

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一零年一月三十一日止六個月 中期業績公佈

業績

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣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	341,933	326,726
銷售成本		<u>(111,305)</u>	<u>(95,463)</u>
毛利		230,628	231,263
其他收益		18,554	14,281
行政開支		(140,403)	(139,559)
其他經營開支淨額		(32,547)	(38,797)
投資物業公平值增值／(減值)		782,772	(356,448)
稅項賠償保證撥備撥回／(撥備)	4	<u>(34,352)</u>	<u>72,668</u>
經營業務溢利／(虧損)	5	824,652	(216,592)
融資成本	6	(19,381)	(39,191)
應佔聯營公司之溢利及虧損	9	<u>671,533</u>	<u>(95,624)</u>
除稅前溢利／(虧損)		1,476,804	(351,407)
稅項	7	<u>(146,250)</u>	<u>45,390</u>
期內溢利／(虧損)		<u>1,330,554</u>	<u>(306,017)</u>
歸屬：			
本公司普通股股權持有人		1,308,667	(328,235)
非控股權益		<u>21,887</u>	<u>22,218</u>
		<u>1,330,554</u>	<u>(306,017)</u>
本公司普通股股權持有人應佔 每股盈利／(虧損)	8		
基本		<u>9.24 港仙</u>	<u>(2.32)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

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
期內溢利／(虧損)	<u>1,330,554</u>	<u>(306,017)</u>
其他全面收益／(開支)		
可供出售財務資產之公平值變動	144,297	(28,374)
匯兌調整：		
附屬公司	1	(304)
聯營公司	(7,046)	(42)
應佔聯營公司投資重估儲備	<u>32,582</u>	<u>(4,333)</u>
期內其他全面收益／(開支)	<u>169,834</u>	<u>(33,053)</u>
期內全面收益／(開支)總額	<u>1,500,388</u>	<u>(339,070)</u>
歸屬：		
本公司普通股股權持有人	1,478,501	(361,288)
非控股權益	<u>21,887</u>	<u>22,218</u>
	<u>1,500,388</u>	<u>(339,070)</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		375,879	379,091
預付土地租金		27,579	28,094
投資物業		5,978,900	5,192,800
發展中物業		892,532	723,552
聯營公司權益	9	3,395,664	2,659,637
可供出售財務資產		585,832	441,419
持至到期債務投資		-	12,205
已抵押銀行結餘及定期存款		64,782	-
非流動資產總值		11,321,168	9,436,798
流動資產			
待售落成物業		2,350	2,350
發展中物業		456,387	-
按公平值計入損益之股本投資		22,339	38,332
存貨		4,938	5,050
應收賬款及已付按金	10(a)	104,549	86,714
持至到期債務投資		173,780	241,145
已抵押銀行結餘及定期存款		-	77,547
現金及現金等值項目		995,145	1,079,259
流動資產總值		1,759,488	1,530,397
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	10(b)	209,219	206,417
應付稅項		41,014	39,221
銀行貸款		376,136	613,249
流動負債總值		626,369	858,887
流動資產淨值		1,133,119	671,510
資產總值減流動負債		12,454,287	10,108,308
非流動負債			
銀行貸款		(2,218,980)	(1,533,829)
遞延稅項		(897,073)	(766,103)
稅項賠償保證撥備	4	(487,048)	(452,696)
已收長期租賃按金		(46,469)	(40,576)
非流動負債總值		(3,649,570)	(2,793,204)
		8,804,717	7,315,104
權益			
本公司普通股股權持有人應佔權益			
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		627,257	450,378
購股權儲備		13,148	19,019
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	11	504,136	504,136
特別資本儲備	11	126,264	46,885
匯兌波動儲備		34,534	41,579
累積虧損		(1,048,994)	(2,284,844)
		8,572,666	7,093,474
非控股權益		232,051	221,630
		8,804,717	7,315,104

簡明綜合中期財務報表附註

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（「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」而編製。

簡明綜合中期財務報表未經本公司核數師審核，惟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列基準與本集團截至二零零九年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所用者相同，惟本集團已應用適用於本集團及於本期間生效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）。

新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已首次為本期間之未經審核簡明綜合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）

財務報表之呈報

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）

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）

以股份為基礎之付款－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）

財務工具：披露－財務工具之披露改進

香港財務報告準則第 8 號

營運分類

香港（國際財務報告詮釋委員會）

房地產建造協議

— 詮釋第 15 號

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）財務報表之呈報、香港財務報告準則第 8 號營運分類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 號投資物業之修訂除外）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）財務報表之呈報

香港會計準則第 1 號（經修訂）引入多項專用詞語變動（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（一份獨立收益表顯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，並顯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. 主要會計政策（續）

香港財務報告準則第 8 號營運分類

香港財務報告準則第 8 號取代香港會計準則第 14 號「分類呈報」，訂明公司應如何根據主要經營決策人所得用作分配分類資源及評估分類表現之有關公司組成部份資料，呈報其營運分類相關資料。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，包括分類損益計量基準出現變動及按可呈報分類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，該修訂於本集團二零零九年八月一日開始之會計期間生效。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增值或減值。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。本集團透過擁有 50% 之聯營公司華力達有限公司（「華力達」）持有位於香港干諾道中 3 號（之前作為「香港麗嘉酒店」營運）之物業（「該物業」），該物業現正重建為一幢甲級辦公大樓作投資用途。該物業乃於華力達之財務報表按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。本集團於其綜合財務報表以權益法將其於華力達之權益入賬時，該物業乃按公平值計量以符合本集團之會計政策。因此，本集團應佔該物業估值產生之公平值增值之 50% 為 605,366,000 港元（扣除相關遞延稅項及商譽（附註 9））於本集團截至二零一零年一月三十一日止六個月應佔聯營公司業績中記賬。該修訂於生效之後始應用，而過往期間之相應金額並無重列。

3. 分類資料

下表呈列本集團可呈報分類之收益及溢利／（虧損）：

截至一月三十一日止六個月（未經審核）

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		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	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
分類收益：												
銷售予外界客戶	-	-	169,984	171,066	162,286	143,738	9,663	11,922	-	-	341,933	326,726
分類業務間之銷售	-	-	5,346	4,636	-	-	14,186	13,470	(19,532)	(18,106)	-	-
其他收益	462	569	272	352	-	-	-	-	-	-	734	921
總計	462	569	175,602	176,054	162,286	143,738	23,849	25,392	(19,532)	(18,106)	342,667	327,647
分類業績	(4,604)	192	131,630	132,388	39,695	34,518	2,349	3,121	-	-	169,070	170,219
利息收入及未分配收益											17,820	13,360
投資物業公平值增值／ （減值）	-	-	782,772	(356,448)	-	-	-	-	-	-	782,772	(356,448)
未分配開支											(110,658)	(116,391)
稅項賠償保證撥備撥回 ／（撥備）											(34,352)	72,668
經營業務溢利／（虧損）											824,652	(216,592)
融資成本											(19,381)	(39,191)
應佔聯營公司溢利及虧損	(152)	(127)	605,229	-	(167)	(6)	-	-	-	-	604,910	(133)
應佔聯營公司溢利及虧損 －未分配											66,623	(95,491)
除稅前溢利／（虧損）											1,476,804	(351,407)
稅項											(146,250)	45,390
期內溢利／（虧損）											1,330,554	(306,017)

下表呈列本集團可呈報分類之資產總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		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	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
分類資料	1,360,447	731,903	5,996,049	5,213,345	494,473	504,351	50,150	46,278	7,901,119	6,495,877
聯營公司權益	260,448	235,465	1,130,161	524,881	12,839	-	-	-	1,403,448	760,346
聯營公司權益 －未分配									1,992,216	1,899,291
未分配資產									1,783,873	1,811,681
資產總值									13,080,656	10,967,195

4. 稅項賠償保證撥備

根據本公司與麗豐控股有限公司（「麗豐」）於一九九七年十一月十二日訂立之一份賠償保證契據（「麗豐稅項賠償保證契據」），本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益（「物業權益」）而應付或應佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅（「土地增值稅」）向麗豐作出賠償保證。本公司作出之該等稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司（現稱「萊坊測計師行有限公司」）所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值（「估值」）；及(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙成本、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

本公司作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在香港聯合交易所有限公司上市（「上市」）後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之任何增加；及(iii)數額以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之任何索償。

經考慮麗豐於二零一零年七月三十一日持有之現有物業權益（而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據下）以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為\$1,341,829,000 港元。

本公司董事在考慮目前市況、物業權益內多項個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，認為本公司上述稅項賠償保證估計撥備額將可能為487,048,000港元（二零零九年七月三十一日：452,696,000港元）。因此，已於截至二零一零年一月三十一日止六個月之收益表確認為數34,352,000港元之進一步稅項賠償保證撥備。

5. 經營業務溢利／（虧損）

本集團之經營業務溢利／（虧損）已扣除／（計入）：

	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
折舊*	13,217	12,417
預付土地租金攤銷*	514	514
按公平值計入損益之股本投資之公平值減值*	22,401	26,342
出售按公平值計入損益之股本投資之（收益）／虧損*	(462)	1,233
銀行存款利息收入	(922)	(8,835)
其他利息收入	(3,692)	(750)
非上市可供出售股本投資之股息收入	(529)	(472)
一項非上市可供出售股本投資之資金回報	-	(424)
	—————	—————

物業、廠房及設備之折舊開支9,571,000港元（截至二零零九年一月三十一日止六個月：8,638,000港元）已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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款之利息	15,668	37,178
銀行融資費用	<u>4,666</u>	<u>4,394</u>
	20,334	41,572
減：於發展中物業資本化之金額	<u>(953)</u>	<u>(2,381)</u>
	<u>19,381</u>	<u>39,191</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16.5%（截至二零零九年一月三十一日止六個月：16.5%）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，按其現行法例、詮釋及慣例計算。

	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
本期稅項		
香港	7,627	4,791
海外	<u>7,653</u>	<u>6,716</u>
	<u>15,280</u>	<u>11,507</u>
遞延稅項	<u>130,970</u>	<u>(56,838)</u>
以往期間超額撥備－香港	<u>-</u>	<u>(59)</u>
本期間稅項支出／（抵免）	<u>146,250</u>	<u>(45,390)</u>

8. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃按本公司普通股股權持有人應佔期內溢利1,308,667,000港元（截至二零零九年一月三十一日止六個月：本公司普通股股權持有人應佔虧損328,235,000港元），以及期內已發行普通股加權平均數14,162,042,000股（截至二零零九年一月三十一日止六個月：14,162,042,000股）計算。

由於截至二零一零年及二零零九年一月三十一日止六個月並無存在攤薄事件，故並無披露該兩個期間之每股攤薄盈利金額。

9. 聯營公司權益／應佔聯營公司之溢利及虧損

豐德麗集團

本集團於二零一零年一月三十一日之聯營公司權益中，包括本集團應佔豐德麗及其附屬公司（「豐德麗集團」）之資產淨值 1,979,033,000 港元（二零零九年七月三十一日：1,886,180,000 港元）。

豐德麗及本公司之間存在互控情況。於二零一零年一月三十一日，本集團於豐德麗之權益為 36.08%（二零零九年七月三十一日：36.08%），而豐德麗集團於本公司已發行股本中持有 36.72% 權益（二零零九年七月三十一日：36.72%）。

華力達

本集團於二零一零年一月三十一日之聯營公司權益及截至二零一零年一月三十一日止六個月之應佔聯營公司之溢利及虧損中，包括本集團應佔華力達之資產淨值及溢利分別 1,130,161,000 港元（二零零九年七月三十一日：524,881,000 港元）及 605,229,000 港元（截至二零零九年一月三十一日止六個月：應佔虧損 46,000 港元）。

本集團應佔華力達之資產淨值及溢利增加，乃主要由於本集團採納香港會計準則第40號－投資物業之新修訂，該修訂於本集團二零零九年八月一日開始之會計期間生效。詳情載於附註2。

於二零零九年七月三十一日之聯營公司權益中，包括於二零零七年收購華力達之額外股權時相關之商譽 129,488,000 港元。該商譽乃本集團已付代價高於本集團就收購該額外股權所佔華力達當時資產淨值之相應部份金額，其中該物業乃按成本減折舊列賬。於採納香港會計準則第 40 號之修訂後，當本集團於其綜合財務報表將其於華力達之權益以權益法入賬時，該物業以公平值列賬。因此，該商譽於截至二零一零年一月三十一日止六個月自綜合收益表扣除，並計入應佔聯營公司之溢利及虧損。

本公司就授予華力達之貸款融資提供之公司擔保

於二零零九年九月二十一日，華力達授予建銀國際融資有限公司（中國建設銀行股份有限公司之全資附屬公司）一項獨家授權，以安排及承諾給予華力達一筆高達 1,530,000,000 港元之銀團定期貸款融資（「貸款融資」），以就重建中物業之發展成本及有關利息／融資成本提供資金。

就貸款融資而言，本公司與建行國際集團控股有限公司（作為華力達之平等股東）須於貸款期限內按個別基準及根據其各自於華力達之持股權益比例就貸款融資項下所有應付款項提供擔保，及承擔物業重建之任何成本超支額（統稱「公司擔保」）。

此外，本公司尋求其股東批准，授權本集團向華力達提供追加財務資助最多70,000,000港元（「追加財務資助」），以滿足重建項目日後任何協定升級之需。根據上市規則第14章，本公司提供之公司擔保構成本公司之重大交易（及任何追加財務資助將因此擴大該重大交易之規模），因此須於股東大會上取得本公司股東批准。批准公司擔保及追加財務資助之決議案已於本公司於二零零九年十一月二日舉行之股東特別大會上正式通過。交易之進一步詳情載於本公司於二零零九年十月十三日刊發之通函。

有關貸款融資之文件已於二零零九年十二月十日落實。

於二零一零年一月三十一日，華力達已根據貸款融資動用為數 240,316,000 港元。

10. 應收賬款及已付按金／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。

根據到期付款日，於結算日之應收賬款之賬齡分析如下：

	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
應收賬款：		
逾期少於 30 天	8,879	5,307
逾期 31-60 天	2,719	1,215
逾期 61-90 天	237	459
逾期超過 90 天	1,656	1,918
	<u>13,491</u>	<u>8,899</u>
其他應收賬款及已付按金	<u>91,058</u>	<u>77,815</u>
	<u><u>104,549</u></u>	<u><u>86,714</u></u>

- (b) 根據到期付款日，於結算日之應付賬款之賬齡分析如下：

	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
應付賬款：		
逾期少於 30 天	6,117	6,887
逾期 31-60 天	46	654
逾期 61-90 天	43	-
	<u>6,206</u>	<u>7,541</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>203,013</u>	<u>198,876</u>
	<u><u>209,219</u></u>	<u><u>206,417</u></u>

11. 股本

	二零一零年一月三十一日		二零零九年七月三十一日	
	股份數目 (未經審核) 千股	面值 (未經審核) 千港元	股份數目 (經審核) 千股	面值 (經審核) 千港元
法定股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股	<u>17,200,000</u>	<u>172,000</u>	<u>17,200,000</u>	172,000
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>	1,200,000
		<u>1,372,000</u>		<u>1,372,000</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>	141,620

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.（「Fortune Sign」）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

11. 股本 (續)

(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。

期內，79,379,000港元之款項為本公司於其全資附屬公司 Peakflow Profits Limited (“Peakflow”)(其持有 Bayshore 10% 股權)之權益減值撥備撥回，已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。

於過往年度，合共551,021,000港元之款項包括(i)本公司於 Peakflow 之權益減值撥備撥回達292,693,000港元；及(ii)確認本公司於 Fortune Sign 投資之股息收入258,328,000港元；上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。

於股本削減生效日期後，本公司於二零零六年十一月十七日訂立一份配售協議，據此，本公司配發及發行1,416,000,000股每股面值0.01港元之新普通股，所得款項淨額為現金504,136,000港元。由於配售新股換取現金導致本公司之已發行股本增加並產生股份溢價賬，根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，於過往年度合共504,136,000港元從特別資本儲備轉撥至本公司一般儲備(可分派儲備)。

中期普通股股息

於二零一零年一月三十一日，本公司並無任何根據公司條例第 79B 條之條文可供分發之儲備。本公司董事不建議派發截至二零一零年七月三十一日止財政年度之中期普通股股息。去年同期並無宣派中期普通股股息。

管理層討論及分析

中期業績概覽

截至二零一零年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 341,933,000 港元（二零零九年：326,726,000 港元）及毛利 230,628,000 港元（二零零九年：231,263,000 港元），較去年同期分別增加約 4.7%及輕微減少約 0.3%。

期內，由於自二零零八年第四季全球金融危機出現以來宏觀經濟環境有所改善，故本集團將落成投資物業公平值增值 782,772,000 港元（二零零九年：減值 356,448,000 港元）入賬。於本年度，本集團錄得額外稅項賠償保證撥備約 34,352,000 港元（二零零九年：撥備撥回 72,668,000 港元）。該撥備乃於二零零八年財政年度就本集團於一九九七年十一月麗豐控股有限公司（「麗豐」）於香港聯合交易所有限公司分拆上市時向麗豐授出之若干稅項賠償保證而作出（該稅項賠償保證及撥備之詳情載於上文附註 4 中）。主要由於上述特殊項目，本集團於截至二零一零年一月三十一日止六個月內錄得經營業務溢利為 824,652,000 港元，而去年同期經營業務虧損則為 216,592,000 港元。

期內，應佔聯營公司之溢利為 671,533,000 港元，而去年同期則為應佔聯營公司之虧損 95,624,000 港元。本集團於期內應佔聯營公司之溢利之主要項目變動如下：

1. 本集團現時持有華力達有限公司（「華力達」）之 50%權益，華力達為本集團與中國建設銀行股份有限公司（「中國建設銀行」）之一間全資附屬公司作為香港干諾道中 3 號重建項目之合資公司。於期內，本集團就其透過華力達於干諾道中 3 號重建項目之權益採納香港會計準則第 40 號之修訂，該項目為發展中投資物業。於應用香港會計準則第 40 號之修訂前，華力達之發展中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完成為止，屆時將按公平值計量，增值或減值於損益確認。由於本集團採納香港會計準則第 40 號之修訂，故該物業發展項目將按公平值列賬以符合本集團之會計政策。任何公平值增值或減值將於損益確認。因此，本集團於期內在綜合收益表應佔華力達發展中投資物業之公平值增值約 605,000,000 港元（扣除相關遞延稅項及商譽）。
2. 本集團目前持有豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之 36.08%權益，而豐德麗則持有本集團之 36.72%權益。截至二零一零年一月三十一日止六個月，本集團之應佔聯營公司業績中，包括本集團應佔豐德麗之虧損（未計及本集團進一步分攤豐德麗應佔本集團之業績而產生之豐德麗業績）為 123,000,000 港元（二零零九年：60,000,000 港元）。該豐德麗之虧損增加，乃主要由於(i)於二零零七年完成收購寰亞綜藝娛樂集團有限公司所產生之商譽減值增加；(ii)期內豐德麗之電影版權減值增加；及(iii)就東亞衛視 33.3%權益授出之認沽期權之公平值虧損（進一步詳情載於下文業務回顧「豐德麗－澳門星麗門－東亞衛視選擇權」一節）。

3. 由於本集團與豐德麗之互控架構，本集團須進一步分佔豐德麗應佔本集團之業績。該循環過程之影響導致本集團進一步分佔溢利約 190,000,000 港元（二零零九年：虧損 36,000,000 港元），而該金額計入本集團應佔聯營公司之業績。

由於利率下降，故本集團之融資成本進一步減少至 19,381,000 港元（二零零九年：39,191,000 港元）。

截至二零一零年一月三十一日止六個月，本集團錄得股權持有人應佔綜合溢利淨額 1,308,667,000 港元，而去年同期綜合虧損淨額則為 328,235,000 港元。

股東權益由於二零零九年七月三十一日之 7,093,474,000 港元升至於二零一零年一月三十一日之 8,572,666,000 港元。於二零一零年一月三十一日之每股資產淨值為 0.605 港元，而於二零零九年七月三十一日則為 0.501 港元。

業務回顧

投資物業

本集團全資擁有三項主要投資物業作租賃用途，即銅鑼灣廣場二期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零一零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 170,000,000 港元（二零零九年：171,100,000 港元），較去年同期輕微減少約 0.6%。於二零一零年一月三十一日，本集團投資物業之整體出租率仍然高企，維持於 96%。

發展物業

干諾道中 3 號項目（重建前香港麗嘉酒店地盤）

此合作發展項目為本集團與中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之一間全資附屬公司訂立之 50：50 合資公司。重建項目之可建築總建築面積約為 225,000 平方呎。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業務之辦事處。該項目總建設成本估計約為 1,100,000,000 港元。

地基工程現時預期將於二零一零年四月底完成，上蓋工程將隨後展開。整個重建項目現時預期將於二零一二年年初完成。

灣仔活道 Oakhill

該項目現名為「Oakhill」。此合作住宅發展項目為本集團與 AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC 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，估計發展總成本約為 1,300,000,000 港元。

上蓋建設工程正在進行，預定於二零一一年下半年完成。預售市場推廣之準備工作現正積極進行。住宅單位預售目前預計將於二零一零年年中開始進行。

九龍大埔道翠峰 28

本集團全資擁有該發展項目。該發展項目現名為「翠峰 28」，規劃總建築面積約 60,000 平方呎，主要為住宅用途，目前估計總發展成本約為 500,000,000 港元。項目建設工程已大致完成，入伙紙亦已於二零一零年二月發出。住宅單位已於二零零九年十二月開始推售。本集團現正積極準備住宅單位之大型市場推廣。銷售計劃將於二零一零年四月正式推出。

油塘項目

本集團於二零零八年九月完成購買位於香港九龍油塘崇信街 4 號之地盤。於二零零九年，本集團亦完成將該地盤契約修訂為非工業用途且已繳付有關地價。

本集團全資擁有該發展項目。本集團擬將該地盤發展為總建築面積約為 106,000 平方呎之商住物業。目前估計總發展成本約為 700,000,000 港元。

地基工程預定於今年展開，整個建設項目預定於二零一三年上半年完成。

大坑道項目

於二零零九年十二月，本集團完成購入位於香港大坑道335-339號之物業，代價為358,000,000港元。

本集團全資擁有該項目，並擬將該地盤重建為豪華住宅物業。重建總建築面積約29,000平方呎。估計總發展成本約為550,000,000港元。

酒店及餐廳業務

截至二零一零年一月三十一日止六個月，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額 162,286,000 港元（二零零九年：143,738,000 港元），較去年同期增加約 12.9%。營業額增加乃主要由於一間於二零零九年上半年開業之新餐廳帶來貢獻。酒店及餐廳營業額絕大部份來自本集團於越南胡志明市 Caravelle 酒店之業務。截至二零一零年一月三十一日止六個月，Caravelle 酒店錄得平均入住率 58%（二零零九年：53%）及平均每日房價 153 美元（二零零九年：198 美元）。

豐德麗

豐德麗之主要業務為傳媒及娛樂業務以及透過其實際擁有 40% 權益之共同控制實體發展之澳門星麗門項目。

傳媒及娛樂業務

於回顧期間，豐德麗之傳媒及娛樂業務表現參差。若干業務營運（即電影製作及發行、音樂製作及發行以及現場表演節目）均錄得收益增加。表現理想乃主要由於香港一個主要流行音樂會場地香港紅磡體育館自二零零八年底起進行翻新後於二零零九年初重開，使豐德麗可舉辦較去年同期所舉辦大型節目之現場表演節目所致。

另一方面，其他業務營運（即產品銷售、藝人管理、電影片庫租賃及廣告）表現較去年同期遜色。

澳門星麗門

豐德麗之目標仍為將澳門星麗門打造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。項目地盤位於策略性位置「Where Cotai Begins™」，毗鄰蓮花大橋入境檢查站，將項目綜合設施直接連接至珠海橫琴島。

項目進度

於回顧期間，澳門星麗門項目並無進展，主要原因是East Asia Satellite Television (Holdings) Limited（「東亞衛視」）與New Cotai LLC（「New Cotai」）之爭議持續。

東亞衛視為Cyber One Agents Limited（「Cyber One」）60%權益之控股公司，前者66.7%權益由豐德麗間接持有，而33.3%權益則由嘉德置地有限公司之全資附屬公司CapitaLand Integrated Resorts Pte Ltd（「CapitaLand」）持有，嘉德置地有限公司為亞洲其中一間最大型上市房地產公司。New Cotai為持有Cyber One 40%權益之美國合營夥伴。

負責項目之共同控制合營公司Cyber One仍未收到澳門政府有關其申請土地批授修訂之批准，有關修改旨在修改土地用途及將地盤之可發展建築面積由原先刊憲面積增加至約6,000,000平方呎。澳門政府已就該申請要求合營公司提供有關項目計劃之進一步詳情，而東亞衛視及New Cotai尚未就有關詳情制定雙方協定之回應。

自原有項目計劃於二零零六年／二零零七年制定以來，儘管澳門經濟大幅浮動，惟豐德麗集團有信心澳門星麗門項目仍為具吸引力之業務，並認為有相當潛力可帶來長遠回報。豐德麗集團深信Cyber One已準備就緒，並可向澳門政府提交未來融資及建設之最新方案。惟New Cotai至今仍因其私人理由拒絕批准或允許Cyber One對澳門政府要求進一步詳情作出任何實質回應。

於二零零九年十月二十九日，東亞衛視在香港特別行政區對New Cotai及於該公司擁有權益之人士（包括David Friedman, Silver Point Capital L.P.及Oaktree Capital Management L.P.以及其他人士）展開法律程序。東亞衛視尋求（其中包括）其違反或引起違反合約之損害賠償約689,000,000港元，並以衍生訴訟之方式代表Cyber One集團成員公司尋求（其中包括）其違反對該等Cyber One集團成員公司負有之誠信責任且不誠實地協助違反有關誠信責任之損害賠償約2,385,000,000美元（約18,600,000,000港元）。於二零一零年二月三日，東亞衛視向香港特區高等法院提交其申索陳述書，當中載列其申索之詳情。上述程序乃因豐德麗有意保障東亞衛視於發展及繼續進行澳門星麗門項目之利益而採取。然而，所有訴訟之時間及結果本質上難以確定，而此案件現正受到抗辯及／或可能會引起New Cotai或其他人士提出申索或反申索。此外，倘項目重新動工需額外延期，則澳門政府會否及將如何行使其權力（包括但不限於其重新取回土地之權力）仍為未知之數。

Cyber One並未委任總承建商，且至今並無進行地基以外之上蓋建築工程。Cyber One現時僅有少量員工以控制經常開支及費用。

由於與相關部份合營夥伴訂立之多項安排現已失效，故Cyber One將需要就項目之零售及娛樂部份重新審視其計劃。

融資

至今，各訂約方已向項目注資合共200,000,000美元（豐德麗所佔部份為80,000,000美元）。然而，Cyber One 尚未取得項目發展所需之融資。豐德麗董事相信，一旦合營夥伴達成共識或現時之分歧獲解決，則可更容易取得融資。豐德麗仍持有其於二零零八年進行供股後之所得款項淨額約1,015,000,000港元，而有關款項絕大部份擬用作投資於該項目。事實上，豐德麗最終預期當項目恢復時，將須作出之進一步股本投資將超逾該等所得款項。

東亞衛視選擇權

儘管豐德麗與CapitaLand對澳門星麗門發展上之觀點持續一致，惟須注意，倘項目第一階段之土地批授修訂未獲澳門政府公佈，以及在CapitaLand之投資完成起計54個月內（即二零一一年九月中前）僅因澳門政府未能於其憲報刊登項目第一階段之土地批授修訂而未能發出澳門星麗門之入伙紙（實際上象徵項目第一階段完成），則CapitaLand將在買賣協議之條款及條件之規限下，有權向豐德麗售回其於東亞衛視股份之持股權。就股份應付之代價相等於CapitaLand就股份已付之購買價（即至今約659,000,000港元）及其投資之任何其他金額（即至今作為項目注資之40,000,000美元）（扣除CapitaLand已收取之任何回報或股息）。倘該認沽期權成為可行使並獲行使及完成，則豐德麗於澳門星麗門之應佔權益將增加至60%。

前景

踏入二零一零年，香港經濟及物業市場持續受惠於全球低息環境及中國內地持續刺激國內經濟。

基於本集團近年不斷優化本身業務及適時出售資產，本集團因而擁有穩健之資產負債狀況，且資本負債比率亦處於合理水平。在現時情況下，本集團現正積極物色投資機會擴充及發展其業務。

投資物業

流動資金充裕及低息環境，均為大部份零售、消費及商業行業提供有利經營環境。內地遊客之零售開支進一步推動零售市場。香港黃金地段之辦公室及商業物業之租金自二零零九年中起出現穩定跡象。

於未來一年，本集團將致力維持其投資物業之高出租率及租金現金流量。

發展物業

自二零零九年年中起，香港住宅物業市場氣氛持續高漲，成交價及成交量激增。香港近期多個新住宅項目推售，反映住宅物業需求殷切。香港物業市場應會繼續於低息環境、消費者承擔能力高及行業供應緊張情況下受惠。

本集團目前於香港持有數個發展中住宅項目。為把握香港住宅物業市場之熾熱氣氛，本集團將於二零一零年第二季及第三季開始積極市場推廣及預售／銷售於九龍大埔道翠峰 28 及香港灣仔活道 Oakhill 之住宅單位。鑑於香港中心市區供應短缺，長遠而言本集團仍對香港住宅物業抱持樂觀態度。

豐德麗及澳門星麗門

就豐德麗之傳媒及娛樂業務而言，豐德麗將致力(i)透過合作製作及合營達致多元化，穩步增加每年製作電影數目；(ii)透過拓展至中國內地、澳門及台灣，將香港現場娛樂業務多元化；(iii)透過發行更多國語音樂專輯進軍中國內地之音樂業務；及(iv)於中國內地開發利潤豐厚之電視劇及藝人管理業務。

就澳門星麗門項目而言，豐德麗仍相信該項目將最終成為區內主要娛樂熱點之一，並將為本集團擴闊娛樂及傳媒專業知識並用以取得盈利之重要平台。不論美國項目夥伴會否參與，豐德麗仍然堅定承諾發展此項目。

流動資金及財務資源

於二零一零年一月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為 8,573,000,000 港元（於二零零九年七月三十一日：7,093,000,000 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。

於二零一零年一月三十一日，本集團之未償還有抵押銀行貸款約為 2,595,000,000 港元（於二零零九年七月三十一日：2,147,000,000 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 30%。於二零一零年一月三十一日，2,595,000,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於 5 年，其中 376,000,000 港元須於一年內償還、1,349,000,000 港元須於第二年償還，以及 870,000,000 港元須於第三到五年償還。於二零一零年一月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零一零年一月三十一日，若干賬面值約 5,970,000,000 港元之投資物業、若干賬面值約 255,000,000 港元之物業、廠房及設備、約 28,000,000 港元之預付土地租金、約 456,000,000 港元之發展中物業及約 65,000,000 港元之若干銀行結餘及定期銀行存款已抵押予銀行，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，以擔保該等本集團聯營公司獲批之貸款融資額。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，以擔保該投資公司獲批之貸款融資額。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之貨幣資產及負債及交易主要以港元或美元列值。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

本公司於本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 14 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 之偏離除外。

根據守則條文第 A.4.1 條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司各現有非執行董事並無指定任期。然而，本公司所有董事須遵守本公司之公司組織章程細則之卸任條文，規定現任之董事須自上次獲選起計，每三年於股東週年大會上輪換卸任一次，而卸任董事符合資格應選連任。

根據守則條文第 E.1.2 條，董事會主席應出席股東週年大會。由於有其他重要事務必須由主席承擔，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

本公司截至二零一零年一月三十一日止六個月之中期業績已由本公司之審核委員會審閱。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事溫宜華先生、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、劉樹仁先生、譚建文先生、張永森先生及梁綽然小姐；非執行董事為林建名先生及余寶珠女士；及獨立非執行董事為林秉軍先生、梁樹賢先生、溫宜華先生及葉澍堃先生。