

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

### 截至二零一六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」)截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一五年同期之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列) <sup>(1)</sup>
收入	3	1,326,874	228,679
銷售成本	5	(827,557)	(75,967)
<b>溢利總額</b>		<b>499,317</b>	152,712
行政開支		(78,929)	(93,768)
其他經營開支		(70,877)	(50,808)
出售附屬公司之收益		202,355	501
投資物業之公平值收益淨額		29,193	31,555
按公平值列入損益表之財務工具之公平值收益/(虧損)淨額		6,461	(9,464)
一間聯營公司之減值虧損撥備		—	(6,986)
融資成本		(417)	(3,478)
所佔聯營公司業績		8,450	2,962
所佔合營企業業績	6	(317,997)	675,834
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>277,556</b>	699,060
所得稅	7	(71,653)	(33,665)
<b>年內溢利</b>		<b>205,903</b>	665,395
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		203,931	655,067
非控股權益		1,972	10,328
		<b>205,903</b>	665,395
		港仙	港仙 (經重列) <sup>(1)</sup>
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<b>10.2</b>	32.8

<sup>(1)</sup> 參閱附註12

# 綜合全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列) <sup>(1)</sup>
年內溢利	<u>205,903</u>	<u>665,395</u>
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	(1,288)	(1,980)
出售之調整	70	4
減值虧損之調整	—	3,187
所得稅影響	<u>557</u>	<u>1,025</u>
	<u>(661)</u>	<u>2,236</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	(179,067)	25,210
所佔現金流對沖公平值變動之有效部份	(39,605)	10,198
所佔折算海外業務之匯兌差額	<u>41,356</u>	<u>(550,456)</u>
	<u>(177,316)</u>	<u>(515,048)</u>
所佔折算一間海外聯營公司之匯兌差額	<u>(43)</u>	<u>(1,482)</u>
折算海外業務之匯兌差額	<u>21,485</u>	<u>(66,860)</u>
有關出售附屬公司之調整：		
可供出售財務資產	(2,715)	—
折算海外業務之匯兌差額	202	7
所得稅影響	<u>327</u>	<u>—</u>
	<u>(2,186)</u>	<u>7</u>
於其後期間可重新分類至損益表之其他全面虧損淨額及 年內其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(158,721)</u>	<u>(581,147)</u>
年內全面收入總額	<u><u>47,182</u></u>	<u><u>84,248</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	50,698	73,684
非控股權益	<u>(3,516)</u>	<u>10,564</u>
	<u><u>47,182</u></u>	<u><u>84,248</u></u>

<sup>(1)</sup> 參閱附註12

# 綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列) <sup>(1)</sup>
<b>非流動資產</b>			
商譽		—	71,485
固定資產		48,566	65,327
投資物業		119,340	245,178
於聯營公司之權益		456,824	439,456
於合營企業之權益	6	9,186,042	8,053,618
可供出售財務資產		6,039	88,904
貸款及墊款		—	111,256
其他財務資產		25,295	—
		<u>9,842,106</u>	<u>9,075,224</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		141,350	115,571
發展中物業		28,613	816,766
貸款及墊款		15,917	280,847
應收賬款、預付款項及按金	10	143,949	119,355
可供出售財務資產		—	24,047
按公平值列入損益表之財務資產		44,173	108,760
可收回稅項		13	223
客戶之信託銀行結餘		295,784	324,982
受限制現金		1,004	70,099
國庫票據		—	38,800
現金及銀行結餘		904,015	1,748,980
		<u>1,574,818</u>	<u>3,648,430</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		—	464,542
應付賬款、應計款項及已收按金	11	698,460	935,700
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		—	444,582
應付稅項		114,357	296,220
		<u>812,817</u>	<u>2,141,044</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>762,001</u>	<u>1,507,386</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>10,604,107</u>	<u>10,582,610</u>

<sup>(1)</sup> 參閱附註12

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列) <sup>(1)</sup>
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>23,526</u>	<u>50,742</u>
資產淨值	<u><b>10,580,581</b></u>	<u>10,531,868</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	1,998,280	1,998,280
儲備	<u>8,502,720</u>	<u>8,426,489</u>
	<b>10,501,000</b>	10,424,769
非控股權益	<u>79,581</u>	<u>107,099</u>
	<u><b>10,580,581</b></u>	<u>10,531,868</u>

<sup>(1)</sup> 參閱附註12

附註：

## 1. 編製基準

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

編製本財務資料所採納之會計政策及計算方法，乃與本集團截至二零一五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計算方法符合一致，惟採納本全年業績附註2所披露之經修訂香港財務報告準則則除外。

## 2. 會計政策之變動

本集團已於本年度首次採納以下經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第19號之修訂	定額福利計劃：僱員供款
二零一零至二零一二年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂
二零一一至二零一三年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂

採納上文經修訂準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況並無重大影響。

本集團並無於截至二零一六年三月三十一日止年度採納任何已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

### 3. 收入

收入指租金收入總額、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之總和。

本集團之收入分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業租金收入	10,003	11,151
出售物業(附註)	1,225,954	116,509
利息收入	54,177	50,039
股息收入	3,228	3,532
企業融資及證券經紀	18,603	20,581
銀行業務	8,062	22,280
其他	6,847	4,587
	<u>1,326,874</u>	<u>228,679</u>

附註：截至二零一六年三月三十一日止年度來自出售物業之收入主要來自出售已於本年度竣工之澳門物業發展項目之物業(二零一五年一出售北京物業發展項目之物業)。

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(「澳門華人銀行」)所得之收入。

於二零一五年七月，本集團完成出售澳門華人銀行合共49%之股本權益(「首次出售事項」)，並已與買方及澳門華人銀行訂立股東協議(「股東協議」)，以(其中包括)規管澳門華人銀行股東間之關係。由於董事會之組成及董事會議之法定人數有所變動，澳門華人銀行自此已成為本集團之合營企業。截至完成首次出售事項之銀行業務應佔收入分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息收入	6,791	18,566
佣金收入	1,271	3,714
	<u>8,062</u>	<u>22,280</u>

#### 4. 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；及
- (g) 「其他」分部主要包括發展電腦硬件及軟件、放款、提供項目及基金管理以及投資顧問服務。

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。

截至二零一六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	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入									
外來	51,147	1,225,954	10,836	5,149	18,603	8,062	7,123	—	1,326,874
分部間	—	—	—	—	—	—	464	(464)	—
總計	<u>51,147</u>	<u>1,225,954</u>	<u>10,836</u>	<u>5,149</u>	<u>18,603</u>	<u>8,062</u>	<u>7,587</u>	<u>(464)</u>	<u>1,326,874</u>
分部業績	<u>75,439</u>	<u>391,781</u>	<u>10,638</u>	<u>(1,448)</u>	<u>(8,799)</u>	<u>216,085</u>	<u>(5,440)</u>	<u>(464)</u>	<u>677,792</u>
						(附註(a))			
未分配之企業開支									(90,301)
融資成本									(388)
所佔聯營公司業績	—	8,534	—	—	—	—	(84)	—	8,450
所佔合營企業業績	(306,288)	953	—	—	—	(12,662)	—	—	(317,997)
除稅前溢利									<u>277,556</u>
分部資產	151,988	254,984	847,595	68,979	357,768	25,295	8,939	—	1,715,548
於聯營公司之權益	6,465	450,341	—	—	—	—	18	—	456,824
於合營企業之權益	8,940,899	9,746	—	—	—	235,397	—	—	9,186,042
未分配資產									58,510
資產總值									<u>11,416,924</u>
分部負債	4,942	48,274	—	—	339,080	270,630	5,460	—	668,386
未分配負債									167,957
負債總額									<u>836,343</u>
其他分部資料：									
資本開支(附註(b))	—	8	—	—	12	999	55	—	1,074
折舊	(92)	(156)	—	—	(1,095)	(504)	(65)	—	(1,912)
利息收入	41,144	—	10,836	1,921	—	6,791	276	—	60,968
融資成本	—	—	—	—	(29)	—	—	—	(29)
出售一間附屬公司之收益	—	—	—	—	—	202,355	—	—	202,355
出售可供出售財務資產之收益	—	—	—	1,872	—	—	—	—	1,872
下列項目之減值虧損撥備撥回/ (撥備)：									
一間合營企業	—	2,076	—	—	—	—	—	—	2,076
發展中物業	—	(134)	—	—	—	—	—	—	(134)
持作銷售之物業	310	—	—	—	—	—	—	—	310
貸款及應收賬款	—	—	—	—	(282)	(779)	—	—	(1,061)
按公平值列入損益表之									
財務工具之公平值									
收益/(虧損)淨額	—	—	—	(6,248)	—	12,709	—	—	6,461
投資物業之公平值收益淨額	29,193	—	—	—	—	—	—	—	29,193
未分配項目：									
資本開支(附註(b))									344
折舊									(6,055)
融資成本									(388)

截至二零一五年三月三十一日止年度(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	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入									
外來	11,151	116,509	37,564	9,875	20,581	22,280	10,719	—	228,679
分部間	—	—	—	—	—	—	1,366	(1,366)	—
總計	<u>11,151</u>	<u>116,509</u>	<u>37,564</u>	<u>9,875</u>	<u>20,581</u>	<u>22,280</u>	<u>12,085</u>	<u>(1,366)</u>	<u>228,679</u>
分部業績	<u>35,548</u>	<u>38,624</u>	<u>37,398</u>	<u>(7,738)</u>	<u>(10,045)</u>	<u>2,104</u>	<u>(9,407)</u>	<u>(1,366)</u>	85,118
						(附註(a))			
未分配之企業開支									(61,398)
融資成本									(3,456)
所佔聯營公司業績	—	17,916	—	—	—	—	(14,954)	—	2,962
所佔合營企業業績	660,109	15,725	—	—	—	—	—	—	675,834
除稅前溢利									<u>699,060</u>
分部資產	266,825	1,061,111	1,717,948	221,710	378,315	510,223	10,597	—	4,166,729
於聯營公司之權益	6,180	433,276	—	—	—	—	—	—	439,456
於合營企業之權益	8,039,381	14,237	—	—	—	—	—	—	8,053,618
未分配資產									63,851
資產總值									<u>12,723,654</u>
分部負債	4,129	571,573	—	—	336,253	450,669	5,041	—	1,367,665
未分配負債									824,121
負債總額									<u>2,191,786</u>
其他分部資料：									
資本開支(附註(b))	129	160	—	—	1,909	427	188	—	2,813
折舊	(199)	(244)	—	—	(1,044)	(1,301)	(43)	—	(2,831)
利息收入	—	—	37,564	6,186	—	18,566	6,289	—	68,605
融資成本	—	—	—	—	(22)	—	—	—	(22)
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	—	—	501	—	501
出售一項投資物業之收益	395	—	—	—	—	—	—	—	395
下列項目之減值虧損撥備撥回/ (撥備)：									
一間聯營公司	—	—	—	—	—	—	(6,986)	—	(6,986)
一間合營企業	—	233	—	—	—	—	—	—	233
可供出售財務資產	—	—	—	(3,187)	—	—	—	—	(3,187)
發展中物業	—	(248)	—	—	—	—	—	—	(248)
持作銷售之物業	465	—	—	—	—	—	—	—	465
貸款及應收賬款	—	—	—	—	724	(487)	(2,572)	—	(2,335)
按公平值列入損益表之									
財務資產之公平值									
虧損淨額	—	—	—	(9,464)	—	—	—	—	(9,464)
投資物業之公平值收益淨額	31,555	—	—	—	—	—	—	—	31,555
未分配項目：									
資本開支(附註(b))									52,402
折舊									(4,138)
融資成本									(3,456)

附註：

(a) 該款項包括出售一間附屬公司之收益202,355,000港元(二零一五年一無)。

(b) 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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	24,235	28,301
澳門	1,213,943	27,875
中國大陸	37,301	157,699
新加坡共和國	46,922	9,466
其他	4,473	5,338
	<u>1,326,874</u>	<u>228,679</u>

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

### (b) 非流動資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
香港	2,426	4,334
澳門	235,397	203,233
中國大陸	83,119	90,123
新加坡共和國	9,446,216	8,536,206
其他	43,614	41,168
	<u>9,810,772</u>	<u>8,875,064</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

截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，概無單一客戶之收入佔總收入10%或以上。

## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售成本：		
已售物業成本(附註)	(815,243)	(60,286)
其他	(12,314)	(15,681)
	<u>(827,557)</u>	<u>(75,967)</u>
利息收入：		
可供出售財務資產	1,921	6,186
貸款及墊款	41,420	6,289
銀行業務	6,791	18,566
其他	10,836	37,564
公平值收益／(虧損)淨額：		
按公平值列入損益表之財務資產	(6,248)	(9,464)
衍生財務工具	12,709	—
出售下列項目之收益：		
可供出售財務資產	1,872	—
一項投資物業	—	395
下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)：		
一間合營企業	2,076	233
可供出售財務資產	—	(3,187)
發展中物業	(134)	(248)
持作銷售之物業	310	465
貸款及應收賬款	(1,061)	(2,335)
銀行業務產生之利息開支	(1,928)	(5,121)
折舊	(7,967)	(6,969)
匯兌虧損—淨額	<u>(13,841)</u>	<u>(6,853)</u>

附註：截至二零一六年三月三十一日止年度之金額主要為已於年內竣工之一項澳門物業發展項目之已售物業成本(二零一五年—一項北京物業發展項目之已售物業成本)。

## 6. 所佔合營企業業績／於合營企業之權益

於二零一六年三月三十一日，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8,940,899,000港元(二零一五年—8,039,381,000港元(經重列)，詳情於本全年業績附註12內披露)。LAAPL為就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。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團於LAAPL之所佔虧損約為306,288,000港元(二零一五年—所佔溢利660,109,000港元(經重列)，詳情於本全年業績附註12內披露)。年內確認之所佔虧損主要來自一個發展中物業之減值虧損、收購一間附屬公司所產生之商譽之減值虧損及合營企業產生之融資成本。截至二零一五年三月三十一日止年度之經重列所佔溢利主要來自物業及投資組合公平值收益淨額、物業發展項目竣工後來自預售單位之溢利及所佔其合營企業於去年內購入一間上市公司股份之來自議價收購之收益。

## 7. 所得稅

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港：		
年內支出	—	—
海外：		
年內支出	80,473	89,192
往年超額撥備	—	(537)
遞延	(8,820)	(54,990)
	<u>71,653</u>	<u>33,665</u>
年內支出總額	<u>71,653</u>	<u>33,665</u>

香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%（二零一五年—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。

## 8. 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（二零一五年—約1,998,280,000股普通股）計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利

截至二零一六年及二零一五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。

## 9. 分派／股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已宣派之中期分派—每股普通股1港仙 (二零一五年—1港仙)	19,983	19,983
擬派之末期股息—每股普通股2港仙 (二零一五年—末期分派每股普通股2港仙)	<u>39,966</u>	<u>39,966</u>
	<u>59,949</u>	<u>59,949</u>

年內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。

## 10. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	10,580	10,293
30日以內	32,200	19,849
31至60日	—	37
	<u>42,780</u>	<u>30,179</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。

## 11. 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就須待澳門金融管理局批准之進一步出售澳門華人銀行31%股權而收取之按金270,630,000港元(二零一五年一無)、於年內竣工之澳門物業發展項目之已收銷售按金1,515,000港元(二零一五年一426,706,000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336,481,000港元(二零一五年一333,434,000港元)。於二零一六年三月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為295,784,000港元(二零一五年一324,982,000港元)。

應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	288,677	308,577
30日以內	47,856	24,857
	<u>336,533</u>	<u>333,434</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。

## 12. 比較數字

於二零一五年二月，LAAPL(本集團一間主要合營企業)之附屬公司OUE之合營企業收購一間上市公司之股權(「收購事項」)。於二零一五年三月三十一日，就有關收購事項之購買價分配檢討尚未完成。於截至二零一六年三月三十一日止年度內，該購買價分配檢討已完成，而OUE就收購事項錄得所佔來自議價收購之收益。此來自議價收購之收益為所收購資產及負債之公平值超出已付代價之部份。

因此，本集團作出若干調整，以追溯調整收購事項之影響，導致截至二零一五年三月三十一日止年度綜合損益表內所佔合營企業之溢利及權益持有人應佔溢利淨額增加291,048,000港元，以及本集團於二零一五年三月三十一日綜合財務狀況表內於合營企業之權益增加285,609,000港元及匯兌均衡儲備減少5,439,000港元。因此，本公司權益持有人應佔權益於二零一五年三月三十一日增加285,609,000港元，以及本公司權益持有人應佔每股盈利於截至二零一五年三月三十一日止年度增加14.6港仙。

此外，為與本年度之呈報及披露方式一致，若干比較數字已經重新分類及重列。

## 13. 報告期後事項

於二零一六年三月，本公司已訂立承諾書，據此(其中包括)本公司同意其或其全資附屬公司將提供資金予LAAPL之若干附屬公司(「該等LAAPL附屬公司」)，讓彼等悉數承購彼等各自於OUE Hospitality Trust(「OUE H-Trust」)供股(「OUE H-Trust供股」)項下之配額，認購總額約為18,400,000坡元(約相等於105,600,000港元)。OUE H-Trust為在新加坡證券交易所有限公司主板上市之LAAPL之附屬公司。

為提供該等LAAPL附屬公司於OUE H-Trust供股項下所需之資金，於二零一六年三月，本公司之全資附屬公司(「該HKC附屬公司」)已分別與該等LAAPL附屬公司訂立可轉換貸款協議(「該等可轉換貸款協議」)，以向該等LAAPL附屬公司提供總額約18,400,000坡元(約相等於105,600,000港元)之貸款融資(「該等可轉換貸款」)。該等可轉換貸款已於報告期結束後由該等LAAPL附屬公司提取。

於二零一六年四月，OUE H-Trust供股已成功完成，而該等LAAPL附屬公司已獲發行OUE H-Trust供股項下彼等獲分配之OUE H-Trust之新合訂證券。其後，該等LAAPL附屬公司已根據該等可轉換貸款協議之條款行使彼等各自於該等可轉換貸款協議項下之轉換權，並透過將彼等所收到OUE H-Trust供股項下之全部OUE H-Trust新合訂證券轉讓予該HKC附屬公司，悉數償還該等可轉換貸款之未償還金額。

## 業務回顧

### 概覽

踏入二零一五年第二季，環球金融市場波動大幅加劇。全球經濟前景被眾多不明朗因素所籠罩，當中包括低商品價格、美國聯邦儲備局「拖延」美國加息步伐、中國大陸之經濟前景黯淡以及各區地緣政治局勢緊張情況不斷加劇。美國聯邦儲備局最終在二零一五年十二月底調高息率。總體而言，環球股票市場不穩對整體經濟環境構成不利影響、中國大陸之股票市場出現大幅調整及人民幣貶值，削弱區內投資者信心。

儘管國家統計局公佈之投資及出口數據均未如理想，惟中國大陸之經濟表現在區內持續領先。二零一五年國內生產總值錄得6.9%之增幅，為過去二十五年以來最低水平。雖然中央政府已作出果斷回應，並及時採取干預政策以穩定市場，但中國大陸之經濟增長速度仍進一步減慢。

從正面來看，歐洲央行、日本及中國大陸等地採用量化寬鬆措施，加上現時之低息率及資金充裕環境，均有助亞洲區維持較為穩定之經濟環境。

### 年度業績

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度（「本年度」）錄得股東應佔綜合溢利約204,000,000港元，而截至二零一五年三月三十一日止年度（「上一年度」或「二零一五年」）則錄得綜合溢利約655,000,000港元（如下文所述經重列）。該溢利主要來自本年度內本集團一項物業發展項目竣工及出售於一間附屬公司之股本權益後確認溢利，並抵銷主要因本年度內合營企業一項發展物業之減值虧損、因合營企業購入一間附屬公司而產生之商譽減值虧損以及合營企業產生之融資成本而分佔合營企業業績之虧損所致。

於本年度，OUE Limited（「OUE」，連同其附屬公司，統稱「OUE集團」，由本公司一間主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited（「LAAPL」）持有）完成一項有關其合營企業於上一年度購入一間上市公司股份之購買價分配檢討，並錄得來自議價收購之所佔收益。因此，本公司所佔LAAPL之溢利已由上一年度之369,000,000港元追溯調整至660,000,000港元，經調整後，本公司權益持有人應佔溢利淨額為655,000,000港元。

本年度收入增加至1,327,000,000港元（二零一五年—229,000,000港元），主要來自出售於本年度內竣工之一項澳門發展項目物業所帶來之收入。

## 物業發展

該分部於本年度分別錄得收入及溢利淨額1,226,000,000港元(二零一五年—117,000,000港元)及392,000,000港元(二零一五年—39,000,000港元)，主要來自完成出售「亮點」之物業。

位於澳門海邊馬路83號之「亮點」為一項住宅物業發展項目，本集團擁有該項目100%之權益。「亮點」之地盤面積約為3,398平方米，已發展成311個住宅單位，可銷售總面積約為26,025平方米。「亮點」已於二零一五年六月取得入伙紙。於二零一六年三月三十一日，只有5個住宅單位及部分車位尚未售出。

## 物業投資

本公司一間主要合營企業LAAPL為持有新加坡上市公司OUE控股權益之公司，OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運。OUE集團自其優質物業取得龐大及穩定之經常性收入。於新加坡之華聯城之資產優化措施正在進行中。位於地標U.S. Bank Tower高層之OUE Skyspace LA已於二零一六年六月開幕，為加州最高之開放式觀景平台。OUE Skyspace LA為OUE領導進行之綜合資產優化工程之一部分，以將於二零一三年收購之U.S. Bank Tower由一座商業大廈改造成一個充滿活力之商業、社區及旅遊熱點。於二零一六年三月三十一日，LAAPL擁有OUE合共約68.52%之股本權益。

OUE於二零一三年成立房地產投資信託OUE Hospitality Trust(「OUE H-Trust」)，該項信託於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市，其組合包括位於新加坡之新加坡文華大酒店、文華購物廊及樟宜機場皇冠假日酒店(「樟宜機場酒店」)。於二零一六年三月三十一日，LAAPL及其附屬公司持有OUE H-Trust已發行合訂證券單位總數約42.87%。

於二零一六年三月，OUE H-Trust成功進行涉及發行441,901,257份OUE H-Trust新合訂證券(「供股合訂證券」)之包銷及可棄權供股(「供股」)，供股比率為每持有100份現有合訂證券可獲配發33份新合訂證券，供股價為每供股單位0.54坡元，以籌集資金約238,600,000坡元。OUE H-Trust主要運用供股所得款項於撥支收購樟宜機場酒店之擴建項目及用作營運資金。供股已於二零一六年四月完成。LAAPL、OUE及本公司一間同系附屬公司悉數承購彼等各自按比例獲分配之供股合訂證券。本集團於二零一六年四月透過可轉換免息貸款，向LAAPL提供資金，作支付認購金額約18,000,000坡元，以換取LAAPL根據供股認購之OUE H-Trust合訂證券(「可轉換貸款」)。於供股完成後，可轉換貸款之轉換權獲行使，以悉數結清可轉換貸款。

由OUE於二零一四年初成立之OUE Commercial Real Estate Investment Trust (「OUE C-REIT」)於新交所主板上市，其物業組合包括位於新加坡之華聯海灣大廈及第壹萊佛士坊以及位於上海之力寶廣場之物業。其物業組合之出租率甚高，並已於二零一五年十月完成收購第壹萊佛士坊之額外間接權益。於二零一六年三月三十一日，OUE集團持有OUE C-REIT已發行單位總數約64.98%。

於二零一五年五月，本集團墊付一項54,000,000坡元之貸款予LAAPL之一間附屬公司(「該LAAPL附屬公司」)，並按其於LAAPL之現有權益比例認購LAAPL之股本，代價為23,000,000坡元。此外，本集團於本年度進一步向該LAAPL附屬公司墊付合共147,000,000坡元之貸款。因此，本集團於本年度合共注資約1,200,000,000港元。該等所得款項已全數用於償還LAAPL之部分債務及用作營運資金。於本年度，本集團自LAAPL之投資錄得所佔虧損306,000,000港元(二零一五年-溢利660,000,000港元(經重列))。本年度確認之所佔虧損主要來自一項發展中物業之減值虧損、購入一間附屬公司而產生之商譽減值虧損及合營企業產生之融資成本。此外，於本年度，受OUE可供出售財務資產之公平值減少所影響，本集團於本年度所佔之投資儲備減少179,000,000港元(二零一五年-增加25,000,000港元)。於LAAPL之權益總額由二零一五年三月三十一日之8,000,000,000港元(經重列)增加至二零一六年三月三十一日之8,900,000,000港元。

本年度物業投資業務分部收入總額為51,000,000港元(二零一五年-11,000,000港元)。連同本年度投資物業之公平值收益淨額29,000,000港元(二零一五年-32,000,000港元)，本年度未包括本集團合營企業之業績前之分部溢利增加至75,000,000港元(二零一五年-36,000,000港元)。

## 銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)，一間澳門持牌銀行及為本公司過往之全資附屬公司)於本年度表現維持平穩。

於二零一五年七月，本集團完成向南粵(集團)有限公司(「南粵」)及楊俊先生(「楊先生」)(合稱「買方」)出售澳門華人銀行合共49%之股本權益，總代價為441,000,000澳門元(「首次出售事項」)。於首次出售事項完成後，本集團擁有澳門華人銀行已發行股本之51%，並已與買方及澳門華人銀行訂立股東協議(「股東協議」)，以(其中包括)規管澳門華人銀行股東間之關係。訂立股東協議後，由於澳門華人銀行董事會之組成及董事會議法定人數之變動以及其他條款，並按照現行之會計準則，澳門華人銀行已列作本公司之一間合營企業入賬，而其業績、資產及負債不再於本公司之賬目中綜合入賬，儘管根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，澳門華人銀行繼續為本公司之一間附屬公司。

誠如股東協議規定，倘本集團持有澳門華人銀行已發行股本之20%或以下，本集團將享有出售選擇權，可要求南粵購買本集團持有之所有澳門華人銀行餘下之股份(「出售選擇權」)。出售選擇權可自本集團於澳門華人銀行之持股權益成為20%或以下當日起計五年期間內隨時行使。出售選擇權之公平值25,000,000港元已計入綜合財務狀況表「其他財務資產」內。

於本年度，本集團確認出售附屬公司之收益202,000,000港元(已計及出售選擇權於完成日期之公平值)。

此外，於首次出售事項完成時，本集團訂立一項貸款協議(「貸款協議」)，據此，本集團獲南粵及黃嘉豪先生(「黃先生」)墊付總金額為279,000,000澳門元之無抵押貸款，為期十年。本集團可全權酌情(i)以現金償還貸款；或(ii)透過向南粵及黃先生轉讓澳門華人銀行之31%股本權益之方式抵銷貸款金額。

於二零一五年十月，本集團就向南粵及黃先生進一步出售於澳門華人銀行之31%股本權益訂立買賣協議(「第二次出售事項協議」)，總代價為279,000,000澳門元(「第二次出售事項」)。第二次出售事項須待取得澳門金融管理局之批准後方告落實。第二次出售事項完成後，本集團將擁有澳門華人銀行已發行股本之20%。

簽訂第二次出售事項協議後，南粵及黃先生已透過抵銷貸款協議項下之未償還貸款金額悉數支付總代價作為按金。於簽訂第二次出售事項協議後，貸款協議已根據其條款予以終止。

### 財務及證券投資

財務及證券投資業務於本年度錄得總收入16,000,000港元(二零一五年-47,000,000港元)，主要來自投資組合收取之利息及股息收入。本集團審慎管理其投資組合，並尋求機會提升收益率及獲取盈利。然而，由於全球股票市場於二零一五年第三季度大幅下滑，本集團於其投資組合錄得公平值虧損淨額。因此，財務及證券投資業務於本年度錄得溢利淨額9,000,000港元(二零一五年-30,000,000港元)。

## 企業融資及證券經紀

力寶證券控股有限公司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。

香港及中國大陸股票市場反覆波動，令本地企業融資及證券經紀業務之營商環境充滿挑戰。本地股票市場前景將取決於中國大陸之市況及全球之經濟發展。此分部於本年度錄得收入19,000,000港元(二零一五年-21,000,000港元)，而此分部於本年度之虧損為9,000,000港元(二零一五年-10,000,000港元)。

## 財務狀況

本集團之財務狀況仍然穩健。於二零一六年三月三十一日，其資產總值減少至11,400,000,000港元(二零一五年-12,700,000,000港元(經重列))。與物業有關之資產維持於9,800,000,000港元(二零一五年-9,800,000,000港元(經重列))，佔資產總值之86%(二零一五年-77%)。本集團維持充裕之現金狀況。於二零一六年三月三十一日，現金及銀行結餘總額為900,000,000港元(二零一五年-1,700,000,000港元)。於報告期結束時，流動比率上升至1.9(二零一五年-1.7)。

於二零一五年三月三十一日，銀行及其他貸款總額為465,000,000港元。本集團於本年度已悉數償還所有未償還銀行及其他貸款。

於二零一六年三月三十一日，本集團之權益持有人應佔資產淨值仍然穩健，為10,500,000,000港元(二零一五年-10,400,000,000港元(經重列))，相等於每股5.3港元(二零一五年-每股5.2港元(經重列))。

本集團監察其資產及負債之外匯持倉，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。

為了獲取可供本集團之證券經紀業務使用之銀行透支額度，1,000,000港元之銀行存款已於二零一六年三月三十一日予以抵押。於報告期結束時尚未動用該透支額度。除上文所述者外，於本年度末，本公司及其附屬公司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。於二零一五年三月三十一日，本集團有關澳門華人銀行之或然負債約為36,000,000港元，包括擔保及其他背書約34,000,000港元及代表客戶之信用狀負債約2,000,000港元。根據現行之會計準則，澳門華人銀行於首次出售事項後不再為本公司之附屬公司，並已成為本集團之一間合營企業。

於二零一六年三月三十一日，本集團之承擔為116,000,000港元，主要與授予本集團若干合營企業之可轉換貸款有關。於二零一五年三月三十一日之承擔123,000,000港元主要來自本集團之物業發展項目。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

於二零一六年三月三十一日，本集團有95名僱員(二零一五年—160名僱員)。於本年度計入損益表之員工成本(包括董事酬金)為54,000,000港元(二零一五年—67,000,000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

亞洲經濟前景仍然向好，但全球經濟前景卻被眾多不明朗因素所籠罩，當中包括美國加息之幅度及時間、中國大陸之經濟增長以及各區地緣政治局勢緊張之影響。英國決定脫離歐洲聯盟，為全球經濟及政治環境增加新的不明朗因素。冀望歐洲央行、日本及中國大陸等地所採用之量化寬鬆措施以及現時之低息率及資金充裕之環境將會帶來具彌補性正面影響，以助維持投資者信心及創造新商機。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。

## 分派／股息

董事已議決於即將舉行之股東週年大會(「2016年股東週年大會」)上，向股東建議派發截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股2港仙(二零一五年—末期分派每股2港仙)，為數約40,000,000港元(二零一五年—約40,000,000港元)。連同於二零一六年一月二十七日派付之中期分派每股1港仙(二零一五年—1港仙)，截至二零一六年三月三十一日止年度之分派／股息總額將為每股3港仙(二零一五年—3港仙)，為數約60,000,000港元(二零一五年—約60,000,000港元)。如在2016年股東週年大會上獲股東批准，末期股息將於二零一六年十月五日星期三或前後派付予於二零一六年九月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) 由二零一六年八月二十九日星期一至二零一六年九月一日星期四(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2016年股東週年大會並於會上表決之股東資格。為符合出席2016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，須於二零一六年八月二十六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) 由二零一六年九月十二日星期一至二零一六年九月十五日星期四(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，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於二零一六年九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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六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。

## 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二零一六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二零一六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二零一六年三月三十一日止年度(「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。

承董事會命  
香港華人有限公司  
行政總裁  
李聯煒

香港，二零一六年六月二十九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為李棕博士(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