

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，概不對就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。



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：488)

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

麗新發展有限公司(「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，連同去年同期之比較數字如下：

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 (重列)
營業額	3	429,156	451,989
銷售成本		<u>(146,981)</u>	<u>(174,216)</u>
毛利		282,175	277,773
其他收入及收益		21,713	11,400
銷售及市場推廣開支		(11,040)	(6,119)
行政開支		(209,524)	(154,435)
其他經營開支淨額		(12,796)	(21,106)
投資物業公平值增值		1,373,509	60,624
稅項賠償保證(撥備) / 撥備撥回	4	<u>(44,000)</u>	<u>1,060</u>
經營業務溢利	5	1,400,037	169,197
融資成本	6	(39,219)	(23,035)
應佔聯營公司之溢利及虧損	9(a)	(9,944)	(23,439)
應佔合營公司之溢利及虧損	9(b)	522,356	160,515
收購一間聯營公司額外權益之折讓	9(a)	<u>134,930</u>	<u>88,695</u>
除稅前溢利		2,008,160	371,933
稅項	7	<u>(22,863)</u>	<u>(18,058)</u>
期間溢利		<u><u>1,985,297</u></u>	<u><u>353,875</u></u>

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 (重列)
應佔：			
本公司擁有人		1,964,744	330,517
非控股權益		20,553	23,358
		<u>1,985,297</u>	<u>353,875</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>0.098 港元</u>	<u>0.020 港元</u>
攤薄		<u>0.097 港元</u>	<u>不適用</u>

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 (重列)
期間溢利	<u>1,985,297</u>	<u>353,875</u>
其他全面收益／(開支)		
可供出售財務資產之公平值變動	30,587	71,335
匯兌調整	18,930	27,620
應佔一間聯營公司投資重估儲備	<u>8,847</u>	<u>(1,808)</u>
期間其他全面收益	<u>58,364</u>	<u>97,147</u>
期間全面收益總額	<u>2,043,661</u>	<u>451,022</u>
應佔：		
本公司擁有人	2,023,133	427,653
非控股權益	<u>20,528</u>	<u>23,369</u>
	<u>2,043,661</u>	<u>451,022</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		561,758	350,817
預付土地租金		24,496	25,010
投資物業		9,978,954	8,570,911
待售發展中物業		1,433,178	1,309,418
聯營公司權益	9(a)	3,348,036	3,083,687
合營公司權益	9(b)	5,587,248	3,889,258
可供出售財務資產		1,195,281	1,185,810
已抵押銀行結餘及定期存款		75,595	-
已付按金		-	61,500
非流動資產總值		<u>22,204,546</u>	<u>18,476,411</u>
流動資產			
待售落成物業		76,480	76,480
按公平值計入損益之股本投資		17,186	1,648
存貨		6,982	5,305
應收賬款、已付按金及其他應收款項	10(a)	144,684	99,594
已抵押銀行結餘及定期存款		-	106,037
現金及現金等值項目		3,433,876	1,565,105
流動資產總值		<u>3,679,208</u>	<u>1,854,169</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	10(b)	267,637	243,603
應付稅項		64,330	61,627
銀行貸款		481,482	1,104,818
流動負債總值		<u>813,449</u>	<u>1,410,048</u>
流動資產淨值		<u>2,865,759</u>	<u>444,121</u>
資產總值減流動負債		<u>25,070,305</u>	<u>18,920,532</u>
非流動負債			
銀行貸款		(2,938,105)	(1,707,404)
有擔保票據	11	(2,692,979)	-
應付聯營公司款項		(20,799)	(20,799)
遞延稅項		(102,910)	(100,880)
稅項賠償保證撥備	4	(391,135)	(347,135)
已收長期租賃按金		(69,037)	(60,032)
非流動負債總值		<u>(6,214,965)</u>	<u>(2,236,250)</u>
		<u>18,855,340</u>	<u>16,684,282</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	200,629	200,629
股份溢價賬	12	7,429,332	7,429,332
投資重估儲備		1,118,886	1,079,452
購股權儲備		66,229	11,139
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	12	630,400	630,400
其他儲備		139,228	78,823
特別資本儲備	12	-	-
匯兌波動儲備		54,742	35,787
保留盈利		7,656,767	5,692,023
非控股權益		<u>18,496,213</u>	<u>16,357,585</u>
		<u>359,127</u>	<u>326,697</u>
		<u>18,855,340</u>	<u>16,684,282</u>

簡明綜合中期財務報表附註

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」）附錄十六之適用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。

簡明綜合中期財務報表未經本公司核數師審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

2. 主要會計政策

會計政策之變動

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之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及於本期間生效之新增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）。採納此等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之已呈報業績或財務狀況並無構成重大影響。

於截至二零一二年七月三十一日止年度期間，本集團已首次在其各生效日期前提早採納下列新增及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第 12 號修訂本	所得稅－遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第 27 號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
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

此等六項香港財務報告準則已追溯採納，並對截至二零一二年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合收益表之影響載於下文：

	香港會計準則第 12 號 (修訂本) 千港元	香港財務報告 準則第 11 號 千港元	總計 千港元
應佔聯營公司之溢利及虧損減少	-	(139,727)	(139,727)
應佔合營公司之溢利及虧損增加	20,788	139,727	160,515
稅項減少	7,345	-	7,345
期間溢利增加	<u>28,133</u>	<u>-</u>	<u>28,133</u>
本公司擁有人應佔期間溢利增加	<u>28,133</u>	<u>-</u>	<u>28,133</u>
每股基本盈利增加	<u>0.002 港元</u>	<u>-</u>	<u>0.002 港元</u>

2. 主要會計政策 (續)

已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則之影響

本集團於此等中期財務報表中並無採用以下已頒佈但仍未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第 19 號 (二零一一年)	僱員福利 ¹
香港會計準則第 32 號修訂本	香港會計準則第 32 號財務工具：呈列之修訂— 抵銷財務資產及財務負債 ²
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 號修訂本	香港財務報告準則第 1 號首次採納香港財務報告準則之修訂— 政府貸款 ¹
香港財務報告準則第 7 號修訂本	香港財務報告準則第 7 號財務工具：披露之修訂 — 抵銷財務資產及財務負債 ¹
香港財務報告準則第 9 號	財務工具 ³
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號 修訂本	香港財務報告準則第 9 號財務工具及香港財務報告準則第 7 號財務工具：披露之修訂 — 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	香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號 (二零一一年) 投資實體之修訂 ²
香港財務報告準則第 13 號 二零零九年及二零一一年週期 之年度改進	公平值計量 ¹ 於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ¹

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增及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團目前未能就該等新增及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響作出陳述。

3. 分類資料

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	截至一月三十一日止六個月（未經審核）											
	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		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	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
分類收入：												
銷售予外界客戶	1,220	57,893	214,831	195,868	202,814	186,899	10,291	11,329	-	-	429,156	451,989
分類業務間之銷售	-	-	8,021	5,152	-	-	12,846	11,577	(20,867)	(16,729)	-	-
其他收入	552	4,965	709	1,246	91	1	78	-	-	-	1,430	6,212
總計	1,772	62,858	223,561	202,266	202,905	186,900	23,215	22,906	(20,867)	(16,729)	430,586	458,201
分類業績	(12,490)	13,313	174,273	153,430	36,058	38,447	(737)	(639)	-	-	197,104	204,551
利息收入及未分配收益											20,283	5,188
投資物業公平值增值	-	-	1,373,509	60,624	-	-	-	-	-	-	1,373,509	60,624
未分配開支											(146,859)	(102,226)
稅項賠償保證（撥備） ／撥備撥回											(44,000)	1,060
經營業務溢利											1,400,037	169,197
融資成本											(39,219)	(23,035)
應佔聯營公司之溢利及 虧損（重列）	19	160	-	-	(34)	(1,275)	-	-	-	-	(15)	(1,115)
應佔聯營公司之溢利及 虧損—未分配											(9,929)	(22,324)
應佔合營公司之溢利及 虧損（重列）	61,001	34,669	461,355	125,846	-	-	-	-	-	-	522,356	160,515
收購一間聯營公司 額外權益之折讓											134,930	88,695
除稅前溢利											2,008,160	371,933
稅項（重列）											(22,863)	(18,058)
期間溢利											1,985,297	353,875

下表呈列本集團可呈報分類之資產總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		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	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
	分類資產	1,538,206	1,398,555	10,013,684	8,705,592	848,212	558,074	60,947	56,819	12,461,049
聯營公司權益	14,061	9,503	-	-	11,183	11,214	-	-	25,244	20,717
聯營公司權益—未分配									3,322,792	3,062,970
合營公司權益	1,470,447	256,363	4,116,801	3,632,895	-	-	-	-	5,587,248	3,889,258
未分配資產									4,487,421	2,638,595
資產總值									25,883,754	20,330,580

4. 稅項賠償保證（撥備）／撥備撥回

根據本公司與麗豐控股有限公司（「麗豐」）於一九九七年十一月十二日訂立之一份賠償保證契據（「麗豐稅項賠償保證契據」），本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益（「物業權益」）而應付或分佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅（「土地增值稅」）向麗豐作出賠償保證。本公司作出之該等稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司（現稱「萊坊測計師行有限公司」）所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值（「估值」）；及(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙成本、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。麗豐稅項賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

本公司作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在香港聯合交易所有限公司上市（「上市」）後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之任何增加；及(iii)以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之任何索償。

經考慮麗豐於二零一三年一月三十一日持有之現有物業權益（而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據下）以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為1,345,265,000 港元（二零一二年七月三十一日：1,345,265,000 港元）。

於二零一三年一月三十一日，本公司董事在考慮目前市況、物業權益內多項個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，認為本公司上述稅項賠償保證估計撥備額將可能為391,135,000港元（二零一二年七月三十一日：347,135,000港元）。因此，已於截至二零一三年一月三十一日止六個月之簡明綜合收益表確認為數44,000,000港元之進一步稅項賠償保證撥備（截至二零一二年一月三十一日止六個月：稅項賠償保證撥備撥回1,060,000港元）。

5. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／（計入）：

	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
折舊 [#]	11,946	11,551
預付土地租金攤銷*	514	514
出售按公平值計入損益之上市股本投資之虧損*	385	51
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值（增值）／減值*	(17)	6,580
銀行存款利息收入	(2,992)	(1,742)
其他利息收入	(272)	(202)
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	(22)	(40)
非上市可供出售財務資產之股息收入	(14,447)	(100)

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支10,664,000港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月：10,439,000港元）已計入簡明綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

* 此等項目已計入簡明綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

6. 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
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	32,243	22,887
須於五年內全數償還之有擔保票據之利息	4,784	-
銀行融資費用	8,096	4,466
	45,123	27,353
減：於待售發展中物業資本化之金額	(5,904)	(4,318)
	39,219	23,035

7. 稅項

香港利得稅乃就本期間於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%（截至二零一二年一月三十一日止六個月：16.5%）之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地地方之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	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 (重列)
本期稅項		
香港	13,061	7,644
海外	7,772	7,667
	<u>20,833</u>	<u>15,311</u>
遞延稅項	2,030	2,747
	<u>22,863</u>	<u>18,058</u>

8. 本公司擁有人應佔每股盈利

	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 (重列)
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>1,964,744</u>	<u>330,517</u>
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	20,062,893	<u>16,609,379</u>
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	<u>127,768</u>	
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>20,190,661</u>	

用以計算每股基本盈利之截至二零一二年一月三十一日止六個月之已發行股份加權平均數已予調整，以反映於二零一一年十二月完成之供股之影響（載於附註12）。

9. 應佔聯營公司之溢利及虧損／聯營公司權益
應佔合營公司之溢利及虧損／合營公司權益

(a) 應佔聯營公司之溢利及虧損／聯營公司權益

豐德麗集團

本集團於二零一三年一月三十一日之聯營公司權益及截至二零一三年一月三十一日止六個月之應佔聯營公司之溢利及虧損包括本集團應佔豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及其附屬公司（「豐德麗集團」）之資產淨值及虧損分別約 3,279,558,000 港元（二零一二年七月三十一日：3,033,604,000 港元）及 9,935,000 港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月：22,319,000 港元）。

- (i) 於二零一一年八月，本集團以約 43,301,000 港元之成本收購豐德麗 1.93%之額外權益，本集團於豐德麗之權益由 36.00%增加至 37.93%。該項收購產生 88,695,000 港元之收購折讓。
- (ii) 於二零一二年二月二十七日，豐德麗與麗豐發佈一項聯合公佈，內容有關麗豐建議之公開發售（「公開發售」）及豐德麗與麗豐訂立之包銷安排，據此，豐德麗已向麗豐作出不可撤回承諾，承諾認購於公開發售下之全部發售股份。於二零一二年六月六日，公開發售成為無條件。緊隨二零一二年六月十一日公開發售完成後，豐德麗於麗豐之股權由 40.58%增加至 47.39%。由於截至二零一二年七月三十一日止年度提早採納香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」，豐德麗之董事認為豐德麗已對麗豐擁有控制權，而麗豐由二零一二年六月十一日起成為豐德麗之一間附屬公司。公開發售後，豐德麗進一步向公眾股東收購麗豐之股份，於二零一二年六月，其於麗豐之權益增加至 47.87%。於回顧期間，豐德麗進一步向公眾股東收購麗豐之股份，致使其權益增加至 49.39%。
- (iii) 於二零一二年十月至十二月期間，本集團以約 29,336,000 港元之成本向公眾股東收購豐德麗 2%之額外權益，本集團於豐德麗之權益由 37.93%增加至 39.93%。該項收購產生 134,930,000 港元之收購折讓。

(b) 應佔合營公司之溢利及虧損／合營公司權益

華力達有限公司（「華力達」）

華力達為本集團擁有 50%權益之合營公司，持有位於香港干諾道中 3 號之中國建設銀行大廈作投資用途。本集團應佔華力達於二零一三年一月三十一日之資產及截至二零一三年一月三十一日止六個月之溢利分別約 3,152,017,000 港元（二零一二年七月三十一日：2,760,441,000 港元）及 391,576,000 港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月（重列）：125,846,000 港元）。

顯中國際有限公司及其附屬公司（「顯中集團」）

顯中集團為本集團擁有 50%權益之合營公司。顯中集團之主要資產為物業，包括香港九龍天文臺道之多幅土地及其上興建之樓宇（現稱為香港九龍天文臺道 2、4、6、8、10 及 12 號）。本集團現時有意由顯中集團將該土地重新發展為一座多層商業大廈。

本集團應佔顯中集團於二零一三年一月三十一日之資產淨值及截至二零一三年一月三十一日止六個月之溢利分別約 964,733,000 港元（二零一二年七月三十一日：872,454,000 港元）及 69,779,000 港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月（重列）：無）。

9. 應佔聯營公司之溢利及虧損／聯營公司權益
應佔合營公司之溢利及虧損／合營公司權益 (續)

(b) 應佔合營公司之溢利及虧損／合營公司權益 (續)

卓剛有限公司

卓剛有限公司為本集團擁有50%權益之合營公司。其於二零一二年十一月二十八日在香港地政總署推出之投標中以地價2,826,000,000港元投得將軍澳市地段第95號(「該地段」)。

該地段佔地面積約為229,000平方呎，許可總建築面積約為573,000平方呎，其中約458,000平方呎分作住宅用途及約115,000平方呎分作非工業用途。卓剛有限公司目前之意向為將該地段發展成為一項以住宅為主之項目(包括住宅大廈及洋房)以作出售。該項目預期於二零一七年竣工，惟須受投標相關出售之條款及條件以及該地段之交付狀況所規限。

10. 應收賬款、已付按金及其他應收款項／應付賬款、已收按金及應付費用

- (a) 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交收。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賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。

根據付款到期日，於報告期末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：		
未到期或逾期少於 30 天	10,827	4,881
逾期 31-60 天	2,281	1,282
逾期 61-90 天	458	347
逾期超過 90 天	1,875	2,721
	<hr/>	<hr/>
	15,441	9,231
已付按金、預付款項及其他應收款項	129,243	90,363
	<hr/>	<hr/>
	144,684	99,594

10. 應收賬款、已付按金及其他應收款項／應付賬款、已收按金及應付費用 (續)

(b) 根據付款到期日，於報告期末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：		
未到期或逾期少於 30 天	8,444	7,398
逾期 31-60 天	428	480
逾期 61-90 天	170	148
逾期超過 90 天	573	486
	<u>9,615</u>	<u>8,512</u>
已收按金、其他應付款項及應付費用	<u>258,022</u>	<u>235,091</u>
	<u><u>267,637</u></u>	<u><u>243,603</u></u>

11. 有擔保票據

於二零一三年一月十八日，本公司之全資附屬公司 Lai Sun International Finance (2012) Limited 發行本金總額 350,000,000 美元之有擔保票據（「票據」）。此票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年 5.7% 計息，利息乃每半年於期末支付。

發售之所得款項淨額約為 347,000,000 美元，將用作一般企業開支。

12. 股本

	二零一三年一月三十一日		二零一二年七月三十一日	
	股份數目 (未經審核) 千股	面值 (未經審核) 千港元	股份數目 (經審核) 千股	面值 (經審核) 千港元
法定股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股	<u>38,000,000</u>	<u>380,000</u>	<u>27,000,000</u>	<u>270,000</u>
每股面值 1.00 港元之優先股	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
		<u>1,580,000</u>		<u>1,470,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股	<u>20,062,893</u>	<u>200,629</u>	<u>20,062,893</u>	<u>200,629</u>

根據於二零一二年十二月十八日舉行之本公司股東週年大會上通過之普通決議案，本公司透過額外增設 11,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股，將本公司法定股本由 1,470,000,000 港元（分為 27,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股及 1,200,000,000 股每股面值 1.00 港元之優先股）增加至 1,580,000,000 港元（分為 38,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股及 1,200,000,000 股每股面值 1.00 港元之優先股），有關股份與本公司現有之普通股在各方面均享有同等權益。

12. 股本 (續)

於二零一一年十二月，本公司已完成以每股供股股份 0.09 港元之認購價供股 5,900,850,966 股每股面值 0.01 港元之普通股，基準為每持有 12 股本公司股份可獲配 5 股供股股份（「供股」）。經扣除約 17,437,000 港元之股份發行開支之供股所得款項淨額約為 513,640,000 港元。

期間，本公司已發行股本之變動概述如下：

	普通股數目 千股	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一一年八月一日	14,162,042	141,620	6,974,701	7,116,321
供股	5,900,851	59,009	472,068	531,077
股份發行開支	-	-	(17,437)	(17,437)
於二零一二年一月三十一日、二零一二年 八月一日及二零一三年一月三十一日	<u>20,062,893</u>	<u>200,629</u>	<u>7,429,332</u>	<u>7,629,961</u>

根據於二零零六年七月二十四日舉行之本公司股東特別大會上通過之特別決議案，以及香港高等法院其後於二零零六年十月十七日授出之頒令，本公司進行之股本削減（「股本削減」）已於二零零六年十月十八日生效。本公司已繳足股本每股 0.50 港元之已發行普通股每股註銷 0.49 港元，使所有本公司普通股（已發行及未發行）之面值由每股 0.50 港元減至每股 0.01 港元。股本削減產生進賬合共 6,245,561,000 港元。進賬總額中 5,619,000,000 港元已計入本公司之累積虧損，而餘額 626,561,000 港元則計入本公司之股份溢價賬。

本公司已就股本削減按標準條款向高等法院作出承諾。承諾乃為於股本削減生效日期之本公司債權人之利益而作出。根據承諾，本公司於二零零五年八月一日或之後就本公司於以下各項收取之任何收益：

- (1) 於 Fortune Sign Venture Inc.（「**Fortune Sign**」）之 50% 投資，最高總額為 1,556,000,000 港元；
- (2) 於 Bayshore Development Group Limited（「**Bayshore**」）之 10% 投資，最高總額為 2,923,000,000 港元；及
／或
- (3) 於富麗華酒店企業有限公司之 100% 投資，最高總額為 1,140,000,000 港元

須計入本公司會計記錄之特別資本儲備內。倘於二零零六年十月十八日（股本削減生效日期）本公司之任何債務或針對本公司之索償仍未清償或解決，且未能與有權獲得有關利益之人士達成協議，則特別資本儲備不得視作已變現溢利，而（只要本公司仍為上市公司）須根據香港公司條例第 79C 條視作不可分派儲備。

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額為於二零零六年十月十八日後將可供分派儲備資本化時，以現金或其他新代價方式發行股份引致本公司已發行股本或股份溢價賬有任何增加之總金額，且本公司可自由將該次削減之任何金額轉撥至本公司之一般儲備，而有關金額可供分派之用；

12. 股本 (續)

- (ii) 特別資本儲備之總限額，可於承諾涉及之任何資產（如上文(1)至(3)所述）出售或其他變現後減少，數額為有關資產個別限額減因該出售或變現而產生之特別資本儲備進賬金額（如有）；及
- (iii) 倘於根據上文第(ii)條削減有關限額後，特別資本儲備之進賬金額超出該限額，則本公司可自由轉撥超出金額至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用。

於過往年度，合共630,400,000港元之款項包括(i)本公司於持有 Bayshore 10%權益之本公司全資附屬公司 Peakflow Profits Limited 之權益減值撥備撥回372,072,000港元；及(ii)確認本公司於 Fortune Sign 投資之股息收入258,328,000港元；上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。

於股本削減生效日期後，本公司於二零零六年十一月十七日訂立一份配售協議，據此，本公司配發及發行合共1,416,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元之新普通股，所得款項淨額為現金504,136,000港元。由於配售新股換取現金導致本公司之已發行股本及股份溢價賬增加，根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，於過往年度合共504,136,000港元從特別資本儲備轉撥至本公司一般儲備（可分派儲備）。

如上文所詳述，由於供股產生約 513,640,000 港元之現金所得款項淨額，本公司已發行股本及股份溢價賬進一步增加合共 513,640,000 港元。根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，特別資本儲備之全部剩餘結餘 126,264,000 港元進一步轉撥至本公司一般儲備（可分派儲備）。

由於上述儲備之間之轉撥，本公司一般儲備於二零一三年一月三十一日之尚未轉撥結餘為 630,400,000 港元（二零一二年七月三十一日：630,400,000 港元）。特別資本儲備於二零一三年一月三十一日及二零一二年七月三十一日並無任何剩餘結餘。

中期普通股股息

於二零一三年一月三十一日，本公司並無任何根據香港法例第 32 章公司條例第 79B 條之條文可供分派之儲備。本公司董事會已議決不宣派截至二零一三年七月三十一日止財政年度之中期普通股股息。去年同期並無宣派中期普通股股息。

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，本集團錄得營業額約 429,200,000 港元(二零一二年:452,000,000 港元)及毛利約 282,200,000 港元(二零一二年:277,800,000 港元)，較去年同期分別減少 5%及增長 2%。本公司擁有人應佔溢利淨額約為 1,964,700,000 港元(二零一二年(重列):330,500,000 港元)，增長逾 494%。因此，每股基本盈利增至 0.098 港元(二零一二年(重列):0.020 港元)。儘管租賃物業組合表現穩健，但由於未有發展項目可供銷售，致使營業額減少。溢利增加是由於物業重估大幅增值及本集團之投資物業組合取得優異租金表現所致。若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約為 117,900,000 港元(二零一二年(重列):143,900,000 港元)，減少約 18%。不計及物業重估影響之每股基本盈利相應減少至 0.006 港元(二零一二年(重列):0.009 港元)。

於二零一三年一月三十一日之本公司擁有人應佔權益約為18,496,200,000港元(於二零一二年七月三十一日:16,357,600,000港元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值增加至0.922港元(於二零一二年七月三十一日:0.815港元)。

香港物業市場整體受到全球經濟帶來的挑戰。供應持續不足、基本需求旺盛及低利率之環境帶動物業價格於回顧期間內上升，並促使政府採取干預措施。近期推行之措施已致使整體交易量降低，尤其是住宅市場首當其衝，這影響了 Ocean One 之銷售。受惠於續租租金上升及租戶結構管理，租賃組合表現穩健。在此背景下，本集團取得穩定業績。

於二零一三年一月三十一日，本集團所維持之物業組合之應佔建築面積(「**建築面積**」)(不包括停車場)包括已落成投資物業之應佔建築面積約為 1,297,000 平方呎、發展中物業之應佔建築面積約為 238,000 平方呎及待售物業之應佔建築面積約為 10,000 平方呎。本集團將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概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位(不包括透過豐德麗應佔麗豐之建築面積)如下：

	商業／零售	辦公室	工業	住宅	總計	停車場數目
租賃物業	433	853	11	-	1,297	962
發展中物業	103	-	-	135	238	46
待售物業	8	-	-	2	10	10
總建築面積	544	853	11	137	1,545	1,018

上述列表並不包括麗豐所持物業之建築面積。

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內，本集團自租賃業務錄得營業額約214,800,000港元（二零一二年：195,900,000港元），較去年同期增長10%。增長主要由於租戶結構管理良好及其主要租賃物業續租租金上升所致。

本集團在香港全資擁有三項主要租賃物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及麗新商業中心。於回顧期間內，該等物業合共擁有總建築面積約 1,087,000 平方呎（不包括停車場）。中國建設銀行大廈已完工，並於回顧期間內加入租賃組合，預期將於二零一三年財政年度下半年開始帶來貢獻。

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			期末 出租率(%)
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	百分比變動	
長沙灣廣場（包括停車場）	120.9	103.7	17	99.5
銅鑼灣廣場二期 （包括辦公室、零售及停車場）	65.8	57.6	14	95.6
麗新商業中心（包括停車場）	25.1	23.2	8	99.0
其他	3.0	11.4	(74)	不適用
總計	214.8	195.9	10	

主要投資物業之回顧

香港物業組合

長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之兩幢8層及7層高辦公樓。該資產位於荔枝角地鐵站上蓋，總建築面積約為689,635平方呎（不包括停車場）。該長廊商場定位於為當地附近社區服務，其主要租戶為大型銀行及知名連鎖餐廳。

銅鑼灣廣場二期

該資產於一九九二年落成，包括一幢28層高商業／辦公大樓及設於地庫之停車場設施。該資產位於銅鑼灣中心區，總建築面積約為208,432平方呎（不包括停車場）。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行及商業辦公室及主要餐廳。

麗新商業中心

該資產於一九八七年落成，包括一幢13層高商業／停車場綜合建築。該資產位於荔枝角地鐵站附近，總建築面積約為188,537平方呎（不包括停車場）。

中國建設銀行大廈，干諾道中3號

本集團與中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）位於中環之前香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有 50：50 權益。該重建項目為辦公大樓，預期將成為中環之地標物業，地下通道可通往中環地鐵站。該項目總建築成本估計約為 950,000,000 港元，總建築面積約為 229,165 平方呎（不包括停車場）。屋宇署已於二零一二年十二月批出入伙紙。該重建物業之部份將由建設銀行主要用作為其香港業務之辦事處，餘下單位正在進行招租。

海外物業組合

英國倫敦EC4 1HJ Queen Street 36號

於二零一一年二月，本集團收購位於倫敦市中心Queen Street 36號之辦公大樓。該物業於一九八六年落成，包括地庫、地下及六層辦公室單位，合共41,680平方呎。該投資物業目前正進行翻新，預期於二零一三年第三季度竣工。

物業發展

截至二零一三年一月三十一日止六個月內，出售物業已確認之營業額約為 1,200,000 港元（二零一二年：57,900,000 港元），較去年同期減少 98%。減少是由於未有發展項目供銷售及錄得已售予一名獨立第三方之一小幅土地之銷售相關之 1,200,000 港元所致。Ocean One 已於二零一二年十二月開始預售，而鑒於項目推出之時恰逢當局實施新印花稅規定及其後再推行其他冷卻樓市措施，銷售進展尚符合預期。截至本報告編製之時，本集團已合共售出該發展項目 124 個住宅單位中之 12 個，平均售價每平方呎約為 10,000 港元。

主要待售項目之回顧

九龍油塘Ocean One

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街6號之發展項目。本集團現正將該地盤發展為住宅及商用物業，總可銷售建築面積約為122,449平方呎（不包括停車場），合共124個住宅單位及2個商業單位。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為700,000,000港元。已於二零一二年十二月開始發售。

主要發展中項目之回顧

香港大坑道335-339號

本集團全資擁有位於香港大坑道335-339號之地盤。本集團現正將該地盤發展為豪華住宅物業，總建築面積約為30,479平方呎（不包括停車場）。本集團已完成該地盤之契約修訂。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為650,000,000港元。預期於二零一三年第三季度落成。

天文臺道2-12號

於二零一一年十一月，本集團已完成收購九龍天文臺道之一個項目及先前建於其上之樓宇（即九龍天文臺道 2-12 號）之 50%權益。

本集團現正與合營夥伴恒基兆業商討整體重建計劃，包括新大樓之設計、特色及質素等。該地盤正計劃重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為 162,448 平方呎（不包括停車場）。視乎本集團與合營夥伴最終確定之重建計劃而定，估計總發展成本約為 2,300,000,000 港元，包括估計土地價值約為 1,700,000,000 港元。新大樓預期於二零一五年第三季度落成。

將軍澳68A2區

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有50%權益之合營公司成功投標，購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段佔地面積約為229,000平方呎，許可總建築面積約為573,000平方呎，其中約458,000平方呎分作住宅用途及約115,000平方呎分作非工業用途。本集團現擬將該地段發展成為一項以住宅為主之項目（包括住宅大廈及洋房）以作出售。該項目預期將於二零一七年第二季度竣工。

酒店及餐廳業務

酒店及餐廳業務包括本集團於位於越南胡志明市歷史上著名之 Caravelle 酒店及位於香港多間備受推崇之餐廳之權益，此等餐廳包括唯一的米芝蓮三星意式餐廳 8^{1/2} Otto e Mezzo BOMBANA、米芝蓮一星日式餐廳 Wagyu Kaiseki Den 以及港島廳、九龍廳及潮廳等其他高級餐廳。

截至二零一三年一月三十一日止六個月內，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額約 202,800,000 港元（二零一二年：186,900,000 港元），較去年同期增長約 9%。酒店及餐廳業務之營業額絕大部份來自本集團經營之 Caravelle 酒店。

酒店及餐廳業務擁有豐富經驗，為於中國、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務。該分部未來之主要發展策略仍為著重提供管理服務，尤其是把握麗豐於上海、廣州及中山之發展所帶來之機遇。該分部將於上海五月花生活廣場、廣州港景中心及中山棕櫚彩虹花園之服務式公寓落成後向該等公寓提供技術諮詢服務。預期上述三項物業全部將於二零一三年底／二零一四年初落成。

於聯營公司之權益（豐德麗集團）

截至二零一三年一月三十一日止六個月內，來自豐德麗集團之虧損減少至約 9,900,000 港元（二零一二年：22,300,000 港元）。非物業業務之整體表現改善，而寰亞傳媒集團有限公司之可換股票據亦無產生任何按市價計值之虧損。儘管經營環境充滿挑戰，尤其是中國物業市場面對嚴厲之緊縮措施，但麗豐仍能在此維艱之經營環境下錄得令人鼓舞之表現，資產淨值穩步增加。

考慮到豐德麗按計劃將於日後發行新電影及唱片以及舉辦新活動，豐德麗預期其非物業業務之動力將會持續。預期麗豐之租賃物業組合將提供堅實之發展基礎，且連同其自行安排之 3,550,000,000 港元銀團貸款，令麗豐有能力把握未來增長商機。

自二零一二年十二月以來，本集團於豐德麗之權益由 37.93% 增至 39.93%，因而產生於收購額外權益時之折讓收益約 134,900,000 港元，並已計入綜合收益表。收購額外權益符合收購守則之自由增購規定容許之限額。本集團日後可能會亦可能不會作出進一步收購，而若作出進一步收購則需考慮該自由增購規定限額。因此，本集團可能會亦可能不會再產生上述於收購額外權益時之折讓收益。

於合營公司之權益

截至二零一三年一月三十一日止六個月內，來自合營公司之貢獻，即本集團應佔中國建設銀行大廈、天文臺道項目、萃峯項目及將軍澳項目之溢利及虧損，增加至約 522,400,000 港元（二零一二年（重列）：160,500,000 港元），增幅超過 225%，主要由於中國建設銀行大廈之物業重估收益所致。

前景

全球各央行試圖復甦全球主要經濟體系而採取之貨幣寬鬆政策預期會持續一段時間，在可預見未來仍將整體維持低息環境。香港方面，低息環境連同旺盛之相關需求及短期供應短缺，預期會受到旨在給物業市場降溫而推出之財政政策影響。儘管利率顯然已經觸底，若干銀行已上調其參考利率，但鑒於港元與美元掛鈎及美國經濟前景並不大可能快速加息，故加息可能需於較長時間內進行。因此，本集團認為香港物業市場整體將維持穩定。

本集團將繼續採納審慎而靈活之方法，目標是保持利潤率及為股東提升長期價值。本集團於二零一二年十月籌集之2,200,000,000港元銀團貸款及於二零一三年一月發行之350,000,000美元有擔保票據，正配合本集團增加土地儲備之方針。本集團認為其不斷增長之項目儲備已作好準備去滿足被抑制之需求。本集團將如前文所述擬透過保留本集團發展之任何大型商業及零售項目，以擴大租賃物業組合，改善經常性收入，以作為確保發展其他項目所需資金之基石。

自二零一二年十二月以來，本集團於豐德麗之權益由 37.93%增至 39.93%，因而產生於收購額外權益時之折讓收益約 134,900,000 港元，並已計入綜合收益表。收購額外權益符合收購守則之自由增購規定容許之限額。本集團日後可能會亦可能不會作出進一步收購，而若作出進一步收購則需考慮該自由增購規定限額。因此，本集團可能會亦可能不會再產生於收購額外權益時之折讓收益。

在穩健之財務基礎上增長

於二零一三年一月三十一日，本集團之現金約為 3,509,500,000 港元，淨債項權益比率為 14%，而未提取貸款融資則約為 1,415,200,000 港元。此等上升乃因為本集團於二零一三年一月發行 350,000,000 美元有擔保票據，該發行獲得十倍之踴躍超額認購。踴躍超額認購證明投資者對本公司充滿信心，並為本集團增加土地儲備以支持未來增長提供額外資源。

流動資金及財務資源

本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金，銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

於二零一三年一月三十一日，本集團擁有借貸約3,419,600,000港元及有擔保票據約2,693,000,000港元。按未償還債項總淨額（即未償還借貸總額及有擔保票據減去有抵押及無抵押銀行結餘及定期存款）對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之淨債項權益比率約為14%。於二零一三年一月三十一日，約3,419,600,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中約481,500,000港元須於一年內償還、426,000,000港元須於第二年償還，以及2,512,100,000港元須於第三年至第五年償還。本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息，惟於二零一三年一月發行之有擔保票據為定息借貸除外。

於二零一三年一月三十一日，若干賬面值約9,959,200,000港元之投資物業、若干賬面值約230,300,000港元之物業、廠房及設備、約24,500,000港元之預付土地租金、約1,398,400,000港元之若干待售發展中物業及約75,600,000港元之若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，作為本集團取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團一間合營公司取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，作為該投資公司取得貸款融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元及美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相關匯兌風險極微。此外，本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資部份以按英鎊列值之銀行貸款撥付。投資淨額約為143,000,000港元，僅佔本集團於二零一三年一月三十一日之綜合資產淨值之小部份。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，並如有需要會考慮對沖重大外匯風險。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一三年一月三十一日止六個月內，本公司並無贖回其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

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內，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，惟守則條文第 A.4.1 條、第 A.5.1 條及第 E.1.2 條之偏離除外。

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。

本公司各現有非執行董事（「非執行董事」，包括獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））並無指定任期。然而，本公司全體董事（「董事」）均須遵守本公司組織章程細則（「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」）選舉起計，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，任何獲董事會委任作為新增董事（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」），並屆時符合資格可重選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補空缺之各董事須／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第 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（「**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 E.1.2 條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此主席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。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則，出席該股東週年大會之周福安先生（副主席兼執行董事）於大會上獲推選為該股東週年大會之主席。

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1,200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、醫療津貼和對外進修及培訓計劃之資助。

本集團熱烈歡迎林孝賢先生加入董事會擔任執行董事。本集團亦感謝張森先生、呂兆泉先生及溫宜華先生（已於回顧期間退出董事會）在其任職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。執行董事在本公司副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	活動	主辦機構	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	大和証券	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。歡迎投資者、利益相關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建議，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laisun.com。

中期業績之審閱

本公司之審核委員會現由兩名獨立非執行董事梁樹賢先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事林建名博士組成。審核委員會已審閱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）。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零一三年三月二十八日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 林建岳博士（主席）與周福安（副主席）、劉樹仁（行政總裁）及林孝賢諸位先生；

非執行董事： 林建名博士及余寶珠女士；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。