



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)

中期報告

截至二零一六年一月三十一日止六個月



公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

周福安(主席)
林建名(副主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
鄭馨豪
李子仁
余寶珠

非執行董事

羅臻毓
曾文星(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)
林秉軍
羅臻毓

薪酬委員會

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪
羅臻毓

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

主要營業地點

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) 2741 9763

授權代表

周福安
林建名

於開曼群島之股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

於香港之股份過戶登記分處

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

中國銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中信銀行股份有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑銀行
大華銀行有限公司

上市資料

股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

股份代號／買賣單位

1125/20,000 股

票據

本公司發行於二零一八年到期息率為 6.875% 之人民幣 1,800,000,000 元優先票據(股份代號：85920)於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

網址

www.laifung.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6116
傳真：(852) 2853 6651
電郵：ir@laifung.com

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈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
本公司擁有人應佔每股盈利：	7		
基本		0.019 港元	0.011 港元
攤薄		0.019 港元	0.011 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	—
		301	—
		(904,851)	73,897
本期間全面收益／(開支)總額		(588,038)	258,756
歸屬：			
本公司擁有人		(587,144)	257,717
非控制性權益		(894)	1,039
		(588,038)	258,756

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
非流動資產			
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		17,768,495	18,167,240
流動資產			
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
		4,451,228	4,847,957
分類為持作出售之資產		251,309	265,432
流動資產總值		4,702,537	5,113,389
流動負債			
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		4,098,031	4,070,850
流動資產淨值		604,506	1,042,539
資產總值減流動負債		18,373,001	19,209,779
非流動負債			
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		5,461,067	5,664,551
		12,911,934	13,545,228

簡明綜合財務狀況表(續)

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
權益		
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	77,981	78,875
	12,911,934	13,545,228

簡明綜合權益變動表

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										非控制性 權益	總計
	已發行 股本	股份 溢價賬	資產重估 儲備	購股權 儲備	對沖 儲備	匯兌波動 儲備	資本 儲備	法定 儲備	保留 盈利	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
於二零一五年七月三十一日及 二零一五年八月一日 (經審核)	1,612,968	4,068,087	68,959	29,594	(6,656)	1,846,681	144,498	229,587	5,472,635	13,466,353	78,875	13,545,228
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	303,213	303,213	13,600	316,813
本期間扣除稅項後之 其他全面收益/(開支):												
換算為呈列貨幣產生之 匯兌差額	—	—	—	—	—	(845,281)	—	—	—	(845,281)	(14,494)	(859,775)
應佔合營公司之 其他全面開支	—	—	—	—	—	(45,377)	—	—	—	(45,377)	—	(45,377)
現金流量對沖之收益淨額	—	—	—	—	301	—	—	—	—	301	—	301
本期間扣除稅項後之 全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	301	(890,658)	—	—	303,213	(587,144)	(894)	(588,038)
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(170)	—	—	—	—	170	—	—	—
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	4,380	(4,380)	—	—	—
代替現金股息所發行之股份**	6,802	1,170	—	—	—	—	—	—	—	7,972	—	7,972
已付二零一五年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(53,228)	(53,228)	—	(53,228)
於二零一六年一月三十一日 (未經審核)	1,619,770	4,069,257*	68,959*	29,424*	(6,355)*	956,023*	144,498*	233,967*	5,718,410*	12,833,953	77,981	12,911,934

* 簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備 11,214,183,000 港元(二零一五年七月三十一日: 11,853,385,000 港元)乃由該等儲備賬目構成。

** 於二零一五年十二月十一日,本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一五年七月三十一日止年度之應付末期股息(「二零一五年末期股息」)每股 0.0033 港元以現金支付,或可選擇以股代息之方法(「二零一五年以股代息計劃」)代替。期內,本公司按每股 0.1172 港元之視作價格發行 68,017,617 股入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一五年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東,以償付為數 7,972,000 港元之二零一五年末期股息。餘下 45,256,000 港元之二零一五年末期股息已以現金支付。

有關二零一五年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十二月三十日之通函。

簡明綜合權益變動表(續)

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										非控制性權益	總計
	已發行股本	股份溢價賬	資產重估儲備	購股權儲備	對沖儲備	匯兌波動儲備	資本儲備	法定儲備	保留盈利	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
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)	1,610,190	4,066,482	66,609	29,677	(6,656)	1,994,853	155,496	173,403	4,573,380	12,663,434	130,871	12,794,305
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	184,256	184,256	603	184,859
本期間扣除稅項後之 其他全面收益/(開支):												
在連中投資物業減值 換算為呈列貨幣產生之 匯兌差額	—	—	(264)	—	—	—	—	—	—	(264)	(3)	(267)
應佔合營公司之 其他全面收益	—	—	—	—	—	70,557	—	—	—	70,557	439	70,996
	—	—	—	—	—	3,168	—	—	—	3,168	—	3,168
本期間扣除稅項後之 全面收益/(開支)總額	—	—	(264)	—	—	73,725	—	—	184,256	257,717	1,039	258,756
向非控制性股東收購 一間附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	(10,998)	—	—	(10,998)	(51,808)	(62,806)
以權益支付之購股權安排	—	—	—	371	—	—	—	—	—	371	—	371
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(284)	—	—	—	—	284	—	—	—
轉發至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	8,799	(8,799)	—	—	—
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	20,772	(20,772)	—	—	—
代替現金股息所發行之股份**	2,778	1,605	—	—	—	—	—	—	—	4,383	—	4,383
已付二零一四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(49,916)	(49,916)	—	(49,916)
於二零一五年一月三十一日 (未經審核)	1,612,968	4,068,087*	66,345*	29,764*	(6,656)*	2,068,578*	144,498*	202,974*	4,678,433*	12,864,991	80,102	12,945,093

* 簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備 11,252,023,000 港元(二零一四年七月三十一日: 11,053,244,000 港元)乃由該等儲備賬目構成。

** 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截至二零一四年七月三十一日止年度之應付末期股息(「二零一四年末期股息」)每股 0.0031 港元以現金支付,或可選擇以股代息之方法(「二零一四年以股代息計劃」)代替。期內,本公司按每股 0.1578 港元之視作價格發行 27,775,212 股入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一四年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東,以償付為數 4,383,000 港元之二零一四年末期股息。餘下 45,533,000 港元之二零一四年末期股息已以現金支付。

有關二零一四年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
經營活動所產生／(使用)之現金流量淨額	594,676	(464,199)
投資活動之現金流量		
已收利息	8,572	13,133
購買物業、廠房及設備項目	(23,359)	(12,206)
添置投資物業	(308,529)	(270,745)
一間合營公司之貸款還款／(給予一間合營公司貸款墊款)	49,721	(667)
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘減少／(增加)	305,938	(448,446)
購買一投資物業按金增加	(230,400)	—
投資活動所使用之現金流量淨額	(198,057)	(718,931)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款(扣除直接成本)	268,528	242,628
償還銀行貸款	(519,596)	(42,827)
來自一同系附屬公司貸款	800	9,359
來自一合營公司貸款	—	167,993
已付利息及銀行融資費用	(157,545)	(140,294)
已付股息	(45,256)	(45,533)
收購非控制性權益	—	(55,326)
融資活動所產生／(使用)之現金流量淨額	(453,069)	136,000
現金及現金等值項目減少淨額	(56,450)	(1,047,130)
期初之現金及現金等值項目	1,571,281	2,072,368
匯率變動之影響淨額	(95,606)	7,554
期末之現金及現金等值項目	1,419,225	1,032,792
現金及現金等值項目結餘之分析		
無抵押及無限制現金及銀行結餘	1,326,151	587,400
無抵押及無限制定期存款	93,074	445,392
簡明綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表所列之現金及現金等值項目	1,419,225	1,032,792

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
分部收益／業績：						
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	523,762	232,485	362,638	364,825	886,400	597,310
分部業績	170,178	62,137	383,424	397,701	553,602	459,838
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					(76,519)	(49,660)
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					(177,184)	(144,181)
本期間溢利					316,813	184,859
其他分部資料：						
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)
撤減已落成待售物業						
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	(8)	(72)	(81)	—	(89)	(72)

* 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。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一六年 一月三十一日	二零一五年 七月三十一日	二零一六年 一月三十一日	二零一五年 七月三十一日	二零一六年 一月三十一日	二零一五年 七月三十一日
	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元
分部資產/負債：						
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					251,309	265,432
資產總值					22,471,032	23,280,629
分部負債	589,241	479,129	409,621	350,757	998,862	829,886
未分配負債					8,560,236	8,905,515
負債總值					9,559,098	9,735,401

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 [#]		35,846	37,420
於損益確認之有效對沖之無效部份 ^{**}	11	22,568	—
匯兌差異淨額 ^{**}		19,415	6,861
處置物業、廠房及設備項目虧損 ^{**}		89	72
預付地租攤銷		94	98
分類為持作出售之資產減值 ^{**}		—	33,474
其他應收賬款減值 ^{**}		23,493	—
撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回 ^{**}		(148)	—

[#] 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。

^{**} 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。

簡明綜合財務報表附註(續)

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
	168,867	164,159
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)
	(85,853)	(63,352)
融資成本總值	83,014	100,807

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	54,894	79,518
本期間稅項開支總值	177,184	144,181

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)。

簡明綜合財務報表附註(續)

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
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	303,213	184,256
	股份數目	
股份		
計算每股基本盈利採用之期內已發行普通股加權平均數	16,130,783,452	16,102,201,162
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	16,115,270
	16,130,783,452	16,118,316,432

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	二零一五年
	一月三十一日 (未經審核) 千港元	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
	112,748	224,104
扣除減值後之其他應收賬款、按金及預付款項	329,168	103,275
總計	441,916	327,379

簡明綜合財務報表附註(續)

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	—
	95,929	49,266
應計費用及其他應付賬款	534,202	601,577
總計	630,131	650,843

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」）	253,269	111,654

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 衍生金融工具(續)

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	22,568
期末之賬面值		253,269

- (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。

12. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	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
已簽約但未作撥備：		
工程成本、收購一投資物業之代價及相關成本、特許費及專利	749,161	338,169

簡明綜合財務報表附註(續)

13. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

	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
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) 及其附屬公司(「麗新製衣集團」)：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	1,058	1,279
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	35	37
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		11,706	10,956
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		1,374	1,855
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		1,147	1,113
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		87	214
豐德麗及其附屬公司 (「豐德麗集團」)，不包括本集團：			
已收或應收租金及管理費收入	(iii)	4,065	3,544
已收墊付貸款	(iv)	800	9,356
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		1,265	903
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		100	20
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		468	541
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		28	74
凱德置地有限公司之一間附屬公司：			
已付或應付管理及其他服務費	(v)	5,156	5,310
本集團一間合營公司：			
已收一筆墊付貸款	(vi)	—	167,993
已付或應付利息開支	(vi)	7,485	3,035

簡明綜合財務報表附註(續)

13. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 有關連公司為麗新發展及麗新發展之一間附屬公司(均為麗新製衣之附屬公司)。豐德麗(麗新發展之聯繫人)為本公司之最終控股公司。因此，本公司亦為麗新發展之聯繫人。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (ii) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iii) 有關連公司為豐德麗之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iv) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。有關連公司為擁有業佳控股有限公司(「業佳」，本公司之附屬公司，本集團擁有其80%之權益)20%權益之股東。期內，有關連公司根據其於業佳之權益百份比墊付800,000港元貸款(截至二零一五年一月三十一日止六個月：9,356,000港元)。
- (v) 有關連公司為凱德置地有限公司之一間附屬公司，而本公司為凱德置地有限公司之聯營公司。有關連公司就本集團經營酒店式服務公寓提供管理及其他服務。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (vi) 有關連公司為本集團之合營公司廣州麗運房地產開發有限公司(「廣州麗運」)。貸款之條款乃按本集團與廣州麗運訂立之協議釐定。期內，廣州麗運按固定年利率3.92%至4.20%(截至二零一五年一月三十一日止六個月年利率4.20%)就墊付之貸款向本集團收取利息。

(b) 本集團主要管理人員酬金

	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
短期僱員福利	13,175	13,374
退休金計劃供款	65	65
總計	13,240	13,439

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團金融工具之賬面值及公平值(賬面值與其公平值合理地相若之金融工具除外)載列如下：

	賬面值		公平值	
	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
金融負債				
衍生金融工具	253,269	111,654	253,269	111,654
定息優先票據	2,105,311	2,220,914	1,981,890	2,157,600
	2,358,580	2,332,568	2,235,159	2,269,254

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團衍生金融工具進行外部估值(「金融工具估值師」)。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與金融工具估值師討論兩次估值假設及估值結果。

金融資產及負債的公平值按雙方自願在現有交易中(強迫或清盤出售除外)交換工具時的價格入賬。公平值的估計乃採用下列方法及假設：

- (i) 定息優先票據之公平值按所報市價釐定；及
- (ii) 衍生金融工具(即貨幣掉期)乃採用類似於遠期定價及掉期模型之估值方法以及現值估值技術計量。該等模型加入多項市場可觀察值，包括交易對手的信貸質素、外匯即期匯價及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

除上述金融負債外，於二零一六年一月三十一日及二零一五年七月三十一日，本集團按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

公平值等級

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入數據概述如下：

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具 — 貨幣掉期	採用掉期之 折現現金流 量法	預期違約風險 — 對手方	24.6 港元至 13,500,000 港元	1
		預期違約風險 — 本公司	147,700,000 港元至 161,000,000 港元	2
	信用利差 — 對手方	40.43 基點至 243.06 基點	3	
	信用利差 — 本公司	478.67 基點至 830.83 基點	4	
	違約損失率 — 對手方不履 約風險	80%	5	
	違約損失率 — 本身不履 約風險	60%	6	

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

附註：

1. 預期違約風險 — 對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
2. 預期違約風險 — 本公司越高，貨幣掉期之公平值越高
3. 信用利差 — 對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
4. 信用利差 — 本公司越高，貨幣掉期之公平值越高
5. 違約損失率 — 對手方不履約風險越高，貨幣掉期之公平值越低
6. 違約損失率 — 本公司不履約風險越高，貨幣掉期之公平值越高

按公平值計量之負債

於二零一六年一月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具	—	—	253,269	253,269

於二零一五年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具	—	—	111,654	111,654

本集團於二零一六年一月三十一日及二零一五年七月三十一日並無任何以公平值計量之金融資產。

期內及截至二零一五年七月三十一日止年度，金融資產及金融負債的級別一與級別二之間並無公平值計量轉撥，級別三亦無轉入或轉出。

已披露公平值之負債

於二零一六年一月三十一日及二零一五年七月三十一日，本集團已披露公平值之金融負債包括定息優先票據，其公平值乃按市場報價釐定，並分類為級別一。

15. 財務報表之批准

董事會已於二零一六年三月二十三日批准及授權刊發此等簡明綜合中期財務報表。

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。

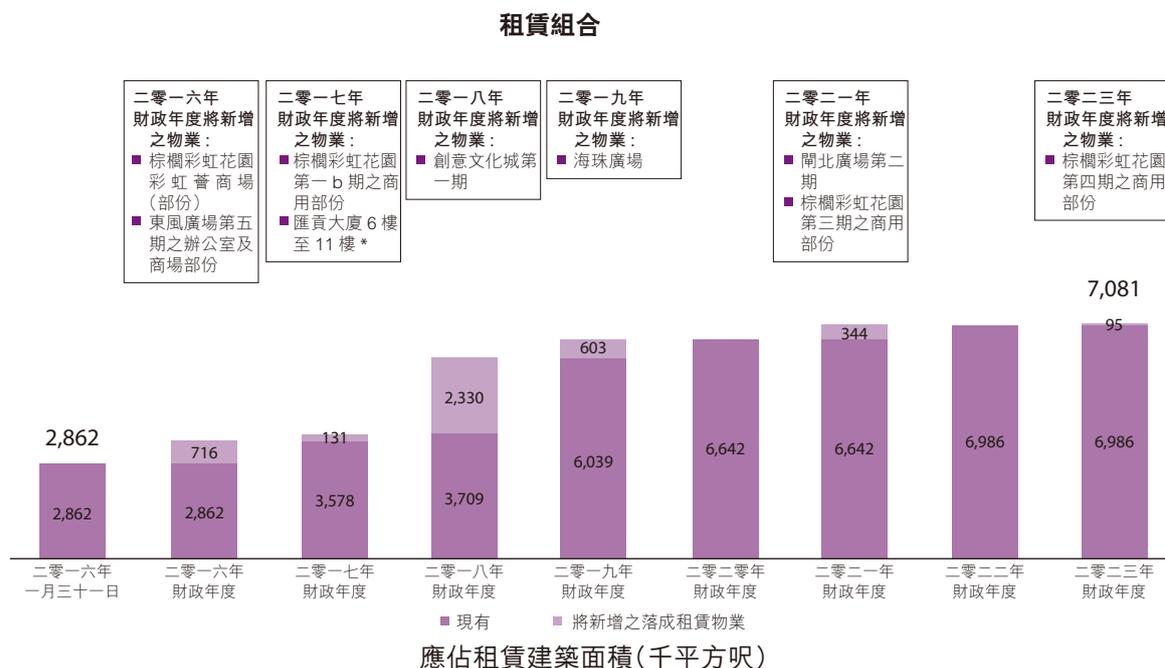
本集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過於未來數年發展現有租賃項目，租賃組合預期將由約2,900,000平方呎增加至約7,100,000平方呎。於二零一五年九月三十日，本集團簽訂一份協議，以收購與上海閘北廣場第一期相連之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權(「匯貢大廈」)，這將有利於閘北廣場第一期及毗鄰之閘北廣場第二期之重建計劃，並將於完成重建後提升共同發展之整體價值。此項交易已獲本公司之最終控股公司豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之股東於二零一五年十二月十一日舉行之股東特別大會上批准，現正待交易完成。

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。

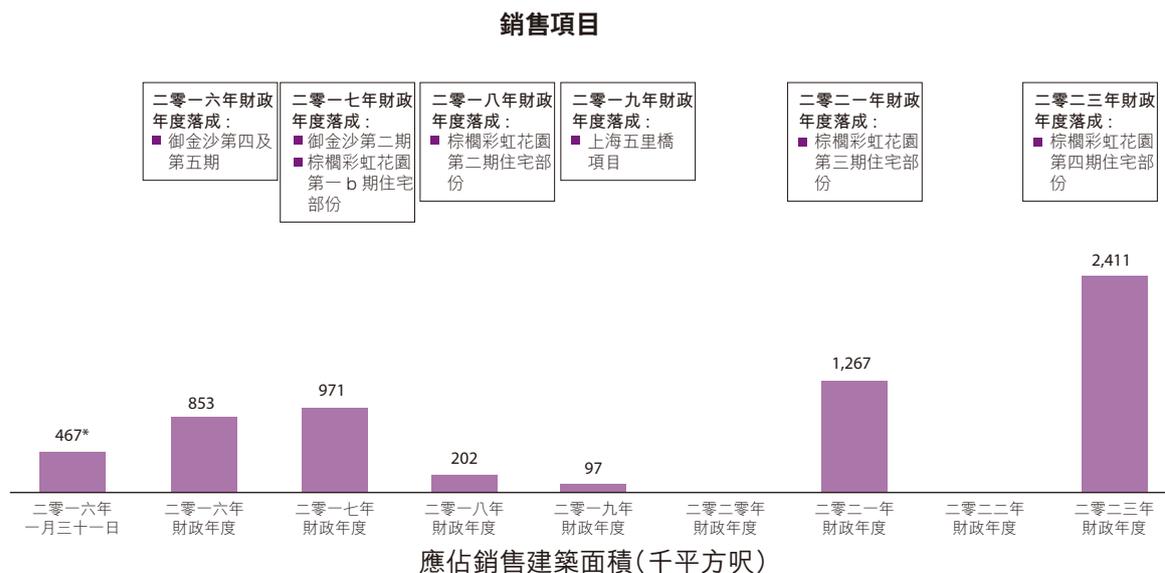
管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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：



* 於二零一五年九月三十日收購匯貢大廈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。



* 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。

管理層討論及分析(續)

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	310.1	307.1	3.0	1.0%
物業銷售	523.5	231.0	292.5	126.6%
總計：	833.6	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	303.2	184.3
投資物業的調整		
物業重估	(226.4)	(236.7)
投資物業遞延稅項	56.6	59.2
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	1.5	0.0
除稅後純利，不包括投資物業重估收益	134.9	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	22.6	—
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	157.5	119.5

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽(續)

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，而該影響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 ¹	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 ²	1,217	1,986	822	5,792	9,817	5,463
已落成待售物業	107 ³	76	1	377	561	1,260
本集團主要物業之總建築面積	3,021	2,631	1,420	6,169	13,241	7,514

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)。

管理層討論及分析(續)

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		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		
上海				
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%
廣州				
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%
中山				
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%
總計：	310.1	307.1	1.0	

* 不包括自用面積

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

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)
上海						
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
		197.6	1,183,360		202.7	1,183,360
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
		34.7	464,160		28.2	464,160
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
		6.6	77,959		6.8	77,959
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
		4.1	319,356		5.2	319,356
廣州						
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
		54.6	436,855		52.4	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		8.7	171,968		8.5	171,968
廣州東風廣場第五期	100%			100%		
零售		—	23,326		—	—
中山						
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
		3.8	185,398		3.3	160,498
總計：		310.1	2,862,382		307.1	2,814,156

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

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。閘北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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

酒店及酒店式服務公寓(續)

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」。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已確認銷售(續)

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			
住宅單位 — 第五期	57,943	5,892	322.0
廣州東山京土柏			
住宅單位	9,569	4,789	43.2
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
總計	154,231	3,598	523.5
合營公司項目之已確認銷售			
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
小計	119,752	3,100	350.3
停車位**(按47.5%基準)			13.2
總計			363.5

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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

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
小計	455,000	1,247	567.6
合營公司項目已簽約之銷售			
廣州御金沙			
住宅單位**(按47.5%基準)	604,738	2,423	1,465.5
小計	604,738	2,423	1,465.5
停車位**(按47.5%基準)			0.6
小計			1,466.1
總計(不包括停車位)	1,059,738	1,918	2,033.1

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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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

該物業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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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，包括高層住宅大廈及連排別墅。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
總計：	4,148,375

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創意文化城第一期(續)

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。

管理層討論及分析(續)

資本架構、流動資金及債務到期情況(續)

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。

主要物業詳情

已落成持作出租物業

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
上海							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期 為自一九九二年 九月十六日起計50年	468,434	360,687	829,121	350
五月花生活廣場	閘北區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途 之年期為自二零零七年 二月五日起計40年	320,314	—	320,314	—
閘北廣場第一期	閘北區天目西路99號	99%	可持有該物業之年期 為自一九九三年 六月十五日起計50年	190,425	128,931	319,356	101
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期 為自一九九六年 五月四日起計70年	77,959	—	77,959	—
上海主要已落成持作出租物業小計：				1,057,132	489,618	1,546,750	451
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及 其他用途之年期分別 為自一九九七年 十月十四日起計40年 及50年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及 其他用途之年期分別 為自二零零六年 一月十一日起計40年 及50年	171,968	—	171,968	—
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	該物業可持作商業及 其他用途之年期分別為 自一九九七年十月二十一日 起計40年及50年	23,326	—	23,326	204
廣州主要已落成持作出租物業小計：				552,718	79,431	632,149	340
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業/ 住宅用途之年期至 二零七五年 三月三十日屆滿	86,843	—	86,843	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				86,843	—	86,843	—
主要已落成持作出租物業總計：				1,696,693	569,049	2,265,742	791

主要物業詳情(續)

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	客房數目	概約應佔 建築面積 (平方呎)	本集團應佔 停車位數目
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海黃浦區淮海中路 282號	100%	可持有該物業之年期 為自一九九二年 九月十六日起計50年	299	354,239	—
上海寰星酒店	上海閘北區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途 之年期為自二零零七年 二月五日起計50年	239	143,846	—
上海主要酒店物業及酒店式服務公寓小計：				538	498,085	—
中山						
中山寰星度假公寓	中山西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業之年期 至二零七三年 十月二十三日屆滿	90	98,556	—
中山主要酒店物業及酒店式服務公寓小計：				90	98,556	—
主要酒店物業及酒店式服務公寓總計：				628	596,641	—

主要物業詳情(續)

發展中物業

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地盤面積 (平方呎) (附註1)	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	酒店式 服務公寓	住宅		
廣州											
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	現正進行建設工程	第四期： 二零一六年第二季度 第五期： 二零一六年第一季度	3,217,769 (附註2)	9,214	—	—	852,714	861,928	847
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	現正進行建設工程	二零一六年第二季度	186,142 (附註2)	80,525	541,430	—	—	621,955	—
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	100%	正進行動遷	二零一七年至二零一八年 (附註3)	90,708	91,925	510,860 (附註4)	—	—	602,785	299
廣州主要發展中物業小計：						181,664	1,052,290	—	852,714	2,086,668	1,146
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	現正進行建設工程	第一b期： 二零一六年第四季度 第二期： 二零一七年第三季度 第三期： 二零二零年第三季度 第四期： 二零二二年第三季度	2,547,298 (附註2)	203,236	—	—	4,841,378	5,044,614	2,415
中山主要發展中物業小計：						203,236	—	—	4,841,378	5,044,614	2,415
上海											
閘北廣場第二期	閘北區天目西路	99%	發展規劃中	二零二零年第四季度 (附註5)	44,293	61,743	195,566	—	—	257,309	154
五里橋項目	黃浦區五里橋 街道104街坊	100%	發展規劃中	二零一八年第四季度	74,112	—	—	—	97,463	97,463	78
上海主要發展中物業小計：						61,743	195,566	—	97,463	354,772	232
橫琴											
創意文化城第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、 彩虹路南側、 天羽道西側及 橫琴大道北側	80%	現正進行建設工程	二零一七年第四季度	1,401,184	770,538	737,975	821,621	—	2,330,134	1,670
橫琴主要發展中物業小計：						770,538	737,975	821,621	—	2,330,134	1,670
主要發展中物業總計：						1,217,181	1,985,831	821,621	5,791,555	9,816,188	5,463

附註：

1. 按項目基準
2. 包括已落成待售/待租之項目部份
3. 正與市政府磋商該地盤之可建面積
4. 辦公室/公寓式辦公樓
5. 正與地方政府磋商一項全面重新發展計劃

主要物業詳情(續)

已落成持作待售物業

物業名稱	地點	本集團權益	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	酒店式 服務公寓	住宅	辦公室		
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	94,263	—	107,074	—	201,337	—
中山主要已落成持作待售物業小計：			94,263	—	107,074	—	201,337	—
上海								
五月花生活廣場	閘北區蘇家巷	100%	—	569	4,598	—	5,167	458
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	—	386
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	569	4,598	—	5,167	844
廣州								
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	—	—	153,470	—	153,470	148
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	4,279	—	98,843	—	103,122	35
港景中心	越秀區沿江東路407及 409號	100%	5,602	—	—	76,471	82,073	46
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	3,337	—	11,830	—	15,167	57
東風廣場	越秀區東風東路787號	100%	—	—	891	—	891	2
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	—	—	—	—	—	128
廣州主要已落成持作待售物業小計：			13,218	—	265,034	76,471	354,723	416
主要已落成持作待售物業總計：			107,481	569	376,706	76,471	561,227	1,260

企業管治及其他資料

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(分別為「**上市規則**」及「**聯交所**」)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(「**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。

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，亦顧及其他權益持有者利益之方式管理。

董事會已將本公司業務之日常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。

董事會現由十四名成員組成，其中七名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事。現有董事會組成呈現出性別、民族、專業背景及技能多元化之特點。

董事會每年至少舉行四次會議，會議日期於年度開始前預定。倘有需要，亦會舉行額外董事會會議。董事亦會藉向董事傳閱附帶理據說明材料(如有需要)之書面決議案參與省覽及批准本公司事宜。

企業管治及其他資料(續)

企業管治(續)

董事會(續)

本集團每月向全體董事提供本集團之最新管理資料，當中充分詳細地對本集團之表現、狀況、近期發展及前景作出均衡及易於理解之評估，以使董事瞭解本集團事務及促使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

於截至二零一六年一月三十一日止六個月及直至本報告日期，周福安先生為董事會主席，而林孝賢先生為本公司行政總裁。此分工確保主席管理董事會及行政總裁管理本公司業務之職責明確區分。主席與行政總裁之間職責的分工有明確界定。

董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載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操守守則(「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二零一六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。

購股權計劃

於二零一二年十二月十八日，股東批准採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)及終止本公司於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃(「二零零三年購股權計劃」)，致使將不會根據二零零三年購股權計劃授出更多購股權，惟於終止前授出之現有購股權將根據二零零三年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

於二零一六年一月三十一日，涉及合共536,205,994股相關股份之購股權尚未行使，其中根據二零零三年購股權計劃授出之購股權涉及80,479,564股相關股份，而根據二零一二年購股權計劃授出之購股權涉及455,726,430股相關股份。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

於截至二零一六年一月三十一日止六個月，根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃授出之購股權變動如下：

參與者 姓名或類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目				行使期	每股 行使價 (港元) (附註2)
		於二零一五年 八月一日	於期內 授出	於期內 失效	於二零一六年 一月三十一日		
董事							
周福安	12/6/2012	80,479,564	—	—	80,479,564	12/6/2012 — 11/6/2020	0.133
林孝賢	18/1/2013	160,959,129	—	—	160,959,129	18/1/2013 — 17/1/2023	0.228
鄭馨豪	18/1/2013	32,191,825	—	—	32,191,825	18/1/2013 — 17/1/2023	0.228
李子仁	18/1/2013	32,000,000	—	—	32,000,000	18/1/2013 — 17/1/2023	0.228
小計		305,630,518	—	—	305,630,518		
其他合資格參與者(合計)							
第一批	18/1/2013	210,575,476 (附註3)	—	—	210,575,476	18/1/2013 — 17/1/2023	0.228
第二批	26/7/2013	14,000,000	—	(3,000,000)	11,000,000	26/7/2013 — 25/7/2023	0.190
第三批	16/1/2015	9,000,000	—	—	9,000,000	16/1/2015 — 15/1/2025	0.160
小計		233,575,476	—	(3,000,000)	230,575,476		
總計		539,205,994	—	(3,000,000)	536,205,994		

附註：

- 購股權已於授出日期歸屬。
- 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。
- 於二零一三年一月十八日，林建岳博士(按香港證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)獲授予一份可認購合共16,095,912股本公司股份之購股權。

除上文所披露者外，於回顧期間，概無購股權根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之條款經已授出、行使、註銷或失效。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益

下列於二零一六年一月三十一日在任之本公司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須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之證券守則規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

(1) 本公司

(A) 於本公司每股面值0.10港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	股份數目	相關 股份數目 (附註1)	總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註2)
周福安	實益擁有人	無	80,479,564	80,479,564	0.50%
林孝賢	實益擁有人	無	160,959,129	160,959,129	0.99%
鄭馨豪	實益擁有人	無	32,191,825	32,191,825	0.20%
李子仁	實益擁有人	無	32,000,000	32,000,000	0.20%

附註:

1. 相關股份權益指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權中之權益。有關詳情載於本報告「購股權計劃」一節。
2. 該百分比乃根據於二零一六年一月三十一日之已發行股份總數(即16,197,692,086股股份)計算。

(B) 於本公司發行於二零一八年到期的6.875%優先票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
林建康	受控制公司擁有人	公司(附註)	人民幣23,600,000元

附註: 該等票據由大富控股有限公司持有,其全部已發行股本由林建康先生及其配偶實益擁有。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司最終控股公司

於豐德麗每股面值 0.50 港元之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	豐德麗股份數目	相關豐德麗股份數目	總計	佔已發行豐德麗股份總數之概約百分比 (附註1)
周福安	實益擁有人	無	6,216,060 (附註2)	6,216,060	0.50%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	12,432,121 (附註3)	15,226,564	1.22%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一六年一月三十一日之豐德麗已發行股份總數(即 1,243,212,165 股豐德麗股份)計算。
2. 豐德麗於二零一二年六月五日向周福安先生授予一份購股權，可於自二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間認購合共 6,216,060 股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份 0.92 港元。
3. 豐德麗於二零一三年一月十八日向林孝賢先生授予一份購股權，可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間認購合共 12,432,121 股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份 1.612 港元。

除上文所披露者外，於二零一六年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及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、登記於董事及主要行政人員登記冊中、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

於二零一六年一月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於以下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」)中擁有股份及相關股份之好倉5%或以上之權益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」)之法團或個人(不包括董事或本公司主要行政人員)(即上市規則主要股東之涵義)之詳情如下：

(A) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
主要股東				
豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註2)	51.08%
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註2)	51.08%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註2)	51.08%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註3)	51.08%
Merit Worth Limited(「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註4)	51.08%
凱德置地中國控股私人 有限公司(「凱德中國」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註5)	19.88%
CapitaLand LF(Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	3,220,000,000	19.88%
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註5)	19.88%
凱德房產開發有限公司 (「凱德房產」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註5)	19.88%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註5)	19.88%
Silver Glory Securities Limited(「SGS」)	實益擁有人	公司	3,889,038,698 (附註4)	24.01%
其他人士				
Third Avenue Management LLC	投資經理	公司	806,677,000 (附註6)	5.00%
Third Avenue Management LLC (代表 Whitman High Conviction Fund)	實益擁有人	公司	806,677,000 (附註6)	5.00%

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一六年一月三十一日之已發行股份總數(即16,197,692,086股股份)計算。
2. 該等於本公司之權益相當於由MWL(4,385,231,724股股份或全部已發行股份約27.07%)及SGS(3,889,038,698股股份或全部已發行股份約24.01%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗約41.92%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約51.84%權益則由麗新製衣擁有。因此，麗新發展及麗新製衣均被視為於豐德麗所持有之同一批8,274,270,422股股份中擁有權益。截至本報告日期，麗新發展約61.93%權益由麗新製衣擁有。
3. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約42.23%已發行股本之權益(不包括購股權)，而被視為於豐德麗持有之同一批8,274,270,422股股份中擁有權益。
4. SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。因此，MWL被視為於SGS持有之3,889,038,698股股份中擁有權益，而豐德麗被視為於MWL持有及視為持有之8,274,270,422股股份中擁有權益。
5. 此等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由凱德房產全資擁有，凱德房產則由凱德置地有限公司全資擁有。由於其於凱德置地有限公司已發行股本持有約40.77%權益，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman所持有之同一批3,220,000,000股股份中擁有權益。
6. 代表Whitman High Conviction Fund之Third Avenue Management LLC持有806,677,000股股份。截至本報告日期，Third Avenue Management LLC及Whitman High Conviction Fund的股權已增加至1,000,000,000股股份(約佔本公司已發行股本6.17%)。

(B) 於本公司相關股份之好倉

名稱	身份	相關股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人	16,095,912(附註2)	0.10%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一六年一月三十一日之已發行股份總數(即16,197,692,086股股份)計算。
2. 相關股份權益指於根據本公司購股權計劃向林建岳博士授予之購股權中擁有之權益，詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一六年一月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

企業管治及其他資料(續)

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。

根據上市規則第十三章第 13.21 段之披露事項

根據日期為二零一三年三月二十八日之兩份貸款融資協議(經修訂及重列)，本公司須促使林建岳博士、其家族成員及(其中包括)麗新製衣、麗新發展及豐德麗(統稱「**林氏家族持有人**」)於融資年期內任何時間合起來一直(直接或間接)為本公司股本投票權(包括投票選舉本公司之董事、管理人員或管治機構其他投票成員之權力)之實益擁有人或擁有有關股本投票權之實益權益，而該等股本投票權大於林氏家族持有人以外任何其他人士所持有者。

於二零一六年一月三十一日，此等貸款之未償還貸款結餘總額為約 2,288,786,000 港元，最後一筆分期還款於二零一六年三月到期。

董事資料之更新

根據上市規則第 13.51B(1) 條，自本公司 2014-2015 年報披露以來，董事資料之變更載列如下：

- (a) 羅健豪先生於二零一五年十一月三日獲委任為中國創意控股有限公司(「**中國創意**」)之獨立非執行董事。中國創意之已發行股份自二零一五年十一月十八日起於聯交所創業板上市及買賣。
- (b) 周福安先生財務匯報局理事會理事之委任於二零一五年十一月三十日屆滿。
- (c) 石禮謙先生於二零一六年三月十一日不再擔任帝盛酒店集團有限公司(「**帝盛**」)之獨立非執行董事。帝盛之股份已自二零一五年十月十六日收市起於聯交所除牌。
- (d) 本公司各獨立非執行董事(即古滿麟、林秉軍、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生)之年度董事袍金自二零一六年二月一日起已由 250,000 港元增加至 300,000 港元。

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

- (e) 本集團慣常於每年一月調整基本薪金及發放酌情花紅。周福安、林孝賢、鄭馨豪及李子仁諸位先生之基本薪金上調(幅度介乎4.0%至4.5%)，自二零一六年一月一日起生效。截至二零一六年及二零一五年一月三十一日止六個月之董事酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	以權益支付 購股權支出 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一六年一月三十一日止六個月					
<i>執行董事：</i>					
林建名	—	570	—	—	570
林建康	—	570	—	29	599
林孝賢	—	880	—	9	889
余寶珠	—	2,164	—	—	2,164
周福安	—	2,153	—	9	2,162
鄭馨豪	—	3,499	—	9	3,508
李子仁	—	804	—	9	813
	—	10,640	—	65	10,705
<i>非執行董事：</i>					
羅臻毓	—	—	—	—	—
曾文星	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事：</i>					
林秉軍	125	—	—	—	125
古滿麟	125	—	—	—	125
羅健豪	125	—	—	—	125
麥永森	125	—	—	—	125
石禮謙	125	—	—	—	125
	625	—	—	—	625
總計	625	10,640	—	65	11,330

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

(e) (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	以權益支付 購股權支出 千港元	退休金 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					
<i>執行董事：</i>					
林建名	—	570	—	—	570
林建康	—	570	—	29	599
林孝賢	—	843	—	9	852
余寶珠	—	2,185	—	—	2,185
周福安	—	2,333	—	9	2,342
鄭馨豪	—	3,604	—	9	3,613
劉樹仁(於二零一五年一月十七日辭任)	—	959	—	9	968
李子仁(於二零一五年一月十七日獲委任)	—	48	—	—	48
	—	11,112	—	65	11,177
<i>非執行董事：</i>					
羅臻毓	—	—	—	—	—
曾文星(於二零一四年十月一日獲委任)	—	—	—	—	—
廖茸桐(於二零一四年十月一日辭任)	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事：</i>					
林秉軍	125	—	—	—	125
古滿麟	125	—	—	—	125
羅健豪	125	—	—	—	125
麥永森	125	—	—	—	125
石禮謙	125	—	—	—	125
	625	—	—	—	625
總計	625	11,112	—	65	11,802

企業管治及其他資料(續)

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 聯絡投資者關係部。

企業管治及其他資料(續)

中期報告之審閱

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報告(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