

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)

截至二零一一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」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一一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	
		二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
營業額	3	669,439	341,933
銷售成本		(353,473)	(111,305)
毛利		315,966	230,628
其他收入及收益		39,938	18,554
銷售及市場推廣開支		(24,597)	-
行政開支		(147,677)	(140,403)
其他經營開支淨額		(11,691)	(32,547)
投資物業公平值增值		587,635	782,772
稅項賠償保證撥備	4	(47,185)	(34,352)
經營業務溢利	5	712,389	824,652
融資成本	6	(23,866)	(19,381)
應佔聯營公司之溢利及虧損	9	391,588	671,533
除稅前溢利		1,080,111	1,476,804
稅項	7	(115,677)	(146,250)
期內溢利		964,434	1,330,554
歸屬：			
本公司普通股股權持有人		940,835	1,308,667
非控股權益		23,599	21,887
		964,434	1,330,554
本公司普通股股權持有人應佔 每股盈利	8		
基本		6.64 港仙	9.24 港仙
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
期內溢利	<u>964,434</u>	<u>1,330,554</u>
其他全面收益／(開支)		
可供出售財務資產之公平值變動	168,487	144,297
匯兌調整：		
附屬公司	233	1
聯營公司	33,757	(7,046)
應佔一間聯營公司投資重估儲備	8,338	32,582
於一間聯營公司出售其一間聯營公司之權益時 應佔該聯營公司撥回收益表之儲備	<u>(99,279)</u>	<u>-</u>
期內其他全面收益	<u>111,536</u>	<u>169,834</u>
期內全面收益總額	<u><u>1,075,970</u></u>	<u><u>1,500,388</u></u>
歸屬：		
本公司普通股股權持有人	1,052,290	1,478,501
非控股權益	<u>23,680</u>	<u>21,887</u>
	<u><u>1,075,970</u></u>	<u><u>1,500,388</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年一月三十一日

		二零一一年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一零年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		362,866	368,231
預付土地租金		26,552	27,066
投資物業		7,040,580	6,444,930
待售發展中物業		933,054	900,378
聯營公司權益	9	4,068,135	3,725,761
可供出售財務資產		869,112	657,994
持至到期債務投資		-	35,840
已抵押銀行結餘及定期存款		94,723	99,154
非流動資產總值		<u>13,395,022</u>	<u>12,259,354</u>
流動資產			
待售落成物業		243,773	465,085
按公平值計入損益之股本投資		19,455	12,552
存貨		6,001	4,780
應收賬款及已付按金	10(a)	135,625	121,315
持至到期債務投資		132,243	144,812
現金及現金等值項目		1,250,998	1,124,778
流動資產總值		<u>1,788,095</u>	<u>1,873,322</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	10(b)	223,011	216,621
應付稅項		54,908	51,829
銀行貸款		1,349,110	390,323
流動負債總值		<u>1,627,029</u>	<u>658,773</u>
流動資產淨值		<u>161,066</u>	<u>1,214,549</u>
資產總值減流動負債		<u>13,556,088</u>	<u>13,473,903</u>
非流動負債			
銀行貸款		(1,184,920)	(2,313,493)
遞延稅項		(1,075,627)	(975,875)
稅項賠償保證撥備	4	(517,376)	(470,191)
已收長期租賃按金		(48,206)	(47,523)
非流動負債總值		<u>(2,826,129)</u>	<u>(3,807,082)</u>
		<u>10,729,959</u>	<u>9,666,821</u>
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		777,902	699,769
購股權儲備		948	12,417
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	11	504,136	504,136
其他儲備		4,962	3,734
特別資本儲備	11	126,264	126,264
匯兌波動儲備		68,197	35,058
保留盈利／(累積虧損)		661,706	(292,009)
		<u>10,460,436</u>	<u>9,405,690</u>
非控股權益		<u>269,523</u>	<u>261,131</u>
		<u>10,729,959</u>	<u>9,666,821</u>

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零一一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」)附錄十六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」之適用披露編製而成。編製此等中期財務報表所使用之重大會計政策及呈報基準與本集團截至二零一零年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所使用者相同。

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. 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

本集團於此等中期財務報表中並無採用以下適用於本集團之已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

二零一零年香港財務報告準則之改進¹

香港會計準則第 24 號(經修訂)

香港會計準則第 12 號(修訂本)

香港財務報告準則第 7 號修訂本

香港財務報告準則第 9 號

關連人士披露¹

遞延稅項：收回相關資產²

香港財務報告準則第 7 號之修訂本財務工具：

*披露—財務工具之轉讓*³

財務工具⁴

¹ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第 12 號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」主要處理根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業之遞延稅項計量。根據有關修訂，就計量以公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，投資物業之賬面值乃假設可透過出售收回，惟有關假設在若干情況下被駁回則除外。採納香港會計準則第 12 號之修訂本可能會對就以公平值模式計量之投資物業確認之遞延稅項有重大影響。本集團正評估應用該等修訂之影響。

就其他已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則而言，本集團正評估首次應用之影響。本集團目前未能就該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況是否有重大影響作出陳述。

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	
	二零一一年一月三十一日 千港元	二零一零年七月三十一日 千港元	二零一一年一月三十一日 千港元	二零一零年七月三十一日 千港元	二零一一年一月三十一日 千港元	二零一零年七月三十一日 千港元	二零一一年一月三十一日 千港元	二零一零年七月三十一日 千港元	二零一一年一月三十一日 千港元	二零一零年七月三十一日 千港元	二零一一年一月三十一日 千港元	二零一零年七月三十一日 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	287,486	-	174,614	169,984	196,758	162,286	10,581	9,663	-	-	669,439	341,933
分類業務間之銷售	-	-	3,800	5,346	-	-	11,431	14,186	(15,231)	(19,532)	-	-
其他收益	2,533	462	266	272	-	-	-	-	-	-	2,799	734
總計	<u>290,019</u>	<u>462</u>	<u>178,680</u>	<u>175,602</u>	<u>196,758</u>	<u>162,286</u>	<u>22,012</u>	<u>23,849</u>	<u>(15,231)</u>	<u>(19,532)</u>	<u>672,238</u>	<u>342,667</u>
分類業績	<u>40,904</u>	<u>(4,604)</u>	<u>135,240</u>	<u>131,630</u>	<u>40,299</u>	<u>39,695</u>	<u>(63)</u>	<u>2,349</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>216,380</u>	<u>169,070</u>
利息收入及未分配收益											37,139	17,820
投資物業公平值增值	-	-	587,635	782,772	-	-	-	-	-	-	587,635	782,772
未分配開支											(81,580)	(110,658)
稅項賠償保證撥備											(47,185)	(34,352)
經營業務溢利											712,389	824,652
融資成本											(23,866)	(19,381)
應佔聯營公司溢利及虧損	(3,075)	(152)	147,691	605,229	431	(167)	-	-	-	-	145,047	604,910
應佔聯營公司溢利及虧損－未分配											246,541	66,623
除稅前溢利											1,080,111	1,476,804
稅項											(115,677)	(146,250)
期內溢利											<u>964,434</u>	<u>1,330,554</u>

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	
	二零一一年一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一零年七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一一年一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一零年七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一一年一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一零年七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一一年一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一零年七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一一年一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一零年七月三十一日 （經審核） 千港元
	分類資產	1,237,549	1,409,304	7,060,815	6,465,206	553,906	528,001	54,475	56,497	8,906,745
聯營公司權益	281,861	279,531	1,531,871	1,384,180	4,622	4,174	-	-	1,818,354	1,667,885
聯營公司權益－未分配									2,249,781	2,057,876
未分配資產									2,208,237	1,947,907
資產總值									<u>15,183,117</u>	<u>14,132,676</u>

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。

經考慮麗豐於二零一一年一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。

於二零一一年一月三十一日，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 517,376,000 港元（二零一零年七月三十一日：470,191,000 港元）。因此，已於截至二零一一年一月三十一日止六個月之收益表確認為數 47,185,000 港元之進一步稅項賠償保證撥備。

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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
折舊 [#]	11,447	13,217
預付土地租金攤銷*	514	514
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損／（收益）*	882	(462)
按公平值計入損益之股本投資之公平值(增值)／減值*	(2,083)	22,401
出售待售財務資產之收益	(27,795)	-
銀行存款利息收入	(1,676)	(922)
其他利息收入	(1,702)	(3,692)
非上市可供出售股本投資之股息收入	(215)	(529)
	<u>11,447</u>	<u>13,217</u>

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支 9,840,000 港元（截至二零一零年一月三十一日止六個月：9,571,000 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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	21,108	15,668
銀行融資費用	<u>4,651</u>	<u>4,666</u>
	25,759	20,334
減：於待售發展中物業資本化之金額	<u>(1,893)</u>	<u>(953)</u>
	<u>23,866</u>	<u>19,381</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%（截至二零一零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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港	8,369	7,627
海外	7,556	7,653
	<u>15,925</u>	<u>15,280</u>
遞延稅項	<u>99,752</u>	<u>130,970</u>
本期間稅項支出	<u><u>115,677</u></u>	<u><u>146,250</u></u>

8. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按本公司普通股股權持有人應佔期內溢利 940,835,000 港元（截至二零一零年一月三十一日止六個月：1,308,667,000 港元），以及期內已發行普通股加權平均數 14,162,042,000 股（截至二零一零年一月三十一日止六個月：14,162,042,000 股）計算。

由於截至二零一一年及二零一零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

本集團於二零一一年一月三十一日之聯營公司權益及截至二零一一年一月三十一日止六個月期間之應佔聯營公司之溢利及虧損，包括本集團應佔豐德麗集團之資產淨值及溢利分別 2,236,443,000 港元（二零一零年七月三十一日：2,044,631,000 港元）及 246,539,000 港元（截至二零一零年一月三十一日止六個月：66,626,000 港元）。

涉及麗豐及本公司股本中之股份之重組

於二零一零年七月三十一日，本集團於豐德麗之權益為36.08%，而豐德麗則持有本公司已發行之36.72%之權益。

於二零一零年七月二十六日，本公司之主要股東麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）與豐德麗訂立有條件股份交換協議，據此：

- (a) 麗新製衣同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗同意接納轉讓麗新製衣於麗豐股本中 3,265,688,037 股股份之直接及間接權益（「麗豐交易」），相當於麗豐之現有已發行股本約 40.58% 及麗新製衣於麗豐之全部股權，代價以(i)向麗新製衣轉讓豐德麗於本公司之全部股權支付；及(ii)豐德麗向麗新製衣支付現金代價約 178,400,000 港元(其中 100,000,000 港元將於股份交換交易(定義見下文)完成時支付，而約 78,400,000 港元將不計利息於完成日期後六個月支付)；及
- (b) 豐德麗同意促使轉讓，而麗新製衣同意接納轉讓豐德麗於本公司股本中 5,200,000,000 股股份之間接權益（「麗新發展交易」，連同麗豐交易統稱為「股份交換交易」），相當於本公司之現有已發行股本約 36.72% 及豐德麗於本公司之全部股權，代價將以轉讓麗新製衣於麗豐之全部股權予豐德麗減麗新製衣應收豐德麗現金代價約 178,400,000 港元支付。

有關股份交換交易之進一步詳情載於麗新製衣與豐德麗於二零一零年七月二十六日之聯合公佈及麗新製衣與豐德麗於二零一零年八月三十日之通函內。批准股份交換交易之決議案已於二零一零年九月二十日於麗新製衣之股東特別大會及豐德麗之股東特別大會上正式通過。股份交換協議之所有先決條件經已達成，而股份交換交易已於二零一零年九月三十日完成。

於股份交換交易完成後，豐德麗不再持有本公司任何權益，惟本公司仍持有豐德麗 36.08% 股權。因此，豐德麗與本公司之互控關係經已撤銷。

應佔以上豐德麗集團之業績包括(i)本集團應佔豐德麗出售本公司 36.72% 權益之收益 215,505,000 港元；及(ii)本集團應佔豐德麗集團收購麗豐 40.58% 權益折讓 1,861,000 港元。

9. 聯營公司權益／應佔聯營公司之溢利及虧損(續)

澳門星麗門

豐德麗透過其於 East Asia Satellite Television (Holdings) Limited (「東亞衛視」) 之權益參與澳門星麗門項目，東亞衛視之 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。東亞衛視持有負責項目之共同控制合營公司 Cyber One 之 60% 權益，而美國合營夥伴 New Cotai, LLC 則持有餘下 40% 權益。有關合營公司之爭議經已產生，導致夥伴之間之訴訟。爭議及持續訴訟詳情載於二零一一年三月二十九日頒佈之豐德麗二零一零年末期業績公佈。鑒於訴訟仍然繼續，謹請注意有關訴訟之時間及結果本質上難以確定。豐德麗董事認為豐德麗集團作出之主要申索具有充分理據，且必須進行有關訴訟，以保障豐德麗所有股東之權益，從而最終保存澳門星麗門項目之潛力。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。

華力達有限公司(「華力達」)

本集團於二零一一年一月三十一日之聯營公司權益及截至二零一一年一月三十一日止六個月之應佔聯營公司溢利及虧損，包括本集團應佔擁有 50% 權益之聯營公司華力達之資產淨值及溢利分別 1,531,871,000 港元(二零一零年七月三十一日：1,384,180,000 港元)及 147,691,000 港元(截至二零一一年一月三十一日止六個月：605,229,000 港元)。

於截至二零一零年一月三十一日止六個月，本集團已採納於本集團二零零九年八月一日開始之會計期間生效之香港會計準則第 40 號之修訂。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於首次採納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，直至建設工程完工為止。本集團透過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)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。於本期間，本集團應佔華力達之溢利主要為本集團應佔該物業於該期間產生之公平值增值 147,870,000 港元(扣除相關遞延稅項)。

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：

	二零一一年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一零年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	22,876	23,363
逾期 31-60 天	1,544	1,458
逾期 61-90 天	389	270
逾期超過 90 天	<u>2,614</u>	<u>2,282</u>
	27,423	27,373
其他應收賬款及已付按金	<u>108,202</u>	<u>93,942</u>
	<u>135,625</u>	<u>121,315</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：

	二零一一年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一零年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	8,017	6,973
逾期 31-60 天	640	173
逾期 61-90 天	66	1
逾期超過 90 天	<u>458</u>	<u>-</u>
	9,181	7,147
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>213,830</u>	<u>209,474</u>
	<u>223,011</u>	<u>216,621</u>

11. 股本

	二零一一年一月三十一日		二零一零年七月三十一日	
	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>	172,000	<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>	<u>1,200,000</u>
		<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>	<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.（「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。

11. 股本（續）

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。

於過往年度，合共 630,400,000 港元之款項包括(i)本公司持有 Bayshore 10% 權益之全資附屬公司 Peakflow Profits Limited (「Peakflow」)之權益減值撥備撥回達 372,072,000 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。於至二零一一年一月三十一日止六個月，保留盈利 / (累積虧損)與特別資本儲備之間並無轉撥變動。

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）。

由於上述儲備之間之轉撥，本公司特別資本儲備於二零一一年一月三十一日之結餘為 126,264,000 港元(二零一零年七月三十一日：126,264,000 港元)。

中期普通股股息

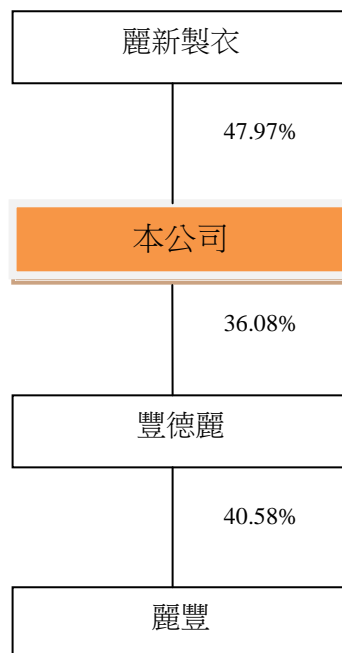
於二零一一年一月三十一日，本公司並無任何根據香港法例第 32 章公司條例第 79B 條之條文可供分發之儲備。本公司董事會議決不派發截至二零一一年七月三十一日止財政年度之中期普通股股息。去年同期並無宣派中期普通股股息。

管理層討論及分析

集團重組

於二零一零年九月三十日，麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)與豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)完成一項集團重組(「集團重組」)。根據集團重組，麗新製衣轉讓其於麗豐控股有限公司(「麗豐」)之全部權益(佔麗豐之已發行股本約 40.58%)予豐德麗，而豐德麗轉讓其於本公司之全部權益(佔本公司之已發行股本約 36.72%)予麗新製衣。

緊隨集團重組完成後，涉及麗新製衣、本公司、豐德麗及麗豐之集團架構載列如下：



因應集團重組，本公司與豐德麗自二零零四年起之互控架構已告解除。集團重組簡化涉及本公司與豐德麗之擁有權架構，並消除互控會計處理之循環作用。透過解除此架構，互相持股權益之放大作用將會消除。更重要的是，本公司董事相信，簡化股權架構後，股東及市場對各公司之核心業務更加清晰。

豐德麗成為麗豐之控股股東，而其於中國內地已建立龐大之物業權益組合，並因作為麗豐之聯營公司(該詞於香港財務報告準則之文義中使用)而攤分麗豐之經營溢利，此將直接對豐德麗有利及間接對本公司有利。

中期業績概覽

截至二零一一年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 669,439,000 港元（二零一零年：341,933,000 港元）及毛利 315,966,000 港元（二零一零年：230,628,000 港元），較去年同期分別增加約 95.8%及 37.0%。營業額及毛利增加主要是由於確認九龍大埔道翠峰 28 住宅單位完成銷售之發展物業營業額所致。

於回顧期間，由於宏觀經濟情況持續向好，加上物業市場復蘇及低息環境，本集團將落成投資物業公平值增值 587,635,000 港元（二零一零年：增值 782,772,000 港元）入賬。於回顧期間，本集團錄得額外稅項賠償保證撥備約 47,185,000 港元（二零一零年：撥備 34,352,000 港元）。該撥備乃就本集團於一九九七年十一月就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以上之附註 4 中）。主要由於上述特殊項目，本集團於截至二零一一年一月三十一日止六個月內錄得經營業務溢利為 712,389,000 港元（二零一零年：824,652,000 港元）。

於回顧期間，應佔聯營公司之溢利為 391,588,000 港元，而去年同期則為應佔聯營公司之溢利 671,533,000 港元。本集團於回顧期間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（「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。本集團於回顧期間在本集團綜合收益表應佔華力達發展中投資物業之公平值增值（扣除相關遞延稅項）約147,900,000港元（二零一零年：605,000,000港元）。
2. 於本集團重組前，本集團持有豐德麗之36.08%股份權益，而豐德麗則持有本集團之36.72%股份權益。於本集團重組後，(i)本集團繼續持有豐德麗之36.08%權益，惟互控關係經已消除，以及(ii)豐德麗持有麗豐之40.58%股份權益。因此，回顧期間內應佔豐德麗之溢利主要為(i)應佔豐德麗之經營虧損（不包括麗新發展及麗豐）之73,200,000 港元（二零一零年：虧損123,000,000港元）；(ii)自二零一零年八月一日至二零一零年九月三十日止期間（即本集團重組完成日期）因互控而應佔豐德麗應佔本公司溢利51,900,000港元（二零一零年：190,000,000港元）；(iii) 應佔豐德麗之集團重組收益217,400,000 港元；及(iv) 應佔自二零一零年十月一日至二零一一年一月三十一日止期間豐德麗應佔麗豐之業績50,400,000 港元。

期內，融資成本為23,866,000港元（二零一零年：19,381,000港元）。

截至二零一一年一月三十一日止六個月，本集團錄得本公司普通股股權持有人應佔綜合溢利淨額 940,835,000港元（二零一零年：1,308,667,000港元）。

於二零一一年一月三十一日之股東權益為10,460,436,000 港元，較二零一零年七月三十一日之9,405,690,000港元增加。於二零一一年一月三十一日之每股資產淨值為0.739港元，而於二零一零年七月三十一日則為0.664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。截至二零一一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174,600,000港元（二零一零年：170,000,000港元），輕微上升2.7%。於二零一一年一月三十一日，本集團投資物業之整體出租率仍然高企，維持於97%。

發展物業

干諾道中3號項目（前香港麗嘉酒店地盤重建）

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。

地基工程已於二零一零年四月完成，主要工程其後已展開。整個重建項目現時預期將約於二零一二年中完成。

灣仔活道萃峯

此合作住宅發展項目為本集團與Invesco Management Group, Inc.（前稱AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC）訂立之50：50合資公司。發展項目之總發展成本約為1,300,000,000港元，提供合共130個總建築面積達154,713平方呎之住宅單位、總建築面積達7,880平方呎之平台零售單位及約60個停車位可供出售。

該項目預定於二零一一年下半年完成。住宅單位預售已於二零一零年七月開始。截至本公佈日期，122個總建築面積達139,423平方呎之住宅單位已按平均售價約每平方呎14,800港元預售。該發展收入將於該項目完成後，在本集團之應佔聯營公司業績中確認。

九龍大埔道翠峰28

本集團全資擁有該發展項目。該發展項目之估計總發展成本約為500,000,000港元，提供合共53個總建築面積達60,686平方呎之住宅單位，及總建築面積達10,186平方呎之平台零售單位。於回顧期間，本集團售出29個住宅單位，總建築面積為33,178平方呎，平均售價為每平方呎8,665港元及已確認營業額287,500,000港元。

油塘項目

本集團全資擁有該發展項目。本集團擬將位於香港九龍油塘崇信街4號之該地盤發展為總建築面積約為108,000平方呎之商業及住宅物業。目前估計總發展成本（包括土地成本）約為700,000,000港元。

上蓋建築工程已於二零一一年二月展開，整個建設項目預定於二零一二年下半年完成。本集團暫定約於二零一一年年底開始預售住宅單位。

大坑道項目

本集團全資擁有該項目，並擬將位於香港大坑道335-339號之該地盤重建為豪華住宅物業。重建總建築面積約30,000平方呎。估計總發展成本（包括土地成本）約為650,000,000港元。

地基工程已於二零一零年十月展開，整個建設項目預定於二零一三年上半年完成。

酒店及餐廳業務

截至二零一一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196,758,000港元（二零一零年：162,286,000港元），較去年同期上升約21.2%。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。截至二零一一年一月三十一日止六個月，Caravelle酒店錄得平均入住率68%（二零一零年：58%）及平均每日房價142美元（二零一零年：153美元）。

豐德麗

豐德麗之主要業務為媒體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。於本集團重組後，豐德麗亦持有麗豐之40.58%股份權益。

澳門星麗門

澳門星麗門為綜合休閒度假勝地項目，集劇院／演奏廳、現場表演設施、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。該項目之地盤位於策略性位置，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。主要由於合營夥伴間之持續訴訟，澳門星麗門於年內並無任何進展。

Cyber One Agents Limited（「Cyber One」）為負責項目之共同控制合營公司，East Asia Satellite Television (Holdings) Limited（「東亞衛視」）為擁有Cyber One 60%權益之控股公司，東亞衛視之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。New Cotai, LLC（「New Cotai」）為持有Cyber One 40%權益之美國合營夥伴。

Cyber One仍未收到澳門政府有關其申請土地批授修訂之批准，有關修訂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。自二零零九年起，東亞衛視與New Cotai就土地批授修訂及項目發展出現爭議及持續訴訟。

所有有關法律訴訟之結果本質上仍難以確定。然而，豐德麗認為必須進行有關訴訟，以保障豐德麗所有股東之權益，從而最終保存澳門星麗門項目之潛力。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澳門星麗門土地之權力）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。

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尚未取得項目發展之融資。豐德麗董事相信，一旦合營夥伴達成共識或現時之意見分歧獲解決，則可更容易取得融資。

東亞衛視的認沽期權

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%。

媒體及娛樂業務

於回顧期間，豐德麗全部媒體及娛樂業務營運之收益均有所增加，包括電影製作及發行、表演節目收入、音樂製作及發行及電影片庫租賃收入。

前景

物業發展

自二零一零年初以來，香港經濟持續增長、低息率、流動資金充裕及市場供應短缺，均利好香港之住宅物業。香港特區政府及香港金融管理局於二零一零年十一月就通脹及樓市泡沫之風險持續上升而作出預防措施，推出一連串之緊縮措施，包括特別印花稅及降低按揭貸款之貸款成數，以抑制物業投機。於二零一零年十一月至二零一一年年初，市場出現短期整固，成交量急挫。自二零一一年年初開始，市場逐漸穩定，住宅物業之成交量回升，樓價亦輕微上升。有關復蘇鞏固了市場之信心，重燃一手住宅市場之銷情。低息環境及市區供應緊絀預期可維持香港住宅市場穩定發展。

本集團目前於香港持有多個發展中住宅項目，並把握香港住宅物業市場之熱熾氣氛，為萃峯及翠峰 28 項目於二零一零年取得理想之銷售表現。於二零一一年，本集團計劃出售萃峯及翠峰 28 之餘下單位，並開始為香港九龍油塘之發展項目之預售進行籌備工作，以把握香港住宅物業市場現時之利好情緒。

投資物業

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重上軌道。香港之良好營商環境令辦公室物業需求旺盛，推動租金上揚。本地消費開支改善以及內地遊客零售消費強勁，為零售市場增長提供更大動力。香港之強勁零售表現令零售物業租務需求更加懇切。於二零一一年，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。

新投資

本集團之資產負債穩健，並因適時出售萃峯及翠峰 28 之單位而帶來良好之現金流量，目前正積極評估香港及海外之投資機會。

於二零一一年二月，本集團公佈收購英國倫敦Queen Street 36號一幢辦公大樓，樓面面積為41,680平方呎。代價為16,880,000英鎊（相等於約213,532,000港元）。本集團相信，是項收購提供持有倫敦中部金融中心區優質投資物業之機會，帶來吸引之租金回報率及穩定之租金收入。

豐德麗

澳門星麗門

儘管受持續訴訟所影響，不論有否美國合營夥伴之參與，豐麗德對澳門星麗門項目之前景仍然充滿信心。

媒體及娛樂

就豐德麗之媒體及娛樂業務而言，豐德麗將致力(i)製作更多受本地及國際市場歡迎之優質華語電影；(ii)擴充其香港及全球之現場表演節目業務；(iii)發掘音樂發行之新媒體渠道；(iv)增加對電視劇之投資；(v)繼續發展其新媒體及娛樂互聯網平台—Goyeah.com；及(vi)擴大其藝員經理人業務之範疇。

麗豐

中國房地產市場仍持續面對政策性風險。中國針對房地產市場之現行緊縮政策所造成之不利影響將令內地房地產市場出現短期波動。綜觀而言，麗豐相信政府之房地產政策理念貫徹一致，為要穩定房地價及壓抑投機需求以達致房地產市場穩定發展。

麗豐之淨資產負債水平低於行業標準，將有能力推行其業務計劃，並回應政府政策常變所帶來之挑戰。麗豐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。目前麗豐正等待市場氣氛改善，以進一步推出物業預售。另外，受麗豐成功活化上海香港廣場物業所激勵，麗豐將透過提高現有租賃物業質素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。麗豐預期其租金收入將於未來數年大幅增加。根據上述宏觀經濟狀況，麗豐將密切監察市場及審慎評估新投資機會。

流動資金及財務資源

於二零一一年一月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為 10,460,000,000 港元（於二零一零年七月三十一日：9,406,000,000 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。

於二零一一年一月三十一日，本集團之未償還有抵押銀行貸款約為 2,534,000,000 港元（於二零一零年七月三十一日：2,704,000,000 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 24%。於二零一一年一月三十一日，2,534,000,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於 3 年，其中 1,349,000,000 港元須於一年內償還、961,000,000 港元須於第二年償還，以及 224,000,000 港元須於第三年償還。於二零一一年一月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零一一年一月三十一日，若干賬面值約 7,029,000,000 港元之投資物業、若干賬面值約 247,000,000 港元之物業、廠房及設備、約 27,000,000 港元之預付土地租金、約 442,000,000 港元之發展中物業、約 241,000,000 港元之若干待售落成物業及約 95,000,000 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

截至二零一一年一月三十一日止六個月內，本公司並無贖回其上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一一年一月三十一日止六個月內，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之所有守則條文，惟守則條文第 A.4.1 條及 E.1.2 條之偏離除外。

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(包括獨立非執行董事)並無指定任期。然而，本公司全體董事須遵守本公司組織章程細則之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲選起計，每三年於各股東週年大會上輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。此外，任何獲董事會委任填補空缺或出任新增董事(包括獨立非執行董事)之人士，將任職至隨後股東週年大會舉行為止，並屆時有資格可重選連任。故此，董事會認為上述規定充份滿足有關守則條文之主要宗旨，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

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處理，因此主席並無出席本公司於二零一零年十二月二十一日舉行之股東週年大會。

中期業績之審閱

本公司審核委員會目前由本公司兩名獨立非執行董事梁樹賢先生及林秉軍先生，以及一位非執行董事溫宜華先生所組成。本公司之審核委員會已審閱本公司截至二零一一年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績(包括未經審核簡明綜合財務報表)。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零一一年三月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建岳、劉樹仁、譚建文、張永森、呂兆泉及張森諸位先生；非執行董事為林建名博士、余寶珠女士及溫宜華先生；及獨立非執行董事為林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。