



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

截至二零一三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

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

授權代表

周福安
林建名

於開曼群島之股份過戶及登記處

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

於香港之股份過戶及登記分處

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

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

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		(392,046)	(377,185)
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
本公司擁有人應佔每股盈利：	7		
基本		0.021港元	(經調整) 0.048港元
攤薄		0.021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	3,291	37,269
本期間扣除稅項後之其他全面收益	105,279	196,368
本期間全面收益總額	467,430	643,246
歸屬：		
本公司擁有人	431,035	586,731
非控制性權益	36,395	56,515
	467,430	643,246

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		13,359,008	12,384,982
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		4,689,565	5,108,909
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		2,876,350	2,945,643
流動資產淨值		1,813,215	2,163,266
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		3,653,356	3,477,798
		11,518,867	11,070,450

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
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
	10,850,133	10,438,111
非控制性權益	668,734	632,339
	11,518,867	11,070,450

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	已發行	股份	資產重估	購股權	匯兌波動	資本儲備	保留盈利	擬派股息	小計	非控制性	總計
	股本	溢價賬	儲備	儲備	儲備						
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
於二零一一年七月三十一日及 二零一一年八月一日(經審核)	804,796	3,876,668	33,894	—	1,594,660	(5,445)	2,169,645	40,240	8,514,458	558,671	9,073,129
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	399,129	—	399,129	47,749	446,878
本期間扣除稅項後之 其他全面收益/(費用)：											
在建中投資物業減值	—	—	(2,444)	—	—	—	—	—	(2,444)	(25)	(2,469)
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	152,777	—	—	—	152,777	8,791	161,568
應佔合營公司之其他全面收益	—	—	—	—	5,850	31,419	—	—	37,269	—	37,269
本期間扣除稅項後之 全面收益/(費用)總額	—	—	(2,444)	—	158,627	31,419	399,129	—	586,731	56,515	643,246
已付二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(40,240)	(40,240)	—	(40,240)
於二零一二年一月三十一日 (未經審核)	804,796	3,876,668	31,450	—	1,753,287	25,974	2,568,774	—	9,060,949	615,186	9,676,135

簡明綜合現金流量表

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
經營活動所產生／(使用)之現金流量淨額	358,639	(9,852)
投資活動所產生／(使用)之現金流量淨額	(107,077)	61,305
融資活動使用之現金流量淨額	(246,288)	(199,262)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	5,274	(147,809)
期初之現金及現金等值項目	1,695,551	883,058
匯率變動之影響淨額	5,847	23,228
期末之現金及現金等值項目	1,706,672	758,477
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	735,831	456,817
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	970,841	301,660
	1,706,672	758,477

簡明綜合財務報表附註

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。

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	550,808	604,529	317,070	274,020	867,878	878,549
分部業績	126,695	228,194	473,237	554,449	599,932	782,643
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					362,151	446,878
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					2,814,642	2,807,538
資產總值					18,048,573	17,493,891

簡明綜合財務報表附註 (續)

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
	119,645	106,536
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)
	(44,604)	(61,413)
融資成本總值	75,041	45,123

簡明綜合財務報表附註 (續)

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
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	47,025	35,147
土地增值稅	79,032	93,806
遞延	98,649	141,157
本期間稅項開支總值	224,706	270,110

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
盈利	
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	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	16,095,912,956
攤薄影響 — 普通股加權平均數：	
購股權	21,230,419
	16,117,143,375

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。

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
	68,306	65,865
其他應收賬款、按金及預付款項	71,392	69,255
總計	139,698	135,120

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
	14,964	44,672
應計費用及其他應付賬款	654,272	642,523
總計	669,236	687,195

簡明綜合財務報表附註 (續)

10. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	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
已簽約但未作撥備： 工程及賠償成本	53,348	51,424
已授權但未簽約： 工程及動遷成本	694,385	618,835

11. 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 二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (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)	4,920	3,958
就收購一間公司已付一間有關連公司之代價	(ii)	120,209	—
就出售一間公司應收一間有關連公司之代價	(iii)	13,600	—

附註：

- (i) 有關連公司為嘉德置地有限公司營運之附屬公司，而本公司為嘉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) 有關連公司為本公司之最終控股公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之附屬公司。根據於二零一二年十二月二十一日訂立之買賣協議，本公司已以總代價120,209,000港元自有關連公司購買Favor Move Limited（「Favor Move」）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之股東貸款。是次交易已於二零一二年十二月二十一日簽立買賣協議時同時完成。是次交易並無對本集團之業績或財務狀況產生重大影響，是次交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十二月二十一日之公佈。
- (iii) 有關連公司為豐德麗。根據於二零一二年十一月十二日訂立之買賣協議，本公司將以總代價13,600,000港元出售其於廣東五月花電影城有限公司之全部股權。於二零一三年一月三十一日，上述交易尚未完成，是次交易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)

11. 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	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	11,461	9,619
退休金計劃供款	56	46
以權益支付購股權支出	13,714	—
總計	25,231	9,665

12. 購股權計劃

於二零一二年十二月十八日，本公司採納了一項新購股權計劃，及終止先前於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃。於終止前授出之購股權將仍然有效，並可根據先前計劃之條款行使。

下表披露本公司之董事及其他合資格參與者持有之本公司購股權之變動：

購股權涉及之相關股份數目	
於二零一二年八月一日尚未行使	80,479,564
期內授出	458,726,430
於二零一三年一月三十一日尚未行使	539,205,994

本公司之股份於緊接期內購股權授出日期前之收市價為0.227港元。期內授出購股權之公平值為26,056,000港元(每股0.0568港元)，其中，本集團已於截至二零一三年一月三十一日止六個月確認購股權支出26,056,000港元及12,376,000港元(分別撥充發展中物業/在建中投資物業成本前及後)。

期內授出以權益支付之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用輸入值：

股息率(%)	1.795
預期波幅(%)	55.355
過往波幅(%)	55.355
無風險利率(%)	1.012
購股權預期年期(年)	10
加權平均股價(每股港元)	0.228

購股權預期年期並不一定能指示可能出現之行使規律。預期波幅反映歷史波幅可指示未來趨勢之假設，亦可能與實際結果不符。

13. 財務報表之批准

董事會已於二零一三年三月二十八日批准及授權刊發此等簡明綜合中期財務報表。

獨立核數師審閱報告



致麗豐控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

本核數師已完成審閱刊於第2頁至14頁之麗豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合中期財務報表，中期財務報表包括於二零一三年一月三十一日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則，中期財務資料報告之編製必須符合上市規則之相關規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。

董事有責任根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合中期財務報表。本核數師之責任為根據本核數師之審閱對該等簡明綜合中期財務報表作出結論。本報告書乃根據協定之委聘條款，僅向整體董事會報告，除此之外不可作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

審閱範圍

本核數師乃根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱工作。中期財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出詢問，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行之審核的範圍為小，因此不能保證本核數師會知悉在審核中可能會發現之所有重大事宜。因此，本核數師不發表審核意見。

結論

根據本核數師之審閱工作，本核數師並無發現任何事宜，使本核數師相信簡明綜合中期財務報表未能在所有重大方面根據香港會計準則第34號之規定編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環添美道1號

中信大廈

22樓

二零一三年三月二十八日

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
租賃物業 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

管理層討論及分析 (續)

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。

管理層討論及分析 (續)

物業投資 (續)

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，本集團已實際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。

管理層討論及分析 (續)

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	94,883	3,889	348.1
公寓式辦公樓單位	572	2,573	1.4
中山棕櫚彩虹花園			
住宅單位 — 高層	230,490	585	127.1
住宅單位 — 連排別墅	2,545	2,017	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	4,854	2,587	11.8
辦公室單位	9,229	2,464	21.5
總計	350,270	1,664	549.7

合營公司項目已確認之銷售

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	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。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

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 第四季度
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(包括商業單位及酒店式服務公寓)	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。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

主要落成待售及發展中項目之回顧 (續)

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 第三季度
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 第三季度
第四期	連排別墅及低層住宅單位	305,644	二零一五年 第二季度
第五期	高層住宅單位	1,666,353	二零一七年 第三季度

* 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。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

主要落成待售及發展中項目之回顧 (續)

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。

管理層討論及分析 (續)

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，未提取貸款融資額度為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港元之租賃物業、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。

物業詳情

主要租賃物業

地點	集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			總計 (不包括 停車場及 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		
上海							
香港廣場 商場部份以及若干辦公樓 及酒店式服務公寓單位 黃浦區淮海中路282及283號	95%	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	445,012	342,653	133,345	921,010	333
香港廣場北座 酒店式服務公寓單位 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	—	—	211,758	211,758	—
五月花生活廣場 商場部份以及若干 酒店式服務公寓單位 閘北區蘇家巷	95%	可持有該物業作商業及 辦公用途之年期分別 為自二零零七年 二月五日起計40年及50年	304,298	—	136,654	440,952	—
閘北廣場第一期 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 商場部份 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	77.5%	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	259,146	79,417	—	338,563	105
富邦廣場商場部份 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 為自二零零五年 七月三日起計40年 及50年	169,914	—	—	169,914	—
中山							
棕櫚彩虹花園 第一期商業中心之部份	100%	可持有該物業作商業/ 住宅用途之年期至 二零七三年 十月二十三日屆滿	11,852	—	—	11,852	—
主要租賃物業小計(附註)：			1,454,759	548,396	481,757	2,484,912	537

附註：即已完工及賺取租金物業

物業詳情 (續)

主要發展中物業

地點	集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地塊面積 (平方呎) 附註3	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車場及 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										
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	住宅： 二零一三年第三季 辦公室： 二零一四年第三季	212,587	56,554	537,738	—	320,110	914,402	362
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1	90,708	141,859	585,346	387,106	—	1,114,311	275
東山京士柏 越秀區東華東路	100%	現正進行 建設工程	二零一三年第二季	35,123	2,530	—	—	93,270	95,800	58
港景中心 越秀區大沙頭路	100%	現正進行 建設工程	二零一三年第四季	23,788	5,350	—	74,971	—	80,321	46
觀線路項目 越秀區觀線路	100%	發展規劃中	二零一七年第二季	26,178	3,197	—	—	139,383	142,580	95
御金沙 若干部份 白雲區 橫沙金沙洲	47.5%	現正進行 建設工程	第1b期： 二零一三年第四季 第2期： 二零一四年第三季 第3期： 二零一四年第三季 第4期： 二零一五年第二季 第5期： 二零一七年第三季	3,217,769 (附註5)	25,565	—	—	1,512,820	1,538,385	748
中山										
中山棕櫚彩虹花園 若干部份 西區彩虹規劃區	100%	現正進行 建設工程	第1b期： 二零一六年第四季 第2期： 二零一六年第三季 第3期： 二零一八年第一季 第4期： 二零一八年第四季	2,547,298 (附註5)	893,337	—	409,032	4,033,519	5,335,888	5,116
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2	44,293	61,743	195,566	—	—	257,309	177
主要發展中物業小計： 附註4					1,190,135	1,318,650	871,109	6,099,102	9,478,996	6,877

附註1：現正與市政府磋商該地盤之可建面積

附註2：現正與地方政府磋商一項全面重新發展計劃

附註3：按項目基準

附註4：即所有在建中物業(包括在建中投資物業)

附註5：包括部份已落成待售/待租之物業

物業詳情 (續)

主要落成待售物業

地點	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車場及 配套設施)	本集團 應佔停車 位數目
	集團權益	商業／零售	酒店式 服務公寓	住宅		
上海						
五月花生活廣場 若干住宅及酒店式服務公寓單位 以及停車位 閘北區蘇家巷	95%	—	54,068	305,601	359,669	435
凱欣豪園第二期 若干住宅單位及停車位 長寧區匯川路88號	95%	—	—	3,466	3,466	386
廣州						
富邦廣場 若干住宅單位及停車位 荔灣區中山七路	100%	—	—	1,213	1,213	141
東風廣場 若干住宅單位及停車位 越秀區東風東路787號	100%	—	—	891	891	2
御金沙 若干住宅單位 白雲區 橫沙金沙洲	47.5%	—	—	36,264	36,264	—
中山						
中山棕櫚彩虹花園第一期 若干住宅單位及商業中心之部份 西區彩虹規劃區	100%	175,805 <i>附註2</i>	98,556	471,015	745,376	222
主要落成待售物業小計： <i>附註1</i>		175,805	152,624	818,450	1,146,879	1,186

附註1：即落成待售／待租物業

附註2：部份已出租予第三方之物業將重新劃歸為投資物業

企業管治及其他資料

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、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，故彼未能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二零一三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。

企業管治及其他資料 (續)

購股權計劃

於二零一二年十二月十八日舉行之本公司股東特別大會上，本公司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八月二十一日採納之購股權計劃（「二零零三年購股權計劃」）。於終止二零零三年購股權計劃後，將不再根據該計劃授出購股權，惟於終止前授出之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行使。

二零一二年購股權計劃旨在認可合資格參與者（定義見該計劃）對本集團所作貢獻或將作貢獻並依據有關公司（定義見該計劃）之業績目標用以吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。除另行取消或修訂外，二零一二年購股權計劃將自採納日期起十年內有效。二零一二年購股權計劃之詳情載於日期為二零一二年十二月一日之本公司通函內。於二零一三年一月十八日，根據二零一二年購股權計劃合共授出涉及458,726,430股相關股份之購股權。

於二零一三年一月三十一日，涉及合共539,205,994股相關股份之購股權尚未行使，其中與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有關之相關股份數目分別為80,479,564股及458,726,430股。

截至二零一三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	授出日期*	購股權涉及之相關股份數目			行使期	每股行使價**
		於二零一二年 八月一日	期內已授出	於二零一三年 一月三十一日		
董事						
周福安	12/6/2012	80,479,564	—	80,479,564	12/6/2012-11/6/2020	0.133港元
林孝賢	18/1/2013	—	160,959,129	160,959,129	18/1/2013-17/1/2023	0.228港元
劉樹仁	18/1/2013	—	48,287,738	48,287,738	18/1/2013-17/1/2023	0.228港元
鄭馨豪	18/1/2013	—	32,191,825	32,191,825	18/1/2013-17/1/2023	0.228港元
		80,479,564	241,438,692	321,918,256		
其他合資格參與者(合計)	18/1/2013	—	217,287,738***	217,287,738	18/1/2013-17/1/2023	0.228港元
		—	217,287,738	217,287,738		
總計		80,479,564	458,726,430	539,205,994		

* 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。

*** 於二零一三年一月十八日，本公司之主要股東林建岳博士獲授予一份可認購合共16,095,912股股份之購股權。

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

下列於二零一三年一月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員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港元之普通股及相關股份(「股份」)之好倉

董事姓名	身份	股份數目	相關 股份數目	總計	已發行 股份之 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

(B) 於本公司發行於二零一四年到期的9.125%優先票據(「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

(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

於豐德麗股份及豐德麗相關股份中之權益

董事姓名	身份	豐德麗 股份數目	豐德麗 相關股份數目	總計	已發行 豐德麗股份之 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。

企業管治及其他資料 (續)

董事之權益 (續)

除上文所披露者外，於二零一三年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員概無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。

主要股東之權益

於二零一三年一月三十一日，據本公司任何董事或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(不包括本公司董事及主要行政人員)(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	7,949,276,422 (附註1)	49.39
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	7,949,276,422 (附註1)	49.39
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	7,949,276,422 (附註1)	49.39
林建岳	受控制公司擁有人	公司	7,949,276,422 (附註2)	49.39
Merit Worth Limited (「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	7,949,276,422 (附註3)	49.39
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德置地中國」)	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
嘉德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20
嘉德房產開發有限公司 (「嘉德房產」)	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 (「淡馬錫控股」)	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)	24.16

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 (4,060,237,724股股份或全部已發行股份約25.23%)及SGS (3,889,038,698股股份或已發行股份總數約24.16%)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39.93%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約49.97%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7,949,276,422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38.06%已發行股本之權益，而被視為於豐德麗持有之同一批7,949,276,422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7,949,276,422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由凱德置地中國全資擁有，而凱德置地中國則由嘉德房產全資擁有，嘉德房產則由嘉德置地有限公司全資擁有。由於其於嘉德置地有限公司已發行股本持有約39.60%權益，故淡馬錫控股被視為於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：一份涉及本公司合共16,095,912股相關股份之購股權已於二零一三年一月十八日授予林建岳博士，行使價為每股股份0.228港元，並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行使。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一三年一月三十一日，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。

根據上市規則第十三章第13.21段之披露事項

根據分別於二零零七年十二月二十日、二零一零年七月二十七日及二零一零年九月十四日訂立之貸款協議契諾及補充貸款協議契諾，本公司及本公司若干附屬公司須促使(i)麗新製衣、麗新發展及豐德麗於融資期間內一直合共持有不少於本公司已發行總股本之30%；(ii)麗新製衣及／或麗新發展及／或豐德麗一直為本公司之單一最大股東；及(iii)麗新製衣一直擁有本公司之管理權。

該等融資於二零一三年一月三十一日尚未償還貸款之結餘合共約為1,047,889,000港元，最後一期須於二零一三年七月償還。

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2011-2012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。林孝賢先生、周福安先生及鄭馨豪先生之基本薪金上調4.5%，自二零一三年一月一日起生效。劉樹仁先生自二零一二年十一月一日起有權收取每月薪金125,000港元。各獨立非執行董事之年度袍金由150,000港元增加至250,000港元，自二零一二年十一月一日起生效。於二零一三年一月十八日，本公司根據本公司於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃向若干董事授出購股權，以認購本公司股本中每股面值0.10港元之普通股。截至二零一三年及二零一二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 (於二零一二年六月五日獲委任)	—	2,136	—	8	2,144
劉樹仁	—	375	2,743	3	3,121
譚建文 (於二零一二年五月一日退任)	—	—	—	—	—
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)

(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
截至二零一二年一月三十一日止六個月					
執行董事：					
林建岳	—	1,000	—	—	1,000
林建名	—	570	—	—	570
林建康	—	570	—	28	598
林孝賢	—	1,042	—	6	1,048
余寶珠	—	2,171	—	—	2,171
劉樹仁	—	—	—	—	—
譚建文	—	—	—	—	—
張森	—	895	—	6	901
鄭馨豪	—	3,146	—	6	3,152
呂兆泉	—	—	—	—	—
	—	9,394	—	46	9,440
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
林秉軍	75	—	—	—	75
古滿麟	75	—	—	—	75
羅健豪	75	—	—	—	75
	225	—	—	—	225
總計	225	9,394	—	46	9,665

(b) 余寶珠女士已於二零一二年十一月二十七日由麗新製衣國際有限公司非執行董事調任為執行董事；

(c) 羅健豪先生於二零一二年十二月三十一日辭任沿海綠色家園有限公司之獨立非執行董事；

(d) 麥永森先生自二零一二年十二月三十一日起獲委任為六福集團(國際)有限公司之獨立非執行董事；及

(e) 林建康先生於二零一三年二月十五日獲委任為聯合國亞太經濟和社會委員會(亞太經社委員會)商業諮詢委員會委員。

企業管治及其他資料 (續)

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。

► 企業管治及其他資料 (續)

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。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