



麗新發展

麗新發展有限公司

(股份代號：488)

2005-2006 中期報告

註冊地點

香港

董事會

林建岳 (主席)
劉樹仁 (行政總裁)
譚建文
張永森
林建名
余寶珠
鄧永鏘*
林秉軍*
梁樹賢*

* 獨立非執行董事

公司秘書

楊錦海

1

麗新發展有限公司

香港九龍

長沙灣道六八零號

麗新商業中心十一樓

電話 (852) 2741 0391 傳真 (852) 2785 2775

互聯網址 <http://www.laisun.com>

電子郵件 advpr@laisun.com

於香港聯交所股票代號: **488**

業績

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下:

簡明綜合收益表

截至二零零六年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 一月三十一日 千港元 (未經審核) (重列)
營業額	3	404,551	396,134
銷售成本		(150,166)	(151,610)
毛利		254,385	244,524
其他收益		8,695	2,891
行政開支		(131,177)	(116,597)
其他經營開支		(32,742)	(32,416)
投資物業重估收益		178,360	217,269
物業、廠房及設備減值撥回		—	7,409
可供出售債務投資減值撥回		—	105,979
經營業務溢利	4	277,521	429,059
融資成本	5	(78,934)	(52,582)
債券清償事項及豐德麗債項清償事件之虧損	6	—	(1,483,527)
欠債券持有人或然負債撥備		(9,667)	(74,418)
註銷應付債券款項收益		37,492	28,135
應佔聯營公司之溢利及虧損		65,413	49,529
聯營公司減值撥備		—	(1,031)
除稅前溢利／(虧損)		291,825	(1,104,835)
稅項	7	(38,443)	(48,105)
期內溢利／(虧損)		253,382	(1,152,940)
歸屬：			
母公司股權持有人		231,297	(1,171,387)
少數股東權益		22,085	18,447
		253,382	(1,152,940)
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本		0.02港元	(0.18港元)
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零六年一月三十一日

		二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,292,846	1,298,496
預付土地租金		31,689	14,550
投資物業		3,987,060	3,808,700
發展中物業		1,468	1,462
商譽		5,150	6,294
聯營公司權益	10	1,065,029	1,020,080
可供出售投資		532,123	559,748
已抵押銀行結餘及定期存款	11	75,862	62,341
非流動資產總值		6,991,227	6,771,671
流動資產			
待售落成物業		2,350	2,350
存貨		5,669	5,064
應收賬款及按金	12	190,688	139,563
按公平值入賬而其變動將計入收益表之財務資產		—	17
已抵押銀行結餘及定期存款	11	—	8,020
現金及現金等值項目		417,391	446,451
流動資產總值		616,098	601,465
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	12	279,093	250,337
應付稅項		7,002	7,095
付息銀行貸款及其他貸款		102,523	105,235
應付債券款項		2,660	40,152
流動負債總值		391,278	402,819
流動資產淨額		224,820	198,646
資產總值減流動負債		7,216,047	6,970,317
非流動負債			
付息銀行及其他貸款		(2,516,397)	(2,583,509)
遞延稅項		(586,348)	(551,756)
已收長期租賃按金		(33,922)	(36,891)
非流動負債總值		(3,136,667)	(3,172,156)
		4,079,380	3,798,161
資本及儲備			
母公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		6,373,021	6,373,021
股份溢價賬		5,858,164	5,858,164
投資重估儲備		121,477	111,598
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
匯兌波動儲備		42,819	42,472
累積虧損		(9,921,887)	(10,153,184)
		3,673,594	3,432,071
少數股東權益		405,786	366,090
		4,079,380	3,798,161

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年一月三十一日止六個月

	母公司股權持有人應佔							總計 千港元	少數股東 權益 千港元	權益總額 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	累積虧損 千港元			
於二零零五年 七月三十一日 及二零零五年 八月一日(經審核)	6,373,021	5,858,164	—	111,598	1,200,000	42,472	(10,153,184)	3,432,071	366,090	3,798,161
匯兌調整:										
附屬公司	—	—	—	—	—	228	—	228	—	228
聯營公司	—	—	—	—	—	119	—	119	—	119
應佔聯營公司 儲備變動	—	—	—	1,879	—	—	—	1,879	—	1,879
可供出售投資之 公平值變動	—	—	—	8,000	—	—	—	8,000	—	8,000
直接於權益確認之 收入/(開支)淨額	—	—	—	9,879	—	347	—	10,226	—	10,226
期內溢利	—	—	—	—	—	—	231,297	231,297	22,085	253,382
期內已確認收入 及開支總額	—	—	—	9,879	—	347	231,297	241,523	22,085	263,608
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	17,611	17,611
於二零零六年 一月三十一日 (未經審核)	6,373,021	5,858,164	—	121,477	1,200,000	42,819	(9,921,887)	3,673,594	405,786	4,079,380
於二零零四年 七月三十一日 及二零零四年 八月一日 之前申報 採用香港財務報告 準則之影響 (附註2)	1,873,001	5,858,164	1,737,809	—	1,200,000	47,619	(10,832,704)	(116,111)	392,533	276,422
重列(經審核)	1,873,001	5,858,164	—	—	1,200,000	47,619	(9,447,222)	(468,438)	389,722	(78,716)
匯兌調整:										
附屬公司	—	—	—	—	—	182	—	182	(9)	173
聯營公司	—	—	—	—	—	10	—	10	—	10
直接於權益確認之 收入/(開支)淨額	—	—	—	—	—	192	—	192	(9)	183
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(1,171,387)	(1,171,387)	18,447	(1,152,940)
期內已確認收入 及開支總額	—	—	—	—	—	192	(1,171,387)	(1,171,195)	18,438	(1,152,757)
發行清償股份	4,500,020	—	—	—	—	—	—	4,500,020	—	4,500,020
向少數股東還款	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,617)	(4,617)
於二零零五年 一月三十一日 (未經審核)	6,373,021	5,858,164	—	—	1,200,000	47,811	(10,618,609)	2,860,387	403,543	3,263,930

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
用於經營活動之現金流入淨額	71,025	70,513
來自投資活動之現金流入淨額	252,753	127,275
來自融資活動之現金流出淨額	(352,857)	(225,498)
現金及現金等值項目之減少淨額	(29,079)	(27,710)
期初之現金及現金等值項目	446,451	530,446
匯率變動之影響，淨額	19	(23)
期終之現金及現金等值項目	417,391	502,713

簡明綜合財政報告附註

1. 編製基準

未經審核簡明綜合財政報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16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」而編製。

簡明綜合財政報告並未經本公司核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

2. 會計政策

編製此等中期財政報告所採用之會計政策及呈報基準與截至二零零五年七月三十一日止年度經審核財政報告所用者相同。

誠如本公司截至二零零五年七月三十一日止年度之經審核綜合財政報告所披露，本集團已決定於截至二零零五年七月三十一日止財政年度提早採用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之全部香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括所有香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。提早採用乃於本集團編製其截至二零零五年一月三十一日止六個月未經審核簡明綜合中期財政報告後進行，故本集團截至二零零五年一月三十一日止六個月之業績以往根據香港會計師公會所頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）呈報。若干比較數字經已因此而重列及重新分類，以符合本期間之呈列方式及遵守香港財務報告準則之新規定。

會計政策變動對截至二零零五年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合收益表構成之影響概述如下：

	採納香港財務報告準則對本公司及附屬公司之影響					香港財務報告準則對應佔		合計 千港元
	香港會計準則第1號 千港元	香港會計準則第16號 千港元	香港會計準則第17號 千港元	香港會計準則第39號 千港元	香港會計準則第40號 千港元	香港會計準則第21號 千港元	聯營公司溢利及虧損之影響 千港元	
其他經營開支增加	—	(17,893)	(527)	—	—	—	—	(18,420)
投資物業重估增值增加	—	—	—	—	217,269	—	—	217,269
物業、廠房及設備減值撥回增加	—	7,409	—	—	—	—	—	7,409
應佔聯營公司溢利減少	(2,413)	—	—	—	—	—	(87,169)	(89,582)
稅項減少／(增加)	2,413	951	—	—	—	(38,957)	—	(35,593)
本年度虧損減少／(增加)	—	(9,533)	(527)	—	217,269	(38,957)	(87,169)	81,083
母公司股權持有人應佔								
虧損減少／(增加)	—	(6,206)	(355)	—	217,269	(38,957)	(87,169)	84,582
少數股東權益應佔溢利減少	—	(3,327)	(172)	—	—	—	—	(3,499)
	—	(9,533)	(527)	—	217,269	(38,957)	(87,169)	81,083
每股虧損減少／(增加) (港元)	—	—	—	—	0.03	(0.01)	(0.01)	0.01

2. 會計政策 (續)

會計政策變動對於二零零四年八月一日之權益之影響概述如下：

	採納香港財務報告準則對本公司及附屬公司之影響					香港 財務報告 準則對應佔 聯營公司 權益之影響		合計 千港元
	香港 會計準則 第1號 千港元	香港 會計準則 第16號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第39號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	千港元	
	權益總額							
投資物業重估儲備減少	—	—	—	—	(1,737,809)	—	—	(1,737,809)
累積虧損減少／(增加)	—	(7,538)	(4,325)	—	1,737,809	(340,464)	—	1,385,482
少數股東權益減少	—	(681)	(2,130)	—	—	—	—	(2,811)
權益減少	—	(8,219)	(6,455)	—	—	(340,464)	—	(355,138)

3. 分類資料

(a) 業務分類

下表載列本集團按業務分類之收益及溢利／(虧損)：

	截至二零零六年一月三十一日止六個月 (未經審核)					
	物業發展 及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
銷售予外界客戶	—	132,206	256,765	15,580	—	404,551
分類業務間 之銷售	—	3,327	—	11,388	(14,715)	—
其他收益	—	575	248	10	—	833
總計	—	136,108	257,013	26,978	(14,715)	405,384
分類業績	—	279,938	56,045	7,817	—	343,800
利息收入及 未分配收益						7,862
未分配開支						(74,141)
經營業務溢利						277,521

3. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

截至二零零五年一月三十一日止六個月 (未經審核)						
	物業發展 及銷售 千港元	物業投資 千港元 (重列)	酒店及 餐廳業務 千港元 (重列)	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元 (重列)
分類收益：						
銷售予外界客戶	3,626	122,090	259,257	11,161	—	396,134
分類業務間 之銷售	—	3,963	—	11,126	(15,089)	—
其他收益	—	476	590	6	—	1,072
總計	3,626	126,529	259,847	22,293	(15,089)	397,206
分類業績	1,759	309,843	54,461	7,405	—	373,468
利息收入及 未分配收益						1,819
可供出售債務 投資減值撥回						105,979
未分配開支						(52,207)
經營業務溢利						429,059

(b) 地區分類

下表載列本集團按地區分類之收益：

截至二零零六年一月三十一日止六個月 (未經審核)				
	香港 千港元	中國大陸 千港元	越南 千港元	綜合 千港元
分類收益：				
銷售予外界客戶	310,831	431	93,289	404,551
其他收益	833	—	—	833
總計	311,664	431	93,289	405,384
截至二零零五年一月三十一日止六個月 (未經審核)				
	香港 千港元	中國大陸 千港元	越南 千港元	綜合 千港元
分類收益：				
銷售予外界客戶	289,389	—	106,745	396,134
其他收益	645	—	427	1,072
總計	290,034	—	107,172	397,206

4. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

	截至下列日期止六個月	
	二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 一月三十一日 千港元 (未經審核) (重列)
折舊	30,496	31,403
預付土地租金攤銷	472	527
出售一間附屬公司時之商譽減值	1,144	—
出售一間附屬公司時之商譽攤銷	—	1,144
按公平值入賬而其變動將計入收益表之財務資產之未變現虧損	—	34
出售物業、廠房及設備之虧損	412	272
股息收入	(431)	(671)

5. 融資成本

	截至下列日期止六個月	
	二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款之利息	63,655	38,664
須於五年後悉數償還之銀行貸款之利息	7,225	—
欠豐德麗控股有限公司之全資附屬公司貴滙企業有限公司(「貴滙」)款項之利息	1,886	1,526
利息支出總額	72,766	40,190
其他融資成本：		
償還貸款溢價撥備	—	1,979
銀行費用及再融資費用	6,168	10,413
	78,934	52,582

6. 債券清償事項及豐德麗債項清償事件之虧損

於以往期間，本集團因清償結欠(i)可交換債券持有人；(ii)可換股債券持有人之債項(統稱「債券清償事項」)及(iii)豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之全資附屬公司貴滙企業有限公司之債項(「豐德麗債項清償事件」)而引致約1,484,000,000港元之虧損。

7. 稅項

香港利得稅乃就期內於香港賺取之估計應課稅溢利按17.5% (截至二零零五年一月三十一日止六個月: 17.5%) 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之現行稅率, 按其現有法例、詮釋及慣例計算。

	截至下列日期止六個月	
	二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 一月三十一日 千港元 (未經審核) (重列)
本期間稅項撥備:		
本期稅項 — 香港	4,406	3,398
遞延稅項	34,594	44,707
	39,000	48,105
以往期間超額撥備 — 香港	(557)	—
	38,443	48,105

8. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利 / (虧損)

母公司普通股股權持有人應佔每股基本盈利乃按本期間母公司股權持有人應佔溢利231,297,000港元 (二零零五年: 母公司股權持有人應佔虧損1,171,387,000港元 (重列)), 以及期內已發行普通股加權平均數12,746,042,320股 (二零零五年: 6,485,145,000股) 計算。

由於本期間及以往期間並無出現可攤薄事件, 故並無披露此等期間之每股攤薄盈利 / (虧損)。

9. 有關連人士交易

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
向貴滙支付利息費用	(i)	1,886	1,526
向有關連公司收取租金收入及樓宇管理費	(ii)	1,867	2,012
向豐德麗之一間聯營公司收取租金收入及樓宇管理費	(iii)	889	269

附註:

- (i) 向貴滙支付利息費用指就欠貴滙之有期貸款225,000,000港元按年息率4.5厘計算之利息。
- (ii) 租金收入及樓宇管理費乃根據租賃協議所訂條款向本公司其中一名主要股東及其附屬公司收取。
- (iii) 向豐德麗之一間聯營公司收取租金收入及樓宇管理費乃根據有關租賃協議所訂條款計算。

10. 聯營公司權益

於二零零六年一月三十一日，已計入本集團之聯營公司權益之本集團應佔豐德麗及其附屬公司（「豐德麗集團」）之資產淨值為781,732,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，豐德麗集團持有之電影版權為賬面值合共187,073,000港元（二零零四年：190,570,000港元）之127套電影之所有版權、擁有權及權益（「127套電影版權」）。豐德麗之董事已聘請一名獨立電影發行商（「估值師」）對127套電影版權於二零零五年十二月三十一日之價值進行估值（「估值」）。鑑於估值師進行之估值，並考慮目前之市況後，豐德麗董事認為該等電影版權於二零零五年十二月三十一日並無減值。

豐德麗之核數師已就電影版權賬面值所受限制範圍對豐德麗集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表發表保留意見。在彼等之報告中，核數師表示彼等未能取得足夠可靠資料進行香港會計師公會所頒佈之香港核數準則第620號「使用專家工作」（「香港核數準則第620號」）所規定之審核程序，使彼等能信納(i)估值師之能力及客觀性；及(ii)估值師就127套電影版權所作的工作範圍之足夠性。因此，彼等未能就評估電影版權於二零零五年十二月三十一日之賬面值進行足夠之審核程序。豐德麗集團截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合收益表上載列一筆電影版權之攤銷支出3,497,000港元。彼等亦未能取得足夠可靠資料，或進行其他審核程序，使彼等能信納該項攤銷支出金額之計算基礎之合適性。

11. 已抵押銀行結餘及定期存款

於二零零六年一月三十一日，本集團75,862,000港元（二零零五年七月三十一日：62,341,000港元）之非流動銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團所獲貸款融資之抵押。

11

於二零零五年七月三十一日，計入流動資產之8,020,000港元已抵押銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，以支援本集團就一間銀行向本公司一間附屬公司及一間聯營公司提供之貸款融資作出之公司擔保。

12. 應收賬款及訂金／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的信貸政策。銷售物業的應收銷售款項根據有關合約的條款交收。租賃物業的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務按金。酒店及餐廳收費主要由客戶現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口的企業客戶，則根據各自之協議交收。

12. 應收賬款及訂金／應付賬款、已收按金及應付費用 (續)

(a) (續)

本集團於二零零六年一月三十一日及二零零五年七月三十一日之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 七月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款：		
少於30天	26,071	22,456
31至60天	4,779	4,370
61至90天	1,653	1,506
超過90天	12,527	6,956
	45,030	35,288
其他應收賬款及訂金	145,658	104,275
	190,688	139,563

(b) 本集團於二零零六年一月三十一日及二零零五年七月三十一日之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 七月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款：		
少於30天	12,282	11,023
31至60天	2,160	1,758
61至90天	375	332
超過90天	364	467
	15,181	13,580
其他應付賬款、已收按金及應付費用	263,912	236,757
	279,093	250,337

13. 或然負債

(i) 於結算日，本集團未於財務報告作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 七月三十一日 千港元 (經審核)	二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 七月三十一日 千港元 (經審核)
就銀行及其他金融機構 授予下列實體貸款 作出之擔保：				
附屬公司	—	—	369,316	382,244
聯營公司	237,340	294,380	237,340	294,380
	237,340	294,380	606,656	676,624
就A系債券之發行作出之 擔保	—	—	2,661	2,661
就B系債券之發行作出之 擔保	—	—	—	37,492
	237,340	294,380	609,317	716,777

13

(ii) 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若干賠償保證契據，本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及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潛在中國所得稅及土地增值稅（「土地增值稅」）而向麗豐作出賠償保證。本公司作出之該等賠償保證適用於：(i)獨立特許測量師卓德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」）；與(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日招致之費用總額，連同有關物業權益之未清償土地成本、未清償地價及未清償搬遷成本、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。賠償保證契據乃假設物業權益按彼等於估值所佔之價值出售，並參照估值時之稅率及規管中國所得稅及土地增值稅法例計算。

本公司作出之賠償保證不包括(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)因於上市時之稅率增加或法例更改而引致有關稅項之增加；及(iii)麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載，在計算其經調整有形資產淨額時已就重估增值作出遞延稅項撥備之任何索償。

期內，麗豐應付之所得稅及土地增值稅概無由本公司作出賠償保證。

14. 購置物業、廠房及設備之承擔

於結算日，本集團未於財政報告作出撥備之承擔如下：

	本集團	
	二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 七月三十一日 千港元 (經審核)
資本承擔 — 已訂約但未撥備	51,688	7,777

15. 結算日後事項

於二零零六年三月十五日，豐德麗（本公司擁有38.31%之聯營公司及主要股東）與獨立第三方（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」）。根據配售協議，配售代理同意促致認購人按每股5.8港元認購74,518,000股豐德麗新普通股（「配售股份」）。配售所得款項淨額（扣除應付予配售代理之包銷佣金及其他相關費用後）將約為425,000,000港元。交易詳情請參閱本公司與豐德麗於二零零六年三月十五日發表之聯合公佈。交易已於二零零六年三月二十九日完成。

除上文所披露者外，本集團並無重大結算日後事項。

16. 比較數字

如未經審核簡明綜合財政報告中附註2進一步解釋，若干比較數字已重新分類及重列，以符合本期間的呈報方式。

14

中期普通股股息

董事並不建議就截至二零零六年七月三十一日止財政年度派發中期普通股股息。並無就去年同期宣派中期普通股股息。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團上半年之營業額上升2%至405,000,000港元。毛利增加4%至254,000,000港元。本期間之經營業務溢利為278,000,000港元，較上一個財政年度上半年下跌35%。出現下跌主要為投資物業重估增值減少及並無可供出售債務投資減值撥回所致，而該等項目去年上半年為106,000,000港元。母公司股權持有人應佔純利為231,000,000港元，而截至二零零五年一月三十一日止六個月則為虧損1,171,000,000港元。然而，上一個財政年度上半年之虧損主要是由於本集團之債務清償協議所產生一次過虧損約1,484,000,000港元所致。

本地經濟於回顧期間持續復甦。儘管利率持續上升，香港之物業市場仍然蓬勃，租金及資本值維持堅定。

本集團受惠於租金反彈，物業投資收入錄得約8%增長，而物業投資組合近乎全部租出。另一方面，物業發展溢利於本財政年度主要來自合營住宅發展項目（擁有50%權益）翠逸雅園之銷售，較二零零四／二零零五年上半年下降48%。

本集團之酒店業務取得理想業績。香港方面，香港麗嘉酒店（擁有65%）及大華酒店（擁有50%）均由於房價上升而表現理想，入住率分別達83%及93%。越南之酒店業務受到胡志明市 Park Hyatt Hotel 開業令競爭更為激烈所影響，但本集團之 Caravelle Hotel 連續第四年再獲選為該市最佳商務酒店，同時亦獲選為越南最佳商務酒店。利息開支上升及於上一個財政年度第二季出售 Furama Resort Danang 則對酒店業務分類之溢利造成負面影響。

於豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）最近配發74,518,000股新股後，本集團現於該公司持有34.83%權益。豐德麗截至二零零五年十二月三十一日止年度公佈錄得純利210,000,000港元（二零零四年：虧損146,000,000港元）。由於豐德麗為擁有本公司40.8%之最大股東，該公司轉虧為盈亦反映本集團所報溢利由虧轉盈。年內，豐德麗之重點業務為計劃重建其澳門地盤。然而，豐德麗在發展其媒體及娛樂業務以及衛星電視業務進得良好進展。透過其聯營公司寰亞綜藝娛樂集團有限公司，豐德麗亦成功提升票房佔有率，進一步穩固於香港華語電影市場之首要地位。

前景

15 本集團之債項清償協議已抵銷約3,700,000,000港元之債項，為集團建下穩固之財務基礎。自此，本集團一直積極向前，現正投入優化投資物業，並在租約屆滿後重整租戶組合，從而加強租金收入基礎。本集團亦致力物色可增值之另類發展項目，而最近已購入一個地盤，經重建後將可提供約26,000平方呎總樓面面積。與此同時，本集團繼續尋求發展機會，其中，本集團會密切注視建議條例修訂所帶來商機。有關建議修訂容許發展商在達到物業80%擁有權後，取得物業之發展權，較現行之90%基準有所下調。

本集團之政策為不時評估物業資產之重建潛力；而在董事會認為符合股東及本集團之最佳利益時，有關評估可能導致重建若干受評估物業資產。根據此政策，本集團正研究重建香港麗嘉酒店之可能性。於二零零五年，座落酒店隔鄰，而本集團擁有10%權益之AIG Tower就最近之租約取得每月每平方呎租金超越90港元。鑑於對頂級寫字樓物業之渴求及中環區之新寫字樓供應短缺，中環頂級寫字樓租金極可能維持高水平甚至進一步攀升。根據現行建築條例，香港麗嘉酒店之地盤約15,000平方呎可提供不少於225,000平方呎寫字樓面積，重建潛力非常優厚。按照現有租約條款，亦毋須補地價及修改租約。

本集團最令人雀躍之前景來自本集團於豐德麗之權益。豐德麗之業務發展潛力龐大，管理層預期該等業務將有持續進展。此外，豐德麗在澳門路氹心臟地帶擁有約35英畝之優質地盤，現正研究全面之總發展計劃圖，其中包含兩個要點：兩幢合共約有1,150間房間之酒店，酒店總入住樓面面積及零售商舖面積分別約為145,000平方米及90,000平方米，而娛樂設施總面積則約達125,000平方米，其中包括一個可容納約2,500個座位之電影院、一間表演中心／場地、錄製及其他娛樂設施。計劃須獲澳門當局批准後，方可實行。第一期及第二期建築工程分別涉及約340,000平方米及215,000平方米之建築面積。豐德麗管理層對此項目之長期前景十分期待。

豐德麗有意向合作夥伴出售路氹地盤部分權益，以合營方式發展該項目。鑑於二零零一年購入該地盤之收購成本偏低，並考慮其現有市值，豐德麗預期可就有關出售取得重大溢利。出售所得款項將為豐德麗所佔該項目之建築費用及開發其他業務提供資金。路氹地盤自二零零一年購入以來，其價值一直大幅飆升，而管理層預期項目於完成後將有進一步重大增值。

流動資金及財務資源

於二零零六年一月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為3,674,000,000港元（於二零零五年七月三十一日：3,432,000,000港元）。

於二零零六年一月三十一日，本集團之未償還借貸約為2,622,000,000港元（於二零零五年七月三十一日：2,954,000,000港元），包括(i)有抵押銀行貸款及其他貸款約2,619,000,000港元；及(ii)二零零五年到期的保證擔保A系債券（「A系債券」）剩餘應付款項約3,000,000港元。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算的債項權益比率約為71.37%。2,619,000,000港元的銀行貸款及其他貸款之到期日分佈超過5年，其中103,000,000港元須於一年內償還、330,000,000港元須於第二年償還、2,104,000,000港元須於第三到五年償還，而82,000,000港元須於五年後償還。

於二零零六年一月三十一日，若干賬面值約3,976,000,000港元之投資物業、若干賬面值約1,201,000,000港元之物業、廠房及設備、約32,000,000港元之預付土地租金及約值73,000,000港元之若干銀行結存及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。同日，若干賬面值約4,000,000港元之投資物業及若干賬面值約24,000,000港元之物業、廠房及設備已抵押予銀行，以支持本公司已作出之若干公司擔保，該擔保乃就銀行授予本集團一間附屬公司及一間聯營公司之若干銀行融資而作出。此外，本集團已將Peakflow Profits Limited 之全部股份，連同其持有Bayshore Development Group Limited（AIG Tower 項目之合營公司）之10%股權及其提供予該公司之墊款，以及本集團在其他附屬公司持有之若干

股份亦抵押予銀行及其他借款人，以擔保本集團獲批之貸款融資額。本集團持有之若干聯營公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團若干聯營公司獲批之借貸融資額。此外，根據A系債券之條款及條件，A系債券以本集團所擁有越南胡志明市Caravelle Hotel全部26.01%權益及香港漾日居全部10%權益作抵押。已抵押銀行貸款及其他貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記。

本集團之所有借貸之面值均為港元或美元列值。現金及現金等值項目主要以港元或美元持有。利率方面，大部份銀行貸款為浮息債務。

僱員及酬金政策

於二零零六年一月三十一日，本集團合共僱用約1,300名僱員（於二零零五年七月三十一日：1,300名）。截至二零零六年一月三十一日止六個月之僱員總成本約為105,000,000港元。僱員之薪金水平維持於具競爭力之水平，並會因應員工表現而調整。其他員工福利包括為所有合資格僱員而設之多個強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和外間進修資助及培訓計劃等。

或然負債

或然負債之詳情載於簡明綜合財務報表附註13。

17

根據上市規則第13章（「第13章」）作出之披露事宜

(A) 提供予聯屬公司之財務資助及擔保（第13章13.22段）

於二零零六年一月三十一日，本公司之已發行股份12,746,042,320股（「股份」）。根據緊接二零零六年一月三十一日前5個交易日，股份於香港聯合交易所有限公司每日報價表所報之平均收市價0.1678港元計算，本公司之總市值（「總市值」）為2,138,785,901港元。

於二零零六年一月三十一日，向就授予該等聯屬公司之融資提供之財務資助及擔保總額已超過本公司總市值之8%。為遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13章13.22段之規定，該等聯屬公司於二零零六年一月三十一日之備考合併資產負債表披露如下：

	千港元
物業、廠房及設備	490,370
預付土地租金	710
投資物業	323,000
電影版權	187,187
發展中物業	245,748
聯營公司權益	1,653,769
共同控制實體權益	223
流動資產淨額	205,135
<hr/>	
資產總值減流動負債	3,106,142
長期借貸	(579,327)
應付地價	(474)
遞延稅項	(55,209)
遞延收入	(41,271)
欠股東款項	(1,024,162)
<hr/>	
	1,405,699
<hr/>	
資本及儲備	
已發行股本	380,874
股份溢價賬	3,001,935
實繳盈餘	891,289
投資重估儲備	53,453
外匯波動儲備	91
累計虧損	(2,922,139)
<hr/>	
	1,405,503
少數股東權益	196
<hr/>	
	1,405,699
<hr/>	

(B) 墊支予實體 (第13章13.20段)

為遵守第13章13.20段之規定，本公司於二零零六年一月三十一日墊支予下列實體（個別實體已超過總市值8%）之詳情載列如下：

實體名稱	所持 百分比	墊款 本金額 千港元	就批出	總計 千港元	附註
			銀行融資額 作出之擔保 千港元		
大華旅業有限公司及 大華中心有限公司	50	—	250,000	250,000	(a)
Bayshore Development Group Limited	10	342,355	—	342,355	(b)

附註：

(a) 本公司向一間銀行提供擔保，擔保該銀行向大華旅業有限公司及大華中心有限公司（即分別為同時位於香港九龍之大華酒店及大華中心之擁有人）（作為聯合借款人）批出高達500,000,000港元之銀行融資之50%，有關擔保按本集團於該等借款人之實益持股量比例作出。

(b) 所有結欠均為無抵押、免息及無固定還款期。

19

董事權益

於二零零六年一月三十一日，下列本公司董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團（證券及期貨條例所指的相聯法團）之股份、股本衍生工具之相關股份及債券中擁有之權益或被視為擁有以下好倉及淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於該條所提及之登記冊（「登記冊」）中；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所：

(1) 本公司

董事名稱	個人權益	家族權益	於股份之好倉			總數	百分比
			公司權益	其他權益	身份		
林建岳	10,099,585	無	1,582,869,192 (附註1)	無	實益擁有人	1,592,968,777	12.50%
劉樹仁	1,200,000	無	無	無	實益擁有人	1,200,000	0.0094%
余寶珠 (附註2)	633,400	無	無	無	實益擁有人	633,400	0.005%

附註：

- 麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及其全資附屬公司持有麗新發展1,582,869,192股股份。林建岳先生由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有約37.69%權益，故被視為於該等股份中擁有權益。
- 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括本公司197,859,550股股份。

(2) 相聯法團

豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）

董事名稱	於豐德麗股份之好倉			身份	總數	百分比
	個人權益	家族權益	公司權益			
劉樹仁	500,000	無	無	實益擁有人	500,000	0.067%

20

除上文所披露者外，於二零零六年一月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司或任何相聯法團之股份、股本衍生工具之相關股份及債券中擁有權益或被視為擁有好倉及淡倉而須如上述知會本公司及聯交所或載錄於登記冊中。

主要股東及其他人士權益

於二零零六年一月三十一日，下列人士（部分為本公司董事或行政總裁）擁有以下於本公司股份及股本衍生工具之相關股份之好倉之權益，一如根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所載錄者：

名稱	身份	性質	於股份之好倉	
			股數	百分比
豐德麗控股有限公司	實益擁有人	公司	5,200,000,000	40.80%
麗新製衣國際有限公司 （「麗新製衣」）	實益擁有人	公司	1,582,869,192	12.42%
林建岳	實益擁有人	個人 及公司	1,592,968,777	12.50% (附註1)
興智投資有限公司 （「興智」）	實益擁有人	公司	781,346,935	6.13%
Xing Feng Investments Limited （「Xing Feng」）	實益擁有人	公司	781,346,935	6.13% (附註2)
陳廷驊	實益擁有人	公司	1,047,079,435	8.21% (附註3)
陳楊福娥	實益擁有人	家族	1,047,079,435	8.21% (附註4)
Lehman Brothers Holdings Inc.	實益擁有人	公司	650,000,000	5.09%
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Ltd.	投資經理人	公司	775,000,000	6.08%

附註：

- 麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及其全資附屬公司持有麗新發展1,582,869,192股股份。林建岳先生由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有約37.69%權益，故被視為於該等股份中擁有權益。
- 鑑於Xing Feng於興智之公司權益，故被當作擁有由興智實益擁有之781,346,935股股份之權益。
- 陳廷驊先生由於擁有興智之公司權益，故被當作擁有781,346,935股股份之權益。此外，本公司於二零零四年十二月七日向Absolute Gain Trading Limited配發265,732,500股股份，作為債券清償事項（定義見本公司於二零零四年九月十五日致其股東之通函）之一部份。陳先生由於其擁有Absolute Gain Trading Limited之控股權益，故被視為擁有該公司所擁有之265,732,500股股份之權益。
- 陳楊福娥女士由於配偶陳廷驊先生於該等股份之權益，故被視為擁有1,047,079,435股股份之權益。

除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊，並無載錄其他人士，於二零零六年一月三十一日在本公司股份及股本衍生工具之相關股份中擁有好倉或淡倉之權益。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零六年一月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

本公司於中期報告涵蓋的整個會計期間一直遵守聯交所上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之所有守則條文，惟偏離守則條文A.4.1除外。

根據守則條文A.4.1，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並無指定任期。然而，本公司全體董事須遵守本公司之公司組織章程細則之退任條文，規定現任之董事須自其於股東週年大會上上次獲選起每三年輪流告退一次，而退任董事符合資格重選連任。

董事進行證券交易之守則

本公司已按不低於聯交所上市規則附錄10之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所載之標準採納一項董事進行證券交易之守則（「守則」）。

本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等均已確認，彼等於截至二零零六年一月三十一日止六個月內已遵守守則之所需標準。

審閱中期報告

本公司截至二零零六年一月三十一日止六個月之中期報告已由審核委員會審閱。審核委員會由三位本公司獨立非執行董事鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生所組成。

承董事會命
林建岳
主席

香港，二零零六年四月七日