

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。



LIPPO LIMITED

力寶有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：226)

全年業績

截至二零一四年三月三十一日止年度

力寶有限公司(「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	6,732,004	3,535,857
銷售成本		(3,557,304)	(1,825,894)
溢利總額		3,174,700	1,709,963
行政開支		(983,119)	(1,155,213)
其他經營開支		(591,528)	(636,464)
投資物業之公平值收益		46,511	554,728
出售可供出售投資物業之收益		200,170	69,491
出售可供出售投資物業之收益		132,511	19,531
視作出售一聯營公司之虧損		-	68,282
按公平值列入損益表之財務工具之虧損淨額		-	24,065
減：無形資產及固定資產之減值虧損撥備		(67,559)	(61,528)
減：無形資產		(61,667)	(31,085)
減：勘探及評估資產		(3,879)	(27,419)
減：固定資產		(27,288)	(2,088)
減：聯營公司財務資產		(28,589)	(36,771)
減：可供出售財務資產		(14,290)	(44,693)
減：勘探及評估資產		-	(26,117)
減：融資成本		(121,334)	(126,614)
減：所佔聯營公司業績		(42,846)	60,528
減：所佔合營企業業績	4	(342,458)	(276,368)
除稅前溢利	5	1,269,335	16,890
所得稅	6	(892,666)	(53,906)
年內／期內溢利／(虧損)		376,669	(37,016)

	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)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		112,173	(10,002)
非控股權益		264,496	(27,014)
		<u>376,669</u>	<u>(37,016)</u>
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	7		
基本		<u>23</u>	<u>(2)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>(2)</u>

有關年內／期內應派及擬派股息之詳情，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)	376,669	(37,016)
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	(6,075)	87,256
出售之調整	(118,591)	(14,893)
有關出售一間附屬公司之調整	-	(78,020)
所得稅影響	2,428	(1,635)
	<u>(122,238)</u>	<u>(7,292)</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	(124,591)	298,599
	<u>(28,674)</u>	<u>408,573</u>
折算海外業務之匯兌差額	11,792	91,877
有關出售海外附屬公司之調整	(260,392)	-
有關視作出售一間海外聯營公司之調整	-	10,504
有關終止確認一間海外聯營公司之調整	-	61,365
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	<u>(399,512)</u>	<u>565,027</u>
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	<u>-</u>	<u>7,819</u>
年內／期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	<u>(399,512)</u>	<u>572,846</u>
年內／期內全面收入／(虧損)總額	<u>(22,843)</u>	<u>535,830</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(147,492)	303,691
非控股權益	124,649	232,139
	<u>(22,843)</u>	<u>535,830</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	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)
非流動資產				
無形資產		559,710	647,298	673,436
勘探及評估資產		95,295	97,345	127,440
固定資產		358,936	400,440	478,695
投資物業		2,353,558	4,721,327	4,688,129
於聯營公司之權益		568,601	858,040	665,930
於合營企業之權益		8,062,203	8,356,571	8,376,428
持至到期日財務資產		-	-	27,265
可供出售財務資產		222,527	396,283	494,983
貸款及墊款		91,151	65,321	41,541
應收賬款、預付款項及按金	9	65,006	51,310	41,112
其他財務資產		-	17,639	-
遞延稅項資產		6,708	6,106	4,363
		12,383,695	15,617,680	15,619,322
流動資產				
持作銷售之物業		186,370	23,033	77,882
發展中物業		1,186,341	2,724,676	1,465,655
發展中物業之已付按金		-	-	192,624
存貨		280,884	212,980	218,995
貸款及墊款		276,447	267,160	204,678
應收賬款、預付款項及按金	9	654,430	860,219	576,521
可供出售財務資產		3,753	-	-
按公平值列入損益表之財務資產		347,888	588,619	471,771
其他財務資產		-	7,275	18,625
可收回稅項		9,373	5,437	12,222
客戶之信託銀行結餘		311,353	356,002	550,716
受限制現金		198,112	1,120,567	501,246
國庫票據		33,950	9,700	-
現金及銀行結餘		4,066,923	2,538,321	1,500,201
		7,555,824	8,713,989	5,791,136
流動負債				
銀行及其他貸款		1,207,297	653,368	633,836
應付賬款、應計款項及已收按金	10	1,737,248	4,227,889	2,133,610
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		332,180	266,786	120,225
其他財務負債		15,998	35,713	-
應付稅項		780,811	71,524	197,270
		4,073,534	5,255,280	3,084,941
流動資產淨值		3,482,290	3,458,709	2,706,195
資產總值減流動負債		15,865,985	19,076,389	18,325,517

	附註	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		133,237	2,328,873	2,294,405
應付賬款、應計款項及已收按金	10	29,068	25,080	12,360
其他財務負債		-	131,359	97,508
遞延稅項負債		221,427	736,026	594,648
		<u>383,732</u>	<u>3,221,338</u>	<u>2,998,921</u>
資產淨值		<u>15,482,253</u>	<u>15,855,051</u>	<u>15,326,596</u>
權益				
本公司權益持有人應佔權益				
已發行股本		986,598	49,316	50,044
儲備		7,644,563	8,799,246	8,448,142
		<u>8,631,161</u>	<u>8,848,562</u>	<u>8,498,186</u>
非控股權益		6,851,092	7,006,489	6,828,410
		<u>15,482,253</u>	<u>15,855,051</u>	<u>15,326,596</u>

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號以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號中對控制權之定義，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Auric Pacific Group Limited (「Auric」)，Asia Now Resources Corp. (「Asia Now」)及Lippo ASM Asia Property LP (「LAAP」)之權益之會計處理方式。

Auric乃一間於新加坡證券交易所有限公司上市之公司。本集團於Auric之權益(透過非全資附屬公司持有)於二零零六年二月由51.2%減少至49.3%，Auric因而被視為本集團之一間聯營公司，並以權益會計法入賬。經考慮本集團持有投票權之絕對規模及其他股東所擁有股權之相對規模及分散程度，本集團認為，根據香港財務報告準則第10號，其持有之股本權益足以維持對Auric之控制權。採納香港財務報告準則第10號後，Auric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。

Asia Now乃一間於加拿大TSX Venture Exchange上市之公司。本集團自二零一零年十一月起已持有Asia Now約49.9%已發行股本，Asia Now因而被視為本集團之一間聯營公司，並以權益會計法入賬。經考慮本集團持有投票權之絕對規模及其他股東所擁有股權之相對規模及分散程度，本集團認為，根據香港財務報告準則第10號，其持有之股本權益足以使其自二零一零年十一月起控制Asia Now。採納香港財務報告準則第10號後，Asia Now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。

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，並根據非控股權益所佔附屬公司淨資產之比例確認非控股權益。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	3,007,636
銷售成本增加	<u>(1,717,423)</u>
溢利總額增加	1,290,213
行政開支增加	(879,120)
其他經營開支增加	(390,409)
按公平值列入損益表之財務工具之公平值虧損淨額增加	(5,671)
無形資產減值虧損撥備增加	(31,085)
勘探及評估資產減值虧損撥備增加	(27,419)
固定資產減值虧損撥備增加	(2,088)
可供出售財務資產減值虧損撥備增加	(21,442)
勘探及評估資產撤減增加	(26,117)
融資成本增加	(18,176)
所佔聯營公司業績增加	265,074
所佔合營企業業績減少	<u>(276,069)</u>
除稅前溢利減少	(122,309)
所得稅開支減少	<u>104,983</u>
期內虧損增加	<u><u>(17,326)</u></u>
非控股權益應佔期內虧損增加	<u><u>(17,326)</u></u>
綜合全面收益表	
期內虧損增加	(17,326)
所佔聯營公司之其他全面收入減少	(405,059)
所佔合營企業之其他全面收入增加	408,573
折算海外業務之匯兌差額增加	<u>30,468</u>
期內全面收入總額增加	<u><u>16,656</u></u>
非控股權益應佔期內全面收入總額增加	<u><u>16,656</u></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		
非流動資產		
無形資產增加	575,813	601,951
勘探及評估資產增加	97,345	127,440
固定資產增加	249,793	207,683
於聯營公司之權益減少	(9,019,250)	(8,588,500)
於合營企業之權益增加	8,257,018	8,182,032
可供出售財務資產增加	52,085	87,067
應收賬款、預付款項及按金增加	51,310	41,112
遞延稅項資產增加	6,106	4,363
	<u>270,220</u>	<u>663,148</u>
流動資產		
存貨增加	212,980	218,995
應收賬款、預付款項及按金增加	402,382	410,002
按公平值列入損益表之財務資產增加	229,073	243,254
可收回稅項增加	5,437	12,222
受限制現金增加	33,204	34,951
現金及銀行結餘增加	410,812	414,659
	<u>1,293,888</u>	<u>1,334,083</u>
流動負債		
銀行及其他貸款增加	35,785	343,147
應付賬款、應計款項及已收按金增加	449,452	469,897
應付稅項增加	22,867	143,304
	<u>508,104</u>	<u>956,348</u>
非流動負債		
銀行及其他貸款增加	519	-
應付賬款、應計款項及已收按金增加	25,080	12,360
其他財務負債增加	98,919	97,508
遞延稅項負債增加	28,967	30,803
	<u>153,485</u>	<u>140,671</u>
資產淨值增加	<u>902,519</u>	<u>900,212</u>
非控股權益及權益增加	<u>902,519</u>	<u>900,212</u>

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、貨品及餐飲銷售收入、飲食中心經營費用收入、物業及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	189,952	274,267
物業發展(附註)	3,844,180	77,713
財務投資	50,298	22,742
證券投資	55,815	72,878
企業融資及證券經紀	28,905	41,828
銀行業務	19,344	19,124
貨品銷售	1,651,713	1,936,876
餐飲銷售	706,414	854,365
向飲食中心檔主收取之費用	130,198	165,012
其他	55,185	71,052
	<u>6,732,004</u>	<u>3,535,857</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) 食品業務分部主要包括分銷消費食品及非食品產品、食品生產及零售、餐廳及飲食中心營運管理；及
- (h) 「其他」分部主要包括礦產勘探、開採及提煉、發展電腦硬件及軟件、放款、提供物業、項目及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	食品業務 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	189,952	3,844,180	48,836	50,462	28,905	19,344	2,511,649	38,676	-	6,732,004
分部間	18,484	-	-	-	1,270	-	-	4,507	(24,261)	-
總計	<u>208,436</u>	<u>3,844,180</u>	<u>48,836</u>	<u>50,462</u>	<u>30,175</u>	<u>19,344</u>	<u>2,511,649</u>	<u>43,183</u>	<u>(24,261)</u>	<u>6,732,004</u>
分部業績	<u>396,002</u>	<u>1,629,848</u>	<u>48,716</u>	<u>98,295</u>	<u>(6,289)</u>	<u>1,848</u>	<u>(136,826)</u>	<u>(47,938)</u>	<u>(1,816)</u>	1,981,840
	(附註)									
未分配之企業開支										(208,395)
融資成本										(118,806)
所佔聯營公司業績	-	(39,508)	-	-	-	-	(31)	(3,307)	-	(42,846)
所佔合營企業業績	(528,275)	180,952	-	-	-	-	4,865	-	-	(342,458)
除稅前溢利										<u>1,269,335</u>
分部資產	2,536,461	1,677,556	3,673,513	528,507	417,333	446,050	1,858,428	126,601	(13,541)	11,250,908
於聯營公司之權益	7,841	504,988	-	-	-	-	1,708	54,064	-	568,601
於合營企業之權益	7,919,901	129,183	-	-	-	-	13,119	-	-	8,062,203
未分配資產										<u>57,807</u>
資產總值										<u>19,939,519</u>
分部負債	627,306	1,424,531	-	245,440	361,316	336,027	543,747	595,070	(2,019,233)	2,114,204
未分配負債										<u>2,343,062</u>
負債總額										<u>4,457,266</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	食品業務 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	274,267	77,713	20,334	32,272	41,828	19,124	3,016,857	53,462	-	3,535,857
分部間	22,872	-	-	-	-	-	-	9,811	(32,683)	-
總計	<u>297,139</u>	<u>77,713</u>	<u>20,334</u>	<u>32,272</u>	<u>41,828</u>	<u>19,124</u>	<u>3,016,857</u>	<u>63,273</u>	<u>(32,683)</u>	<u>3,535,857</u>
分部業績	<u>850,069</u>	<u>(62,786)</u>	<u>19,970</u>	<u>48,066</u>	<u>(14,770)</u>	<u>612</u>	<u>(19,657)</u>	<u>(114,231)</u>	<u>(9,129)</u>	698,144
	(附註)									
未分配之企業開支										(341,814)
融資成本										(123,600)
所佔聯營公司業績	-	53,204	-	-	-	-	-	7,324	-	60,528
所佔合營企業業績	(281,813)	(147)	-	-	-	-	5,620	(28)	-	(276,368)
除稅前溢利										<u>16,890</u>
分部資產	4,939,810	4,433,569	1,765,095	723,039	449,713	391,854	2,193,748	164,853	(1,829)	15,059,852
於聯營公司之權益	5,965	763,671	-	-	778	-	1,762	85,864	-	858,040
於合營企業之權益	8,323,598	20,611	-	-	-	-	12,362	-	-	8,356,571
未分配資產										<u>57,206</u>
資產總值										<u>24,331,669</u>
分部負債	537,680	3,515,006	-	511,458	387,826	274,927	602,818	658,317	(1,869,925)	4,618,107
未分配負債										<u>3,858,511</u>
負債總額										<u>8,476,618</u>

附註：該款項包括投資物業之公平值收益淨額46,511,000港元(截至二零一三年三月三十一日止期間—554,728,000港元)及出售附屬公司之收益203,718,000港元(截至二零一三年三月三十一日止期間—無)。

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	381,437	478,791
澳門	24,067	24,718
中國大陸	4,066,972	291,271
新加坡共和國	1,678,282	1,982,441
馬來西亞	565,735	705,737
其他	15,511	52,899
	6,732,004	3,535,857

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	1,609,857	1,224,228
澳門	159,488	153,280
中國大陸	895,220	3,683,285
新加坡共和國	9,121,208	9,728,064
馬來西亞	22,754	36,356
其他	210,227	277,451
	12,018,754	15,102,664

以上非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具及遞延稅項資產。

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」) 之所佔虧損約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為持有新加坡上市之公司OUE Limited (「OUE」，前稱Overseas Union Enterprise Limited) 之控制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

除稅前溢利已計入／(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	-	971
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
於首次確認時指定為按公平值列入損益表之 財務資產	2,165	33,280
貸款及墊款	8,670	1,932
銀行業務	17,032	14,847
其他	50,298	22,742
股息收入：		
上市投資	7,298	3,518
非上市投資	5,747	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	34,779	17,877
按公平值列入損益表之非上市財務資產	169	2,885
可供出售之上市財務資產	132,627	20,188
可供出售之非上市財務資產	(116)	(657)
持至到期日之上市財務資產	-	570
衍生財務工具	362	5,819
持作銷售之物業	-	15,798
批租土地及樓宇	-	8,826
其他固定資產項目	(139)	1,206
公平值收益／(虧損)淨額：		
按公平值列入損益表之上市財務資產	(58,163)	(28,425)
按公平值列入損益表之非上市財務資產	(1,513)	8,161
於首次確認時指定為按公平值列入損益表之 財務負債	691	(18,344)
衍生財務工具	(8,574)	(26,730)
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	(14,290)	(44,693)
合營企業	(14,645)	(2,219)
持作銷售之物業	1,086	465
發展中物業	-	(156)
存貨	(13,826)	(20,261)
呆壞賬	(1,371)	3,395
固定資產撇減	(2,695)	(7,878)
銀行業務產生之利息開支	(4,048)	(2,640)
折舊	(98,807)	(103,863)
無形資產攤銷	(17,267)	(21,868)
匯兌收益—淨額	8,281	14,275
已售存貨成本：		
物業	(2,091,234)	-
其他	(1,309,236)	(1,567,299)

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	4,417	8,932
往年超額撥備	(6,275)	(3,796)
遞延	319	2,090
	<u>(1,539)</u>	<u>7,226</u>
海外：		
年內／期內支出	921,305	47,018
往年超額撥備	(12,580)	(129,856)
遞延	(14,520)	129,518
	<u>894,205</u>	<u>46,680</u>
年內／期內支出總額	<u><u>892,666</u></u>	<u><u>53,906</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493,154,000股普通股（截至二零一三年三月三十一日止期間—496,694,000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. 股息

	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
已宣派之中期股息—每股普通股3港仙 (截至二零一三年三月三十一日止期間—3港仙)	14,795	14,955
擬派之末期股息—每股普通股10港仙 (截至二零一三年三月三十一日止期間—4港仙)	49,315	19,726
	<u>64,110</u>	<u>34,681</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。

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 (經重列)
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	45,580	30,993
30日以內	247,354	246,164
31至60日	78,187	57,747
61至90日	39,472	36,801
91至180日	13,661	13,167
超逾180日	117	1,094
	<u>424,371</u>	<u>385,966</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 (經重列)
未償還結餘之賬齡如下：		
按 要求償還	331,841	373,411
30日以內	207,908	234,940
31至60日	21,309	22,167
61至90日	16,769	8,531
91至180日	19,669	21,049
超逾180日	2,811	1,987
	<u>600,307</u>	<u>662,085</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112,000,000港元（上一期間一虧損10,000,000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

Auric Pacific Group Limited（「Auric」）及 Asia Now Resources Corp.（「Asia Now」）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，兩間公司被視為本集團之附屬公司。Auric為一間主要從事食品業務之新加坡上市公司，Asia Now則為一間從事礦床勘探業務之加拿大上市公司。該等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6,732,000,000港元（上一期間— 3,536,000,000港元，經重列）。物業投資及發展業務以及食品業務為本集團之主要收入來源，佔總營業額之60%（上一期間— 10%，經重列）及37%（上一期間— 85%，經重列）。

物業投資

物業投資業務繼續為本集團帶來穩定之經常性租金收入。本年度物業投資業務分部之總收入為208,000,000港元（上一期間— 297,000,000港元），主要來自位於香港及中國大陸之投資物業所產生之租金收入。

本集團不時對其資產進行策略性檢討，旨在為股東帶來最高回報。於二零一四年一月，力寶華潤有限公司（「力寶華潤」，本公司之上市附屬公司）完成向OUE Commercial Real Estate Investment Trust（「OUE C-REIT」），以最終現金代價約833,700,000港元，出售其一間擁有上海力寶廣場權益之附屬公司（「出售事項」），並確認出售附屬公司之收益204,000,000港元。OUE C-REIT為於OUE Limited（「OUE」，前稱Overseas Union Enterprise Limited，本集團一間於新加坡上市之主要合營企業）旗下於新加坡上市之房地產投資信託基金。完成出售事項後，本集團之投資物業於二零一四年三月三十一日減少至約2,400,000,000港元（二零一三年三月三十一日— 4,700,000,000港元）。

於二零一四年二月，本集團建議以總代價約283,000,000港元出售其位於香港之若干商業單位之權益。該項出售於二零一四年四月完成。

此外，本集團於本年度錄得投資物業重估收益淨額47,000,000港元，而上一期間則為555,000,000港元。因此，本年度之分部溢利減少至396,000,000港元(上一期間—850,000,000港元)。

本集團一間主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」)擁有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。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 C-REIT於新加坡上市，其初期組合包括上述位於上海之力寶廣場以及華聯海灣大廈。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上市後持有其重大股權，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，而有關於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7,800,000,000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—78,000,000港元)及溢

利1,630,000,000港元(上一期間一虧損63,000,000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1,200,000,000港元(二零一三年三月三十一日一2,700,000,000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。

本集團亦參與其他位於江蘇省淮安市及泰州市之發展項目(分別為「淮安市項目」及「泰州市項目」)。淮安市項目將發展為住宅、商業及零售綜合項目，而泰州市項目則為一個由聯排別墅及住宅分層單位組成之住宅項目。兩個項目之建築工程規劃已於本年度展開。

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(上一期間一125,000,000港元)，主要來自物業銷售。

本集團於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「MIDAN City項目」)擁有權益。MIDAN City項目為綜合物業項目，將發展為一個自給自足之社區，獲批准興建之樓面總面積約為3,000,000平方米。本集團於MIDAN City項目之權益為38.5%，該項目之市場推廣工作及銷售現正進行中。

食品業務

本集團食品業務主要由Auric及其附屬公司(「APG集團」)經營，APG集團則擁有Food Junction Holdings Limited(「Food Junction」)之控股權益。

於本年度，食品業務分部錄得收入2,512,000,000港元(上一期間一3,017,000,000港元，經重列)，主要來自暢銷消費品之批發及分銷，以及麵包店、咖啡店及酒館連鎖店之食品零售業務。由於工資成本、租金及原材料成本持續上漲，營商環境依然充滿挑戰。人力及租金之成本壓力預期不會於短期內緩和。

APG集團已進行業務檢討工作，以精簡表現欠佳之業務，並將焦點轉移至推動可持續之業務增長及溢利。

於二零一三年六月，APG集團提出自願無條件現金收購建議，以收購價現金每股0.255坡元收購Food Junction股本中全部已發行及已繳足普通股(庫存股份及APG集團已擁有、控制或同意收購之股份除外) (「收購建議」)。收購建議完成後，Food Junction於二零一三年十二月九日撤回其於新加坡證券交易所有限公司之上市地位。於二零一四年三月三十一日，APG集團持有Food Junction已發行股本約97.6%，有關購買Food Junction之額外權益之總代價約為69,000,000港元。撤回Food Junction上市地位可促使APG集團重整資源以利業務增長及提升營運效率。

此外，數家蒙受虧損之零售店舖於本年度終止營運，並錄得若干與關閉店舖有關之成本，包括無形資產及固定資產之減值虧損撥備。因此，本年度食品業務錄得分部虧損137,000,000港元(上一期間—20,000,000港元，經重列)。

APG集團持有其保薦之私募基金Auric Pacific Real Estate Fund (「該基金」)已發行可贖回優先股(「可贖回優先股」)總額60%及其唯一股份。於二零一零年，該基金收購結欠第三方(「前貸款人」)約218,000,000港元之夾層貸款，該貸款由一塊土地作抵押。該夾層貸款借款人於二零一二年違約。經多次磋商後，前貸款人之間接控股公司購入由該基金持有之所有可贖回優先股及APG集團持有之普通股，並結清所有逾期利息(違約利息除外)，問題才得以解決。出售事項於二零一三年五月完成，APG集團收到代價約131,000,000港元，約為該基金唯一投資之夾層貸款未償還本金額之60%。由於有關出售事項及上述業務重整產生之撥備，分部資產及分部負債分別減少至1,900,000,000港元(二零一三年三月三十一日—2,200,000,000港元，經重列)及500,000,000港元(二零一三年三月三十一日—600,000,000港元，經重列)。

財務及證券投資

本年度之財務及證券投資業務錄得收入99,000,000港元(上一期間—53,000,000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。

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。於本年度，本集團出售可供出售財務資產，並錄得收益133,000,000港元(上一期間—88,000,000港元，包括透過出售一間擁有財務資產之附屬公司而出售之可供出售財務資產)。

投資市場持續艱險，充滿不明朗因素，因而錄得未變現公平值虧損及減值撥備。然而，於本年度，財務及證券投資業務錄得溢利147,000,000港元(上一期間—68,000,000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Hongkong Chinese Limited(「HKC」，本公司之上市附屬公司)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)。

其他業務

Asia Now主要於中國大陸雲南省從事礦床勘探業務，目前專注於勘探北衙馬頭灣之地區。就雲南省哈播之勘探區，於本年度作出減值撥備4,000,000港元(上一期間—27,000,000港元)，以將勘探及評估資產之賬面值減至其預計可收回金額。

本集團多項投資之增長及復甦受已發展經濟體系之外在不明朗因素窒礙。此外，部份投資集中在處於早期發展階段之新產品或業務。市場認受性及來自其他競爭對手之競爭並不明朗，於本年度作出撥備約28,000,000港元(上一期間—37,000,000港元)。因此，其他業務分部錄得虧損48,000,000港元(上一期間—114,000,000港元，包括終止確認一間聯營公司之虧損61,000,000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20,000,000,000港元(二零一三年三月三十一日—24,300,000,000港元，經重列)。與物業有關之資產減少至12,800,000,000港元(二零一三年三月三十一日—18,500,000,000港元)，佔資產總值之64%(二零一三年三月三十一日—76%，經重列)。負債總額減少至4,500,000,000港元(二零一三年三月三十一日—8,500,000,000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1,341,000,000港元(二零一三年三月三十一日—2,982,000,000港元，經重列)。於二零一四年三月三十一日之銀行貸款為1,337,000,000港元(二零一三年三月三十一日—2,981,000,000港元，經重列)，包括有抵押銀行貸款1,296,000,000港元及無抵押銀行貸款41,000,000港元(二零一三年三月三十一日—有抵押銀行貸款2,948,000,000港元及無抵押銀行貸款33,000,000港元，經重列)，均以港元、人民幣及馬來西亞吉特計值。有抵押銀行貸款以本集團之若干物業、若干附屬公司之股份及若干銀行存款作抵押。

本集團於適當時候會利用利率掉期更改其貸款之利率特性，以限制利率風險。於二零一四年三月三十一日，本集團全部銀行貸款按浮息計息(二零一三年三月三十一日—25%之銀行貸款按定息實際計息，其餘則按浮息計息)。本集團對若干廠房及設備有融資租賃責任，於二零一四年三月三十一日為4,000,000港元(二零一三年三月三十一日—1,000,000港元，經重列)。該等責任以租賃廠房及設備之權利作抵押。於二零一四年三月三十一日，約90%(二零一三年三月三十一日—22%，經重列)之銀行及其他貸款須於一年內償還。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11.4%(二零一三年三月三十一日—24.0%，經重列)。

本集團之權益持有人應佔資產淨值仍然穩健，達至8,600,000,000港元(二零一三年三月三十一日—8,800,000,000港元)，相等於每股17.5港元(二零一三年三月三十一日—每股17.9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，會利用其他對沖工具，包括遠期合約、掉期及貨幣貸款，以管理外匯風險。

年內本公司為一間合營企業提供為期一年以100,000,000美元為上限之擔保，保證其應付貿易賬款之付款責任。此外，於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行擔保約40,000,000港元(二零一三年三月三十一日—44,000,000港元，經重列)，作為替代食品業務營運場所之租金、保安及公用開支按金。約84%(二零一三年三月三十一日—93%，經重列)銀行擔保以本集團若干銀行存款

作抵押。此外，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507,000,000港元(二零一三年三月三十一日—920,000,000港元，經重列)。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3,337名僱員(二零一三年三月三十一日—3,163名僱員，經重列)。於本年度錄入損益表之員工成本(包括董事酬金)為618,000,000港元(上一期間—752,000,000港元，經重列)。Asia Now若干僱員已根據Asia Now之購股權計劃獲授予購股權。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。本集團正尋求精簡及加強現有業務以迎接未來挑戰。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。

股息

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股息每股10港仙(截至二零一三年三月三十一日止十五個月—每股4港仙)，為數約49,300,000港元(截至二零一三年三月三十一日止十五個月—約19,700,000港元)。連同已於二零一四年二月十日派付之中期股息每股3港仙(截至二零一二年六月三十日止六個月—每股3港仙)，截至二零一四年三月三十一日止年度之股息總額將為每股13港仙(截至二零一三年三月三十一日止十五個月—每股7港仙)，為數約64,100,000港元(截至二零一三年三月三十一日止十五個月—約34,500,000港元)。如在2014年股東週年大會上獲股東批准，末期股息將於二零一四年十月十日星期五或前後派付予於二零一四年九月二十五日星期四名列股東名冊上之股東。

截止過戶登記

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)，在該期間內將不會登記任何股份轉讓，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，所有股份轉讓文件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之過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心二十二樓；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)，在該期間內將不會登記任何股份轉讓，以確定有權獲取建議末期股息之股東資格。為符合獲取建議末期股息之資格，所有股份轉讓文件連同有關之股票及過戶表格，須於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之過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心二十二樓。

業務回顧

概要

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優秀。歐元區經濟已走出衰退，但復甦步伐仍然緩慢疲弱。新興經濟體系受已發展經濟體系所影響。美國聯儲局開始退出量化寬鬆計劃，導致若干新興經濟體系之資金外流，市場及貨幣出現動盪情況。美國聯儲局等中央銀行透過維持低利率以支持經濟增長。在利率持續低企及資金充裕的環境下，亞洲主要經濟體均能維持增長動力。中國大陸之國內生產總值於二零一三年仍然維持約7.7%之增長，但是經濟增長於二零一四年第一季輕微放緩。

業績

於二零一三年四月一日起之財政年度採納香港財務報告準則第10號「綜合財務報告」，Auric Pacific Group Limited (「Auric」，連同其附屬公司，統稱「APG集團」) 及Asia Now Resources Corp. (「Asia Now」，連同其附屬公司，統稱「Asia Now集團」) 及其各自附屬公司已從聯營公司分類為本公司之附屬公司。因此，APG集團及Asia Now集團之業績、資產及負債已綜合計入本集團截至二零一四年三月三十一日止年度(「本年度」)之財務報告書。於本年度，本集團錄得股東應佔綜合溢利約112,200,000港元，而截至二零一三年三月三十一日止十五個月(「上一期間」)則錄得虧損約10,000,000港元。於本年度內，溢利主要由於確認來自本集團位於北京的北京經濟技術開發區的物業發展項目(「北京經濟技術開發區

項目))的出售物業的溢利及分佔本集團合營企業持有位於新加坡的物業發展項目「Centennia Suites」的出售物業的溢利所致，兩個項目均於本年度內竣工。由於相同原因，本公司持有56.1%權益之上市附屬公司Hongkong Chinese Limited (「HKC」，連同其附屬公司，統稱「HKC集團」)於本年度取得較佳業績。HKC於本年度錄得股東應佔綜合溢利約313,600,000港元，而上一期間則錄得綜合虧損約209,500,000港元。本公司擁有71.2%權益之上市附屬公司力寶華潤有限公司(「力寶華潤」，連同其附屬公司，統稱「力寶華潤集團」)於本年度錄得股東應佔綜合溢利約124,400,000港元，而上一期間則錄得綜合溢利約293,400,000港元。

本集團不時對其資產進行策略性檢討，旨在為股東帶來最高回報，其中或會包括可能出售若干持作投資用途之物業。於二零一三年十月，力寶華潤訂立協議，向OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「OUE C-REIT」)一間附屬公司，出售Tecwell Limited之全部已發行股本(「出售事項」)，Tecwell Limited透過其全資附屬公司，擁有位於上海之力寶廣場之物業，樓面總面積約為58,522平方米。出售事項已於二零一四年一月完成，最終現金代價約為833,700,000港元。為分派剩餘現金作為其股東之回報，力寶華潤董事會(「力寶華潤董事會」)於二零一三年十一月四日宣佈向力寶華潤股東派發有條件特別股息每股3.5港仙(「力寶華潤特別股息」)，為數合共約321,500,000港元。力寶華潤特別股息於出售事項完成後成為無條件，並已於二零一四年三月五日派付。

於二零一四年二月，力寶華潤集團為出售其於香港金鐘道八十九號力寶中心一座42樓整層全部辦公室之權益而訂立一項買賣協議。該項出售已於二零一四年四月完成，代價總額約為282,600,000港元。

力寶華潤集團有兩個位於中國大陸江蘇省之主要發展項目。位於淮安市之項目將發展為一個集合住宅、商業及零售之綜合項目，樓面總面積約為250,000平方米，地盤面積則約為41,000平方米。另一個項目位於泰州市中國醫藥城(「泰州市項目」)，地盤面積約為81,000平方米，樓面總面積約為220,000平方米。泰州市項目為一個由聯排別墅及住宅分層單位組成之住宅發展項目。兩個項目之建築工程規劃已於本年度展開。

HKC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涉及發展一個集合住宅、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，北京經濟技術開發區項目之可銷售總面積約90%經已售出及完成交付。

HKC集團擁有100%權益位於澳門海邊馬路83號之住宅發展項目「亮點」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於下個財政年度較後時間完成。於二零一四年三月三十一日，該項目之可銷售總面積約96%經已預售。

「Marina Collection」(HKC集團擁有其50%權益)位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove。此物業提供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。該發展項目已於二零一一年竣工。截至二零一四年三月三十一日，89個單位經已售出。

位於新加坡Kim Seng Road 100號之住宅發展項目「Centennia Suites」已於二零一三年第四季度完成，該項目之可銷售面積約為16,182平方米。此項目所有97個住宅單位經已於二零一零年預售。HKC集團於此項目擁有50%權益。所佔此項目溢利已於本集團本年度之綜合財務業績內確認。

作為集團內部重組之一部份，成立Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」，為HKC一間合營企業)，以持有新加坡上市公司OUE Limited (「OUE」，前稱Overseas Union Enterprise Limited，連同其附屬公司，統稱「OUE集團」)之控股權益，OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運。於上述集團重組後，HKC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(不包括庫存股份)。

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。連同其於其他如第壹萊佛士坊及華聯城等多元化及優質物業之權益，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集團已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。OUE保留其營運文華大酒店及管理文華購物廊之權利。上述出售事項之代價以現金及OUE H-Trust之合訂證券一併支付。在上述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的保薦人及長期投資者。隨着OUE H-Trust成功上市，並透過於OUE H-Trust保留權益，預期OUE將受惠於穩定之經常性收入。

於二零一三年十一月，OUE之董事會建議向其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股份派發一股OUE H-Trust合訂證券(「分派」)。分派於二零一四年三月三十一日完成時，OUE持有已發行OUE H-Trust合訂證券單位總數約33.9%，而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 C-REIT於二零一四年一月二十七日在新交所上市，即OUE H-Trust成功上市後約六個月。OUE C-REIT之初期組合包括華聯海灣大廈(位於新加坡的一棟18層高辦公大樓)及其配套物業(「華聯海灣大廈物業」)以及位於上海的力寶廣場的物業。OUE出售華聯海灣大廈物業予OUE C-REIT，代價約為1,005,000,000坡元，並以現金及OUE C-REIT單位一併支付。OUE C-REIT之成立符合OUE透過善用主要商業資產以分散風險及拓展至新地域之發展策略。於截至二零一四年三月三十一日，OUE集團於已發行OUE C-REIT單位總數中擁有約47.8%之權益。

位於韓國仁川326 Woonbook-dong, Jung-gu之發展項目(「MIDAN City項目」)之市場推廣工作現正進行，本集團擁有MIDAN City項目約38.5%權益。MIDAN City項目涉及發展、興建及管理一個集住宅、休閒及商業用途之綜合設施，獲批樓面總面積約為3,000,000平方米。此項目位於仁川自由經濟區，將分期完成，擬興建成一個自給自足之社區，內有住宅物業、購物商場、醫院、學校、酒店及商業城。

於二零一三年一月，本集團連同其他合資企業合作方(「財團」)，包括OUE及Caesars Entertainment Corporation(「Caesars」，一間於納斯達克證券交易所上市之公司)，已訂立多項協議，當中訂明各方為尋求政府初步批准(「初步審批申請」)而協定之條款。有關政府批准將准許有關訂約方設計、發展、興建及擁有一個位於韓國仁川之綜合度假項目，其中將包括酒店及服務式公寓(「仁川度假項目」)。合資企業實體擬由本集團擁有20%權益。繼韓國文化體育觀光部(「文化體育觀光部」)於二零一三年六月十九日否決初步審批申請及財團於二零一三年十二月十七日向文化體育觀光部再提交另一份初步審批申請(「另一份審批申請」)，財團於二零一四年三月接獲文化體育觀光部就另一份審批申請之初步批准作出之正面回覆。初步批准須符合若干條件。仁川度假項目須待各項條件包括但不限於本集團與OUE及Caesars訂立規管仁川度假項目之正式協議、財團遵守初步批准條件及取得第三方融資(各按共同同意之條款)以及取得發展及營運韓國仁川度假項目所規定之所有監管許可及牌照等獲達成後，方可作實。

Auric(一間為力寶華潤集團擁有其已發行股本約49.3%權益之新加坡上市之公司)於本年度錄得股東應佔虧損約23,300,000坡元，而上一期間則錄得溢利16,300,000坡元。該虧損乃由於非核心及表現欠佳之投資之減值虧損撥備及綜合其零售業務所致。於二零一三年六月，Auric一間全資附屬公司提出一項自願無條件現金收購建議，以現金每股0.255坡元之收購價收購Food Junction Holdings Limited(「Food Junction」)股本中全部已發行及已繳足普通股(庫存股份及APG集團已擁有、控制或同意收購之股份除外)(「收購建議」)。收購建議於二零一三年八月十四日結束。其後，Food Junction於二零一三年十二月九日撤回上市地位，以共享APG集團內之市場推廣及營運資源。於結合Auric及Food Junction之優勢後，APG集團將能更有效推動其零售業務之發展。透過撤回Food Junction上市地位，APG集團可減低遵守規例成本，並為Food Junction帶來市場具競爭力之優勢，從而提高收入及盈利能力。

Asia Now(力寶華潤集團目前擁有其已發行股本約50.3%權益)於加拿大TSX Venture Exchange上市，主要於中國大陸從事礦床勘探業務。Asia Now現邁向下一發展階段，而該發展階段將決定及衡量採礦方法及經濟效益。岩土工程研究為該範疇之一部分。Asia Now主要集中量化經濟因素及節省成本，同時完成能釐定礦床之經濟價值之研究。

為提高股東價值，力寶華潤已委聘外部財務顧問(「力寶華潤財務顧問」)為力寶華潤集團之架構、資產及業務進行策略性檢討(「策略性檢討」)。力寶華潤財務顧問透過評估各項備選方案進行策略性檢討，並建議對本公司於力寶華潤之控股權益作為獲利策略之企業出售，為力寶華潤所有股東帶來最高可變現價值及潛在回報，同時有機會可取得溢價。力寶華潤財務顧問亦認為，出售個別資產，可合適地在若干情況下提高股東價值。與力寶華潤進行磋商後，本公司董事會(「董事會」)認同力寶華潤董事會之決定，同意同時探討透過出售力寶華潤之控股權益，企業出售力寶華潤，及出售若干個別資產，為力寶華潤股東帶來最高價值。就此，董事會預期會探討向潛在買家出售力寶華潤集團之股份及／或資產。董事會將就此與力寶華潤董事會攜手合作，並已委任專業顧問協助處理有關事宜。探討有關出售僅處於初步階段。因此，概不保證將最終可否達成任何協議。

展望

在美國及歐元區經濟體持續復甦的帶動下，全球經濟有望溫和改善。美國經濟獲私人消費上升所支持，表現可能相對優秀。然而，全球經濟仍然不明朗。美國聯儲局退出寬鬆貨幣政策的步伐仍存在不明朗因素。倘貨幣政策正常化的步伐出乎預料地加快，金融市場可能有不良反應，窒礙經濟復甦，尤以新興市場為甚。烏克蘭局勢持續緊張、敘利亞及泰國的政局不穩及中國大陸經濟放緩，均可能拖累全球經濟增長。最近，中國政府為刺激經濟增長，公佈將實施一系列溫和刺激措施，包括降低部分銀行之準備金要求。

在此情況下，本集團將繼續精簡及鞏固其現有業務及營運，以迎接所面臨之挑戰。管理層將繼續採取審慎之態度，以選擇合適之投資機會及尋求可提高股東價值之方式。

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。

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。本公司董事會（「董事會」）相信，良好之企業管治常規對保持及提升投資者信心愈趨重要。企業管治規定經常改變，因此董事會不時檢討其企業管治常規，以確保達致公眾及股東期望、符合法律及專業標準，並反映本地及國際最新之發展。董事會將繼續致力取得高質素之企業管治，以保障股東利益及提升股東價值。

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。

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，即容夏谷先生(主席)、梁英傑先生及徐景輝先生，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。

獨立核數師審閱本初步業績公佈

本集團獨立核數師安永會計師事務所(「安永」)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，安永亦無對本初步公佈提供任何保證。

承董事會命
力寶有限公司
董事總經理兼行政總裁
李聯煒

香港，二零一四年六月二十七日

於本公佈日期，本公司董事會由七名董事組成，包括執行董事李棕先生(主席)，李聯煒先生(董事總經理兼行政總裁)及李澤培先生，非執行董事陳念良先生，以及獨立非執行董事梁英傑先生、徐景輝先生及容夏谷先生。