



麗 豐 控 股

麗豐控股有限公司

(股份代號：1125)

2007-2008 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

張森

梁綽然 (於二零零七年九月一日獲委任)

鄭馨豪

林明彥

張國文 (林明彥之替代董事)

王怡瑞**

林秉軍**

古滿麟**

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

於香港聯合交易所股份代號：1125

業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會謹此呈報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

	附註	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
營業額	3	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	4	272,066	357,385
融資成本	5	(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	6	(82,527)	(118,195)
本期間溢利		110,287	217,210
歸屬：			
本公司股權持有人		85,276	203,544
少數股東權益		25,011	13,666
		110,287	217,210
每股盈利	7		
基本		1.06仙	2.53仙
攤薄		不適用	不適用

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	8	11,934	25,904
已抵押定期存款		—	118,914
非流動資產總值		8,713,437	7,663,841
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	8	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		2,531,149	2,759,746
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	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		799,561	1,619,599
流動資產淨值		1,731,588	1,140,147
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		3,862,939	2,535,699
		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
少數股東權益		367,202	312,306
		6,214,884	5,955,983
		6,582,086	6,268,289

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年一月三十一日止六個月

附註	本公司股權持有人應佔										少數股東	
	已發行股本	股份溢價賬	購股權儲備	對沖儲備	投資重估儲備	匯兌波動儲備	資本儲備	保留盈利	擬派股息	小計	權益	總值
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
於二零零七年八月一日	804,796	3,876,668	1,842	(41,780)	—	431,398	(457)	851,324	32,192	5,955,983	312,306	6,268,289
現金流量對沖虧損淨額	—	—	—	(97,671)	—	—	—	—	—	(97,671)	—	(97,671)
匯兌調整：												
附屬公司	—	—	—	—	—	275,265	—	—	—	275,265	16,253	291,518
聯營公司	—	—	—	—	—	29,035	—	—	—	29,035	—	29,035
直接於權益確認之 收益及支出總值	—	—	—	(97,671)	—	304,300	—	—	—	206,629	16,253	222,882
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	85,276	—	85,276	25,011	110,287
本期間收益及 支出總值	—	—	—	(97,671)	—	304,300	—	85,276	—	291,905	41,264	333,169
出售於附屬公司權益 時解除儲備	11	—	—	—	—	(2,327)	—	—	—	(2,327)	—	(2,327)
收購附屬公司	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,632	13,632
以權益支付購股權安排	—	—	1,515	—	—	—	—	—	—	1,515	—	1,515
購股權失效時解除儲備	—	—	(574)	—	—	—	—	574	—	—	—	—
已付二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,192)	(32,192)	—	(32,192)
於二零零八年一月三十一日	804,796	3,876,668	2,783	(139,451)	—	733,371	(457)	937,174	—	6,214,884	367,202	6,582,086
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
本期間收益及 支出總值	—	—	—	—	988	139,272	—	203,544	—	343,804	21,971	365,775
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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	755	—	(468)	284,343	(457)	616,709	—	5,582,346	337,701	5,920,047

簡明綜合現金流量表

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) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
經營活動之現金流入／(流出)淨額	(20,411)	144,303
投資活動之現金流出淨額	(367,682)	(688,122)
融資活動之現金流入淨額	13,438	2,480
現金及現金等值項目減少淨額	(374,655)	(541,339)
期初之現金及現金等值項目	1,931,371	899,125
匯率變動之影響淨額	44,861	1,352
期終之現金及現金等值項目	1,601,577	359,138
現金及現金等值項目結餘之分析		
無抵押現金及銀行結餘	489,296	176,997
自獲得時之原到期日少於三個月之無抵押定期存款	1,112,281	182,141
	1,601,577	359,138

5

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。

簡明綜合中期財務報表並無經本公司核數師審核，惟已經本公司審核委員會審閱。

2. 主要會計政策

編製該等中期財務報表所採用之主要會計政策及編製基準，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採用者相同，惟有關以下適用於本集團及於本期間之中期財務報表首次採用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

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。

已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團並未為此等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）將適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、建造或生產合資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對本集團構成重大財務影響。

香港財務報告準則第8號將適用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則規定披露有關本集團經營分部、分部所提供之產品及服務、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收益之資料。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之披露，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. 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		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	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核) (經重列)	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核) (經重列)	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	千港元	千港元	千港元	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

4. 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	10	(29,671)	—
出售附屬公司權益之虧損	11	14,268	—
匯兌差異淨額**		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。

5. 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。

6. 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	82,527	118,195

7. 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。

8. 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。

8. 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	—
	20,678	32,900
其他應收賬款、預付款項及按金	106,518	99,419
	127,196	132,319
分類至流動資產之部分	(115,262)	(106,415)
非流動部分	11,934	25,904

9. 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
	10,554	19,228
應計費用及其他應付賬款	394,375	436,252
財務負債 — 可售回權	—	—
總計	404,929	455,480

10. 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%。收購於二零零八年一月十六日完成，而漢基成為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港元乃確認為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	(106,816)	(83,598)
	839,305	769,649
少數股東權益	(13,632)	
	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4)	(29,671)	
	795,415	
償付方式：		
已付現金代價	424,000	
於聯營公司權益	371,415	
	795,415	

收購於接近截至二零零八年一月三十一日止期間末完成，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為138,840,000港元及86,953,000港元。

11. 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」）已發行股本之25%及75%。百淘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4）	(14,268)
	<hr/> 422,000 <hr/>
償付方式：	
已收現金代價	422,000 <hr/>

12

12. 或然負債

於結算日，本集團有以下並無於財務報表作出撥備之重大或然負債：

- (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融資，本公司同意在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融資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融資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。

12. 或然負債 (續)

- (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融資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之未償還金額。

13. 承擔

於結算日，本集團有以下資本承擔：

	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
已簽約但未作撥備：		
地租、動遷費用、賠償、工程成本及其他	293,857	598,899
已授權但未簽約：		
動遷費用及其他	103,602	—

13

除此之外，於二零零八年一月三十一日，本集團對一間聯營公司有37,986,000港元(二零零七年：36,161,000港元)之注資承擔。

14. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

	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) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
支付予有關連公司之廣告費用	(i)	(1,556)	(1,461)
向一主要股東支付承兌票據之利息	(ii)	(6,087)	(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。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就本公司向麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)發行之承兌票據收取。

14. 有關連人士交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員酬金

	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
短期僱員福利	7,527	4,135
退休福利	37	30
以股份為基礎之付款	1,059	559
向主要管理人員支付之酬金總值	8,623	4,724

15. 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。

14

16. 財務報表之批准

董事會已於二零零八年四月十一日批准及授權刊發此等簡明綜合中期財務報表。

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	
營業額			
租金收入	121,377	111,625	+8.7
物業銷售	7,308	393,041	-98.1
	<u>128,685</u>	<u>504,666</u>	-74.5
對毛利之貢獻			
租金收入	99,214	88,662	+11.9
物業銷售	1,476	145,087	-99.0
	<u>100,690</u>	<u>233,749</u>	-56.9

15

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為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市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)，包括住宅及辦公樓、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，計劃於二零零九年年底或二零一零年年初完成。

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期是位於上海市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、流行消費品牌及餐廳。

廣州東風廣場

廣州東風廣場是位於廣州越秀區東風東路分期興建之住宅項目。

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，包括住宅及辦公單位、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，本集團計劃推出辦公樓單位預售。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。根據現時之進度表，該項目將於二零零九年至二零一一年間分數期落成。

17

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，建築面積合共約為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），相當於增加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。

18

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港元之物業及約為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。

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出按揭貸款之銀行提供回購擔保。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減少。

僱員及薪酬政策

於二零零八年一月三十一日，本集團合共僱有約1,000名員工。根據本集團現行之政策，僱員之薪金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慣例論功獲授酌情花紅。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、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助等。

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。

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。凱欣豪園第二期之預售初步反應令人滿意，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。

19

於發展項目方面，上海五月花生活廣場、廣州東風廣場第五期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，以下購股權於二零零八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
		於二零零七年 八月一日	期內授出	期內失效	於二零零八年 一月三十一日		
董事							
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
張森	8/8/2007	—	7,500,000	—	7,500,000	8/8/2007 — 31/7/2008	0.50港元
	8/8/2007	—	7,500,000	—	7,500,000	1/8/2008 — 31/7/2009	0.55港元
	8/8/2007	—	7,500,000	—	7,500,000	1/8/2009 — 31/7/2010	0.60港元
	8/8/2007	—	7,500,000	—	7,500,000	1/8/2010 — 31/7/2011	0.75港元
		40,000,000	30,000,000	(10,000,000)	60,000,000		
其他僱員							
(合計)	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	—	(2,500,000)	22,500,000		
總計		65,000,000	30,000,000	(12,500,000)	82,500,000		

本公司於期內授出購股權之授出日期前一日之股份收市價為0.390港元。期內授出購股權之公平值為2,303,000港元（截至二零零七年一月三十一日止六個月：4,515,000港元），其中於截至二零零八年一月三十一日止期間內於簡明綜合收益表內確認之購股權支出為508,000港元（截至二零零七年一月三十一日止六個月：755,000港元）。

期內授出以權益支付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。下表列示截至二零零八年一月三十一日止期間授出購股權所採用公式之數據：

股息率	0.25%
預期波幅	48.52%
無風險利率	3.980%至4.258%
購股權預期有效期	1至4年
加權平均股價	0.40港元

購股權預期有效期並不一定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。

於回顧期間內根據計劃之條款，概無購股權獲行使或註銷，而12,500,000購股權則已失效。於二零零八年一月三十一日，計劃項下尚未行使之共82,500,000購股權相當於本公司於該日之已發行股份約1.025%。

董事之權益

於二零零八年一月三十一日，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(定義見證券及期貨條例)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條規定須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須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	30,000,000 (涉及購股權)	實益擁有人	30,000,000	0.37%
張森	無	無	無	30,000,000 (涉及購股權)	實益擁有人	30,000,000	0.37%

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股股份及麗新製衣之全資附屬公司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，於二零零八年一月三十一日，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

於二零零八年一月三十一日，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之好倉權益：

於股份之好倉

名稱	身份	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%
嘉德置地有限公司	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 SE	受控制公司擁有人	公司權益	554,944,771	6.90%
Dresdner Bank Aktiengesellschaft	受控制公司擁有人	公司權益	554,944,771	6.90%
Veer Palthe Voute NV	投資經理	公司權益	554,944,771	6.90%

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股以及麗新製衣之全資附屬公司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3,265,688,037股股份之權益。

除上述所披露者外，於二零零八年一月三十一日，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。

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」）及麗新製衣之投資公司麗新發展有限公司（「麗新發展」）須履行特定責任。

根據該等貸款協議，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等融資期間內一直合共持有不少於本公司全部已發行股本之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。

該等融資尚未償還貸款於結算日之結餘合共約為790,000,000港元，最後一期須於二零一二年償還。

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：

23

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股東週年大會當選後，每三年於會上輪值退任一次，退任董事有資格可應選連任。

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。

董事進行證券交易之守則

本公司已按不低於上市規則附錄十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，於截至二零零八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，二零零八年四月十一日