

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)

## 截至二零一六年一月三十一日止六個月 之中期業績公佈

### 業績

麗豐控股有限公司（「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」）截至二零一六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

截至二零一六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	
		二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
營業額	3	833,552	538,055
銷售成本		(363,032)	(217,424)
毛利		470,520	320,631
其他收入及收益		64,135	76,468
銷售及市場推廣費用		(28,482)	(24,280)
行政費用		(144,927)	(142,702)
其他經營費用淨額		(99,257)	(72,888)
貨幣掉期公平值虧損	11	—	(112,721)
投資物業公平值增值		226,381	236,688
經營溢利	4	488,370	281,196
融資成本	5	(83,014)	(100,807)
應佔合營公司溢利		88,641	148,651
除稅前溢利		493,997	329,040
稅項	6	(177,184)	(144,181)
本期間溢利		316,813	184,859
歸屬：			
本公司擁有人		303,213	184,256
非控制性權益		13,600	603
		316,813	184,859

## 簡明綜合收益表（續）

截至二零一六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	
		二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔每股盈利：	7		
基本		<u>0.019</u> 港元	<u>0.011</u> 港元
攤薄		<u>0.019</u> 港元	<u>0.011</u> 港元

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一六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	
		二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
本期間溢利		316,813	184,859
將於其後期間重新分類至收益表之			
扣除稅項後之其他全面收益／(開支)			
在建中投資物業減值		—	( 267)
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		( 859,775)	70,996
應佔合營公司之其他全面收益／(開支)		( 45,377)	3,168
現金流量對沖：			
期內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	11	( 119,047)	—
計入簡明綜合收益表之匯兌收益之重新分類調整		119,348	—
		<u>301</u>	<u>—</u>
		<u>( 904,851)</u>	<u>73,897</u>
本期間全面收益／(開支)總額		<u>( 588,038)</u>	<u>258,756</u>
歸屬：			
本公司擁有人		( 587,144)	257,717
非控制性權益		( 894)	1,039
		<u>( 588,038)</u>	<u>258,756</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年一月三十一日

	附註	二零一六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 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		1,283,105	1,326,096
預付地租		4,751	5,115
投資物業		14,310,898	14,479,603
發展中物業		1,206,851	1,617,398
於合營公司之投資		732,490	739,028
購買投資物業之按金		230,400	—
非流動資產總值		<u>17,768,495</u>	<u>18,167,240</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		584,744	278,459
落成待售物業		973,546	1,341,754
應收賬款、按金及預付款項	8	441,916	327,379
預付稅項		44,905	36,254
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		986,892	1,292,830
現金及現金等值項目		1,419,225	1,571,281
		<u>4,451,228</u>	<u>4,847,957</u>
分類為持作出售之資產		251,309	265,432
流動資產總值		<u>4,702,537</u>	<u>5,113,389</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	9	630,131	650,843
已收按金及遞延收入		417,896	220,549
已抵押計息銀行貸款		2,335,896	2,487,367
來自一合營公司貸款		353,056	372,897
應付稅項		361,052	339,194
流動負債總值		<u>4,098,031</u>	<u>4,070,850</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>604,506</u>	<u>1,042,539</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>18,373,001</u>	<u>19,209,779</u>

簡明綜合財務狀況表（續）  
於二零一六年一月三十一日

	附註	二零一六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 七月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值減流動負債		18,373,001	19,209,779
<b>非流動負債</b>			
已收長期按金		104,091	103,369
已抵押計息銀行貸款		389,505	533,780
來自一前主要股東墊款		55,101	58,198
來自一同系附屬公司貸款		218,069	229,244
定息優先票據	10	2,105,311	2,220,914
衍生金融工具	11	253,269	111,654
遞延稅項負債		2,335,721	2,407,392
非流動負債總值		<u>5,461,067</u>	<u>5,664,551</u>
		<u>12,911,934</u>	<u>13,545,228</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,619,770	1,612,968
儲備		11,214,183	11,853,385
		12,833,953	13,466,353
非控制性權益		<u>77,981</u>	<u>78,875</u>
		<u>12,911,934</u>	<u>13,545,228</u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零一六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」及「聯交所」）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，但已經本公司審核委員會審閱。

### 2. 主要會計政策

編製回顧期內之未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零一五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。此等未經審核簡明綜合業績應與本公司截至二零一五年七月三十一日止年度之年報一併閱讀。

此外，本集團已採納多項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），該等香港財務報告準則首次適用於本集團本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團已呈報之業績或財務狀況並無重大影響。

### 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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>分部收益／業績：</b>						
分部收益						
銷售予外界客戶	523,411	231,018	310,141	307,037	833,552	538,055
其他收益	351	1,467	52,497	57,788	52,848	59,255
總計	<u>523,762</u>	<u>232,485</u>	<u>362,638</u>	<u>364,825</u>	<u>886,400</u>	<u>597,310</u>
分部業績	<u>170,178</u>	<u>62,137</u>	<u>383,424</u>	<u>397,701</u>	<u>553,602</u>	<u>459,838</u>
銀行存款利息收入					8,572	13,133
未分配收益					2,715	4,080
貨幣掉期公平值虧損					—	(112,721)
分類為持作出售之資產減值					—	(33,474)
未分配開支淨額					<u>(76,519)</u>	<u>(49,660)</u>
經營溢利					488,370	281,196
融資成本					(83,014)	(100,807)
應佔合營公司溢利	88,641	148,651	—	—	88,641	148,651
除稅前溢利					493,997	329,040
稅項					<u>(177,184)</u>	<u>(144,181)</u>
本期間溢利					<u>316,813</u>	<u>184,859</u>
<b>其他分部資料：</b>						
投資物業公平值增值	—	—	226,381	236,688	226,381	236,688
在建中投資物業減值*	—	—	—	(356)	—	(356)
撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回	148	—	—	—	148	—
其他應收賬款減值	(23,493)	—	—	—	(23,493)	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	<u>(8)</u>	<u>(72)</u>	<u>(81)</u>	<u>—</u>	<u>(89)</u>	<u>(72)</u>

\* 在建中投資物業減值 356,000 港元已於截至二零一五年一月三十一日止期間內其他全面收益確認。

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>分部資產／負債：</b>						
分部資產	3,106,956	3,462,149	15,831,254	15,809,833	18,938,210	19,271,982
於合營公司之投資	732,490	739,028	—	—	732,490	739,028
未分配資產					2,549,023	3,004,187
分類為持作出售之資產					<u>251,309</u>	<u>265,432</u>
資產總值					<u>22,471,032</u>	<u>23,280,629</u>
分部負債	589,241	479,129	409,621	350,757	998,862	829,886
未分配負債					<u>8,560,236</u>	<u>8,905,515</u>
負債總值					<u>9,559,098</u>	<u>9,735,401</u>

#### 4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
銷售已落成物業之成本		287,579	136,329
有關租金收入之支出		75,453	81,095
折舊 <sup>#</sup>		35,846	37,420
於損益確認之有效對沖之無效部份 <sup>##</sup>	11	22,568	—
匯兌差異淨額 <sup>##</sup>		19,415	6,861
處置物業、廠房及設備項目虧損 <sup>##</sup>		89	72
預付地租攤銷		94	98
分類為持作出售之資產減值 <sup>##</sup>		—	33,474
其他應收賬款減值 <sup>##</sup>		23,493	—
撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回 <sup>##</sup>		( 148)	—

<sup>#</sup> 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出30,399,000 港元（截至二零一五年一月三十一日止六個月：31,528,000 港元）已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

<sup>##</sup> 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	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行貸款	71,024	66,553
二零一三年票據（定義及披露見附註10）	70,944	71,324
來自一合營公司貸款	7,485	3,035
攤銷：		
銀行貸款	6,407	7,385
二零一三年票據	3,744	3,496
銀行融資費用及直接成本	9,263	12,366
	<u>168,867</u>	<u>164,159</u>
減：撥充發展中物業成本	( 45,014)	( 22,839)
撥充在建中投資物業成本	( 34,736)	( 36,568)
撥充在建工程成本	( 6,103)	( 3,945)
	<u>( 85,853)</u>	<u>( 63,352)</u>
融資成本總值	<u>83,014</u>	<u>100,807</u>



## 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（截至二零一五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	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	49,818	38,105
土地增值稅	72,472	26,558
遞延	<u>54,894</u>	<u>79,518</u>
本期間稅項開支總值	<u>177,184</u>	<u>144,181</u>

為安排本公司於聯交所（現時在主板）上市，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展有限公司（「麗新發展」）據此就本集團因出售任何於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益而應付或分佔之若干潛在中國內地所得稅及土地增值稅，向本集團承諾作出賠償保證。本集團於本期間並無根據上述賠償保證收取稅項賠償（截至二零一五年一月三十一日止六個月：無）。

## 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303,213,000港元（截至二零一五年一月三十一日止六個月：184,256,000港元）及期內已發行普通股加權平均數16,130,783,452股（截至二零一五年一月三十一日止六個月：16,102,201,162股）計算。

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：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>303,213</u>	<u>184,256</u>
		<b>股份數目</b>
<u>股份</u>		
計算每股基本盈利採用之期內已發行普通股加權平均數	<b>16,130,783,452</b>	16,102,201,162
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	<u>16,115,270</u>
	<u><b>16,130,783,452</b></u>	<u>16,118,316,432</u>

## 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收取租務按金。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。本集團之應收貿易賬款乃免息。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	107,002	219,888
一至三個月	2,859	1,952
超過三個月	2,887	2,264
	<u>112,748</u>	<u>224,104</u>
扣除減值後之其他應收賬款、按金及預付款項	<u>329,168</u>	<u>103,275</u>
總計	<u>441,916</u>	<u>327,379</u>

## 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：

	二零一六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	95,185	39,315
一至三個月	671	9,951
超過三個月	73	—
	<u>95,929</u>	<u>49,266</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>534,202</u>	<u>601,577</u>
總計	<u>630,131</u>	<u>650,843</u>

## 10. 定息優先票據

### 人民幣 1,800,000,000 元於二零一八年到期息率為 6.875% 之優先票據

於二零一三年四月二十五日，本公司發行到期息率為 6.875% 之人民幣 1,800,000,000 元定息優先票據（「二零一三年票據」），票據將於二零一八年四月二十五日到期一次性償還。二零一三年票據自二零一三年四月二十五日開始計息，須自二零一三年十月二十五日起於每年四月二十五日及十月二十五日每半年期末支付。二零一三年票據於聯交所上市。

## 11. 衍生金融工具

	二零一六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 七月三十一日 (經審核) 千港元
金融負債 — 貨幣掉期協議（「貨幣掉期」）	<u>253,269</u>	<u>111,654</u>

貨幣掉期之賬面值與其公平值相同。

貨幣掉期乃指定作二零一三年票據之對沖工具，貨幣掉期結餘因應外匯遠期匯率變動而變動。

本集團每半年評估一次現金流量對沖之有效性。現金流量對沖評估之結果載列如下：

- (a) 於二零一六年一月三十一日，二零一三年票據之現金流量對沖被評估為高度有效，期內貨幣掉期所產生之金融負債之變動如下：

	附註	二零一六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
期初之賬面值		111,654
於對沖儲備扣除之公平值虧損		119,047
於損益確認之有效對沖之無效部分	4	<u>22,568</u>
期末之賬面值		<u>253,269</u>

- (b) 於二零一五年一月三十一日，二零一三年票據之現金流量對沖被評估為無效，並不符合對沖入賬之資格。因此，截至二零一五年一月三十一日止期間，因貨幣掉期公平值變動所產生之公平值虧損 112,721,000 港元已自簡明綜合收益表中扣除。

## 中期股息

董事會議決不派發截至二零一六年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一五年一月三十一日止六個月：無）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

儘管得到來自世界各國央行之持續支持，全球主要經濟體仍然處境艱難。快將舉行的美國總統大選以及世界（如中東）地緣政治不明朗之陰影籠罩著本已脆弱不穩的經濟環境。

中央政府透過同步實施積極的財政政策與穩健的貨幣政策，繼續著力於質素方面的可持續增長，其中包括降準降息、下調銀行存款準備金率及人民幣貶值等措施以維持中國的經濟增長勢頭。於回顧期間內，政府對房地產行業採取的具體措施包括：放寬交易稅、放寬首付規定及鼓勵外省民工自置物業。房地產行業為重要經濟支柱，並因應政府政策繼續改動。長遠而言，中央政府施行的經濟方針無疑對業界屬利好消息，且推行利好的財政政策將會令投資者及發展商同樣受惠。

本集團之地區焦點及本集團自二零一二年以來採用之租賃主導策略已令目前具挑戰性之營運環境具一定防禦力。儘管零售銷售額普遍下跌，作為主要資產之約 2,900,000 平方呎之租賃組合（其主要位於上海及廣州，出租率接近 100%）之租賃收入表現穩定。

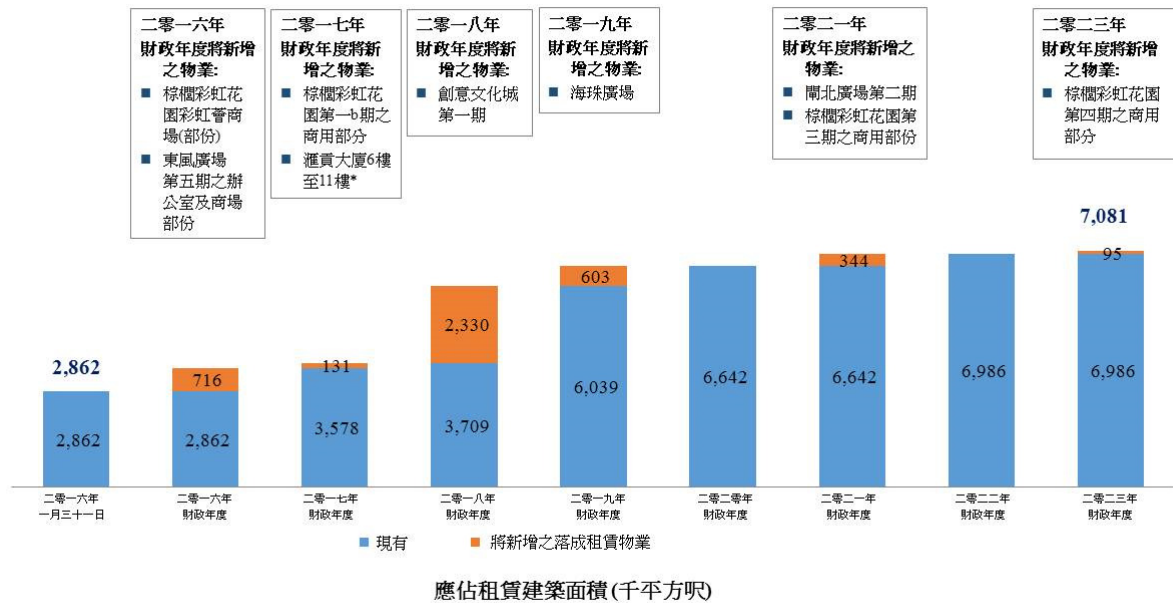
於截至二零一六年一月三十一日止六個月，本集團在當前充滿挑戰的環境中仍表現出色，惟因人民幣貶值，令本集團在按呈報基準換算人民幣時受到影響。廣州東風廣場第五期之住宅部份、上海五月花生活廣場之公寓式辦公樓單位及中山棕櫚彩虹花園住宅單位之銷售為此份業績奠定基礎，並再次印證了相關的市場需求具有一定強度及深度。

本集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過於未來數年發展現有租賃項目，租賃組合預期將由約 2,900,000 平方呎增加至約 7,100,000 平方呎。於二零一五年九月三十日，本集團簽訂一份協議，以收購與上海閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權（「匯貢大廈」），這將有利於閘北廣場第一期及毗鄰之閘北廣場第二期之重建計劃，並將於完成重建後提升共同發展之整體價值。此項交易已獲本公司之最終控股公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之股東於二零一五年十二月十一日舉行之股東特別大會上批准，現正待交易完成。

廣州御金沙第四期及第五期、廣州東山京士柏、廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位預期於當前及未來財政年度為本集團之收益表帶來貢獻。本集團將繼續維持其於擴大土地儲備時之審慎及靈活作風。

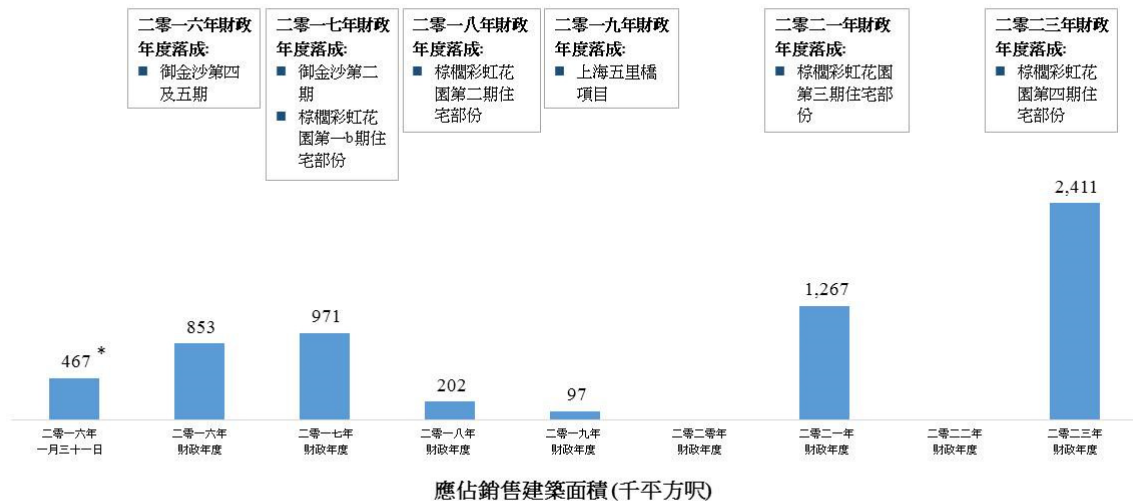
下圖載列本集團於二零一六年一月三十一日租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

### 租賃組合



\* 於二零一五年九月三十日收購匯貫大廈6樓至11樓已獲豐德麗之股東於二零一五年十二月十一日舉行之股東特別大會上批准，目前該交易待完成。

### 銷售項目



\* 不包括中山棕櫚彩虹花園之商用部份，該部份會隨租出時間，而將重新分類為持作租賃之落成物業。

於二零一六年一月三十一日，本集團土地儲備為 9,800,000 平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一六年一月三十一日擁有手頭現金 2,406,100,000 港元及負債淨值與權益比率 24%，為本集團提供充分信心及更主動審視商機。

## 中期業績概覽

截至二零一六年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 833,600,000 港元（二零一五年：538,100,000 港元）及毛利 470,500,000 港元（二零一五年：320,600,000 港元），較去年同期分別增加約 54.9% 和 46.8%。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至一月三十一日止六個月		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零一六年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)		
租金收入	<b>310.1</b>	307.1	3.0	1.0%
物業銷售	<b>523.5</b>	231.0	292.5	126.6%
<b>總計：</b>	<b>833.6</b>	538.1	295.5	54.9%

本公司擁有人應佔純利約為 303,200,000 港元（二零一五年：184,300,000 港元），較去年同期增加約 64.5%。增加主要是由於(a)截至二零一六年一月三十一日止六個月，自銷售物業確認之溢利貢獻較去年同期有所增加；及(b)就本公司於二零一三年發行之人民幣 1,800,000,000 元優先票據所訂立的貨幣掉期，於去年同期之收益表內錄得重大公平值虧損。於回顧期內之收益表概無錄得此公平值虧損。於回顧期內，本公司擁有人應佔純利之淨增加受人民幣貶值所抵銷。每股基本盈利為 0.019 港元（二零一五年：0.011 港元）。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔純利約 134,900,000 港元（二零一五年：6,800,000 港元）。撇除物業重估效應，每股基本盈利相應增加至 0.0084 港元（二零一五年：0.0004 港元）。本公司擁有人應佔純利（不包括投資物業重估收益、貨幣掉期之公平值虧損及於損益確認之有效對沖之無效部份）約為 157,500,000 港元（二零一五年：119,500,000 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	
	二零一六年	二零一五年
已呈報	<b>303.2</b>	184.3
投資物業的調整		
物業重估	<b>(226.4)</b>	(236.7)
投資物業遞延稅項	<b>56.6</b>	59.2
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	<b>1.5</b>	0.0
除稅後純利，不包括投資物業重估收益	<b>134.9</b>	6.8
貨幣掉期公平值虧損的調整	-	112.7
於損益確認之有效對沖之無效部份的調整	<b>22.6</b>	-
除稅後純利，不包括投資物業、貨幣掉期之公平值虧損及於 損益確認之有效對沖之無效部份的調整	<b>157.5</b>	119.5

於二零一六年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 12,834,000,000 港元，較二零一五年七月三十一日之 13,466,400,000 港元減少 4.7%。於二零一六年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一五年七月三十一日每股 0.835 港元減少至每股 0.792 港元。資產淨值減少主要由於人民幣貶值，而部份受回顧期內賺取之純利所抵銷。

## 物業組合組成

於二零一六年一月三十一日之概約應佔建築面積（千平方呎）及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 <sup>1</sup>	1,697	569	-	-	2,266	791
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	-	-	597	-	597	-
發展中物業 <sup>2</sup>	1,217	1,986	822	5,792	9,817	5,463
已落成待售物業	107 <sup>3</sup>	76	1	377	561	1,260
<b>本集團主要物業之總 建築面積</b>	<b>3,021</b>	<b>2,631</b>	<b>1,420</b>	<b>6,169</b>	<b>13,241</b>	<b>7,514</b>

1. 已落成及賺取租金物業

2. 所有在建中物業

3. 已落成待售物業（包括 94,263 平方呎之購物商場，隨著購物商場陸續租出，預期將重新分類為已落成持作出租物業用途）。

## 物業投資

### 租金收入

截至二零一六年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額 310,100,000 港元（二零一五年：307,100,000 港元），較去年同期增長 1.0%。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 (%)
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	百分比 變動	
<b>上海</b>				
上海香港廣場	197.6	202.7	-2.5	零售：89.9% 辦公室：97.7% 酒店式服務公寓：87.1%
上海五月花生活廣場	34.7	28.2	23.0	零售：94.8% 酒店：82.5%
上海凱欣豪園	6.6	6.8	-2.9	99.7%
上海閘北廣場第一期	4.1	5.2	-21.2	63.2%
<b>廣州</b>				
廣州五月花商業廣場	54.6	52.4	4.2	98.3%
廣州富邦廣場	8.7	8.5	2.4	97.6%
<b>中山</b>				
中山棕櫚彩虹花園	3.8	3.3	15.2	零售：86.0%* 酒店式服務公寓：46.7%
<b>總計：</b>	<b>310.1</b>	<b>307.1</b>	<b>1.0</b>	

\* 不包括自用面積



本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一六年一月三十一日止六個月			截至二零一五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	營業額 (百萬港元)	應佔建築面積 (平方呎)
<b>上海</b>						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		83.6	468,434		88.6	468,434
辦公室		48.3	360,687		47.7	360,687
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		62.3	354,239		62.7	354,239
停車位		3.4	不適用		3.7	不適用
		<b>197.6</b>	<b>1,183,360</b>		<b>202.7</b>	<b>1,183,360</b>
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		14.7	320,314		13.8	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		18.8	143,846		13.7	143,846
停車位		1.2	不適用		0.7	不適用
		<b>34.7</b>	<b>464,160</b>		<b>28.2</b>	<b>464,160</b>
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		5.4	77,959		5.5	77,959
停車位		1.2	不適用		1.3	不適用
		<b>6.6</b>	<b>77,959</b>		<b>6.8</b>	<b>77,959</b>
上海閘北廣場第一期	99%			99%		
零售		-	190,425		-	190,425
辦公室		3.9	128,931		4.9	128,931
停車位		0.2	不適用		0.3	不適用
		<b>4.1</b>	<b>319,356</b>		<b>5.2</b>	<b>319,356</b>
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		47.1	357,424		45.0	357,424
辦公室		5.6	79,431		5.5	79,431
停車位		1.9	不適用		1.9	不適用
		<b>54.6</b>	<b>436,855</b>		<b>52.4</b>	<b>436,855</b>
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		<b>8.7</b>	<b>171,968</b>		<b>8.5</b>	<b>171,968</b>
廣州東風廣場第五期	100%			100%		
零售		-	<b>23,326</b>		-	-
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售		1.4	86,842		0.8	61,942
酒店式服務公寓 (客房收益)		2.4	98,556		2.5	98,556
		<b>3.8</b>	<b>185,398</b>		<b>3.3</b>	<b>160,498</b>
<b>總計：</b>		<b>310.1</b>	<b>2,862,382</b>		<b>307.1</b>	<b>2,814,156</b>

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業均維持高出租率。上海五月花生活廣場營業額大幅增加，主要受上海寰星酒店自二零一三年十一月試業以來迄至本年內表現提升所帶動，於回顧期間內平均出租率達 83%。中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份（佔總建築面積約 48%）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。

## 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，總建築面積分別約 360,700 平方呎、468,400 平方呎及 354,200 平方呎。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、MCM、夏姿·陳、Tiffany、Y3，以及國際著名奢侈品牌及選擇繁多之不同食肆。旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量之資產增值工程已完成，新租戶已於二零一四年底進駐。

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。

本集團於二零一三年八月已收購該物業之 5% 少數股東權益，現時擁有該物業 100% 權益。

### 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。

本集團於二零一五年一月收購該物業 5% 之少數股東權益，現時擁有零售商場之 100% 權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為 320,300 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包括辦公室單位、零售商場（現已關閉並待重新發展）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，總建築面積約為 322,600 平方呎（不包括停車位及配套設施）。本集團於二零一四年七月已收購該物業之 2% 少數股東權益，現時擁有該物業 99% 權益。

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 44,300 平方呎，而其可建建築面積約為 259,900 平方呎（不包括停車位及配套設施）。於二零一五年九月，本集團收購實際上與上海閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫中的 20 個停車位之使用權。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、第二期及匯貢大廈。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 436,900 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。該物業幾乎全部租出，租戶包括著名企業、消費品牌及餐廳。

本集團於二零一三年九月收購此物業之 22.5% 少數股東權益，現時擁有此物業 100% 權益。

#### *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，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為 172,000 平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

#### *中山棕櫚彩虹商業中心*

中山棕櫚彩虹商業中心為全資住宅項目中山棕櫚彩虹花園之商業元素。中山棕櫚彩虹花園位於中山西區彩虹規劃區。其總建築面積約為 181,100 平方呎，並不包括自用面積，於期末出租率約為 86%。

### 酒店及酒店式服務公寓

#### *上海雅詩閣淮海路服務公寓*

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為 357,000 平方呎，而本集團應佔之建築面積約為 354,200 平方呎，擁有 308 個不同呎數之現代式公寓：開放式單位（640-750 平方呎）、一房單位（915-1,180 平方呎）、兩房單位（1,720 平方呎）、三房單位（2,370 平方呎）及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位（4,520 平方呎）。回顧期間內平均出租率達 87.1%，平均房租約為 1,300 港元。

#### *上海寰星酒店*

上海寰星酒店於二零一三年十一月開業，樓高 17 層，項目位於閘北內環路區中心之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站 1、3 及 4 號線，連接主要高速公路。239 個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為 143,800 平方呎，而本集團應佔之建築面積約為 143,800 平方呎。自酒店於二零一三年十一月試業以來，回顧期間內平均出租率達 82.5%，平均房租約為 516 港元。

#### *中山寰星度假公寓*

中山寰星度假公寓包括位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓。距離中山渡輪碼頭 30 分鐘路程，是家庭週末休息度假的理想場所，設施包括：一個室外游泳池、健身房、瑜伽室、閱覽室、品酒俱樂部、遊藝室、網球場等。90 個酒店式公寓單位均配備廚房，戶型包括單元型及雙床房，總建築面積約為 98,600 平方呎。公寓另設有一個有 80 個座位的餐飲區，適合私人聚會及燒烤等。回顧期間內平均出租率達 46.7%，平均房租約為 389 港元。

### 物業發展

#### **已確認銷售**

截至二零一六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 523,500,000 港元（二零一五年：231,000,000 港元），較去年同期之銷售收益增加 126.6%。

已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之銷售表現所帶動，兩者分別已售出建築面積約 57,943 平方呎及 69,642 平方呎，銷售收益分別達 322,000,000 港元及 91,600,000 港元。

截至二零一六年一月三十一日止六個月，在人民幣貶值情況下，已確認之整體平均售價（不包括廣州御金沙）略微增加至每平方呎約 3,598 港元（二零一五年：每平方呎 3,521 港元）。廣州御金沙銷售表現良好，平均售價達每平方呎 3,100 港元，該金額於簡明綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利」。

截至二零一六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	5,083	5,170	24.8
公寓式辦公樓單位	11,994	3,704	41.9
廣州東風廣場	57,943	5,892	322.0
住宅單位 — 第五期			
廣州東山京土柏	9,569	4,789	43.2
住宅單位			
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	9,160	707	6.1
別墅單位	60,482	1,498	85.5
<b>總計</b>	<b>154,231</b>	<b>3,598</b>	<b>523.5</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>			
廣州御金沙			
住宅單位**（按47.5%基準）	118,954	3,081	345.8
零售單位**（按47.5%基準）	798	5,971	4.5
<b>小計</b>	<b>119,752</b>	<b>3,100</b>	<b>350.3</b>
停車位**（按47.5%基準）			13.2
<b>總計</b>			<b>363.5</b>

# 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（「凱德中國」）之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一六年一月三十一日止六個月，已確認之銷售（扣除營業稅後）737,400,000港元（不包括停車位）是來自整個項目，並確認約252,111平方呎之建築面積（不包括停車位）。來自停車位之已確認銷售27,800,000港元是來自整個項目。

## 已簽約之銷售

於二零一六年一月三十一日，本集團之物業發展業務（不包括廣州御金沙）因銷售物業錄得已簽約但尚未確認之銷售 567,600,000 港元（二零一五年七月三十一日：202,800,000 港元），平均售價為每平方呎 1,247 港元（二零一五年七月三十一日：每平方呎 2,642 港元）。平均售價下降，乃由於人民幣貶值及銷售組合來自中山棕櫚彩虹花園之增加所致。於二零一六年一月三十一日，本集團已簽約但尚未確認之銷售總額（包括廣州御金沙）為 2,033,700,000 港元（包括廣州御金沙停車位）。

上海五月花生活廣場、廣州東風廣場第五期及廣州東山京士柏餘下單位的銷售勢頭穩定，整體平均售價分別達到每平方呎 5,090 港元、6,149 港元及 4,783 港元。廣州御金沙住宅單位的餘下單位銷售穩定，平均售價略為下降至每平方呎 2,423 港元（二零一五年七月三十一日：每平方呎 2,590 港元）。

於二零一六年一月三十一日，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	4,598	5,285	24.3
公寓式辦公樓單位	569	3,515	2.0
廣州東風廣場			
住宅單位 — 第五期	26,086	6,149	160.4
住宅單位 — 第四期	891	4,265	3.8
廣州東山京士柏			
住宅單位	8,363	4,783	40.0
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	347,561	708	245.9
別墅單位	66,932	1,363	91.2
<b>小計</b>	<b>455,000</b>	<b>1,247</b>	<b>567.6</b>
<b>合營公司項目已簽約之銷售</b>			
廣州御金沙			
住宅單位**（按47.5%基準）	604,738	2,423	1,465.5
<b>小計</b>	<b>604,738</b>	<b>2,423</b>	<b>1,465.5</b>
停車位**（按47.5%基準）			0.6
<b>小計</b>			<b>1,466.1</b>
<b>總計（不包括停車位）</b>	<b>1,059,738</b>	<b>1,918</b>	<b>2,033.1</b>

# 扣除營業稅前

\*\* 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一六年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售 3,085,200,000 港元（不包括停車位）是來自整個項目，約 1,273,133 平方呎之建築面積（不包括停車位）已售出。來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售 1,200,000 港元是來自整個項目。

## 主要已落成待售及發展中物業之回顧

### 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 627,500 平方呎之建築面積。於回顧期間，已確認之 5,083 平方呎之平均售價為每平方呎 5,170 港元，貢獻營業額 24,800,000 港元。於二零一六年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為 24,300,000 港元或 4,598 平方呎，平均售價為每平方呎 5,285 港元。於二零一六年一月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約 4,598 平方呎，賬面值約為 7,800,000 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 57,500 平方呎。於回顧期間內，已確認銷售 11,994 平方呎，平均售價為每平方呎 3,704 港元，貢獻營業額 41,900,000 港元。於二零一六年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為 2,000,000 港元或 569 平方呎，平均售價為每平方呎 3,515 港元。於二零一六年一月三十一日，該發展項目之已落成待售公寓式辦公樓單位約 569 平方呎，賬面值約為 1,300,000 港元。

### 上海五里橋項目

於二零一四年七月，本集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為 74,100 平方呎。應佔建議發展之建築面積約為 97,460 平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。此項目預期將於二零一八年第四季竣工。

### 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 964,700 平方呎，包括兩幢住宅大樓（建築面積約為 319,400 平方呎）、一幢辦公樓及配套零售商舖（建築面積約為 645,300 平方呎）。住宅大樓之建築工程已於截至二零一五年七月三十一日止年度內竣工，而辦公樓則預期將於二零一六年第二季竣工。

廣州東風廣場第五期之住宅部份包括 317 個單位。截至二零一六年一月三十一日止六個月，已確認建築面積 57,943 平方呎之平均售價為每平方呎 5,892 港元，貢獻營業額 322,000,000 港元。於二零一六年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為 160,400,000 港元或 26,086 平方呎，平均售價為每平方呎 6,149 港元。於二零一六年一月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約為 153,470 平方呎，賬面值約為 393,400,000 港元。

於二零一五年一月十五日所宣佈之擬定與廣州輕工進行之交易已於二零一五年三月五日獲豐德麗股東批准，現待完成。這將令本集團徹底鞏固其於廣州東風廣場第五期辦公室單位之擁有權，並為本集團提供更多靈活性及戰略性價值。

### 廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德中國之合營項目，本集團及凱德中國各擁有其 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 5,860,000 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，總面積為 3,815,000 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。第一期所包括的八幢高層住宅大樓已經售出。於回顧期間內，已確認本集團應佔之 119,752 平方呎，並帶來應佔銷售所得款項 350,300,000 港元。於二零一六年一月三十一日，應佔已簽約但尚未確認之銷售為 1,465,500,000 港元或 604,738 平方呎，平均售價為每平方呎 2,423 港元。於二零一六年一月三十一日，應佔已落成待售單位建築面積為 103,122 平方呎，賬面值約為 141,000,000 港元（不包括停車位）。餘下發展中建築面積約 1,814,584 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
第二期	商業單位	19,397	二零一六年第四季度**
第四期	連排別墅及低層住宅單位	128,640	二零一六年第二季度
第五期	高層住宅單位	1,666,547	二零一六年第一季度

\* 不包括停車位及配套設施

\*\* 商業單位目前被本集團用作項目銷售中心，預期將於二零一六年年底前翻新出售。

#### 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。應佔建築面積約為 98,300 平方呎（不包括 57 個停車位及配套設施）。該項目已於二零一四年一月推出發售。

於回顧期間內，已確認銷售 9,569 平方呎，平均售價為每平方呎 4,789 港元，貢獻營業額 43,200,000 港元。於二零一六年一月三十一日，應佔已落成待售單位建築面積為 15,167 平方呎連 57 個停車位，賬面值約為 95,900,000 港元。

#### 廣州港景中心

該項目位於越秀區大沙頭路與沿江東路之交匯處。應佔建築面積約為 83,000 平方呎（不包括 46 個停車位及配套設施）。該項目受本公司及豐德麗於二零一五年一月十五日所宣佈之資產交換交易所規限，該交易已於二零一五年三月五日獲豐德麗股東批准，現正待完成。

#### 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約為 602,800 平方呎，並擬發展作出租用途。

#### 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 8,016,000 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 6,101,000 平方呎。

該項目第一a期已於截至二零一三年七月三十一日止財政年度上半年內落成，包括高層住宅大樓及連排別墅。於回顧期間內，已確認之高層住宅單位及連排別墅分別為9,160平方呎及60,482平方呎，平均售價分別為每平方呎707港元及1,498港元，合共貢獻銷售營業額91,600,000港元。於二零一六年一月三十一日，高層及連排別墅之已簽約但尚未確認之銷售分別為245,900,000港元及91,200,000港元，平均售價分別為每平方呎708港元及1,363港元。於二零一六年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為107,074平方呎，賬面值約為110,100,000港元。餘下發展中建築面積約5,044,600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	983,100	二零一六年第四季度
第二期	連排別墅	202,400	二零一七年第三季度
第三期	高層住宅單位（包括商業單位）	1,353,200	二零二零年第三季度
第四期	高層住宅單位（包括商業單位）	2,505,900	二零二二年第三季度

\*不包括停車位及配套設施

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

#### 橫琴創意文化城第一期

於二零一三年九月二十五日，本公司公佈成功投得橫琴創意文化城項目第一期（「**創意文化城第一期**」），該項目由本集團及豐德麗分別擁有80%及20%。創意文化城第一期總建築面積為4,100,000平方呎（包括停車位及配套設施）。根據本集團與珠海市國土資源局於二零一三年九月二十七日訂立之國有建設用地使用權出讓合同，創意文化城第一期之最低投資要求約為人民幣3,000,000,000元（約相等於3,500,000,000港元），其中約人民幣523,300,000元（約相等於617,400,000港元）為土地成本。創意文化城第一期之總體發展方案已於二零一五年一月審批通過，建築工程已於二零一五年底開始動工。按用途劃分之預期建築面積明細載列如下：

用途	建築面積（平方呎）
文化主題酒店	596,416
文化工作坊	430,610
文化商業區	527,376
表演廳	435,797
辦公室	559,966
文化工作室	362,503
停車位	564,500
配套設施及其他	671,207
<b>總計：</b>	<b>4,148,375</b>

於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，本集團與Lionsgate LBE, Inc.（「**LG**」）就有關創意文化城第一期中開發及經營一所室內互動體驗中心（「**室內互動體驗中心**」）訂立特許協議。室內互動體驗中心之面積將約為236,800平方呎，兼具多種互動體驗（其中含有至少10至15個開發自LG的6項知識產權的特色體驗單元），並設有餐飲設施及特許零售點。於二零一五年十月三十日，本集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發親子學習體驗中心。親子學習體驗中心之面積將約為48,400平方呎，兼具不少於5項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。



## 資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一六年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為2,406,100,000港元，本集團之未動用貸款融資為712,500,000港元。

於二零一六年一月三十一日，本集團之借款總額為5,456,900,000港元（於二零一五年七月三十一日：5,902,400,000港元），較二零一五年七月三十一日減少445,500,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達12,834,000,000港元（於二零一五年七月三十一日：13,466,400,000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）對本公司擁有人應佔資產淨值約為24%（於二零一五年七月三十一日：23%）。本集團為數5,456,900,000港元借款之到期情況妥為分散：其中2,689,000,000港元須於一年內償還、383,100,000港元須於第二年償還、2,223,300,000港元須於第三年至第五年償還及161,500,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約45%及50%之借款為定息及浮息借款，其餘5%為免息借款。

除定息優先票據外，本集團為數3,351,600,000港元之其他借款中45%以人民幣（「人民幣」）計值，41%以港元（「港元」）計值及14%以美元（「美元」）計值。

本集團之2,105,300,000港元之定息優先票據以人民幣計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據（「二零一三年票據」）之發行日期，本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，以對沖該等票據所產生之外匯風險。因此，二零一三年票據已有效地轉換為以美元計值之貸款。

本集團為數2,406,100,000港元之現金及銀行結餘中88%以人民幣計值、3%以美元計值及9%以港元計值。

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風險。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，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

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8,653,300,000港元之投資物業、總賬面值約為85,600,000港元之發展中物業、總賬面值約為580,900,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為36,800,000港元之租賃物業、總賬面值約為76,500,000港元之已落成待售物業及約500,400,000港元之銀行結餘。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、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

自二零一五年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一六年一月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零一六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附錄十四所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）不時所載之所有守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條及 A.5.1 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（「**組織章程細則**」）之卸任條文，該等條文規定現任董事須自其上次獲本公司股東推選起計，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，根據組織章程細則之條文，任何獲董事會委任為董事（包括非執行董事），以填補臨時空缺或作為董事會之增補之人士，將僅任職至本公司下一次股東大會（就填補臨時空缺而言）或至本公司下一次股東週年大會（就作為董事會之增補而言）舉行為止，屆時符合資格可重選連任。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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年一月三十一日，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評核。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、醫療津貼和在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。本公司執行董事及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環球業務策略。

於截至二零一六年一月三十一日止六個月，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下研討會及非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	香港
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／費城／ 波士頓／三藩市
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	巴黎／巴塞爾／ 蘇黎世／倫敦
二零一五年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	新加坡
二零一六年一月	星展唯高達亞洲峰會	星展銀行	新加坡
二零一六年一月	亞太金融、房地產及物流會議	法國巴黎銀行	香港
二零一六年一月	第六屆香港企業峰會	大和	香港

於回顧期內，本公司已發佈之研究報告載列如下：

公司	分析員	發佈日期
滙豐銀行	Keith CHAN	二零一五年十月二十日

本公司持續促進投資者關係，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](mailto:ir@laifung.com) 聯絡投資者關係部。

## 中期業績之審閱

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羅臻毓先生（替代董事：曾文星先生）所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一六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  
周福安

香港，二零一六年三月二十三日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括七名執行董事，即周福安先生（主席）、林建名博士（副主席）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）、余寶珠女士、鄭馨豪先生及李子仁先生；兩名非執行董事，即羅臻毓先生及曾文星先生（亦為羅臻毓先生之替代董事）；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。