之敏感度
可供出售投資基金	現金流折現法	折現率	8%-21% (二零一四年 三月三十一日 — 8%-21%)	折現率增加/(減少) 將導致公平值 (減少)/增加
按公平值列入損益表之投資基金	現金流折現法	折現率	5% (二零一四年 三月三十一日 — 5%)	折現率增加/(減少) 將導致公平值 (減少)/增加

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	
於二零一四年九月三十日				
可供出售財務資產：				
股票證券	51	—	—	51
債務證券	87,487	—	—	87,487
投資基金	2,638	—	6,556	9,194
按公平值列入損益表之財務資產：				
股票證券	103,183	—	—	103,183
投資基金	—	332	17,173	17,505
	193,359	332	23,729	217,420

於二零一四年三月三十一日

可供出售財務資產：				
股票證券	51	—	—	51
債務證券	84,021	—	—	84,021
投資基金	—	—	7,400	7,400
按公平值列入損益表之財務資產：				
股票證券	104,208	—	—	104,208
投資基金	—	363	18,903	19,266
	188,280	363	26,303	214,946

中期財務報告書附註(續)

21. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

期內於第三層公平值計量變動如下：

	可供出售 投資基金 千港元	按公平值列入 損益表之投資基金 千港元
截至二零一四年九月三十日止期間		
於二零一四年四月一日	7,400	18,903
於損益表確認之收益總額	-	69
於其他全面收入確認之虧損總額	(1,148)	-
買入	293	-
出售	-	(1,825)
匯兌調整	11	26
於二零一四年九月三十日	6,556	17,173
截至二零一三年九月三十日止期間		
於二零一三年四月一日	12,646	29,543
於損益表確認之虧損總額	-	(517)
於其他全面收入確認之虧損總額	(2,957)	-
買入	14	-
出售	(431)	(7,188)
匯兌調整	(12)	(28)
於二零一三年九月三十日	9,260	21,810

期內，概無轉撥任何於第一層與第二層之公平值計量，亦無轉撥至或轉出第三層(二零一三年 — 無)。

22. 財務風險管理目標及政策

本集團已設立風險管理之政策及程序，並由本集團之執行董事及高層管理人員定期進行檢討，以確保本集團之活動隨時產生之所有重大風險均得以適當監管及控制。

本集團財務工具產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險、外匯風險及股票價格風險。風險管理功能由個別業務單位執行，並由本集團之高層管理人員定期監管，所有風險限制均經過本集團執行董事批核，概述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險乃指交易對方有可能出現違約行為之風險。此等風險來自本集團之放款、庫務、投資及其他活動。

銀行及孖展放款業務之信貸政策詳細列明信貸之批核及監管機制、貸款分類標準及撥備政策。信貸批核根據信貸政策處理，計及借貸之類別及性質，有意借款人之信用及還款能力、所提供之抵押及對本集團資產總值方面造成之風險分佈。日常信貸管理由個別業務單位管理人員執行。

本集團已制定指引以確保妥善進行所有新債務投資，並已考慮信貸評級之規定及對單一公司或發行機構所能承受之最大風險限制等因素。本集團內所有相關部門須參與並確保於收購投資之前及之後均設有適當之程序、系統及監控。

(b) 流動資金風險

本集團監管其資產、負債及承擔之流動資金結構，是基於市況及其業務需要，以及為確保其運作符合最低流動資金比率(倘適用)之法定要求。

包括執行董事及高級經理在內之管理人員一直監察本集團之流動資金狀況，以確保備有足夠流動資金應付一切到期債務，並將本集團之財務資源發揮最大效益。

22. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

按報告期結束時至合約訂明到期日之剩餘期間劃分之本集團資產及負債到期情況分析如下：

	按要求 償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
於二零一四年九月三十日							
資產							
應收一間合營企業款項	-	-	-	62,899	-	-	62,899
債務證券：							
可供出售財務資產	-	-	20,940	43,369	14,118	12,135	90,562
貸款及墊款	167,583	47,341	51,637	68,468	28,863	-	363,892
應收賬款及按金	77,429	11,278	2,718	-	-	25,505	116,930
客戶之信託銀行結餘	235,312	91,546	-	-	-	-	326,858
受限制現金	96,784	-	-	-	-	-	96,784
國庫票據	-	48,500	-	-	-	-	48,500
現金及銀行結餘	258,462	1,326,863	414,354	-	-	-	1,999,679
	835,570	1,525,528	489,649	174,736	42,981	37,640	3,106,104
負債							
銀行及其他貸款	-	-	345,083	104,660	-	-	449,743
應付賬款、應計款項及已收按金	329,530	278,028	710	-	-	72,512	680,780
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款	97,862	185,839	74,325	-	-	-	358,026
	427,392	463,867	420,118	104,660	-	72,512	1,488,549

22. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

	按要求 償還 千港元	三個月 或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	無註明 日期 千港元	總額 千港元
於二零一四年三月三十一日							
資產							
應收一間合營企業款項	-	-	-	63,587	-	-	63,587
債務證券：							
可供出售財務資產	-	-	3,753	57,688	13,550	12,105	87,096
貸款及墊款	172,545	65,680	38,222	69,984	21,167	-	367,598
應收賬款及按金	107,143	25,747	3,026	-	-	27,979	163,895
客戶之信託銀行結餘	287,301	24,052	-	-	-	-	311,353
受限制現金	173,942	361	-	-	-	-	174,303
國庫票據	-	33,950	-	-	-	-	33,950
現金及銀行結餘	320,162	1,743,367	225,710	-	-	-	2,289,239
	<u>1,061,093</u>	<u>1,893,157</u>	<u>270,711</u>	<u>191,259</u>	<u>34,717</u>	<u>40,084</u>	<u>3,491,021</u>
負債							
銀行及其他貸款	6,305	-	302,082	-	-	-	308,387
應付賬款、應計款項及已收按金	351,068	341,617	1,023	-	-	75,361	769,069
客戶之往來、定期、儲蓄及 其他存款	81,816	188,059	62,305	-	-	-	332,180
	<u>439,189</u>	<u>529,676</u>	<u>365,410</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,361</u>	<u>1,409,636</u>

(c) 利率風險

利率風險主要由重定附有利息之資產及負債之息率之時差所引致。本集團之利率風險水平主要來自庫務、銀行業務及其他投資活動。

本集團監察其對利息敏感之產品及投資及重定息率之淨差距，並透過管理賬齡組合、貨幣組合及定息或浮息選擇，以限制利率風險。在適當時候，會利用利率掉期以成本效益為原則管理該風險。利率風險由本集團之高層管理人員定期管理及監察。

22. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。本集團之外匯風險主要來自其銀行業務、外匯交易及其他投資活動產生之貨幣風險。

本集團監察其資產及負債之相對外匯狀況，並作出相應調整以盡量減低外匯風險。在適當情況下，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。外匯風險一直由本集團之高層管理人員進行管理及監察。

(e) 股票價格風險

股票價格風險即因股票指數水平及個別財務資產價值變動令財務資產公平值下降所形成之風險。於二零一四年九月三十日，本集團面對之股票價格風險主要因個別被分類為可供出售財務資產(附註9)及按公平值列入損益表之財務資產(附註12)之財務資產所產生。本集團之上市財務資產主要於香港及新加坡證券交易所上市，並按報告期結束時所報市價估值。

本集團之高層管理人員定期根據其公平值檢討及監察其投資組合之證券組合，以確保投資組合市值變動所產生之虧損限於在可接受之範圍內。

管理層評論及分析

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔虧損 50,000,000 港元(二零一三年一 溢利 403,000,000 港元)。二零一三年之溢利主要來自本集團之北京物業發展項目於二零一三年第三季竣工後所產生之顯著溢利及分佔合營企業因撥回遞延稅項負債所得之溢利。截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團並無新物業發展項目竣工及所佔合營企業之溢利。因此，期內業績相對於二零一三年大幅減少。

期內業績

截至二零一四年九月三十日止六個月之營業額合共為 115,000,000 港元(二零一三年一 1,928,000,000 港元)。本集團營業額之減少主要由於期內並無新物業發展項目竣工。

物業投資

截至二零一四年九月三十日止六個月，物業投資業務分部之總收入為 5,000,000 港元(二零一三年一 6,000,000 港元)。此外，本集團於期內錄得投資物業估值收益淨額 20,000,000 港元(二零一三年一 無)。因此，期內分部溢利增加至 22,000,000 港元(二零一三年一 1,000,000 港元)。

本集團一間主要合營企業 Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」)擁有 OUE Limited(「OUE」)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。OUE 亦為 OUE Hospitality Trust(「OUE H-Trust」)及 OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「OUE C-REIT」)之保薦人。OUE H-Trust 於新加坡上市，其投資組合包括位於新加坡之新加坡文華大酒店及毗連之文華購物廊。OUE C-REIT 為於新加坡上市之新加坡房地產投資信託。其投資組合包括位於新加坡之華聯海灣大廈及位於上海之力寶廣場。該等投資均為 OUE 帶來龐大之經常性收入。OUE 致力優化投資組合以鞏固經常性收入之基礎。位於新加坡優越地點之第壹萊佛士坊翻新後之零售商場於二零一四年五月開始營運。於二零一四年八月，OUE 已取得初步批准，以發展鄰近新加坡機場之皇冠假日樟宜機場酒店之一棟十層高擴建大樓。擴建工程預期於二零一五年完成。華聯城之資產提升工程及 U.S. Bank Tower 之瞭望台及大堂翻新工程亦正在進行中。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團自 LAAPL 之投資錄得所佔虧損 79,000,000 港元(二零一三年一 所佔溢利 65,000,000 港元)。所佔業績下跌主要由於並無如二零一三年般分佔來自撥回遞延稅項負債所得之非經常性溢利。

物業發展

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

截至二零一四年九月三十日止六個月，分部錄得收入51,000,000港元(二零一三年 — 1,870,000,000港元)，主要來自位於中國大陸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」)之物業銷售。北京經濟技術開發區項目已於二零一三年第三季完成施工，大部分收入由已完成交付程序之單位所產生，並已於二零一三年確認。由於本集團於期內並無新物業發展項目竣工，故收入大幅減少。因此，期內分部溢利減少至19,000,000港元(二零一三年 — 674,000,000港元)。

於澳門，物業發展項目「亮點」之工程預計將於二零一五年完成。預售自二零一一年十一月開始，反應理想。於二零一四年九月三十日，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。

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。於期內，該項目進一步為本集團貢獻所佔溢利14,000,000港元(二零一三年 — 32,000,000港元)，此溢利主要來自物業銷售。

財務及證券投資

截至二零一四年九月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得收入30,000,000港元(二零一三年 — 16,000,000港元)，主要來自投資組合收取之利息及股息收入。

本集團在管理其投資組合時保持審慎，並尋求機會變現其溢利。投資市場持續充滿挑戰，並充滿不明朗因素，因而錄得未變現公平值虧損。截至二零一四年九月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得溢利28,000,000港元(二零一三年 — 13,000,000港元)。

企業融資及證券經紀

儘管投資者情緒逐漸改善，企業融資及證券經紀業務之營商環境仍然充滿挑戰。截至二零一四年九月三十日止六個月，本分部錄得營業額 11,000,000 港元(二零一三年 — 16,000,000 港元)及分部虧損為 7,000,000 港元(二零一三年 — 200,000 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。截至二零一四年九月三十日止六個月，該分部錄得營業額 11,000,000 港元(二零一三年 — 10,000,000 港元)，並於期內錄得溢利 1,000,000 港元(二零一三年 — 2,000,000 港元)。

財務狀況

於二零一四年九月三十日，本集團之資產總值減少至 12,800,000,000 港元(二零一四年三月三十一日 — 13,200,000,000 港元)。於二零一四年九月三十日，與物業有關之資產為 9,600,000,000 港元(二零一四年三月三十一日 — 9,800,000,000 港元)，佔資產總值 75%(二零一四年三月三十一日 — 74%)。負債總額減少至 2,300,000,000 港元(二零一四年三月三十一日 — 2,500,000,000 港元)。本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零一四年九月三十日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)增加至 450,000,000 港元(二零一四年三月三十一日 — 308,000,000 港元)。於二零一四年九月三十日之銀行貸款為 345,000,000 港元(二零一四年三月三十一日 — 308,000,000 港元)，均以港元(二零一四年三月三十一日 — 港元及人民幣)計值。銀行貸款以本集團若干物業及若干銀行存款之第一法定按揭作抵押。全部銀行貸款均按浮息計息及須於一年內償還。於二零一四年九月三十日，本集團之其他貸款包括來自力寶有限公司墊付之無抵押貸款 105,000,000 港元(二零一四年三月三十一日 — 無)，該項墊款須於二零一五年十二月三十一日或之前償還。於二零一四年九月三十日，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 4.4%(二零一四年三月三十一日 — 3.0%)。

於二零一四年九月三十日，本集團之權益持有人應佔資產淨值仍然穩健，達至 10,200,000,000 港元(二零一四年三月三十一日 — 10,400,000,000 港元)，相等於每股 5.1 港元(二零一四年三月三十一日 — 每股 5.2 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。

管理層評論及分析(續)

於二零一四年九月三十日，本集團有關澳門華人銀行之或然負債約為15,000,000港元(二零一四年三月三十一日 — 18,000,000港元)，包括擔保及其他背書約12,000,000港元(二零一四年三月三十一日 — 15,000,000港元)及代表客戶之信用狀負債約3,000,000港元(二零一四年三月三十一日 — 3,000,000港元)。除上述者外，本集團於二零一四年九月三十日並無未償還之重大或然負債(二零一四年三月三十一日 — 無)。除上述者外，於期末，本集團之資產概無作出抵押(二零一四年三月三十一日 — 無)。

本集團之承擔主要來自物業發展項目。由於「亮點」之地盤工程已大致完成，於二零一四年九月三十日之總承擔減少至189,000,000港元(二零一四年三月三十一日 — 290,000,000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

於二零一四年九月三十日，本集團有160名僱員(二零一三年 — 187名僱員)。於期內錄入損益表之員工成本(包括董事酬金)為28,000,000港元(二零一三年 — 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。

展望

全球經濟環境已趨穩定，但仍有多項不明朗因素。美國聯儲局最近已結束量化寬鬆措施，市場對短期內加息之預期升溫，這可能令營商環境蒙上陰影。然而，本集團對本公司長遠增長及發展潛力仍充滿信心。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。

業務回顧及前景

業務回顧

於二零一四年，美國經濟在私人消費、業務投資及出口增強所帶動下表現有所改善。隨著全球經濟漸漸復甦，美國及歐洲主要股票市場持續造好。然而，經濟復甦整體而言屬穩定溫和。美國聯邦儲備局逐步退出量化寬鬆計劃之陰霾仍然籠罩全球經濟。從正面來看，儘管市場憂慮目前低息環境可能並不持久，但現時低息及資金充裕之環境有助亞洲區主要經濟體維持穩定之經濟環境，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經濟環境持續穩定之支持下，本集團於截至二零一四年九月三十日止六個月（「本期間」）之業績保持穩定。

本集團於本期間錄得股東應佔綜合虧損約 50,000,000 港元，而截至二零一三年九月三十日止六個月（「上一期間」）則錄得綜合溢利約 403,000,000 港元。

於上一期間，本集團確認來自其位於中國大陸北京於二零一三年第三季竣工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大部分溢利，並分佔其合營企業溢利，此溢利主要來自合營企業在其相關物業之稅基有所變動後撥回若干遞延稅項負債。然而，本集團於本期間並無新物業發展項目竣工，故並無錄得該等顯著溢利，且並無出現此項非經常性之分佔合營企業溢利。

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。截至二零一四年九月三十日，合共 91 個單位經已售出，其中 2 個單位於本期間售出。

本公司一間主要合營企業 Lippo ASM Asia Property Limited（「LAAPL」）為持有新加坡上市公司 OUE Limited（「OUE」）控股權益之控股公司，OUE 主要從事物業投資與發展及酒店營運。於二零一四年九月三十日，LAAPL 擁有 OUE 合共約 68.02% 之股本權益。

於二零一三年，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。

OUE於二零一三年成立之房地產投資信託OUE Hospitality Trust(「OUE H-Trust」)持有位於新加坡之新加坡文華大酒店及文華購物廊之全部權益。OUE H-Trust之合訂證券於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市。於二零一四年九月三十日，OUE及LAAPL分別持有OUE H-Trust已發行合訂證券單位總數約34.2%及7.8%。隨著OUE H-Trust上市及透過持有OUE H-Trust若干權益，預期OUE將受惠於穩定及經常性收入。

由OUE於二零一四年初成立之OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「OUE C-REIT」)亦於新交所主板上市。其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以及位於上海之力寶廣場之物業。透過成立OUE C-REIT，OUE將能多元化及拓展至新地域。於二零一四年九月三十日，OUE集團持有OUE C-REIT已發行單位總數約48%。

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位於北京之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下半年竣工。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)。於二零一四年九月三十日，此項目約91%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，該項目之內部裝修工程已大致完成。「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。現時目標為於本財政年度結束前完成上述發展項目。於二零一四年九月三十日，此項目約96%之可銷售總面積經已預售。

業務回顧及前景(續)

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」)於本期間表現平穩。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於本期間反彈，但香港及中國大陸之股票市場仍然呆滯。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」)於本期間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。預期最近推出之「滬港通」將有助改善本地及中國大陸股票市場之市場氣氛。

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

亞洲經濟前景仍然樂觀，但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重拾升軌，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。期望目前此低息環境仍能持續一段時間，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上所面臨之挑戰，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。

附加資料

中期分派

董事已議決宣佈派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期分派每股1港仙(二零一三年一2港仙)，為數約20,000,000港元(二零一三年一約40,000,000港元)。中期分派將於二零一五年一月二十八日星期三或前後派付予於二零一五年一月十四日星期三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

本公司將由二零一五年一月十二日星期一至二零一五年一月十四日星期三(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會為股份過戶辦理登記。為符合獲取截至二零一四年九月三十日止六個月之中期分派之資格，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於二零一五年一月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。

附加資料(續)

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

於二零一四年九月三十日，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)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)	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 1.00 港元之普通股股份數目

李棕	-	-	1,315,707,842	1,315,707,842	65.84
			附註(i)		
李聯煒	2,000,270	270	-	2,000,540	0.10
徐景輝	600,000	75,000	-	675,000	0.03
許起予	606,000	-	-	606,000	0.03

力寶有限公司(「力寶」)之普通股股份數目

李棕	-	-	319,322,219	319,322,219	64.75
			附註(i)及(ii)		
李聯煒	1,031,250	-	-	1,031,250	0.21

力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之普通股股份數目

李棕	-	-	6,544,696,389	6,544,696,389	71.24
			附註(i)、(ii) 及(iii)		

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) 於二零一四年九月三十日，本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)間接擁有本公司每股面值1.00港元之普通股股份1,315,707,842股之權益，約佔本公司已發行股份之65.84%。本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)Lanius Limited(「Lanius」)乃Lippo Capital每股面值1.00港元之普通股股份705,690,001股(佔Lippo Capital全部已發行股份)之持有人。Lanius為一項全權信託之受託人，該項信託由李文正博士成立，而李文正博士並無於Lanius之已發行股份中擁有任何權益。該項信託之受益人其中包括李棕博士及其他家族成員。根據證券及期貨條例之條文，李棕博士被視為擁有Lippo Capital之權益。
- (ii) 於二零一四年九月三十日，Lippo Capital及透過其全資附屬公司J & S Company Limited直接及間接擁有力寶之普通股股份合共319,322,219股之權益，約佔力寶已發行股份之64.75%。
- (iii) 於二零一四年九月三十日，力寶間接擁有力寶華潤之普通股股份6,544,696,389股之權益，約佔力寶華潤已發行股份之71.24%。

基於上述理由，李棕博士透過彼於Lippo Capital被視作擁有之權益(如上文附註(i)所述)，亦被視為於下列本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之已發行股份中擁有權益：

相聯法團名稱	股份類別	權益佔	
		擁有權益之 股份數目	已發行股份之 概約百分比
Abital Trading Pte. Limited	普通股	2	100
Blue Regent Limited	普通股	100	100
Boudry Limited	普通股	10	100
	無投票權遞延股份	1,000	100
Brimming Fortune Limited	普通股	1	100
Broadwell Overseas Holdings Limited	普通股	1	100
First Tower Corporation	普通股	1	100
鴻栢投資有限公司	普通股	2	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	股份類別	權益佔	
		擁有權益之 股份數目	已發行股份之 概約百分比
Great Honor Investments Limited	普通股	1	100
Greenorth Holdings Limited	普通股	1	100
Hennessy Holdings Limited	普通股	1	100
HKCL Investments Limited	普通股	1	100
Honix Holdings Limited	普通股	1	100
International Realty (Singapore) Pte. Limited	普通股	2	100
J & S Company Limited	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司	普通股	1	100
	無投票權遞延股份	15,999,999	100
Lippo Finance Limited	普通股	6,176,470	82.35
Lippo Investments Limited	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	普通股	2	100
Multi-World Builders & Development Corporation	普通股	4,080	51
Prime Success Limited	普通股	1	100
Skyscraper Realty Limited	普通股	10	100
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd.	普通股	100,000	100
Valencia Development Limited	普通股	800,000	100
	無投票權遞延股份	200,000	100
Winroot Holdings Limited	普通股	1	100

於二零一四年九月三十日，李棕博士作為實益擁有人及透過其代理人，擁有 Lanius 之普通股股份 5 股之權益，約佔 Lanius 已發行股份之 16.67%。Lanius 乃 Lippo Capital 全部已發行股份之持有人。Lanius 為一項全權信託之受託人，該項信託由李文正博士(李棕博士之父親)成立，而李文正博士並無於 Lanius 之已發行股份中擁有任何權益。該項信託之受益人其中包括李棕博士及其他家族成員。

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)

於二零一四年九月三十日，李棕博士擁有本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部) Auric Pacific Group Limited(「Auric」)之普通股股份27,493,311股之權益，該等股份由Goldstream Capital Limited持有，而Goldstream Capital Limited則為Bravado International Ltd.(「Bravado」)之全資附屬公司。李棕博士為Bravado全部已發行股本之實益擁有人。基於上述理由，李棕博士透過彼於Lippo Capital被視作擁有之權益，亦被視為擁有Auric之普通股股份61,927,335股之權益。因此，李棕博士擁有及被視為擁有Auric之普通股股份合共89,420,646股之權益，約佔Auric已發行股份之71.16%。

於二零一四年九月三十日，許起予先生作為實益擁有人，擁有本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)科慧(環球)有限公司之普通股股份2,444,000股之權益，約佔科慧(環球)有限公司已發行股份之9.29%。

於二零一四年九月三十日，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(定義見證券及期貨條例第XV部)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，於二零一四年九月三十日，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(定義見證券及期貨條例第XV部)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。

於二零一四年九月三十日，本公司之董事或行政總裁或彼等之配偶或未成年子女(不論親生或領養)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(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股本或債務證券。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一四年九月三十日，就本公司董事所知，下列主要股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))及其他人士(本公司董事或行政總裁除外)擁有本公司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及/或已向本公司申報者如下：

主要股東(定義見上市規則)及其他人士於本公司之股份權益

姓名/名稱	每股面值 1.00 港元之 普通股股份數目	權益佔 已發行股份之 概約百分比
<i>主要股東：</i>		
Hennessy Holdings Limited (「Hennessy」)	1,315,707,842	65.84
Prime Success Limited (「Prime Success」)	1,315,707,842	65.84
力寶有限公司(「力寶」)	1,315,707,842	65.84
Lippo Capital Limited (「Lippo Capital」)	1,315,707,842	65.84
Lanius Limited (「Lanius」)	1,315,707,842	65.84
李文正博士	1,315,707,842	65.84
Lidya Suryawaty 女士	1,315,707,842	65.84
<i>其他人士：</i>		
Farallon Capital Management, L.L.C. (「Farallon」)	199,620,650	9.98

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(定義見上市規則)及其他人士於本公司之股份權益(續)

附註：

1. 本公司之直接控股公司Hennessy(作為實益擁有人)直接持有本公司每股面值1.00港元之普通股股份1,315,707,842股之權益,約佔本公司已發行股份之65.84%。
2. Hennessy由Prime Success全資擁有,而Prime Success則由力寶全資擁有。
3. 力寶之控股公司Lippo Capital連同其全資附屬公司J & S Company Limited擁有力寶已發行股份約64.75%之普通股股份權益。
4. Lanius乃Lippo Capital全部已發行股份之持有人及一項全權信託之受託人,該項信託由李文正博士成立,而李文正博士並無於Lanias之已發行股份中擁有任何權益。根據證券及期貨條例之條文,李文正博士及其妻子Lidya Suryawaty女士被視為於Lippo Capital中擁有權益。
5. Hennessy於本公司普通股股份之權益已記錄為Prime Success、力寶、Lippo Capital、Lanias、李文正博士及Lidya Suryawaty女士之權益。上述於本公司之1,315,707,842股普通股股份為李棕博士擁有權益之同一批股份,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之條文,李文正博士、其妻子Lidya Suryawaty女士及李棕博士被視為於本公司股份中擁有權益。
6. Farallon作為投資顧問,透過其所管理之實體及賬戶(直接及透過其全資附屬公司Farallon Capital Asia Pte. Ltd.(前稱Noonday Asset Management Pte. Ltd.),即Farallon Capital Partners, L.P.、Farallon Capital Institutional Partners, L.P.、Farallon Capital Institutional Partners II, L.P.、Farallon Capital Institutional Partners III, L.P.、Farallon Capital (AM) Investors, L.P.、Farallon Capital Offshore Investors II, L.P.、Noonday Capital Partners, L.L.C.、Noonday Offshore, Inc.及Farallon Capital AA Investors, L.P.,間接擁有本公司每股面值1.00港元之普通股股份合共199,620,650股之權益,約佔本公司已發行股份之9.98%。
7. 本節所述「其他人士」於已發行股份之權益百分比乃根據於本公司存檔之披露表格所載資料。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外,於二零一四年九月三十日,主要股東(定義見上市規則)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及相關股份中,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。

購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情於中期財務報告書附註 16 中披露。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四年九月三十日止六個月內，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。

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九月三十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，董事認為本公司於截至二零一四年九月三十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十四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十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規定之標準。

承董事會命
香港華人有限公司
行政總裁
李聯焯

香港，二零一四年十一月二十七日

公司資料

董事會

執行董事

李棕博士(主席)

李聯煒先生，BBS, JP(行政總裁)

許起予先生

非執行董事

陳念良先生

獨立非執行董事

卓盛泉先生

容夏谷先生

徐景輝先生

委員會

審核委員會

徐景輝先生(主席)

陳念良先生

卓盛泉先生

容夏谷先生

薪酬委員會

徐景輝先生(主席)

李棕博士

陳念良先生

卓盛泉先生

容夏谷先生

提名委員會

徐景輝先生(主席)

李棕博士

陳念良先生

卓盛泉先生

容夏谷先生

秘書

侯達光先生

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司

渣打銀行

北京銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

奧地利奧合國際銀行股份有限公司

新加坡分行

華僑銀行有限公司

律師

何韋鮑律師行

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東 183 號

合和中心 22 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

一座 24 樓

股份代號

655

網站

www.hkchinese.com.hk