



麗新發展

麗新發展有限公司
(股份代號: 488)

中期報告

截至二零一五年一月三十一日止六個月



公司資料

註冊成立地點

香港

董事會

執行董事

林建岳(主席)
周福安(副主席)
劉樹仁(行政總裁)
林孝賢

非執行董事

林建名
余寶珠

獨立非執行董事

葉澍堃, GBS, JP
林秉軍
梁樹賢

審核委員會

梁樹賢(主席)
林秉軍
林建名

薪酬委員會

梁樹賢(主席)
周福安
林秉軍

公司秘書

周國和

註冊辦事處／主要辦事處

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) 2785 2775

授權代表

周福安
周國和

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓

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
中國建設銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
星展銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

488

買賣單位

15,000 股

網址

www.laisun.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6116
傳真：(852) 2853 6651
電子郵件：ir@laisun.com

麗新發展有限公司(「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		(330,720)	(623,059)
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	11	(528)	—
投資物業公平值增值		709,727	340,218
稅項賠償保證撥備	13(b)	—	(139,017)
經營業務溢利	4	954,871	612,150
融資成本	5	(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	6	—	99,382
除稅前溢利		964,505	681,661
稅項	7	(40,606)	(44,986)
期間溢利		923,899	636,675
應佔：			
本公司擁有人		908,382	622,028
非控股權益		15,517	14,647
		923,899	636,675
本公司擁有人應佔每股盈利	8		
基本		0.045 港元	0.031 港元
攤薄		0.045 港元	0.031 港元

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	923,899	636,675
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	18,675	59,380
期間其他全面(開支)/收益	(54,883)	74,671
期間全面收益總額	869,016	711,346
應佔：		
本公司擁有人	853,499	696,733
非控股權益	15,517	14,613
	869,016	711,346

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年一月三十一日

		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
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	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		28,217,508	25,314,439
流動資產			
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	10(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		2,183,591	2,648,408
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	10(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		1,735,581	849,356
流動資產淨值		448,010	1,799,052
資產總值減流動負債		28,665,518	27,113,491
非流動負債			
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	13(b)	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		6,656,131	5,888,996
		22,009,387	21,224,495

簡明綜合財務狀況表(續)

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
權益			
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)
削減股本儲備		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
		21,577,291	20,774,548
非控股權益		432,096	449,947
		22,009,387	21,224,495

簡明綜合權益變動表

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														非控股權益	總計
	已發行股本	股份溢價賬	投資重估儲備	購股權儲備	對沖儲備	資本贖回儲備	削減股本儲備	一般儲備	其他儲備	法定儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	撥派末期股息	小計		
	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	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年七月三十一日及二零一四年八月一日 (經審核)	3,129,961	—	1,131,735	64,469	(963)	—	4,692	646,700	256,582	—	111,712	15,379,503	50,157	20,774,548	449,947	21,224,495
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	908,382	—	908,382	15,517	923,899	
期間其他全面(開支)/收益：																
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	(14,944)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,944)	—	(14,944)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(58,614)	—	—	—	(58,614)	—	(58,614)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	—	—	152	—	—	—	—	—	—	18,523	—	—	—	18,675	—	18,675
期間全面(開支)/收益總額	—	—	(14,792)	—	—	—	—	—	—	(40,091)	908,382	—	853,499	15,517	869,016	
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	175	—	—	—	—	(6,960)	20,469	—	—	—	(6,727)	—	(6,727)
確認以股份為基礎之付款	—	—	—	528	—	—	—	—	—	—	—	—	—	528	—	528
一間附屬公司之非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,100	8,100
代替現金股息所發行之股份*	5,600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,600	—	5,600
已付一間附屬公司非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(41,468)	(41,468)
已付二零一四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(50,157)	(50,157)	—	(50,157)
於二零一五年一月三十一日 (未經審核)	3,135,561	—	1,116,943	65,172	(963)	—	4,692	646,700	249,622	20,469	71,621	16,267,474	—	21,577,291	432,096	22,009,387
於二零一三年七月三十一日及二零一三年八月一日 (經審核)	200,629	7,429,332	1,116,135	64,622	(11,786)	1,200,000	—	646,700	142,076	—	96,941	8,243,123	—	19,127,772	402,179	19,529,951
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	622,028	—	622,028	14,647	636,675	
期間其他全面收益/(開支)：																
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	4,150	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,150	—	4,150
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,175	—	—	—	11,175	(34)	11,141
應佔一間聯營公司之其他全面收益	—	—	2,306	—	13,129	—	—	—	—	43,945	—	—	—	59,380	—	59,380
期間全面收益總額	—	—	6,456	—	13,129	—	—	—	—	55,120	622,028	—	696,733	14,613	711,346	
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	—	—	—	—	—	118,679	—	—	—	—	118,784	—	118,784
附屬公司之非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,780	4,780
於二零一四年一月三十一日 (未經審核)	200,629	7,429,332	1,122,591	64,622	1,343	1,200,000	—	646,700	260,755	—	152,061	8,865,256	—	19,943,289	421,572	20,364,861

* 於二零一四年十二月九日，本公司股東於股東週年大會上批准以現金支付截至二零一四年七月三十一日止年度之末期股息每股0.0025港元(「二零一四年末期股息」)，並提供以股代息之選擇(「以股代息計劃」)。期內，本公司按每股0.177港元之視作價格向根據以股代息計劃選擇收取代息股份代替現金之本公司股東發行31,640,277股列作繳足之新股份，以支付5,600,000港元之二零一四年末期股息。餘下44,557,000港元之二零一四年末期股息以現金支付。

有關以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三十日之通函。

簡明綜合現金流量表

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
經營活動所得之現金流量淨額	182,352	587,537
投資活動之現金流量		
透過收購一間附屬公司收購投資物業	—	(123,145)
購置物業、廠房及設備項目	(1,518,346)	(41,940)
投資物業之添置	(1,358,553)	(711)
收購一間聯營公司之額外權益	—	(29,336)
墊款予聯營公司	(2,665)	(12,942)
墊款予合營公司	(60,017)	(92,005)
來自一間合營公司之還款	550,000	—
已收一間合營公司之股息	10,000	—
已收非上市可供出售財務資產之股息	22,149	23,000
已抵押銀行結餘及定期存款之增加	(29,078)	(36,986)
其他	(1,190)	(13,910)
投資活動所用之現金流量淨額	(2,387,700)	(327,975)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	1,885,620	6,729
償還銀行貸款	(105,252)	(95,250)
銀行融資費用	(28,051)	(2,479)
已付股息	(44,557)	—
已付一間附屬公司非控股股東之股息	(41,468)	—
其他	8,100	4,747
融資活動所得／(所用)之現金流量淨額	1,674,392	(86,253)
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額	(530,956)	173,309
期初之現金及現金等值項目	1,671,478	3,123,631
匯率變動之影響，淨額	(676)	689
期終之現金及現金等值項目	1,139,846	3,297,629
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	601,793	1,528,351
定期存款	538,053	1,769,278
	1,139,846	3,297,629

簡明綜合中期財務報表附註

二零一五年一月三十一日

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(「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)												綜合	
	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		其他		抵銷			
	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	179,681	724,073	307,239	245,260	186,686	183,490	102,800	70,219	25,030	27,784	(17,742)	(21,844)	783,694	1,228,982
分類業績	53,290	259,779	240,113	185,782	35,838	41,665	2,245	(15,773)	(5,562)	1,692	—	—	325,924	473,145
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													(528)	—
— 未分配													(104,904)	(95,686)
未分配開支													—	(139,017)
稅項賠償保證撥備													—	—
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													(9,475)	45,311
— 未分配													103,305	49,151
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													923,899	636,675

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一五年一月三十一日

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	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	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	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	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	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											30,401,099	27,962,847
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											8,391,712	6,738,352

4. 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*	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)

* 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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一五年一月三十一日

5. 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
	125,302	123,716
減：一項酒店發展項目資本化之金額(附註9)	(31,000)	—
於待售發展中物業資本化之金額	(10,202)	(1,227)
	84,100	122,489

6. 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。

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
	37,238	43,352
遞延稅項	3,368	1,634
本期間稅項支出	40,606	44,986

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一五年一月三十一日

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業績之調整 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	908,335	621,865
	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	20,147,848	20,161,892

9. 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。

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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一五年一月三十一日

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)

(a) (續)

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
	16,186	10,935
其他應收款項	54,678	61,283
已付按金及預付款項	69,991	61,814
	140,855	134,032

(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
	12,375	10,110
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
	309,794	299,723

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一五年一月三十一日

11. 購股權計劃

本公司於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃，該計劃旨在向合資格參與者給予鼓勵、獎勵、報酬、賠償及／或福利。

下表披露本集團董事、僱員及其他合資格參與者於期內持有之本公司購股權之變動：

	購股權數目
於二零一四年八月一日尚未行使	702,823,903
於二零一五年一月二十一日授出	11,000,000
於二零一五年一月三十一日尚未行使	713,823,903

本公司於二零一五年一月二十一日授出之購股權之行使價為每股0.174港元。本公司股份於緊接授出日期二零一五年一月二十一日前之收市價為每股0.171港元。

期內已授出購股權之公平值約為528,000港元(截至二零一四年一月三十一日止六個月：無)，本集團已將有關金額全數確認為期內開支。

期內所授出股權結算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算，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用之輸入值：

股息回報率(%)	1.3021
預期波幅(%)	53.6130
歷史波幅(%)	53.6130
無風險利率(%)	1.4172
購股權預計年期(年)	10
股份收市價(每股港元)	0.172

購股權預計年期未必能標示可能出現之行使模式。預期波幅乃反映歷史波幅可標示未來趨勢之假設，但未必為實際結果。

12. 資本承擔

本集團於報告期末未有在簡明綜合中期財務報表內作出撥備之承擔如下：

	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
已訂約但未撥備		
購買物業、廠房及設備	4,434	3,308
發展及經營一個酒店項目	89,870	1,560,502
添置投資物業	10,786	11,950
	105,090	1,575,760
已授權但未訂約		
發展一個酒店項目	2,398,687	2,427,632
	2,503,777	4,003,392

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一五年一月三十一日

12. 資本承擔(續)

此外，本集團就其應佔合營公司本身投資物業之未來發展開支之資本承擔如下：

	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
已訂約但未撥備	98,169	170,763

13. 或然負債

(a) 於報告期末未有在簡明綜合財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	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
就一間合營公司獲批出及所動用之融資額向銀行 作出之擔保	653,500	—

(b) 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)。

經考慮麗豐於二零一五年一月三十一日及二零一四年七月三十一日持有之物業權益計劃及狀況(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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一五年一月三十一日

14. 有關連人士交易

除本簡明綜合中期財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於期內與有關連人士亦有下列重大交易：

(a) 與有關連人士交易

	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
來自聯營公司豐德麗及其附屬公司(統稱「豐德麗集團」) 之租金收入及樓宇管理費 (附註)	5,757	4,744
應佔按成本基準之公司薪金分配至下列公司：		
— 麗新製衣	3,634	1,603
— 豐德麗集團	23,779	16,276
應佔按成本基準之行政開支分配至下列公司：		
— 麗新製衣	1,447	1,211
— 豐德麗集團	4,603	8,699
向麗新製衣一間聯營公司支付租金開支及樓宇管理費 (附註)	976	936
應佔按成本基準自下列公司所分配之公司薪金：		
— 麗新製衣	2,743	243
— 豐德麗集團	2,359	2,001
應佔按成本基準自下列公司所分配之行政開支：		
— 麗新製衣	12	17
— 豐德麗集團	186	425
向一間合營公司購買之待售物業 (附註)	—	1,790

附註：該等交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。

(b) 本集團主要管理人員報酬

	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
短期僱員福利	16,969	15,715
離職後福利	130	123
支付主要管理人員之報酬總額	17,099	15,838

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一五年一月三十一日

15. 財務工具公平值等級

按攤銷成本計量之財務工具

除公平值約2,751,160,000港元(二零一四年七月三十一日：2,741,500,000港元)之有擔保票據外，於報告期末，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

按公平值計量之財務工具

於二零一五年一月三十一日

	級別一 (未經審核) 千港元	級別二 (未經審核) 千港元	級別三 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
可供出售財務資產，按公平值	—	99,776	1,112,413	1,212,189
按公平值計入損益之股本投資	5,220	—	—	5,220
	5,220	99,776	1,112,413	1,217,409

於二零一四年七月三十一日

	級別一 (經審核) 千港元	級別二 (經審核) 千港元	級別三 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
可供出售財務資產，按公平值	—	103,434	1,115,780	1,219,214
按公平值計入損益之股本投資	2,159	—	—	2,159
	2,159	103,434	1,115,780	1,221,373

期內級別三公平值計量變動如下：

	(未經審核) 千港元
可供出售財務資產，按公平值	
於二零一四年八月一日	1,115,780
其他全面收益中確認之虧損總額	(3,367)
於二零一五年一月三十一日	1,112,413

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一五年一月三十一日

15. 財務工具公平值等級(續)

估值方法

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

於投資公司之股權公平值乃採用一間投資公司所持投資物業之公平值進行估計，其公平值則由下述的直接比較及收入資本化法釐定。

物業均採用直接比較法估值，並假設每項物業均可參照有關市場之可資比較銷售交易按現況附帶現有租約或交吉出售。比較乃基於實際交易所變現之價格或可資比較物業之出價。本公司會分析面積、特性及地點相若之可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自之所有優點及缺點，以達致價值之公平比較。

物業亦使用收入資本化法估值，當中計及物業之租金及租約之復歸潛力，並在適用時協調兩種方法。

有關於二零一五年一月三十一日利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

不可觀察輸入數據

不可觀察輸入數據與公平值之關係

每平方米每月平均市場租金	107 港元	市場租金越高，公平值越高
資本化比率	3%	資本化比率越高，公平值越低

16. 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。本公司董事認為，此呈報將有效地反映本集團之財務表現。

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。加上自上年末以來，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香港海洋公園萬豪酒店（「**海洋酒店**」）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。

管理層討論及分析(續)

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

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。

管理層討論及分析(續)

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			期末 出租率 (%)
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	百分比變動	
香港				
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	
英國倫敦				
Queen Street 36 號	11.2	—	不適用	85.4
Leadenhall Street 107-112 號	24.1	不適用	不適用	100.0
Leadenhall Street 100 號	3.2	不適用	不適用	100.0
小計：	38.5	—	不適用	
總計：	299.9	237.0	26.5	
合營公司項目所得租金款項				
香港				
中國建設銀行大廈*(50% 基準)	57.1	50.5	13.1	94.4

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

			截至二零一五年一月三十一日止六個月		截至二零一四年一月三十一日止六個月	
			本集團權益	營業額 (百萬港元)	應佔建築面積 (平方呎)	本集團權益
香港						
長沙灣廣場		100%			100%	
	商業		78.7	216,890		74.1
	辦公室		58.7	472,224		52.7
	停車位		8.8	不適用		7.8
			146.2	689,114		134.6
銅鑼灣廣場二期		100%			100%	
	商業		53.0	111,172		47.2
	辦公室		26.4	97,355		23.5
	停車位		2.3	不適用		2.3
			81.7	208,527		73.0
麗新商業中心		100%			100%	
	商業		16.8	105,167		14.8
	辦公室		3.7	83,370		3.0
	停車位		7.2	不適用		6.3
			27.7	188,537		24.1
其他			5.8	62,606**		5.3
小計：			261.4	1,148,784**		237.0
英國倫敦						
Queen Street 36 號		100%			100%	
	辦公室		11.2	60,816		—
Leadenhall Street 107-112 號		100%			不適用	
	辦公室		24.1	146,606		不適用
Leadenhall Street 100 號		100%			不適用	
	辦公室		3.2	126,539		不適用
小計：			38.5	333,961		—
總計：			299.9	1,482,745**		237.0
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈*(50%基準)		50%			50%	
	辦公室		57.1	114,555		50.5

* 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。

** 不包括於友邦金融中心之10%權益

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

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 EC3A 3BP 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。

管理層討論及分析(續)

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。除兩個舖位及數個停車位外，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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要發展中項目之回顧(續)

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^{1/2} 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^{1/2} Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai、位於北京之Opera BOMBANA、吟彩、鮑魯山、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。

管理層討論及分析(續)

於聯營公司之權益(豐德麗)

於二零一五年一月三十一日，本集團持有豐德麗控股有限公司(「**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。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

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。

或然負債

有關本集團或然負債之詳情載於簡明綜合中期財務報表附註13。

主要物業詳情

已落成租賃物業

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業		
香港物業								
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣 長沙灣道833號 (新九龍內地段第5955號)	100%	該物業地契年期 於二零四七年 六月三十日到期	216,890	472,224	—	689,114	355
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣駱克道 463至483號 (內地段第2833號J段及 D、E、G、H、K、L、M及 O段之餘段、H段第4分段 及餘段)	100%	該物業地契年期 自一九二九年 四月十五日起計， 為期九十九年， 可續期九十九年	111,172	97,355	—	208,527	57
麗新商業中心	香港九龍長沙灣 長沙灣道680號 (新九龍內地段第5984號)	100%	該物業地契年期 於一九九七年 六月二十七日到期， 並已於到期時續期至 二零四七年六月三十日	105,167	83,370	—	188,537	521
中國建設銀行大廈	香港干諾道中3號 (內地段第8736號)	50%	該物業地契年期 自一九八九年 六月二十八日起計， 並於二零四七年 六月三十日到期	—	114,555	—	114,555	19
偉倫中心第二期	香港新界葵涌大連排道192至 200號20樓及27樓及2樓 17、18及59號停車位	100%	該物業地契年期 於一九九七年 六月二十七日到期， 並已於到期時續期至 二零四七年六月三十日	—	—	51,236	51,236	3
友邦金融中心	香港干諾道中1號 (海傍地段第275號、 海傍地段第278號A段及 餘段)	10%	該物業地契年期 自一八九五年九月九日 (就海傍地段第275號 而言)起計，為期 九百九十九年；及 自一八九六年十月 十二日(就海傍地段 第278號而言)起計， 為期九百九十九年	—	42,896	—	42,896	6
京華工廠貨倉大廈	香港 新界荃灣 柴灣角街30至32號 10樓A及B單位及地下 第1、2、13及14號停車位	100%	該物業地契年期 於一九九七年六月 二十七日到期， 並已於到期時續期至 二零四七年六月三十日	—	—	11,370	11,370	4
香港租賃物業小計：				433,229	810,400	62,606	1,306,235	965

主要物業詳情(續)

已落成租賃物業(續)

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業		
海外物業								
倫敦 Leadenhall Street 107-112號(附註1)	英國倫敦 EC3A 4AF Leadenhall Street 107-112號	100%	該物業屬永久業權	—	146,606	—	146,606	—
倫敦 Leadenhall Street 100號(附註2)	英國倫敦 EC3A 3BP Leadenhall Street 100號	100%	該物業屬永久業權	—	126,539	—	126,539	15
倫敦 Queen Street 36號 (附註1)	英國倫敦 EC4 1HJ Queen Street 36號	100%	該物業屬永久業權	—	60,816	—	60,816	—
海外租賃物業小計：				—	333,961	—	333,961	15
已落成租賃物業小計：				433,229	1,144,361	62,606	1,640,196	980

附註1：指建築內部面積

附註2：指實際內部面積

已落成酒店物業

酒店名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔 建築面積 (平方呎)		本集團應佔 停車位數目
				酒店	酒店	
Caravelle 酒店	越南胡志明市 19-23 Lam Son Square, District 1	26.01%	該物業根據一項 土地使用權持有， 於二零四零年 十月八日到期	98,376	—	—

主要物業詳情(續)

發展中物業

地點	工程進度	本集團 權益	土地面積 (概約平方呎) (附註)	預期竣工 日期	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔 停車位數目
					商業/零售	酒店	住宅	總計(不包括 停車位及 配套設施)	
香港九龍尖沙咀 天文臺道2-12號	主要結構工程進行中	50%	13,765	二零一五年 第三季度	82,585	—	—	82,585	26
香港新界將軍澳 68A2區	地基工程進行中	50%	229,338	二零一七年 第四季度	57,331	—	229,282	286,613	148
位於香港海洋公園 之香港海洋公園萬豪酒店	地基工程進行中	100%	183,460	二零一七年 第四季度	—	366,000	—	366,000	16
香港九龍馬頭角 新山道/炮仗街	地基工程進行中	100%	12,599	二零一八年 第一季度	16,990	—	95,975	112,965	24
發展中物業小計：					156,906	366,000	325,257	848,163	214

附註：按項目基準

待售落成物業

物業名稱	地點	本集團 權益	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔 停車位數目
			商業/零售	住宅	總計(不包括 停車位及 配套設施)	
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	100%	17,749	—	17,749	7
大坑道339號	香港大坑道335-339號	100%	—	27,400	27,400	12
待售落成物業小計：			17,749	27,400	45,149	19

根據上市規則第十三章第 13.21 段作出之披露

於二零一二年十月二十六日，本公司訂立一項貸款協議，涉及向本公司(作為借款人)提供最高達 2,200,000,000 港元之定期貸款及循環信貸融資，自二零一二年十月二十六日起計最長為期三年。

於二零一四年八月，本集團訂立另一項貸款協議，涉及向本公司之一間全資附屬公司(作為借款人)提供 48,480,000 英鎊之定期貸款融資，為期五年至二零一九年八月六日。

根據上述協議，本公司已承諾促使林建岳博士及其家族於相關貸款期間內任何時間作為本公司單一最大股東(直接或間接)之地位維持不變，並維持其對本公司管理之控制權。

於二零一五年一月三十一日，上述貸款之未償還貸款結餘約為 1,521,494,000 港元。

根據上市規則第十三章第 13.22 段作出之披露

提供予聯屬公司之財務資助及擔保

於二零一五年一月三十一日，本公司就授予聯屬公司融資而提供之財務資助及擔保之總額超過上市規則項下之資產比率 8%。

為遵守上市規則第十三章第 13.22 段之規定，聯屬公司於二零一五年一月三十一日之備考合併財務狀況表披露如下：

	千港元
物業、廠房及設備	2,877,661
發展中物業	1,119,067
在建中投資物業	5,638,361
投資物業	16,321,286
電影版權	31,642
電影產品	81,957
音樂版權	14,325
商譽	137,859
聯營公司權益	52,132
合營公司權益	1,236,438
可供出售投資	152,634
按金、預付款項及其他應收款項	789,449
遞延稅項資產	9,020
遞延租金福利	77,741
已抵押銀行結餘	383,620
應收股東款項	9,285
流動資產淨值	3,585,430
資產總值減流動負債	32,517,907
非流動負債	
已收長期按金	(151,597)
長期貸款	(3,978,402)
已抵押有擔保票據	(784,555)
定息優先票據	(2,247,948)
衍生財務工具	(137,883)
遞延稅項負債	(2,733,266)
遞延收入	(44,976)
應付股東款項	(4,760,659)
	(14,839,286)
	17,678,621
股本及儲備	
已發行股本	643,995
股份溢價賬	4,230,797
繳入盈餘	891,289
投資重估儲備	14,918
購股權儲備	15,293
對沖儲備	(2,225)
匯兌儲備	237,994
法定儲備	50,391
其他儲備	645,771
累積溢利	3,280,327
	10,008,550
非控股權益	7,670,071
	17,678,621

企業管治及其他資料

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，一直遵守香港聯合交易所有限公司(「**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。

董事會

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他利益相關者利益之方式管理。

董事會已將本公司之日常業務管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

董事會現由九名成員組成，其中四名為執行董事，兩名為非執行董事，三名為獨立非執行董事。不論從性別、國籍、專業背景及技能方面，董事會現時之組成均屬多元化。

企業管治及其他資料(續)

企業管治(續)

董事會(續)

董事會每年至少舉行四次會議，於年初前確定會議日期。於需要時，將會額外舉行董事會會議。董事亦通過傳閱予董事之書面決議案連同說明性材料(如需要)參與考慮及批准本公司之事宜。

全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

主席及行政總裁

截至二零一五年一月三十一日止六個月及截至本報告日期，林建岳博士(執行董事)為本公司之主席及劉樹仁先生(執行董事)為行政總裁。此舉確保可將主席管理董事會之責任與行政總裁管理本公司業務之責任清楚區分。主席及行政總裁的責任得以明確區分。

董事及指定僱員進行證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，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二零一五年一月三十一日止六個月內已遵守證券守則所載之規定標準。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益

於二零一五年一月三十一日在任之本公司下列董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)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或被視為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備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(c)根據證券守則規定以其他方式知會本公司及聯交所；或(d)為董事所知悉：

(1) 本公司

於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	14,307,745	無	10,425,699,353 (附註1)	20,062,893 (附註3)	10,460,069,991	52.05%
周福安	實益擁有人	無	無	無	200,628,932 (附註3)	200,628,932	1.00%
劉樹仁	實益擁有人	8,783,333	無	無	100,314,466 (附註3)	109,097,799	0.543%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	200,628,932 (附註3)	200,628,932	1.00%
余寶珠(附註2)	實益擁有人	897,316	無	無	無	897,316	0.004%

附註：

- (1) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited(「Zimba International」)及欣楚有限公司(「欣楚」)實益擁有合共10,425,699,353股股份，佔本公司已發行股本約51.88%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約42.63%權益，故被視為於該等相同之10,425,699,353股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司擁有約12.72%及約29.91%權益。

麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押中其於二零一八年到期之7.70%已抵押擔保票據抵押分別由麗新製衣、Zimba International及欣楚持有之10,425,699,353股股份(51.88%)。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：(續)

- (2) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括197,859,550股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.98%。
- (3) 本公司已於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年十二月二十九日起生效。本公司向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之 相關股份數目	購股權期間	認購價
林建岳	18/01/2013	20,062,893	18/01/2013-17/01/2023	每股0.335港元
周福安	05/06/2012	200,628,932	05/06/2012-04/06/2022	每股0.112港元
劉樹仁	18/01/2013	100,314,466	18/01/2013-17/01/2023	每股0.335港元
林孝賢	18/01/2013	200,628,932	18/01/2013-17/01/2023	每股0.335港元

(2) 相關法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) – 本公司之最終控股公司

於麗新製衣之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	237,464,979	無	562,590,430 (附註1)	1,876,211 (附註2)	801,931,620	42.63%
周福安	實益擁有人	無	無	無	18,762,111 (附註2)	18,762,111	1.00%
林孝賢	實益擁有人	60,623,968	無	無	18,762,111 (附註2)	79,386,079	4.22%
林建名	實益擁有人	5,008,263	無	無	無	5,008,263	0.27%
余寶珠	實益擁有人	4,127,625	無	無	無	4,127,625	0.22%

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相關法團(續)

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) – 本公司之最終控股公司(續)

附註：

- (1) 由於林建岳博士於善晴有限公司之已發行股本中擁有 100% 權益，故其被視為於該等 562,590,430 股股份(佔麗新製衣之已發行股本約 29.91%) 中擁有權益。
- (2) 麗新製衣已於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年十二月二十九日起生效。麗新製衣向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下(於二零一四年二月七日，認購價及購股權包含之相關股份數目已於麗新製衣供股(「供股」)完成後作出調整)：

登記姓名	授出日期	供股前	供股後	購股權期間	供股前之	供股後之
		購股權包含之 相關股份數目	購股權包含之 相關股份數目		認購價	認購價
林建岳	18/01/2013	1,617,423	1,876,211	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.41 港元	每股 1.21 港元
周福安	05/06/2012	16,174,234	18,762,111	05/06/2012-04/06/2022	每股 0.582 港元	每股 0.501 港元
林孝賢	18/01/2013	16,174,234	18,762,111	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.41 港元	每股 1.21 港元

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) – 本公司之聯繫人

於豐德麗之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔
							全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	521,204,186 (附註1)	1,243,212 (附註2)	525,241,841	42.25%
周福安	實益擁有人	無	無	無	6,216,060 (附註2)	6,216,060	0.50%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	12,432,121 (附註2)	15,226,564	1.22%

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相關法團(續)

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) – 本公司之聯繫人(續)

附註：

- (1) 麗新製衣於10,425,699,353股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約51.88%，而本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited則於521,204,186股豐德麗股份中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約41.92%。因此，林建岳博士由於其個人及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約42.63%及52.05%權益，故被視為於該等相同之521,204,186股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約41.92%)中擁有權益。
- (2) 豐德麗已於二零零五年十二月二十三日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年一月五日起生效。豐德麗分別向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含 之相關股份 數目	購股權期間	認購價
林建岳	18/01/2013	1,243,212	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.612 港元
周福安	05/06/2012	6,216,060	05/06/2012-04/06/2022	每股 0.92 港元
林孝賢	18/01/2013	12,432,121	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.612 港元

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) – 豐德麗之附屬公司

於麗豐之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	8,274,270,422 (附註1)	16,095,912 (附註2)	8,290,366,334	51.40%
周福安	實益擁有人	無	無	無	80,479,564 (附註2)	80,479,564	0.50%
劉樹仁	實益擁有人	12,917,658	無	無	48,287,738 (附註2)	61,205,396	0.38%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	160,959,129 (附註2)	160,959,129	1.00%

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相關法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」)－ 豐德麗之附屬公司(續)

附註：

- (1) 豐德麗於8,274,270,422股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約51.30%)中擁有權益。因此，林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之已發行股本中擁有合共約42.25%權益，故被視為於該等相同之8,274,270,422股已發行麗豐股份中擁有權益。
- (2) 麗豐已於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零三年八月二十八日起生效(「舊購股權計劃」)。麗豐已於二零一二年十二月十八日採納一項新購股權計劃，該計劃自二零一二年十二月二十日起生效(「新購股權計劃」)。儘管舊購股權計劃已於二零一二年十二月二十日當新購股權計劃生效時終止，但麗豐已根據舊購股權計劃向周福安先生授出購股權並仍可行使。麗豐亦根據新購股權計劃向林建岳博士、劉樹仁先生及林孝賢先生授出購股權，於上述計劃下授出之購股權詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權 包含之相關 股份數目	購股權期間	認購價
林建岳	18/01/2013	16,095,912	18/01/2013-17/01/2023	每股0.228港元
周福安	12/06/2012	80,479,564	12/06/2012-11/06/2020	每股0.133港元
劉樹仁	18/01/2013	48,287,738	18/01/2013-17/01/2023	每股0.228港元
林孝賢	18/01/2013	160,959,129	18/01/2013-17/01/2023	每股0.228港元

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」)－ 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒之股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持有 普通股 數目	所持有 相關股份 數目	已發行股份及 相關股份之 總數	權益總額佔 全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	受控制公司 擁有人	842,675,225 (附註1)	79,596,050 (附註2)	922,271,275	68.83%

附註：

- (1) 於二零一五年一月三十一日，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司Perfect Sky Holdings Limited(「Perfect Sky」)實益擁有之股份，佔寰亞傳媒已發行股本約62.89%。豐德麗約41.92%權益由本公司擁有，而本公司約51.88%權益則由麗新製衣擁有。由於林建岳博士及善晴有限公司分別擁有麗新製衣約12.72%及約29.91%權益，而林建岳博士實益擁有善晴有限公司100%權益，故林建岳博士被視作於上述寰亞傳媒之842,675,225股股份中擁有權益。
- (2) 林建岳博士因透過上文附註(1)所述由其控制之公司所持有之權益而亦被視為於寰亞傳媒於二零一二年六月九日向Perfect Sky發行之可換股票據所涉及之79,596,050股寰亞傳媒相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年一月三十一日，本公司董事或主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相關法團之股份、相關股份及／或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、登記於上述董事及主要行政人員登記冊中或根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益

於二零一五年一月三十一日，根據本公司任何董事及主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有本公司股份及相關股份之下列好倉 5% 或以上之權益而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文向本公司披露，或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，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」)(即上市規則主要股東之涵義)之法團或個人(其中一人為董事)之詳情如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之概約百分比
主要股東				
麗新製衣國際有限公司 (附註)	實益擁有人	公司	10,425,699,353	51.88%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	個人及公司	10,460,069,991	52.05%

附註：

麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即 *Zimba International Limited* 及欣楚有限公司)實益擁有 10,425,699,353 股股份，佔本司已發行股本約 51.88%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約 42.63% 權益，故被視為於該等相同之 10,425,699,353 股股份中擁有權益。林建岳博士為麗新製衣之執行董事。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一五年一月三十一日，股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除董事或本公司主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有投票權或 5% 或以上之權益或淡倉。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃

本公司於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃(「該計劃」)，而該計劃已於二零零六年十二月二十九日(「生效日期」)生效。該計劃旨在向本公司或其任何附屬公司之任何合資格僱員及董事、本集團任何成員公司之任何代理人或顧問或本集團任何成員公司之股東之任何僱員或本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人就彼等對本集團作出之貢獻或可能作出之貢獻給予鼓勵或獎勵，及／或使本集團可招攬及挽留優秀僱員，以及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。除非另行修訂或終止者外，該計劃將由生效日期起計十年內有效。

於截至二零一五年一月三十一日止六個月內，有 11,000,000 份購股權授予合資格僱員。除此之外，根據該計劃之條款，概無購股權授出、行使、註銷及失效。於財政期初及期末之未行使購股權之詳情如下：

參與者名稱及類別	購股權數目		購股權 授出日期	購股權 行使期間	購股權 行使價 每股港元
	於二零一四年 八月一日 尚未行使	於二零一五年 一月三十一日 尚未行使			
董事					
林建岳	20,062,893	20,062,893	18/01/2013	18/01/2013- 17/01/2023	0.335
周福安	200,628,932	200,628,932	05/06/2012	05/06/2012- 04/06/2022	0.112
劉樹仁	100,314,466	100,314,466	18/01/2013	18/01/2013- 17/01/2023	0.335
林孝賢	200,628,932	200,628,932	18/01/2013	18/01/2013- 17/01/2023	0.335
其他僱員(合計)	177,188,680	177,188,680	18/01/2013	18/01/2013- 17/01/2023	0.335
其他僱員(合計)	4,000,000	4,000,000	26/07/2013	26/07/2013- 25/07/2023	0.235
其他僱員(合計)	—	11,000,000	21/01/2015	21/01/2015- 20/01/2025	0.174
總數：	702,823,903	713,823,903			

企業管治及其他資料(續)

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。

董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司於二零一三至二零一四年年報作出披露以來董事之資料變動如下：

- (1) 本集團慣常於每年一月調整基本薪金及發放酌情花紅。林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生之基本薪金上調4.5%，自二零一五年一月一日起生效。

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一五年一月三十一日止六個月				
執行董事：				
林建岳(主席)	—	8,176	9	8,185
周福安(副主席)	—	4,666	9	4,675
劉樹仁(行政總裁)	—	2,577	103	2,680
林孝賢	—	925	9	934
	—	16,344	130	16,474
非執行董事：				
林建名	125	—	—	125
余寶珠	125	—	—	125
	250	—	—	250
獨立非執行董事：				
葉澍堃	125	—	—	125
林秉軍	125	—	—	125
梁樹賢	125	—	—	125
	375	—	—	375
	625	16,344	130	17,099

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

(1) (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一四年一月三十一日止六個月				
執行董事：				
林建岳(主席)	—	6,908	8	6,916
周福安(副主席)	—	4,464	8	4,472
劉樹仁(行政總裁)	—	2,481	99	2,580
林孝賢	—	1,237	8	1,245
	—	15,090	123	15,213
非執行董事：				
林建名	125	—	—	125
余寶珠	125	—	—	125
	250	—	—	250
獨立非執行董事：				
葉樹堃	125	—	—	125
林秉軍	125	—	—	125
梁樹賢	125	—	—	125
	375	—	—	375
	625	15,090	123	15,838

(2) 周福安先生

- (a) 自二零一五年一月一日起不再為廉政公署(「**廉政公署**」)防止貪污諮詢委員會之委員；
- (b) 自二零一五年二月一日起不再為公司註冊處公司法改革常務委員會之委員；及
- (c) 自二零一五年一月一日起獲委任為廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會之委員。

(3) 劉樹仁先生

- (a) 自二零一五年一月十七日起辭任麗豐之執行董事；及
- (b) 自二零一五年一月十七日起獲委任為麗豐之顧問。

麗豐乃於聯交所主板上市。

企業管治及其他資料(續)

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	投資者午宴	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

企業管治及其他資料(續)

投資者關係(續)

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。

中期報告之審閱

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中期報告(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