



# 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)

## 截至二零零八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	
	附註	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
營業額	3	506,562	458,030
銷售成本		<u>(190,548)</u>	<u>(177,036)</u>
毛利		316,014	280,994
其他收益		29,780	33,196
行政開支		(168,654)	(162,899)
其他經營開支淨額		(25,279)	(26,764)
投資物業公平值增值		472,568	227,403
出售一間附屬公司部分權益之收益	4	<u>404,409</u>	<u>—</u>
經營業務溢利	5	1,028,838	351,930
融資成本	6	(70,016)	(77,475)
應佔聯營公司之溢利及虧損		63,051	402,398
視作出售一間聯營公司權益之虧損		<u>(2,664)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利		1,019,209	676,853
稅項	7	<u>(100,466)</u>	<u>(51,920)</u>
期內溢利		<u>918,743</u>	<u>624,933</u>
歸屬：			
本公司股權持有人		882,771	600,103
少數股東權益		<u>35,972</u>	<u>24,830</u>
		<u>918,743</u>	<u>624,933</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>6.23 港仙</u>	<u>4.53 港仙</u>
攤薄		<u>6.23 港仙</u>	<u>4.49 港仙</u>

簡明綜合資產負債表  
二零零八年一月三十一日

	附註	於二零零八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零零七年 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		1,217,760	1,230,513
預付土地租金		29,634	30,148
投資物業		5,085,000	4,614,600
發展中物業		430,407	106,942
商譽		155,958	152,700
聯營公司權益	9	1,837,411	1,734,563
可供出售財務資產		414,271	743,516
已抵押銀行結餘及定期存款		94,909	95,138
按金		—	36,500
非流動資產總值		<u>9,265,350</u>	<u>8,744,620</u>
<b>流動資產</b>			
待售落成物業		2,350	2,350
存貨		4,697	5,798
應收賬款及按金	10(a)	170,410	124,712
現金及現金等值項目		1,453,512	965,086
流動資產總值		<u>1,630,969</u>	<u>1,097,946</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應付費用	10(b)	198,963	156,334
應付稅項		4,056	12,663
付息銀行貸款及其他貸款		388,888	412,170
流動負債總值		<u>591,907</u>	<u>581,167</u>
流動資產淨值		<u>1,039,062</u>	<u>516,779</u>
資產總值減流動負債		<u>10,304,412</u>	<u>9,261,399</u>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行貸款及其他貸款		(1,827,990)	(1,933,139)
遞延稅項		(816,852)	(727,972)
已收長期租賃按金		(42,554)	(47,155)
非流動負債總值		<u>(2,687,396)</u>	<u>(2,708,266)</u>
		<u>7,617,016</u>	<u>6,553,133</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>			
已發行股本	11	141,620	141,620
股份溢價賬		6,974,701	6,974,701
投資重估儲備		407,351	377,226
購股權儲備		14,993	13,778
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	11	479,201	479,201
特別資本儲備	11	26,889	—
匯兌波動儲備		39,731	38,828
累積虧損		(2,149,490)	(3,005,372)
		<u>7,134,996</u>	<u>6,219,982</u>
少數股東權益		<u>482,020</u>	<u>333,151</u>
		<u>7,617,016</u>	<u>6,553,133</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準

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二零零七年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所用者相同，惟有關以下適用於本集團及為本期間之中期財務報表首次採納之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）除外：

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（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

採納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。

#### 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

本集團並未為該等中期財務報表採納以下已頒佈但尚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 23 號（經修訂）	借貸成本
香港財務報告準則第 8 號	營運分部

香港會計準則第 23 號（經修訂）將應用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則經已修訂，規定在借貸成本與收購、建造或生產合規格資產有直接關係時將有關成本撥充資本。由於本集團目前之借貸成本政策符合經修訂準則之規定，故經修訂準則不大可能會對本集團構成重大財務影響。

香港財務報告準則第 8 號將應用於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營運分部、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」。

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，本集團確定儘管採納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. 分類資料

#### (a) 業務分部

下表載列本集團按業務分部之收益及業績：

	截至二零零八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
分部收益：						
銷售予外界客戶	—	164,881	330,884	10,797	—	506,562
分部業務間之銷售	—	3,771	—	15,957	(19,728)	—
其他收益	300	237	278	5	—	820
總計	<u>300</u>	<u>168,889</u>	<u>331,162</u>	<u>26,759</u>	<u>(19,728)</u>	<u>507,382</u>
分部業績	<u>(282)</u>	<u>592,821</u>	<u>485,671</u>	<u>3,253</u>	<u>—</u>	<u>1,081,463</u>
利息收入及未分配收益						28,960
未分配開支						<u>(81,585)</u>
經營業務溢利						<u>1,028,838</u>

	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 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	<u>—</u>	<u>147,965</u>	<u>298,039</u>	<u>30,588</u>	<u>(17,807)</u>	<u>458,785</u>
分部業績	<u>—</u>	<u>335,750</u>	<u>74,939</u>	<u>9,748</u>	<u>—</u>	<u>420,437</u>
利息收入及未分配收益						32,441
未分配開支						<u>(100,948)</u>
經營業務溢利						<u>351,930</u>

(b) 地區分部

下表載列本集團按地區分部之收益：

	截至二零零八年一月三十一日止六個月（未經審核）		
	香港 千港元	越南 千港元	綜合 千港元
分部收益：			
銷售予外界客戶	375,414	131,148	506,562
其他收益	820	—	820
總計	<u>376,234</u>	<u>131,148</u>	<u>507,382</u>

	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	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>101,886</u>	<u>458,785</u>

4. 出售一間附屬公司部分權益之收益

於截至二零零八年一月三十一日止六個月內，本集團已完成向建行國際集團控股有限公司（「建行國際」）出售華力達有限公司（「華力達」）之 16.57% 權益，代價約為 575,000,000 港元，乃經參考華力達於二零零八年三月三十一日（完成賬目之結算日）之資產淨值予以調整。一筆為數 404,409,000 港元之款項（可視乎代價予以調整）於本集團截至二零零八年一月三十一日止六個月之簡明綜合收益表內確認為出售華力達部分權益之收益。該交易之進一步詳情載於本公司於二零零七年十一月二十九日刊發之通函內。

於二零零八年一月三十一日，本集團與建行國際分別持有華力達 60% 及 40% 權益。

## 5. 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	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
折舊 <sup>#</sup>	27,196	32,389
預付土地租金攤銷*	514	514
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*	(154)	(2,431)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）*	22	(1,544)
出售一項投資物業之虧損	2,920	—
銀行存款之利息收入	(18,059)	(9,308)
其他利息收入	(5,973)	(8,960)
一項可供出售非上市股本投資之股息收入	(1,558)	(200)
可供出售股本投資之資金回報	—	(1,914)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

<sup>#</sup> 物業、廠房及設備之折舊開支 22,902,000 港元（二零零七年：28,479,000 港元）乃計入簡明綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

\* 此等項目乃計入簡明綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

## 6. 融資成本

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款之利息：		
— 須於五年內悉數償還	69,832	63,627
— 毋須於五年內悉數償還	—	7,536
利息支出總額	<u>69,832</u>	<u>71,163</u>
銀行融資費用	<u>3,549</u>	<u>6,312</u>
	73,381	77,475
減：撥充發展中物業成本之數額	<u>(3,365)</u>	<u>—</u>
	<u>70,016</u>	<u>77,475</u>

## 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%（截至二零零七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	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
本期間稅項撥備：		
本期 — 香港	5,124	4,144
本期 — 海外	6,517	1,367
遞延稅項	88,880	46,968
	<u>100,521</u>	<u>52,479</u>
以往期間超額撥備 — 香港	(55)	(559)
	<u>100,466</u>	<u>51,920</u>

## 8. 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 882,771,000 港元（截至二零零七年一月三十一日止六個月：600,103,000 港元），以及期內已發行普通股加權平均數 14,162,042,320 股（截至二零零七年一月三十一日止六個月：13,246,259,711 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 882,627,000 港元（截至二零零七年一月三十一日止六個月：594,436,000 港元），以及期內已發行普通股加權平均數 14,162,042,320 股（截至二零零七年一月三十一日止六個月：13,246,259,711 股）計算。

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 882,771,000 港元（截至二零零七年一月三十一日止六個月：600,103,000 港元），減因視作行使期內若干尚未行使之聯營公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）購股權而引致本集團應佔豐德麗之業績攤薄 144,000 港元（截至二零零七年一月三十一日止六個月：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。

## 9. 聯營公司權益

於二零零八年一月三十一日，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 1,612,145,000 港元（二零零七年七月三十一日：1,541,681,000 港元）。

於本期間內，根據豐德麗購股權計劃授出之購股權獲行使，以認購價每股 4.00 港元認購豐德麗每股 0.50 港元普通股 5,588,886 股，因此本集團於豐德麗之權益由 34.75% 攤薄至 34.52%。

豐德麗及本公司之間存在互控情況。於二零零八年一月三十一日，本集團於豐德麗之權益為 34.52%（二零零七年七月三十一日：34.75%），而豐德麗集團於本公司已發行股本中合共持有 36.72% 權益（二零零七年七月三十一日：36.72%）。

## 10. 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所得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該等企業客戶，則根據各自之協議交收。

本集團於二零零八年一月三十一日及二零零七年七月三十一日之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 七月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款：		
少於 30 天	21,403	22,318
31 至 60 天	3,029	2,176
61 至 90 天	738	841
超過 90 天	4,448	4,644
	<u>29,618</u>	<u>29,979</u>
其他應收賬款及按金	<u>140,792</u>	<u>131,233</u>
	<u>170,410</u>	<u>161,212</u>
分類為非即期部分：		
收購發展中物業所支付之按金	—	(30,300)
從少數股東購入一間附屬公司之額外權益所支付之按金	—	(6,200)
	<u>—</u>	<u>(36,500)</u>
即期部分	<u>170,410</u>	<u>124,712</u>



(b) 本集團於二零零八年一月三十一日及二零零七年七月三十一日之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 七月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款：		
少於 30 天	8,971	14,385
31 至 60 天	914	3,106
61 至 90 天	—	346
超過 90 天	232	510
	<u>10,117</u>	<u>18,347</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>188,846</u>	<u>137,987</u>
	<b><u>198,963</u></b>	<b><u>156,334</u></b>

## 11. 股本

	二零零八年一月三十一日		二零零七年七月三十一日	
	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	<u>16,000,000</u>	160,000	<u>16,000,000</u>	160,000
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>1,360,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>

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授出之頒令，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 港元之已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按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且本公司可自由將該次削減之任何金額轉撥至本公司之一般儲備，而有關金額可供分派之用；
- (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金額至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用。

截至二零零八年一月三十一日止六個月內，一筆為數 26,889,000 港元（截至二零零七年一月三十一日止六個月：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。

## 12. 結算日後事項

本集團有以下重大結算日後事項：

### (a) 出售華力達 10% 權益

於二零零八年一月三十日，本公司及本集團一間全資附屬公司 Suream Profits Limited (「附屬公司」) 與建行國際訂立協議 (「協議」)，據此，附屬公司同意出售華力達 10% 權益，而本公司同意向建行國際轉讓華力達結欠本公司之有關股東貸款連同其應計利息，總代價約為 417,000,000 港元，乃經參考華力達於二零零八年三月三十一日（完成賬目之結算日）之資產淨值予以調整。

本集團出售華力達 10%權益所產生之扣除開支前收益將於本集團綜合收益表中確認，估計約為 315,000,000 港元（未計本集團與豐德麗之互控影響，並可視乎代價予以調整）。計及與豐德麗之互控影響後，預期交易完成時於本集團綜合收益表產生之估計扣除開支前收益總額約為 361,000,000 港元（可視乎代價予以調整）。出售對本集團產生之實際財務影響將記錄於本集團之綜合賬目，並將按照華力達於完成賬目之結算日之資產淨值重新計算。

於交易完成後，華力達將不再為本集團之附屬公司。因此，完成交易將導致華力達之資產及負債不再綜合計入本集團之綜合賬目。本集團於完成交易後保留之華力達其餘50%權益將以權益會計法於本集團之綜合賬目內列賬為聯營公司之權益。出售交易之進一步詳情載於本公司於二零零八年二月二十二日刊發之通函內。

出售構成本公司之主要及關連交易，並須遵守（其中包括）香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之本公司獨立股東批准規定。本公司已於二零零八年三月十八日舉行之股東特別大會上正式通過批准出售交易之決議案。

交易於二零零八年三月三十一日完成。於交易完成後，本集團與建行國際各自持有華力達 50%權益。

#### **(b) 認購豐德麗供股股份及收購豐德麗額外權益之承諾**

根據本公司與豐德麗於二零零八年三月七日發出之聯合公告，豐德麗宣佈建議以供股方式（「供股」），按每持有兩股現有豐德麗股份獲發一股供股股份之基準，以認購價每股供股股份 2.50 港元發行不少於 413,577,388 股供股股份及不多於 414,508,868 股供股股份，扣除開支前集資約 1,034,000,000 港元。根據本公司於二零零八年三月五日向豐德麗作出之不可撤回承諾（「不可撤回承諾」），本公司已不可撤回地向豐德麗承諾：(i)本集團於不可撤回承諾當日實益擁有之豐德麗股份於當日起至二零零八年四月二十五日（即供股之記錄日期）營業時間結束時仍然由本集團擁有；及(ii)待達成若干條件（包括徵求本公司獨立股東批准）後，其將認購或促使他人認購其獲暫定配發之 142,756,395 股供股股份之配額。

本公司擬透過認購豐德麗之未除權股份及／或除權股份及／或未繳股款豐德麗股份及／或提出額外申請不獲認購之供股股份或綜合上述各項方法，增加其於豐德麗之股權最多可達約 19,300,000 股豐德麗股份（即除本公司及其一致行動人士實益擁有或同意收購之豐德麗股份外，毋須根據收購守則第 26 條有責任對豐德麗全部已發行股份提出全面收購建議之最高數額）。

自豐德麗發出上述建議供股之公告起至本中期報告日期止，本集團已於股票市場上以總代價約 26,000,000 港元購入 7,030,000 股未除權豐德麗股份，佔豐德麗已發行股份約 0.85%。因此，本集團於豐德麗之權益由二零零八年一月三十一日之 34.52%增加至本公佈日期之 35.37%。

本集團建議認購（包括本集團(i)根據不可撤回承諾認購其按比例配額之供股股份；及(ii)透過額外申請或以其他方式根據供股認購可能配發及發行予本集團最多額外 19,342,000 股供股股份）豐德麗供股股份及不可撤回承諾構成本公司之須予披露及關連交易，並須遵守（其中包括）上市規則項下本公司獨立股東批准規定。本公司已計劃於二零零八年四月十六日舉行股東特別大會以批准上述交易。

上述交易之進一步詳情載於本公司於二零零八年三月二十八日刊發之通函內。

## 中期普通股股息

董事不建議派發截至二零零八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

截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 506,562,000 港元（二零零七年：458,030,000 港元），較去年同期增加約 10.6%。有關增加乃主要由於本集團投資物業之租金持續回升及本集團酒店業務之平均每日房價上升所致。

截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團錄得毛利 316,014,000 港元（二零零七年：280,994,000 港元）及經營業務溢利 1,028,838,000 港元（二零零七年：351,930,000 港元），較去年同期分別增加約 12.5% 及 192.3%。投資物業公平值增值約為 472,568,000 港元（二零零七年：227,403,000 港元）。同期，本集團亦錄得出售其於華力達有限公司（「華力達」）16.57%權益之收益。華力達擁有香港麗嘉酒店物業。應佔聯營公司之溢利為 63,051,000 港元（二零零七年：402,398,000 港元），較去年同期減少約 84.3%。該減少乃主要由於去年同期錄得應佔聯營公司之溢利包括本集團之聯營公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）出售澳門星麗門項目 40%權益之非經常性收益所致。

截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利 882,771,000 港元（二零零七年：600,103,000 港元），較去年同期增加約 47.1%。

股東權益由二零零七年七月三十一日之 6,219,982,000 港元增加至二零零八年一月三十一日之 7,134,996,000 港元。於二零零八年一月三十一日之每股資產淨值為 0.504 港元，而二零零七年七月三十一日則為 0.439 港元。

## 業務回顧

### 投資物業

本集團全資擁有三項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。截至二零零八年一月三十一日止六個月，投資物業總租金收入為本集團帶來營業額約 162,800,000 港元（二零零七年：143,999,000 港元），較去年同期增加約 13.1%。

### 發展物業

#### 灣仔活道項目

該合作住宅發展項目為本集團與 AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC 一單位訂立之 50:50 合資公司。發展項目之規劃總建築面積約為 140,000 平方呎，目前估計發展總成本約為 1,000,000,000 港元。

地基工程已於二零零七年十一月展開，預期將於二零零八年九月間完成。建築工程將於其後展開，並預定於二零一一年落成。

#### 大埔道項目

本集團擁有該發展項目 100% 權益。該發展項目之規劃總建築面積逾 60,000 平方呎，主要用於住宅用途，目前估計總發展成本約為 450,000,000 港元。

地基工程預期將於二零零八年四月中展開，預期將於二零零八年九月間完成。建築工程將於其後展開，並預定於二零一零年落成。

### 酒店業務

#### 入住率及平均每日房價

截至二零零八年一月三十一日止六個月，酒店業務為本集團帶來營業額 330,884,000 港元（二零零七年：297,755,000 港元），較去年同期增加 11.1%。與去年同期相比，本集團之酒店業務於回顧期內達致以下平均入住率及平均每日房價：

	截至一月三十一日止六個月			
	二零零八年		二零零七年	
	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	82	2,855 港元	86	2,768 港元
越南胡志明市 Caravelle Hotel	67	198 美元	71	141 美元

## 重建香港麗嘉酒店地盤

於二零零七年十二月，本集團連同另外三名華力達有限公司（「華力達」）（擁有香港麗嘉酒店物業之公司）股東完成向中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之全資附屬公司建行國際集團控股有限公司（「建行國際」）出售華力達合共 40% 權益。於上述 40% 權益當中，本集團出售華力達 16.57% 權益，並獲得銷售代價約 567,000,000 港元（可予調整）。交易價格乃根據地盤之可建築總建築面積（「總建築面積」）每平方呎 15,800 港元釐定。

於完成後，本集團錄得出售收益 404,409,000 港元（可予調整）。緊隨該出售后，本集團與建行國際分別持有華力達 60% 及 40% 權益。雙方透過華力達將會投資重建香港麗嘉酒店為甲級辦公物業。

根據有關買賣協議之條款，本集團及另外三名原有股東有權享有香港麗嘉酒店之經營溢利，直至二零零八年三月三十一日為止。香港麗嘉酒店已於二零零八年二月一日終止酒店營運。

## 豐德麗

截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團應佔豐德麗之溢利約為 68,185,000 港元（二零零七年：應佔溢利 380,392,000 港元）。應佔豐德麗之業績改變，乃主要由於去年同期應佔豐德麗之溢利包括出售澳門星麗門項目 40% 權益之非經常性收益所致。

## 澳門星麗門合資公司及合作

於回顧期內，豐德麗共同控制之澳門星麗門合資公司（「澳門星麗門合資公司」）進一步與世界知名營運商落實部分合作。澳門星麗門合資公司由豐德麗、New Cotai, LLC（美國合資公司夥伴）及 CapitaLand 集團分別實際擁有 40%、40% 及 20%。澳門星麗門將為亞洲主要綜合休閒度假項目之一，集劇院／演奏廳、現場表演設施、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於一體。

零售部分方面，澳門星麗門合資公司於二零零八年一月與 Taubman Centers, Inc.（「Taubman」）之附屬公司訂立協議。Taubman 為商場業內之全球領導者。根據該等協議，（其中包括）Taubman 將接納澳門星麗門零售購物商場第一期（「一期零售部份」）之 25% 股本參與權，並將擔任一期零售部分之管理人。

酒店部分方面，澳門星麗門第一期將興建一家豪華麗嘉酒店（256 間房）及 W Hotel（563 間房）、一家頂級萬豪酒店（965 間房）及一家將由以「The Tang Hotel」為品牌之全新超豪華精品酒店（118 間房）。澳門星麗門四間世界級酒店夥伴將為路氹地區增加超過 1,900 間酒店房間。

## 澳門星麗門發展項目融資

根據澳門星麗門之最新發展計劃，項目第一期將需要發展成本約 17 億美元（包括但不限於硬件建築成本、裝置及設備、軟件及顧問成本、意外、權益保障及開辦前費用，但不包括土地價值）。

由於二零零七年美國出現次按危機，故信貸風險廣泛分散導致金融機構減少貸款活動或提高貸款利率。全球信貸及債券市場轉差，令澳門星麗門之預計債務集資活動受到負面影響，並有所延遲。於本公佈日期，澳門星麗門合資公司仍在與銀行磋商項目之債務融資部分。

鑑於信貸市況困難，澳門星麗門合資公司股東於二零零七年十一月九日訂立諒解備忘錄，（其中包括）要求建議合資公司注入額外資金及由其股東授出其他財政資助。根據該諒解備忘錄，澳門星麗門合資公司股東同意按個別基準增加澳門星麗門項目之股東注資至 500,000,000 美元，惟須待豐德麗股東批准及就決定性文件進行磋商以反映及詳述諒解備忘錄所協定之事宜。於本公佈日期，澳門星麗門合資公司股東已注入資本 200,000,000 美元。

假設決定性文件可予落實及訂立，而有關條款獲豐德麗股東批准，則豐德麗對澳門星麗門合資公司之未履行資金承擔將為 120,000,000 美元（相等於約 936,000,000 港元），即額外資金 300,000,000 美元之 40%。

現況為訂約方尚未確定諒解備忘錄所預期之詳細決定性文件。然而，豐德麗仍將堅定地為確定決定性文件真誠地進行磋商。鑑於決定性文件尚未達成協議，故現時任何訂約方均可終止諒解備忘錄。於本公佈日期，概無任何訂約方採取此行動。

直至決定性文件達成協議前，豐德麗之附屬公司 East Asia Satellite Television (Holdings) Limited 按諒解備忘錄所預期向澳門星麗門合資公司作出額外注資 180,000,000 美元（即 300,000,000 美元之 60%）之責任尚未成為具法律約束力。因此，豐德麗就 180,000,000 美元之數按比例作出注資（即 120,000,000 美元，為其三分之二）之責任亦尚未成為具法律約束力。

儘管確定決定性文件需時並因此而拖長落實澳門星麗門項目整體資金計劃所需時間，惟豐德麗仍然堅決承擔澳門星麗門項目，並如於二零零八年三月所公告，決定繼續進行其供股計劃。豐德麗已表示該供股計劃並非亦從未以確定決定性文件為條件，而如前所公告，豐德麗希望有足夠資金用於澳門星麗門項目（不論項目如何發展）及用作其一般營運資金。

澳門星麗門項目之奠基儀式已於二零零七年一月舉行。第一期之地基工程已完成。豐德麗預期，第一期之建築工程將於落實項目之貸款融資後展開。

## 前景

### 物業投資及發展

本集團繼續改善其投資物業之租戶組合，以鞏固其租金收入基礎。除現有發展項目外，本集團亦將積極於香港及海外尋求能提供良好投資回報之新發展項目。

### 重建香港麗嘉酒店地盤

於二零零八年三月三十一日，本集團完成向建行國際進一步出售華力達之 10% 股權，總代價約為 417,000,000 港元（可予調整）。緊隨出售完成後，本集團及建行國際按 50:50 基準擁有該重建項目。

重建項目之可建築總建築面積約為 225,000 平方呎。清拆工程將於二零零八年四月展開。重建工作預期將於二零一一年完成。

重建後之辦公大樓將成為香港中環之地標物業。於完成時，部份重建物業將由建設銀行用作其香港經營辦公室。本集團非常高興與建設銀行合作重建香港麗嘉酒店。與建設銀行之合作標誌本公司未來發展之一個重要里程碑。

### 酒店管理

於出售香港所有酒店資產後，本集團將僅持有之酒店擁有權股權為越南 Caravelle Hotel。於未來，本集團將透過其酒店管理公司富麗華國際酒店管理有限公司（「富麗華酒店管理」）專注於管理區內（包括大中華及越南）之酒店客房及服務式公寓。富麗華酒店管理將利用其著名品牌及出色服務，並將於區內物色簽署新酒店管理合約。

### 豐德麗及澳門星麗門

合資公司股東及部分夥伴將為澳門星麗門項目提供不同範疇之世界級專業知識，與豐德麗於傳媒及娛樂業之強勁地位相輔相成。

誠如上文所述及於二零零八年三月公告，豐德麗已表示其仍然堅決承擔澳門星麗門項目，並決定繼續進行已獲全面包銷之 2 供 1 方式供股，以籌集所得款項淨額約 1,000,000,000 港元。供股須待本公司股東通過決議案准許本公司參與供股，方可作實，惟豐德麗表示，供股並非亦從未以確定決定性文件為條件。如前所公佈，豐德麗希望有足夠資金用於澳門星麗門（不論項目如何發展）及用作其一般營運資金。於股東注資增加後，澳門星麗門合資公司將擁有龐大之股本基礎，包括股東現金注資及土地價值。即使全球信貸市場仍然不穩定，澳門星麗門合資公司計劃於二零零八年內完成債務集資活動，以撥付澳門星麗門第一期之工程發展。

債務融資活動一經落實，即會展開該項目第一期之上蓋工程。第一期之建築計劃及正式開幕時間現時將取決於完成債務融資活動之時間。然而，豐德麗擬於二零一零年完成第一期，視乎融資情況而定。



## 流動資金及財務資源

於二零零八年一月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為 7,135,000,000 港元（於二零零七年七月三十一日：6,220,000,000 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、及銀行提供之貸款融資。

於二零零八年一月三十一日，本集團之未償還借貸約為 2,217,000,000 港元，乃有抵押銀行貸款（於二零零七年七月三十一日：有抵押銀行貸款及其他貸款 2,345,000,000 港元）。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算之債項權益比率約為 31%。2,217,000,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於 5 年，其中 389,000,000 港元須於一年內償還、756,000,000 港元須於第二年償還，以及 1,072,000,000 港元須於第三到五年償還。於二零零八年一月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零零八年一月三十一日，若干賬面值約 5,078,000,000 港元之投資物業、若干賬面值約 1,141,000,000 港元之物業、廠房及設備、約 30,000,000 港元之預付土地租金、若干賬面值約 323,000,000 港元之發展中物業及約值 95,000,000 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。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，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已抵押予銀行，以擔保本集團一間聯營公司獲批之貸款融資額。若干本集團之投資公司股份已抵押予銀行，以擔保該投資公司獲批之貸款融資額。已抵押銀行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負債及交易主要以港元列值。本集團之所有借貸之面值均以港元或美元列值。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

本公司於中期報告涵蓋之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二零零七年十二月二十一日舉行之股東週年大會。

#### 審閱中期業績

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爵士 KBE、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、劉樹仁先生、譚建文先生、張永森先生、張森先生及梁綽然女士，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爵士 KBE、林秉軍先生及梁樹賢先生。