

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一三年一月三十一日止六個月 之中期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三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

截至二零一三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	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
營業額	3	812,169	831,332
銷售成本		<u>(392,046)</u>	<u>(377,185)</u>
毛利		420,123	454,147
其他收入及收益		78,976	57,055
銷售及市場推廣費用		(39,281)	(39,921)
行政費用		(159,721)	(120,918)
其他經營費用淨額		(59,894)	(61,122)
投資物業公平值增值		324,560	480,759
經營溢利	4	564,763	770,000
融資成本	5	(75,041)	(45,123)
應佔合營公司溢利／（虧損）		97,135	(7,889)
除稅前溢利		586,857	716,988
稅項	6	(224,706)	(270,110)
本期間溢利		362,151	446,878
歸屬：			
本公司擁有人		331,274	399,129
非控制性權益		30,877	47,749
		362,151	446,878

簡明綜合收益表（續）

截至二零一三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	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔每股盈利：	7		
基本		<u>0.021</u> 港元	(經調整) <u>0.048</u> 港元
攤薄		<u>0.021</u> 港元	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一三年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	362,151	446,878
扣除稅項後之其他全面收益／(費用)		
在建中投資物業減值撥回／(減值)	5,308	(2,469)
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	96,680	161,568
應佔合營公司之其他全面收益	<u>3,291</u>	<u>37,269</u>
本期間扣除稅項後之其他全面收益	<u>105,279</u>	<u>196,368</u>
本期間全面收益總額	<u>467,430</u>	<u>643,246</u>
歸屬：		
本公司擁有人	431,035	586,731
非控制性權益	<u>36,395</u>	<u>56,515</u>
	<u>467,430</u>	<u>643,246</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年一月三十一日

	附註	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,137,798	841,164
預付地租		5,553	5,600
投資物業		10,795,401	10,289,369
發展中物業		996,357	925,588
於合營公司之投資		421,024	319,861
商譽		2,875	3,400
非流動資產總值		<u>13,359,008</u>	<u>12,384,982</u>
流動資產			
發展中物業		290,083	500,587
落成待售物業		1,565,160	1,785,003
應收賬款、按金及預付款項	8	139,698	135,120
預付稅項		51,414	49,513
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		936,538	943,135
現金及現金等值項目		1,706,672	1,695,551
流動資產總值		<u>4,689,565</u>	<u>5,108,909</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	669,236	687,195
已收按金及遞延收入		393,848	355,974
已抵押計息銀行貸款		1,429,321	1,559,357
應付稅項		383,945	343,117
流動負債總值		<u>2,876,350</u>	<u>2,945,643</u>
流動資產淨值		<u>1,813,215</u>	<u>2,163,266</u>
資產總值減流動負債		<u>15,172,223</u>	<u>14,548,248</u>

簡明綜合財務狀況表（續）
於二零一三年一月三十一日

	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值減流動負債	15,172,223	14,548,248
非流動負債		
已收長期按金	67,998	68,045
已抵押計息銀行貸款	415,393	358,342
來自一前主要股東墊款	57,702	57,200
定息優先票據	1,431,060	1,427,253
遞延稅項負債	1,681,203	1,566,958
非流動負債總值	<u>3,653,356</u>	<u>3,477,798</u>
	<u>11,518,867</u>	<u>11,070,450</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	1,609,591	1,609,591
股份溢價賬	4,065,862	4,065,862
資產重估儲備	41,703	36,448
購股權儲備	29,734	3,678
匯兌波動儲備	1,808,661	1,714,155
資本儲備	25,974	25,974
保留盈利	3,268,608	2,937,334
擬派股息	-	45,069
	<u>10,850,133</u>	<u>10,438,111</u>
非控制性權益	<u>668,734</u>	<u>632,339</u>
	<u>11,518,867</u>	<u>11,070,450</u>

簡明綜合財務報表附註

於二零一三年一月三十一日

1. 編製基準

本集團截至二零一三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」）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，但已經本公司獨立核數師及審核委員會審閱。

2. 主要會計政策

編製此等中期財務報表所採用之主要會計政策及呈列基準，與本集團截至二零一二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。本集團已採納適用於本集團並於本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」，亦包括香港會計準則及詮釋）。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之已呈報業績或財務狀況構成重大影響。

已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

本集團尚未於此等中期財務報表採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

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 ¹
香港財務報告準則第1號之修訂 年度改進項目	政府貸款 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則第13號	披露—抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第19號（二零一一年）	公平值計量 ¹
香港會計準則第32號修訂本	僱員福利 ¹
香港財務報告準則第9號修訂本及 香港財務報告準則第7號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	香港財務報告準則第9號之強制生效 日期及過渡性披露 ³
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）修訂本	金融工具 ³
	投資實體 ²

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正評估首次採用上述新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團尚無法確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之業績或財務狀況產生重大影響。

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	549,673	604,328	262,496	227,004	812,169	831,332
其他收益	1,135	201	54,574	47,016	55,709	47,217
總計	<u>550,808</u>	<u>604,529</u>	<u>317,070</u>	<u>274,020</u>	<u>867,878</u>	<u>878,549</u>
分部業績	<u>126,695</u>	<u>228,194</u>	<u>473,237</u>	<u>554,449</u>	<u>599,932</u>	<u>782,643</u>
未分配收益					23,267	10,427
未分配支出淨額					(58,436)	(23,070)
經營溢利					564,763	770,000
融資成本					(75,041)	(45,123)
應佔合營公司溢利／（虧損）	97,135	(7,889)	-	-	97,135	(7,889)
除稅前溢利					586,857	716,988
稅項					(224,706)	(270,110)
本期間溢利					<u>362,151</u>	<u>446,878</u>
其他分部資料：						
投資物業公平值增值	-	-	324,560	480,759	324,560	480,759
發展中物業／在建中投資物業						
減值撥回／（減值）*	(42,024)	(4,401)	7,076	(3,291)	(34,948)	(7,692)
處置物業、廠房及設備項目虧損	-	(17)	(21)	(54,487)	(21)	(54,504)

* 於損益及其他全面收益分別確認減值 42,024,000 港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月：4,401,000 港元）及減值撥回 7,076,000 港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月：減值 3,291,000 港元）。

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一三年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一二年 七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一三年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一二年 七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一三年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一二年 七月三十一日 （經審核） 千港元
	分部資產：					
分部資產	2,911,744	3,266,645	11,901,163	11,099,847	14,812,907	14,366,492
於合營公司之投資	421,024	319,861	-	-	421,024	319,861
未分配資產					<u>2,814,642</u>	<u>2,807,538</u>
資產總值					<u>18,048,573</u>	<u>17,493,891</u>

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
銷售已落成物業之成本	333,090	326,781
發展中物業減值*	42,024	4,401
折舊 [#]	30,956	29,664
匯兌差異淨額*	(4,515)	(7,863)
處置物業、廠房及設備項目虧損 [#]	21	54,504
預付地租攤銷	96	96

[#] 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出22,306,000港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月：9,092,000港元）及處置物業、廠房及設備項目虧損21,000港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月：54,504,000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。

5. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (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	46,851	36,383
定息優先票據淨額	65,755	65,866
定息優先票據之攤銷	3,806	3,461
銀行融資費用	3,233	826
	<u>119,645</u>	<u>106,536</u>
減：撥充發展中物業成本	(36,498)	(46,083)
撥充投資物業成本	(8,106)	(15,330)
	<u>(44,604)</u>	<u>(61,413)</u>
融資成本總值	<u>75,041</u>	<u>45,123</u>

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（截至二零一二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	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅	47,025	35,147
土地增值稅	79,032	93,806
遞延	<u>98,649</u>	<u>141,157</u>
本期間稅項開支總值	<u>224,706</u>	<u>270,110</u>

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331,274,000港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月：399,129,000港元）及期內已發行普通股加權平均數16,095,912,956股計算（截至二零一二年一月三十一日止六個月：調整為8,357,493,266股），經調整以反映截至二零一二年七月三十一日止年度之公開發售隱含之紅股部份。

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：

	截至二零一三年 一月三十一日止 六個月 (未經審核) 千港元
<u>盈利</u>	
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>331,274</u>
	股份數目
<u>股份</u>	
計算每股基本盈利採用之期內已發行普通股加權平均數	16,095,912,956
攤薄影響—普通股加權平均數：	
購股權	<u>21,230,419</u>
	<u>16,117,143,375</u>

7. 本公司擁有人應佔每股盈利（續）

由於尚未行使之購股權對所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄作用，故並無對截至二零一二年一月三十一日止期間呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

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：

	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	66,594	62,651
一至三個月	1,712	3,214
	<u>68,306</u>	<u>65,865</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>71,392</u>	<u>69,255</u>
總計	<u>139,698</u>	<u>135,120</u>

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：

	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	14,445	40,101
一至三個月	519	3,676
超過三個月	-	895
	<u>14,964</u>	<u>44,672</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>654,272</u>	<u>642,523</u>
總計	<u>669,236</u>	<u>687,195</u>

中期股息

董事會議決不派發截至二零一三年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一二年一月三十一日止六個月：無）。

管理層討論及分析

中期業績概覽

截至二零一三年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額812,200,000港元（二零一二年：831,300,000港元）及毛利420,100,000港元（二零一二年：454,100,000港元），分別較去年同期減少約2%及7%。本期間來自租金收入及銷售之營業額分別為262,500,000港元（二零一二年：227,000,000港元）及549,700,000港元（二零一二年：604,300,000港元）。本公司擁有人應佔純利約為331,300,000港元（二零一二年：399,100,000港元），較去年同期下降約17%。

每股基本盈利為0.021港元（二零一二年：0.048港元）。若不計及物業重估之影響，則本公司擁有人應佔純利約為107,600,000港元（二零一二年：75,500,000港元），較去年同期增長約43%。不計及物業重估影響之每股基本盈利相應減少至0.007港元（二零一二年：0.009港元）。

於二零一三年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為10,850,100,000港元，較二零一二年七月三十一日之10,438,100,000港元有所增加。於二零一三年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一二年七月三十一日之每股0.648港元增加至每股0.674港元。

儘管回顧期間內之經營環境充滿挑戰，在租賃投資組合之穩健租金收入基礎支持下，本集團取得令人鼓舞之業績。

於二零一三年一月三十一日，本集團所持有之物業組合（不包括停車位及配套設施）包括（按應佔建築面積計算）落成租賃物業約 2,485,000 平方呎、發展中物業約 9,479,000 平方呎及待售物業約 1,147,000 平方呎。本集團將繼續憑藉此完善之資產基礎，為股東帶來長期價值。

物業組合組成

於二零一三年一月三十一日之應佔概約建築面積（千平方呎）及停車位：

	商業／零售	辦公室	酒店式服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車場及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
投資物業 ¹	1,455	548	482	-	2,485	537
發展中物業 ²	1,190	1,319	871	6,099	9,479	6,877
待售物業 ³	176	-	153	818	1,147	1,186
總建築面積	2,821	1,867	1,506	6,917	13,111	8,600

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／待租物業

物業投資

租金收入

截至二零一三年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額262,500,000港元（二零一二年：227,000,000港元），較去年同期增長16%。主要投資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(%)
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元		
上海香港廣場	182.9	168.2	9	零售：99.9 辦公室：95.0 酒店式服務公寓：80.9
上海凱欣豪園 (商場部份及停車位)	6.1	5.2	17	99.7
上海閘北廣場第一期	4.9	2.8	75	89.9
上海五月花生活廣場 (商場部份及停車位)	13.8	0	不適用	89.2
廣州五月花商業廣場	46.8	43.0	9	零售：99.8 辦公室：100.0
廣州富邦廣場 (商場部份及停車位)	8.0	7.8	3	97.0
總計：	262.5	227.0	16	

整體租金收入穩定，乃因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之租金於重訂後上升及租戶結構改變，以及上海五月花生活廣場之零售商場自二零一二財政年度結算日以來之貢獻。

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。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。

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。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、Tiffany、MCM、夏姿·陳、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。

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320,314平方呎。該資產定位為社區零售設施，主要租戶為樂天瑪特。

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期現時包括辦公室單位、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322,581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44,293平方呎，而其可建建築面積約為375,007平方呎。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。

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436,855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。該物業已全部出租，租戶包括著名企業、消費品牌及餐廳。

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，本集團已落實售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為182,344平方呎（不包括141個停車位）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。

物業發展

已確認銷售

於截至二零一三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549,700,000港元（二零一二年：604,300,000港元），較去年同期之營業額及建築面積分別下降9%及增加197,303平方呎。已確認銷售下降乃由於所確認之上海五月花生活廣場之銷售低於去年同期，以及將平均售價較低之棕櫚彩虹花園第一期之銷售確認入賬導致整體平均售價下降。已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場及中山棕櫚彩虹花園之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約94,883及233,035平方呎。

御金沙第一期之銷售進展良好，平均售價達每平方呎1,779港元，並於簡明綜合收益表確認為「應佔合營公司溢利」之一部份。

截至二零一三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）每平方呎下降2,513港元至約每平方呎1,664港元（二零一二年：每平方呎4,177港元）。

截至二零一三年一月三十一日止六個月內物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	概約建築面積	平均售價 [#]	營業額*
	平方呎	港元/平方呎	百萬港元
上海五月花生活廣場 住宅單位 公寓式辦公樓單位	94,883 572	3,889 2,573	348.1 1.4
中山棕櫚彩虹花園 住宅單位—高層 住宅單位—連排別墅	230,490 2,545	585 2,017	127.1 4.8
上海凱欣豪園第二期 住宅單位	7,697	4,820	35.0
廣州富邦廣場 住宅單位 辦公室單位	4,854 9,229	2,587 2,464	11.8 21.5
總計	350,270	1,664	549.7
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）	226,939	1,779	380.7

[#] 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（「凱德置地」）之合營公司項目，本集團及凱德置地各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一三年一月三十一日止六個月，已確認之銷售（扣除營業稅後）801,400,000港元是來自整個項目，約477,766平方呎之建築面積已售出。

已簽約之銷售

於二零一三年一月三十一日，本集團之物業發展業務因銷售物業錄得已簽約但尚未確認之銷售1,060,800,000港元。

於二零一三年一月三十一日，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	平均售價 [#]	營業額 [#]
	平方呎	港元／平方呎	百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	85,264	3,926	334.8
公寓式辦公樓單位	36,778	2,937	108.0
上海凱欣豪園第二期			
住宅單位	3,648	4,951	18.1
廣州富邦廣場			
住宅單位	1,213	2,679	3.2
中山棕櫚彩虹花園			
住宅單位—高層	78,089	579	45.2
住宅單位—連排別墅	34,255	1,366	46.8
小計	239,247	2,324	556.1
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）	271,260	1,861	504.7
總計	510,507	2,078	1,060.8

扣除營業稅前

** 廣州御金沙為與凱德置地之合營公司項目，本集團及凱德置地各擁有其47.5%之實際權益。於二零一三年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售1,062,500,000港元是來自整個項目，約571,074平方呎之建築面積已售出。

主要落成待售及發展中項目之回顧

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627,511平方呎之建築面積。於回顧期間，已確認之94,883平方呎之平均售價為每平方呎3,889港元，貢獻營業額348,100,000港元。於二零一三年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為334,800,000港元或85,264平方呎，平均售價為每平方呎3,926港元。於二零一三年一月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位為321,685平方呎，賬面值約為571,000,000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57,486平方呎。於回顧期間，已確認銷售572平方呎，平均售價為每平方呎2,573港元，貢獻營業額1,400,000港元。於二零一三年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為108,000,000港元或36,778平方呎，平均售價為每平方呎2,937港元。於二零一三年一月三十一日，該發展項目之已落成待售公寓式辦公樓單位為56,914平方呎，賬面值約為120,400,000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8,813,000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6,379,000平方呎。

該項目第一a期已於截至二零一三年一月三十一日止六個月內落成，包括高層住宅大樓及連排別墅。於回顧期間，已確認之高層住宅單位及連排別墅分別為230,490平方呎及2,545平方呎，平均售價分別為每平方呎585港元及2,017港元，合共貢獻銷售營業額131,900,000港元。於二零一三年一月三十一日，高層單位及連排別墅之已簽約但尚未確認之銷售分別為45,200,000港元及46,800,000港元，平均售價分別為每平方呎579港元及1,366港元。於二零一三年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為471,015平方呎，賬面值約為414,500,000港元。

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	957,590	二零一六年 第三季度
第二期	連排別墅	173,988	二零一六年 第三季度
第三期	高層住宅單位 (包括商業單位及服務式公寓)	1,608,128	二零一八年 第一季度
第四期	高層住宅單位 (包括商業單位)	2,596,180	二零一八年 第四季度

* 不包括停車場及配套設施

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

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914,578平方呎，包括兩幢住宅大樓(建築面積約為320,291平方呎)、一幢辦公樓及配套零售商舖(建築面積約為594,287平方呎)。住宅大樓之建設工程預計將於二零一三年完成，而住宅單位之預售預計將於二零一三年第三季開始。辦公樓及配套零售商舖預計將在二零一四年完成，將保留作租賃物業。

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(「凱德置地」)之合營項目，本集團及凱德置地各擁有其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4,857,000平方呎，該項目將包括約2,796個低層及高層住宅單位連商場設施，總建築面積約為3,793,000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，現已大致全部售出。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期預計將於二零一三年年底之前完成。於回顧期間，已確認本集團應佔之226,939平方呎，並帶來應佔營業額380,700,000港元。於二零一三年一月三十一日，應佔已簽約但尚未確認之銷售為504,700,000港元或271,260平方呎，平均售價為每平方呎1,861港元。於二零一三年一月三十一日，應佔第一a期及第一b期之在建中單位分別為36,264平方呎及263,052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	553,794	二零一三年 第四季度
第二期	連排別墅（包括一小部份商業單位）	288,779	二零一四年 下半年
第三期	高層住宅單位（包括一小部份商業單位）	424,134	二零一四年 下半年
第四期	連排別墅及低層住宅單位	305,644	二零一五年 下半年
第五期	高層住宅單位	1,666,353	二零一七年 下半年

* 不包括停車場及配套設施

該項目第三期之預售已於截至二零一三年一月三十一日止六個月後不久開始，買盤踴躍。

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。核准建築面積約為95,800平方呎（不包括58個停車位及配套設施）。建設工程大部份已竣工，而銷售將於截至二零一三年七月三十一日止財政年度下半年開始。

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原約為1,381,000平方呎，及擬發展為綜合辦公樓及商場。本集團已完成大部份重置原居民之工作。然而，由於政府近期改變對該地盤之規劃，故本集團現正與市政府磋商該地盤之可建面積。

廣州港景中心

該項目為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。核准建築面積約為80,321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租賃物業組合。本集團正與麗新發展有限公司商討管理該酒店式服務公寓之業務。建設工程預計將於下一財政年度結束前完成。

廣州觀綠路項目

該地盤位於越秀區觀綠路。核准住宅及零售建築面積約為142,580平方呎（不包括95個停車位及配套設施）。該項目擬發展為住宅大廈連停車位及配套設施。建設工程預計於重置工作完成後開始。

市場展望

美國及中國完成領導層換屆，在一定程度上減除不明朗因素，並可重新集中於全球經濟增長。全球主要經濟體尚處復甦初期，有賴全球各大央行持續實施寬鬆貨幣政策予以支持。

在國外需求疲弱及固定資產投資增長下滑形勢下，中國經濟增長無可避免地呈放緩。中央政府維持其審慎之宏觀政策，對整體經濟採取多項緊縮措施。其中一個主要焦點為實現持續增長並嚴控房地產泡沫。自實施緊縮信貸政策及限購令以來，物業市場發展已顯著放緩，尤其是住宅物業市場。

限購令預料在中期內仍不會解除。儘管政策細節於登載此等中期業績時左右方會公佈，但政策重點卻很明確：穩定房價，抑制投機，增加大眾市場住宅單位之土地供應，加速保障性住房建設及加強對預售／銷售之監管。

策略及前景

全球主要政府及央行之財政及貨幣刺激措施為經濟穩定發展提供基本條件。然而，全球經濟仍處於微妙階段，尚需完成許多工作以確保經濟步入長期復甦軌道。如不進行實質性的結構性改革，預料短期內國際金融及經濟狀況仍然面臨挑戰。本集團預計中國政府將積極監督及管理物業市場，以滿足潛在需求及抑制投機。基於經濟長期持續增長、城市化進程不斷推進、潛在需求強勁及存款率較高，本集團對中國物業市場之長期前景充滿信心。

本集團將繼續採取審慎之擴充策略。本集團將繼續按其所述計劃保留任何大型商業及零售項目，發展其租賃物業組合，以擴大經常性租金收入基礎，而住宅項目則主要建作銷售用途。本集團將透過提升現有租賃物業及於發展項目增設新商業物業，如即將建成之東風廣場第五期辦公及零售大樓（為本集團帶來約594,287平方呎之租賃建築面積），以繼續改善其經常性收入基礎。待中山棕櫚彩虹花園第一期項目全面出租後，將增加額外約187,656平方呎之租賃建築面積。上海、廣州及中山之三個酒店式服務公寓之建設正按計劃進行，該等項目之應佔總建築面積合共為約315,521平方呎。這將構成穩固基礎，以減緩較易受政府政策影響之住宅發展項目之收益波動。本集團將繼續鞏固中國之業務，專注於上海、廣州及中山等核心城市，同時利用該等營運中心於附近城市及地區物色機會。隨著若干項目將於本年度及未來幾年完工，本集團正積極評估機會，以便當適合的時機出現時，繼續補充其土地儲備。關鍵在於本集團靈活應變及保持充分之財務靈活性，以根據不同地區之市況制訂適合之增長計劃，為股東帶來長期價值。

在穩健的財務基礎上尋求增長

截至二零一三年一月三十一日止六個月，未提取貸款額度融資為146,200,000港元，手頭現金為2,643,200,000港元，而淨負債對權益比率則為6%。如於二零一二年十二月所公佈，本集團已自行安排取得一項財團貸款，籌集約3,550,000,000港元，其中750,000,000港元為定期貸款，約1,050,000,000港元乃用於再融資，而餘額則為循環貸款融資。該財團貸款用於擴充業務及撥作一般營運資金。本集團將於本中期業績公佈時左右簽署及完成此自行安排之財團貸款。

本集團已充份做好準備透過取得新項目，以現有資源尋求未來增長，並透過更好地利用其不斷增長之租賃物業組合，繼續優化本集團之資金架構。此外，於二零一二年十二月批准有條件豁免契據，令本集團有機會利用麗新集團屬下其他公司之資源及專業知識，並得以參與較大型項目，而毋須放棄控制權。

管理層於執行其擴充策略時將繼續秉承審慎方針進行。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一三年一月三十一日，本集團之借款總額為3,333,500,000港元（於二零一二年七月三十一日：3,402,200,000港元），較二零一二年減少68,700,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達10,850,100,000港元（於二零一二年七月三十一日：10,438,100,000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）對權益總額為6%（於二零一二年七月三十一日：7%）。本集團3,333,500,000港元借款之到期情況妥為分散：其中1,429,300,000港元須於一年內償還、1,728,300,000港元須於第二年償還及175,900,000港元須於第三年至第五年償還。

本集團分別約43%及55%之借款為定息及浮息借款，其餘2%為免息借款。

除定息優先票據以美元（「美元」）計值外，本集團1,902,400,000港元之其他借款中71%以人民幣（「人民幣」）計值，28%以美元計值及1%以港元（「港元」）計值。本集團2,643,200,000港元之現金及銀行結餘中67%以人民幣計值，31%以港元計值，2%以美元計值。

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。

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8,351,100,000港元之投資物業、總賬面值約為625,800,000港元之落成待售物業、總賬面值約為983,600,000港元之發展中物業、總賬面值約為1,025,800,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為40,100,000港元之物業及約147,500,000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、若干銀行貸款之預期再融資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

自二零一二年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一三年一月三十一日止六個月，本公司並無贖回其任何於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市及買賣之股份，或在新加坡證券交易所有限公司上市及買賣之二零一四年到期之 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優先票據。

企業管治

本公司於截至二零一三年一月三十一日止六個月期間一直遵守聯交所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**」）之所有守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條、A.5.1 條及 A.6.7 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（「**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（「**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。

根據守則條文第 A.6.7 條，獨立非執行董事及其他非執行董事須出席股東大會並對股東之意見有均衡之了解。

由於廖茸桐先生（非執行董事）有其他預先安排之事務必須處理，故彼並無出席於二零一二年十二月十八日舉行之股東週年大會及本公司之股東特別大會。

董事、僱員及薪酬政策

於二零一三年一月三十一日，本集團合共僱用約1,300名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為所有合資格僱員而設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、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

本集團欣然歡迎麥永森先生及石禮謙先生分別於二零一二年十一月一日及二零一二年十二月十九日加入董事會出任獨立非執行董事。本集團亦謹此向於回顧期間內退任董事會之林建岳博士、呂兆泉先生及張森先生表以謝意，感謝彼等於在任期間對本公司作出之寶貴貢獻。

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。本公司執行董事在本公司主席之帶領下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業務策略。

截至二零一三年一月三十一日止六個月，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	事件	舉辦方	地點
二零一二年九月	瑞銀香港／二零一二年中國房地產研討會	瑞銀	香港
二零一二年九月	摩根大通香港地產公司開放日	摩根大通	香港
二零一二年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	香港
二零一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會／ 滙豐銀行亞洲公司開放日	滙豐銀行	倫敦
二零一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	摩根大通	紐約／費城／ 三藩市
二零一二年十二月	投資者午宴	大和證券	香港
二零一三年一月	投資者午宴	中銀國際	香港
二零一三年一月	非交易簡報會	大華繼顯	台北

本公司致力於促進良好的投資者關係，並加強與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請於正常辦公時間內致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laifung.com聯絡投資者關係部。

中期業績之審閱

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。本公司截至二零一三年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績（包括未經審核簡明綜合財務報表）已由審核委員會審閱，並由本公司之獨立核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第 2410 號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零一三年三月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括七名執行董事，即周福安先生（主席）、林建名博士（副主席）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）、余寶珠女士、劉樹仁先生及鄭馨豪先生；兩名非執行董事，即廖茸桐先生及羅臻毓先生（亦為廖茸桐先生之替代董事）；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。