



麗新發展

麗新發展有限公司
(股份代號：488)

中期報告

截至二零一六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，*GBS* (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

中國銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

星展銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行

大華銀行

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

	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	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	1,027,893	923,899
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	(230,839)	18,675
期間其他全面開支	(338,772)	(54,883)
期間全面收益總額	689,121	869,016
應佔：		
本公司擁有人	674,353	853,499
非控股權益	14,768	15,517
	689,121	869,016

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	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		31,136,506	29,518,375
流動資產			
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		2,267,749	2,088,503
流動負債			
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		1,887,460	1,592,678
流動資產淨值		380,289	495,825
資產總值減流動負債		31,516,795	30,014,200
非流動負債			
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	12(b)	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		7,430,767	6,910,626
		24,086,028	23,103,574
權益			
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		23,656,174	22,662,543
		429,854	441,031
		24,086,028	23,103,574

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											非控股 權益	總計
	股本	投資 重估儲備	購股權 儲備	對沖儲備	資本 削減儲備	一般儲備	其他儲備	法定儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利	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	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)	3,135,561	1,117,849	65,172	(963)	4,692	646,700	263,684	24,518	22,373	17,382,957	22,662,543	441,031	23,103,574
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,013,125	1,013,125	14,768	1,027,893
期間其他全面收益：													
可供出售財務資產之 公平值變動	—	(15,414)	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,414)	—	(15,414)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(92,519)	—	(92,519)	—	(92,519)
應佔聯營公司之 其他全面(開支)/收益	—	(10,440)	—	65	—	—	—	—	(220,464)	—	(230,839)	—	(230,839)
期間全面(開支)/收益總額	—	(25,854)	—	65	—	—	—	—	(312,983)	1,013,125	674,353	14,768	689,121
二零一五年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(50,236)	(50,236)	—	(50,236)
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	—	—	—	(10,939)	2,887	—	(2,850)	(10,902)	—	(10,902)
供股所得款項淨額(附註10)	—	—	—	—	—	—	378,408	—	—	—	378,408	—	378,408
附屬公司之非控股 股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	35,060	35,060
代替現金股息所發行之股份*	2,008	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,008	—	2,008
已付一間附屬公司非控股股東 之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(61,005)	(61,005)
於二零一六年一月三十一日 (未經審核)	3,137,569	1,091,995	65,172	(898)	4,692	646,700	631,153	27,405	(290,610)	18,342,996	23,656,174	429,854	24,086,028

* 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以現金支付截至二零一五年七月三十一日止年度之末期股息每股0.0025港元(「二零一五年末期股息」)，並提供以股代息的選擇(「二零一五年以股代息計劃」)。截至二零一六年一月三十一日止六個月內，本公司按每股0.116港元之視作價格向根據二零一五年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17,308,363股列作繳足之新股份，以支付2,008,000港元之二零一五年末期股息。餘下48,228,000港元之二零一五年末期股息以現金支付。

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											非控股權益	總計
	股本	投資重估儲備	購股權儲備	對沖儲備	資本削減儲備	一般儲備	其他儲備	法定儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	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	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	15,429,660 [#]	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
二零一四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(50,157)	(50,157)	—	(50,157)
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	175	—	—	—	(6,960)	20,469	—	(20,411)	(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)
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」)，並提供以股代息的選擇(「二零一四年以股代息計劃」)。截至二零一五年一月三十一日止六個月內，本公司按每股0.177港元之視作價格向根據二零一四年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。

保留溢利已根據本期間之呈列就建議二零一四年末期股息作出調整。

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(所用)／所得之現金流量淨額	(337,819)	182,352
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(210,895)	(1,518,346)
投資物業之添置	(285,243)	(1,358,553)
收購可供出售財務資產	(24,408)	(7,919)
墊款予聯營公司	(15,171)	(2,665)
墊款予合營公司	(15,000)	(60,017)
來自一間合營公司之還款	75	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	97,149	22,149
已抵押銀行結餘及定期存款之減少／(增加)	23,703	(29,078)
其他	(4,462)	6,729
投資活動所用之現金流量淨額	(434,252)	(2,387,700)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	2,096,500	1,885,620
償還銀行貸款	(1,032,642)	(105,252)
銀行融資費用	(71,910)	(28,051)
已付股息	(48,228)	(44,557)
已付一間附屬公司非控股股東之股息	(61,005)	(41,468)
供股所得款項淨額	378,408	—
非控股股東出資	35,060	8,100
融資活動所得之現金流量淨額	1,296,183	1,674,392
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	524,112	(530,956)
期初之現金及現金等值項目	1,068,038	1,671,478
匯率變動之影響	(5,277)	(676)
期終之現金及現金等值項目	1,586,873	1,139,846
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	1,005,465	601,793
定期存款	581,408	538,053
	1,586,873	1,139,846

簡明綜合中期財務報表附註

二零一六年一月三十一日

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。

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比較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)												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	386,458	179,681	358,068	307,239	201,620	186,686	134,825	102,800	27,800	25,030	(19,563)	(17,742)	1,089,208	783,694
分類業績	109,498	53,290	285,014	240,113	39,619	35,838	(6,581)	2,245	(4,557)	(5,562)	—	—	422,993	325,924
銀行存款利息收入														
— 未分配														1,260
未分配收入														20,266
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														
— 未分配													8,663	(9,475)
應佔合營公司之溢利	(971)	(219)	740,870	103,524	—	—	—	—	—	—	—	—	739,899	103,305
除稅前溢利													1,065,711	964,505
稅項													(37,818)	(40,606)
期間溢利													1,027,893	923,899

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一六年一月三十一日

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	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)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
	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
分類資產	1,716,567	1,349,283	15,468,736	15,367,059	2,776,587	2,503,471	409,150	381,659	140,137	135,991	20,511,177	19,737,463
聯營公司權益	8,185	7,114	—	—	—	—	34,223	21,669	—	—	42,408	28,783
聯營公司權益 — 未分配											3,668,344	3,901,526
合營公司權益	958,540	948,346	5,730,243	4,989,447	—	—	—	—	—	—	6,688,783	5,937,793
未分配資產											2,493,543	2,001,313
資產總值											33,404,255	31,606,878
分類負債	51,115	99,813	186,520	184,020	157,216	122,509	25,553	20,976	7,076	8,344	427,480	435,662
銀行貸款											5,136,614	4,283,202
有擔保票據											2,715,201	2,703,324
其他未分配負債											1,038,932	1,081,116
負債總值											9,318,227	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)	二零一五年 (未經審核)
	千港元	千港元
折舊 [#]	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)

[#] 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)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一六年一月三十一日

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
	33,699	37,238
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	—
	1,347	—
本期間稅項支出	37,818	40,606

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一六年一月三十一日

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	(4)	(47)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	1,013,121	908,335
	千股	千股 (經調整)
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	20,709,955	20,677,241
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	19,274	87,379
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	20,729,229	20,764,620

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)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一六年一月三十一日

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
	19,874	11,106
其他應收款項	158,084	50,112
已付按金及預付款項	88,451	114,454
	266,409	175,672

- (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
	19,312	12,570
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
	390,576	409,301

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一六年一月三十一日

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配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(估計所得款項總淨額約為912,000,000港元)其後於二零一六年二月五日完成(「完成」)。

直至二零一六年一月三十一日，供股所得款項約為378,408,000港元，並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. 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
已訂約但未撥備		
購買物業、廠房及設備	24,844	27,974
發展及經營一個酒店項目	185,125	375,123
添置投資物業	7,946	7,698
	217,915	410,795

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
已訂約但未撥備	11,427	13,926

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一六年一月三十一日

12. 或然負債

於報告期末，除於簡明綜合中期財務報表其他部份披露者外，本集團尚有以下或然負債：

(a) 未有在簡明綜合中期財務報表內作出撥備之或然負債：

	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
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	806,500	703,000

(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之稅率及監管中國所得稅及土地增值稅之法例計算。

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。

經考慮麗豐於二零一六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內)及現行稅率以及監管中國所得稅及土地增值稅之法例後，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(二零一五年七月三十一日：1,350,000,000港元)。

經考慮麗豐稅項賠償保證契據內，麗豐持有之物業權益於二零一六年一月三十一日及二零一五年七月三十一日之計劃及狀況及現行稅率以及監管中國所得稅及土地增值稅之法例後，本集團錄得稅項賠償保證撥備總額約729,387,000港元。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一六年一月三十一日

13. 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	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
來自聯營公司豐德麗控股有限公司(「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)	5,711	5,757
應佔按成本基準之公司薪金分配至下列公司：		
— 麗新製衣	4,612	3,634
— 豐德麗集團	25,573	23,779
應佔按成本基準之行政開支分配至下列公司：		
— 麗新製衣	959	1,447
— 豐德麗集團	3,149	4,603
向下列公司支付租金開支及樓宇管理費		
— 麗新製衣一間聯營公司 (附註)	1,047	976
— 豐德麗集團 (附註)	35	—
應佔按成本基準自下列公司所分配之公司薪金：		
— 麗新製衣	2,972	2,743
— 豐德麗集團	2,870	2,359
應佔按成本基準自下列公司所分配之行政開支：		
— 麗新製衣	1	12
— 豐德麗集團	337	186

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	17,852	16,969
離職後福利	131	130
支付主要管理人員之報酬總額	17,983	17,099

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一六年一月三十一日

14. 財務工具公平值等級

公平值須予披露之財務工具

除公平值(公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之擔保票據於二零一六年一月三十一日之收市價釐定)合計約2,740,300,000港元(二零一五年七月三十一日:2,747,300,000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

	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
於二零一六年一月三十一日				
可供出售財務資產,按公平值	—	150,177	1,061,050	1,211,227
按公平值計入損益之股本投資	3,238	—	—	3,238
	3,238	150,177	1,061,050	1,214,465
於二零一五年七月三十一日				
可供出售財務資產,按公平值	—	151,215	1,051,018	1,202,233
按公平值計入損益之股本投資	5,574	—	—	5,574
	5,574	151,215	1,051,018	1,207,807

期內級別三公平值計量變動如下:

	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
可供出售財務資產,按公平值		
於期初	1,051,018	1,115,780
其他全面收益中確認之收益/(虧損)總額	10,032	(3,367)
於期末	1,061,050	1,112,413

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一六年一月三十一日

14. 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。

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零一六年一月三十一日

估值技術	不可觀察輸入數據		不可觀察輸入數據與公平值之關係
收入資本化法	每平方呎每月平均市場租金	111 港元	市場租金越高，公平值越高
	資本化比率	3.1%	資本化比率越高，公平值越低

二零一五年七月三十一日

估值技術	不可觀察輸入數據		不可觀察輸入數據與公平值之關係
收入資本化法	每平方呎每月平均市場租金	107 港元	市場租金越高，公平值越高
	資本化比率	3.0%	資本化比率越高，公平值越低

15. 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，此呈報將更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**」)。於本報告日期，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。

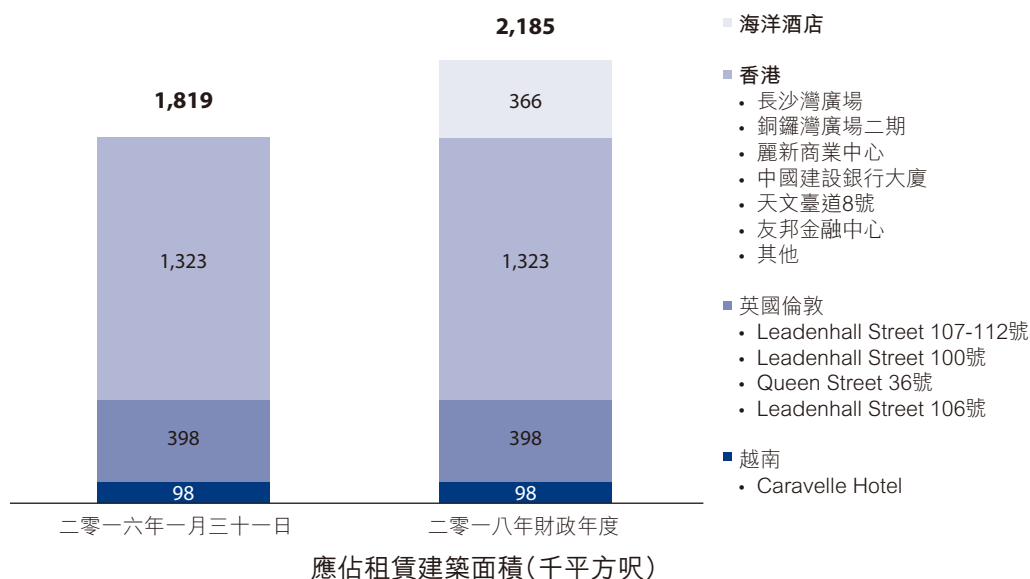
管理層相信為本集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。自二零一二年重新調整策略後，本集團已完成一系列企業活動作為部份新策略，以改善資金來源、執行能力及與麗新集團之整體協調工作。下表載列本集團於實施全新租賃重點策略後承接之項目：

日期	承接項目	總建築面積 (平方呎)	用途	預期竣工日期
香港				
發展物業				
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 (「 海洋酒店 」)	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
英國倫敦				
投資物業				
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

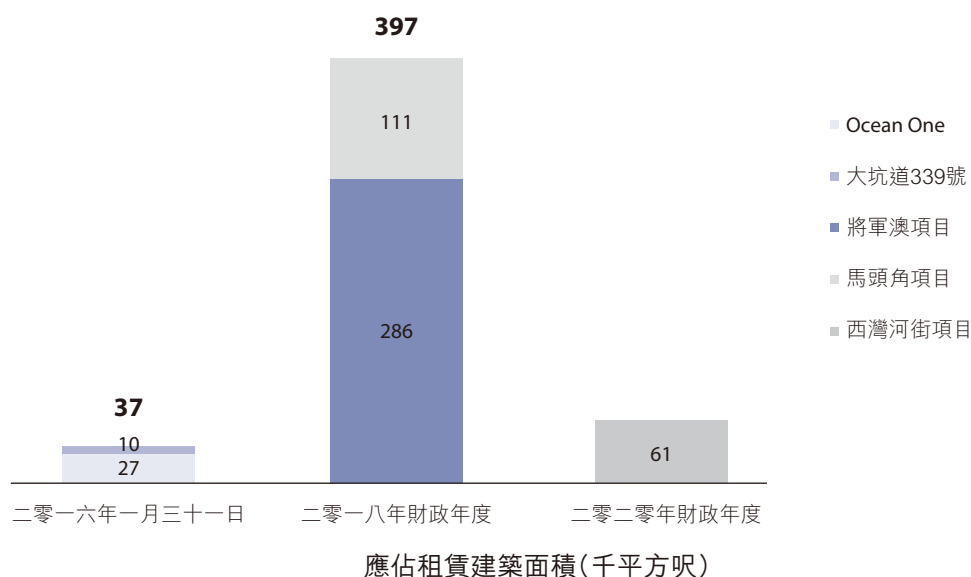
管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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：



管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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			百分比 變動
	二零一六年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)	差額 (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%
總計	1,082.9	777.6	305.3	39.3%

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)
不計及投資物業重估收益之除稅後溢利淨額	199.7	92.8

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。

管理層討論及分析(續)

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 ¹	485	1,172	64	—	—	1,721	1,027
已落成酒店物業	—	—	—	—	98	98	—
發展中物業 ²	74	—	—	385	366	825	196
已落成待售物業	27	—	—	10	—	37	11
本集團主要物業之應佔總建築面積	586	1,172	64	395	464	2,681	1,234

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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

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			
	二零一六年	二零一五年	百分比	期末
	百萬港元	百萬港元	變動	出租率(%)
香港				
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	
英國倫敦				
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	
總計：	350.3	299.9	16.8	
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)	55.0	57.1	-3.7	97.4
天文臺道8號**(50%基準)	8.6	—	不適用	68.4

* 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營項目，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)。

** 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。

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 應佔建築面積 (百萬港元) (平方呎)	本集團權益	營業額 應佔建築面積 (百萬港元) (平方呎)
香港				
長沙灣廣場	100%		100%	
商業		81.8	78.7	233,807
辦公室		59.9	58.7	409,896
停車位		8.4	8.8	不適用
小計：		150.1	146.2	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%		100%	
商業		59.8	53.0	109,770
辦公室		26.1	26.4	96,268
停車位		2.4	2.3	不適用
小計：		88.3	81.7	206,038
麗新商業中心	100%		100%	
商業		17.3	16.8	95,063
辦公室		4.0	3.7	74,181
停車位		8.3	7.2	不適用
小計：		29.6	27.7	169,244
其他		5.6	5.8	59,302*
小計：		273.6	261.4	1,078,287*
英國倫敦				
Queen Street 36 號	100%		100%	
辦公室		13.4	11.2	60,816
Leadenhall Street 107-112 號	100%		100%	
辦公室		26.2	24.1	146,606
Leadenhall Street 100 號	100%		100%	
辦公室		36.5	3.2	177,700
Leadenhall Street 106 號	100%		100%	
辦公室		0.6	—	—
小計：		76.7	38.5	385,122
總計：		350.3	299.9	1,463,409*
合營公司項目				
香港				
中國建設銀行大廈*(50%基準)	50%		50%	
辦公室		55.0	57.1	114,555**
天文臺道8號#(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。

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)。

** 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。

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，於本報告日期，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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

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²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^{1/2} 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^{1/2} 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²、Beefbar及好酒好祭。

管理層討論及分析(續)

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的客房。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	二零一五年
	(百萬港元)	(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

管理層討論及分析(續)

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，作為本集團取得銀行融資額之抵押。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銀行融資額之抵押。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。

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12。

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	233,807	409,896	—	643,703	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	109,770	96,268	—	206,038	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	95,063	74,181	—	169,244	538
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
天文臺道8號	香港九龍尖沙咀天文臺道 2、4、6、8、10及12號 (內地段第11231號)	50%	該物業地契年期自 二零一四年一月十日 起計，為期五十年	46,064	36,522	—	82,586	30
偉倫中心第二期 (20樓及27樓及2樓 17、18及59號停車位)	香港新界葵涌大連排道192至 200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	—	—	47,932	47,932	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 (10樓A及B單位及地下 第1、2、13及14號停 車位)	香港新界荃灣 柴灣角街30至32號 京華工廠貨倉大廈	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
聯發隆工業大廈 (4樓)	香港柴灣祥利街19號 聯發隆工業大廈	100%	該物業地契年期 自一九六三年十一月四日起計， 為期七十五年， 可續期七十五年	—	—	4,290	4,290	—
香港租賃物業小計：				484,704	774,318	63,592	1,322,614	1,012

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 EC3 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1)	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號	100%	該物業屬永久業權	—	177,700	—	177,700	15
倫敦 Queen Street 36 號 (附註1)	英國倫敦 EC4 Queen Street 36 號	100%	該物業屬永久業權	—	60,816	—	60,816	—
倫敦 Leadenhall Street 106 號 (附註2)	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106 號	100%	該物業屬永久業權	—	12,687	—	12,687	—
海外租賃物業小計：				—	397,809	—	397,809	15
已落成租賃物業總計：				484,704	1,172,127	63,592	1,720,423	1,027

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	
Caravelle 酒店	越南胡志明市 19 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	57,238	—	229,209	286,447	150
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20-32號及 炮仗街93號	主要結構工程進行中	100%	12,599	二零一八年 第一季度	16,882	—	94,486	111,368	22
香港筲箕灣西灣河街	土地勘測工程進行中	100%	7,642	二零一九年 第四季度	—	—	61,139	61,139	8
發展中物業總計：					74,120	366,000	384,834	824,954	196

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%	27,306	—	27,306	7
大坑道339號	香港大坑道335-339號	100%	—	9,571	9,571	4
待售落成物業總計：			27,306	9,571	36,877	11

根據上市規則第十三章第 13.21 段作出之披露

於二零一四年八月，本集團訂立一項貸款協議，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。根據貸款協議，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。

於二零一六年一月三十一日，上述貸款之未償還貸款結餘約為 507,700,000 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

於二零一六年一月三十一日，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，聯屬公司於二零一六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	2,847,981
發展中物業	1,468,837
在建中投資物業	3,567,323
投資物業	19,550,712
電影版權	23,630
電影產品	80,859
音樂版權	12,537
商譽	137,521
其他無形資產	34,914
聯營公司權益	45,749
合營公司權益	1,151,637
可供出售投資	136,564
按金、預付款項及其他應收款項	356,819
遞延稅項資產	9,301
遞延租金福利	88,099
已抵押銀行結餘	267,673
應收股東款項	10,612
流動資產淨值	2,218,596
資產總值減流動負債	32,009,304
非流動負債	
已收長期按金	165,739
長期貸款	2,975,043
可換股票據	158,714
定息優先票據	2,105,311
有擔保票據	754,645
衍生財務工具	253,269
遞延稅項負債	2,750,227
遞延收入	42,872
應付股東款項	4,967,358
	14,173,178
	17,836,186
股本及儲備	
已發行股本	643,917
股份溢價賬	4,230,797
繳入盈餘	891,289
投資重估儲備	17,778
購股權儲備	15,293
對沖儲備	(2,071)
匯兌儲備	(426,017)
法定儲備	66,937
其他儲備	653,220
累積溢利	4,117,839
	10,208,982
非控股權益	7,627,204
	17,836,186

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(「**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。

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、本公司及其附屬公司(「**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

截至二零一六年一月三十一日止六個月內及截至本報告日期，林建岳博士(執行董事)為本公司之主席而周福安先生(執行董事)及劉樹仁先生(執行董事)分別為本公司之副主席及行政總裁。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。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益

於二零一六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	21,461,617 (附註1)	無	20,472,966,134 (附註1)	20,062,893 (附註3)	20,514,490,644	68.02%
周福安	實益擁有人	無	無	無	200,628,932 (附註3)	200,628,932	0.67%
劉樹仁	實益擁有人	13,174,999 (附註1)	無	無	100,314,466 (附註3)	113,489,465	0.38%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	200,628,932 (附註3)	200,628,932	0.67%
余寶珠(附註2)	實益擁有人	1,345,974 (附註1)	無	無	無	1,345,974	0.01%

附註：

- (1) 該等股份包括於二零一六年一月十八日根據本公司每持有兩股現有股份獲配一股之基準的供股(「供股」)暫定配發之供股股份。

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20,472,966,134股股份，包括10,425,699,353股股份*、已承諾5,212,849,676股供股股份及由麗新製衣包銷之4,834,417,105股供股股份，佔本公司經供股擴大已發行股本約67.88%。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42.33%權益，故被視為於該等相同之20,472,966,134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12.63%及約29.70%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為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及欣楚持有之該等10,425,699,353股股份。

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，佔本公司經供股擴大已發行股本約 0.66%。
- (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(「舊購股權計劃」)。儘管新購股權計劃於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上獲本公司股東採納後，舊購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日當新購股權計劃生效時終止，但本公司曾根據舊購股權計劃向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生及林孝賢先生授出購股權並仍可行使，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3)	801,931,620	42.33%
周福安	實益擁有人	無	無	7,292,000 (附註2)	8,012,111 (附註3)	15,304,111	0.81%
林孝賢	實益擁有人	60,623,968	無	無	18,762,111 (附註3)	79,386,079	4.19%
林建名	實益擁有人	5,008,263	無	無	無	5,008,263	0.26%
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 29.70%)中擁有權益。
- (2) 該等股份由周福安先生全資擁有之公司 The Orchid Growers Association Limited 持有。
- (3) 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(「舊購股權計劃」)。儘管新購股權計劃於二零一五年十二月十一日之股東週年大會上獲麗新製衣股東採納後，舊購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日當新購股權計劃生效時終止，但麗新製衣曾根據舊購股權計劃向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生授出購股權並仍可行使。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，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	供股前 購股權包含之 相關股份數目	供股後 購股權包含之 相關股份數目	購股權期間	供股前之 認購價	供股後之 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20,472,966,134股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約67.88%，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42.33%及68.02%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(「舊購股權計劃」)。儘管新購股權計劃於二零一五年十二月十一日之股東週年大會上獲豐德麗股東採納後，舊購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日當新購股權計劃生效時終止，但豐德麗曾根據舊購股權計劃向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生授出購股權並仍可行使，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	51.18%
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	417,658	無	無	48,287,738 (附註2)	48,705,396	0.30%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	160,959,129 (附註2)	160,959,129	0.99%

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51.08%)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，但麗豐曾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	1,264,012,837 (附註1)	218,340,611 (附註2)	1,482,353,448	69.40%

附註：

- (1) 於二零一六年一月三十一日，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59.18%。豐德麗約41.92%權益由本公司擁有，而本公司約67.88%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12.63%及約29.70%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1,264,012,837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根據日期為二零一五年四月十七日之認購協議向Perfect Sky發行之可換股票據所涉及之218,340,611股寰亞傳媒相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一六年一月三十一日，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

於二零一六年一月三十一日，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	20,472,966,134	67.88%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	個人及公司	20,514,490,644	68.02%

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 20,472,966,134 股股份，佔本公司已發行股本約 67.88%。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 42.33% 權益，故被視為於該等相同之 20,472,966,134 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，於二零一六年一月三十一日，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。

購股權計劃

於二零一五年十二月十一日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)。本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃(「舊購股權計劃」)已於二零一五年十二月二十三日(「生效日期」)當新購股權計劃生效時終止。再無購股權將根據舊購股權計劃而獲授出，但於終止前授出之有效購股權將根據舊購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

新購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見新購股權計劃)授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司(定義見新購股權計劃)之業績目標以吸引及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。除另行註銷或修訂者外，新購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

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內，有 15,000,000 份購股權根據新購股權計劃授予合資格僱員。除此之外，根據購股權計劃之條款，於截至二零一六年一月三十一日止六個月內，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
	於二零一五年 八月一日 尚未行使	於二零一六年 一月三十一日 尚未行使			
董事					
林建岳	20,062,893	20,062,893 (附註)	18/01/2013	18/01/2013- 17/01/2023	0.335 (附註)
周福安	200,628,932	200,628,932 (附註)	05/06/2012	05/06/2012- 04/06/2022	0.112 (附註)
劉樹仁	100,314,466	100,314,466 (附註)	18/01/2013	18/01/2013- 17/01/2023	0.335 (附註)
林孝賢	200,628,932	200,628,932 (附註)	18/01/2013	18/01/2013- 17/01/2023	0.335 (附註)
其他僱員(合計)	177,188,680	177,188,680 (附註)	18/01/2013	18/01/2013- 17/01/2023	0.335 (附註)
其他僱員(合計)	4,000,000	4,000,000 (附註)	26/07/2013	26/07/2013- 25/07/2023	0.235 (附註)
其他僱員(合計)	11,000,000	11,000,000 (附註)	21/01/2015	21/01/2015 - 20/01/2025	0.174 (附註)
其他僱員(合計)	—	15,000,000	22/01/2016	22/01/2016 - 21/01/2026	0.094
總數：	713,823,903	728,823,903			

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

附註：

於二零一六年二月十七日，尚未行使之舊購股權計劃發出之購股權行使價以及其有權認購之股份數目已隨著供股完成後，按以下方式予以調整：

參與者姓名 及類別	包括於 供股前購股權之 相關股份數目	供股前之 每股行使價 港元	包括於 供股後購股權 經調整之 相關股份數目	供股後之 經調整之 每股購股權 行使價 港元
董事				
林建岳	20,062,893	0.335	20,865,408	0.322
周福安	200,628,932	0.112	208,654,089	0.107
劉樹仁	100,314,466	0.335	104,327,044	0.322
林孝賢	200,628,932	0.335	208,654,089	0.322
其他僱員合計	177,188,680	0.335	184,276,227	0.322
其他僱員合計	4,000,000	0.235	4,160,000	0.225
其他僱員合計	11,000,000	0.174	11,440,000	0.167
總計	713,823,903		742,376,857	

上述調整符合主板上市規則第 17.03(13) 條及聯交所於二零零五年九月五日所頒佈之補充指引之規定。

毋須對根據新購股權計劃授出之購股權作出調整。

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。

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司於二零一四至二零一五年年報作出披露以來董事及主要行政人員之資料變動如下：

- (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、劉樹仁先生及林孝賢先生之基本薪金上調(幅度介乎3.0%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	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				
執行董事：				
林建岳(主席)	—	9,541	9	9,550
周福安(副主席)	—	4,305	9	4,314
劉樹仁(行政總裁)	—	2,415	104	2,519
林孝賢	—	966	9	975
	—	17,227	131	17,358
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	17,227	131	17,983

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				
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

(2) 林建岳博士再獲委任為香港旅遊發展局主席，任期自二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日止，為期三年。

(3) 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。

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。

企業管治及其他資料(續)

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。

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，二零一六年三月二十三日