



# 麗新發展

麗新發展有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：488)

## 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	
	附註	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	3	458,030	404,551
銷售成本		(177,036)	(150,166)
毛利		280,994	254,385
其他收益		33,196	8,695
行政開支		(162,899)	(131,177)
其他經營開支		(26,764)	(32,742)
投資物業之公平值收益		227,403	178,360
經營業務溢利	4	351,930	277,521
融資成本	5	(77,475)	(78,934)
欠債券持有人或然負債撥備		—	(9,667)
註銷應付債券款項收益		—	37,492
應佔聯營公司之溢利及虧損		402,398	65,413
除稅前溢利		676,853	291,825
稅項	6	(51,920)	(38,443)
期內溢利		624,933	253,382
歸屬：			
本公司股權持有人		600,103	231,297
少數股東權益		24,830	22,085
		624,933	253,382
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	7		
基本		4.53港仙	1.81港仙
攤薄		4.49港仙	不適用

## 簡明綜合資產負債表

於二零零七年一月三十一日

	附註	於二零零七年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零零六年 七月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,247,617	1,265,621
預付土地租金		30,662	31,176
投資物業		4,365,200	4,124,700
發展中物業		69,808	61,197
商譽		2,861	4,005
聯營公司權益	8	1,656,121	1,115,830
可供出售投資		506,844	519,172
已抵押銀行結餘及定期存款		115,180	95,652
非流動資產總值		<u>7,994,293</u>	<u>7,217,353</u>
<b>流動資產</b>			
待售落成物業		2,350	2,350
存貨		5,658	5,323
應收賬款及按金	9	152,403	108,763
現金及現金等值項目		646,999	401,724
流動資產總值		<u>807,410</u>	<u>518,160</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應付費用	9	154,423	200,437
應付稅項		5,853	9,314
付息銀行貸款及其他貸款		168,596	309,841
應付債券款項		—	2,660
流動負債總值		<u>328,872</u>	<u>522,252</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>478,538</u>	<u>(4,092)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>8,472,831</u>	<u>7,213,261</u>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行貸款及其他貸款		(2,311,141)	(2,234,551)
遞延稅項		(672,068)	(625,100)
已收長期租賃按金		(41,766)	(31,605)
非流動負債總值		<u>(3,024,975)</u>	<u>(2,891,256)</u>
		<u>5,447,856</u>	<u>4,322,005</u>

		於二零零七年 一月三十一日	於二零零六年 七月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	10	141,620	6,373,021
股份溢價賬		6,974,701	5,858,164
投資重估儲備		127,760	106,111
購股權儲備		11,567	1,660
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
特別資本儲備	10(a)	25,320	—
匯兌波動儲備		38,656	38,430
累積虧損		(3,446,479)	(9,640,262)
		<u>5,073,145</u>	<u>3,937,124</u>
少數股東權益		374,711	384,881
		<u>5,447,856</u>	<u>4,322,005</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									少數股東 權益	總計
	已發行股本	股份溢價賬	投資重估 儲備	購股權 儲備	資本贖回 儲備	特別資本 儲備	匯兌波動 儲備	累積虧損	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
於二零零六年七月三十一日 及二零零六年八月一日(經審核)	6,373,021	5,858,164	106,111	1,660	1,200,000	—	38,430	(9,640,262)	3,937,124	384,881	4,322,005
匯兌調整：											
附屬公司	—	—	—	—	—	—	30	—	30	—	30
聯營公司	—	—	—	—	—	—	196	—	196	—	196
可供出售投資之公平值變動	—	—	19,710	—	—	—	—	—	19,710	—	19,710
應佔聯營公司儲備變動	—	—	1,939	3,335	—	—	—	—	5,274	—	5,274
直接於權益確認之收入淨額	—	—	21,649	3,335	—	—	226	—	25,210	—	25,210
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	600,103	600,103	24,830	624,933
期內已確認收入及開支總額	—	—	21,649	3,335	—	—	226	600,103	625,313	24,830	650,143
削減股本(附註10(a))	(6,245,561)	626,561	—	—	—	—	—	5,619,000	—	—	—
發行股份(附註10(b))	14,160	495,600	—	—	—	—	—	—	509,760	—	509,760
發行股份開支	—	(5,624)	—	—	—	—	—	—	(5,624)	—	(5,624)
以權益結算購股權安排 儲備轉撥(附註10(a))	—	—	—	6,572	—	—	—	—	6,572	—	6,572
向少數股東還款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(35,000)	(35,000)
於二零零七年一月三十一日 (未經審核)	141,620	6,974,701	127,760	11,567	1,200,000	25,320	38,656	(3,446,479)	5,073,145	374,711	5,447,856
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
可供出售投資之公平值變動	—	—	8,000	—	—	—	—	—	8,000	—	8,000
應佔聯營公司儲備變動	—	—	1,879	—	—	—	—	—	1,879	—	1,879
直接於權益確認之收入淨額	—	—	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

# 簡明綜合財務報表附註

## 1. 編製基準

麗新發展有限公司(「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」而編製。

簡明綜合中期財務報表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. 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報基準與本集團截至二零零六年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所用者相同。於本期間，本公司設有一項購股權計劃並根據該計劃授出購股權，因此採納該等僱員福利之會計政策——以股份支付交易，載述於下文2.1。此外，本集團已採納若干一般適用於二零零六年一月一日或之後開始會計期間之新訂及經修訂香港財務報告準則，載述於下文2.2。

### 2.1 僱員福利之會計政策——以股份支付交易

於本期間，本公司設有一項購股權計劃，為對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵與獎賞。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易之方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具之代價(「權益結算交易」)。

與僱員進行權益結算交易之成本乃參考授出購股權當日之公平值計算。在評估權益結算交易時，除與本公司股價相關之條件(「市場條件」)(如適用)外，並不考慮任何表現條件。

權益結算交易之成本，連同權益相應增加部分，在表現及／或服務條件獲得履行之期間(於有關僱員完全有權獲得授予之日(「歸屬日期」)結束)內確認。在歸屬日期前，每個結算日確認之權益結算交易之累積開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬之權益工具數目之最佳估計。在某一期間內在收益表內扣除或進賬，乃反映累積開支於期初與期終確認之變動。

倘若權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予購股權開支，均應立刻確認。然而，若授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，均應被視為原購股權之變更，一如前段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

### 2.2 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

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新訂及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

採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則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。

### 2.3 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。該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守規定之後果。

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，當中亦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（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。直至目前為止，本集團確定儘管採用香港會計準則第1號修訂本，香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第8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。

### 3. 分部資料

#### (a) 業務分部

下表載列本集團按業務分部之收益及業績：

截至二零零七年一月三十一日止六個月(未經審核)						
物業發展 及銷售	物業投資	酒店及 餐廳業務	其他	抵銷	綜合	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分部收益：						
銷售予外界客戶	—	143,999	297,755	16,276	—	458,030
分部業務間之銷售	—	3,497	—	14,310	(17,807)	—
其他收益	—	469	284	2	—	755
總計	—	147,965	298,039	30,588	(17,807)	458,785
分部業績	—	335,750	74,939	9,748	—	420,437
利息收入及未分配收益						32,441
未分配開支						(100,948)
經營業務溢利						351,930

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	物業投資	酒店及 餐廳業務	其他	抵銷	綜合	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分部收益：						
銷售予外界客戶	—	132,206	256,765	15,580	—	404,551
分部業務間之銷售	—	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
分部業績	—	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

(b) 地區分部

下表載列本集團按地區分部之收益：

	截至二零零七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
分部收益：				
銷售予外界客戶	356,144	—	101,886	458,030
其他收益	755	—	—	755
總計	<u>356,899</u>	<u>—</u>	<u>101,886</u>	<u>458,785</u>

  

	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
分部收益：				
銷售予外界客戶	310,831	431	93,289	404,551
其他收益	833	—	—	833
總計	<u>311,664</u>	<u>431</u>	<u>93,289</u>	<u>405,384</u>

4. 經營業務溢利

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	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
折舊#	32,389	30,496
預付土地租金攤銷*	514	472
商譽減值	1,144	1,144
授予一名董事之購股權之權益結算購股權開支	6,572	—
出售附屬公司之收益*	(2,431)	—
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)*	(1,544)	412
銀行存款之利息收入	(9,308)	(5,751)
其他利息收入	(8,960)	—
可供出售股本投資之資金回報	(1,914)	—
可供出售非上市股本投資之股息收入	(200)	(431)

# 物業、廠房及設備之折舊開支28,479,000港元(二零零六年：27,616,000港元)乃計入簡明綜合收益表賬面之「其他經營開支」內。

\* 此等項目乃計入簡明綜合收益表賬面之「其他經營開支」內。



## 5. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	63,627	63,655
毋須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款之利息	7,536	7,225
欠豐德麗控股有限公司(「豐德麗」, 本集團之聯營公司)之全資附屬公司 貴滙企業有限公司(「貴滙」)款項之利息	—	1,886
利息支出總額	<b>71,163</b>	72,766
銀行費用及再融資費用	<b>6,312</b>	6,168
融資成本總額	<b>77,475</b>	78,934

## 6. 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% (截至二零零六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地方之現行稅率，按其現有法例、詮釋及慣例計算。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間稅項撥備：		
本期稅項 — 香港	4,144	4,406
本期稅項 — 海外	1,367	—
遞延稅項	46,968	34,594
	<b>52,479</b>	39,000
以往期間超額撥備 — 香港	(559)	(557)
本期間稅項支出	<b>51,920</b>	38,443

## 7. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本期間本公司普通股股權持有人應佔溢利600,103,000港元 (截至二零零六年一月三十一日止六個月：231,297,000港元)，以及期內已發行普通股加權平均數13,246,259,711股 (截至二零零六年一月三十一日止六個月：12,746,042,320股) 計算。

本期間之每股攤薄盈利金額乃按本期間本公司普通股股權持有人應佔經調整溢利594,436,000港元，以及期內已發行普通股加權平均數13,246,259,711股計算。

本期間之經調整本公司普通股股權持有人應佔經調整溢利乃按本期間本公司普通股股權持有人應佔溢利600,103,000港元，減因視作行使期內全部尚未行使之聯營公司豐德麗購股權而引致本集團應佔豐德麗之業績攤薄5,667,000港元計算。

本公司所有未行使購股權均對每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無計入本期間之每股攤薄盈利計算中。

由於截至二零零六年一月三十一日止六個月並無出現可攤薄事件，故並無披露該期間之每股攤薄盈利金額。

## 8. 聯營公司權益

於二零零七年一月三十一日，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」）之資產淨值約為1,261,845,000港元（二零零六年七月三十一日：875,991,000港元）。

### 豐德麗截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之有保留審核意見 — 去年對年初結餘構成影響之審核受限制範圍

就豐德麗集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表，豐德麗之核數師於彼等之報告中聲明，彼等未能取得足夠可靠資料進行審核程序，使彼等能滿意(i)於二零零五年十二月三十一日對豐德麗集團127套電影之所有版權、擁有權及權益（「127套電影版權」）進行估值之一位獨立第三方（「估值師」）之能力及客觀性；及(ii)估值師就127套電影版權（於二零零五年十二月三十一日之賬面總值為187,073,000港元，並已計入豐德麗集團於二零零五年十二月三十一日之電影版權之賬面值為187,187,000港元內）所作的工作範圍之足夠性。因此，彼等聲明，彼等未能進行足夠之審核程序以評估127套電影版權於二零零五年十二月三十一日之賬面值，以及評估截至二零零五年十二月三十一日止年度之攤銷支出之計算基礎之合適性。彼等基於此受限制範圍而就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作出有保留意見。倘若上述被發現必須於二零零五年十二月三十一日作出任何調整，將對豐德麗集團於二零零六年一月一日之資產淨值年初結餘、截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利及於財務報表內之有關披露造成相應之影響。

由於豐德麗之核數師可取得證據之受限制範圍，故就豐德麗集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表作出有關去年對年初結餘構成影響之審核受限制範圍之有保留意見。

## 9. 應收賬款及按金／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信貸政策。物業銷售之應收銷售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之企業客戶，則根據各自之協議交收。

本集團於二零零七年一月三十一日及二零零六年七月三十一日之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 七月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款：		
少於30天	22,557	20,494
31至60天	3,376	2,730
61至90天	839	614
超過90天	5,338	5,692
	<hr/>	<hr/>
	32,110	29,530
其他應收賬款及按金	120,293	79,233
	<hr/>	<hr/>
	152,403	108,763
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 本集團於二零零七年一月三十一日及二零零六年七月三十一日之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 七月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款：		
少於30天	12,005	12,942
31至60天	5,132	1,543
61至90天	285	258
超過90天	361	384
	<u>17,783</u>	<u>15,127</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>136,640</u>	<u>185,310</u>
	<u><u>154,423</u></u>	<u><u>200,437</u></u>

## 10. 股本

	二零零七年一月三十一日		二零零六年七月三十一日	
	股份數目 千股 (未經審核)	面值 千港元 (未經審核)	股份數目 千股 (經審核)	面值 千港元 (經審核)
法定股本：				
每股面值0.01港元之普通股(二零零六年七月三十一日)：				
每股面值0.50港元之普通股	<u>16,000,000</u>	<u>160,000</u>	<u>16,000,000</u>	<u>8,000,000</u>
每股面值1.00港元之優先股	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
		<u>1,360,000</u>		<u>9,200,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.01港元之普通股(二零零六年七月三十一日)：				
每股面值0.50港元之普通股	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>	<u>12,746,042</u>	<u>6,373,021</u>

本期間本公司已發行股本變動概述如下：

	普通股數目 千股	已發行股本 千港元
於二零零六年七月三十一日及二零零六年八月一日(經審核)	12,746,042	6,373,021
股本削減(附註a)	—	(6,245,561)
發行股份(附註b)	<u>1,416,000</u>	<u>14,160</u>
於二零零七年一月三十一日(未經審核)	<u><u>14,162,042</u></u>	<u><u>141,620</u></u>

附註：

- (a) 根據本公司於二零零六年七月二十四日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，以及香港高等法院其後於二零零六年十月十七日發出之命令，本公司進行之股本削減（「股本削減」）已於二零零六年十月十八日生效。本公司已繳足股本每股0.50港元之發行普通股每股註銷0.49港元，而所有本公司普通股（已發行及未發行）之面值已由每股0.50港元減至每股0.01港元。股本削減產生進賬合共6,245,561,000港元。進賬總額中5,619,000,000港元已計入本公司之累積虧損，而餘額626,561,000港元則計入本公司之股份溢價賬。

本公司已就股本削減以標準條款向高等法院作出承諾。承諾乃為於股本削減生效日期之本公司債權人之利益而作出。根據承諾，本公司於二零零五年八月一日或之後就本公司於以下各項收取之任何收益：

- (1) 於Fortune Sign Venture Inc.之50%投資，最高總額為1,556,000,000港元；
- (2) 於Bayshore Development Group Limited（「Bayshore」）之10%投資，最高總額為2,923,000,000港元；及／或
- (3) 於富麗華酒店企業有限公司之100%投資，最高總額為1,140,000,000港元，

須計入本公司會計紀錄之特別資本儲備內。倘於二零零六年十月十八日（股本削減生效日期）本公司之任何債務或針對本公司之索償仍未清償或解決，且未能與有權獲得有關利益之人士達成協議，則特別資本儲備不得視作已變現溢利，而（只要本公司仍為上市公司）須根據香港公司條例第79C條視作不可分派儲備。

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額為於二零零六年十月十八日後以現金或其他新代價方式發行股份引致本公司已發行股本或股本溢價賬之綜合金額有任何增加或將可供分派儲備資本化；
- (ii) 特別資本儲備之總限額，可於承諾涉及之任何資產（如上文(1)至(3)所述）出售或其他變現後減少，數額為有關資產個別限額減因該出售或變現而產生之特別資本儲備進賬金額（如有）；及
- (iii) 倘於根據上文(ii)條削減有關限額後特別資本儲備之進賬金額超出該限額，則本公司可自由轉撥超出部份至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用。

截至二零零七年一月三十一日止六個月內，25,320,000港元之款項為本公司於Peakflow Profits Limited權益減值之撥備撥回。Peakflow Profits Limited為本公司之全資附屬公司，持有Bayshore 10%股權。上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。

- (b) 根據本公司與配售代理於二零零六年十一月十七日訂立之配售協議，已按認購價每股0.36港元向不少於六名機構投資者發行及配發合共1,416,000,000股每股面值0.01港元之本公司新普通股以換取現金（「配售」）。配售已於二零零六年十一月二十八日完成。配售之所得款項淨額約為504,136,000港元。

## 11. 結算日後事項

於二零零七年一月二十五日，本集團一間全資附屬公司（「買方」）與賣方（「賣方」）訂立備忘錄（「備忘錄」），據此，買方有條件同意向賣方購買華力達10%股權連同華力達結欠賣方之未償還股東貸款（「股東貸款」）（受華力達其他股東行使根據股東協議之優先權所限），總代價為211,100,000港元（或會調整）。於備忘錄日期，買方及賣方分別擁有華力達65%及10%權益，而華力達擁有香港麗嘉酒店全部權益。於二零零七年一月三十一日，本集團已就上述購買交易向賣方支付42,200,000港元按金。

優先權期間於二零零七年二月十三日結束時，華力達若干現有股東已行使彼等各自之優先權，向賣方收購華力達合共2.56%股權及股東貸款之相應部分。買方因而將向賣方收購華力達7.44%股權連同股東貸款之相應部份。總代價已因而調整為約157,100,000港元(或會調整)。交易構成本公司之須予披露交易及關連交易，並須於股東特別大會上取得獨立股東批准。交易已於二零零七年三月八日獲本公司獨立股東批准。交易之進一步詳情載於本公司於二零零七年二月十六日致股東之通函內。

交易已於二零零七年四月二日完成。

除上文所披露者外，本集團並無重大結算日後事項。

## 中期普通股股息

董事不建議派發截至二零零七年七月三十一日止財政年度之中期普通股股息。並無就去年同期宣派中期普通股股息。

## 管理層討論及分析

### 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458,030,000港元(二零零六年：404,551,000港元)，較去年同期增加約13%。有關增加乃主要由於本集團投資物業之租金回升及本集團酒店業務之平均每日房價上升所致。

截至二零零七年一月三十一日止六個月，本集團錄得毛利280,994,000港元(二零零六年：254,385,000港元)及經營業務溢利351,930,000港元(二零零六年：277,521,000港元)，較去年同期分別增加約10%及27%。投資物業公平值增值約為227,403,000港元(二零零六年：178,360,000港元)，較去年同期增加約27%。

截至二零零七年一月三十一日止六個月，本集團之股權持有人應佔綜合溢利達600,103,000港元(二零零六年：231,297,000港元)，較去年同期增加約159%。除經營業務溢利增加外，純利亦因應佔聯營公司之溢利大幅上升而有所增加。應佔聯營公司之溢利為402,398,000港元(二零零六年：65,413,000港元)，較去年同期增加約515%，此乃主要由於豐德麗完成出售澳門星麗門項目40%實際權益之收益所致。

股東權益由二零零六年七月三十一日之3,937,124,000港元增加至二零零七年一月三十一日之5,073,145,000港元。於二零零七年一月三十一日之每股資產淨值為0.358港元，而二零零六年七月三十一日則為0.309港元。

### 公司發展

於二零零六年十一月十七日，本公司訂立配股協議，據此，本公司按配售價每股0.36港元發行1,416,000,000股新股份，並籌得所得款項淨額約504,136,000港元。本公司發行新股後，本公司之已發行股份總數增加至14,162,042,320股股份。因此，於發行該等新股份前持有本公司40.80%權益之豐德麗，其於本公司之權益遭攤薄至36.72%。於二零零七年一月三十一日，本公司因與豐德麗之互控關係而持有豐德麗34.83%權益。



## 業務回顧

### 投資物業

本集團全資擁有三項主要投資物業作租賃用途，即銅鑼灣廣場2期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零零七年一月三十一日止六個月，該等投資物業總租金收入為本集團帶來營業額約144,000,000港元（二零零六年：132,000,000港元），較去年同期增加9%。

### 發展物業

於二零零六年九月，本集團與AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC一單位訂立50:50合營企業，以共同發展香港灣仔活道住宅項目。發展項目之總建築面積約為11,000平方米，而估計發展總成本為920,000,000港元。

### 酒店業務

與去年同期相比，本集團之酒店業務於截至二零零七年一月三十一日止六個月達致以下平均入住率及平均每日房價：

	實際擁有權	截至一月三十一日止六個月			
		二零零七年		二零零六年	
		平均入住率 (%)	平均每日房價	平均入住率 (%)	平均每日房價
香港麗嘉酒店	65%	86	2,768港元	83	2,349港元
香港九龍大華酒店	50%	92	686港元	93	593港元
越南胡志明市Caravelle Hotel	26%	71	141美元	71	113美元

截至二零零七年一月三十一日止六個月，本集團自酒店業務錄得營業額297,755,000港元（二零零六年：256,765,000港元），較去年同期增加16%。

於二零零七年一月，本集團與香港麗嘉酒店之少數股東訂立一份具法律約束力之買賣備忘錄，內容有關增加本公司於香港麗嘉酒店之實際擁有權權益。按照於二零零七年四月二日進行之完成，本集團於香港麗嘉酒店之權益由65%增加至72.44%。於香港麗嘉酒店之擁有權增加，為本集團帶來良機，以緊握香港麗嘉酒店可能進行重建之未來潛力。

### 豐德麗

截至二零零七年一月三十一日止六個月，本集團應佔豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之溢利為380,392,000港元（二零零六年：18,758,000港元），較去年同期增加約1,928%，乃主要由於完成銷售澳門星麗門項目40%實際權益之收益所致。

自二零零六年初起，豐德麗已成功洽商並組織業內最出色之世界級夥伴，以發展此項在澳門路氹之超大規模項目。

於二零零六年四月，豐德麗集團宣佈向其美國合營企業夥伴New Cotai LLC（「New Cotai」）出售澳門星麗門項目之40%實際權益。New Cotai為一個以美國為基地之投資者財團，包括David Friedman先生（一名資深度假及博彩發展商）、Silver Point Capital, L.P.及Oaktree Capital Management, LLC。向New Cotai進行之有關出售已於二零零六年十二月完成。

於二零零七年一月，豐德麗集團再宣佈向CapitaLand Integrated Resorts Pte. Ltd.（「CapitaLand Integrated Resorts」）出售澳門星麗門項目20%實際權益。CapitaLand Integrated Resorts為亞洲最大型上市房地產公司之一凱德置地有限公司（「凱德置地集團」）之全資附屬公司。向New Cotai及凱德置地集團進行之出售完成後，豐德麗集團將保留澳門星麗門項目之40%實際權益。向凱德置地集團進行之有關出售已於二零零七年三月完成。

於二零零七年一月，豐德麗集團亦宣佈其就澳門星麗門之零售及酒店部分訂立多份諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。根據零售諒解備忘錄，Taubman Asia Management Limited（「Taubman Asia」）將為澳門星麗門之零售部分夥伴。Taubman Asia為商場業內之全球領導者Taubman Centers, Inc.之附屬公司。根據酒店諒解備忘錄，澳門星麗門將興建一家豪華麗嘉酒店、一家頂級萬豪酒店及一家將由鄧永鏘先生（中國會及上海灘創辦人）設計並以「The Tang Hotel」為品牌之超豪華精品酒店。全部零售及酒店諒解備忘錄均須受確實之具法律約束力協議所限。

澳門星麗門將成為亞洲首個休閒度假物業項目，結合電視／電影製片場、劇院／演奏廳、Studio Retail™（終點零售綜合大樓）、拉斯維加斯式博彩設施及世界級酒店。項目將在位於策略性位置「Where Cotai Begins™」之地盤上發展，面積約35英畝，並毗鄰新蓮花大橋入境檢查站，將綜合大樓直接連接至珠海橫琴島。澳門星麗門之建築圖則由著名之拉斯維加斯設計師Paul Steelman先生設計。

憑藉合營企業夥伴及部分夥伴之業績紀錄及其國際化經驗，澳門星麗門將在其世界級休閒度假設施內為旅客提供獨一無二之全新體驗。

## 前景

### 物業及酒店

本集團將繼續改善其投資物業之租戶組合，以鞏固其租金收入基礎。本集團亦將積極尋求可帶來豐厚投資回報之發展項目。

本集團仍在評估重建香港麗嘉酒店之可能性。根據現行建築條例，香港麗嘉酒店之地盤有潛力可重建為頂級寫字樓，提供不少於225,000平方呎寫字樓面積，而毋須補地價及修改租約。

重建香港麗嘉酒店很可能在完成有關重建後大幅提升該物業之經常性租金收入及資本價值。

### 豐德麗

豐德麗之澳門星麗門項目將令其業務大幅轉型。鑑於其超大規模及在澳門之獨特定位為亞洲全新之綜合休閒、會議及零售中心，故本集團預期澳門星麗門將脫穎而出，成為大中華地區及世界各地旅客之首要娛樂地點。其將成為豐德麗集團擴闊其娛樂及媒體專業知識並

用以取得盈利之重要平台。於澳門星麗門項目完成後，豐德麗集團將成為綜合休閒及娛樂場地之營辦商，並身兼媒體及娛樂內容及服務供應商。在媒體及娛樂業務方面，豐德麗集團將繼續鞏固其於媒體及娛樂業之地位。

根據現行計劃，澳門星麗門合營企業有意在二零零七年中借助國際資本市場，以便籌集債務融資以撥付建築及發展成本。澳門星麗門之地基工程將於二零零七年第二季展開，並預期將於二零零七年第四季開始興建上層建築。項目首期計劃將於二零零九年開幕。

## **流動資金及財務資源**

於二零零七年一月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為5,073,000,000港元（於二零零六年七月三十一日：3,937,000,000港元）。

本集團擁有多元化之財務資源，包括來自本集團業務營運之內部資金、銀行貸款及其他貸款。於本期間，本集團透過配售本公司新普通股之方式籌集約504,000,000港元。

於二零零七年一月三十一日，本集團之未償還借貸約為2,480,000,000港元（於二零零六年七月三十一日：2,547,000,000港元），包括有抵押銀行貸款及其他貸款約2,480,000,000港元（於二零零六年七月三十一日：2,544,000,000港元）。於二零零六年七月三十一日之其他貸款約3,000,000,000港元乃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。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49%。2,480,000,000港元的銀行貸款及其他貸款之到期日分佈超過5年，其中169,000,000港元須於一年內償還、415,000,000港元須於第二年償還、1,889,000,000港元須於第三到五年償還，而7,000,000港元須於五年後償還。於二零零七年一月三十一日，本集團之借貸約92%乃按浮動利率基準計息，其餘8%則按固定利率計息。

於二零零七年一月三十一日，若干賬面值約4,353,000,000港元之投資物業、若干賬面值約1,172,000,000港元之物業、廠房及設備、約31,000,000港元之預付土地租金及約值115,000,000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5,000,000港元之投資物業及若干賬面值約23,000,000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，以及本集團持有之若干附屬公司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貸款融資額。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。

本集團之貨幣資產及債務及交易主要以港元列值。本集團之所有借貸之面值均為港元或美元列值。鑑於港元及美元匯率已掛鈎，本集團相信相關之匯兌風險極微。

## **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

本公司於中期報告涵蓋的整個會計期間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之所有守則條文，惟以下偏離守則條文A.4.1及E.1.2除外：

### 守則條文A.4.1

本公司之非執行董事並無指定任期，由於彼等須根據本公司之公司組織章程細則於本公司之股東週年大會上輪值告退及接受重選。

### 守則條文E.1.2

由於有其他事務必須由主席處理，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。

## 審閱中期業績

本公司截至二零零七年一月三十一日止六個月之中期業績已由本公司審核委員會審閱。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  
主席  
**林建岳**

香港，二零零七年四月十三日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建岳先生、劉樹仁先生、譚建文先生及張永森先生，非執行董事為林建名先生及余寶珠女士，而獨立非執行董事則為鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。