



# 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)

## 截至二零零七年一月三十一日止六個月之中期業績公佈

### 業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七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

截至二零零七年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
		二零零七年	二零零六年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
營業額	4	504,666	592,625
銷售成本		(300,964)	(367,814)
毛利		203,702	224,811
其他收入及收益		40,637	26,442
銷售費用		(7,424)	(17,278)
行政費用		(60,987)	(51,918)
其他經營收入／(費用)淨額		3,769	(8,237)
投資物業公平值增值		147,641	17,463
經營溢利	6	327,338	191,283
融資成本	5	(37,190)	(28,819)
應佔聯營公司溢利		3,793	3,764
應收聯營公司款項之撥備回撥／(撥備)		11,417	(1,052)
除稅前溢利		305,358	165,176
稅項	7	(88,148)	(88,762)
本期間溢利		217,210	76,414
歸屬：			
本公司股權持有人		203,544	69,231
少數股東權益		13,666	7,183
		217,210	76,414
每股盈利	8		
基本		2.53仙	1.18仙
攤薄		不適用	不適用

# 簡明綜合資產負債表

於二零零七年一月三十一日

	二零零七年 一月三十一日 (未經審核)	二零零六年 七月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	669,884	666,683
發展中物業	2,331,205	1,937,211
投資物業	3,526,700	3,189,300
預付地租	5,455	5,371
商譽	4,561	4,561
於聯營公司權益	937,212	770,917
已付按金	11,934	—
可供出售投資	14,452	13,464
非流動資產總值	<u>7,501,403</u>	<u>6,587,507</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	—	186,243
落成待售物業	72,628	46,672
應收賬款、按金及預付款項	58,875	62,133
可退回稅項	—	12,312
已抵押定期存款及銀行結餘	428,699	207,738
現金及現金等值項目	359,138	899,125
流動資產總值	<u>919,340</u>	<u>1,414,223</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	521,643	405,006
已收按金及遞延收入	16,575	317,161
已收租務按金	19,339	13,858
有抵押計息銀行貸款	769,679	89,723
應付稅項	78,334	55,590
流動負債總值	<u>1,405,570</u>	<u>881,338</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>(486,230)</u>	<u>532,885</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>7,015,173</u>	<u>7,120,392</u>
<b>非流動負債</b>		
已收長期租務按金	17,928	21,931
有抵押計息銀行貸款	151,648	753,859
承兌票據	167,000	167,000
來自一主要股東墊款	46,919	45,542
遞延稅項負債	711,631	627,752
非流動負債總值	<u>1,095,126</u>	<u>1,616,084</u>
	<u>5,920,047</u>	<u>5,504,308</u>
<b>權益</b>		
本公司股權持有人應佔權益：		
已發行股本	804,796	804,796
股份溢價賬	3,876,668	3,876,668
投資重估儲備	(468)	(1,456)
購股權儲備	755	—
滙兌波動儲備	284,343	145,071
資本儲備	(457)	(457)
保留盈利	616,709	413,165
擬派股息	—	8,048
少數股東權益	5,582,346	5,245,835
	<u>337,701</u>	<u>258,473</u>
	<u>5,920,047</u>	<u>5,504,308</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零七年一月三十一日止六個月

### 本公司股權持有人應佔

	已發行 股本 (未經審核) 附註	股份 溢價賬 (未經審核)	投資重估 儲備 (未經審核)	購股權 儲備 (未經審核)	滙兌波動 儲備 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	保留盈利 (未經審核)	擬派股息 (未經審核)	小計 (未經審核)	少數股東 權益 (未經審核)	總值 (未經審核)
	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
於二零零六年八月一日	804,796	3,876,668	(1,456)	—	145,071	(457)	413,165	8,048	5,245,835	258,473	5,504,308
可供出售投資											
公平值變動	—	—	988	—	—	—	—	—	988	—	988
滙兌調整：											
附屬公司	—	—	—	—	128,965	—	—	—	128,965	8,305	137,270
聯營公司	—	—	—	—	10,307	—	—	—	10,307	—	10,307
直接於權益確認之											
收益及支出總值	—	—	988	—	139,272	—	—	—	140,260	8,305	148,565
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	203,544	—	203,544	13,666	217,210
本期間確認收益											
及支出總值	—	—	988	—	139,272	—	203,544	—	343,804	21,971	365,775
收購附屬公司	11	—	—	—	—	—	—	—	—	57,257	57,257
以權益支付購股權安排	—	—	—	755	—	—	—	—	755	—	755
已付二零零六年											
末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(8,048)	(8,048)	—	(8,048)
於二零零七年											
一月三十一日	<u>804,796</u>	<u>3,876,668</u>	<u>(468)</u>	<u>755</u>	<u>284,343</u>	<u>(457)</u>	<u>616,709</u>	<u>—</u>	<u>5,582,346</u>	<u>337,701</u>	<u>5,920,047</u>
於二零零五年八月一日	587,296	3,224,676	—	—	82,618	(457)	288,468	—	4,182,601	219,162	4,401,763
滙兌調整及直接於											
權益確認											
之收益及支出總值：											
附屬公司	—	—	—	—	10,252	—	—	—	10,252	728	10,980
聯營公司	—	—	—	—	600	—	—	—	600	—	600
本期間溢利	—	—	—	—	10,852	—	—	—	10,852	728	11,580
本期間確認收益及											
支出總值	—	—	—	—	10,852	—	69,231	—	80,083	7,911	87,994
於二零零六年											
一月三十一日	<u>587,296</u>	<u>3,224,676</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>93,470</u>	<u>(457)</u>	<u>357,699</u>	<u>—</u>	<u>4,262,684</u>	<u>227,073</u>	<u>4,489,757</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零七年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
經營活動之現金流入淨額	144,303	19,346
投資活動之現金流出淨額	(688,122)	(235,380)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	2,480	(41,160)
現金及現金等值項目減少淨額	(541,339)	(257,194)
期初之現金及現金等值項目	899,125	492,520
匯率變動之影響淨額	1,352	(5,444)
期終之現金及現金等值項目	359,138	229,882
現金及現金等值項目結餘之分析		
現金及銀行結餘	176,997	90,556
自獲得時之原到期日少於三個月之無抵押定期存款	182,141	139,326
	359,138	229,882

# 簡明綜合財務報表附註

於二零零七年一月三十一日

## 1. 會計政策

麗豐控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零七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按歷史成本慣例並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（「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，惟投資物業及可供出售投資乃按公平值計量。

編製此等中期財務報表所採用之會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零零六年七月三十一日止年度經審核財務報表所採用者一致。採用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）之影響披露於附註3.1。

## 2. 呈列基準

於二零零七年一月三十一日，本集團之流動負債淨值為486,230,000港元，而截至該日止六個月之現金及現金等值項目減少淨額為541,339,000港元。本集團於二零零七年一月三十一日之流動負債包括其須於結算日起計十二個月內償還之計息銀行貸款為769,679,000港元。該等銀行貸款其中616,948,000港元以本集團位於上海之香港廣場之物業作為抵押，並將於二零零七年年尾到期及須一筆過償還。本集團已就再融資該等貸款與相關銀行展開磋商，而有關銀行已表示有意為未償還貸款提供再融資。本公司董事有信心本集團將有能力於可見將來應付其到期財務責任，並有能力以持續經營基準營運。因此，董事信納按持續經營基準編製本集團之簡明綜合中期財務報表乃屬恰當。

倘並無採用持續經營基準，則須作出調整以重列本集團資產至其可收回金額，以就任何可能出現之進一步負債計提撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等潛在調整之影響並無於本集團之簡明綜合中期財務報表中反映。

## 3. 會計政策變動

### 3.1 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，一般由二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團已採用以下適用於其業務並關乎此等未經審核簡明綜合中期財務報表之經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第21號修訂本	海外業務投資淨額
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號修訂本	財務擔保合約
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇

採用該等修訂及詮釋對本集團之會計政策及本集團未經審核簡明綜合中期財務報表之計算方法並無重大影響。

### 3.2 已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團並未為此等未經審核簡明綜合中期財務報表採用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號修訂本	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫藏股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務經營權安排

香港會計準則第1號修訂本將適用於由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。經修訂準則將影響披露有關本集團目標、政策及資本管理程序之質性資料；本公司視作資本之數量性數據；及遵守任何資本規定及任何不遵從規定之後果。

香港財務報告準則第7號將適用於由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該準則規定須作出披露，以讓財務報表之使用者可評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及限度，當中納入香港會計準則第32號中多項披露規定。

香港財務報告準則第8號將適用於由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則規定須作出有關本集團經營分部、分部所提供產品及服務、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶收益之資料披露。該準則將取代香港會計準則第14號「分部呈報」。

香港財務報告準則第8號、香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號、香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號將分別適用於由二零零九年一月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或之後開始之年度期間。

本集團已開始對該等新訂及經修訂香港財務報告準則在初次應用時之影響進行評估。直至今日為止，本集團確定儘管採用香港會計準則第1號修訂本及香港財務報告準則第7號可能導致新訂或經修訂披露，惟此等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 4. 分部收益及業績

分部資料乃按本集團之主要分部呈報方式按業務分部呈示。

鑑於本集團超過90%收益來自中國內地客戶，故並無進一步呈報按地區劃分之分部資料。

下表為本集團各業務分部於截至二零零七年及二零零六年一月三十一日止六個月之收益及溢利。

**本集團**

	物業發展		物業投資		總計	
	截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
分部收益：						
銷售予外界客戶	393,041	497,656	111,625	94,969	504,666	592,625
其他收益	942	1,133	24,603	23,445	25,545	24,578
總計	<u>393,983</u>	<u>498,789</u>	<u>136,228</u>	<u>118,414</u>	<u>530,211</u>	<u>617,203</u>
分部業績	<u>106,919</u>	<u>138,700</u>	<u>225,210</u>	<u>67,274</u>	<u>332,129</u>	<u>205,974</u>
未分配收益					15,092	1,864
未分配支出淨值					(19,883)	(16,555)
經營溢利					327,338	191,283
融資成本					(37,190)	(28,819)
應佔聯營公司溢利	—	—	3,793	3,764	3,793	3,764
應收聯營公司款項之撥備回撥／(撥備)	—	—	11,417	(1,052)	11,417	(1,052)
除稅前溢利					305,358	165,176
稅項					(88,148)	(88,762)
本期間溢利					<u>217,210</u>	<u>76,414</u>

**5. 融資成本****本集團**

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
	利息開支：	
須於五年內悉數償還之銀行貸款	29,684	28,370
須於五年後償還之銀行貸款	670	—
承兌票據	6,635	—
銀行費用	1,228	1,456
	<u>38,217</u>	<u>29,826</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	(1,027)	(1,007)
融資成本總值	<u>37,190</u>	<u>28,819</u>

## 6. 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	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
已落成待售物業之成本	278,000	345,586
折舊 <sup>#</sup>	11,661	10,178
預付地租之攤銷	77	75
落成待售物業撥備回撥	—	(1,068)
以權益支付購股權支出	755	—

<sup>#</sup> 酒店式服務公寓之折舊開支7,336,000港元(截至二零零六年一月三十一日止六個月：7,289,000港元)已計入簡明綜合收益表之「其他經營收入／(費用)淨額」內。

## 7. 稅項

由於本集團於期內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(截至二零零六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地區當時稅率及根據當時法例、詮釋及慣例計算稅項。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
本期間 — 中國內地		
本期間開支	47,361	58,369
遞延	40,787	30,393
本期間稅項開支總值	88,148	88,762

## 8. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據期內本公司股權持有人應佔溢利203,544,000港元(截至二零零六年一月三十一日止六個月：69,231,000港元)及期內已發行普通股加權平均數8,047,956,478股(截至二零零六年一月三十一日止六個月：5,872,956,478股)計算。

本公司所有購股權均對每股基本盈利金額具有反攤薄作用，且並無計入本期間每股攤薄盈利之計算中。由於截至二零零六年一月三十一日止六個月並無攤薄事件，故並無披露該期間之每股攤薄盈利。

## 9. 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預付租務按金。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。

於結算日按發票日期分析之應收貿易賬款賬齡如下：

	二零零七年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零六年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	17,476	9,834
一至兩個月	1,177	243
兩至三個月	3,246	8,894
三至六個月	164	—
超過六個月	7,045	4,851
	<u>29,108</u>	<u>23,822</u>
其他應收賬款、預付款項及按金	29,767	38,311
總計	<u><u>58,875</u></u>	<u><u>62,133</u></u>

#### 10. 應付賬款及應計費用

於結算日本集團按發票日期分析之應付賬款賬齡如下：

	二零零七年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零六年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	36,560	5,719
一至三個月	830	623
超過三個月	20,127	75,514
	<u>57,517</u>	<u>81,856</u>
應計費用及其他應付賬款	464,126	323,150
財務負債－可售回權	—	—
總計	<u><u>521,643</u></u>	<u><u>405,006</u></u>

## 11. 業務合併

於二零零六年十二月十二日，本公司透過其全資附屬公司協暉有限公司按總代價247,300,000港元，收購正輝發展有限公司（「正輝」）87.5%權益及正輝所結欠之股東貸款總額169,135,000港元。正輝及其附屬公司廣州宏輝房產開發有限公司（「正輝集團」）從事物業發展及投資業務。

正輝集團之可識別資產及負債於收購日之公平值及於緊接收購前之相關賬面值如下：

	於收購時確認之 公平值 千港元	於緊接收購前之 賬面值 千港元
設備	37	37
發展中物業	348,400	220,860
應收賬款、按金及預付款項	14,484	14,484
現金及銀行結餘	979	979
應付賬款及應計費用	(3,003)	(3,003)
計息銀行貸款	(21,810)	(21,810)
遞延稅項負債	(32,000)	—
	<u>307,087</u>	<u>211,547</u>
少數股東權益	(57,257)	
	<u>249,830</u>	
收購所產生之支出	(2,530)	
	<u>247,300</u>	
代價：		
現金	221,300	
將予支付代價	26,000	
	<u>247,300</u>	

所收購附屬公司之相關物業乃處於發展階段且於本期間並無收入或支出。倘合併於期初發生，則本期間本集團持續經營收益及本集團之溢利將不會與截至二零零七年一月三十一日止六個月所披露者有重大差異。

## 12. 或然負債

- (a) 按一間銀行提供予香港廣場辦公樓與公寓單位最終買家之按揭貸款，本公司同意在有關最終買家不償還按揭貸款時，就一間附屬公司保證履行購回有關物業之責任作最多達95%之擔保。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團之責任亦已逐步取消。
- (b) 本集團已就若干銀行授予若干凱欣豪園第一期最終買家之按揭貸款而向該等銀行提供擔保。根據擔保之條款，於該等最終買家不償還按揭貸款時，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時或最終買家全數償還按揭貸款時（以較早者為準），該責任亦會取消。

- (c) 本集團已就若干銀行授予若干東風廣場第一期、第二期及第三期最終買家之按揭貸款而向該等銀行提供擔保。根據擔保之條款，於該等最終買家不償還按揭貸款時，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。當最終買家全數償還按揭貸款時，該責任將會取消。
- (d) 本集團已就若干銀行授予若干東風廣場第四期最終買家之按揭貸款而向該等銀行提供擔保。根據擔保之條款，於該等最終買家不償還按揭貸款時，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。當有關物業之房產證獲發出時或最終買家全數償還按揭貸款時(以較早者為準)，該責任亦會取消。

本集團未能釐定於結算日有關上述擔保之或然負債所欠金額。

### 13. 承擔

於結算日，本集團有以下資本承擔：

	二零零七年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零六年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已簽約但未作撥備：		
遷置、賠償、工程成本及其他	<u>328,186</u>	<u>268,375</u>

### 14. 有關連人士交易

#### (a) 有關連人士交易

		截至一月三十一日止六個月	
	附註	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
支付予有關連公司之廣告費用	(i)	(1,461)	(5,392)
向一主要股東支付承兌票據之利息	(ii)	<u>(6,635)</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 有關連公司為豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之附屬公司，而本公司若干董事同時亦為豐德麗之董事及主要管理人員。

廣告費用之條款乃按本集團與有關連公司雙方訂立之合約而釐定。

- (ii) 利息按一間指定香港銀行所報之當時港元最優惠利率向麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)獲發行之承兌票據收取。

#### (b) 本集團主要管理人員酬金

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	4,135	5,161
退休福利	30	54
基於股權之支付	<u>559</u>	<u>—</u>
向主要管理人員支付之酬金總值	<u>4,724</u>	<u>5,215</u>

## 15. 結算日後事項

- (a) 於結算日後，本集團於二零零七年二月十六日按總代價45,000,000港元，收購正輝餘下12.5%權益及正輝所結欠之股東貸款47,801,000港元。由於此項收購，正輝成為本公司之全資附屬公司。該項收購之進一步詳情披露於本公司於二零零七年二月十四日發出之公佈。
- (b) 本公司建議發行定息票據（「票據」）。票據將由本公司若干附屬公司按優先基準擔保。票據之若干條款及條件（包括其發售價及利率）仍在釐定中。由於並無就建議發行票據訂立具約束力協議，故建議發行票據可能或未必會實行。票據條款及條件之進一步詳情將於本公司於同日發出之公佈中披露。

## 16. 財務報表之批准

本簡明綜合中期財務報表已於二零零七年三月二十三日獲董事會批准及授權刊發。

## 中期股息

董事會議決不會就截至二零零七年一月三十一日止六個月派發中期股息（截至二零零六年一月三十一日止六個月：無）。

## 管理層論述及分析

### 中期業績概覽

截至二零零七年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額504,666,000港元（二零零六年：592,625,000港元）及毛利203,702,000港元（二零零六年：224,811,000港元），分別較去年同期減少約15%及9%。營業額及毛利有所減少，主要是由於回顧期間內物業銷售所確認之收益減少所致。截至二零零七年一月三十一日止六個月，整體毛利率維持穩定達40.3%，較去年同期之37.9%有所上升。

截至二零零七年一月三十一日止六個月，本集團錄得經營溢利327,338,000港元（二零零六年：191,283,000港元）及本公司股權持有人應佔綜合溢利203,544,000港元（二零零六年：69,231,000港元），分別較去年同期增加約71%及194%。經營溢利及純利有所增加，主要由於截至二零零七年一月三十一日止六個月之投資物業重估增值收益達147,641,000港元，比去年同期之17,463,000港元為高所致。截至二零零七年一月三十一日止六個月之每股基本盈利為2.53港仙，而去年同期則為1.18港仙。

於二零零七年一月三十一日，股東權益為5,582,346,000港元，較二零零六年七月三十一日之5,245,835,000港元有所增加。於二零零七年一月三十一日之每股資產淨值為0.69港元，而於二零零六年七月三十一日則為0.65港元。

### 市場概覽及經營環境

本集團主要在中國內地（「中國」）從事物業發展作銷售及物業投資作收租用途之業務。本集團現時於上海、廣州及中山均擁有房地產項目。

於二零零六年，中國國內生產總值強勁增長達10.7%。上海、廣州及北京三個主要城市之國內生產總值增長更高，分別達12%、14%及12%。經濟迅速復甦、平均人均收入穩定增長及預期人民幣將會升值，均為中國市區房地產市場之增長提供了支持。

二零零五年及二零零六年，中國中央及地方政府實行一連串調控措施及政策以收緊土地供求、限制物業融資、遏止投機活動及實施嚴謹稅款收集政策。同時亦採取其他緊縮措施及政策以限制大型住宅單位、屋苑及樓房之供應、遏止投機及投資購房，以及控制外資擁有物業。

在上海，這些調控措施所帶來之影響最為深遠。二零零六年，上海的住宅單位之供求及住宅物業價格均受到有效遏制。然而，由於商業及消費者需求上升，故上海之商業、辦公樓及酒店式服務公寓之租金仍然強勁。在廣州等其他主要城市，大部分城市之住宅物業價格自二零零六年年初在政府接二連三的嚴厲措施下仍然錄得健康增長。

根據中國國家發展改革委員會及國家統計局最近之統計數字顯示，二零零七年一月，國內70個主要城市之新建商品住宅物業平均價格取得5.6%按年增長。二零零七年一月，北京及廣州新建住宅物業之平均價格分別按年計上升9.9%及8.9%，而上海之平均價格則稍為回落0.1%。其中尤為顯著為北京及廣州住宅物業之平均二手交易價格亦分別按年增升9.4%及4.8%，進一步反映該等中國城市物業市場之實力。

## 業務回顧

### 投資物業

截至二零零七年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額及毛利分別為111,625,000港元及88,662,000港元。租賃業務之營業額及毛利分析如下：

租金收入	截至一月三十一日止六個月		變動(%)
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	
對營業額之貢獻			
上海香港廣場	87,763	75,263	17
廣州五月花商業廣場	23,862	19,706	21
	<u>111,625</u>	<u>94,969</u>	<u>18</u>
對毛利之貢獻	<u>88,662</u>	<u>71,673</u>	<u>24</u>

上海香港廣場之租金收益錄得17%增長，原因是辦公樓及商場部分之租金向上調整，加上酒店式服務公寓租金上調所致。自本回顧期間開始，廣州五月花商業廣場之商舖獲全部出租，令租金收益亦錄得21%增長。

### 發展物業

物業銷售業績

項目	截至二零零七年 一月三十一日止 六個月訂定 之概約已簽約 銷售面積		概約平均 已簽約 銷售價 (港元/平方米)	概約已簽約 總銷售額* (千港元)
	(平方米)			
上海凱欣豪園第一期	61		24,800	1,508
廣州東風廣場第四期	2,287		12,608	28,835
總計	<u>2,348</u>			<u>30,343</u>

\* 扣除營業稅前

截至二零零七年一月三十一日止六個月，本集團已簽約總銷售面積約2,348平方米。該等已簽約銷售幾乎全部均來自從二零零六年八月一日以後銷售的廣州東風廣場第四期單位。

廣州方面，東風廣場第四期住宅單位之銷售繼續取得良好反應，主要由於廣州市物業市場持續強勁所致。

上海方面，在視乎物業市場狀況下，本集團準備在二零零七年下半年推出凱欣豪園第二期作預售。本集團仍持有凱欣豪園第一期少量已竣工單位，並計劃連同第二期單位推出市場。

### 落成之發展物業

截至二零零七年一月三十一日止六個月，本集團完成廣州東風廣場第四期之發展，本集團應佔總樓面面積約為37,000平方米。

本集團自銷售發展物業錄得營業額393,041,000港元，其中大部份來自確認自二零零六年二月開始預售的廣州東風廣場第四期住宅單位之銷售收益最後部份。其餘則來自上海凱欣豪園第一期已竣工住宅單位之銷售。物業銷售之營業額及毛利分析如下：

發展物業銷售	截至一月三十一日止六個月		變動 (%)
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	
對營業額之貢獻			
廣州東風廣場第四期	383,874	—	
廣州東風廣場第一至三期	5,960	3,933	
上海凱欣豪園第一期	3,207	493,723	
	<u>393,041</u>	<u>497,656</u>	-21
對毛利之貢獻	<u>115,040</u>	<u>153,138</u>	-25

### 收購及公司發展

截至二零零七年一月三十一日止六個月，本集團完成收購正輝發展有限公司（「正輝」）87.5%已發行股本及相關股東貸款。正輝為一間投資控股公司，其持有廣州宏輝房產開發有限公司之全部股本權益，而後者則為未完成物業項目廣州尚邦廣場（前稱廣州宏輝廣場）之擁有人及發展商。該半完成物業項目位於廣州市荔灣區，建築面積合共72,000平方米，可用作辦公樓、商業及住宅用途。於二零零七年一月三十一日後，本集團亦完成收購正輝餘下12.5%已發行股本及相關股東貸款。因此，本集團現已擁有正輝之全部已發行股本及股東貸款。

本集團就收購正輝全部已發行股本及股東貸款之總代價為292,300,000港元。

### 主要項目回顧

#### 上海

##### 上海香港廣場

上海香港廣場是位於上海市盧灣區淮海中路之優質物業。該項目坐落於黃陂南路地鐵站上蓋，該物業接連地鐵站，並可步行至新天地。該項物業包括兩座大樓及一個商場，北面大樓包括酒店式服務公寓，而南面大樓則包括辦公樓。本集團應佔之建築面積合共為123,000平方米。

為配合過往年度所完成酒店式服務公寓之低層部分改善工程，本集團於二零零六年開始為酒店式服務公寓之高層部分進行改善及翻新工程。酒店式服務公寓之該等改善及翻新有助酒店式服務公寓之部分租金提升。

鑑於淮海中路已定位成為上海浦西區之黃金高檔購物區，本集團計劃在二零零七年底或二零零八年初為該物業之商場部分進行大規模改善及翻新工程，務求優化該物業以爭取更豐厚之未來租金回報。

#### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園為上海市長寧區中山公園商業區內之主要住宅項目。該項目離中山公園地鐵站咫尺之近。本集團於該項目擁有95%實際權益。該項目之可銷售建築面積合共約為154,000平方米。

第一期項目工程包括7幢住宅大廈共1,010個可售單位(本集團應佔可銷售建築面積約87,000平方米)，已於二零零五年十二月落成。第一期大部分單位已於過往年度內售出。於二零零七年一月三十一日，本集團手上持有第一期78個單位(本集團應佔建築面積約為5,200平方米)。

第二期項目工程將包括6幢住宅大廈共466個單位(本集團應佔可銷售建築面積約59,000平方米)。第二期之建築工程已於二零零六年八月展開，並預期將於二零零八年上半年完成。第二期預期將於二零零七年下半年推出預售。

#### 上海五月花生活廣場(前稱蘇家巷項目)

上海五月花生活廣場是位於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交界之混合用途項目，鄰近中山北路地鐵站。本集團於該項目擁有95%實際權益。

該項目之建築面積合共約為116,000平方米(本集團應佔建築面積約110,000平方米)，包括住宅及辦公樓、商場、停車場及配套設施。上海五月花生活廣場之工程預期將於二零零七年下半年或二零零八年初展開，並計劃將於二零零九年底完成。

#### 上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期是位於上海閘北區天目西路之辦公樓及商場項目，鄰近上海火車站。本集團於第一期擁有48.3%實際權益。

第一期綜合大樓之建築面積合共約36,300平方米(本集團應佔建築面積約17,500平方米)，包括辦公樓及零售商舖。

本集團計劃於第一期毗連之空地發展上海閘北廣場第二期。本集團於第二期擁有49.5%實際權益。

第二期發展之建築面積合共約28,800平方米(本集團應佔建築面積約14,000平方米)，包括酒店式服務公寓／辦公樓及零售商場。本集團正落實第二期發展之建築計劃。第二期之建築工程預期將於二零零七年底或二零零八年初展開，並計劃將於二零一零年完成。

## 廣州及中山

### 廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為位於越秀區中山五路之優質物業，建於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。本集團於該項目擁有77.5%實際權益。

該幢樓高13層綜合大樓之建築面積合共約51,000平方米(本集團應佔建築面積約39,000平方米)，包括零售商舖、餐廳及快餐店、戲院及辦公樓。該物業已於二零零五年中啟用，目前出租率已達100%，該等租戶為著名企業及品牌。

### 廣州東風廣場

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之住宅項目。第一期至第三期經已於一九九七年至二零零四年間落成，其中包括6幢住宅大廈(第1至6座)及住客會所。住客會所設有一個奧運標準之游泳池、健身設施、一間便利店以及一間餐廳。

第四期已於二零零六年完工，其中包括2幢住宅大廈(第7及8座)，本集團應佔可售單位382個(本集團應佔建築面積約37,000平方米)。

本集團於二零零六年二月將第四期推出預售，此後市場反應一直熱烈。於二零零七年一月三十一日，本集團已售出374個第四期單位，應佔建築面積合共約36,000平方米，佔本集團應佔第四期之總可售單位97%。

本集團應佔第五期發展計劃之建築面積合共約104,000平方米，包括住宅大樓、一幢甲級辦公樓及零售商舖。本集團現正落實第五期之建築計劃。第五期之建築工程預期將於二零零七年下半年展開，並預期將於二零零九年完成。第五期預期將於二零零八年下半年或二零零九年初推出預售。

### 廣州尚邦廣場(前稱廣州宏輝廣場)

廣州尚邦廣場是本集團最近購入之半完成物業項目，位於廣州市荔灣區中山七路。該項目由本集團於二零零六年十一月購入。該項目非常接近西門口地鐵站。本集團實際擁有該項目之全部權益。

該項目之建築面積合共約72,000平方米，包括住宅、辦公樓、商舖、停車場及配套設施。現時，該項目之主要上蓋工程已經峻工。該項目之外部及內部裝修預計將於二零零八年上半年完工。預期項目將於二零零七年下半年展開預售。

### 廣州金沙洲項目

廣州金沙洲項目為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德置地中國」)之50:50合營公司。該擬建發展項目位於廣州白雲區橫沙，建築面積合共約340,000平方米(本集團應佔建築面積約170,000平方米)，包括低密度住宅單位連配套設施(包括停車場及商場)。

該項目現正處於籌劃階段。根據現時之發展時間表，該項目將於二零零八年至二零一零年間內分數期落成。

## 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。本集團實際擁有該項目之全部權益。本集團應佔項目建議發展之建築面積約106,000平方米，擬興建甲級辦公樓、酒店式服務公寓、零售商場、停車場及配套設施。

該項目現時仍處於原居民動遷階段，並預期將於二零零七年底完成動遷。按此基準，預期發展項目工程將於其後展開，並於二零一零年落成。

## 中山項目

本集團全資擁有位於中山西區彩虹規劃區之項目，地盤面積約236,600平方米。本集團計劃就此項目申請更高地積比率，將其擬建建築面積由約350,000平方米增至約500,000平方米，主要包括住宅單位連同商業區域及配套設施。

項目現時正處於籌劃階段。根據現時之發展時間表，預期項目將於二零零九年至二零一一年內分數期落成。

## 資本架構、流動資金及債務到期情況

本集團有多個資金來源，包括源自本集團業務營運所得之內部資金、按項目而向銀行借貸及有抵押之一般銀行貸款。

於二零零七年一月三十一日，本集團之借貸總額為1,135,000,000港元（於二零零六年七月三十一日：1,056,000,000港元），較上個財政年度結算日增加79,000,000港元。本公司股權持有人應佔綜合資產淨值為5,582,000,000港元（於二零零六年七月三十一日：5,246,000,000港元），因此所得之負債對權益比率為20%（二零零六年七月三十一日：20%）。

於結算日，本集團約96%之借貸乃按浮動利率計息，餘下4%則免息。於二零零七年一月三十一日，本集團約29%之借貸以人民幣列賬、17%以港元列賬及54%以美元列賬。

本集團之貨幣資產、貸款及交易主要以人民幣、港元及美元列賬。由於港元兌美元之匯率掛鈎，因此本集團相信所面對之相應外匯風險有限。鑑於本集團之資產主要位於中國，而收益乃以人民幣為單位，故本集團面對人民幣之淨匯兌風險。本集團認為人民幣兌港元將在可見將來繼續升值，而人民幣之淨匯兌風險將對本集團之財務狀況有利。本集團目前無意就人民幣及美元所涉及之匯率波動風險進行對沖。然而，本集團一直觀察經濟情況及其外匯風險，日後如有需要，會考慮採取適當之對沖措施。

本集團於二零零七年一月三十一日之銀行借貸須於九年內償還，其中約84%須於一年內償還、15%須於兩至五年內償還，而1%須於五年後償還。本集團定期貸款須於年期內進行償還。本集團於有需要時定期與借款人商討再融資及／或重訂償還之時間表。就以本集團之上海香港廣場之物業作為抵押、並將於二零零七年底到期並須一筆過償還之616,948,000港元未償還銀行貸款，本集團已就再融資該等貸款與相關銀行展開磋商，而有關銀行已表示有意為未償還貸款提供再融資。本集團之若干資產已作為融資之抵押，其中包括於結算日賬面值約3,407,000,000港元之投資物業、賬面值約553,000,000港元之酒店式服務公寓、賬面值約432,000,000港元之發展中物業、賬面值約45,000,000港元之物業，以及銀行結餘約174,000,000港元。

基於本集團於結算日持有之現金、銀行貸款備用額，貸款之可能再融資及本集團經營活動之經常性現金流量，本集團相信有充裕流動資金應付現有物業發展及投資項目之資金需要。

## 前景

本集團主要專注於位處中國核心城市(包括上海、廣州及中山)優質地段之物業發展項目。現時，本集團在上海、廣州及中山擁有規模龐大之租賃物業組合(本集團應佔建築面積合共約200,000平方米)，亦擁有發展中物業及土地儲備(本集團應佔建築面積合共約1,000,000平方米)。本集團之物業項目全部位於市區優質地段，均享有集體運輸系統服務或可便利地連接至市內之交通網絡。

就投資物業而言，鑑於消費者消費及對辦公樓之需求強勁，本集團將於未來數年盡力發揮上海及廣州租金之利好潛力。透過改善租戶組合，並進行大規模裝修工程，本集團將致力改善來自其投資物業之租金收入。

就發展物業而言，本集團已加快其物業發展之時間表，並預期將於未來數年大幅增加落成物業數量。

本集團積極在上海及廣州等本集團擁有龐大市場影響力之核心城市尋求增加土地儲備，同時亦致力在北京尋求土地收購目標。於有需要及適當時，本集團將繼續與共同投資者或夥伴發掘發展機會。

除空置土地發展項目外，本集團亦積極物色半完成物業項目之機會，以把握其較短發展周期及豐厚回報。收購廣州尚邦廣場項目為本集團在此方面之努力奠下了良好開始。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零零七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

本公司於中期報告所涵蓋之整個會計期間內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則所載之所有守則條文，惟以下守則條文A.4.1及E.1.2之偏離則除外：

### 守則條文A.4.1

本公司各非執行董事並無指定任期，而彼等須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及應選連任。

### 守則條文E.1.2

由於主席必須處理其他事務，故主席並無出席本公司於二零零六年十二月二十二日舉行之股東週年大會。

## 中期報告之審閱

本公司核數師及審核委員會已分別審閱本公司截至二零零七年一月三十一日止六個月之中期報告。審核委員會由本公司兩名獨立非執行董事王怡瑞先生及林秉軍先生及本公司一名非執行董事林明彥先生所組成。

承董事會命

主席

**林建岳**

香港，二零零七年三月二十三日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建岳先生、林建名先生、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、劉樹仁先生及譚建文先生；非執行董事為雷崇志先生及林明彥先生；而獨立非執行董事為王怡瑞先生、林秉軍先生及古滿麟先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。