



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

截至二零一五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

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

1125/1,000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」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同去年同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一五年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
營業額	3	538,055	590,180
銷售成本		(217,424)	(256,922)
毛利		320,631	333,258
其他收入及收益		76,468	100,202
銷售及市場推廣費用		(24,280)	(23,811)
行政費用		(142,702)	(159,219)
其他經營費用淨額		(72,888)	(31,362)
貨幣掉期公平值虧損		(112,721)	—
投資物業公平值增值		236,688	598,714
經營溢利	4	281,196	817,782
融資成本	5	(100,807)	(191,050)
應佔合營公司溢利		148,651	75,607
除稅前溢利		329,040	702,339
稅項	6	(144,181)	(194,326)
本期間溢利		184,859	508,013
歸屬：			
本公司擁有人		184,256	501,697
非控制性權益		603	6,316
		184,859	508,013
本公司擁有人應佔每股盈利：	7		
基本		0.011 港元	0.031 港元
攤薄		0.011 港元	0.031 港元

簡明綜合全面收益表

截至二零一五年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	184,859	508,013
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撥回／(減值)	(267)	6,599
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	70,996	171,791
出售一間附屬公司時解除之匯兌波動儲備	—	(1,439)
應佔合營公司之其他全面收益	3,168	6,324
現金流量對沖之收益淨額	—	63,979
	73,897	247,254
本期間全面收益總額	258,756	755,267
歸屬：		
本公司擁有人	257,717	745,117
非控制性權益	1,039	10,150
	258,756	755,267

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年一月三十一日

	附註	二零一五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,196,127	1,499,769
預付地租		5,283	5,354
投資物業		14,110,106	13,479,025
發展中物業		875,818	662,386
於合營公司之投資		743,259	590,758
購買土地使用權之按金		728,811	89,765
商譽		—	426
非流動資產總值		17,659,404	16,327,483
流動資產			
發展中物業		665,316	572,906
落成待售物業		1,019,060	1,157,773
應收賬款、按金及預付款項	8	197,287	174,641
預付稅項		43,372	43,250
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		939,136	490,690
現金及現金等值項目		1,032,792	2,072,368
		3,896,963	4,511,628
分類為持作出售之資產	9	269,053	—
流動資產總值		4,166,016	4,511,628
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	641,714	580,273
已收按金及遞延收入		363,678	218,974
已抵押計息銀行貸款		944,381	708,382
來自一合營公司貸款		167,993	—
應付稅項		183,123	166,660
流動負債總值		2,300,889	1,674,289
流動資產淨值		1,865,127	2,837,339
資產總值減流動負債		19,524,531	19,164,822
非流動負債			
已收長期按金		88,439	92,564
已抵押計息銀行貸款		1,588,941	1,604,858
來自一前主要股東墊款		58,992	58,688
來自一同系附屬公司貸款		162,901	152,760
定息優先票據	11	2,247,948	2,232,738
衍生金融工具		137,883	25,162
遞延稅項負債		2,294,334	2,203,747
非流動負債總值		6,579,438	6,370,517
		12,945,093	12,794,305

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一五年一月三十一日

	二零一五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	1,612,968	1,610,190
儲備	11,252,023	11,053,244
	12,864,991	12,663,434
非控制性權益	80,102	130,871
	12,945,093	12,794,305

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控制性 權益 千港元	總計 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資產重估 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	對沖 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	資本 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	保留 盈利 千港元	擬派末期 股息 千港元	小計 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	4,523,464	49,916	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):													
在建中投資物業減值	—	—	(264)	—	—	—	—	—	—	—	(264)	(3)	(267)
換算為呈列貨幣產生之 匯兌差額	—	—	—	—	—	70,557	—	—	—	—	70,557	439	70,996
應佔合營公司之 其他全面收益	—	—	—	—	—	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
向一名非控制性股東收購 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)	—	—	—	—
已付二零一四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(49,916)	(49,916)	—	(49,916)
代替現金股息所發行之股份**	2,778	1,605	—	—	—	—	—	—	—	—	4,383	—	4,383
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

* 該等儲備賬目包括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)。

** 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(「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。

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一五年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控制性 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	擬派末期 股息	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一三年七月三十一日及 二零一三年八月一日 (經審核)	1,609,591	4,065,862	56,925	30,188	(59,761)	1,995,222	25,974	133,360	3,513,185	48,288	11,418,834	693,016	12,111,850
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	501,697	—	501,697	6,316	508,013
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撥回 換算為呈列貨幣產生之 匯兌差額	—	—	6,533	—	—	—	—	—	—	—	6,533	66	6,599
出售一間附屬公司時解除之 儲備	—	—	—	—	—	168,023	—	—	—	—	168,023	3,768	171,791
應佔合營公司之 其他全面收益	—	—	—	—	—	(1,439)	—	—	—	—	(1,439)	—	(1,439)
現金流量對沖之收益淨額	—	—	—	—	63,979	—	—	—	—	—	63,979	—	63,979
本期間扣除稅項後之 全面收益總額	—	—	6,533	—	63,979	172,908	—	—	501,697	—	745,117	10,150	755,267
向非控制性股東收購 附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	133,845	—	—	—	133,845	(541,968)	(408,123)
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(511)	—	—	—	—	511	—	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	24,078	(24,078)	—	—	—	—
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	2,379	(2,379)	—	—	—	—
已付二零一三年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(48,288)	(48,288)	—	(48,288)
代替現金股息所發行之股份	599	620	—	—	—	—	—	—	—	—	1,219	—	1,219
於二零一四年一月三十一日 (未經審核)	1,610,190	4,066,482	63,458	29,677	4,218	2,168,130	159,819	159,817	3,988,936	—	12,250,727	161,198	12,411,925

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
經營活動所產生／(使用)之現金流量淨額	(464,199)	92,581
投資活動之現金流量		
已收利息	13,133	15,507
購買物業、廠房及設備項目	(12,206)	(40,616)
添置投資物業	(270,745)	(75,138)
給予合營公司貸款墊款	(667)	(465)
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘減少／(增加)	(448,446)	27,856
出售一間附屬公司	—	8,845
購買土地使用權按金增加	—	(333,540)
投資活動所使用之現金流量淨額	(718,931)	(397,551)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款(扣除直接成本)	242,628	—
償還銀行貸款	(42,827)	(153,219)
來自一同系附屬公司貸款	9,359	72,682
來自一合營公司貸款	167,993	—
已付利息及銀行融資費用	(140,294)	(206,891)
已付股息	(45,533)	(47,069)
收購非控制性權益	(55,326)	(404,945)
融資活動所產生／(使用)之現金流量淨額	136,000	(739,442)
現金及現金等值項目減少淨額	(1,047,130)	(1,044,412)
期初之現金及現金等值項目	2,072,368	3,608,327
匯率變動之影響淨額	7,554	25,909
期末之現金及現金等值項目	1,032,792	2,589,824
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	587,400	951,953
無抵押及無限制定期存款	445,392	1,637,871
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	1,032,792	2,589,824

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零一五年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)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，與本集團截至二零一四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二零一四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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	231,018	307,006	307,037	283,174	538,055	590,180
其他收益	1,467	99	57,788	62,925	59,255	63,024
總計	232,485	307,105	364,825	346,099	597,310	653,204
分部業績	62,137	89,618	397,701	739,291	459,838	828,909
銀行存款利息收入					13,133	15,507
未分配收益					4,080	21,671
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)	—
未分配支出淨額					(49,660)	(48,305)
經營溢利					281,196	817,782
融資成本					(100,807)	(191,050)
應佔合營公司溢利	148,651	75,607	—	—	148,651	75,607
除稅前溢利					329,040	702,339
稅項					(144,181)	(194,326)
本期間溢利					184,859	508,013
其他分部資料：						
投資物業公平值增值	—	—	236,688	598,714	236,688	598,714
在建中投資物業減值撥回／(減值)*	—	—	(356)	8,799	(356)	8,799
處置物業、廠房及設備項目虧損	72	—	—	143	72	143

* 在建中投資物業減值356,000港元(截至二零一四年一月三十一日止六個月：減值撥回8,799,000港元)已於期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	
	二零一五年 一月三十一日 (未經審核)	二零一四年 七月三十一日 (經審核)	二零一五年 一月三十一日 (未經審核)	二零一四年 七月三十一日 (經審核)	二零一五年 一月三十一日 (未經審核)	二零一四年 七月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產/負債：						
分部資產	3,377,225	2,464,699	15,304,054	14,966,049	18,681,279	17,430,748
於合營公司之投資	743,259	590,758	—	—	743,259	590,758
未分配資產					2,131,829	2,817,605
分類為持作出售之資產					269,053	—
資產總值					21,825,420	20,839,111
分部負債	609,305	445,957	342,472	309,129	951,777	755,086
未分配負債					7,928,550	7,289,720
負債總值					8,880,327	8,044,806

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
銷售已落成物業之成本	136,329	184,182
有關租金收入之支出	81,095	72,740
折舊*	37,420	35,776
匯兌差異淨額**	6,861	(8,844)
出售一間附屬公司之收益**	—	(6,672)
處置物業、廠房及設備項目虧損**	72	143
預付地租攤銷	98	98
分類為持作出售之資產減值**	33,474	—

* 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出31,528,000港元(截至二零一四年一月三十一日止六個月：30,460,000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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	59,943	67,273
須於五年後償還之銀行貸款	6,610	—
二零零七年票據(定義及披露見附註11)	—	65,755
二零一三年票據(定義及披露見附註11)	71,324	71,844
來自一合營公司貸款	3,035	—
攤銷：		
銀行貸款	7,385	7,358
二零零七年票據	—	4,186
二零一三年票據	3,496	3,255
銀行融資費用及直接成本	12,366	13,381
	164,159	233,052
減：撥充發展中物業成本	(22,839)	(22,490)
撥充在建中投資物業成本	(36,568)	(9,502)
撥充在建工程成本	(3,945)	(10,010)
	(63,352)	(42,002)
融資成本總值	100,807	191,050

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(截至二零一四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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
本期間—中國內地		
企業所得稅	38,105	26,424
土地增值稅	26,558	27,978
遞延	79,518	164,226
稅項賠償保證	—	(24,302)
本期間稅項開支總值	144,181	194,326

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。根據上述賠償保證，本公司截至二零一四年一月三十一日止六個月應收款項為24,302,000港元。

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184,256,000港元(截至二零一四年一月三十一日止六個月：501,697,000港元)及期內已發行普通股加權平均數16,102,201,162股(截至二零一四年一月三十一日止六個月：16,096,400,970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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (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	184,256	501,697
	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	16,102,201,162	16,096,400,970
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	16,115,270	25,598,790
	16,118,316,432	16,121,999,760

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：

	二零一五年	二零一四年
	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	81,114	61,319
一至三個月	1,293	2,303
超過三個月	1,572	1,726
	83,979	65,348
其他應收賬款、按金及預付款項	113,308	109,293
總計	197,287	174,641

簡明綜合財務報表附註(續)

9. 分類為持作出售之資產

於一九九三年十一月二十三日，本公司之一間間接全資附屬公司麗顯有限公司(「麗顯」)與廣州市輕工房地產開發公司(「廣州輕工」)訂立合營協議(及補充，「合營協議」)，就於中國廣州一個名為廣州東風廣場之物業發展項目成立一間合作合營公司廣州麗興房地產開發有限公司(「廣州麗興」)。

根據合營協議原有條款，待廣州東風廣場第五期竣工後，廣州東風廣場第五期若干住宅及辦公室單位將會分配並轉讓予廣州輕工。

於二零一五年一月十五日，麗顯與廣州輕工訂立新的補充協議(「補充協議」)以(其中包括)修訂上述安排，據此，麗顯與廣州輕工有條件同意，麗顯將促使轉讓本集團位於中國廣州之酒店式服務公寓發展中項目廣州港景中心(「替代物業」)予廣州輕工，而毋須根據合營協議所擬定之分配廣州東風廣場第五期若干辦公室單位(「原有物業」)予廣州輕工。

麗顯及廣州輕工按補充協議之條款及條件，有條件交換原有物業及替代物業(「交易事項」)之完成須待(其中包括)下列條件獲達成後方可作實：

- (1) 轉讓替代物業予廣州輕工須於廣州東風廣場第五期辦公室單位之建設工程完成註冊前完成，否則，廣州輕工有權要求向其分配及轉讓原有物業；及
- (2) 本公司之最終控股公司豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)股東批准此交易事項。

其進一步詳情載於本公司及豐德麗日期為二零一五年一月十五日之聯合公佈及豐德麗日期為二零一五年二月十六日之通函內。

補充協議及交易事項已於二零一五年三月五日舉行之股東特別大會上獲豐德麗股東批准。

於二零一五年一月三十一日，替代物業被再分類為分類為持作出售之資產，其非經常性公平值計量如下：

	二零一五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
分類為持作出售之資產 — 物業、廠房及設備	269,053	—

根據香港財務報告準則第5號，分類為持作出售之資產之賬面值302,527,000港元已撇減至其公平值317,292,000港元，減去出售成本48,239,000港元，導致產生減值虧損33,474,000港元，並已計入期內簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

簡明綜合財務報表附註(續)

10. 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：

	二零一五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	150,668	102,207
一至三個月	2,409	3,872
超過三個月	4,523	79
	157,600	106,158
應計費用及其他應付賬款	484,114	474,115
總計	641,714	580,273

11. 定息優先票據

200,000,000 美元於二零一四年到期息率為 9.125% 之優先票據

於二零零七年四月四日，本公司發行到期息率為 9.125% 之 200,000,000 美元定息優先票據（「二零零七年票據」），票據於二零一四年四月四日到期一次性償還。二零零七年票據自二零零七年四月四日開始計息，須自二零零七年十月四日起於每年四月四日及十月四日每半年期末支付。二零零七年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。二零零七年票據已於到期日悉數贖回。

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。

12. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已簽約但未作撥備：：		
工程及賠償成本	452,861	546,828
已授權但未簽約：		
工程及動遷成本	3,322,674	3,354,158

13. 出售一間附屬公司

於二零一二年十一月十二日，本公司與豐德麗訂立買賣協議，以總代價 13,600,000 港元（附註 14(a)(ix)）出售其於廣東五月花電影城有限公司之全部股權及廣東五月花電影城有限公司欠付本集團之款項。出售已於二零一三年十一月二十九日完成。出售收益 6,672,000 港元（附註 4）已於截至二零一四年一月三十一日止六個月之損益中確認。有關出售之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十一月十二日之公佈。

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 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	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (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)	1,279	1,109
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	37	114
已付或應付有關向酒店式服務公寓客戶 提供餐飲服務之費用	(iii)	—	172
應收稅項賠償保證	(iv)	—	24,302
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		10,956	6,899
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		1,855	4,941
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		1,113	597
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		214	514
豐德麗及其附屬公司 (「豐德麗集團」)，不包括本集團：			
已付或應付廣告及宣傳費用	(v)	—	753
已付或應付管理費	(vi)	—	303
已收或應收租金及管理費收入	(vii)	3,544	1,231
就出售一間附屬公司部份權益已收之代價	(viii)	—	72,423
就出售一間公司已收之代價	(ix)	—	13,600
已收墊付貸款	(x)	9,356	—
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		903	1,019
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		20	73
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		541	233
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		74	207
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	(xi)	5,310	5,175
一間合營公司：			
已收一筆墊付貸款	(xii)	167,993	—
已付或應付利息開支	(xii)	3,035	—

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 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) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司。餐飲費用之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iv) 有關連公司為麗新發展，是次交易之進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註6。
- (v) 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。廣告及宣傳費用之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議而釐定。
- (vi) 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。有關連公司就本集團之電影城提供管理服務，該電影城於二零一三年十一月二十九日出售予豐德麗(如附註(ix)所述)。管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (vii) 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。
- (viii) 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。根據於二零一三年九月二十五日訂立之認購協議，本集團以總代價72,423,000港元出售於業佳控股有限公司(「業佳」，本公司之間接全資附屬公司)之20%股權連同墊付予業佳之股東貸款之20%予有關連公司。交易已於二零一三年十二月十九日完成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十六日之通函內。
- (ix) 有關連公司為豐德麗，是次交易之進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註13。
- (x) 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。期內，有關連公司向業佳墊付9,356,000港元貸款。
- (xi) 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。
- (xii) 有關連公司為本公司之合營公司廣州麗運房地產開發有限公司(「廣州麗運」)。期內，廣州麗運向本集團墊付167,993,000港元貸款，利息開支按固定年利率4.2%收取。

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 有關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員酬金

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	11,737	11,464
退休金計劃供款	65	60
總計	11,802	11,524

15. 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	
	二零一五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
金融負債				
衍生金融工具	137,883	25,162	137,883	25,162
二零一三年票據	2,247,948	2,232,738	2,144,858	2,199,063
	2,385,831	2,257,900	2,282,741	2,224,225

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(「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以及現值估值技術進行計算。該等方法加入多項市場可觀察數據，包括交易對手的信貸質素、外匯現貨匯價及利率曲線。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，於二零一五年一月三十一日及二零一四年七月三十一日，本集團及本公司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。

簡明綜合財務報表附註(續)

15. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

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	279港元至 11,700,000港元	1
		預期違約風險 — 本公司	86,500,000港元至 125,000,000港元	2
		信用利差 — 對手方	26.82基點至120.25基點	3
		信用利差 — 本公司	366.55基點至670.39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

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

於二零一五年一月三十一日

	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	—	—	137,883	137,883

於二零一四年七月三十一日

	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	—	—	25,162	25,162

本集團於二零一五年一月三十一日及二零一四年七月三十一日並無任何以公平值計量之金融資產。

簡明綜合財務報表附註(續)

15. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

按公平值計量之負債(續)

期內，金融資產及金融負債的級別一與級別二之間概無公平值計量轉撥，級別三亦無轉入或轉出。

截至二零一四年七月三十一日止年度，衍生金融工具之公平值計量由級別二轉撥至級別三，此乃由於不可觀察輸入值產生之財務影響愈趨重大所致。

已披露公平值之負債

於二零一五年一月三十一日及二零一四年七月三十一日，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。

16. 購股權計劃

於二零一二年十二月十八日，本公司採納一項新購股權計劃及終止先前於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃。於終止前授出之購股權將根據先前計劃之條款繼續有效及可行使。

下表披露本公司董事及其他合資格參與者所持本公司購股權之變動：

	購股權涉及之相關股份數目
於二零一四年八月一日尚未行使	538,205,994
期內已授出	9,000,000
期內已失效	(5,000,000)
於二零一五年一月三十一日尚未行使	542,205,994

本公司之股份於緊接期內授出之購股權授出日期前之收市價為0.16港元。

期內授出購股權之公平值為371,000港元(每份0.0412港元)，其中，本集團已於截至二零一五年一月三十一日止六個月確認撥充發展中物業／在建中投資物業成本前後之購股權支出分別371,000港元及169,000港元(截至二零一四年一月三十一日止六個月：無)。

期內授出以權益支付之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用輸入值：

授出日期	二零一五年一月十六日
股息率(%)	1.856
預期波幅(%)	48.787
過往波幅(%)	48.787
無風險利率(%)	1.357
購股權預期年期(年)	10
授出日期之股份收市價(每股港元)	0.16

購股權預期年期並不一定能指示可能出現之行使規律。預期波幅反映歷史波幅可指示未來趨勢之假設，亦可能與實際結果不符。

17. 財務報表之批准

董事會已於二零一五年三月二十五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二零一五年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一四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

儘管有來自世界各國央行之持續支持，全球經濟復甦之路仍然脆弱。地緣政治不明朗之陰影籠罩全球，如中東以及俄羅斯與烏克蘭局勢，與此同時，美國、歐元區及日本等主要經濟體之發展步履維艱。

二零一四年，儘管全球經濟環境充滿挑戰，中國經濟仍錄得7.4%之國內生產總值增長率。中國政府將二零一五年國內生產總值增長目標下修至7.0%左右，並進一步強調經濟發展質素及可持續性之重要性，以在維持中國經濟中高速增長之同時，促進中國經濟發展邁向中高端水平。年度全國人大最近一次會議指出，上述目標有望透過實施積極之財政政策與穩健之貨幣政策實現，達致穩定增長與持續性經濟結構調整之平衡。有關舉措包括於回顧期內下調基準利率、降低銀行存款準備金率以及於中國內地部分城市放寬限購令等。房地產行業為經濟重要支柱，並因應政府政策繼續大幅改動。中國政府之經濟策略對該行業長久而言無疑是一項利好消息，而扶持性財政政策亦將令一眾投資者及發展商受惠。

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在目前具挑戰性之營運環境下証實有效。儘管零售銷售額普遍下跌，作為主要資產之約2,800,000平方呎之租賃組合(其主要位於上海及廣州，出租率接近100%)之租賃收入平穩增長。

中國政府實施之控制措施使業內銷售額減慢，業內人士受到不同程度的影響。本集團亦不例外，但受影響程度較細，主要由於本集團擁有優質的租賃組合。然而，本集團若干待售項目之平均銷售價格平穩增加，展示相關需求之強度及深度。管理層相信為本集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。

本集團於二零一三年九月成功競投橫琴創意文化城第一期項目(「**創意文化城第一期**」)，並將與其最終控股公司豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)共同發展。創意文化城第一期分別由本集團及豐德麗持有80%及20%，總建築面積(「**建築面積**」)約為2,800,000平方呎，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，最低投資要求約為人民幣3,000,000,000元(約相等於3,800,000,000港元)，其中約人民幣523,300,000元(約相等於661,000,000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，建築工程預期將於本年度下半年開始動工。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

按用途劃分之預期建築面積明細載列如下：

用途	概約建築面積 (平方呎)
文化主題酒店	597,300
文化工作坊	452,300
文化商業區	540,700
表演廳	387,500
辦公室	559,900
文化工作室	244,700
配套設施及其他	20,000
總計：	2,802,400



橫琴創意文化城項目第一期建築師效果圖

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

於二零一五年三月五日，豐德麗股東批准於二零一五年一月十五日所公佈之與廣州市輕工房地產開發公司(「廣州輕工」)之建議交易。預期交易將於二零一五年底之前完成。交易預期將使本集團鞏固其對廣州東風廣場第五期辦公室單位之所有權，並將為本集團提供更大靈活性及帶來更多戰略價值。於二零一五年一月完成對上海五月花生生活廣場餘下5%權益之收購，顯示本集團鞏固其於優質租賃資產權益之決心。

旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量之資產增值已告完成。於回顧期內，新租戶已陸續開始營業，這預期將提升該物業之整體租金貢獻。

本集團於上海、廣州及中山之若干項目正處於不同發展階段。通過未來數年發展現有租賃項目，租賃組合預期由約2,800,000平方呎增加至約7,100,000平方呎。廣州御金沙第一期及第三期、廣州東山京士柏及廣州東風廣場第五期餘下住宅單位預期於當前及未來財政年度為集團之損益賬帶來貢獻。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。

於二零一五年一月三十一日，本集團土地儲備為10,200,000平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一五年一月三十一日擁有手頭現金1,971,900,000港元及負債淨值與權益比率25%，這為本集團提供充分信心及更主動審視商機。

中期業績概覽

截至二零一五年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額538,100,000港元(二零一四年：590,200,000港元)及毛利320,600,000港元(二零一四年：333,300,000港元)，較去年同期分別減少約8.8%和3.8%。期內租金收入及物業銷售營業額分別為307,100,000港元(二零一四年：283,200,000港元)及231,000,000港元(二零一四年：307,000,000港元)，分別較去年增長8.4%及減少24.8%。

本公司擁有人應佔純利約為184,300,000港元(二零一四年：501,700,000港元)，較去年同期減少約63.3%。每股基本盈利為0.011港元(二零一四年：0.031港元)。減少主要是由於(i)截至二零一五年一月三十一日止六個月，本集團來自投資物業之重估收益較去年同期大幅下調；及(ii)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因人民幣貶值前景較原來預期為差所產生之公平值虧損。公平值虧損對本公司綜合收益表之影響，將於貨幣掉期協議屆滿時全數撥回或由人民幣1,800,000,000元優先票據所產生的匯兌收益抵銷。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔純利約6,800,000港元(二零一四年：54,200,000港元)，較去年同期減少約87.5%。撇除物業重估效應，每股基本盈利相應減少至0.0004港元(二零一四年：0.003港元)。本公司擁有人應佔純利(不包括投資物業重估收益及貨幣掉期之公平值虧損)約為119,500,000港元。

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽(續)

本公司擁有人應佔溢利(百萬港元)	截至一月三十一日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
已呈報	184.3	501.7
投資物業的調整		
物業重估	236.7	598.7
投資物業遞延稅項	(59.2)	(149.7)
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	(0.0)	(1.5)
除稅後純利，不包括投資物業重估收益	6.8	54.2
除稅後純利，不包括投資物業重估收益及貨幣掉期之公平值虧損	119.5	54.2

於二零一五年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為12,865,000,000港元，較二零一四年七月三十一日之12,663,400,000港元有所增加。於二零一五年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一四年七月三十一日每股0.786港元增加至每股0.798港元。

物業組合組成

於二零一五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	1,649	569	—	—	2,218	587
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	—	—	597	—	597	—
發展中物業 ²	1,454	1,968	840	5,978	10,240	4,317
已落成待售物業	123 ³	—	13	491	627	1,071
本集團主要物業之總建築面積	3,226	2,537	1,450	6,469	13,682	5,975

1. 已完工及賺取租金物業

2. 所有在建中物業

3. 已完工待售物業(包括119,165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

截至二零一五年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額307,100,000港元(二零一四年：283,200,000港元)，較去年同期增長8.4%。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(%)
	二零一五年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)		
上海				
上海香港廣場	202.7	192.2	5.5	零售：99.2% 辦公室：96.3% 酒店式服務公寓：86.2%
上海五月花生活廣場	28.2	17.4	62.1	零售：85.8% 酒店：47.4%
上海凱欣豪園	6.8	7.0	-2.9	100.0%
上海閘北廣場第一期	5.2	5.4	-3.7	87.6%
廣州				
廣州五月花商業廣場	52.4	52.5	-0.2	98.2%
廣州富邦廣場	8.5	8.3	2.4	98.3%
中山				
中山棕櫚彩虹花園	3.3	0.4	725.0	零售：57.0%* 酒店式服務公寓：51.7%
總計：	307.1	283.2	8.4	

* 不包括自用面積

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業出租率較高所帶動。收入增加乃主要受惠於物業組合之租金於重訂後上升及租戶結構改變。旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量之資產增值已完成。於回顧期內，新租戶已開始經營業務，預期將會改善整體租金收入。中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓中山寰星度假公寓及上海五月花生活廣場之酒店上海寰星酒店分別於二零一三年八月及二零一三年十一月開始營業，當時營業環境維艱。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份建築面積(佔總建築面積約36.5%)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。

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：

	截至二零一五年一月三十一日止六個月			截至二零一四年一月三十一日止六個月		
	本集團權益	營業額 (百萬港元)	概約應佔 建築面積 (平方呎)	本集團權益	營業額 (百萬港元)	概約應佔 建築面積 (平方呎)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		88.6	468,434		84.6	468,434
辦公室		47.7	360,687		42.5	360,687
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		62.7	354,239		61.7	353,180
停車位		3.7	不適用		3.4	不適用
		202.7	1,183,360		192.2	1,182,301
上海五月花生活廣場	100%			95%		
零售		13.8	320,314		16.7	304,298
酒店 (客房收益及餐飲)		13.7	143,846		0.2	136,653
停車位		0.7	不適用		0.5	不適用
		28.2	464,160		17.4	440,951
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		5.5	77,959		5.9	77,959
停車位		1.3	不適用		1.1	不適用
		6.8	77,959		7.0	77,959
上海閘北廣場第一期	99%			97%		
零售		—	190,425		—	186,578
辦公室		4.9	128,931		5.0	126,326
停車位		0.3	不適用		0.4	不適用
		5.2	319,356		5.4	312,904
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		45.0	357,424		45.3	357,424
辦公室		5.5	79,431		5.3	79,431
停車位		1.9	不適用		1.9	不適用
		52.4	436,855		52.5	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		8.5	171,968		8.3	172,718
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售		0.8	61,942		—	56,048
酒店式服務公寓 (客房收益)		2.5	98,556		0.4	98,556
		3.3	160,498		0.4	154,604
總計：		307.1	2,814,156		283.2	2,778,292

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

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已完成，新租戶已於二零一四年底進駐。

酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，本集團成功受惠於雅詩閣集團於管理酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識以建立高檔品牌形象。

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

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目。該項目位於中山北路地鐵站附近。

本集團於二零一五年一月收購該物業5%之少數股東權益，現時擁有零售商場之100%權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為320,300平方呎。該資產定位為社區零售設施，主要租戶為樂天瑪特。

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期包括辦公室單位、零售商場(現已關閉並待重新發展)及停車位。該物業位於上海閘北區天目西路，鄰近上海火車站，總建築面積約為322,600平方呎(不包括停車位及配套設施)。本集團於二零一四年七月已收購該物業之2%少數股東權益，現時擁有該物業99%權益。

上海閘北廣場第二期位於第一期毗連之空地。廣場第二期之地盤面積約為44,300平方呎，而其可建建築面積約為259,900平方呎(不包括停車位及配套設施)。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及第二期。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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

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，而不包括自用面積，本期末之出租率約為57.0%。

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)。於回顧期間，平均出租率達86.2%，平均房租約為1,347.8港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店於二零一三年十一月試業，樓高17層，項目位於閘北區內環路之五月花生活廣場，交通便捷，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。287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172,700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47.4%，平均房租約為510.7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51.7%，平均房租約為368.0港元。

管理層討論及分析(續)

物業發展

已確認銷售

截至二零一五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 231,000,000 港元(二零一四年：307,000,000 港元)，較去年同期之銷售收益下降 24.8%。下降主要是由於銷售放緩及銷售完成較預期放緩所致。

已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場及廣州東山京士柏之銷售表現所帶動，兩者分別已售出建築面積約 18,646 平方呎及 17,826 平方呎，銷售收益分別達 88,500,000 港元及 91,500,000 港元。

截至二零一五年一月三十一日止六個月，已確認之整體平均售價(不包括廣州御金沙)增加至每平方呎約 3,520.6 港元(二零一四年：每平方呎 3,099.7 港元)。此增幅是由於上海五月花生活廣場及廣州東山京士柏之大部分單位於回顧期間內均以較高平均售價售出及確認入賬所致。

截至二零一五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	17,455	5,158.0	84.9
公寓式辦公樓單位	1,191	3,216.1	3.6
廣州東山京士柏			
住宅單位	17,826	5,443.4	91.5
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	1,055	919.0	0.9
別墅單位	29,045	1,463.5	40.1
小計	66,572	3,520.6	221.0
廣州富邦廣場			
停車位			10.0
總計			231.0
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)	182,252	2,238.2	384.7
零售單位**(按 47.5% 基準)	12,015	7,348.1	83.3
小計	194,267	2,554.3	468.0
停車位**(按 47.5% 基準)			56.4
總計			524.4

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。截至二零一五年一月三十一日止六個月，已確認之銷售(扣除營業稅後) 985,200,000 港元(不包括停車位)是來自整個項目，並確認約 408,984 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 118,700,000 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

於二零一五年一月三十一日，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418,200,000港元(二零一四年七月三十一日：229,600,000港元)，平均售價為每平方呎3,683.5港元。於二零一五年一月三十一日，本集團已簽約但尚未確認之銷售總額(包括廣州御金沙)為971,200,000港元。

上海五月花生活廣場、廣州東山京士柏及中山棕櫚彩虹花園餘下單位的銷售勢頭令人鼓舞，整體平均售價分別達到每平方呎5,111.5港元、5,076.4港元及1,421.1港元。廣州御金沙住宅單位及零售單位的餘下銷售強勁，平均售價上升至每平方呎2,651.9港元(二零一四年：每平方呎2,566.0港元)。

於二零一五年一月三十一日，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	31,713	5,111.5	162.1
廣州東山京士柏 住宅單位	7,072	5,076.4	35.9
廣州東風廣場 住宅單位	23,940	6,182.1	148.0
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	2,030	936.0	1.9
別墅單位	48,777	1,441.3	70.3
小計	113,532	3,683.5	418.2
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)	207,838	2,628.0	546.2
零售單位** (按47.5%基準)	695	9,784.2	6.8
小計	208,533	2,651.9	553.0
停車位** (按47.5%基準)			1.1
小計			554.1
總計(不包括停車位)	322,065	3,015.5	971.2

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。於二零一五年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售1,164,200,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，約439,016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2,300,000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17,455平方呎之平均售價為每平方呎5,158.0港元，貢獻營業額84,900,000港元。於二零一五年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為162,100,000港元或31,713平方呎，平均售價為每平方呎5,111.5港元。於二零一五年一月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約45,700平方呎，賬面值約為82,900,000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，已確認銷售1,191平方呎，平均售價為每平方呎3,216.1港元，貢獻營業額3,600,000港元。於二零一五年一月三十一日，該發展項目之已落成待售公寓式辦公樓單位約13,100平方呎，賬面值約為31,400,000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72,600平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。

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)。建築工程預期於二零一五年第四季竣工。

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，預期將於二零一五年年底前完成。這將令本集團徹底鞏固其於廣州東風廣場第五期辦公室單位之擁有權，並為本集團提供更多靈活性及戰略性價值。

廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司(「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5,754,000平方呎，該項目將包括約2,785個低層及高層住宅單位連商場設施，總面積為3,804,000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。

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(續)

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，已確認本集團應佔之194,267平方呎，並帶來應佔銷售所得款項468,000,000港元。於二零一五年一月三十一日，應佔已簽約但尚未確認之銷售為553,000,000港元或208,532平方呎，平均售價為每平方呎2,651.9港元。於二零一五年一月三十一日，應佔已落成待售單位建築面積為141,700平方呎，賬面值約為183,600,000港元(不包括停車位)。餘下發展中建築面積約1,991,300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	19,400	二零一六年 第四季度**
第四期	連排別墅及低層住宅單位	305,800	二零一五年 第二季度
第五期	高層住宅單位	1,666,100	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末前翻新出售。

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，已確認銷售17,826平方呎，平均售價為每平方呎5,443.4港元，貢獻營業額91,500,000港元。於二零一五年一月三十一日，應佔已落成待售單位建築面積為66,100平方呎，賬面值約為294,200,000港元。

廣州港景中心

該項目位於越秀區大沙頭路與沿江東路之交匯處。應佔建築面積約為83,000平方呎(不包括46個停車位及配套設施)。該項目受本公司與豐德麗於二零一五年一月十五日聯合公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，預期將於二零一五年年底前完成。

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，及擬發展作出租用途。

廣州觀綠路項目

該地盤位於越秀區觀綠路。預期住宅及零售建築面積約為96,400平方呎(不包括62個停車位及配套設施)。本集團已提交申請將該地盤退還予廣州政府，現正就該事宜與有關當局進行磋商。

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8,029,000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6,120,000平方呎。

該項目第一a期已於截至二零一三年七月三十一日止財政年度上半年內落成，包括高層住宅大樓及連排別墅。於回顧期間，已確認之高層住宅單位及連排別墅分別為1,055平方呎及29,045平方呎，平均售價分別為每平方呎919.0港元及1,463.5港元，合共貢獻銷售營業額41,000,000港元。於二零一五年一月三十一日，高層及連排別墅之已簽約但尚未確認之銷售分別為1,900,000港元及70,300,000港元，平均售價分別為每平方呎936.0港元及1,441.3港元。於二零一五年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為359,000平方呎，賬面值約為372,700,000港元。餘下發展中建築面積約5,064,600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	983,200	二零一六年 第四季度
第二期	連排別墅	205,500	二零一八年 第一季度
第三期	高層住宅單位(包括商業單位)	1,414,600	二零二零年 第四季度
第四期	高層住宅單位(包括商業單位)	2,461,300	二零二四年 第二季度

* 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%。第一期總建築面積為2,800,000平方呎。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3,800,000,000港元)，其中約人民幣523,300,000元(約相等於661,000,000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，建築工程預期於本年度下半年開始動工。按用途劃分之預期建築面積明細載列如下：

用途	概約建築面積 (平方呎)
文化主題酒店	597,300
文化工作坊	452,300
文化商業區	540,700
表演廳	387,500
辦公室	559,900
文化工作室	244,700
配套設施及其他	20,000
總計：	2,802,400

管理層討論及分析(續)

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一五年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為1,971,900,000港元，本集團之未動用貸款融資為1,908,000,000港元。

於二零一五年一月三十一日，本集團之借款總額為5,171,100,000港元(於二零一四年七月三十一日：4,757,400,000港元)，較二零一四年七月三十一日增加413,700,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達12,865,000,000港元(於二零一四年七月三十一日：12,663,400,000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25%(於二零一四年七月三十一日：17%)。本集團為數5,171,100,000港元借款之到期情況妥為分散：其中1,112,400,000港元須於一年內償還、1,663,100,000港元須於第二年償還、2,336,300,000港元須於第三年至第五年償還及59,300,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約47%及49%之借款為定息及浮息借款，其餘4%為免息借款。

除定息優先票據外，本集團為數2,923,200,000港元之其他借款中49%以人民幣(「人民幣」)計值，34%以港元(「港元」)計值及17%以美元(「美元」)計值。

本集團之2,247,900,000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1,971,900,000港元之現金及銀行結餘中77%以人民幣計值、2%以美元計值及21%以港元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。由於港元兌美元之匯率掛鈎，本集團相信其所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款，包括總賬面值約為8,511,900,000港元之投資物業、總賬面值約為112,300,000港元之已落成待售物業、總賬面值約為1,162,500,000港元之發展中物業、總賬面值約為652,900,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為37,900,000港元之租賃物業及約577,100,000港元之銀行結餘。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額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

自二零一四年七月三十一日起，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(附註)	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	—
於上海之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	—
於廣州之主要已落成持作出租物業小計：				529,392	79,431	608,823	136
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	61,942	—	61,942	—
於中山之主要已落成持作出租物業小計：				61,942	—	61,942	—
主要已落成持作出租物業小計：				1,648,466	569,049	2,217,515	587

附註：於二零一五年一月，本集團收購上海五月花生活廣場之 5% 少數股東權益，本集團於該項目之權益增至 100%。

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(附註)	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	—
於上海之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	—
於中山之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小計：				628	596,641	—

附註：於二零一五年一月，本集團收購上海寰星酒店之5%少數股東權益，本集團於該項目之權益增至100%。

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	第二期: 二零一六年第四季度 第四期: 二零一五年第二季度 第五期: 二零一六年第一季度	3,217,769 (附註2)	9,203	—	—	936,668	945,871	764
港景中心	越秀區大沙頭路	100%	現正進行建設工程	二零一五年第三季度	23,788	5,602	76,471	—	—	82,073	46
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	二零一五年第四季度	186,142	103,851	541,430	—	319,379	964,660	566
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
觀線路項目	越秀區觀線路	100%	發展規劃中	(附註5)	26,178	2,799	—	—	93,593	96,392	62
於廣州之主要發展中物業小計:						213,380	1,128,761	—	1,349,640	2,691,781	1,737
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: 二零一八年第一季度 第三期: 二零二零年第四季度 第四期: 二零二四年第二季度	2,547,298 (附註2)	435,867	—	—	4,628,693	5,064,560	2,415
於中山之主要發展中物業小計:						435,867	—	—	4,628,693	5,064,560	2,415
上海											
開北廣場第二期	開北區天目西路	99%	發展規劃中	二零一七年至二零一八年 (附註6)	44,293	61,743	195,566	—	—	257,309	165
於上海之主要發展中物業小計:						61,743	195,566	—	—	257,309	165
珠海											
創意文化城第一期	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%	發展規劃中	二零一八年	1,401,184	742,570	643,631	839,703	—	2,225,904	—
於珠海之主要發展中物業小計:						742,570	643,631	839,703	—	2,225,904	—
主要發展中物業小計:						1,453,560	1,967,958	839,703	5,978,333	10,239,554	4,317

附註:

- 按項目基準
- 包括已落成待售/待租之物業部份
- 正與市政府磋商該地盤之可建面積
- 辦公室/公寓式辦公樓
- 本集團已提交申請將該地盤退還予廣州政府，現正就該事宜與有關當局進行磋商。
- 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			
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	119,165	—	240,114	359,279	—	
於中山之主要已落成待售物業小計：			119,165	—	240,114	359,279	—	
上海								
五月花生活廣場(附註)	閘北區蘇家巷	100%	—	13,136	45,679	58,815	458	
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	386	
於上海之主要已落成待售物業小計：			—	13,136	45,679	58,815	844	
廣州								
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	—	—	141,705	141,705	40	
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	3,337	—	62,797	66,134	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	
於廣州之主要已落成待售物業小計：			3,337	—	205,393	208,730	227	
主要已落成待售物業小計：			122,502	13,136	491,186	626,824	1,071	

附註：於二零一五年一月，本集團收購上海五月花生活廣場之5%少數股東權益，本集團於該項目之權益增至100%。

企業管治及其他資料

企業管治

本公司於截至二零一五年一月三十一日止六個月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「聯交所」及「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)不時所載之所有守則條文，惟以下守則條文第A.4.1條及A.5.1條之偏離則除外：

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司各現任非執行董事(「非執行董事」，包括獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))概無指定任期。然而，本公司全體董事(「董事」)均須遵守本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之卸任條文，該等條文規定現任董事須自其上次獲本公司股東(「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(「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

於截至二零一五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。此角色分離確保主席管理董事會及行政總裁管理本公司業務之不同職責之清晰區分。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二零一五年一月三十一日止六個月內已遵守證券守則所載之規定標準。

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。

於二零一五年一月三十一日，涉及合共542,205,994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461,726,430股相關股份。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

於截至二零一五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	授出購股權之日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目						購股權之行使期	購股權之行使價 (每股) (附註2)
		於二零一四年八月一日	於期內轉至其他類別	於期內轉自其他類別	於期內授出	於期內失效	於二零一五年一月三十一日		
董事									
周福安	12/6/2012	80,479,564	—	—	—	—	80,479,564	12/6/2012-11/6/2020	0.133 港元
林孝賢	18/1/2013	160,959,129	—	—	—	—	160,959,129	18/1/2013-17/1/2023	0.228 港元
劉樹仁	18/1/2013	48,287,738	(48,287,738)	—	—	—	—	18/1/2013-17/1/2023	0.228 港元
(於二零一五年一月十七日辭任)									
鄭警豪	18/1/2013	32,191,825	—	—	—	—	32,191,825	18/1/2013-17/1/2023	0.228 港元
李子仁	18/1/2013	—	—	32,000,000	—	—	32,000,000	18/1/2013-17/1/2023	0.228 港元
(於二零一五年一月十七日獲委任)									
小計		321,918,256	(48,287,738)	32,000,000	—	—	305,630,518		
其他合資格參與者(合計)									
第一批	18/1/2013	200,287,738	(32,000,000)	48,287,738	—	(3,000,000)	213,575,476	18/1/2013-17/1/2023	0.228 港元
(附註3)									
第二批	26/7/2013	16,000,000	—	—	—	(2,000,000)	14,000,000	26/7/2013-25/7/2023	0.190 港元
第三批	16/1/2015	—	—	—	9,000,000	—	9,000,000	16/1/2015-15/1/2025	0.160 港元
小計		216,287,738	(32,000,000)	48,287,738	9,000,000	(5,000,000)	236,575,476		
總計		538,205,994	(80,287,738)	80,287,738	9,000,000	(5,000,000)	542,205,994		

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

下列於二零一五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)	總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比
周福安	實益擁有人	無	80,479,564	80,479,564	0.5
林孝賢	實益擁有人	無	160,959,129	160,959,129	1
鄭馨豪	實益擁有人	無	32,191,825	32,191,825	0.2
李子仁	實益擁有人	無	32,000,000	32,000,000	0.2

附註: 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。

(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
周福安	實益擁有人	無	6,216,060 (附註1)	6,216,060	0.50
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	12,432,121 (附註2)	15,226,564	1.22

附註：

1. 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。
2. 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，於二零一五年一月三十一日，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)

主要股東之權益

於二零一五年一月三十一日，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 股份之 概約百分比
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1)	51.30
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1)	51.30
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1)	51.30
林建岳	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註2)	51.30
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3)	51.30
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4)	20
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	3,220,000,000	20
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20
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4)	20
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4)	20
Silver Glory Securities Limited(「SGS」)	實益擁有人	公司	3,889,038,698 (附註3)	24.11

企業管治及其他資料(續)

主要股東之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

附註：

1. 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27.19%)及SGS(3,889,038,698股股份或全部已發行股份約24.11%)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51.88%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。
2. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約42.53%已發行股本之權益，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。
3. 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。
4. 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39.60%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。

(B) 於本公司相關股份之好倉

名稱	身份	相關股份數目	佔已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人	16,095,912(附註)	0.10

附註：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，於二零一五年一月三十一日，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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一五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。

於二零一五年一月三十一日，此等貸款之未償還貸款結餘總額為約1,978,475,000港元，最後一筆分期還款於二零一六年三月到期。

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 2013-2014 年報披露以來，董事資料之變更載列如下：

- (a) 劉樹仁先生已於二零一五年一月十七日辭任執行董事，彼於同日獲委任為本公司之顧問。
- (b) 李子仁先生於二零一五年一月十七日獲委任為執行董事。
- (c) 周福安先生分別於二零一五年一月一日及二零一五年二月一日不再擔任廉政公署(「廉署」)防止貪污諮詢委員會委員及公司註冊處公司法改革常務委員會委員。周先生於二零一五年一月一日獲委任為廉署審查貪污舉報諮詢委員會委員。
- (d) 石禮謙先生於二零一五年一月一日退任獨立監察警方處理投訴委員會副主席。石先生於二零一五年三月十七日獲委任為強制性公積金計劃管理局之非執行董事。
- (e) 本集團慣常於每年一月調整基本薪金及發放酌情花紅。周福安先生、林孝賢先生及鄭馨豪先生之基本薪金上調(幅度介乎 4.0% 至 4.5%)，自二零一五年一月一日起生效。截至二零一五年及二零一四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
截至二零一五年一月三十一日止六個月					
執行董事：					
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
非執行董事：					
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)	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
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)

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
截至二零一四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	—	28	598
林孝賢	—	887	—	8	895
余寶珠	—	2,186	—	—	2,186
周福安	—	2,232	—	8	2,240
劉樹仁	—	943	—	8	951
鄭馨豪	—	3,451	—	8	3,459
	—	10,839	—	60	10,899
<i>非執行董事：</i>					
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
<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	10,839	—	60	11,524

企業管治及其他資料(續)

董事、僱員及薪酬政策

於二零一五年一月三十一日，本集團合共僱用約1,300名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。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。

本集團欣然歡迎李子仁先生於二零一五年一月十七日加入董事會出任執行董事。李先生有權收取每年1,200,000港元之酬金，以及由董事會經不時參考本公司之業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。本集團亦謹此向於回顧期間退任董事會之劉樹仁先生表示謝意，感謝彼於在任期間對本公司作出之寶貴貢獻。

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。

於截至二零一五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
二零一四年八月	投資者午宴	興業僑豐證券	香港
二零一四年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	香港
二零一四年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／波士頓／ 華盛頓特區／丹佛／ 洛杉磯／三藩市
二零一四年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	大和	巴黎／蘇黎世／倫敦
二零一四年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	新加坡
二零一四年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	悉尼
二零一四年十二月	全年業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	上海
二零一四年十二月	二零一五年大中華暨新興產業趨勢論壇	永豐金證券	台北
二零一五年一月	法國巴黎銀行亞太房地產及金融會議	法國巴黎銀行	香港
二零一五年一月	大和第五屆香港企業峰會	大和	香港

企業管治及其他資料(續)

投資者關係(續)

於回顧期內，本公司已發佈之研究報告載列如下：

公司	分析員	發佈日期
星展銀行	Andy YEE、Danielle WANG、Carol WU 及 Ken HE	二零一四年十月十七日
滙豐銀行	Keith CHAN	二零一四年十月十七日

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。

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二零一五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，二零一五年三月二十五日