

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一零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」）截至二零一零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

截至二零一零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	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
營業額	3	877,341	148,092
銷售成本		<u>(238,229)</u>	<u>(38,604)</u>
毛利		639,112	109,488
其他收入及收益		45,525	54,103
銷售費用		(15,149)	(11,113)
行政費用		(75,291)	(77,197)
其他經營費用淨額		(54,879)	(63,925)
投資物業公平值增值／(減值)		275,915	(64,278)
終止貨幣掉期協議收益		-	256,311
經營溢利	4	815,233	203,389
融資成本	5	(44,187)	(66,539)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		(227)	179
除稅前溢利		770,819	137,029
稅項	6	(382,351)	2,719
本期間溢利		388,468	139,748
歸屬：			
本公司股權持有人		356,678	140,716
非控制性權益		31,790	(968)
		388,468	139,748
每股盈利	7		
基本		4.43仙	1.75仙
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	388,468	139,748
扣除稅項後之其他全面收益／(費用)		
匯兌調整：		
附屬公司	33,510	(42,732)
聯營公司	1,230	(1,768)
發展中物業減值時解除儲備	-	(32,449)
終止貨幣掉期協議收益之重新分類調整	-	(5,719)
扣除稅項後之本期間其他全面收益／(費用)	<u>34,740</u>	<u>(82,668)</u>
本期間全面收益總額	<u>423,208</u>	<u>57,080</u>
歸屬：		
本公司股權持有人	389,725	60,539
非控制性權益	<u>33,483</u>	<u>(3,459)</u>
	<u>423,208</u>	<u>57,080</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年一月三十一日

	附註	二零一零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		754,460	656,605
發展中物業		1,533,027	3,394,309
投資物業	8	7,714,718	5,329,900
預付地租		5,650	5,717
商譽		4,561	4,561
於聯營公司權益		327,392	325,837
非流動資產總值		<u>10,339,808</u>	<u>9,716,929</u>
流動資產			
發展中物業		610,945	419,405
落成待售物業		151,813	372,980
應收賬款、按金及預付款項	9	100,239	254,626
可收回稅項		23,180	17,184
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		392,023	393,732
現金及現金等值項目		2,097,947	1,629,150
流動資產總值		<u>3,376,147</u>	<u>3,087,077</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	498,638	515,857
已收按金及遞延收入		381,621	310,872
已收租務按金		16,870	18,174
已抵押計息銀行貸款		460,807	414,616
承兌票據		167,000	167,000
應付稅項		923,505	664,825
流動負債總值		<u>2,448,441</u>	<u>2,091,344</u>
流動資產淨值		<u>927,706</u>	<u>995,733</u>
資產總值減流動負債		<u>11,267,514</u>	<u>10,712,662</u>

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一零年一月三十一日

	二零一零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值減流動負債	11,267,514	10,712,662
非流動負債		
已收長期租務及其他按金	41,030	26,126
已抵押計息銀行貸款	701,079	624,275
來自一前主要股東墊款	53,175	52,976
定息優先票據	1,418,351	1,415,475
遞延稅項負債	1,032,776	949,511
非流動負債總值	<u>3,246,411</u>	<u>3,068,363</u>
	<u>8,021,103</u>	<u>7,644,299</u>
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
資產重估儲備	47,129	47,129
購股權儲備	2,372	3,544
匯兌波動儲備	1,077,668	1,044,621
資本儲備	(5,445)	(457)
保留盈利	1,752,213	1,394,243
擬派股息	-	40,240
	<u>7,555,401</u>	<u>7,210,784</u>
非控制性權益	465,702	433,515
	<u>8,021,103</u>	<u>7,644,299</u>

簡明綜合財務報表附註

於二零一零年一月三十一日

1. 編製基準

本集團截至二零一零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附錄十六中適用之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. 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

本集團已首次為本期間之中期財務報表採納以下適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之改進

香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第 1 號及 香港會計準則第 27 號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份支付之款項—歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具：披露—財務工具披露之改進
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 15 號	房地產建築協議

採納新訂及經修訂香港財務報告準則（下述香港會計準則第 1 號（經修訂）、香港財務報告準則第 8 號及於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進中香港會計準則第 40 號之修訂除外）並無對本集團之已呈報業績或財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第 1 號（經修訂）—財務報表之呈列

香港會計準則第 1 號（經修訂）引入多項專業用語變動（包括修訂財務報表之標題），以及財務報表格式及內容變動。該經修訂準則要求將所有與擁有人（以其擁有人身份）進行交易所產生之權益變動與非擁有人之權益變動（即全面收益）分開呈列。所有非擁有人之權益變動須於(i)一份全面收益表或(ii)兩份報表（一份獨立收益表列示確認為損益之收支項目，另一份報表以收益表所示純利或虧損淨額開始，並列示其他全面收益組成部份）。本集團已選擇呈列兩份報表。比較數字經已重列，以符合新呈列方式。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響（續）

香港財務報告準則第8號—經營分部

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部呈報」，訂明實體應如何根據主要經營決策人所得用作分配分部資源及評估分部表現之有關實體組成部份資料，呈報其經營分部相關資料。採納該準則並無對本集團之財務狀況或經營業績構成影響，惟導致中期財務報表之呈列方式及披露事項出現若干變動，包括按可呈報分部作出資產總值之新披露。

香港財務報告準則之改進—香港會計準則第40號—投資物業之修訂

本集團已採納香港會計準則第40號之修訂，該修訂於二零零九年八月一日開始之本集團會計期間生效。根據該修訂，在建中投資物業包括於香港會計準則第40號之範圍內。在建中投資物業可於其公平值能可靠釐定時按公平值列賬。該物業公平值與賬面值兩者之任何差額須於首次採納該修訂期間之收益表確認為盈虧。於應用該修訂前，在建中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完成為止。

上述會計政策變動對本期間財務業績之影響按簡明綜合收益表所呈列項目逐項列示如下：

	截至二零一零年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元
投資物業公平值增值增加	124,841
稅項增加	(31,210)
本期間溢利增加	<u>93,631</u>
溢利增加歸屬：	
本公司股權持有人	89,639
非控制性權益	<u>3,992</u>
	<u>93,631</u>

該修訂已根據有關過渡性條文於往後期間應用，而過往期間之相應金額並無重列。

3. 分部資料

下表呈列本集團可呈報分部之收益及溢利／（虧損）：

	截至一月三十一日止六個月（未經審核）					
	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分部收益：						
銷售予外界客戶	799,050	27,945	78,291	120,147	877,341	148,092
其他收益	701	695	31,815	33,576	32,516	34,271
總計	<u>799,751</u>	<u>28,640</u>	<u>110,106</u>	<u>153,723</u>	<u>909,857</u>	<u>182,363</u>
分部業績	<u>513,217</u>	<u>(57,293)</u>	<u>309,146</u>	<u>(8,357)</u>	<u>822,363</u>	<u>(65,650)</u>
未分配收益					13,009	285,720
未分配支出淨額					(20,139)	(16,681)
經營溢利					815,233	203,389
融資成本					(44,187)	(66,539)
應佔聯營公司溢利／（虧損）	(227)	179	-	-	(227)	179
除稅前溢利					770,819	137,029
稅項					(382,351)	2,719
本期間溢利					<u>388,468</u>	<u>139,748</u>
其他分部資料：						
投資物業公平值增值／（減值）	-	-	275,915	(64,278)	275,915	(64,278)
發展中物業減值	<u>(35,375)</u>	<u>(62,668)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(35,375)</u>	<u>(62,668)</u>

下表呈列本集團可呈報分部之資產總值：

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一零年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零零九年 七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一零年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零零九年 七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一零年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零零九年 七月三十一日 （經審核） 千港元
	分部資產	2,349,525	1,655,429	8,455,992	8,715,492	10,805,517
於聯營公司權益	327,392	325,837	-	-	327,392	325,837
未分配資產					<u>2,583,046</u>	<u>2,107,248</u>
資產總值					<u>13,715,955</u>	<u>12,804,006</u>

4. 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	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
	千港元	千港元
銷售已落成物業之成本	220,894	9,894
發展中物業減值 ^{##}	35,375	62,668
折舊 [#]	14,044	12,855
匯兌差異淨額 ^{##}	(1,302)	2,200
出售物業、廠房及設備項目之虧損	453	-
以權益支付購股權支出	120	892
預付地租攤銷	89	89
購回定息優先票據之收益 ^{##}	-	(9,577)

[#] 酒店式服務公寓之折舊支出8,629,000港元（截至二零零九年一月三十一日止六個月：7,648,000港元）已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

^{##} 有關費用／（收入）已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
	千港元	千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	17,905	27,037
須於五年後償還之銀行貸款	234	283
承兌票據	4,209	4,315
定息優先票據淨額*	66,111	66,618
定息優先票據之攤銷	2,877	2,816
銀行費用	-	235
	<u>91,336</u>	<u>101,304</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	(43,998)	(34,765)
撥充投資物業成本之利息	(2,296)	-
撥充物業、廠房及設備成本之利息	(855)	-
	<u>(47,149)</u>	<u>(34,765)</u>
融資成本總值	<u>44,187</u>	<u>66,539</u>

* 截至二零零九年一月三十一日止六個月，定息優先票據之利息已扣除來自現金流量對沖之利息減省4,248,000港元。

6. 稅項

由於本集團於期內在香​​港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香​​港利得稅撥備（截至二零零九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、詮釋及慣例而計算稅項。

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
	千港元	千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅	84,603	2,686
土地增值稅	216,673	7,019
遞延	<u>81,075</u>	<u>(12,424)</u>
本期間稅項開支／（抵免）總值	<u>382,351</u>	<u>(2,719)</u>

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本公司股權持有人應佔本期間溢利356,678,000港元（截至二零零九年一月三十一日止六個月：140,716,000港元）及期內已發行普通股加權平均數8,047,956,478股（截至二零零九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截至二零一零年及二零零九年一月三十一日止期間之每股基本盈利金額具有反攤薄作用。因此，並無披露該兩個期間之每股攤薄盈利金額。

8. 投資物業

	二零一零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
落成投資物業	5,559,600	5,329,900
在建中投資物業，按公平值	483,000	-
在建中投資物業，按成本*	<u>1,672,118</u>	<u>-</u>
總計	<u>7,714,718</u>	<u>5,329,900</u>

* 由於若干在建中投資物業之公平值於結算日無法可靠釐定，因此按成本列賬。

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。

於結算日按到期付款日分析之應收貿易賬款賬齡如下：

	二零一零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	45,258	203,411
一至三個月	474	493
超過三個月	33	-
	<u>45,765</u>	<u>203,904</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>54,474</u>	<u>50,722</u>
總計	<u>100,239</u>	<u>254,626</u>

10. 應付賬款及應計費用

於結算日按到期付款日分析之應付貿易賬款賬齡如下：

	二零一零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	41,305	55,838
一至三個月	820	2,228
超過三個月	182	204
	<u>42,307</u>	<u>58,270</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>456,331</u>	<u>457,587</u>
總計	<u>498,638</u>	<u>515,857</u>

中期股息

董事會議決不派發截至二零一零年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零零九年一月三十一日止六個月：無）。

管理層討論及分析

中期業績概覽

截至二零一零年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 877,341,000 港元（二零零九年：148,092,000 港元）及毛利 639,112,000 港元（二零零九年：109,488,000 港元），分別較去年同期增加約 492.4% 及 483.7%。

總營業額中，租金收入總額由 120,147,000 港元減少 34.8% 至 78,291,000 港元，這主要由於上海香港廣場商場及酒店式服務公寓部份關閉及進行翻新工程所致。由於截至二零一零年一月三十一日止六個月銷售上海凱欣豪園第二期之住宅單位所帶來之進一步貢獻，來自物業銷售之營業額由 27,945,000 港元大幅增加至 799,050,000 港元。毛利率維持穩定於 72.8%，去年同期則為 73.9%。

本期間，本集團錄得下列主要非經營收入／開支項目：

- 若干發展中物業減值虧損撥備 35,375,000 港元（二零零九年：撥備 62,668,000 港元）；
- 落成投資物業公平值增值 151,074,000 港元（二零零九年：減值 64,278,000 港元）；及
- 因本集團採納香港會計準則第 40 號修訂本而產生之在建中投資物業公平值收益 124,841,000 港元（二零零九年：無）。於採納香港會計準則第 40 號之修訂前，本集團之在建中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完成為止，屆時其將按公平值列賬。由於香港會計準則第 40 號之修訂，故該等在建中投資物業可於其公平值首次能可靠計量時按公平值列賬。任何盈虧將於損益確認，與所有其他按公平值列賬之投資物業採納之政策一致。

於截至二零零九年一月三十一日止六個月之去年同期，本集團錄得終止貨幣掉期協議之收益 256,311,000 港元。由於該等貨幣掉期協議於去年同期全部終止，故截至二零一零年一月三十一日止六個月內並無再次錄得同類收益。

本期間，47,149,000 港元（二零零九年：34,765,000 港元）之融資成本撥充發展中物業、投資物業及物業、廠房及設備之成本後，本期間之融資成本減至 44,187,000 港元（二零零九年：66,539,000 港元）。

截至二零一零年一月三十一日止六個月，經營溢利為 815,233,000 港元（二零零九年：203,389,000 港元）及本公司股權持有人應佔溢利為 356,678,000 港元（二零零九年：140,716,000 港元），分別較去年同期增加約 300.8% 及 153.5%。

截至二零一零年一月三十一日止六個月之每股基本盈利為 4.43 港仙，而去年同期則為 1.75 港仙。

於二零一零年一月三十一日之股東權益為 7,555,401,000 港元，較二零零九年七月三十一日之 7,210,784,000 港元有所增加。於二零一零年一月三十一日之本公司股權持有人應佔每股資產淨值為 0.94 港元，而於二零零九年七月三十一日則為 0.90 港元。

業務回顧

投資物業

物業租賃業績

於截至二零一零年一月三十一日止六個月，本集團自租賃收入錄得營業額 78,291,000 港元。租賃收入之營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月		
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	變動 %
上海香港廣場	32,044,000	76,491,000	(58.1)
上海凱欣豪園 (商場部份及停車場)	3,491,000	3,294,000	6.0
上海閘北廣場第一期	9,632,000	10,263,000	(6.1)
廣州五月花商業廣場	32,630,000	30,099,000	8.4
其他	494,000	-	n/a
總計	78,291,000	120,147,000	(34.8)

本期間，上海香港廣場之租金收入減少，主要由於其商場及酒店式服務公寓部份因翻新工程而關閉所致。因本集團現正考慮對上海閘北廣場第一期進行翻新計劃及採取新行業組合，部份前租戶選擇遷出該物業，故該物業之租金收入亦錄得負增長。

另一方面，於回顧期間，廣州五月花商業廣場之租金收入錄得穩健增長。

發展物業

已簽約之發展物業銷售

	截至二零一零年一月三十一日止			於二零一零年一月三十一日		
	已簽約之 銷售面積 平方米	概約平均 已簽約 銷售價 港元/ 平方米	已簽約之 銷售總額 港元	累計未入賬之已簽約銷售 已簽約之 銷售面積 平方米	概約平均 已簽約 銷售價 港元/ 平方米	累計 已簽約之 銷售金額 港元
上海 凱欣豪園 第二期	19,330	43,500	841,548,000	-	-	-
廣州 富邦廣場						
住宅單位	574	17,400	10,002,000	21,986	15,000	329,748,000
辦公室單位	6,787	14,500	98,332,000	6,787	14,500	98,332,000
總計	<u>26,691</u>		<u>949,882,000</u>	<u>28,773</u>		<u>428,080,000</u>

已入賬之發展物業銷售

	截至二零一零年一月三十一日止六個月		
	已入賬之 銷售面積 平方米	概約平均 已入賬銷售價 港元/平方米	已入賬之 銷售總額* 港元
上海凱欣豪園 第二期	19,330	43,500	799,050,000

* 扣除營業稅後

本期間，本集團於上海凱欣豪園第二期住宅單位及廣州富邦廣場住宅及辦公室單位之已簽約總銷售面積約 26,691 平方米。

本期間，本集團已將於截至二零一零年一月三十一日止六個月錄得之上海凱欣豪園第二期住宅單位之銷售營業額入賬。於截至二零一零年一月三十一日止六個月及較早期間已簽約銷售之廣州富邦廣場住宅及辦公室單位，將於截至二零一零年七月三十一日止之本財政年度下半年入賬。

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。本集團現時於上海、廣州及中山均擁有房地產項目。

於回顧期間，中國物業市場之交易量及總投資額激增超過預期。樓市氣氛高漲，乃由於二零零九年年初以來，中央政府實施大型經濟刺激方案及量化信貸寬鬆政策所致。目前市場對中央政府應否及如何撤銷該等已實施之刺激政策（包括貨幣寬鬆及對中國房地產業之支持措施）持有不同見解。市場現時亦進一步預計中央政府會微調現有政策如銀行信貸控制等及進一步調整物業相關稅項政策，以將不斷上升之樓價維持於合理水平及壓制投機性需求。

整體而言，本集團對中國內地物業市場持審慎樂觀態度，並將按照市場發展繼續進行其建設及物業銷售計劃。

主要物業項目回顧

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雙子式優質大樓，包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往新天地。截至二零一零年一月三十一日止六個月之租金收入為 32,044,000 港元，較去年同期之 76,491,000 港元減少 58.1%。租金收入減少主要由於其商場及酒店式服務公寓因翻新工程而關閉所致。

業主為兩座大樓商場進行之翻新工程已大致完成。現時，商場部份可出租面積約 70% 已預租。過去數月，本集團已成功引入 Apple 專門店、Cartier、Coach 及 Tiffany 為主要租戶，將於上海香港廣場之商場開設旗艦店。其他已簽約租戶包括著名奢侈品牌及高級餐廳。租戶現正積極進行裝修。為配合二零一零年上海世博會，上海香港廣場之商場現預期將於二零一零年中重開。於重開後，上海香港廣場之商場將成為淮海中路區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。

本集團屬下上海香港廣場之酒店式服務公寓部份自二零零九年八月起已空出進行全面翻新工程，以提升客房及服務質素。本集團已委聘雅詩閣集團管理酒店式服務公寓部份，並期待此舉將使本集團受惠於雅詩閣集團於管理酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識建立高檔品牌形象。重新命名之香港廣場酒店式服務公寓預期於二零一零年年中試業。

辦公樓之公用地方及升降機大堂已於二零零九年年底完成翻新。於二零一零年一月三十一日，辦公樓約 80% 已租出。由於上海香港廣場之所有翻新工程將於二零一零年下半年完成，故本集團有信心日後辦公樓之出租率將會改善。

於翻新重開後，預期香港廣場之租金收入將大幅高於現時水平。然而，於完成之前，截至二零一零年七月三十一日止財政年度餘下期間之租金收入將因翻新工程而持續受到影響。

上海凱欣豪園第二期

凱欣豪園是座落於上海市著名之長寧區中山公園商業區內之主要住宅項目，可售建築面積合共約 154,000 平方米（本集團應佔建築面積約 146,000 平方米）。本集團持有該項目 95% 之實際權益。

該項目之第二期包括 6 幢住宅樓，擁有 455 個單位（總可售建築面積約為 62,845 平方米及本集團應佔建築面積約為 59,700 平方米）。第二期已於二零零八年十二月落成。

截至二零一零年一月三十一日，本集團已合共出售 442 個單位，總可售建築面積為 58,877 平方米，平均售價為每平方米人民幣 33,900 元。於二零一零年一月三十一日，本集團於此項目僅剩餘 13 個單位，總可售建築面積為 3,969 平方米。本集團目標是提高餘下單位之銷售所得款項。

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 114,500 平方米（本集團應佔建築面積約 109,000 平方米），包括住宅、辦公樓及商舖。此外，停車場及配套設施之面積約 33,000 平方米。建築工程計劃於二零一一年年中完成。住宅單位預計於二零一零年第三季開始預售。

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零售商場項目，鄰近上海火車站。上海閘北廣場第一期之總建築面積（包括停車場）約 36,500 平方米。本集團現正考慮對上海閘北廣場第一期進行翻新計劃及採取新行業組合。

本集團計劃於第一期毗連之空地發展閘北廣場第二期。本集團持有第二期 99.0% 之權益。第二期發展之總建築面積將約 28,800 平方米，包括酒店式服務公寓連零售商場及停車場。地基工程已於二零零九年八月完成。

本集團已重新遞交閘北廣場第二期之設計供政府審批。地上建築工程現預期於二零一零年下半年開始。

廣州及中山

廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為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。本集團持有該物業 77.5% 之實際權益。

該幢 13 層高綜合大樓之總建築面積約為 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。該物業已全部出租予多名租戶，租戶均為著名公司、消費品牌、戲院及餐廳。於截至二零一零年一月三十一日止六個月，五月花商業廣場之租金收入達 32,630,000 港元，較去年同期穩健增長約 8.4%。

廣州東風廣場

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。

本集團應佔現有第五期發展項目之總建築面積將約為 101,000 平方米，包括住宅大樓、一幢辦公樓或酒店式服務公寓及配套零售商舖。建築工程已開始。住宅樓計劃於二零一一年年底竣工，而辦公室／酒店式服務公寓樓計劃於二零一二年年中竣工。現時預期住宅單位將於二零一零年年底或二零一一年年初開始預售。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。該項目總建築面積約為 64,000 平方米，包括 243 個住宅單位、244 個辦公室單位及商場。此外，停車場及配套設施之面積約 10,000 平方米。

項目住宅樓之完工證明書延遲發出，惟最終已於二零一零年二月取得。本集團於二零一零年三月開始向買方交付預售住宅單位。截至二零一零年一月三十一日，本集團已合共出售 218 個單位，總可售建築面積為 21,986 平方米，平均售價為每平方米人民幣 13,200 元。於二零一零年一月三十一日，本集團於此項目僅剩餘 25 個住宅單位，總可售建築面積為 2,278 平方米。本集團目標是於項目完成後出售餘下單位。

辦公樓及零售商場之完工證明書預期於二零一零年年中發出。於二零一零年一月三十一日，本集團已出售 83 個辦公室單位，總可售建築面積為 6,787 平方米，平均售價為每平方米人民幣 12,800 元。

本項目商業單位之預租進展良好，多名主要租戶（包括餐廳及零售品牌）已承諾於廣州富邦廣場設立分店。本集團預期廣州富邦廣場之零售商場將於二零一零年年中開業。

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。該擬建發展項目位於廣州白雲區橫沙，總建築面積約 369,000 平方米（本集團應佔建築面積約 184,500 平方米），包括低層及高層住宅單位連配套設施（包括停車場及商場）。

該項目之發展計劃已落實。該項目將按相近規模分四期發展。現時預期第一期建築工程將於二零一零年第二季展開，而第一期之住宅單位將於二零一一年年中開始預售。預計第一期將約於二零一二年年底落成。

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。本集團擁有該項目之全部權益。

該擬建發展項目之建築面積約 103,000 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。

該項目現時處於原居民動遷之最後階段，該階段預期於二零一零年年底完成。

廣州東華東路項目

該地盤位於越秀區東華東路。核准建築面積約為 10,000 平方米。該項目計劃發展為住宅大廈、停車場及配套設施。建設工程預計於今年展開。

廣州大沙頭路／沿江東路項目

該地盤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 8,000 平方米。該項目計劃發展為酒店式服務公寓、停車場及配套設施。建設工程預計於今年展開。

廣州觀綠路項目

該地盤位於越秀區觀綠路。核准建築面積約為 14,000 平方米。該項目計劃發展為住宅大廈、停車場及配套設施。建設工程預計於今年展開。

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。經考慮二零零八年後期之市場情況及該區其他發展商之預期供應量後，本集團已修訂發展計劃，並將中山棕櫚彩虹花園項目之總建築面積減至約 406,000 平方米。本集團相信經修訂發展計劃之較低密度，將增強產品於現時中山物業市場之競爭力。

現時計劃該項目之第一期將包括總可售建築面積約 44,000 平方米之高層住宅樓、總可售建築面積約 16,000 平方米之商業區、總可售建築面積約 27,000 平方米之低層連排別墅及雙拼別墅。第一期發展之建設工程已展開，現預期將於二零一二年上半年完成。預期住宅單位之預售將於二零一一年年初開始。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一零年一月三十一日，本集團之借款總額為 2,800,000,000 港元（於二零零九年七月三十一日：2,674,000,000 港元），即增加 126,000,000 港元。本公司股權持有人應佔綜合資產淨額達 7,555,000,000 港元（於二零零九年七月三十一日：7,211,000,000 港元）。總負債對權益比率為 37%（於二零零九年七月三十一日：37%），總負債對總資本（長期負債加上權益）比率為 29%（於二零零九年七月三十一日：29%）。本集團借款 2,800,000,000 港元之到期情況為：其中 628,000,000 港元須於一年內償還、157,000,000 港元須於第二年償還、2,012,000,000 港元須於第三年至第五年償還及 3,000,000 港元須於五年後償還。

本集團分別約 51% 及 47% 之借款為定息及浮息借款，其餘 2% 為免息借款。

除定息優先票據外，本集團 1,382,000,000 港元之其他借款中 43% 以人民幣計值，13% 以港元計值及 44% 以美元計值。本集團 2,490,000,000 港元之現金及銀行結餘中 67% 以人民幣計值，15% 以港元計值，18% 以美元計值。

本集團之呈報貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。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美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國，而收益乃以人民幣計值，故本集團面對人民幣之淨匯兌風險。

本集團之若干資產已抵押以取得融資，包括賬面值約為 4,929,000,000 港元之投資物業、賬面值約為 607,000,000 港元之酒店式服務公寓、賬面值約為 42,000,000 港元之物業及約 245,000,000 港元之銀行結餘。

根據中國地方法院之一項訴訟，本集團作為原告，追討本集團其中一名承建商之欠款總額人民幣 17,000,000 元。為保證被告之償還能力，本集團已向地方政府申請凍結被告之若干資產。本集團亦相對地將其賬面值約 45,000,000 港元之若干租賃樓宇抵押予法院。

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經常性現金流，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

自二零零九年年初以來，由於市場資金充裕、銀行貸款利率低企加上監管措施的放寬，令中國房屋需求重現。自二零零九年第二季開始，中國各地物業交易量及售價廣泛大漲。

然而，現今中國物業市場存在之若干風險不應忽視。政府政策仍是市場發展之關鍵因素。由於中國若干城市（尤其是一線城市）之樓價上升速度較預期快，政府進一步實施政策抑制市場不符合規定之處及不當行為，以及壓制投機性房屋需求並不意外。該等政府政策如內容激烈，可導致中國物業市場出現短期波動。

就中長期而言，持續城市化以及改善生活之需求將推進中國房地產市場健康發展。總體而言，本集團對中國物業市場持審慎樂觀態度，並相信我們已就來年之增長作好定位。本集團之淨資產負債水平低於行業標準。此外，本集團將維持其現有發展項目之建設進度，以加快未來財政年度之營業額及溢利增長。另外，本集團將透過提升現有租賃物業及透過完成新發展項目之商業物業部份增加新租賃物業，以繼續增加經常收入基礎。

根據上述宏觀經濟狀況，本集團將密切監察市場，並在地價出現調整之情況下適時擴充其土地儲備。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一零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

根據守則條文 A.4.1，非執行董事須有特定任期且須應選連任。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卸任條文，有關條文規定在任董事須於自上一次當選後，每三年於各股東週年大會上輪換卸任一次，而卸任董事可重選連任。

守則條文 E.1.2

由於主席有其他事務必須處理，故主席並無出席本公司於二零零九年十二月二十三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二零一零年一月三十一日止六個月之中期業績。審核委員會現由本公司兩名獨立非執行董事羅健豪先生及林秉軍先生，以及本公司一名非執行董事廖茸桐先生（替代董事：羅臻毓先生）所組成。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零一零年四月十六日

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、梁綽然小姐與鄭馨豪先生；非執行董事為廖茸桐先生(替代董事：羅臻毓先生)；而獨立非執行董事為林秉軍先生、古滿麟先生與羅健豪先生。