



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)

截至二零零八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」）截至二零零八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

截至二零零八年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
		二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核) (經重列)
		千港元	千港元
營業額	附註 2	128,685	504,666
銷售成本		(27,995)	(270,917)
毛利		100,690	233,749
其他收入及收益		64,662	40,637
銷售費用		(5,570)	(7,424)
行政費用		(66,110)	(60,987)
其他經營收入／(費用)淨額		(51,379)	3,769
投資物業公平值增值		229,773	147,641
經營溢利	3	272,066	357,385
融資成本	4	(94,991)	(37,190)
應佔聯營公司溢利		1,607	3,793
應收聯營公司款項之撥備回撥		14,132	11,417
除稅前溢利		192,814	335,405
稅項	5	(82,527)	(118,195)
本期間溢利		<u>110,287</u>	<u>217,210</u>
歸屬：			
本公司股權持有人		85,276	203,544
少數股東權益		<u>25,011</u>	<u>13,666</u>
		<u>110,287</u>	<u>17,210</u>
每股盈利	6		
基本		<u>1.06 仙</u>	<u>2.53 仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表
於二零零八年一月三十一日

	附註	二零零八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		672,294	669,668
發展中物業		3,011,364	2,107,681
投資物業		4,725,900	3,673,600
預付地租		5,726	5,531
商譽		4,561	4,561
於聯營公司權益		281,658	1,057,982
長期按金	7	11,934	25,904
已抵押定期存款		-	118,914
非流動資產總值		<u>8,713,437</u>	<u>7,663,841</u>
流動資產			
發展中物業		485,831	390,209
落成待售物業		6,687	10,591
應收賬款、按金及預付款項	7	115,262	106,415
已抵押及限制性定期存款及銀行結餘		321,792	321,160
現金及現金等值項目		1,601,577	1,931,371
流動資產總值		<u>2,531,149</u>	<u>2,759,746</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	404,929	455,480
已收按金及遞延收入		18,352	17,729
已收租務按金		24,015	20,700
已抵押計息銀行貸款		117,703	894,265
應付稅項		234,562	231,425
流動負債總值		<u>799,561</u>	<u>1,619,599</u>
流動資產淨值		<u>1,731,588</u>	<u>1,140,147</u>
資產總值減流動負債		<u>10,445,025</u>	<u>8,803,988</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零八年一月三十一日

	二零零八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值減流動負債	10,445,025	8,803,988
非流動負債		
已收長期租務按金	20,133	17,101
已抵押計息銀行貸款	1,072,186	123,343
承兌票據	167,000	167,000
來自一主要股東墊款	50,710	48,273
定息優先票據	1,515,633	1,513,431
衍生金融工具	253,128	72,859
遞延稅項負債	784,149	593,692
非流動負債總值	<u>3,862,939</u>	<u>2,535,699</u>
	6,582,086	6,268,289
權益		
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
購股權儲備	2,783	1,842
對沖儲備	(139,451)	(41,780)
匯兌波動儲備	733,371	431,398
資本儲備	(457)	(457)
保留盈利	937,174	851,324
擬派股息	-	32,192
	<u>6,214,884</u>	<u>5,955,983</u>
少數股東權益	367,202	312,306
	6,582,086	6,268,289

簡明綜合財務報表附註

於二零零八年一月三十一日

1. 編製基準

麗豐控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八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編製而成，惟投資物業及衍生金融工具已按公平值計量除外，並已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」編製而成。

本簡明綜合中期財務報表未經本公司之核數師審核，但已經本公司之審核委員會審閱。

2. 營業額、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二零零八年及二零零七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	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) (經重列) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) (經重列) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) (經重列) 千港元
分部收益：						
銷售予外界客戶	7,308	393,041	121,377	111,625	128,685	504,666
其他收益	-	942	28,021	24,603	28,021	25,545
總計	7,308	393,983	149,398	136,228	156,706	530,211
分部業績	(6,727)	136,966	325,399	225,210	318,672	362,176
未分配收益					36,641	15,092
未分配支出淨額					(83,247)	(19,883)
經營溢利					272,066	357,385
融資成本					(94,991)	(37,190)
應佔聯營公司溢利	-	-	1,607	3,793	1,607	3,793
應收聯營公司款項之撥備回撥	-	-	14,132	11,417	14,132	11,417
除稅前溢利					192,814	335,405
稅項					(82,527)	(118,195)
本期間溢利					110,287	217,210

3. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	附註	本集團	
		截至一月三十一日止六個月 二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核) (經重列)
		千港元	千港元
銷售已落成物業之成本		5,832	247,953
折舊 #		12,024	11,661
確認預付地租		82	77
以權益支付購股權支出		1,515	755
確認為收入之負商譽	9	(29,671)	-
出售附屬公司權益之虧損	10	14,268	-
匯兌差異淨額 ##		59,010	-
		59,010	-

酒店式服務公寓之折舊支出 7,467,000 港元(截至二零零七年一月三十一日止六個月:7,336,000 港元)已計入簡明綜合收益表之「其他經營收入／(費用)淨額」內。

匯兌差異淨額包括來自現金流量對沖之匯兌虧損 82,598,000 港元(截至二零零七年一月三十一日止六個月:無),已計入簡明綜合收益表之「其他經營收入／(費用)淨額」內。

4. 融資成本

	本集團	
	截至一月三十一日止六個月 二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (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	37,579	29,684
須於五年後償還之銀行貸款	555	670
承兌票據	6,087	6,635
定息優先票據淨額 *	54,744	-
定息優先票據之攤銷	2,203	-
銀行費用	3,985	1,228
	105,153	38,217
減：撥充發展中物業成本之利息	(10,162)	(1,027)
融資成本總值	94,991	37,190

* 扣除來自現金流量對沖之利息減省 16,431,000 港元(截至二零零七年一月三十一日止六個月:無)後之淨額。

5. 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（截至二零零七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及根據當時法例、詮釋及慣例計算稅項。

	本集團	
	截至一月三十一日止六個月 二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核) (經重列)
	千港元	千港元
即期 — 中國內地		
企業所得稅	15,276	47,361
土地增值稅	1,896	30,047
遞延	65,355	40,787
本期間稅項開支總值	<u>82,527</u>	<u>118,195</u>

6. 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 85,276,000 港元（截至二零零七年一月三十一日止六個月：203,544,000 港元）及期內已發行普通股加權平均數 8,047,956,478 股（截至二零零七年一月三十一日止六個月：8,047,956,478 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，且並無計入截至二零零八年一月三十一日之期間每股攤薄盈利之計算中。由於截至二零零七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。

7. 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。

7. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

於結算日之應收貿易賬款賬齡如下：

	本集團	
	二零零八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	19,656	25,940
一至兩個月	336	5,821
兩至三個月	391	893
三至六個月	273	246
超過六個月	22	-
	<u>20,678</u>	<u>32,900</u>
其他應收賬款、預付款項及按金	<u>106,518</u>	<u>99,419</u>
	<u>127,196</u>	<u>132,319</u>
分類至流動資產之部分	<u>(115,262)</u>	<u>(106,415)</u>
非流動部分	<u>11,934</u>	<u>25,904</u>

8. 應付賬款及應計費用

於結算日之應付貿易賬款賬齡如下：

	本集團	
	二零零八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	4,158	12,966
一至三個月	1,221	934
超過三個月	5,175	5,328
	<u>10,554</u>	<u>19,228</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>394,375</u>	<u>436,252</u>
財務負債－可售回權	-	-
總計	<u>404,929</u>	<u>455,480</u>

9. 業務合併

於二零零七年十月二十九日，本公司之間接全資附屬公司 Nicetronic Investments Limited（「Nicetronic」）與獨立第三者 Pilkington Investments Limited（「賣方」）訂立買賣協議，據此，Nicetronic 同意按代價 424,000,000 港元向賣方購買於漢基百樂發展有限公司（「漢基」）之已發行股本餘下 50% 及向其墊付之全部股東貸款（「收購」）。漢基分別間接持有位於上海閘北區天目西路閘北廣場第一期及閘北廣場第二期 96.6% 及 99% 權益（統稱「漢基集團」）。

於收購前，Nicetronic 持有漢基之已發行股本 50%。於二零零八年一月十六日，收購完成而漢基成爲本公司之間接全資附屬公司。超出業務合併成本之金額 29,671,000 港元乃確認爲收入並已計入簡明綜合收益表之「其他經營收入／（費用）淨額」內。該項收購之進一步詳情於本公司於爲二零零七年十一月十四日刊發之通函中披露。

漢基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	728	728
發展中物業	292,388	199,514
投資物業	630,000	630,000
應收賬款、按金及預付款項	339	339
現金及銀行結餘	33,708	33,708
應付賬款及應計費用	(11,042)	(11,042)
遞延稅項負債	<u>(106,816)</u>	<u>(83,598)</u>
	839,305	<u>769,649</u>
少數股東權益	<u>(13,632)</u>	
	825,673	
收購所產生之支出	(587)	
已於收益表確認超出業務合併成本 之金額（附註 3）	<u>(29,671)</u>	
	<u>795,415</u>	
償付方式：		
已付現金代價	424,000	
於聯營公司權益	<u>371,415</u>	
	<u>795,415</u>	

收購於接近截至二零零八年一月三十一日止期間未完成，故漢基集團於本期間對本集團之綜合溢利並無重大貢獻。倘業務合併於期初發生，則本期間來自本集團持續經營之收益及本集團之溢利將分別爲 138,840,000 港元及 86,953,000 港元。

10. 出售於附屬公司權益

於二零零七年十一月二十二日，本公司之全資附屬公司麗峯投資有限公司（「麗峯投資」）（作為賣方）與獨立第三方 Right Rich Investments Limited（作為買方）訂立買賣協議（「該協議」）。

根據該協議，賣方同意按代價 422,000,000 港元向買方出售 Perfect Mark Worldwide Limited（「Perfect Mark」，麗峯投資當時之全資附屬公司）之全部已發行股本及指讓 Perfect Mark 結欠賣方之全部股東貸款（「出售」）。

於出售前，Perfect Mark 及買方分別持有百淘投資發展有限公司（「百淘投資」）已發行股本之 25% 及 75%。百淘投資持有位於廣州之天河娛樂廣場及文化娛樂廣場之物業權益。出售於二零零八年一月十八日完成。出售附屬公司權益之虧損 14,268,000 港元已確認並已計入簡明綜合收益表之「其他經營收入／（費用）淨額」內。該項出售之進一步詳情於本公司於二零零七年十二月十二日刊發之通函中披露。

	千港元
所出售相關資產淨值：	
於聯營公司權益	438,463
出售所產生之支出	132
已兌現匯兌波動儲備	(2,327)
出售附屬公司權益之虧損（附註 3）	<u>(14,268)</u>
	<u>422,000</u>
償付方式：	
已收現金代價	<u>422,000</u>

11. 比較賬目

於截至二零零七年一月三十一日止期間，銷售物業產生之土地增值稅（「土地增值稅」）確認為直接成本並計入本集團簡明綜合收益表之「銷售成本」內，而相關應付土地增值稅被計入本集團簡明綜合資產負債表之「應付賬款及應計費用」內。

於截至二零零七年七月三十一日止年度，經重新考慮土地增值稅之性質並研究市場慣例後，土地增值稅已被計入綜合收益表之「稅項」內，而相關應付土地增值稅已被計入綜合資產負債表之「應付稅項」內，董事視之為更恰當之呈列方式。此等中期財務報表乃採納相同分類而編製，因此若干比較賬目已進行重新分類，以符合本期間之呈列方式。

中期股息

董事會議決不派發截至二零零八年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零零七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

截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 128,685,000 港元（二零零七年：504,666,000 港元）及毛利 100,690,000 港元（二零零七年（經重列）：233,749,000 港元），較去年同期分別減少約 74.5% 及 56.9%。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產生之收益減少所致。整體毛利率由去年同期之 46.3% 增加至約 78.2%，主要是由於租金收入之毛利率相對銷售物業之毛利率較高所致。

截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團錄得經營業務利潤 272,066,000 港元（二零零七年（經重列）：357,385,000 港元）及本公司股權持有人應佔溢利 85,276,000 港元（二零零七年：203,544,000 港元），分別較去年同期減少約 23.9% 及 58.1%。經營業務及本公司股權持有人應佔溢利有所減少，主要是由於本回顧期間物業銷售產生之收益較低所致。

截至二零零八年一月三十一日止六個月，每股基本盈利為 1.06 港仙，而去年同期則為 2.53 港仙。

於二零零八年一月三十一日之股東權益為 6,214,884,000 港元，較二零零七年七月三十一日之 5,955,983,000 港元有所增加。於二零零八年一月三十一日之每股資產淨值為 0.77 港元，而於二零零七年七月三十一日則為 0.74 港元。

業務回顧

	截至一月三十一日止六個月		變動 (%)
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	
<i>營業額</i>			
租金收入	121,377	111,625	+8.7
物業銷售	<u>7,308</u>	<u>393,041</u>	-98.1
	<u>128,685</u>	<u>504,666</u>	-74.5
<i>對毛利之貢獻</i>			
租金收入	99,214	88,662	+11.9
物業銷售	<u>1,476</u>	<u>145,087</u>	-99.0
	<u>100,690</u>	<u>233,749</u>	-56.9

於回顧期間，租金收入錄得 8.7% 增長，對毛利之貢獻增加 11.9%。物業銷售方面，由於本回顧期間並無發展項目落成，物業銷售產生之營業額及對毛利之貢獻分別大幅下降 98.1% 及 99.0%。

營運回顧

上海

上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市盧灣區淮海中路之優質物業。該項發展項目座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可達新天地。本集團應佔建築面積約 123,000 平方米，包括辦公樓、酒店式服務公寓，以及商場。

商場之翻新工程計劃將於本年度下半年展開，並預期將於兩年內分階段完成，將針對高檔次零售品牌。於翻新工程竣工後，預期租金收入將有所提升。本集團亦計劃提升酒店式服務公寓檔次及改善辦公樓之電梯大堂及公用地方。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之主要住宅項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。本集團於該項目擁有 95% 實際權益。該項目之可售建築面積合共約 154,000 平方米。

第一期之所有剩餘單位已於上一個財政年度出售。第二期工程包括六幢住宅大廈共約 455 個單位（本集團應佔可售建築面積約 59,000 平方米）。第二期之預售已於二零零八年四月九日展開，於二零零八年四月十一日其中 71 個單位經已預售（建築面積約 8,500 平方米），平均價格約為每平方米人民幣 33,000 元。鑑於該項目之地點及質素，本集團預計預售將達致令人滿意之成績。建築工程預期將於二零零八年上半年竣工。

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。本集團持有該項目 95% 之實際權益。

該項目之建築面積合共約 147,900 平方米（本集團應佔建築面積約 140,500 平方米），包括住宅、辦公樓、商舖、停車場及配套設施。建築工程已於二零零七年十月展開，計劃於二零零九年底或二零一零年初完成。

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。於二零零八年一月完成收購其餘下權益後，本集團現擁有該物業之 96.6% 權益。上海閘北廣場第一期之總建築面積合共約 36,500 平方米，包括辦公樓、零售商舖及停車場。

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。於二零零八年一月完成收購其餘下權益後，本集團現擁有該項目之 99.0% 權益。第二期發展之建築面積將合共約 34,400 平方米，包括酒店式服務公寓連零售商場及停車場。第二期之建築工程預期於本年度較後時間展開，計劃於二零一零年完成。

廣州

廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為位於廣州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。本集團持有該物業 77.5% 之實際權益。

該幢 13 層高綜合大樓之建築面積合共約為 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。該物業已全面租出，租戶為著名公司、消費品牌及餐廳。

廣州東風廣場

廣州東風廣場為位於廣州越秀區東風東路之多期興建住宅項目。

第五期發展項目內，本集團應佔之建築面積預計合共約為 114,600 平方米，包括住宅大樓、酒店式服務公寓、辦公樓及零售商舖。建築工程已經開始施工，現計劃於二零一零年竣工。

廣州富邦中心

廣州富邦中心座落於荔灣區中山七路，徒步可達西門口地鐵站。該項目總建築面積約為 72,000 平方米，包括住宅、辦公樓、商場、停車場及配套設施。市場推廣計劃現已展開，而住宅單位預期於本月份較後時間開始進行預售。於住宅單位完成預售後，本集團計劃推出預售辦公樓單位。建築工程預期將於二零零八年下半年完成。

廣州金沙州項目

廣州金沙州項目為與凱德置地中國控股私人有限公司之 50:50 合營公司之項目，該發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙州，建築面積合共約 369,000 平方米（本集團應佔建築面積約 184,500 平方米），包括低層住宅單位連配套設施（包括停車場及商場設施）。

該項目現時尚處於籌劃階段。根據現時之發展時間表，該項目將於二零零九年至二零一一年間分數期落成。

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。

項目建議發展之建築面積約 113,000 平方米，並擬興建甲級辦公大廈、酒店式服務公寓大廈、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，並預期將於二零零八年完成動遷。該發展項目預期於二零一零年落成。

廣州東華東路項目

該地塊位於越秀區東華東路。核准建築面積約為 10,600 平方米。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為住宅大廈。該項目預計於二零一一年落成。

廣州大沙頭路／沿江東路項目

該地塊位於越秀區內大沙頭路與沿江東路之交匯處。核准建築面積約為 8,800 平方米。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為酒店式服務公寓。該項目預計於二零一一年落成。

廣州觀綠路項目

該地塊位於越秀區觀綠路。核准建築面積約為 14,000 平方米。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為住宅大廈。該項目預計於二零一一年落成。

中山

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。該項目之第一期將包括 27 幢住宅大廈及酒店式服務公寓，建築面積合共約 138,000 平方米。建築工程經已展開，並預期將於二零零九年年底竣工。該項目其他各期預計將於二零一零年至二零一一年期間落成。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零零八年一月三十一日，本集團之借款總額約為 2,923,000,000 港元（於二零零七年七月三十一日：2,746,000,000 港元），相應增加 177,000,000 港元。本公司股權持有人應佔綜合資產淨值約為 6,215,000,000 港元（於二零零七年七月三十一日：5,956,000,000 港元）。總負債對權益比率為 47%（於二零零七年七月三十一日：46%），總負債對總資本（長期負債加上權益）比率為 32%（於二零零七年七月三十一日：35%）。

於二零零八年一月三十一日，本集團分別約 52% 及 46% 之借款為定息及浮息借款，其餘 2% 為免息借款。

除優先票據外，本集團 1,408,000,000 港元之其他借款中 43% 以人民幣計值，13% 以港元計值，44% 以美元計值。

本集團收益主要以人民幣計值，為對沖優先票據產生之美元風險，本集團已將其優先票據產生之美元風險對沖為人民幣。除此項對沖外，本集團並無對沖其人民幣及美元之其他風險。

以本集團之物業上海香港廣場及廣州五月花商業廣場作為抵押之未償還銀行借款已獲為期五年之再融資。因此，於二零零八年一月三十一日，本集團之銀行借款須於八年內分期償還，其中約 9.9% 須於一年內償還，89.3% 須於兩年到五年內償還，0.8% 可於五年

後償還。本集團之定期貸款按年期內進行償還。

於結算日，本集團之若干資產已抵押以取得融資，包括賬面值約為 3,973,000,000 港元之投資物業、賬面值約為 552,000,000 港元之酒店式服務公寓、賬面值約為 986,000,000 港元之發展中物業、賬面值約為 44,000,000 港元之物業及約 160,000,000 港元之銀行結餘。

考慮到於結算日所持有之現金、銀行貸款備用額及來自本集團經營活動之循環現金流量，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。

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。

於未來數月，本集團將專注於上海凱欣豪園第二期及廣州富邦中心之預售。凱欣豪園第二期之初步預售反應令人滿意，本集團經已預售 71 個單位（建築面積約 8,500 平方米），平均銷售價為每平方米人民幣 33,000 元。

於發展項目方面，上海五月花生活廣場、廣州東風廣場及中山棕櫚彩虹花園之建築工程經已展開。上海閘北廣場第二期亦預期將於短期內展開建築工程。

上海香港廣場之商場翻新工程將於二零零八年下半年展開。酒店式服務公寓及辦公樓電梯大堂及公用地方之改善工程亦將於本年度較後時間展開。於翻新工程期間，商場之租金收入將受影響，惟本集團預期不會有重大影響。

於二零零八年，中國政府進一步收緊其貨幣政策，因而將收緊銀行之借款能力並增加募集資金之成本。在中、長線而言，此舉將有利內地物業市場之穩定發展。本集團維持強健財務狀況，並將於收購新發展機會時採取審慎態度。

鑑於凱欣豪園第二期之預售反應理想，本集團對截至二零零八年七月三十一日止年度之全年業績抱樂觀態度。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零八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十四所載之企業管治常規守則所載之所有守則條文，惟守則條文 A.4.1 及 E.1.2 之偏離則除外，如下：

守則條文 A.4.1

根據守則條文 A4.1，非執行董事須有特定任期且須應選連任。而本公司現任非執行董事

概無特定任期。然而，本公司之所有董事均須遵守本公司組織章程細則所載之退任條文，有關條文規定在任董事須於自上一次當選後，每三年於股東週年大會上輪值退任一次，退任董事有資格應選連任。

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二零零七年十二月二十一日舉行之股東週年大會。

中期業績之審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零八年一月三十一日止六個月之中期業績。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，二零零八年四月十一日

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、譚建文先生、張森先生、梁綽然女士及鄭馨豪先生；非執行董事為林明彥先生（替代董事：張國文先生）；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。