



麗豐控股

麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號:1125)

中期報告

截至二零一四年一月三十一日止六個月



公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

周福安(主席)
林建名(副主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
鄭馨豪
劉樹仁
余寶珠

非執行董事

廖茸桐
羅臻毓(亦為廖茸桐之替代董事)

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)
林秉軍
廖茸桐

薪酬委員會

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪
廖茸桐

授權代表

周福安
林建名

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
South Church Street
George Town
Grand Cayman, Cayman Islands

主要營業地點

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓
電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2741 9763

於開曼群島之股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

於香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓*

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
中信銀行股份有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

上市資料

股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板
上市及買賣

股份代號／買賣單位

1125/1,000 股

票據

本公司發行於二零一四年到期之 9.125% 優先票據
於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣**

本公司發行於二零一八年到期之 6.875% 優先票據
於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

網址

www.laifung.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6116
傳真：(852) 2853 6651
電郵：ir@laifung.com

* 卓佳登捷時有限公司之地址將自二零一四年三月三十一日起更改為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。

** 本公司將於二零一四年四月四日悉數贖回其所有尚未償還於二零一四年到期之 9.125% 優先票據。

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同去年同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一四年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
營業額	3	590,180	812,169
銷售成本		(256,922)	(392,046)
毛利		333,258	420,123
其他收入及收益		100,202	78,976
銷售及市場推廣費用		(23,811)	(39,281)
行政費用		(159,219)	(159,721)
其他經營費用淨額		(31,362)	(59,894)
投資物業公平值增值		598,714	324,560
經營溢利	4	817,782	564,763
融資成本	5	(191,050)	(75,041)
應佔合營公司溢利		75,607	97,135
除稅前溢利		702,339	586,857
稅項	6	(194,326)	(224,706)
本期間溢利		508,013	362,151
歸屬：			
本公司擁有人		501,697	331,274
非控制性權益		6,316	30,877
		508,013	362,151
本公司擁有人應佔每股盈利：	7		
基本		0.031 港元	0.021 港元
攤薄		0.031 港元	0.021 港元

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	508,013	362,151
將於其後期間重新分類至損益之 扣除稅項後之其他全面收益／(開支)		
在建中投資物業減值撥回	6,599	5,308
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	171,791	96,680
出售一間附屬公司時解除之匯兌波動儲備	(1,439)	—
應佔合營公司之其他全面收益	6,324	3,291
現金流量對沖之收益淨額	63,979	—
	247,254	105,279
本期間全面收益總額	755,267	467,430
歸屬：		
本公司擁有人	745,117	431,035
非控制性權益	10,150	36,395
	755,267	467,430

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年一月三十一日

		二零一四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,506,606	1,491,574
預付地租		5,518	5,543
投資物業		12,255,359	11,377,034
發展中物業		560,806	513,517
於合營公司之投資		518,747	436,340
購買土地使用權按金		333,540	—
衍生金融工具		36,414	—
商譽		697	1,032
非流動資產總值		15,217,687	13,825,040
流動資產			
發展中物業		525,104	718,861
落成待售物業		1,338,602	1,094,541
應收賬款、按金及預付款項	8	229,040	171,326
預付稅項		44,415	46,859
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		2,029,532	2,057,388
現金及現金等值項目		2,589,824	3,608,327
流動資產總值		6,756,517	7,697,302
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	682,932	668,657
已收按金及遞延收入		210,514	201,094
已抵押計息銀行貸款		362,518	617,470
應付稅項		471,458	490,502
定息優先票據	10	1,439,238	1,435,052
流動負債總值		3,166,660	3,412,775
流動資產淨值		3,589,857	4,284,527
資產總值減流動負債		18,807,544	18,109,567
非流動負債			
已收長期按金		97,611	77,021
已抵押計息銀行貸款		1,898,727	1,774,856
來自一前主要股東墊款		59,397	58,621
來自一非控制性股東貸款		72,682	—
定息優先票據	10	2,256,748	2,223,610
衍生金融工具		—	43,712
遞延稅項負債		2,010,454	1,819,897
非流動負債總值		6,395,619	5,997,717
		12,411,925	12,111,850

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一四年一月三十一日

	二零一四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	1,610,190	1,609,591
股份溢價賬	4,066,482	4,065,862
資產重估儲備	63,458	56,925
購股權儲備	29,677	30,188
對沖儲備	4,218	(59,761)
匯兌波動儲備	2,168,130	1,995,222
資本儲備	159,819	25,974
保留盈利	4,148,753	3,646,545
擬派股息	—	48,288
	12,250,727	11,418,834
非控制性權益	161,198	693,016
	12,411,925	12,111,850

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控制性 權益	總計
	已發行 股本	股份 溢價賬	資產重估 儲備	購股權 儲備	匯兌波動 對沖儲備	匯兌波動 儲備	資本儲備	保留盈利	擬派股息	小計	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	千港元	千港元
於二零一三年七月三十一日及 二零一三年八月一日(經審核)	1,609,591	4,065,862	56,925	30,188	(59,761)	1,995,222	25,974	3,646,545	48,288	11,418,834	693,016	12,111,850	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	501,697	—	501,697	6,316	508,013	
本期間扣除稅項後之 其他全面收益/(開支)：													
在在建中投資物業減值撥回	—	—	6,533	—	—	—	—	—	—	6,533	66	6,599	
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	168,023	—	—	—	168,023	3,768	171,791	
出售一間附屬公司時解除之儲備	—	—	—	—	—	(1,439)	—	—	—	(1,439)	—	(1,439)	
應佔合營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	6,324	—	—	—	6,324	—	6,324	
現金流量對沖之收益淨額	—	—	—	—	63,979	—	—	—	—	63,979	—	63,979	
本期間扣除稅項後之全面收益總額	—	—	6,533	—	63,979	172,908	—	501,697	—	745,117	10,150	755,267	
向非控制性權益收購附屬公司 額外權益	—	—	—	—	—	—	133,845	—	—	133,845	(541,968)	(408,123)	
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(511)	—	—	—	511	—	—	—	—	
已付二零一三年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(48,288)	(48,288)	—	—	(48,288)	
代替現金股息所發行之股份	599	620	—	—	—	—	—	—	—	1,219	—	1,219	
於二零一四年一月三十一日 (未經審核)	1,610,190	4,066,482	63,458	29,677	4,218	2,168,130	159,819	4,148,753	—	12,250,727	161,198	12,411,925	
於二零一二年七月三十一日及 二零一二年八月一日(經審核)	1,609,591	4,065,862	36,448	3,678	—	1,714,155	25,974	2,937,334	45,069	10,438,111	632,339	11,070,450	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	331,274	—	331,274	30,877	362,151	
本期間扣除稅項後之其他全面收益：													
在在建中投資物業減值撥回	—	—	5,255	—	—	—	—	—	—	5,255	53	5,308	
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	91,215	—	—	—	91,215	5,465	96,680	
應佔合營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	3,291	—	—	—	3,291	—	3,291	
本期間扣除稅項後之全面收益總額	—	—	5,255	—	—	94,506	—	331,274	—	431,035	36,395	467,430	
以權益支付之購股權安排	—	—	—	26,056	—	—	—	—	—	26,056	—	26,056	
已付二零一二年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(45,069)	(45,069)	—	—	(45,069)	
於二零一三年一月三十一日 (未經審核)	1,609,591	4,065,862	41,703	29,734	—	1,808,661	25,974	3,268,608	—	10,850,133	668,734	11,518,867	

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
經營活動所產生之現金流量淨額	92,581	358,639
投資活動所使用之現金流量淨額	(802,496)	(107,077)
融資活動所使用之現金流量淨額	(334,497)	(246,288)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	(1,044,412)	5,274
期初之現金及現金等值項目	3,608,327	1,695,551
匯率變動之影響淨額	25,909	5,847
期末之現金及現金等值項目	2,589,824	1,706,672
現金及現金等值項目結餘之分析		
無抵押及無限制現金及銀行結餘	951,953	735,831
自獲得時之原到期日少於三個月之無抵押及無限制定期存款	1,637,871	970,841
	2,589,824	1,706,672

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零一四年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」及「**聯交所**」)附錄十六中適用之披露規定及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」編製而成。

本簡明綜合中期財務報表未經本公司之獨立核數師審核，但已經本公司審核委員會審閱。

2. 主要會計政策

編製回顧期內之未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零一三年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同。此等未經審核簡明綜合業績應與本公司截至二零一三年七月三十一日止年度之年報一併閱讀。

此外，本集團已採納多項新訂及經修訂香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)，亦包括香港會計準則及詮釋，該等香港財務報告準則首次適用於本集團本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表。

除下文詳述有關香港財務報告準則第13號「公平值計量」之影響外，於本期間應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本期間及過往期間本集團財務表現及狀況及／或簡明綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

香港財務報告準則第13號提供公平價值的精確定義、公平價值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露之規定。香港財務報告準則第13號不會改變本集團須使用公平價值的情況，但為其其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平價值的情況下應如何應用公平價值提供指引。本集團已按未來適用法採用香港財務報告準則第13號，且採納該準則對本集團的公平價值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公平值的政策已被修訂。簡明綜合財務報表附註14已包括香港財務報告準則第13號所規定之金融工具公平值計量之額外披露。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 經營分部資料

	截至一月三十一日止六個月(未經審核)					
	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	307,006	549,673	283,174	262,496	590,180	812,169
其他收益	99	1,135	62,925	54,574	63,024	55,709
總計	307,105	550,808	346,099	317,070	653,204	867,878
分部業績	89,618	126,695	739,291	473,237	828,909	599,932
未分配收益					37,178	23,267
未分配支出淨額					(48,305)	(58,436)
經營溢利					817,782	564,763
融資成本					(191,050)	(75,041)
應佔合營公司溢利	75,607	97,135	—	—	75,607	97,135
除稅前溢利					702,339	586,857
稅項					(194,326)	(224,706)
本期間溢利					508,013	362,151
其他分部資料：						
投資物業公平值增值	—	—	598,714	324,560	598,714	324,560
發展中物業／在建中投資物業						
減值撥回／(減值)*	—	(42,024)	8,799	7,076	8,799	(34,948)
處置物業、廠房及設備項目虧損	—	—	143	21	143	21

* 截至二零一三年一月三十一日止六個月於損益中確認發展中物業之減值為42,024,000港元。在建中投資物業減值撥回8,799,000港元(截至二零一三年一月三十一日止六個月：7,076,000港元)已於期內其他全面收益確認。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一四年 一月三十一日 (未經審核)	二零一三年 七月三十一日 (經審核)	二零一四年 一月三十一日 (未經審核)	二零一三年 七月三十一日 (經審核)	二零一四年 一月三十一日 (未經審核)	二零一三年 七月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產／負債：						
分部資產	2,483,766	2,375,951	14,112,137	12,840,651	16,595,903	15,216,602
於合營公司之投資	518,747	436,340	—	—	518,747	436,340
未分配資產					4,859,554	5,869,400
資產總值					21,974,204	21,522,342
分部負債	456,883	413,295	322,696	324,120	779,579	737,415
未分配負債					8,782,700	8,673,077
負債總值					9,562,279	9,410,492

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
銷售已落成物業之成本		184,182	333,090
有關租金收入之支出		72,740	58,956
折舊 [#]		35,776	30,956
於損益確認之有效對沖中之無效部分 ^{**}		13,736	—
匯兌差異淨額 ^{**}		(8,844)	(4,515)
出售一間附屬公司收益 ^{**}	12	(6,672)	—
處置物業、廠房及設備項目虧損 ^{**}		143	21
預付地租攤銷		98	96
發展中物業減值 ^{**}		—	42,024

[#] 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出30,460,000港元(截至二零一三年一月三十一日止六個月：22,306,000港元)已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

^{**} 有關支出／(收入)項目已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

簡明綜合財務報表附註(續)

5. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	67,273	46,851
二零零七年票據(定義及披露見附註10)	65,755	65,755
二零一三年票據(定義及披露見附註10)	71,844	—
攤銷：		
銀行貸款	7,358	—
二零零七年票據	4,186	3,806
二零一三年票據	3,255	—
銀行融資費用及直接成本	13,381	3,233
	233,052	119,645
減：撥充發展中物業成本	(22,490)	(36,498)
撥充在建投資物業成本	(9,502)	(8,106)
撥充在建工程成本	(10,010)	—
	(42,002)	(44,604)
融資成本總值	191,050	75,041

6. 稅項

由於本集團於本期間在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(截至二零一三年一月三十一日止六個月：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時稅率計算稅項。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
本期間—中國內地		
企業所得稅	26,424	47,025
土地增值稅	27,978	79,032
遞延	164,226	98,649
應收稅項賠償保證	(24,302)	—
本期間稅項開支總值	194,326	224,706

為安排本公司於聯交所(現時在主板)上市，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展有限公司(「麗新發展」)據此就本集團因出售任何於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益而應付或分佔之若干潛在中國內地所得稅及土地增值稅，向本集團承諾作出賠償保證。根據上述賠償保證，本公司期內應收款項為24,302,000港元(截至二零一三年一月三十一日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

7. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本期間溢利501,697,000港元(截至二零一三年一月三十一日止六個月：331,274,000港元)及期內已發行普通股加權平均數16,096,400,970股(截至二零一三年一月三十一日止六個月：16,095,912,956股)計算。

每股攤薄盈利金額乃根據用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔本期間溢利計算。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利所採用之期內已發行普通股數目，以及於全部具攤薄影響之潛在普通股被視為兌換為普通股時而假設已無償發行之普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	501,697	331,274
	股份數目	
股份		
計算每股基本盈利採用之期內已發行普通股加權平均數	16,096,400,970	16,095,912,956
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權	25,598,790	21,230,419
	16,121,999,760	16,117,143,375

簡明綜合財務報表附註(續)

8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租務按金。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑑於上文所述及由於本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	60,472	57,697
一至三個月	3,183	2,935
超過三個月	1,770	—
	65,425	60,632
其他應收賬款、按金及預付款項	163,615	110,694
總計	229,040	171,326

本集團應收賬款、按金及預付款項包括就給予本公司稅項賠償保證而應收麗新發展之金額(附註6)。

9. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	62,662	31,489
一至三個月	20,412	1,110
超過三個月	10,929	2,012
	94,003	34,611
應計費用及其他應付賬款	588,929	634,046
總計	682,932	668,657

簡明綜合財務報表附註(續)

10. 定息優先票據

200,000,000美元於二零一四年到期息率為9.125%之優先票據

於二零零七年四月四日，本公司發行200,000,000美元之9.125%定息優先票據(「二零零七年票據」)，票據將於二零一四年四月四日到期一次性償還。二零零七年票據自二零零七年四月四日開始計息，須自二零零七年十月四日起於每年四月四日及十月四日每半年期末支付。二零零七年票據於新加坡證券交易所上市。

人民幣1,800,000,000元於二零一八年到期息率為6.875%之優先票據

於二零一三年四月二十五日，本公司發行人民幣1,800,000,000元之6.875%定息優先票據(「二零一三年票據」)，票據將於二零一八年四月二十五日到期一次性償還。二零一三年票據自二零一三年四月二十五日開始計息，須自二零一三年十月二十五日起於每年四月二十五日及十月二十五日每半年期末支付。二零一三年票據於聯交所上市。

11. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已簽約但未作撥備： 工程及賠償成本及土地出讓金	763,625	449,680
已授權但未簽約： 工程及動遷成本	3,556,022	421,241

12. 出售一間附屬公司

於二零一二年十一月十二日，本公司與本公司之最終控股公司豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)訂立買賣協議，以總代價13,600,000港元(附註13(a))出售其於廣東五月花電影城有限公司之全部股權。出售已於二零一三年十一月二十九日完成。出售收益6,672,000港元(附註4)已於本期損益中確認。有關出售之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十一月十二日之公佈。

簡明綜合財務報表附註(續)

13. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
已付或應付予一間有關連公司之管理及其他服務費	(i)	5,175	4,920
已收或應收有關連公司之租金及管理費收入	(ii)	1,231	77
已付或應付予有關連公司之租金及管理費開支	(iii)	1,109	1,216
就出售一間附屬公司部分權益已收一間有關連公司之代價	(iv)	72,423	—
應收一間有關連公司之稅項賠償保證	(v)	24,302	—
就出售一間公司已收一間有關連公司之代價	(vi)	13,600	—
就收購一間公司已付一間有關連公司之代價	(vii)	—	120,209

附註：

- (i) 有關連公司為凱德置地有限公司之附屬公司，而本公司為凱德置地有限公司之聯營公司。有關連公司就本集團之酒店式服務公寓提供管理及其他服務。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之有關協議釐定。
- (ii) 有關連公司為豐德麗之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iii) 有關連公司為麗新發展及麗新發展之一間附屬公司。本公司為麗新發展之聯營公司。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iv) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。根據於二零一三年九月二十五日訂立之認購協議，本集團以總代價 72,423,000 港元出售於業佳控股有限公司（「業佳」，本公司之間接全資附屬公司）之 20% 股權連同墊付予業佳之股東貸款之 20% 予有關連公司。交易已於二零一三年十二月十九日完成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十六日之通函內。
- (v) 有關連公司為麗新發展，是次交易之進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註 6。
- (vi) 有關連公司為豐德麗，是次交易之進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註 12。
- (vii) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。根據於二零一二年十二月二十一日訂立之買賣協議，本公司以總代價 120,209,000 港元自有關連公司購買 Favor Move Limited 之全部已發行股本及其所附帶之所有權利連同墊付予 Favor Move Limited 之股東貸款。

簡明綜合財務報表附註(續)

13. 有關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員酬金

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	11,464	11,461
退休金計劃供款	60	56
以權益支付購股權支出	—	13,714
總計	11,524	25,231

14. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團金融工具之賬面值及公平值(賬面值與其公平值合理地相若之金融工具除外)載列如下：

	賬面值		公平值	
	二零一四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一三年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
金融資產				
衍生金融工具	36,414	—	36,414	—
金融負債				
衍生金融工具	—	43,712	—	43,712
二零零七年票據	1,439,238	1,435,052	1,449,860	1,474,718
二零一三年票據	2,256,748	2,223,610	2,243,235	2,031,354
	3,695,986	3,702,374	3,693,095	3,549,784

管理層已評估現金及現金等值項目、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘、於合營公司之投資及應收賬款、按金及預付款項內之金融資產、應付賬款及應計費用內之金融負債及計息銀行貸款、來自前主要股東墊款及來自非控制性股東貸款之公平值與其賬面值相若。

金融資產及金融負債的公平值按雙方自願在現有交易中(強迫或清盤出售除外)交換工具時的價格入賬。公平值的估計乃採用下列方法及假設：

- (i) 定息優先票據之公平值按所報市價釐定；及
- (ii) 衍生金融工具(即貨幣掉期)乃採用類似於遠期定價及掉期模型以及現值估值技術進行計算。該等方法加入多項市場可觀察數據，包括交易對手的信貸質素、外匯現貨匯價及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表按公平值等級之三個級別呈列按公平值計量之金融工具於報告期末之賬面值。有關級別界定如下：

級別一： 公平值乃基於相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)計量

級別二： 公平值乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入值均可直接或間接被觀察之估值方法計量

級別三： 公平值乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入值並非來自可觀察市場數據(不可觀察數據)之估值方法計量

下表闡述本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產

於二零一四年一月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具	—	36,414	—	36,414

本集團於二零一四年一月三十一日並無任何以公平值計量之金融負債。

期內，金融資產及金融負債的級別一與級別二之間概無公平值計量轉撥，級別三亦無轉入或轉出。

15. 財務報表之批准

董事會已於二零一四年三月二十五日批准及授權刊發此等簡明綜合中期財務報表。

中期股息

董事會議決不派發截至二零一四年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一三年一月三十一日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

通過美國改善經濟及就業條件帶動下，全球經濟正處於脆弱復甦之路。然而，一些因素仍然影響全球市場：歐元區經濟疲弱、主要經濟體宏觀政策調整及地緣政治緊張局勢。

中國政府將經濟由輸出主導之增長政策轉型至受國內消費帶動之更進取及可持續模式，同時相應地放寬其經濟增長目標至7.5%。房地產行業為經濟重要支柱，並因應政府政策繼續大幅改動。已實行控制措施為持續城市化及收入增長所支撐，該措施預期將更好地適應地區情況，並確保可持續長期增長。

本集團以地區焦點及本集團十八個月前採用之租賃主導策略在目前具挑戰性之營運環境下証實有效。儘管零售銷售額普遍下跌，作為主要資產之約2,800,000平方呎之租賃組合(其主要位於上海及廣州，出租率接近100%)之租賃收入平穩增長，為本集團於出售其他項目提供靈活性，擴大溢利而非回收資金。中國政府實施之控制措施使業內銷售額減慢。然而，本集團待售項目之平均銷售價格平穩增加，展示相關需求之強度及深度。

管理層相信為本集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。本集團完成一系列企業活動作為新策略部分，改善資金來源、執行能力及與麗新集團之整體協調工作。自截至二零一三年七月三十一日止年度至二零一四年一月三十一日，本集團完成收購兩個最大租賃資產之少數股東權益，即上海香港廣場之5%權益及廣州五月花商業廣場之22.5%權益。於二零一三年十一月，本集團收購上海閘北廣場第一期之2%少數股東權益，完成後，本集團於該項目之權益將增至99%。

本集團成功競投橫琴創意文化城第一期項目(「**創意文化城第一期**」)，並將與其最終控股公司豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)共同發展。創意文化城第一期分別由本集團及豐德麗持有80%及20%。創意文化城第一期之總體發展方案正在落實，本集團將於適時提供更多詳情。創意文化城第一期擁有總建築面積(「**建築面積**」)約2,800,000平方呎及總投資成本約3,800,000,000港元(其中約665,500,000港元為土地成本)。

寰星品牌下位於上海五月花生活廣場之酒店及中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓於回顧期內已開始營運。資產增值旨在改善上海香港廣場零售商場人流量至較高水平，其仍在進行中，並預期新租戶將於二零一四年底進駐。

本集團於上海、廣州及中山之項目正處於不同發展階段。通過未來數年發展現有租賃項目，租賃組合預期由2,800,000平方呎增加至7,500,000平方呎。廣州御金沙第一期及第三期、廣州東山京士柏、上海五月花生活廣場及中山棕櫚彩虹花園第一期餘下住宅單位預期於當前及未來財政年度列入損益賬。

於二零一四年一月三十一日，本集團土地儲備為10,800,000平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一四年一月三十一日擁有手頭現金4,619,400,000港元及負債淨值與權益比率12%，這為本集團提供充分信心及更主動尋找機遇之方法。然而，本集團將繼續維持其於擴大土地儲備及管理財務狀況時之審慎及靈活作風。

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽

截至二零一四年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 590,200,000 港元(二零一三年：812,200,000 港元)及毛利 333,300,000 港元(二零一三年：420,100,000 港元)，較去年同期分別減少約 27% 和 21%。期內租金收入及物業銷售營業額分別為 283,200,000 港元(二零一三年：262,500,000 港元)及 307,000,000 港元(二零一三年：549,700,000 港元)，分別較去年增長約 8% 及減少約 44%。除稅前溢利扣除融資成本及物業重估為 294,700,000 港元(二零一三年：337,300,000 港元)。本公司擁有人應佔純利約為 501,700,000 港元(二零一三年：331,300,000 港元)，較去年同期增長約 51.4%。每股基本盈利為 0.031 港元(二零一三年：0.021 港元)。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔純利約 54,200,000 港元(二零一三年：107,600,000 港元)，較去年同期減少約 50%。這主要是由於入賬銷售下降及由兩項未償還定息優先票據產生的利息開支上升，其中之一項將於二零一四年四月到期。撇除重估效應，每股基本盈利相應減少至 0.003 港元(二零一三年：0.007 港元)。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
本公司擁有人應佔溢利		
已呈報	501.7	331.3
投資物業的調整		
物業重估	(598.7)	(324.6)
投資物業遞延稅項	149.7	81.2
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	1.5	19.7
除稅後純利，不包括投資物業重估收益	54.2	107.6

於二零一四年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 12,250,700,000 港元，較二零一三年七月三十一日之 11,418,800,000 港元有所增加。於二零一四年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一三年七月三十一日每股 0.709 港元增加至每股 0.761 港元，較二零一四年一月三十一日之股價 0.194 港元折讓約 75%。

於二零一四年一月三十一日，本集團持有之物業組合約佔 14,200,000 平方呎，其中約 2,800,000 平方呎已落成並持作出租。本集團將繼續憑藉此完善之資產基礎，為其股東帶來長期價值。

管理層討論及分析(續)

物業組合組成

於二零一四年一月三十一日之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業/零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 ¹	1,600	590	—	—	2,190	585
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	—	—	588	—	588	—
發展中物業 ²	3,276	1,037	271	6,202	10,786	4,379
已落成待售物業 ³	128	—	15	503	646	1,021
本集團主要物業之總建築面積	5,004	1,627	874	6,705	14,210	5,985

1. 已完工及賺取租金物業

2. 所有在建中物業

3. 已完工待售物業(包括125,059平方呎之購物商場，隨著購物商場陸續租出，預期將重新分類為已落成持作出租物業用途)

物業投資

租金收入

截至二零一四年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額283,200,000港元(二零一三年：262,500,000港元)，較去年同期增長8%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月		百分比變動	期末出租率(%)
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元		
上海香港廣場	192.2	182.9	5.1	零售：99.2 辦公室：88.9 酒店式服務公寓：84.9
上海凱欣豪園	7.0	6.1	14.8	100.0
上海閘北廣場第一期	5.4	4.9	10.2	90.8
上海五月花生活廣場	17.4	13.8	26.1	95.4
廣州五月花商業廣場	52.5	46.8	12.2	零售：98.5 辦公室：100.0
廣州富邦廣場	8.3	8.0	3.8	97.9
中山棕櫚彩虹花園	0.4	—	不適用	29.0
總計	283.2	262.5	7.9	

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業接近全部租出所帶動。收入增加乃主要受惠於物業組合重訂租金及租戶結構改變，以及上海五月花生活廣場之零售商場之貢獻。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份建築面積已出租，故該部份已重新分類為租賃物業，佔總建築面積約31%。待物業全部出租，本集團將於適當時候作進一步重新分類及作租金收入確認。中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓中山寰星度假公寓及上海五月花生活廣場之酒店上海寰星酒店分別於二零一三年八月及二零一三年十一月進行試業。位於廣州之其他寰星品牌酒店預期於二零一四年第四季進行試業。

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市黃浦區淮海中路南北兩側優質地段之雙子式大樓。該雙子式大樓之間有行人天橋連接。

該物業之總建築面積約為1,180,000平方呎(不包括350個停車位)。該物業包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓，總建築面積分別約360,700平方呎、468,400平方呎及353,200平方呎。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往上海著名地標新天地。商場現為該區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。主要租戶包括Apple專門店、Cartier、Coach、GAP、MCM、夏姿·陳、Tiffany、Y3，以及國際著名奢侈品牌及高級餐廳。酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，本集團成功受惠於雅詩閣集團於管理酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識以建立高檔品牌形象。該物業正在進行旨在改善上海香港廣場零售商場人流量至較高水平之資產增值，並預期新租戶將於二零一四年底進駐。

本集團於二零一三年八月收購此物業的5%少數股東權益，現時擁有此物業100%權益。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目。該項目位於中山北路地鐵站附近。

本集團持有零售商場之95%權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為320,300平方呎。該資產定位為社區零售設施，主要租戶為樂天瑪特。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期包括辦公室單位、零售商場(現已關閉)及停車位。該物業位於上海閘北區天目西路，鄰近上海火車站，總建築面積(不包括停車位及配套設施)約為**322,600**平方呎。

上海閘北廣場第二期位於第一期毗連之空地。廣場第二期之地盤面積約為**44,300**平方呎，而其可建建築面積約為**259,900**平方呎(不包括停車位及配套設施)。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併發展上海閘北廣場第一期及第二期。該重新發展項目將包括一幢辦公樓、商場及地下停車位。本集團現正與專業顧問及地方當局商討重新發展建議。

於二零一三年十一月，本集團收購上海閘北廣場第一期之**2%**少數股東權益，完成後，本集團於該項目之權益將增至**99%**。

廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋之優質物業。該幢**13**層高綜合大樓之總建築面積約為**436,900**平方呎(不包括**136**個停車位)。該大樓包括零售商舖、餐廳、辦公室單位及停車位。該物業之租戶包括著名企業、消費品牌及餐廳。

本集團於二零一三年九月收購此物業之**22.5%**少數股東權益，現時擁有此物業**100%**權益。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為**172,700**平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

雅詩閣集團位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區**70**多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為**353,200**平方呎，擁有**298**個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(**640-750**平方呎)、一房單位(**915-1,180**平方呎)、兩房單位(**1,720**平方呎)、三房單位(**2,370**平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(**4,520**平方呎)。於二零一四年一月三十一日止六個月期間，平均出租率達**84.9%**(二零一三年：**80.9%**)，平均房租較去年同期輕微減少**3.1%**。

中山寰星度假公寓

中山寰星度假公寓於二零一三年八月試業，為位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢**16**層高大樓。物業擁有**90**個精裝酒店式服務公寓單位，總建築面積約**98,600**平方呎。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

酒店及酒店式服務公寓(續)

上海寰星酒店

上海寰星酒店於二零一三年十一月試業，為一幢位於五月花生活廣場內之17層高酒店，位於閘北內環路區中心，徒步可前往上海地鐵站第一、三及四號線，連接主要高速公路，交通便利。物業擁有287個精裝酒店單位，設有小廚房，本集團應佔建築面積約136,700平方呎。

物業發展

已確認銷售

截至二零一四年一月三十一日止六個月，本集團之物業發展業務自銷售物業而錄得營業額307,000,000港元(二零一三年：549,700,000港元)，較去年同期之銷售收益下跌44%。下跌主要由於銷售放緩及銷售完成較預期緩慢所致。

已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場之銷售表現所帶動，當中已售出住宅及辦公室建築面積約60,962平方呎，錄得銷售收益272,900,000港元。

御金沙第一期之銷售確認之平均售價達每平方呎1,837港元，於綜合收益表內「應佔合營公司溢利」項下以應佔溢利75,600,000港元作為權益入賬。

截至二零一四年一月三十一日止六個月，已確認之整體平均售價(不包括御金沙)上升至約每平方呎3,100港元(二零一三年：每平方呎1,664港元)。售價上升乃由於回顧期內上海五月花生活廣場以較高平均售價出售及確認較高比例之單位所致。

截至二零一四年一月三十一日止六個月物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元/平方呎	營業額* 百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	56,746	4,858	260.1
公寓式辦公樓單位	4,216	3,214	12.8
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	31,206	637	18.7
別墅單位	12,814	1,272	15.4
總計	104,982	3,100	307.0
合營公司項目之已確認銷售			
廣州御金沙			
住宅單位**(按47.5%基準)	151,280	1,837	262.4

扣除營業稅前

* 扣除營業稅後

** 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一四年一月三十一日止六個月，已確認之銷售(扣除營業稅後)552,400,000港元是來自整個項目，約318,484平方呎之建築面積已確認。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已簽約之銷售

於二零一四年一月三十一日，本集團之物業發展業務(不包括御金沙)因銷售物業錄得已簽約但尚未確認之銷售為325,400,000港元(二零一三年：196,000,000港元)，平均售價每平方呎2,760港元(二零一三年：每平方呎1,953港元)。增加主要由於產品組合變化，上海五月花生活廣場單位及中山別墅售出更多單位，推高平均售價所致。於二零一四年一月三十一日，本集團已簽約但尚未確認之銷售總額(包括御金沙)為1,034,300,000港元。

上海五月花生活廣場餘下單位的銷售勢頭令人鼓舞，整體平均售價達到每平方呎4,923港元。御金沙第一期及第三期的餘下銷售強勁，平均售價上升至每平方呎2,325港元(二零一三年：每平方呎1,904港元)。

於二零一四年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元/平方呎	營業額# 百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	39,817	5,007	199.4
公寓式辦公樓單位	1,648	2,913	4.8
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	10,802	713	7.7
別墅單位	60,647	1,420	86.1
廣州東山京土柏	4,982	5,500	27.4
小計	117,896	2,760	325.4
合營公司項目已簽約之銷售			
廣州御金沙			
住宅單位**(按47.5%基準)	304,951	2,325	708.9
總計	422,847	2,446	1,034.3

扣除營業稅前

** 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一四年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售1,492,400,000港元是來自整個項目，約642,000平方呎之建築面積已售出。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括628個住宅單位及約627,500平方呎之建築面積。於回顧期間，已確認之56,746平方呎之平均售價為每平方呎4,858港元，貢獻營業額260,100,000港元。於二零一四年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為199,400,000港元或39,817平方呎，平均售價為每平方呎5,007港元。於二零一四年一月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位為111,400平方呎，賬面值約為213,200,000港元。

公寓式辦公樓之銷售部份包括96個單位，總建築面積約為57,500平方呎。於回顧期間，已確認銷售4,216平方呎，平均售價為每平方呎3,214港元，貢獻營業額12,800,000港元。於二零一四年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為4,800,000港元或1,648平方呎，平均售價為每平方呎2,913港元。於二零一四年一月三十一日，該發展項目之已落成待售公寓式辦公樓單位為15,300平方呎，賬面值約為36,100,000港元。

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為8,253,000平方呎。該項目將包括高層住宅大廈、連排別墅、酒店式服務公寓及商業大樓，總面積合共6,159,000平方呎。

該項目第一a期已於截至二零一三年七月三十一日止財政年度上半年落成，包括高層住宅大樓及連排別墅。於回顧期間，已確認銷售之高層住宅單位及連排別墅分別為31,206平方呎及12,814平方呎，平均售價分別為每平方呎637港元及1,272港元，合共貢獻銷售營業額34,100,000港元。於二零一四年一月三十一日，高層單位及連排別墅之已簽約但尚未確認之銷售分別為7,700,000港元及86,100,000港元，平均售價分別為每平方呎713港元及1,420港元。於二零一四年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為299,600平方呎，賬面值約為323,600,000港元。餘下之發展中建築面積為約5,140,800平方呎。

以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計完成時間
第一b期	高層住宅單位	984,300	二零一六年第四季度
第二期	連排別墅	202,000	二零一六年第二季度
第三期	高層住宅單位(包括商業單位及酒店式服務公寓)	1,418,800	二零一九年第一季度
第四期	高層住宅單位(包括商業單位)	2,535,700	二零一九年第四季度

* 不包括停車位及配套設施

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

廣州東風廣場第五期

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。本集團應佔現有第五期發展項目之總建築面積將約為966,200平方呎(不包括中方根據中外合作經營合同之應佔建築面積)，包括兩幢住宅大樓(建築面積約為320,100平方呎)、一幢辦公樓及配套零售商舖(建築面積約為646,100平方呎)。住宅大樓之建設工程預計將於二零一五年七月三十一日財政年度上半年完成。辦公樓及配套零售商舖將保留作租賃物業，預計將在二零一五年七月三十一日財政年度下半年完成。

廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之合營項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之權益。該發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總項目建築面積將約為5,759,000平方呎，該項目將包括約2,785個低層及高層住宅單位連商場設施，總建築面積約為3,800,000平方呎(不包括配套設施及停車位)。該項目鄰近金沙洲的商業中心及若干購物娛樂區，可經由廣州地鐵第六號線及其他交通工具直達，交通便利。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

該項目分五期發展。第一期包括八幢高層住宅大樓，現已全部售出。第一a期(四幢高層住宅大樓)已於二零一二年下半年完成，而第一b期兩幢高層住宅大樓已於回顧期內完成，而第一b期另外兩幢則預計將於截至二零一四年七月三十一日財政年度下半年完成。於回顧期間，本集團應佔之已確認銷售為151,280平方呎，並帶來應佔銷售所得款項262,400,000港元。於二零一四年一月三十一日，應佔已簽約但尚未確認之銷售為708,900,000港元或304,951平方呎，平均售價為每平方呎2,325港元。於二零一四年一月三十一日，應佔已完成待售單位之建築面積為1,698平方呎，賬面值為約2,400,000港元。餘下應佔在建中建築面積為約1,407,800平方呎。

以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計完成時間
第一b期	高層住宅單位	272,700	二零一四年第二季度
第二期	連排別墅(包括小量商業單位)	288,700	二零一四年第二季度
第三期	高層住宅單位(包括小量商業單位)	430,500	二零一四年第二季度
第四期	連排別墅及低層住宅單位	305,800	二零一四年第四季度
第五期	高層住宅單位	1,666,100	二零一六年第一季度

* 不包括停車位及配套設施

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。項目已於二零一四年一月開始發售。於二零一四年一月三十一日，已簽約但仍未確認銷售約27,400,000港元或4,982平方呎，平均售價為每平方呎5,500港元。於二零一四年一月三十一日，該發展項目的已完成物業的賬面值為約417,200,000港元。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

創意文化城第一期

於二零一三年九月二十五日，本集團公佈成功投得橫琴創意文化城項目第一期，該項目由本集團及其最終控股公司豐德麗分別擁有80%及20%。第一期總建築面積為2,800,000平方呎。創意文化城第一期總投資額預期為約3,800,000,000港元。創意文化城第一期之總體發展方案正在落實，有關詳情將於適時提供。

廣州港景中心

該項目為名為「寰星酒店」之酒店式服務公寓發展項目，位於越秀區大沙頭路與沿江東路之交匯處。應佔建築面積約為83,000平方呎(不包括46個停車位及配套設施)。該項目將於完成時納入本集團之酒店及酒店式服務公寓組合。預期於二零一四年第四季試業。

廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為592,200平方呎，及擬發展為出租用途。

廣州觀綠路項目

該地盤位於越秀區觀綠路。預期住宅及零售建築面積約為96,400平方呎(不包括62個停車位及配套設施)。本集團正與廣州市政府就重建計劃進行磋商。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一四年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為4,619,400,000港元，本集團之未動用貸款融資為2,070,000,000港元。

於二零一四年一月三十一日，本集團之借款總額為6,089,300,000港元(於二零一三年七月三十一日：6,109,600,000港元)，較二零一三年減少20,300,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達12,250,700,000港元(於二零一三年七月三十一日：11,418,800,000港元)。資本負債比率，即淨負債(借款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔資產淨值約為12%(於二零一三年七月三十一日：4%)。本集團6,089,300,000港元借款之到期情況妥為分散：其中1,801,800,000港元須於一年內償還，773,400,000港元須於第二年償還及3,514,100,000港元須於第三年至第五年償還。

本集團分別約61%及37%之借款為定息及浮息借款，其餘2%為免息借款。

除定息優先票據外，本集團2,393,300,000港元之其他借款中47%以人民幣(「人民幣」)計值，31%以港元(「港元」)計值及22%以美元(「美元」)計值。

本集團之3,696,000,000港元之定息優先票據中61%以人民幣計值及39%以美元計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據(「人民幣票據」)之發行日期，本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，以對沖該等票據所產生之外匯風險。因此，人民幣票據已有效地轉換為以美元計值之貸款。

本集團為數4,619,400,000港元之現金及銀行結餘中48%以人民幣計值，43%以美元計值，及9%以港元計值。

管理層討論及分析(續)

資本架構、流動資金及債務到期情況(續)

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。由於港元兌美元之匯率掛鈎，本集團相信其所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期協議外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款，包括總賬面值約為8,807,200,000港元之投資物業、總賬面值約為417,200,000港元之已落成待售物業、總賬面值約為142,100,000港元之發展中物業、總賬面值約為700,700,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為39,000,000港元之租賃樓宇及約134,500,000港元之銀行結餘。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額及來自本集團經營活動之經常性現金流，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供用於現有物業發展及投資項目。

或然負債

自二零一三年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

物業詳情

已落成持作出租物業

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			
				商業/ 零售	辦公室	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
上海							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路 282及283號	100%	可持有該物業之年期為自 一九九二年九月十六日起 計50年	468,434	360,687	829,121	350
五月花生活廣場	閘北區蘇家巷	95%	可持有該物業作商業用途之 年期為自二零零七年 二月五日起計40年	304,298	—	304,298	—
閘北廣場第一期(附註)	閘北區天目西路99號	97%	可持有該物業之年期為自 一九九三年六月十五日起 計50年	186,578	126,326	312,904	99
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期為自 一九九六年五月四日 起計70年	77,959	—	77,959	—
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及其他用途 之年期分別為自一九九七年 十月十四日起計40年及50年	334,382	102,473	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及其他用途 之年期分別為自二零零六年 一月十一日起計40年及50年	172,718	—	172,718	—
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業/住宅 用途之年期至二零七五年 三月三十日屆滿	56,048	—	56,048	—
已落成持作出租物業小計：				1,600,417	589,486	2,189,903	585

附註：於二零一三年十一月，本集團收購閘北廣場第一期之2%少數股東權益，完成後，本集團於該項目之權益將增至99%。

物業詳情(續)

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	客房數目	概約應佔 建築面積 (平方呎)	本集團應佔 停車位 數目
上海雅詩閣淮海路 服務公寓	上海黃浦區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期為自 一九九二年九月十六日 起計50年	298	353,180	—
上海寰星酒店	上海閘北區蘇家巷	95%	可持有該物業之年期為自 二零零七年二月五日 起計50年	239	136,653	—
中山寰星度假公寓	中山西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業之年期至 二零七三年十月二十三日屆滿	90	98,556	—
已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				627	588,389	—

物業詳情(續)

發展中物業

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地盤面積(平方呎) (附註1)	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
廣州											
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	現正進行 建設工程	第一b期：二零一四年第二季度 第二期：二零一四年第二季度 第三期：二零一四年第二季度 第四期：二零一四年第四季度 第五期：二零一六年第一季度	3,217,769 (附註2)	27,686	—	—	1,380,139	1,407,825	764
港景中心	越秀區大沙頭路	100%	現正進行 建設工程	二零一四年第二季度	23,788	5,597	—	77,426	—	83,023	46
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	現正進行 建設工程	二零一五年第二季度	212,587	108,350	537,738	—	320,110	966,198 (附註3)	355
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	100%	正進行動遷	二零一七年至二零一八年 (附註4)	90,708	288,195	303,975 (附註5)	—	—	592,170	560
觀線路項目	越秀區觀線路	100%	發展規劃中	(附註6)	26,178	2,799	—	—	93,593	96,392	62
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	現正進行 建設工程	第一b期：二零一六年第四季度 第二期：二零一六年第二季度 第三期：二零一九年第一季度 第四期：二零一九年第四季度	2,547,298 (附註2)	539,223	—	193,752	4,407,793	5,140,768	2,415
上海											
閘北廣場第二期	閘北區天目西路	99%	發展規劃中	二零一七年至二零一八年 (附註7)	44,293	61,743	195,566	—	—	257,309	177
珠海											
創意文化城第一期	橫琴新區藝文二道東側、 彩虹路南側、 天羽道西側及 橫琴大道北側	80%	發展規劃中 (附註8)	二零一八年	1,401,184	2,241,894	—	—	—	2,241,894	—
發展中物業小計：						3,275,487	1,037,279	271,178	6,201,635	10,785,579	4,379

附註：

1. 按項目基準
2. 包括部份已落成待售/待租之物業
3. 不包括中方根據中外合作經營合同之應佔建築面積
4. 正與市政府磋商該地盤之可建面積
5. 辦公室/公寓式辦公樓
6. 正與市政府磋商重新發展計劃
7. 正與地方政府磋商一項全面重新發展計劃
8. 正在落實總體發展方案，分為文化、創意工業及商業用途

物業詳情(續)

已落成待售物業

物業名稱	地點	本集團 權益	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
			商業/ 零售	酒店式 服務公寓	住宅			
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	125,059	—	299,628	424,687	—	
上海								
五月花生活廣場	閘北區蘇家巷	95%	—	14,523	105,810	120,333	435	
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	386	
廣州								
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	3,337	—	94,949	98,286	57	
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	—	—	1,698	1,698	—	
東風廣場	越秀區東風東路787號	100%	—	—	891	891	2	
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	—	—	—	—	141	
已落成待售物業小計：			128,396	14,523	502,976	645,895	1,021	

企業管治及其他資料

企業管治

本公司於截至二零一四年一月三十一日止六個月期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「**聯交所**」及「**上市規則**」)附錄十四所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)之所有守則條文，惟以下守則條文第A.4.1條及A.5.1條之偏離則除外：

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司各現任非執行董事(「**非執行董事**」，包括獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」))概無指定任期。然而，本公司全體董事(「**董事**」)均須遵守本公司組織章程細則之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲本公司股東(「**股東**」)推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，任何獲董事會(「**董事會**」)委任為新增董事(包括非執行董事)之人士，將任職至本公司下屆股東週年大會舉行為止，並屆時符合資格可重選連任。再者，獲委任以填補空缺之各董事須根據企業管治守則之相關守則條文，於其獲委任後首次股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文第A.4.1條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

根據守則條文第A.5.1條，應成立由大部份獨立非執行董事組成之提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事進行。由於上述甄選及提名之政策及程序已經存在且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之守則(「**證券守則**」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於截至二零一四年一月三十一日止六個月已遵守證券守則所載之規定標準。

購股權計劃

於二零一二年十二月十八日，股東批准採納一項新購股權計劃(「**二零一二年購股權計劃**」)及終止本公司於二零零三年採納之購股權計劃(「**二零零三年購股權計劃**」)，致使將不會根據二零零三年購股權計劃授出更多購股權，惟於終止前授出之現有購股權將根據二零零三年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

於二零一四年一月三十一日，涉及合共 538,205,994 股相關股份之購股權尚未行使，其中根據二零零三年購股權計劃授出之購股權涉及 80,479,564 股相關股份，而根據二零一二年購股權計劃授出之購股權涉及 457,726,430 股相關股份。

截至二零一四年一月三十一日止六個月，根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃授出之購股權變動如下：

參與者姓名或類別	授出 購股權之日期*	附註	購股權涉及之相關股份數目			於 二零一四年 一月 三十一日	購股權之行使期	購股權之 行使價** (每股)
			於 二零一三年 八月一日	期內已授出	期內已失效			
董事								
周福安	12/6/2012	1	80,479,564	—	—	80,479,564	12/6/2012–11/6/2020	0.133 港元
林孝賢	18/1/2013	2	160,959,129	—	—	160,959,129	18/1/2013–17/1/2023	0.228 港元
劉樹仁	18/1/2013	2	48,287,738	—	—	48,287,738	18/1/2013–17/1/2023	0.228 港元
鄭馨豪	18/1/2013	2	32,191,825	—	—	32,191,825	18/1/2013–17/1/2023	0.228 港元
			<u>321,918,256</u>	—	—	<u>321,918,256</u>		
僱員及其他合資格 參與者(合計)								
第一批	18/1/2013	2	193,191,826	—	(9,000,000)	184,191,826	18/1/2013–17/1/2023	0.228 港元
第二批	26/7/2013	2	16,000,000	—	—	16,000,000	26/7/2013–25/7/2023	0.190 港元
			<u>209,191,826</u>	—	<u>(9,000,000)</u>	<u>200,191,826</u>		
主要股東								
林建岳	18/1/2013	2	16,095,912	—	—	16,095,912	18/1/2013–17/1/2023	0.228 港元
			<u>16,095,912</u>	—	—	<u>16,095,912</u>		
總計			<u>547,205,994</u>	—	<u>(9,000,000)</u>	<u>538,205,994</u>		

* 購股權已於授出日期歸屬。

** 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

附註：

1. 根據二零零三年購股權計劃授出之購股權。
2. 根據二零一二年購股權計劃授出之購股權。

除上文所披露者外，於回顧期間，概無購股權根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之條款經已授出、行使、註銷或失效。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益

下列於二零一四年一月三十一日在任之董事及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有及被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之證券守則規定知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

(1) 本公司

(A) 於本公司每股面值0.10港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	股份數目	相關股份數目 (附註)	總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比
周福安	實益擁有人	無	80,479,564	80,479,564	0.5
林孝賢	實益擁有人	無	160,959,129	160,959,129	1
劉樹仁	實益擁有人	12,917,658	48,287,738	61,205,396	0.38
鄭馨豪	實益擁有人	無	32,191,825	32,191,825	0.2

附註: 相關股份中之權益指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權權益。有關詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

(B) 於本公司發行於二零一四年到期的9.125%優先票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
劉樹仁	實益擁有人	個人	300,000 美元

(C) 於本公司發行於二零一八年到期的6.875%優先票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
林建康	受控制公司擁有人	公司(附註)	人民幣 23,600,000 元

附註: 該等票據由大富控股有限公司持有, 其全部已發行股本由林建康先生及其配偶實益擁有。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」) — 本公司最終控股公司

於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「**豐德麗股份**」)及豐德麗相關股份中之好倉

董事姓名	身份及權益性質	豐德麗股份數目	豐德麗 相關股份數目	總計	佔已發行 豐德麗股份 總數之 概約百分比
周福安	實益擁有人	無	6,216,060 (附註1)	6,216,060	0.50
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	12,432,121 (附註2)	15,226,564	1.22

附註：

1. 豐德麗於二零一二年六月五日向周福安先生授予一份購股權，可於自二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間認購合共6,216,060股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份0.92港元。
2. 豐德麗於二零一三年一月十八日向林孝賢先生授予一份購股權，可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間認購合共12,432,121股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份1.612港元。

除上文所披露者外，於二零一四年一月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事知悉。

企業管治及其他資料(續)

主要股東之權益

於二零一四年一月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或知會，於以下登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中擁有股份及相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)之法團或個人(不包括董事及本公司主要行政人員)(即上市規則主要股東之涵義)之詳情如下：

(A) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之概約百分比
豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註1)	51.39
麗新發展有限公司(「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註1)	51.39
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註1)	51.39
林建岳	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註2)	51.39
Merit Worth Limited(「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註3)	51.39
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	3,220,000,000	20
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20
凱德房產開發有限公司 (「凱德房產」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	3,889,038,698 (附註3)	24.15

企業管治及其他資料(續)

主要股東之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

附註：

1. 該等於本公司之權益相當於由MWL(4,385,231,724股股份或全部已發行股份約27.23%)及SGS(3,889,038,698股股份或已發行股份總數約24.15%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗約41.26%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約51.97%權益則由麗新製衣擁有。因此，麗新發展及麗新製衣均被視為於豐德麗所持有之同一批8,274,270,422股股份中擁有權益。
2. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約40.05%已發行股本之權益，而被視為於豐德麗持有之同一批8,274,270,422股股份中擁有權益。
3. SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。因此，MWL被視為於SGS持有之3,889,038,698股股份中擁有權益，而豐德麗被視為於MWL持有及視為持有之8,274,270,422股股份中擁有權益。
4. 此等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由凱德房產全資擁有，凱德房產則由凱德置地有限公司全資擁有。由於其於凱德置地有限公司已發行股本持有約39.60%權益，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman所持有之同一批3,220,000,000股股份中擁有權益。

(B) 於本公司相關股份之好倉

名稱	身份	相關股份數目	佔已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人	16,095,912(附註)	0.10

附註：根據本公司購股權計劃授予林建岳博士之購股權詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一四年一月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一四年一月三十一日止六個月，本公司並無贖回其任何於聯交所上市及買賣之股份或其於二零一八年到期之6.875%優先票據，或其在新加坡證券交易所有限公司上市及買賣並於二零一四年到期之9.125%優先票據。此外，本公司或其任何附屬公司於同期內亦無購買或出售任何該等股份或該等優先票據。

根據上市規則第十三章第13.21段之披露事項

根據日期為二零一三年三月二十八日之兩份貸款融資協議(經修訂及重列)，本公司須促使林建岳博士、其家族成員及(其中包括)麗新製衣、麗新發展及豐德麗(統稱「林氏家族持有人」)於融資年期內任何時間合起來一直(直接或間接)為本公司股本投票權(包括投票選舉本公司之董事、管理人員或管治機構其他投票成員之權力)之實益擁有人或擁有有關股本投票權之實益權益，而該等股本投票權大於林氏家族持有人以外任何其他人士所持有者。

於二零一四年一月三十一日，此等貸款之未償還貸款結餘總額為約1,759,516,000港元，最後一筆分期還款於二零一六年三月到期。

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司2012-2013年報披露以來，董事資料之變更載列如下：

- (a) 本集團慣常於每年一月調整基本薪金及發放酌情花紅。周福安先生、林孝賢先生、鄭馨豪先生及劉樹仁先生之基本薪金上調4.5%，自二零一四年一月一日起生效。截至二零一四年及二零一三年一月三十一日止六個月之董事酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	以權益支付 購股權支出 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一四年一月三十一日止六個月					
執行董事：					
林建名	—	570	—	—	570
林建康	—	570	—	28	598
林孝賢	—	887	—	8	895
余寶珠	—	2,186	—	—	2,186
周福安	—	2,232	—	8	2,240
劉樹仁	—	943	—	8	951
鄭馨豪	—	3,451	—	8	3,459
	—	10,839	—	60	10,899
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
林秉軍	125	—	—	—	125
古滿麟	125	—	—	—	125
羅健豪	125	—	—	—	125
麥永森	125	—	—	—	125
石禮謙	125	—	—	—	125
	625	—	—	—	625
總計	625	10,839	—	60	11,524

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

(a) (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	以權益支付 購股權支出 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一三年一月三十一日止六個月					
執行董事：					
林建岳 (於二零一二年十一月一日辭任)	—	500	—	—	500
林建名	—	570	—	—	570
林建康	—	570	—	28	598
林孝賢	—	1,046	9,142	8	10,196
余寶珠	—	2,172	—	—	2,172
周福安	—	2,136	—	8	2,144
劉樹仁	—	375	2,743	3	3,121
張森 (於二零一二年九月一日辭任)	—	507	—	1	508
鄭馨豪	—	3,192	1,829	8	5,029
呂兆泉 (於二零一二年十一月一日辭任)	—	—	—	—	—
	—	11,068	13,714	56	24,838
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
林秉軍	100	—	—	—	100
古滿麟	100	—	—	—	100
羅健豪	100	—	—	—	100
麥永森 (於二零一二年十一月一日獲委任)	63	—	—	—	63
石禮謙 (於二零一二年十二月十九日獲委任)	30	—	—	—	30
	393	—	—	—	393
總計	393	11,068	13,714	56	25,231

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

- (b) 麥永森先生獲委任為金邦達寶嘉控股有限公司(「金邦達」)獨立非執行董事，自二零一三年十一月十一日起生效。金邦達之已發行股份自二零一三年十二月四日於聯交所上市及買賣；及
- (c) 石禮謙先生獲委任為四海國際集團有限公司(一間於香港上市之公司)獨立非執行董事，自二零一三年十二月十八日起生效。石先生於二零一四年二月二十七日起不再擔任泰山石化集團有限公司(一間於香港上市之公司)獨立非執行董事。

僱員及薪酬政策

於二零一四年一月三十一日，本集團合共僱用約1,400名僱員。本集團深明維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功攸關重要。根據本集團之現有政策，僱員之薪金水平維持於具競爭力水平，並會因應僱員工作表現而作出升遷及調整薪酬，僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員提供之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼以及在外進修及培訓資助計劃等。

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事與投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面，出席主要投資者研討會及參加國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及全球業務策略。

本公司已與眾多研究分析員及投資者會面並出席了以下研討會及非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一三年八月	投資者午宴	中銀國際	香港
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	香港
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	大華繼顯	新加坡
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／洛杉磯／ 丹佛／三藩市
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	巴黎／倫敦
二零一三年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	聯昌國際	吉隆坡
二零一三年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	大華繼顯	台北
二零一三年十二月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	悉尼
二零一四年一月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡
二零一四年二月	投資者午宴	招商證券	香港

企業管治及其他資料(續)

投資者關係(續)

回顧期內，本公司亦已刊發以下研究報告：

公司	分析員	刊發日期
星展銀行	Andy YEE、Danielle WANG、Carol WU 及 Ken HE	二零一三年十月十日
滙豐銀行	Keith CHAN	二零一三年十月十日

本公司竭誠促進良好之投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士於正常營業時間內致電(852) 2853 6116聯絡投資者關係部提供意見，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至 ir@laifung.com。

中期報告之審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事廖茸桐先生(替代董事：羅臻毓先生)所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一四年一月三十一日止六個月之未經審核中期報告(包括未經審核簡明綜合財務報表)。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零一四年三月二十五日