



麗 豐 控 股

麗豐控股有限公司

(股份代號：1125)

2006-2007 中期報告

## 註冊成立地點

開曼群島

## 董事會

林建岳 (主席)

林建名 (副主席)

林建康 (執行副主席)

林孝賢 (行政總裁)

余寶珠

劉樹仁

譚建文

林明彥

雷崇志

王怡瑞\*\*

林秉軍\*\*

古滿麟\*\*

林建高 (於二零零六年九月一日辭任)

李寶安 (於二零零六年十二月二十二日退任)

1

\*\* 獨立非執行董事

## 公司秘書

楊錦海

## 合資格會計師

許漢邦

### 麗豐控股有限公司

香港九龍

長沙灣道680號

麗新商業中心十一樓

電話(852) 2741 0391 傳真(852) 2741 9763

互聯網址 <http://www.laisun.com/laifung>

電子郵件 [info@laifung.com](mailto:info@laifung.com)

於香港聯合交易所股份代號：1125

## 業績

本公司董事會謹此提呈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中期報告及未經審核財務報表。

### 簡明綜合收益表

截至二零零七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	
		二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 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

	附註	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
<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
<b>非流動資產總值</b>		<b>7,501,403</b>	<b>6,587,507</b>
<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	9	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
<b>流動資產總值</b>		<b>919,340</b>	<b>1,414,223</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	10	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
<b>流動負債總值</b>		<b>1,405,570</b>	<b>881,338</b>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>(486,230)</b>	<b>532,885</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>7,015,173</b>	<b>7,120,392</b>
<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
<b>非流動負債總值</b>		<b>1,095,126</b>	<b>1,616,084</b>
		<b>5,920,047</b>	<b>5,504,308</b>
<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		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)
保留盈餘		616,709	413,165
擬派股息		—	8,048
<b>少數股東權益</b>		<b>5,582,346</b>	<b>5,245,835</b>
		<b>337,701</b>	<b>258,473</b>
		<b>5,920,047</b>	<b>5,504,308</b>

## 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	總值
	已發行 股本	股份 溢價賬	投資重估 儲備	購股權 儲備	匯兌波動 儲備	資本儲備	保留盈利	擬派股息	小計			
	(未經審核) 附註	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)		
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	
匯兌調整：												
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	804,796	3,876,668	(468)	755	284,343	(457)	616,709	—	5,582,346	337,701	5,920,047	
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	
匯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	—	—	—	—	—	—	69,231	—	69,231	7,183	76,414	
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	587,296	3,224,676	—	—	93,470	(457)	357,699	—	4,262,684	227,073	4,489,757	

## 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 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 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底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號經修訂	對境外經營的淨投資
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號經修訂	財務擔保合同
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號	確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號的範圍

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. 會計政策變動(續)

#### 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號經修訂	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	中期財務報告和減值
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號經修訂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程度，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。直至目前為止，本集團確定儘管採用香港會計準則第1號經修訂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		截至一月三十一日止		截至一月三十一日止	
	六個月		六個月		六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	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	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	393,983	498,789	136,228	118,414	530,211	617,203
分部業績	106,919	138,700	225,210	67,274	332,129	205,974
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					217,210	76,414

## 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)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	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
	<b>38,217</b>	29,826
減：撥充發展中物業成本之利息	(1,027)	(1,007)
融資成本總值	<b>37,190</b>	28,819

## 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
	<b>29,108</b>	23,822
其他應收賬款、預付款項及按金	<b>29,767</b>	38,311
總計	<b>58,875</b>	62,133

11

## 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
	<b>57,517</b>	81,856
應計費用及其他應付賬款	<b>464,126</b>	323,150
財務負債－可售回權	—	—
總計	<b>521,643</b>	405,006

## 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)	—
	307,087	211,547
少數股東權益	(57,257)	
	249,830	
收購所產生之支出	(2,530)	
	247,300	
代價：		
現金	221,300	
將予支付代價	26,000	
	247,300	

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，本集團之擔保責任的或然負債亦已逐步減少。
- (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的或然負債亦已逐步減少。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)，該或然負債亦會減少。
- (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，該或然負債將會減少。
- (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)，該或然負債亦會減少。

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

## 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	328,186	268,375

## 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	
		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
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)	(6,635)	—

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	二零零六年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	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	559	—
向主要管理人員支付之酬金總值	4,724	5,215

## 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。票據之進一步詳情於本公司於二零零七年三月二十三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。



## 獨立核數師審閱報告



### 致麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 董事會

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)按 貴公司之指示，審閱刊於第2頁至第15頁的中期財務報告。

### 董事及核數師各自之責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司必須以符合上市規則中相關的規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定而編製。董事有責任編製中期財務報告，且中期財務報告已由董事批准。我們之責任乃根據審閱工作之結果，按照彼此協定之委任條款，對中期財務報告作出獨立結論，並向全體董事報告審閱結論。除此以外，本報告書不可用作其他用途。我們不會就本報告書之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

16

### 審閱工作

我們乃按照香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告的聘任」進行審閱工作。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢及分析中期財務報告，並根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用(惟已另作披露者除外)。審閱工作不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審核程序。由於審閱工作之範圍遠較審核工作為小，故所提供之保證程度較審核工作為低。因此，我們不會對中期財務報告發表審核意見。

### 審閱結論

根據我們之審閱工作(並不構成審核)，我們並不察覺須對截至二零零七年一月三十一日止六個月期間之中期財務報告作出任何重大修改。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零零七年三月二十三日

## 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發展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。

17

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。

於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應及轉讓、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，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：

	截至一月三十一日止 六個月		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	變動(%)
租金收入			
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
	<b>111,625</b>	94,969	+18
對毛利之貢獻	<b>88,662</b>	71,673	+24

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

已簽約物業銷售 項目：	截至二零零七年 一月三十一日止 六個月訂定 已簽約 之概約銷售面積 (平方米)	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)
	上海凱欣豪園第一期	61	24,800
廣州東風廣場第四期	2,287	12,608	28,835
總計	2,348		30,343

\* 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。此等已簽約銷售幾乎全部來自從二零零六年八月一日以來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。

19

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。結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：

發展物業之銷售	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	
	<b>393,041</b>	497,656	-21
對毛利之貢獻	<b>115,040</b>	153,138	-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，建築面積合共約72,000平方米，可作辦公樓、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部分之租金提升。

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，務求優化該物業以將來可爭取更豐厚之租金回報。

#### 上海凱欣豪園

21

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。第二期預售將於二零零七年下半年開始。

### 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建築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。

22

## 廣州及中山

### 廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場是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。本集團於該物業擁有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%，租戶為著名企業及／或品牌。

### 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約97%。

本集團應佔第五期發展計劃之建築面積預計合共約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。第五期預售將於二零零八年下半年或二零零九年初開始。

### 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竣工。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。預售將於二零零七年下半年展開。

### 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合營項目。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。

24

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%（於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內進行償還。本集團於有需要時定期與相關銀行商討再融資及／或重訂償還之時間表。就以本集團之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。

考慮到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。

### **或然負債**

根據在中國之銀行向物業買家提供按揭融資之慣常做法，銀行一般會要求物業發展商提供回購擔保，以擔保借貸人妥善履行有關責任。本集團現正為香港廣場、凱欣豪園第一期及東風廣場第一期至第四期之辦公樓及住宅單位之買家授予按揭貸款之銀行提供回購擔保。本集團之擔保責任之或然負債已隨著最終買家償還銀行授予之按揭貸款而逐漸減少。由於現時中國房地產市場穩定，故管理層預期短期內不會有大額或然負債作實。

25

### **僱員及薪酬政策**

於二零零七年一月三十一日，本集團合共僱有830名員工。根據本集團現行之政策，僱員之薪金水平維持於有競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。若干僱員更會按業內標準論功獲授酌情花紅。其他僱員福利包括購股權計劃、強制性公積金、免費住院保險計劃、醫療津貼和在公司外進修及培訓計劃的資助等。

### **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，未來數年上海及廣州租金有上升之潛力。本集團將透過改善租戶組合，並進行大規模翻新工程，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之核心城市尋求增加土地儲備，同時亦積極在北京尋求目標土地以進行收購。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。

除發展空置土地項目外，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。

### 購股權計劃

本公司於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃（「計劃」），旨在向本公司合資格僱員（定義見計劃）提供鼓勵、獎勵、報酬、補償及／或提供福利。計劃之合資格僱員包括本集團董事及僱員。除非經註銷或修訂，否則計劃自採納日期起十年內一直有效。

根據計劃，以下購股權於二零零七年一月三十一日尚未行使：

姓名	授出日期	購股權數目		行使期	每股行使價	
		於二零零六年 八月一日	於二零零七年 一月三十一日			
<b>董事</b>						
譚建文	9/1/2007	—	10,000,000	10,000,000	1/1/2007 — 31/12/2007	0.45港元
	9/1/2007	—	10,000,000	10,000,000	1/1/2008 — 31/12/2008	0.55港元
	9/1/2007	—	10,000,000	10,000,000	1/1/2009 — 31/12/2009	0.65港元
	9/1/2007	—	10,000,000	10,000,000	1/1/2010 — 31/12/2010	0.75港元
		—	40,000,000	40,000,000		
<b>其他僱員 (合計)</b>						
	9/1/2007	—	2,500,000	2,500,000	1/1/2007 — 31/12/2007	0.45港元
	9/1/2007	—	2,500,000	2,500,000	1/1/2008 — 31/12/2008	0.55港元
	9/1/2007	—	5,000,000	5,000,000	1/1/2009 — 31/12/2009	0.60港元
	9/1/2007	—	5,000,000	5,000,000	1/1/2010 — 31/12/2010	0.65港元
	9/1/2007	—	5,000,000	5,000,000	1/1/2010 — 31/12/2010	0.70港元
	9/1/2007	—	2,500,000	2,500,000	1/1/2008 — 31/12/2008	0.40港元
	9/1/2007	—	2,500,000	2,500,000	1/1/2009 — 31/12/2009	0.55港元
		—	25,000,000	25,000,000		
<b>總計</b>		—	65,000,000	65,000,000		

本公司於授出日期前一日之股份收市價為0.350港元。期內授出購股權之公平值為4,515,000港元，其中本集團於簡明綜合收益表內確認購股權費用755,000港元（截至二零零六年一月三十一日止六個月：無）作為截至二零零七年一月三十一日止期間內獲得僱員提供服務之支出。

期內授出以權益支付之購股權於授出日期之公平值乃採用柏力克－舒爾斯模式及考慮到購股權授出之條款及條件作估計。下表列示截至二零零七年一月三十一日止期間所用模式之數據：

股息率	0.303%
預期波幅	52.97%
無風險利率	3.577%至3.65%
購股權預期有效期	1至4年
加權平均股價	0.35港元

購股權預期有效期並不表示可能出現之行使模式。預期波幅反映歷史波幅可表達未來趨勢之假設，亦不一定是實際結果。

在計量公平值時概無包括授出購股權之其他特點。

於回顧期內根據計劃之條款，概無購股權獲行使或註銷或已失效。於二零零七年一月三十一日，計劃項下尚未行使之總購股權65,000,000相當於本公司於該日之已發行股份約0.81%。

## 董事之權益

於二零零七年一月三十一日，下列本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）所指之相聯法團）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下好倉及淡倉之權益而須(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：

### 於本公司股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	身份	總數	百分比
林建岳	無	無	3,265,688,037 (附註)	無	受控制公司 擁有人	3,265,688,037	40.58%
劉樹仁	2,258,829	無	無	無	實益擁有人	2,258,829	0.03%
譚建文	無	無	無	40,000,000 (涉及購股權)	實益擁有人	40,000,000	0.50%

附註：此等於本公司之權益相當於麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）實益擁有之1,869,206,362股股份及其全資附屬公司Silver Glory Securities Limited（「SGS」）實益擁有之1,396,481,675股股份。鑑於林建岳先生持有(1)善晴有限公司50%權益（而善晴有限公司持有麗新製衣484,991,750股股份）及(2)麗新製衣124,644,319股股份之個人權益，合共相當於麗新製衣已發行股本約37.69%，故林建岳先生被視作擁有由麗新製衣及SGS合共持有本公司之3,265,688,037股股份之權益。

除上述所披露者外，於二零零七年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或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如上述知會本公司及聯交所或登記在登記冊中。

## 主要股東及其他人士之權益

於二零零七年一月三十一日，下列人士(其中一人為本公司董事)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之股份及相關股份好倉權益：

名稱	身份	於股份之好倉		
		權益性質	股份數目	百分比
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	實益擁有人	公司權益	3,265,688,037 (附註1)	40.58%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司權益	1,396,481,675	17.35%
林建岳	受控制公司擁有人	公司權益	3,265,688,037 (附註2)	40.58%
凱德置地中國控股私人 有限公司	受控制公司擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd	實益擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
嘉德房產開發有限公司	受控制公司擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
淡馬錫控股私人有限公司	受控制公司擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
Allianz Aktiengesellschaft	受控制公司擁有人	公司權益	596,681,180	7.41%
Dresdner Bank Aktiengesellschaft	受控制公司擁有人	公司權益	596,681,180	7.41%
Veer Palthe Voute NV	投資經理	公司權益	596,681,180	7.41%

附註：

1. 此等於本公司之權益相當於麗新製衣實益擁有之1,869,206,362股以及麗新製衣全資附屬公司SGS實益擁有之1,396,481,675股股份。SGS之權益構成麗新製衣所持權益之一部份。
2. 鑑於林建岳先生持有麗新製衣已發行股本約37.69%，故林建岳先生被視作擁有由麗新製衣及SGS持有之本公司3,265,688,037股股份之權益。

除上述所披露者外，於二零零七年一月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

### **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。

### **根據上市規則第13章第13.21段之披露事項**

有關本集團若干附屬公司（「該等附屬公司」）之若干銀行融資之貸款協議，令本公司之主要股東麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及麗新製衣之所投資之公司麗新發展有限公司（「麗新發展」）須履行特定責任。

根據於二零零一年六月十四日及二零零五年二月十五日訂立之貸款協議契據，本公司及該等附屬公司須促使(i)麗新製衣及麗新發展於該銀行融資期間內一直合共持有不少於本公司已發行總股本之35%，(ii)麗新製衣及／或麗新發展一直為本公司之單一最大股東，及(iii)麗新製衣一直擁有本公司之管理權。

30

該等融資尚未償還貸款於結算日之結餘約為778,000,000港元，最後一期須於二零零八年七月償還。

### **根據上市規則第13章第13.22段之披露事項**

於結算日，本集團之應收聯屬公司款項合共超過本集團於二零零七年一月三十一日之資產總值8%。

本集團已承諾向廣州麗運房地產開發有限公司（本集團聯屬公司麗運有限公司之全資附屬公司）注資。承諾注資額約為60,250,000港元，而本集團現擬以內部資金來支付注資。

應收聯屬公司款項總額約相當於本集團於二零零七年一月三十一日之資產總值8,420,743,000港元約10%。

聯屬公司於二零零七年一月三十一日之備考合併資產負債表如下：

	千港元
於合營企業權益	762,241
投資物業	395,000
發展中物業	526,921
固定資產	898
流動資產淨額	112,857
<hr/>	
資產總值減流動負債	1,797,917
應付股東款項	(2,267,653)
遞延稅項負債	(35,938)
<hr/>	
	(505,674)
<hr/> <hr/>	
<b>股本及儲備</b>	
已發行股本	40,012
儲備	(553,360)
<hr/>	
	(513,348)
<hr/>	
少數股東權益	7,674
<hr/>	
	(505,674)
<hr/> <hr/>	

31

## 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（「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。



## 董事進行證券交易之守則

本公司已按不遜於上市規則附錄10所載標準守則所規定之標準，採納關於董事進行證券交易之守則（「守則」）。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認，於截至二零零七年一月三十一日止六個月內，彼等已遵守守則所規定之標準。

## 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其中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