

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)

## 截至二零一五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」)截至二零一五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

截至二零一五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	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
營業額	3	777,643	1,224,654
銷售成本		<u>(330,720)</u>	<u>(623,059)</u>
毛利		446,923	601,595
其他收入		30,703	37,818
銷售及市場推廣開支		(11,631)	(33,758)
行政開支		(177,007)	(153,749)
其他經營開支淨額		(43,316)	(40,957)
僱員購股權福利		(528)	-
投資物業公平值增值		709,727	340,218
稅項賠償保證撥備	4	<u>-</u>	<u>(139,017)</u>
經營業務溢利	5	954,871	612,150
融資成本	6	(84,100)	(122,489)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(9,571)	43,467
應佔合營公司之溢利及虧損		103,305	49,151
收購一間聯營公司額外權益之折讓	7	<u>-</u>	<u>99,382</u>
除稅前溢利		964,505	681,661
稅項	8	<u>(40,606)</u>	<u>(44,986)</u>
期間溢利		<u>923,899</u>	<u>636,675</u>
應佔：			
本公司擁有人		908,382	622,028
非控股權益		<u>15,517</u>	<u>14,647</u>
		<u>923,899</u>	<u>636,675</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>0.045 港元</u>	<u>0.031 港元</u>
攤薄		<u>0.045 港元</u>	<u>0.031 港元</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一五年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
期間溢利	<u>923,899</u>	<u>636,675</u>
其他全面(開支)／收益		
其後可能重新分類至損益之其他全面(開支)／收益：		
可供出售財務資產之公平值變動	(14,944)	4,150
匯兌調整	(58,614)	11,141
應佔一間聯營公司其他全面收益	<u>18,675</u>	<u>59,380</u>
期間其他全面(開支)／收益	<u>(54,883)</u>	<u>74,671</u>
期間全面收益總額	<u>869,016</u>	<u>711,346</u>
應佔：		
本公司擁有人	853,499	696,733
非控股權益	<u>15,517</u>	<u>14,613</u>
	<u>869,016</u>	<u>711,346</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一五年一月三十一日

	附註	二零一五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	2,260,061	554,635
預付土地租金		22,442	22,955
投資物業		14,552,340	12,669,295
待售發展中物業		611,696	109,158
聯營公司權益		3,840,146	3,841,870
合營公司權益		5,621,865	6,018,543
可供出售財務資產		1,225,441	1,232,466
已抵押銀行結餘及定期存款		-	138,049
已付按金及其他應收款項		83,517	727,468
非流動資產總值		<u>28,217,508</u>	<u>25,314,439</u>
<b>流動資產</b>			
待售落成物業		721,177	832,633
按公平值計入損益之股本投資		5,220	2,159
存貨		9,366	8,106
應收賬款、已付按金及其他應收款項	11(a)	140,855	134,032
已抵押銀行結餘及定期存款		167,127	-
現金及現金等值項目		1,139,846	1,671,478
流動資產總值		<u>2,183,591</u>	<u>2,648,408</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應付費用	11(b)	309,794	299,723
應付稅項		140,193	132,825
銀行貸款		1,285,594	416,808
流動負債總值		<u>1,735,581</u>	<u>849,356</u>
流動資產淨值		<u>448,010</u>	<u>1,799,052</u>
資產總值減流動負債		<u>28,665,518</u>	<u>27,113,491</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		3,037,841	2,274,414
有擔保票據		2,701,248	2,698,122
遞延稅項		114,988	111,620
稅項賠償保證撥備	4	729,387	729,387
已收長期租賃按金		68,292	71,087
遞延租金		4,375	4,366
非流動負債總值		<u>6,656,131</u>	<u>5,888,996</u>
		<u>22,009,387</u>	<u>21,224,495</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		3,135,561	3,129,961
投資重估儲備		1,116,943	1,131,735
購股權儲備		65,172	64,469
對沖儲備		(963)	(963)
資本削減儲備		4,692	4,692
一般儲備		646,700	646,700
其他儲備		249,622	256,582
法定儲備		20,469	-
匯兌波動儲備		71,621	111,712
保留溢利		16,267,474	15,379,503
擬派末期股息		-	50,157
非控股權益		<u>21,577,291</u>	<u>20,774,548</u>
		<u>432,096</u>	<u>449,947</u>
		<u>22,009,387</u>	<u>21,224,495</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零一五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二零一四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

於二零一四年七月三十一日止年度內，由於餐廳業務分部對本集團之營運日益重要，管理層將呈報分類更改為(i)物業發展及銷售；(ii)物業投資；(iii)酒店業務；(iv)餐廳業務；及(v)其他。於二零一四年一月三十一日止六個月的相關資料因此已重新呈列。

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		酒店業務		餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分類收入：														
銷售予外界客戶	177,644	722,742	299,942	237,011	186,481	183,488	102,293	69,565	11,283	11,848	-	-	777,643	1,224,654
分類業務間之銷售	-	-	6,128	7,577	180	-	-	-	11,434	14,267	(17,742)	(21,844)	-	-
其他收入	2,037	1,331	1,169	672	25	2	507	654	2,313	1,669	-	-	6,051	4,328
總計	<u>179,681</u>	<u>724,073</u>	<u>307,239</u>	<u>245,260</u>	<u>186,686</u>	<u>183,490</u>	<u>102,800</u>	<u>70,219</u>	<u>25,030</u>	<u>27,784</u>	<u>(17,742)</u>	<u>(21,844)</u>	<u>783,694</u>	<u>1,228,982</u>
分類業績	<u>53,290</u>	<u>259,779</u>	<u>240,113</u>	<u>185,782</u>	<u>35,838</u>	<u>41,665</u>	<u>2,245</u>	<u>(15,773)</u>	<u>(5,562)</u>	<u>1,692</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>325,924</u>	<u>473,145</u>
銀行存款的利息收入														
- 未分配													2,427	10,253
未分配收入													22,225	23,237
投資物業公平值增值	-	-	709,727	340,218	-	-	-	-	-	-	-	-	709,727	340,218
僱員購股權福利														
- 未分配													(528)	-
未分配開支													(104,904)	(95,686)
稅項賠償保證撥備													-	(139,017)
經營業務溢利													954,871	612,150
融資成本													(84,100)	(122,489)
應佔聯營公司之溢利及虧損	445	15	-	-	-	-	(541)	(1,859)	-	-	-	-	(96)	(1,844)
應佔聯營公司之溢利及虧損														
- 未分配													(9,475)	45,311
應佔合營公司之溢利及虧損	(219)	6,106	103,524	43,045	-	-	-	-	-	-	-	-	103,305	49,151
收購一間聯營公司額外權益之折讓													-	99,382
除稅前溢利													964,505	681,661
稅項													(40,606)	(44,986)
期間溢利													<u>923,899</u>	<u>636,675</u>

### 3. 分類資料 (續)

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		酒店業務		餐廳業務		其他		綜合	
	二零一五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 七月三十一日 (經審核) 千港元										
分類資產	1,571,181	1,495,842	14,646,625	12,732,170	2,429,057	885,267	315,845	272,520	107,245	46,726	19,069,953	15,432,525
聯營公司權益	6,232	7,199	-	-	-	-	14,836	18,610	-	-	21,068	25,809
聯營公司權益—未分配											3,819,078	3,816,061
合營公司權益	933,848	1,494,050	4,688,017	4,524,493	-	-	-	-	-	-	5,621,865	6,018,543
未分配資產											1,869,135	2,669,909
資產總值											<u>30,401,099</u>	<u>27,962,847</u>
分類負債	46,461	70,333	165,117	151,066	80,346	61,587	15,159	17,180	6,967	6,537	314,050	306,703
銀行貸款											4,323,435	2,691,222
有擔保票據											2,701,248	2,698,122
其他未分配負債											1,052,979	1,042,305
負債總值											<u>8,391,712</u>	<u>6,738,352</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。

經考慮麗豐於二零一五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（二零一四年七月三十一日：1,350,000,000 港元）。

於二零一五年一月三十一日及二零一四年七月三十一日，考慮到物業權益計劃及狀況、現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本集團錄得賠償保證撥備總額約為 729,387,000 港元。截至二零一四年一月三十一日止六個月內，本集團於簡明綜合收益報表中認可的額外賠償保證撥備為 139,017,000 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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
折舊 <sup>#</sup>	24,061	15,592
預付土地租金攤銷*	513	514
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值（增值）／減值*	(3,061)	1,222
銀行存款利息收入	(2,427)	(10,253)
其他利息收入	(1,997)	(212)
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	-	(25)
非上市可供出售之財務資產之股息收入	(22,149)	(23,000)
	<u>(22,149)</u>	<u>(23,000)</u>

<sup>#</sup> 物業、廠房及設備之折舊開支約 22,107,000 港元（截至二零一四年一月三十一日止六個月：14,364,000 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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	38,547	34,711
須於五年內全數償還之有擔保票據之利息	79,412	79,552
銀行融資費用	7,343	9,453
	<u>125,302</u>	<u>123,716</u>
減：一項酒店發展項目資本化之金額(附註 10)	(31,000)	-
於待售發展中物業資本化之金額	(10,202)	(1,227)
	<u>84,100</u>	<u>122,489</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。

## 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%（截至二零一四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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港	22,138	34,914
海外	15,100	8,438
	<u>37,238</u>	<u>43,352</u>
遞延稅項	3,368	1,634
	<u>40,606</u>	<u>44,986</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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	908,382	622,028
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	(47)	(163)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>908,335</u>	<u>621,865</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	20,063,065	20,062,893
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	84,783	98,999
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>20,147,848</u>	<u>20,161,892</u>

## 10. 物業、廠房及設備

於本期間內，物業、廠房及設備(扣除折舊及出售)之金額增加約 1,705,000,000 港元，當中添置費用為 1,730,000,000 港元，其中包括本公司二零一四年六月二十日之通函內所披露之酒店發展項目。

## 11. 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：

	二零一五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 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	8,372	8,278
逾期 31-60 天	3,424	1,397
逾期 61-90 天	522	201
逾期超過 90 天	3,868	1,059
	<u>16,186</u>	<u>10,935</u>
其他應收款項	54,678	61,283
已付按金及預付款項	69,991	61,814
	<u>140,855</u>	<u>134,032</u>

- (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：

	二零一五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 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	12,004	8,967
逾期 31-60 天	285	770
逾期 61-90 天	19	199
逾期超過 90 天	67	174
	<u>12,375</u>	<u>10,110</u>
其他應付款項及應付費用	140,708	158,050
已收按金及其他撥備	156,711	131,563
	<u>309,794</u>	<u>299,723</u>

## 12. 比較數字

若干比較數額已重新分類，以與本期間呈列的資料一致。

## 中期普通股股息

本公司董事會已議決不宣派截至二零一五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

### 業務回顧及展望

即使持續獲全球中央銀行支持，全球經濟基本因素復甦步伐仍未穩固。環球地緣政治局勢緊張，如中東形勢及俄羅斯與烏克蘭的關係，美國、歐元區及日本等主要經濟體繼續陷入困境。作為全球金融中心，在全球主要經濟體均面臨挑戰的情況下，香港的經濟表現自然亦不能獨善其身。

儘管市況嚴峻，香港地產業界持續表現平穩。零售市場受低失業率、穩步上揚的訪港旅客人數支持，而辦公室租金市場正逐步增長。於二零一二年底及二零一三年初引入監管措施後，住宅市場普遍持續放緩，但新盤樓價卻高企。加上自上期末以來，香港政府實施新一輪措施冷卻樓價升勢，尤其針對面積較小的單位，都反映了相關需求仍然熾熱。除非出現任何不可預見的情況，該等監控措施將持續推行，直至土地供應能夠趕上需求為止；儘管政府如此重視及努力，措施可能仍需要幾年時間才可見成效。建築行業的勞工供應短缺，導致工資通漲，持續為成本管理帶來挑戰。

本集團在當前充滿挑戰的環境中仍表現出色。面積約達1,700,000平方呎的租賃組合於高出租率帶動下帶來穩定的租金收入。租金收入透過調整租戶結構及調節租金而有所增加。隨著Ocean One住宅單位售罄，而在將軍澳項目及馬頭角項目落成前，預期本財政年度及在來年的財政年度的銷售收入將由大坑道339號項目帶動。

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。隨著取得將軍澳土地、於二零一四年四月取得承建馬頭角項目及於二零一四年五月取得承建海洋公園酒店項目後，本集團繼續參與政府數項投標以加快項目發展。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。目前該物業的預租行情理想。

收購倫敦Leadenhall Street 107號及100號，令本集團於英國倫敦的組合更為豐富，兩項物業均為位於倫敦市中心之永久業權商用物業。該等物業為本集團出租物業組合增添273,100平方呎面積，而每項物業在扣除管理費後為集團提供5.5%至約6.0%之歷史總收益率，並預期將為本集團帶來長期可觀之租金收入及再發展潛力。Queen Street 36號之翻新工程已經完成，現已租出，預期將會為本財政年度帶來可觀的溢利貢獻。

本集團於二零一五年一月二十一日公佈將每手買賣單位由1,000股更改為15,000股，自二零一五年二月十一日上午九時正起生效。此項更改符合股東於二零一四年十二月舉行之本公司上次股東週年大會上提出之要求。

本集團現金狀況非常穩健，擁有手頭現金1,307,000,000港元，於二零一五年一月三十一日之淨債項權益比率為26.5%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。不計全部扣除融資成本後之賬面淨值均為正數的倫敦組合外，本集團的資產負債比率為18.6%。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

截至二零一五年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 777,600,000 港元(二零一四年：1,224,700,000 港元)及毛利 446,900,000 港元(二零一四年：601,600,000 港元)，較去年同期分別減少約 36.5%及 25.7%。營業額及毛利減少主要由於在回顧期間內 Ocean One 住宅單位銷售完成後可供出售之物業存貨減少所致。本期間於租金收入、物業銷售、餐廳及酒店及其他業務所得營業額分別為 299,900,000 港元(二零一四年：237,000,000 港元)、177,600,000 港元(二零一四年：722,700,000 港元)、102,300,000 港元(二零一四年：69,600,000 港元)及 197,800,000 港元(二零一四年：195,400,000 港元)。

截至二零一五年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔溢利淨額約為 908,400,000 港元(二零一四年：622,000,000 港元)，較去年同期增加約 46.0%。大幅增加乃由於回顧期間內本集團投資物業重估前溢利減少以及本集團投資物業重估大幅增加所致。若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約 92,800,000 港元(二零一四年：178,500,000 港元)。若計入及不計入物業重估之影響，每股基本盈利分別為 0.045 港元(二零一四年：0.031 港元)及 0.005 港元(二零一四年：0.009 港元)。

本公司擁有人應佔溢利(百萬港元)	截至一月三十一日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
已呈報	908.4	622.0
投資物業重估收益調整		
—本公司及附屬公司	(709.7)	(340.2)
—聯營公司及合營公司	(105.9)	(103.3)
不計及投資物業重估收益之除稅後溢利淨額	92.8	178.5

於二零一五年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 21,577,300,000 港元，比二零一四年七月三十一日之 20,774,500,000 港元上升。本公司擁有人應佔每股資產淨值從二零一四年七月三十一日之 1.035 港元，增加 3.8%至二零一五年一月三十一日之 1.074 港元。

## 物業組合組成

於二零一五年一月三十一日，本集團維持之物業組合應佔建築面積約 2,600,000 平方呎。本集團主要物業之概約應佔建築面積（千平方呎）及停車位數目如下：

	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 <sup>1</sup>	433	1,144	63	-	-	1,640	980
已落成酒店物業	-	-	-	-	98	98	-
發展中物業 <sup>2</sup>	157	-	-	325	366	848	214
已落成待售物業 <sup>3</sup>	18	-	-	27	-	45	19
<b>本集團主要物業之 總建築面積</b>	<b>608</b>	<b>1,144</b>	<b>63</b>	<b>352</b>	<b>464</b>	<b>2,631</b>	<b>1,213</b>

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299,900,000港元（二零一四年：237,000,000港元），較去年同期增長26.5%。增長主要由於回顧期間內於倫敦新收購之租賃物業、持續管理租戶結構及主要投資物業續租租金上升所致。

本集團在香港全資擁有三項主要投資物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及麗新商業中心。

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 (%)
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元		
<b>香港</b>				
長沙灣廣場 (包括停車位)	146.2	134.6	8.6	98.5
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	81.7	73.0	11.9	99.9
麗新商業中心 (包括停車位)	27.7	24.1	14.9	97.2
其他	5.8	5.3	9.4	不適用
小計：	261.4	237.0	10.3	
<b>英國倫敦</b>				
Queen Street 36號	11.2	-	不適用	85.4
Leadenhall Street 107-112號	24.1	-	不適用	100.0
Leadenhall Street 100號	3.2	-	不適用	100.0
小計：	38.5	-	不適用	
總計：	299.9	237.0	26.5	
<b>合營公司項目所得租金款項</b>				
<b>香港</b>				
中國建設銀行大廈* (50% 基準)	57.1	50.5	13.1	94.4%

\*中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營公司項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一五年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項114,100,000港元。

## 主要投資物業之回顧

### 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689,100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）。中國建設銀行大廈為本集團之組合增加約115,000平方呎應佔建築面積。中國建設銀行大廈已幾近全部租出，其中有15層辦公樓層、2個銀行大廳及地下和一樓若干面積由中國建設銀行租用以經營其香港業務。

## **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，合共約60,800平方呎建築內部面積。全面翻新工程已經完成，該大樓現已於期內供出租。

### *英國倫敦 EC3A 4AF Leadenhall Street 107-112號*

於二零一四年四月，本集團收購位於倫敦市中心保險業務區域之中心地帶之一項物業，鄰近St Mary Axe 30號（俗稱小黃瓜）、倫敦勞埃德保險社及位於Lime Street 51號之威利斯大廈。該物業屬永久業權商用物業，作商業及辦公室用途。樓宇包括地庫、地下低層、地下、閣樓及七層辦公室單位，合共約 146,600平方呎建築內部面積。樓宇現時已全數租出。

### *英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100號*

隨著於二零一四年四月收購Leadenhall Street 107-112號，本集團於二零一四年十一月宣佈收購Leadenhall Street 100號並於二零一五年一月完成。該物業由地庫、地下低層、地下及九層高層組成，提供約126,500平方呎實際內部面積之辦公室及配套場所。物業目前出租予ACE Global Markets Limited，租期為期16年，於二零一八年一月十七日屆滿。

## **物業發展**

截至二零一五年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為177,600,000港元（二零一四年：722,700,000港元），較去年同期減少75.4%。大幅減少乃由於Ocean One之住宅單位銷售完成所致。

## **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124個住宅單位及2個商業單位。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。已於二零一二年十二月開始預售。

於回顧期內，本集團已完成售出7個住宅單位及14個停車位，於回顧期內已確認銷售所得款項總額為81,300,000港元以及於二零一五年一月三十一日基於可銷售面積計算之平均售價為每平方呎13,700港元。除兩個鋪位及數個停車位外，全部單位已售出。

#### *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。本集團已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）。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。

該物業現已公開發售。於二零一五年一月三十一日，本集團完成售出1個住宅單位，於回顧期內已確認銷售所得款項總額為96,400,000港元及於二零一五年一月三十一日基於可銷售面積計算之平均售價約為每平方呎40,000港元。

### **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。

該地盤正重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為165,000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完工。

#### *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。該地段佔地總面積約為229,000平方呎，許可總建築面積約為573,000平方呎，其中約459,000平方呎分作住宅用途及約114,000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四季度完工。

#### *海洋酒店項目*

本集團獲海洋公園點名為於二零一三年十月海洋酒店項目之首選投標者，並已於二零一四年五月正式獲授此項目。海洋酒店由萬豪集團營運，將提供合共471間客房，為本集團約為1,700,000平方呎之應佔現有租賃組合新增約366,000平方呎之應佔租賃空間。估計總發展成本約為4,400,000,000港元。預期於二零一七年第四季度完工。

#### *馬頭角項目*

自於二零一二年十一月取得將軍澳土地後，本集團參與政府數項投標。除海洋公園酒店項目外，本集團已於二零一四年四月成功投得香港市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街發展項目之發展權。該地段佔地面積約為12,600平方呎，許可總建築面積約為113,400平方呎，其中約94,500平方呎分作住宅用途及約18,900平方呎分作非工業用途。估計總發展成本約為1,000,000,000港元，預期於二零一八年第一季度完工。

## 餐廳業務

截至二零一五年一月三十一日止六個月，餐廳業務為本集團帶來營業額102,300,000港元（二零一四年：69,600,000港元），較去年同期增長約47.0%。餐廳分部之貢獻受到年內新設之餐廳帶動，包括位於香港中環置地廣場之CIAK-In The Kitchen及唐人館，已於二零一三年十二月隆重開幕。

餐廳業務包括本集團於12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<sup>1/2</sup> Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong、米芝蓮二星日式餐廳Wagyu Takumi、置地廣場之米芝蓮一星意式餐廳CIAK - In The Kitchen、米芝蓮一星日式餐廳Wagyu Kaiseki Den、8<sup>1/2</sup> Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai、位於北京之Opera BOMBANA、吟彩、鮭魯山、九龍廳、港島廳、潮廳及香港中環置地廣場之唐人館。

## 酒店業務

酒店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。截至二零一五年一月三十一日止六個月，酒店業務為本集團帶來營業額186,500,000港元（二零一四年：183,500,000港元）。

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。

本集團於二零一四年五月獲授海洋公園酒店之標書，海洋酒店將由萬豪集團營運，於二零一七年落成後將提供合共471間客房。鑒於訪港旅客人數強勁增長、海洋公園擴建項目，加上海洋公園本身廣受歡迎，本集團對海洋酒店項目之前景感到樂觀。

本集團在酒店業務擁有豐富經驗，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、中山及橫琴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及中山之酒店式服務公寓。中山寰星度假公寓於二零一三年八月試業，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，提供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內之17層高酒店，包括287個精裝酒店房間單位及設有小廚房，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。

## 於聯營公司之權益（豐德麗）

於二零一五年一月三十一日，本集團持有豐德麗41.92%權益。

電影製作及發行以及媒體及娛樂分部普遍表現理想。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。

豐德麗之穩健表現被有關於二零一四年六月發行之擔保票據利息開支增加及其他於麗豐之非現金項目如重估增值減少及交叉貨幣利率掉期之公平值虧損並引致應佔溢利減少45,300,000港元至應佔虧損9,300,000港元所抵銷。

## 於合營公司之權益

於回顧期內，合營公司之貢獻增加至103,300,000港元（二零一四年：49,200,000港元），增加110.0%。這主要由於天文臺道項目之重估增值有所增加所致。

## 流動資金及財務資源

於二零一五年一月三十一日，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1,307,000,000港元及1,606,400,000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。

於二零一五年一月三十一日，本集團之銀行借貸約為4,323,400,000港元及有擔保票據約為2,701,200,000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26.5%。本集團之資產負債比率（不包括扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦物業組合）約為18.6%。於二零一五年一月三十一日，4,323,400,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中1,285,600,000港元須於一年內償還，1,317,900,000港元須於第二年內償還及1,719,900,000港元須於第三至第五年償還。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固定年息5.7%計算除外。

於二零一五年一月三十一日，賬面值約為14,357,000,000港元之若干投資物業、約為502,500,000港元之若干待售發展中物業及約為167,100,000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，本集團持有之附屬公司之若干股份亦抵押予銀行，作為本集團取得貸款融資額之抵押。本集團持有之合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團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應匯兌風險極微。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。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

截至二零一五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

本公司於截至二零一五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」）履行。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，因此他並無出席於二零一四年十二月九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

於二零一五年一月三十一日，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。

截至二零一五年一月三十一日止六個月內，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
二零一四年八月	投資者晚宴	興業僑豐證券	香港
二零一四年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	香港
二零一四年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／波士頓／華盛頓特區／丹佛／洛杉磯／三藩市
二零一四年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	大和	巴黎／蘇黎世／倫敦
二零一四年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	新加坡
二零一四年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	悉尼
二零一四年十二月	全年業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	上海
二零一四年十二月	二零一五年大中華暨新興產業趨勢論壇	永豐金證券	台北
二零一五年一月	法國巴黎銀行亞太房地產及金融會議	法國巴黎銀行	香港
二零一五年一月	大和第五屆香港企業高峰會	大和	香港

於回顧期內，本公司已刊發之研究報告載列以下：

公司	分析員	刊發日期
法國巴黎銀行	Patrick C WONG、Wee Liat LEE	二零一四年十月三日
法國巴黎銀行	Patrick C WONG、Wee Liat LEE	二零一四年十月十六日
星展銀行	Allen CHAN、Jeff YAU	二零一四年十二月十九日

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](mailto: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二零一五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，二零一五年三月二十五日

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。