

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)

## 截至二零一六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」)截至二零一六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

截至二零一六年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日 止六個月	
	附註	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	1,082,924	777,643
銷售成本		(511,720)	(330,720)
毛利		571,204	446,923
其他收入		27,810	33,764
銷售及市場推廣開支		(22,510)	(11,631)
行政開支		(126,445)	(123,867)
其他經營開支		(115,575)	(100,045)
投資物業公平值增值		78,503	709,727
經營業務溢利	4	412,987	954,871
融資成本	5	(95,739)	(84,100)
應佔聯營公司之溢利及虧損		8,564	(9,571)
應佔合營公司之溢利		739,899	103,305
除稅前溢利		1,065,711	964,505
稅項	6	(37,818)	(40,606)
期間溢利		1,027,893	923,899
應佔：			
本公司擁有人		1,013,125	908,382
非控股權益		14,768	15,517
		1,027,893	923,899
本公司擁有人應佔每股盈利	7		(經調整)
基本		0.049 港元	0.044 港元
攤薄		0.049 港元	0.044 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

	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
期間溢利	<u>1,027,893</u>	<u>923,899</u>
其他全面開支		
其後期間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	(15,414)	(14,944)
匯兌調整	(92,519)	(58,614)
應佔聯營公司其他全面（開支）／收益	<u>(230,839)</u>	<u>18,675</u>
期間其他全面開支	<u>(338,772)</u>	<u>(54,883)</u>
期間全面收益總額	<u>689,121</u>	<u>869,016</u>
應佔：		
本公司擁有人	674,353	853,499
非控股權益	<u>14,768</u>	<u>15,517</u>
	<u>689,121</u>	<u>869,016</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年一月三十一日

		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	8	2,620,437	2,380,267
預付土地租金		21,414	21,928
投資物業		15,362,865	15,236,780
待售發展中物業		690,102	653,845
聯營公司權益		3,710,752	3,930,309
合營公司權益		6,688,783	5,937,793
可供出售財務資產		1,224,479	1,215,485
已抵押銀行結餘及定期存款		153,839	-
已付按金及其他應收款項		663,835	141,968
非流動資產總值		<u>31,136,506</u>	<u>29,518,375</u>
<b>流動資產</b>			
待售落成物業		389,560	641,048
按公平值計入損益之股本投資		3,238	5,574
存貨		13,744	12,704
應收賬款、已付按金及其他應收款項	9(a)	266,409	175,672
已抵押銀行結餘及定期存款		7,925	185,467
現金及現金等值項目		1,586,873	1,068,038
流動資產總值		<u>2,267,749</u>	<u>2,088,503</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應付費用	9(b)	390,576	409,301
應付稅項		124,808	170,783
銀行貸款		1,372,076	1,012,594
流動負債總值		<u>1,887,460</u>	<u>1,592,678</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>380,289</u>	<u>495,825</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>31,516,795</u>	<u>30,014,200</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		3,764,538	3,270,608
有擔保票據		2,715,201	2,703,324
遞延稅項		123,792	121,020
稅項賠償保證撥備		729,387	729,387
已收長期租賃按金		93,144	81,907
遞延租金		4,705	4,380
非流動負債總值		<u>7,430,767</u>	<u>6,910,626</u>
		<u>24,086,028</u>	<u>23,103,574</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		3,137,569	3,135,561
投資重估儲備		1,091,995	1,117,849
購股權儲備		65,172	65,172
對沖儲備		(898)	(963)
資本削減儲備		4,692	4,692
一般儲備		646,700	646,700
其他儲備	10	631,153	263,684
法定儲備		27,405	24,518
匯兌波動儲備		(290,610)	22,373
保留溢利		18,342,996	17,382,957
非控股權益		<u>23,656,174</u>	<u>22,662,543</u>
		<u>429,854</u>	<u>441,031</u>
		<u>24,086,028</u>	<u>23,103,574</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。

作為比較資料之簡明綜合財務狀況表中載有有關截至二零一五年七月三十一日止年度之財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自於該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零一五年七月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見，且並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以強調關注事項之方式提請垂注之任何事宜，亦未載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

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二零一五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		酒店業務		餐廳業務		其他		抵銷		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	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	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收入：														
銷售予外界客戶	384,301	177,644	350,279	299,942	201,431	186,481	134,683	102,293	12,230	11,283	-	-	1,082,924	777,643
分類業務間之銷售	-	-	7,511	6,128	180	180	-	-	11,872	11,434	(19,563)	(17,742)	-	-
其他收入	2,157	2,037	278	1,169	9	25	142	507	3,698	2,313	-	-	6,284	6,051
總計	<u>386,458</u>	<u>179,681</u>	<u>358,068</u>	<u>307,239</u>	<u>201,620</u>	<u>186,686</u>	<u>134,825</u>	<u>102,800</u>	<u>27,800</u>	<u>25,030</u>	<u>(19,563)</u>	<u>(17,742)</u>	<u>1,089,208</u>	<u>783,694</u>
分類業績	<u>109,498</u>	<u>53,290</u>	<u>285,014</u>	<u>240,113</u>	<u>39,619</u>	<u>35,838</u>	<u>(6,581)</u>	<u>2,245</u>	<u>(4,557)</u>	<u>(5,562)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>422,993</u>	<u>325,924</u>
銀行存款的利息收入														
- 未分配													1,260	2,427
未分配收入													20,266	25,286
投資物業公平值增值	-	-	78,503	709,727	-	-	-	-	-	-	-	-	78,503	709,727
未分配開支													(110,035)	(108,493)
經營業務溢利													412,987	954,871
融資成本													(95,739)	(84,100)
應佔聯營公司之溢利及虧損	1,060	445	-	-	-	-	(1,159)	(541)	-	-	-	-	(99)	(96)
應佔聯營公司之溢利及虧損													8,663	(9,475)
- 未分配													739,899	103,305
應佔合營公司之溢利	(971)	(219)	740,870	103,524	-	-	-	-	-	-	-	-		
除稅前溢利													1,065,711	964,505
稅項													(37,818)	(40,606)
期間溢利													<u>1,027,893</u>	<u>923,899</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	
	二零一六年 一月三十一日 (未經審核)	二零一五年 七月三十一日 (經審核)										
	千港元	千港元										
分類資產	<b>1,716,567</b>	1,349,283	<b>15,468,736</b>	15,367,059	<b>2,776,587</b>	2,503,471	<b>409,150</b>	381,659	<b>140,137</b>	135,991	<b>20,511,177</b>	19,737,463
聯營公司權益	<b>8,185</b>	7,114	-	-	-	-	<b>34,223</b>	21,669	-	-	<b>42,408</b>	28,783
聯營公司權益—未分配											<b>3,668,344</b>	3,901,526
合營公司權益	<b>958,540</b>	948,346	<b>5,730,243</b>	4,989,447	-	-	-	-	-	-	<b>6,688,783</b>	5,937,793
未分配資產											<b>2,493,543</b>	2,001,313
資產總值											<b>33,404,255</b>	31,606,878
分類負債	<b>51,115</b>	99,813	<b>186,520</b>	184,020	<b>157,216</b>	122,509	<b>25,553</b>	20,976	<b>7,076</b>	8,344	<b>427,480</b>	435,662
銀行貸款											<b>5,136,614</b>	4,283,202
有擔保票據											<b>2,715,201</b>	2,703,324
其他未分配負債											<b>1,038,932</b>	1,081,116
負債總值											<b>9,318,227</b>	8,503,304

#### 4. 經營業務溢利

(a) 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	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
折舊 <sup>#</sup>	26,944	24,061
預付土地租金攤銷*	514	513
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值減值／（增值）	2,336*	(3,061)
銀行存款利息收入	(1,260)	(2,427)
其他利息收入	(3,314)	(1,997)
非上市可供出售之財務資產之股息收入	(16,055)	(22,149)

<sup>#</sup> 物業、廠房及設備之折舊開支約 24,816,000 港元（截至二零一五年一月三十一日止六個月：22,107,000 港元）已計入簡明綜合收益表之「其他經營開支」內。

\* 此等項目已計入簡明綜合收益表之「其他經營開支」內。

(b) 除上文附註 4(a)所述者外，「其他經營開支」亦包括經營一間會所之服務費約 33,484,000 港元（截至二零一五年一月三十一日止六個月：31,870,000 港元）。

#### 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
銀行貸款之利息	54,213	38,547
有擔保票據之利息	79,608	79,412
銀行融資費用	20,523	7,343
	154,344	125,302
減：於一項酒店發展項目資本化之金額（附註 8）	(47,182)	(31,000)
於待售發展中物業資本化之金額	(11,423)	(10,202)
	95,739	84,100

## 6. 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%（截至二零一五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	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港	19,352	22,138
海外	14,347	15,100
	<u>33,699</u>	<u>37,238</u>
遞延稅項	2,772	3,368
過往年度（超額撥備）／撥備不足		
香港	(20)	-
海外	1,367	-
	<u>1,347</u>	<u>-</u>
本期間稅項支出	<u>37,818</u>	<u>40,606</u>

## 7. 本公司擁有人應佔每股盈利

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	1,013,125	908,382
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	<u>(4)</u>	<u>(47)</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,013,121</u>	<u>908,335</u>
股份數目	千股	千股 (經調整)
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	20,709,955	20,677,241
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	<u>19,274</u>	<u>87,379</u>
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>20,729,229</u>	<u>20,764,620</u>

截至二零一五年一月三十一日止六個月之每股基本及攤薄盈利已作出調整，以反映本公司於本期間供股之影響（附註10）。

## 8. 物業、廠房及設備

於本期間內，物業、廠房及設備之金額（扣除折舊及出售）增加約240,000,000港元（截至二零一五年一月三十一日止六個月：1,705,000,000港元），主要包括酒店發展項目之添置費用約242,000,000港元（截至二零一五年一月三十一日止六個月：1,730,000,000港元）。

## 9. 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以現金支付，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：		
未到期或逾期少於 30 天	14,046	7,257
逾期 31-60 天	3,488	1,358
逾期 61-90 天	590	403
逾期超過 90 天	1,750	2,088
	<u>19,874</u>	<u>11,106</u>
其他應收款項	158,084	50,112
已付按金及預付款項	88,451	114,454
	<u>266,409</u>	<u>175,672</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：		
未到期或逾期少於 30 天	15,789	11,611
逾期 31-60 天	2,903	458
逾期 61-90 天	120	22
逾期超過 90 天	500	479
	<u>19,312</u>	<u>12,570</u>
其他應付款項及應付費用	219,480	194,668
已收按金及其他撥備	151,784	202,063
	<u>390,576</u>	<u>409,301</u>

## 10. 其他儲備

根據日期為二零一六年一月十八日之供股章程，本公司建議按每持有兩股本公司現有股份獲發一股供股股份之基準以每股0.092港元之認購價供股發行10,047,266,781股股份。供股其後於二零一六年二月五日完成（「完成」）。供股所得款項淨額（經扣除供股開支後）約378,408,000港元於二零一六年一月三十一日入賬列作其他儲備。完成後，該金額將計入股本。

本公司之最終控股公司麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）為供股包銷商。除向麗新製衣暫定配發5,212,849,676股供股股份外，麗新製衣已包銷3,038,279,753股供股股份，致使認購總額約為759,000,000港元。完成後，麗新製衣於本公司之股權由51.84%增至61.93%。

## 11. 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二零一六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

儘管得到世界各國央行之持續支持，全球主要經濟體仍然舉步維艱。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的經濟環境。作為全球金融中心，香港的經濟表現顯然也受全球主要經濟體所面對的挑戰影響。

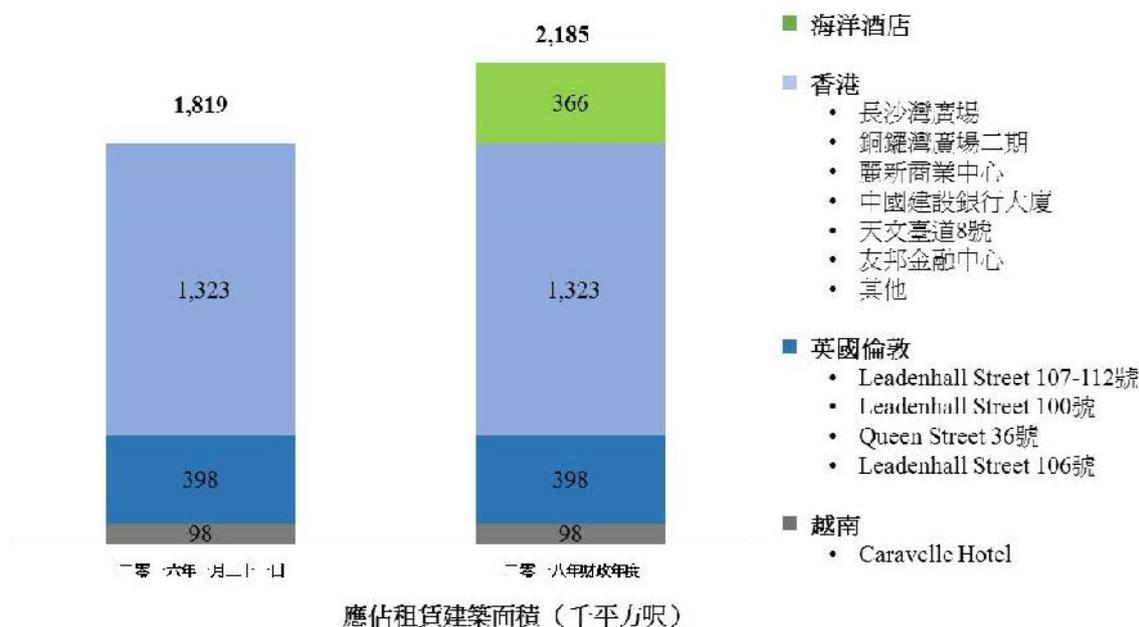
儘管市場疲弱，香港地產業界整體仍展示一定抗跌力。零售市場受低失業率、穩定的訪港旅客人數支持，而辦公室租賃市場仍維持穩定。自二零一二年引入監管措施後，住宅市場普遍持續放緩，加上美國於二零一五年年底加息，進一步削弱市場氣氛。然而，香港政府於二零一五年實施新一輪措施冷卻樓價升勢，尤其針對面積較小的單位，都反映了相關需求仍然熾熱。此因素連同市場上充裕的流動資金，以及對政府推行住宅供應計劃存在的疑問，預期均會為中長期住宅樓價提供支持。建造業勞工供應短缺，導致工資通漲，持續為成本管理帶來挑戰。

本集團在當前充滿挑戰的環境中仍表現出色。面積約達 1,800,000 平方呎的應佔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、調節租金及倫敦物業帶來的巨大貢獻有所增加。天文臺道 8 號物業於二零一五年六月竣工，在香港尖沙咀區之黃金地段增加 82,585 平方呎應佔建築面積（「**建築面積**」）。於本業績公佈日期，該樓宇約 78%樓面面積已租出或放租，而另外約 13%樓面面積正在洽談當中。大坑道 339 號豪華住宅物業九個單位中，有三個已於回顧期間內出售，而另外一個單位則於回顧期末以後售出。

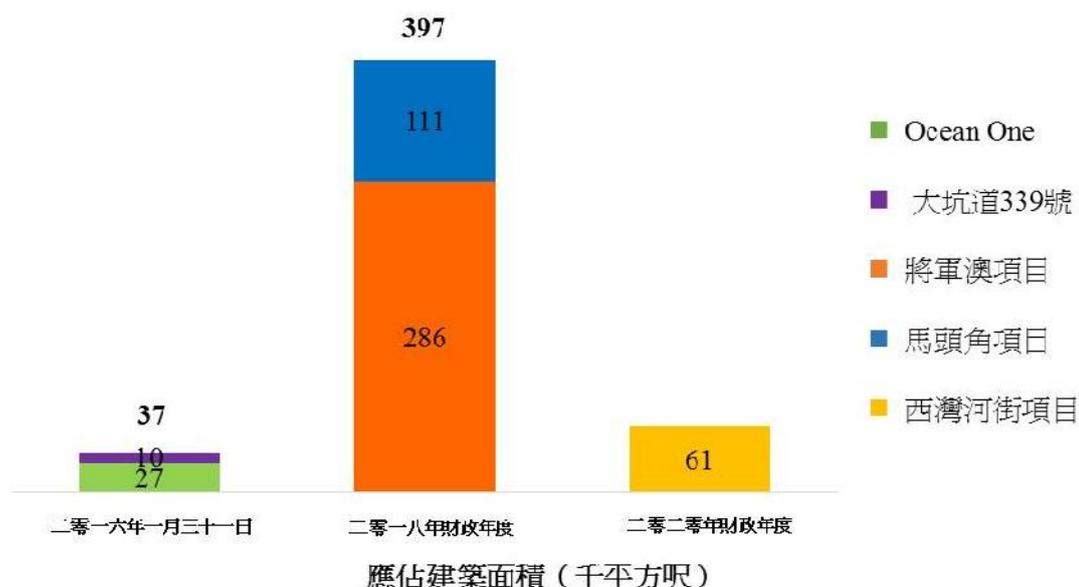
管理層相信為本集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。自二零一二年重新調整策略後，本集團已完成一系列企業活動作為部份新策略，以改善資金來源、執行能力及與麗新集團之整體協調工作。下表載列本集團於實施全新租賃重點策略後承接之項目：

日期	承接項目	總建築面積 (平方呎)	用途	預期竣工日期
<b>香港</b>				
<b>發展物業</b>				
二零一二年十一月	將軍澳項目	572,894	商業／住宅	二零一七年 第四季度
二零一四年四月	馬頭角項目	111,368	商業／住宅	二零一八年 第一季度
二零一四年五月	香港海洋公園萬豪酒店 (「 <b>海洋酒店</b> 」)	366,000	酒店	二零一七年 第四季度
二零一五年九月	西灣河街項目	61,139	住宅	二零一九年 第四季度
<b>英國倫敦</b>				
<b>投資物業</b>				
二零一四年四月	Leadenhall Street 107-112號	146,606	辦公室	不適用
二零一四年十一月	Leadenhall Street 100號	177,700	辦公室	不適用
二零一五年十二月	Leadenhall Street 106號	12,687	辦公室	不適用

於二零一五年十二月在倫敦收購鄰近另外兩棟全資擁有物業（Leadenhall Street 100 號及 107 號）之 Leadenhall Street 106 號，為英國租賃物業組合中之辦公室面積增加約 12,687 平方呎。預期此多方面租戶物業可加強及擴充本集團於倫敦市的策略性物業投資組合。海洋酒店將由萬豪集團營運，將提供合共 471 間客房，為本集團約為 1,800,000 平方呎之現有應佔租賃組合新增約 366,000 平方呎之應佔租賃空間。下圖載列本集團租賃組合的預期增長：



自分別於二零一二年十一月及二零一四年四月取得將軍澳土地及市區重建局位於香港九龍馬頭角之項目後，本集團持續參與政府數項投標以加快項目發展。本集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。完工後，該項目計劃將提供約 144 個住宅單位，總建築面積約為 61,139 平方呎。下圖載列本集團待售發展項目之進度：



期末以後，按每持有兩股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股 0.092 港元之認購價於二零一五年十一月供股發行 10,047,266,781 股股份（「供股」），並已於二零一六年二月完成。供股已獲本公司控股股東麗新製衣悉數包銷。供股所得款項總淨額扣除估計供股開支後約 912,100,000 港元，緊隨供股完成後，麗新製衣於本公司之權益由 51.84% 增至 61.93%。

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金 1,748,600,000 港元，於二零一六年一月三十一日之淨債項權益比率為 25.8%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。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投資組合）為 19.3%。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

截至二零一六年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 1,082,900,000 港元（二零一五年：777,600,000 港元）及毛利 571,200,000 港元（二零一五年：446,900,000 港元），較去年同期分別增加約 39.3% 及 27.8%。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)		
物業投資	350.3	299.9	50.4	16.8%
物業發展及銷售	384.3	177.6	206.7	116.4%
餐廳業務	134.7	102.3	32.4	31.7%
酒店業務及其他	213.6	197.8	15.8	8.0%
<b>總計</b>	<b>1,082.9</b>	<b>777.6</b>	<b>305.3</b>	<b>39.3%</b>

截至二零一六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 1,013,100,000 港元（二零一五年：908,400,000 港元），較去年同期增加約 11.5%。增加乃主要由於回顧期間內確認銷售大坑道 339 號的住宅單位的溢利貢獻所致。若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約 199,700,000 港元（二零一五年：92,800,000 港元），較去年同期增加約 115.2%。若計入及不計入物業重估之影響，每股基本盈利分別為 0.049 港元（二零一五年：0.044 港元）及 0.010 港元（二零一五年：0.004 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	1,013.1	908.4
投資物業重估收益調整		
- 本公司及附屬公司	(78.5)	(709.7)
- 聯營公司及合營公司	(734.9)	(105.9)
<b>不計及投資物業重估收益之除稅後溢利淨額</b>	<b>199.7</b>	<b>92.8</b>

本公司擁有人應佔權益由二零一五年七月三十一日之 22,662,500,000 港元增至二零一六年一月三十一日之 23,656,200,000 港元。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之每股 1.128 港元增加 4.3% 至二零一六年一月三十一日之每股 1.176 港元。

## 物業組合組成

於二零一六年一月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約 2,700,000 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 (千平方呎)	辦公室 (千平方呎)	工業 (千平方呎)	住宅 (千平方呎)	酒店 (千平方呎)	總計 (不包括 停車位及配套 設施) (千平方呎)	本集團應佔 停車位數目
已落成租賃物業 <sup>1</sup>	485	1,172	64	-	-	1,721	1,027
已落成酒店物業	-	-	-	-	98	98	-
發展中物業 <sup>2</sup>	74	-	-	385	366	825	196
已落成待售物業	27	-	-	10	-	37	11
<b>本集團主要物業之應 佔總建築面積</b>	<b>586</b>	<b>1,172</b>	<b>64</b>	<b>395</b>	<b>464</b>	<b>2,681</b>	<b>1,234</b>

1. 已落成及產生租金之物業
2. 所有在建物業

上述列表並不包括麗豐控股有限公司（「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350,300,000港元（二零一五年：299,900,000港元），較去年同期增長16.8%。增長主要由於回顧期間內於倫敦新收購之租賃物業之貢獻，以及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。與恒基兆業地產有限公司（「恒基兆業地產」）分佔50:50權益及位於九龍天文臺道8號之合營物業已於二零一五年六月完工，並於本期間為本集團業績帶來貢獻。已於簡明綜合收益表中確認為「應佔合營公司之溢利」之組成部份。

主要投資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(%)
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元		
<b>香港</b>				
長沙灣廣場 (包括停車位)	150.1	146.2	2.7	92.5
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	88.3	81.7	8.1	98.5
麗新商業中心 (包括停車位)	29.6	27.7	6.9	98.3
其他	5.6	5.8	-3.4	
小計：	273.6	261.4	4.7	
<b>英國倫敦</b>				
Queen Street 36號	13.4	11.2	19.6	100.0
Leadenhall Street 107-112號	26.2	24.1	8.7	100.0
Leadenhall Street 100號	36.5	3.2	1,040.6	100.0
Leadenhall Street 106號	0.6	-	不適用	100.0
小計：	76.7	38.5	99.2	
<b>總計：</b>	<b>350.3</b>	<b>299.9</b>	<b>16.8</b>	
<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 <sup>#</sup> (50%基準)	55.0	57.1	-3.7	97.4
天文臺道8號 <sup>###</sup> (50%基準)	8.6	-	不適用	68.4

<sup>#</sup> 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。截至二零一六年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項110,000,000港元(二零一五年：114,100,000港元)。

<sup>###</sup> 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一六年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項17,200,000港元。

按主要租賃物業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>香港</b>						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		81.8	233,807		78.7	233,807
辦公室		59.9	409,896		58.7	409,896
停車位		8.4	不適用		8.8	不適用
小計：		150.1	643,703		146.2	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		59.8	109,770		53.0	109,770
辦公室		26.1	96,268		26.4	96,268
停車位		2.4	不適用		2.3	不適用
小計：		88.3	206,038		81.7	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		17.3	95,063		16.8	95,063
辦公室		4.0	74,181		3.7	74,181
停車位		8.3	不適用		7.2	不適用
小計：		29.6	169,244		27.7	169,244
其他		5.6	63,592*		5.8	59,302*
小計：		273.6	1,082,577*		261.4	1,078,287*
<b>英國倫敦</b>						
Queen Street 36號	100%			100%		
辦公室		13.4	60,816		11.2	60,816
Leadenhall Street 107-112號	100%			100%		
辦公室		26.2	146,606		24.1	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			100%		
辦公室		36.5	177,700		3.2	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
辦公室		0.6	12,687		-	-
小計：		76.7	397,809		38.5	385,122
總計：		350.3	1,480,386*		299.9	1,463,409*
<b>合營公司項目</b>						
<b>香港</b>						
中國建設銀行大廈 <sup>#</sup> (50%基準)	50%			50%		
辦公室		55.0	114,555**		57.1	114,555**
天文臺道8號 <sup>###</sup> (50%基準)	50%			-		
辦公室／商業		8.6	82,585***		-	-

\* 不包括於友邦金融中心之10%權益。

\*\* 指本集團應佔建築面積。中國建設銀行大廈之總建築面積為229,110平方呎。

\*\*\* 指本集團應佔建築面積。天文臺道8號之總建築面積為165,170平方呎。

<sup>#</sup> 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一六年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項110,000,000港元（二零一五年：114,100,000港元）。

<sup>###</sup> 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一六年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項17,200,000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。該資產位於荔枝角港鐵站上蓋，總建築面積為643,703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，總建築面積為206,038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。該資產位於荔枝角港鐵站附近，總建築面積為169,244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27層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環港鐵站。該物業之總建築面積為229,110平方呎（不包括停車位）。中國建設銀行大廈於二零一二年落成，並為本集團之組合增加114,555平方呎應佔建築面積。中國建設銀行大廈現已全部租出，其中有18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。

#### *天文臺道8號*

本集團與恒基兆業地產於位於九龍天文臺道之合作發展項目中擁有50:50權益。該物業為一幢19層高商業大廈，總建築面積為165,170平方呎（不包括停車位）。該物業已於二零一五年六月完工，於本業績公佈日期，該大廈約78%樓面面積已租出或放租，而另外約13%樓面面積正在洽談當中。

#### *友邦金融中心*

本集團於友邦金融中心擁有10%權益。友邦金融中心坐落香港商業中心區，飽覽維多利亞港壯麗景色，北望九龍半島，臨近遮打花園，南眺山頂。該辦公大樓樓高39層，提供總建築面積約428,962平方呎（不包括停車位）之優質辦公室樓面。

### 海外物業

#### *英國倫敦EC4 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60,816平方呎。該大樓現已全數租出。

### *英國倫敦EC3 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、辦公室及零售用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層高層辦公室單位，合共146,606平方呎。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收購。該物業由地庫、地下低層、地下及九層高層組成，提供177,700平方呎之辦公室及配套住宿。物業目前全數出租予ACE Global Markets Limited。

### *英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號*

於二零一五年十二月，本集團收購位於Leadenhall Street 100號及107號毗鄰之物業，即Leadenhall Street 106號。該物業為多方面租戶資產，包括面積約12,687平方呎之辦公室空間。

## **物業發展**

截至二零一六年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為 384,300,000 港元（二零一五年：177,600,000 港元），較去年同期增加 116.4%。大幅增加乃主要由於回顧期間內大坑道 339 號之住宅單位銷售所致。

### **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。除兩個舖位及七個停車位外，全部單位已售出。

#### *香港大坑道 339 號*

本集團全資擁有位於香港大坑道 339 號之發展項目。該發展項目為一幢豪華住宅物業，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。截至二零一六年一月三十一日止六個月，本集團已完成出售 3 個住宅單位，可銷售面積合共為 8,511 平方呎，於回顧期內已確認銷售所得款項總額為 384,300,000 港元，而基於可銷售面積計算之平均售價約為每平方呎 45,000 港元。

### **主要發展中項目之回顧**

#### *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，並購得一幅位於新界將軍澳 68A2 區之地段。該地段佔地面積為 229,338 平方呎，總建築面積為 572,894 平方呎，其中 458,418 平方呎分作住宅用途及 114,476 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。該項目預期於二零一七年第四季度完工。

### 海洋酒店項目

本集團於二零一三年十月獲海洋公園點名為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。海洋酒店將由萬豪集團營運，並將提供合共 471 間客房，為本集團約為 1,800,000 平方呎之現有租賃組合新增 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。除海洋酒店項目外，本集團已於二零一四年四月成功投得市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街項目之發展權。該地段佔地面積為 12,599 平方呎，總建築面積為 111,368 平方呎，其中 94,486 平方呎分作住宅用途及 16,882 平方呎分作商業用途。完工後，該項目計劃將提供約 209 個住宅單位。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。

### 西灣河街項目

本集團已於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該項目地段佔地面積為 7,642 平方呎。完工後，該項目計劃將提供約 144 個住宅單位，住宅總建築面積為 61,139 平方呎。估計總發展成本約為 900,000,000 港元，預期於二零一九年第四季度完工。

## 餐廳業務

截至二零一六年一月三十一日止六個月，餐廳業務為本集團帶來營業額 134,700,000 港元（二零一五年：102,300,000 港元），較去年同期增長約 31.7%。餐廳分部之貢獻受到新設之餐廳帶動，包括位於長沙灣廣場之廳<sup>2</sup>及香港中環之 Beefbar，已分別於二零一五年八月及二零一五年十月開幕。

於二零一六年一月三十一日，餐廳業務包括本集團於 15 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>½</sup> Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong、米芝蓮二星日式餐廳 Wagyu Takumi、位於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>½</sup> Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai、位於北京之 Opera BOMBANA、吟彩、鮫魯山、九龍廳、港島廳、潮廳、唐人館、廳<sup>2</sup>、Beefbar 及好酒好蔡。

## 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。截至二零一六年一月三十一日止六個月，酒店業務為本集團帶來營業額 201,400,000 港元（二零一五年：186,500,000 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，及一間為殘障人士專門配備之客房。本集團應佔之總建築面積約為 98,376 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。鑒於訪港旅客人數增長強勁、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，充分地提供 90 個精裝酒店服務式公寓單位。上海寰星酒店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 239 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）

於二零一六年一月三十一日，本集團於豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）擁有 41.92% 權益。

電影製作及發行、媒體及娛樂分部以及戲院營運普遍表現穩定。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。來自確認銷售物業的溢利貢獻增加及麗豐於二零一三年發行之人民幣 1,800,000,000 元優先票據並無於回顧期內收益表中錄得因交叉貨幣利率掉期而產生之公平值虧損，導致分佔聯營公司溢利增加至 13,600,000 港元（二零一五年：虧損 9,300,000 港元）。

### 於合營公司之權益

於回顧期間，合營公司之貢獻增加至 739,900,000 港元（二零一五年：103,300,000 港元），增幅為 616.3%。這主要由於新落成之天文臺道 8 號項目及中國建設銀行大廈之重估收益有所增加所致。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一六年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)
重估收益	699.6	64.3
經營溢利	40.3	39.0
合營公司之貢獻	739.9	103.3

### 流動資金及財務資源

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以及未提取貸款融資分別為 1,748,600,000 港元及 4,993,500,000 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、向投資者發行之有擔保票據及供股。

於二零一六年一月三十一日，本集團之銀行借貸約為 5,136,600,000 港元及有擔保票據約為 2,715,200,000 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 25.8%。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 19.3%。於二零一六年一月三十一日，5,136,600,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中 1,372,100,000 港元須於一年內償還，74,400,000 港元須於第二年償還及 3,690,100,000 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。

於二零一六年一月三十一日，賬面值約為 14,978,500,000 港元之若干投資物業、約為 2,078,900,000 港元之若干物業、廠房及設備、約為 581,300,000 港元之若干待售發展中物業及約為 161,800,000 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已抵押予銀行，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，大多數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

截至二零一六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

本公司於截至二零一六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，將僅任職至本公司下屆股東週年大會（「股東週年大會」），且屆時將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，獲委任以填補臨時空缺之各董事須／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，因此彼並無出席於二零一五年十二月十一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

於二零一六年一月三十一日，本集團合共僱用約1,400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。

截至二零一六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、地產及物流峰會	法國巴黎銀行	香港
二零一六年一月	第六屆香港企業高峰會	大和	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
法國巴黎銀行	Patrick C WONG, Wee Liat LEE	二零一五年十月十五日

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  
林建岳

香港，二零一六年三月二十三日

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。