

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)

截至二零一四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」）截至二零一四年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期比較數字如下：

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	1,224,654	429,156
銷售成本		(623,059)	(146,981)
毛利		601,595	282,175
其他收入		37,818	21,713
銷售及市場推廣開支		(33,150)	(11,040)
行政開支		(175,916)	(159,111)
其他經營開支淨額		(19,398)	(12,796)
僱員購股權福利		-	(50,413)
投資物業公平值增值		340,218	1,373,509
稅項賠償保證撥備	4	(139,017)	(44,000)
經營業務溢利	5	612,150	1,400,037
融資成本	6	(122,489)	(39,219)
應佔聯營公司之溢利及虧損		43,467	(9,944)
應佔合營公司之溢利及虧損		49,151	522,356
收購一間聯營公司額外權益之折讓	7	99,382	134,930
除稅前溢利		681,661	2,008,160
稅項	8	(44,986)	(22,863)
期間溢利		636,675	1,985,297
應佔：			
本公司擁有人		622,028	1,964,744
非控股權益		14,647	20,553
		636,675	1,985,297
本公司擁有人應佔每股盈利	9		
基本		0.031 港元	0.098 港元
攤薄		0.031 港元	0.097 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
期間溢利	<u>636,675</u>	<u>1,985,297</u>
其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
可供出售財務資產之公平值變動	4,150	30,587
匯兌調整	11,141	1,236
應佔一間聯營公司其他全面收益	<u>59,380</u>	<u>26,541</u>
期間其他全面收益	<u>74,671</u>	<u>58,364</u>
期間全面收益總額	<u>711,346</u>	<u>2,043,661</u>
應佔：		
本公司擁有人	696,733	2,023,133
非控股權益	<u>14,613</u>	<u>20,528</u>
	<u>711,346</u>	<u>2,043,661</u>

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
非流動資產			
物業、廠房及設備		551,183	510,202
預付土地租金		23,468	23,982
投資物業		11,232,186	10,736,496
待售發展中物業		108,992	777,904
聯營公司權益		3,742,141	3,378,850
合營公司權益		5,830,074	5,688,684
可供出售財務資產		1,202,470	1,198,321
已抵押銀行結餘及定期存款		171,678	134,692
已付按金及其他應收款項		17,997	23,500
非流動資產總值		<u>22,880,189</u>	<u>22,472,631</u>
流動資產			
待售落成物業		1,021,612	765,591
按公平值計入損益之股本投資		6,324	7,489
存貨		10,037	6,456
應收賬款、已付按金及其他應收款項	10(a)	181,745	122,348
持至到期債務投資		8,524	8,317
現金及現金等值項目		3,297,629	3,123,631
流動資產總值		<u>4,525,871</u>	<u>4,033,832</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	10(b)	319,891	336,278
應付稅項		99,374	77,634
銀行貸款		425,877	417,286
流動負債總值		<u>845,142</u>	<u>831,198</u>
流動資產淨值		<u>3,680,729</u>	<u>3,202,634</u>
資產總值減流動負債		<u>26,560,918</u>	<u>25,675,265</u>
非流動負債			
銀行貸款		(2,585,537)	(2,661,322)
有擔保票據		(2,700,840)	(2,695,474)
遞延稅項		(107,689)	(105,694)
稅項賠償保證撥備	4	(729,387)	(614,672)
已收長期租賃按金		(72,604)	(68,152)
非流動負債總值		<u>(6,196,057)</u>	<u>(6,145,314)</u>
		<u>20,364,861</u>	<u>19,529,951</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	11	200,629	200,629
股份溢價賬		7,429,332	7,429,332
投資重估儲備		1,122,591	1,116,135
購股權儲備		64,622	64,622
對沖儲備		1,343	(11,786)
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	11	646,700	646,700
其他儲備		260,755	142,076
特別資本儲備	11	-	-
匯兌波動儲備		152,061	96,941
保留溢利		8,865,256	8,243,123
非控股權益		<u>19,943,289</u>	<u>19,127,772</u>
		<u>421,572</u>	<u>402,179</u>
		<u>20,364,861</u>	<u>19,529,951</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」）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，惟已由本公司之審核委員會審閱。

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二零一三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。

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	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
分類收入：												
銷售予外界客戶	722,742	1,220	237,011	214,831	253,053	202,814	11,848	10,291	-	-	1,224,654	429,156
分類業務間之銷售	-	-	7,577	8,021	-	-	14,267	12,846	(21,844)	(20,867)	-	-
其他收入	1,331	552	672	709	656	91	1,669	78	-	-	4,328	1,430
總計	<u>724,073</u>	<u>1,772</u>	<u>245,260</u>	<u>223,561</u>	<u>253,709</u>	<u>202,905</u>	<u>27,784</u>	<u>23,215</u>	<u>(21,844)</u>	<u>(20,867)</u>	<u>1,228,982</u>	<u>430,586</u>
分類業績	<u>259,779</u>	<u>(12,490)</u>	<u>185,782</u>	<u>174,273</u>	<u>25,892</u>	<u>36,058</u>	<u>1,692</u>	<u>(737)</u>	-	-	<u>473,145</u>	<u>197,104</u>
利息收入及未分配收入											33,490	20,283
投資物業公平值增值	-	-	340,218	1,373,509	-	-	-	-	-	-	340,218	1,373,509
未分配開支											(95,686)	(146,859)
稅項賠償保證撥備											(139,017)	(44,000)
經營業務溢利											612,150	1,400,037
融資成本											(122,489)	(39,219)
應佔聯營公司之溢利及虧損	15	19	-	-	(1,859)	(34)	-	-	-	-	(1,844)	(15)
應佔聯營公司之溢利及虧損											45,311	(9,929)
— 未分配												
應佔合營公司之溢利及虧損	6,106	61,001	43,045	461,355	-	-	-	-	-	-	49,151	522,356
收購一間聯營公司 額外權益之折讓											99,382	134,930
除稅前溢利											681,661	2,008,160
稅項											(44,986)	(22,863)
期間溢利											<u>636,675</u>	<u>1,985,297</u>

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	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	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	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
	分類資產	1,240,563	1,576,095	11,273,659	10,782,490	885,515	847,642	94,683	69,849	13,494,420
聯營公司權益	9,657	9,630	-	-	18,945	20,029	-	-	28,602	29,659
聯營公司權益 — 未分配									3,713,539	3,349,191
合營公司權益	1,437,381	1,426,038	4,392,693	4,262,646	-	-	-	-	5,830,074	5,688,684
未分配資產									4,339,425	4,162,853
資產總值									<u>27,406,060</u>	<u>26,506,463</u>
分類負債	80,355	120,698	124,875	127,086	79,893	65,270	7,711	5,140	292,834	318,194
銀行貸款									3,011,414	3,078,608
有擔保票據									2,700,840	2,695,474
其他未分配負債									1,036,111	884,236
負債總值									<u>7,041,199</u>	<u>6,976,512</u>

4. 稅項賠償保證撥備

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中華人民共和國（「中國」）潛在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。

經考慮麗豐於二零一四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約1,350,000,000 港元（二零一三年七月三十一日：1,350,000,000 港元）。

於二零一四年一月三十一日，本公司董事在考慮物業權益之計劃及狀況以及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 753,689,000 港元（二零一三年七月三十一日：614,672,000 港元），其中 24,302,000 港元（二零一三年七月三十一日：無）已計入應付賬款、已收按金及應付費用及 729,387,000 港元（二零一三年七月三十一日：614,672,000 港元）已計入稅項賠償撥備。因此，已於截至二零一四年一月三十一日止六個月之簡明綜合收益表中確認額外稅項賠償保證撥備為 139,017,000 港元（截至二零一三年一月三十一日止六個月：44,000,000 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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
折舊 [#]	15,592	11,946
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
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值減值／（增值）*	1,222	(17)
銀行存款利息收入	(10,253)	(2,992)
其他利息收入	(212)	(272)
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	(25)	(22)
非上市可供出售之財務資產之股息收入	(23,000)	(14,447)

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支約14,364,000港元（截至二零一三年一月三十一日止六個月：10,664,000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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	34,711	32,243
須於五年內全數償還之有擔保票據之利息	79,552	4,784
銀行融資費用	9,453	8,096
	<u>123,716</u>	<u>45,123</u>
減：於待售發展中物業資本化之金額	(1,227)	(5,904)
	<u>122,489</u>	<u>39,219</u>

7. 收購一間聯營公司額外權益之折讓

於二零一三年十一月至十二月期間，本集團自公眾股東收購豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）1.33%額外權益，成本約為 18,545,000 港元。本集團於豐德麗之權益由 39.93%增加至 41.26%。因該收購而產生之收購折讓約為 99,382,000 港元。

於二零一二年十月至十二月期間，本集團自公眾股東收購豐德麗 2%額外權益，成本約為 29,336,000 港元。本集團於豐德麗之權益由 37.93%增加至 39.93%。因該收購而產生之收購折讓約為 134,930,000 港元。

8. 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%（截至二零一三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區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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港	34,914	13,061
海外	8,438	7,772
	<u>43,352</u>	<u>20,833</u>
遞延稅項	1,634	2,030
	<u>44,986</u>	<u>22,863</u>

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	622,028	1,964,744
攤薄一間聯營公司每股盈利對佔其溢利之調整 產生之普通股之潛在攤薄影響	(163)	-
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>621,865</u>	<u>1,964,744</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	20,062,893
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	<u>98,999</u>	<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>20,161,892</u>	<u>20,190,661</u>

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：		
未到期或逾期少於 30 天	9,025	6,575
逾期 31-60 天	2,358	1,946
逾期 61-90 天	937	394
逾期超過 90 天	<u>1,198</u>	<u>1,491</u>
	13,518	10,406
其他應收款項	91,573	57,337
已付按金及預付款項	<u>76,654</u>	<u>54,605</u>
	<u>181,745</u>	<u>122,348</u>

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：		
未到期或逾期少於 30 天	10,516	8,161
逾期 31-60 天	676	546
逾期 61-90 天	84	87
逾期超過 90 天	28	236
	<u>11,304</u>	<u>9,030</u>
其他應付款項及應付費用	180,405	173,773
已收按金及其他撥備	<u>128,182</u>	<u>153,475</u>
	<u><u>319,891</u></u>	<u><u>336,278</u></u>

11. 股本

	二零一四年一月三十一日		二零一三年七月三十一日	
	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>38,000,000</u>	<u>380,000</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>1,580,000</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及自特別資本儲備轉撥至一般儲備。

11. 股本（續）

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；
- (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646,700,000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274,628,000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及自特別資本儲備轉撥至一般儲備。

本公司一般儲備於二零一四年一月三十一日之尚未轉撥結餘約為646,700,000港元（二零一三年七月三十一日：646,700,000港元）。特別資本儲備於二零一四年一月三十一日及二零一三年七月三十一日並無任何剩餘結餘備。

中期普通股股息

本公司董事會已議決不宣派截至二零一四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。

於二零一四年一月三十一日，根據香港法例第 32 章公司條例第 79B 條之條文，本公司並無任何可供分派儲備。香港公司條例已於二零一四年三月初作出修訂，董事會將可透過單方面發出有償債能力聲明而簡化恢復可供分派儲備之過程。董事會擬作出此項有償債能力聲明，並正研究公司條例之修訂，為有關批核過程作好準備。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

全球經濟正處於溫和復甦之路，美國通過改善經濟及就業條件一路領先別國。然而，一些因素仍然影響全球市場：歐元區經濟疲弱、主要經濟體系宏觀政策調整及地緣政治緊張局勢。作為全球金融中心，香港之經濟表現顯然無法擺脫全球主要經濟體系所面對之種種挑戰。

香港地產業被外界形容為「雙城記」：零售市場受低失業率及強勁的訪港旅客人數趨勢支持，而辦公室市場租賃市場穩定且逐步改善，然而，自二零一二年後期及二零一三年初引入監管措施後，住宅市場表現依然淡靜。排除任何不明朗因素外，該等監管措施很可能要等到土地供應趕上市場需求才能解除。儘管政府加大力度，以上情況仍可能需要幾年時間才得以改善。建造業勞工短缺導致建造業工資通脹，以及於未來成本管理上形成挑戰。

本集團在充滿挑戰的環境下表現相當良好：約為1,500,000平方呎之租賃組合於高出租率下產生平穩租金收入。租金收入主要透過調整租戶結構、續租及中國建設銀行大廈（其單位於期末已全部租出）之增添上升，而其所得租金款項確認為合營公司之貢獻。跟去年同期比較，隨著Ocean One之銷售按預定平均售價陸續完成而帶動本集團收入及溢利上升。

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之一部分，以改善資金來源、執行能力及與麗新集團之整體協調工作。隨著去年同期取得將軍澳土地後，本集團參與政府數項投標以加快項目發展。本集團於二零一三年十月獲海洋公園選為海洋公園酒店項目之首選投標者。本集團正與海洋公園合作完成政府審批過程，預計不久後會獲授出項目。海洋公園酒店由萬豪集團營運，為現有約為 1,500,000 平方呎租賃組合提供 495 間住房及 366,000 平方呎租賃空間。本集團樂見海洋公園酒店項目於有利的供求下獲可觀的前景，這受遊客數目穩健增長及海洋公園同時擴建所支持。天文臺道項目於二零一五年第三季竣工時，將可於香港尖沙咀黃金地段增加應佔租金建築面積（「**建築面積**」）約為 82,600 平方呎。大坑道項目位於其中一個最受買家歡迎之香港地段，其九個豪華單位應佔建築面積約為 30,400 平方呎已於二零一四年一月完成，本集團現時正準備將其出售。將軍澳地盤建築工程亦已經展開，預計將於二零一七年竣工。

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金3,469,300,000港元，於二零一四年一月三十一日之淨債項權益比率為11%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。然而，本集團將繼續採納審慎而靈活之方法，以增加土地儲備及管理其財務狀況。

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1,224,700,000港元（二零一三年：429,200,000港元）及毛利601,600,000港元（二零一三年：282,200,000港元），較去年同期分別增長約為185%及113%。本期間於租金收入、物業銷售、酒店及餐廳及其他業務之營業額分別為237,000,000港元（二零一三年：214,800,000港元）、722,700,000港元（二零一三年：1,200,000港元）及265,000,000港元（二零一三年：213,200,000港元）。

除稅前溢利（不包括融資成本及物業重估）為 360,700,000 港元（二零一三年：156,500,000 港元）。本公司擁有人應佔溢利淨額約為 622,000,000 港元（二零一三年：1,964,700,000 港元），較去年同期減少約為 68%。若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額增加至約為\$178,500,000 港元（二零一三年：73,800,000 港元），主要由於 Ocean One 大部分單位成功售出所致。若計入及不計入物業重估之影響，每股基本盈利分別為 0.031 港元（二零一三年：0.098 港元）及 0.009 港元（二零一三年：0.004 港元）。

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
本公司擁有人應佔溢利		
已呈報	622.0	1,964.7
投資物業重估收益調整		
— 附屬公司	(340.2)	(1,373.5)
— 聯營公司及合營公司	(103.3)	(517.4)
本公司擁有人應佔溢利（不計投資物業重估收益）	178.5	73.8

於二零一四年一月三十一日之本公司擁有人應佔權益為 19,943,300,000 港元，比二零一三年七月三十一日之 19,127,800,000 港元上升。本公司擁有人應佔每股資產淨值從二零一三年七月三十一日 0.953 港元，增加 4%至二零一四年一月三十一日 0.994 港元，較二零一四年一月三十一日股價 0.195 港元折讓 80%。

物業組合組成

於二零一四年一月三十一日，本集團主要物業之概約應佔建築面積（千平方呎）及停車位如下：

	商業／零售	辦公室	工業	住宅	酒店	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
已落成租賃物業 ¹	433	872	63	-	-	1,368	965
已落成酒店物業	-	-	-	-	98	98	-
發展中物業 ²	131	-	-	229	-	360	172
已落成待售物業 ³	18	-	-	69	-	87	41
本集團主要物業之 總建築面積	582	872	63	298	98	1,913	1,178

1. 已落成及產生租金之物業
2. 所有在建物業
3. 已落成之待售物業

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

於回顧期間內，本集團自租賃業務錄得營業額 237,000,000 港元（二零一三年：214,800,000 港元），較去年增長 10%。增長主要由於持續管理租戶結構及主要投資物業續租租金上升所致。50:50 權益之合營公司項目中國建設銀行大廈於期末全部出租，而其所得租金款項確認為合營公司之貢獻。

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。本集團亦擁有中國建設銀行大廈之 50% 權益。

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		
長沙灣廣場（包括停車位）	134.6	120.9	11	98.7
銅鑼灣廣場二期（包括停車位）	73.0	65.8	11	96.8
麗新商業中心（包括停車位）	24.1	25.1	-4	89.2
其他	5.3	3.0	77	不適用
總計：	237.0	214.8	10	
合營公司項目所得租金款項				
中國建設銀行大廈（50% 基準）	50.5	-	不適用	95.7

主要租賃物業之回顧

香港物業

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一幢 8 層及一幢 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 689,500 平方呎（不包括停車位）。該長廊商場定位於為該地區附近社區提供服務，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地區，總建築面積約為 208,500 平方呎（不包括停車位）。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行、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 188,500 平方呎（不包括停車位）。

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（「中國建設銀行」）於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。該辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環地鐵站。該物業之總建築面積約為 229,000 平方呎（不包括停車位）。中國建設銀行大廈已於二零一三年落成，並為本集團之租賃組合增加約為 115,000 平方呎應佔建築面積。於期末後，中國建設銀行大廈已全部租出，其中有 15 層辦公樓層及 2 個銀行大廳由中國建設銀行租用以經營其香港業務，預計該物業將於下一個財政年度帶來貢獻。

海外物業

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，總內部面積約為 61,000 平方呎。全面翻新工程已經完成，該大樓現已供出租。

物業發展

截至二零一四年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為 722,700,000 港元（二零一三年：1,200,000 港元），較去年同期顯著增加。此特殊情況是由於銷售 Ocean One 住宅單位所致。

主要待售項目之回顧

油塘崇信街 6 號 Ocean One

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街 6 號名為「Ocean One」之發展項目。該物業為住宅及商用物業，總建築面積約為 122,000 平方呎（不包括停車位）或合共 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 730,000,000 港元。

於二零一四年一月三十一日，本集團於總共 124 個住宅單位中，已出售 82 個住宅單位，其中 68 個單位之出售已於回顧期內完成。於回顧期內已確認總額為 567,700,000 港元，以及基於淨可銷售面積及建築面積計算之平均售價分別約為每平方呎 13,600 港元及 10,200 港元。於期末後及截至二零一四年二月二十八日，本集團再完成售出 4 個住宅單位，銷售所得款項總額為 34,800,000 港元。

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。本集團現將該地盤發展為豪華住宅物業，總建築面積約為 30,400 平方呎（不包括停車位）。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為 670,000,000 港元。該項目已於本期間落成及本集團現準備出售該項目。

主要發展中項目之回顧

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。合營夥伴為恒基兆業地產。

該地盤正計劃重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為 165,200 平方呎（不包括停車位）。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 1,800,000,000 港元。新大樓預期於二零一五年第三季度落成。

本集團與政府達成協議，就放寬發展地積比率及高度限制調整其土地租賃。地價約為 133,700,000 港元已於期內支付。

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 區之地段土地。該地段佔地面積約為 229,000 平方呎，許可總建築面積約為 556,100 平方呎，其中約為 458,600 平方呎分作住宅用途及約為 97,500 平方呎分作商業用途。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下半年落成。

酒店及餐廳業務

截至二零一四年一月三十一日止六個月，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額為 253,100,000 港元（二零一三年：202,800,000 港元），較去年同期增長約為 25%。酒店及餐廳業務之營業額主要來自本集團於越南胡志明市經營之 Caravelle 酒店。

Caravelle 酒店為著名的國際五星級酒店，坐落於越南商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高 24 層，結合法國殖民時期及傳統越南風格建造，設計典雅，設有 335 間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，並為殘障人士配備專門的客房。本集團應佔之總建築面積約為 98,400 平方呎。

餐廳業務包括本集團於 11 間位於香港及中國內地之餐廳之權益，該等餐廳包括米芝蓮三星意式餐廳 8^{1/2} Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong、米芝蓮二星日式餐廳 Wagyu Takumi、8^{1/2} Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai、置地廣場之 CIAK - In The Kitchen（已於二零一三年第四季度開業）、Wagyu Kaiseki Den、吟彩、鮭魯山、九龍廳、港島廳、潮廳及置地廣場之唐人館（已於二零一三年第四季度開業）。

酒店及餐廳業務擁有豐富經驗，為於中國內地、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為繼續著重提供管理服務，尤其是把握麗豐於上海、廣州及中山之發展所帶來之機遇。酒店分部將以「寰星」品牌管理麗豐於上海、廣州及中山之服務式公寓。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之棕櫚泉生活廣場（新中山中醫醫療中心對面）之兩幢 16 層高大樓，包括 90 個精裝酒店服務式公寓單位。上海寰星酒店於二零一三年十一月試業，為一幢位於閘北內環路區中心五月花生活廣場之 17 層高酒店，包括 287 個精裝酒店單位，設有小廚房。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。廣州「寰星酒店」位於越秀區大沙頭路及沿江東路之交匯處，預計於二零一四年第四季度試業。

於聯營公司之權益（豐德麗）

於回顧期內，本集團於豐德麗之權益由 39.93% 增至 41.26%。

電影製作及發行以及媒體及娛樂分部普遍表現理想。營業額大幅提升，虧損收窄。收購寰亞洲立集團有限公司，鞏固了其戲院網絡及電影發行能力。儘管中國內地房地產業之經營環境充滿挑戰，麗豐仍錄得令人鼓舞之業績。

因此，豐德麗之貢獻由虧損轉為溢利 45,300,000 港元（二零一三年：虧損 9,900,000 港元）。

於合營公司之權益

於回顧期內，合營公司之貢獻減少至 49,200,000 港元（二零一三年：522,400,000 港元）。這主要由於中國建設銀行大廈及天文臺道項目之重估收益有所下降所致。

流動資金及財務資源

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以及未提取貸款融資分別為 3,469,300,000 港元及 1,258,200,000 港元。

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。

於二零一四年一月三十一日，本集團之銀行借貸約為 3,011,400,000 港元及有擔保票據約為 2,700,800,000 港元。按未償還債項總淨額（即未償還銀行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 11%。於二零一四年一月三十一日，3,011,400,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中 425,900,000 港元須於一年內償還、1,285,400,000 港元須於第二年償還，以及 1,300,100,000 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美元有擔保票據為固定年息 5.7% 計算除外。

於二零一四年一月三十一日，賬面值約為 11,075,300,000 港元之若干投資物業、約 682,200,000 港元之若干待售已完成物業及約為 171,700,000 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 227,200,000 港元，僅佔本集團於二零一四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，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

截至二零一四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

本公司於截至二零一四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二零一三年十一月二十二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，根據組織章程細則第 71 條，出席該股東週年大會之周福安先生（副主席兼執行董事）於大會上擔任為該股東週年大會之主席。

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1,300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。

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

於回顧期內，本公司亦已刊發以下研究報告：

公司	分析員	刊發日期
大華繼顯	Cynthia CHAN, Sylvia WONG	二零一三年九月十日
星展銀行	Allen CHAN, Jeff YAU	二零一三年十月十日

本公司竭誠促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。本公司歡迎投資者、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（「**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二零一四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，二零一四年三月二十五日

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。