



麗 豐 控 股

麗豐控股有限公司  
(股份代號: 1125)

2010-2011 中期報告

## 註冊成立地點

開曼群島

## 董事會

### 執行董事

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

鄭馨豪

呂兆泉

(於二零一一年一月一日獲委任)

張 森

(於二零一一年三月一日獲委任)

梁綽然

(於二零一一年一月一日辭任)

### 非執行董事

廖茸桐

羅臻毓

(亦為廖茸桐之替代董事)

### 獨立非執行董事

林秉軍

古滿麟

羅健豪

## 公司秘書

郭兆文

## 麗豐控股有限公司

香港九龍

長沙灣道六百八十號

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：[ir@laisun.com](mailto:ir@laisun.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(「董事會」)謹此呈報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，連同去年同期比較數字如下：

### 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	383,418	877,341
銷售成本		(193,013)	(238,229)
毛利		190,405	639,112
其他收入及收益		56,888	45,525
銷售及市場推廣費用		(21,096)	(15,149)
行政費用		(99,645)	(75,291)
其他經營費用淨額		(7,954)	(54,879)
投資物業公平值增值		533,849	275,915
經營溢利	4	652,447	815,233
融資成本	5	(34,580)	(44,187)
應佔聯營公司虧損		(350)	(227)
除稅前溢利		617,517	770,819
稅項	6	(195,710)	(382,351)
本期間溢利		421,807	388,468
歸屬：			
本公司擁有人		389,783	356,678
非控制性權益		32,024	31,790
		421,807	388,468
每股盈利歸屬本公司擁有人：			
基本及攤薄	7	4.84港仙	4.43港仙

### 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
<b>本期間溢利</b>	<b>421,807</b>	388,468
<b>扣除稅項後之其他全面收益</b>		
匯兌調整：		
附屬公司	279,456	33,510
聯營公司	10,243	1,230
在建中投資物業減值撥回	14,284	—
<b>扣除稅項後之本期間其他全面收益</b>	<b>303,983</b>	34,740
<b>本期間全面收益總額</b>	<b>725,790</b>	423,208
<b>歸屬：</b>		
本公司擁有人	678,851	389,725
非控制性權益	46,939	33,483
	<b>725,790</b>	423,208

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一一年一月三十一日

附註	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
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	929,300	791,907
發展中物業	988,273	1,055,751
投資物業	8,928,881	7,921,429
預付地租	5,684	5,598
商譽	4,561	4,561
於聯營公司權益	338,696	329,247
<b>非流動資產總值</b>	<b>11,195,395</b>	<b>10,108,493</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	921,741	621,800
落成待售物業	220,293	354,886
應收賬款、按金及預付款項	133,455	91,186
可收回稅項	18,059	21,708
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	465,061	321,877
現金及現金等值項目	1,322,105	1,391,295
<b>流動資產總值</b>	<b>3,080,714</b>	<b>2,802,752</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	600,249	496,186
已收按金及遞延收入	154,322	29,138
已收租務按金	15,988	22,487
已抵押計息銀行貸款	82,797	131,584
應付稅項	751,039	711,721
<b>流動負債總值</b>	<b>1,604,395</b>	<b>1,391,116</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,476,319</b>	<b>1,411,636</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>12,671,714</b>	<b>11,520,129</b>
<b>非流動負債</b>		
已收長期租務及其他按金	71,754	52,161
已抵押計息銀行貸款	1,202,054	949,702
來自一前主要股東墊款	55,231	53,535
定息優先票據	1,424,532	1,421,368
遞延稅項負債	1,228,057	1,038,827
<b>非流動負債總值</b>	<b>3,981,628</b>	<b>3,515,593</b>
	<b>8,690,086</b>	<b>8,004,536</b>
<b>權益</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
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	31,712	17,571
購股權儲備	—	1,680
匯兌波動儲備	1,386,451	1,111,524
資本儲備	(5,445)	(5,445)
保留盈利	2,069,556	1,678,093
擬派股息	—	40,240
	<b>8,163,738</b>	<b>7,525,127</b>
<b>非控制性權益</b>	<b>526,348</b>	<b>479,409</b>
	<b>8,690,086</b>	<b>8,004,536</b>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一一年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控制性	
	已發行	股份	資產重估	購股權	匯兌波動	資本儲備	保留盈利	擬派股息	小計	權益	總計	
	股本	溢價賬	儲備	儲備	儲備							
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日 (經審核)	804,796	3,876,668	17,571	1,680	1,111,524	(5,445)	1,678,093	40,240	7,525,127	479,409	8,004,536	
本期間全面收益總額	—	—	14,141	—	274,927	—	389,783	—	678,851	46,939	725,790	
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(1,680)	—	—	1,680	—	—	—	—	
已付二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(40,240)	(40,240)	—	(40,240)	
<b>於二零一一年一月三十一日 (未經審核)</b>	<b>804,796</b>	<b>3,876,668</b>	<b>31,712</b>	<b>—</b>	<b>1,386,451</b>	<b>(5,445)</b>	<b>2,069,556</b>	<b>—</b>	<b>8,163,738</b>	<b>526,348</b>	<b>8,690,086</b>	
於二零零九年七月三十一日 及二零零九年八月一日 (經審核)	804,796	3,876,668	47,129	3,544	1,044,621	(457)	1,394,243	40,240	7,210,784	433,515	7,644,299	
本期間全面收益總額	—	—	—	—	33,047	—	356,678	—	389,725	33,483	423,208	
向非控制性權益收購	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	(4,988)	—	—	(4,988)	(1,296)	(6,284)	
以權益支付之購股權安排	—	—	—	120	—	—	—	—	120	—	120	
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(1,292)	—	—	1,292	—	—	—	—	
已付二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(40,240)	(40,240)	—	(40,240)	
<b>於二零一零年一月三十一日 (未經審核)</b>	<b>804,796</b>	<b>3,876,668</b>	<b>47,129</b>	<b>2,372</b>	<b>1,077,668</b>	<b>(5,445)</b>	<b>1,752,213</b>	<b>—</b>	<b>7,555,401</b>	<b>465,702</b>	<b>8,021,103</b>	

### 簡明綜合現金流量表

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
經營活動所產生之現金流量淨額	187,144	1,012,074
投資活動所使用之現金流量淨額	(359,910)	(715,349)
融資活動所產生／(使用)之現金流量淨額	63,664	(6,017)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	(109,102)	290,708
期初之現金及現金等值項目	1,391,295	1,611,679
匯率變動之影響淨額	39,912	3,320
期末之現金及現金等值項目	1,322,105	1,905,707
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>		
無抵押及無限制現金及銀行結餘	424,015	500,110
自獲得時之原到期日少於三個月之無抵押及無限制定期存款	898,090	1,405,597
	1,322,105	1,905,707

## 簡明綜合財務報表附註

### 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. 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，與本集團截至二零一零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。本集團已採納適用於本集團並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）。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之已呈報業績或財務狀況構成重大影響。

#### 已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團尚未於此等中期財務報表採納以下適用於本集團之已頒佈但尚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<sup>1</sup>

香港會計準則第24號（經修訂）<sup>1</sup>

關連人士披露

香港會計準則第12號（修訂本）<sup>2</sup>

遞延稅項：收回相關資產

香港財務報告準則第9號<sup>3</sup>

金融工具

<sup>1</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 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「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本主要處理投資物業遞延稅項之計算，而該等投資物業是按照香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計算。根據以上修訂本，就採用公平值模式計算投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，投資物業之賬面值假設將透過出售而收回（該假設在若干情況下可被推翻）。採納香港會計準則第12號之修訂本可能對採用公平值模式計算之投資物業之確認遞延稅項有重大影響。本集團現正評估採納上述修訂本之影響。

對於其他已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，本集團現正評估首次採納後產生之影響。本集團現時尚無法指出其對本集團之經營業績及財務狀況是否有重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

## 3. 分部資料

	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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>分部收益／業績：</b>						
分部收益						
銷售予外界客戶	201,413	799,050	182,005	78,291	383,418	877,341
其他收益	205	701	43,236	31,815	43,441	32,516
<b>總計</b>	<b>201,618</b>	<b>799,751</b>	<b>225,241</b>	<b>110,106</b>	<b>426,859</b>	<b>909,857</b>
<b>分部業績</b>	<b>12,133</b>	<b>513,217</b>	<b>646,782</b>	<b>309,146</b>	<b>658,915</b>	<b>822,363</b>
未分配收益					13,447	13,009
未分配支出淨額					(19,915)	(20,139)
經營溢利					652,447	815,233
融資成本					(34,580)	(44,187)
應佔聯營公司虧損	(350)	(227)	—	—	(350)	(227)
除稅前溢利					617,517	770,819
稅項					(195,710)	(382,351)
本期間溢利					421,807	388,468
<b>其他分部資料：</b>						
投資物業公平值增值	—	—	533,849	275,915	533,849	275,915
發展中物業／在建中投資物業						
減值撥回／(減值)*	(20,755)	(35,375)	19,047	—	(1,708)	(35,375)

\* 於損益及其他全面收益分別確認減值虧損20,755,000港元(截至二零一零年一月三十一日止六個月：35,375,000港元)及減值虧損撥回19,047,000港元(截至二零一零年一月三十一日止六個月：無)。

	物業發展		物業投資		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
	<b>分部資產：</b>					
分部資產	2,200,877	2,082,940	9,874,749	8,712,275	12,075,626	10,795,215
於聯營公司權益	338,696	329,247	—	—	338,696	329,247
未分配資產					1,861,787	1,786,783
資產總值					14,276,109	12,911,245

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

## 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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
銷售已落成物業之成本	153,530	220,894
發展中物業減值**	20,755	35,375
折舊*	13,361	14,044
匯兌差異淨額**	(16,095)	(1,302)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	47	453
預付地租攤銷	90	89
以權益支付購股權支出	—	120

\* 酒店式服務公寓之折舊支出8,888,000港元(截至二零一零年一月三十一日止六個月：8,629,000港元)已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

\*\* 有關支出／(收入)項目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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	19,374	17,905
須於五年後償還之銀行貸款	—	234
定息優先票據淨額	66,111	66,111
承兌票據	—	4,209
定息優先票據之攤銷	3,164	2,877
銀行費用	805	—
	89,454	91,336
減：撥充發展中物業成本	(37,069)	(43,998)
撥充投資物業成本	(12,616)	(2,296)
撥充物業、廠房及設備成本	(5,189)	(855)
	(54,874)	(47,149)
融資成本總值	34,580	44,187

## 簡明綜合財務報表附註(續)

## 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(截至二零一零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計算稅項。

	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
本年度 - 中國內地		
企業所得稅	22,116	84,603
土地增值稅	23,561	216,673
遞延	150,033	81,075
本期間稅項開支總值	195,710	382,351

## 7. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本期間溢利389,783,000港元(截至二零一零年一月三十一日止六個月：356,678,000港元)及期內已發行普通股加權平均數8,047,956,478股(截至二零一零年一月三十一日止六個月：8,047,956,478股)計算。

於截至二零一一年一月三十一日止期間，本集團並無具攤薄性的潛在普通股。

由於本公司購股權對每股基本盈利金額具有反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零一零年一月三十一日止期間呈列之每股基本盈利金額作出調整。

## 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。

於報告期末按到期付款日分析之應收貿易賬款賬齡如下：

	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
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	61,389	46,559
一至三個月	738	1,176
超過三個月	—	31
	62,127	47,766
其他應收賬款、按金及預付款項	71,328	43,420
總計	133,455	91,186

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

## 9. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日分析之應付貿易賬款賬齡如下：

	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
應付貿易賬款：		
一個月內	26,566	27,051
一至三個月	1,606	1,804
超過三個月	635	—
	28,807	28,855
應計費用及其他應付賬款	571,442	467,331
總計	600,249	496,186

## 10. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	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
已簽約但未作撥備：		
工程、翻新及賠償成本及其他	92,073	221,336
已授權但未簽約：		
工程、翻新及動遷成本及其他	211,676	161,829

## 11. 有關連人士交易

## (a) 有關連人士交易

		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
	附註		
已付或應付予有關連公司之廣告及宣傳費用	(i)	1,081	2,577
已付或應付予有關連公司之管理及其他服務費	(ii)	2,705	—

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

### 11. 有關連人士交易 (續)

#### (a) 有關連人士交易 (續)

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。豐德麗受本公司一名主要管理人員之重大影響。此外，豐德麗已自二零一零年九月三十日(於同日完成企業重組後)起成為本公司之主要股東。

廣告及宣傳費用之條款乃按本集團與有關連公司雙方訂立之協議而釐定。

- (ii) 有關連公司為嘉德置地有限公司(本公司之主要股東)之附屬公司。有關連公司就本集團之酒店式服務公寓提供酒店式服務公寓營運之管理及其他服務。

管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之有關協議釐定。

#### (b) 本集團主要管理人員酬金

	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
短期僱員福利	8,024	7,461
退休福利	41	36
以權益支付購股權支出	—	110
總計	8,065	7,607

### 12. 財務報表之批准

董事會已於二零一一年三月二十九日批准及授權刊發此等簡明綜合中期財務報表。

## 中期股息

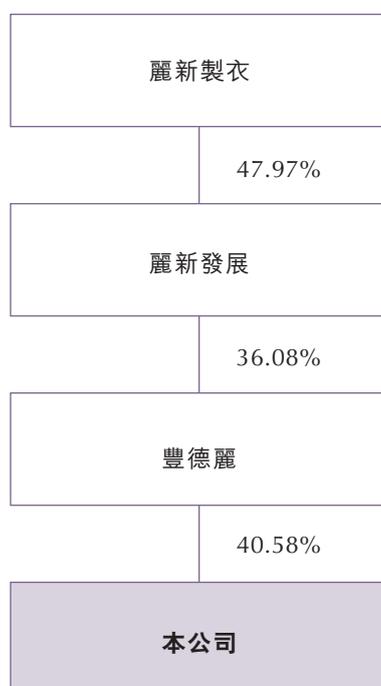
董事會議決不派發截至二零一一年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一零年一月三十一日止六個月：無)。

## 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，麗新製衣轉讓其於本公司之全部股份權益(佔本公司已發行股本約40.58%)予豐德麗以換取豐德麗於麗新發展有限公司(「麗新發展」)之全部股份權益(佔麗新發展已發行股本約36.72%)。

緊隨集團重組完成後，涉及本公司之擁有權架構更改如下：



## 管理層討論及分析 (續)

### 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383,418,000港元(二零一零年：877,341,000港元)及毛利190,405,000港元(二零一零年：639,112,000港元)，分別較去年同期減少約56.3%及70.2%。

總營業額中，租金收入增加132.5%至182,005,000港元(二零一零年：78,291,000港元)，主要由於上海香港廣場商場及酒店式服務公寓部份於期內重開所致。然而，來自物業銷售之營業額減少74.8%至201,413,000港元(二零一零年：799,050,000港元)。去年同期確認之物業發展營業額全部來自銷售上海凱欣豪園第二期之住宅單位，而本回顧期間內確認之物業發展營業額則主要來自銷售廣州富邦廣場之辦公室單位，其餘較小部分來自銷售上海凱欣豪園第二期之住宅單位及廣州東風廣場之車位。銷售上海凱欣豪園第二期住宅單位平均較銷售其他物業單位之毛利率為高。因此，期內整體毛利率為49.7%，去年同期則為72.8%。

本期間，本集團錄得下列主要其他經營收入／開支項目：

- 落成投資物業公平值增值527,179,000港元(二零一零年：增值151,074,000港元)；
- 在建中投資物業公平值增值6,670,000港元(二零一零年：增值124,841,000港元)；
- 若干發展中物業減值虧損撥備20,755,000港元(二零一零年：撥備35,375,000港元)；及
- 匯兌收益16,095,000港元(二零一零年：收益1,302,000港元)。

截至二零一一年一月三十一日止六個月，經營溢利為652,447,000港元(二零一零年：815,233,000港元)，較去年同期減少約20.0%。54,874,000港元(二零一零年：47,149,000港元)之融資成本於本期間撥充發展中物業、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34,580,000港元(二零一零年：44,187,000港元)。

截至二零一一年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為389,783,000港元(二零一零年：356,678,000港元)，較去年同期增加約9.3%。

截至二零一一年一月三十一日止六個月之每股基本盈利為4.84港仙，而去年同期則為4.43港仙。

於二零一一年一月三十一日之股東權益為8,163,738,000港元，較二零一零年七月三十一日之7,525,127,000港元有所增加。於二零一一年一月三十一日之本公司擁有人應佔每股資產淨值為1.01港元，而於二零一零年七月三十一日則為0.94港元。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧

#### 投資物業

##### 物業租賃業績

於截至二零一一年一月三十一日止六個月，本集團自租金收入錄得營業額182,005,000港元。租金收入之營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月		
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	變動 %
上海香港廣場	129,082,000	32,044,000	302.8
上海凱欣豪園(商場部份及停車場)	4,038,000	3,491,000	15.7
上海閘北廣場第一期	8,985,000	9,632,000	-6.7
廣州五月花商業廣場	35,447,000	32,630,000	8.6
廣州富邦廣場商場部份	4,394,000	—	不適用
其他	59,000	494,000	-88.1
總計	182,005,000	78,291,000	132.5

於本期間，上海香港廣場之租金收入大幅增加，是由於其商場及酒店式服務公寓在翻新工程完成後重開所致。因本集團仍在考慮對上海閘北廣場第一期進行翻新計劃，加上部份前租戶選擇遷出該物業，故該物業之租金收入繼續錄得負增長。

於本期間，廣州五月花商業廣場之租金收入錄得穩健增長，而廣州富邦廣場商場部份已開始為本集團帶來租金收入。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 發展物業

已簽約之發展物業銷售

	截至二零一一年一月三十一日止六個月		
	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
上海五月花生活廣場住宅單位	7,457	42,300	315,617,000
上海凱欣豪園第二期住宅單位	720	50,900	36,621,000
廣州富邦廣場辦公室單位	8,334	18,300	152,741,000
小計	16,511		504,979,000
廣州東風廣場停車位			23,555,000
總計			528,534,000

# 扣除營業稅前

截至二零一一年一月三十一日止六個月，上述上海凱欣豪園、廣州富邦廣場及廣州東風廣場已簽約之銷售已入賬為營業額，而上海五月花生活廣場已簽約之銷售預計將於二零一一年第三季入賬為營業額。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 發展物業 (續)

已入賬之發展物業銷售

	截至二零一一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住宅單位	720	50,900	34,564,000
廣州富邦廣場辦公室單位	8,334	18,300	144,610,000
小計	9,054		179,174,000
廣州東風廣場停車位			22,239,000
總計			201,413,000

# 扣除營業稅前

\* 扣除營業稅後

### 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，中國物業市場之經營環境日益具挑戰性。自二零一零年四月以來，物業價格急升及交易量激增，致使中國中央政府及地方市政府推出一系列措施，旨在壓抑非終端用家需求及防止物業市場形成泡沫。自二零一零年九月起，調控措施力度更加大，包括上調貸款利率及銀行所需存款準備金率、增加按揭貸款申請之首付款要求、對開發商施加更多國內銀行融資限制、對本地及外地居民新購住房設限制、在上海及重慶徵收新住宅物業房產稅，以及落實大量興建政策性住房。因此，自二零一零九月以來，物業交易量顯著減少，而物業價格亦有回軟跡象。有鑑於此，本集團對中國物業市場已轉趨審慎，並繼續按照市場發展推行及調整其業務計劃。

## 管理層討論及分析 (續)

### 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。截至二零一一年一月三十一日止六個月之租金收入為129,082,000港元，較去年同期之32,044,000港元大幅增加302.8%。租金收入增加主要由於其商場及酒店式服務公寓在翻新工程完成後已重開所致。

上海香港廣場之商場已於二零一零年十月重開。自其重開後，上海香港廣場之商場已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。於二零一一年一月三十一日，商場約97%可出租面積已出租。該商場已成功引入Apple專門店、Cartier、Coach、GAP及Tiffany為主要租戶，其旗艦店自二零一零年中陸續開設。其他租戶包括國際著名奢侈品牌及高級餐廳。

上海香港廣場之酒店式服務公寓部份現由雅詩閣集團管理。本集團現可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，以協助締造酒店式服務公寓為高檔品牌。

由於其商場及酒店式服務公寓部份之翻新工程已於回顧期間內完成，故上海香港廣場之辦公樓出租率亦已改善。於二零一一年一月三十一日，辦公樓之出租率約有95%。

##### 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。

於回顧期間，本集團合共出售2個單位，總可售建築面積為720平方米，平均售價為每平方米人民幣43,800元。於二零一一年一月三十一日，本集團僅剩餘6個單位，總可售建築面積為2,085平方米。

##### 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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要物業項目回顧 (續)

#### 上海 (續)

##### 上海五月花生活廣場 (續)

該項目之建築面積合共約111,000平方米(本集團應佔建築面積約105,000平方米)，包括住宅、公寓式辦公樓及商舖。住宅及公寓式辦公樓單位之總可售建築面積合共約77,450平方米。目前本集團預計於二零一一年第三季取得此項目的完工證明書。

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括628個住宅單位。本集團在二零一零年十一月開始預售該項目。截至二零一一年一月三十一日止，本集團已簽約之銷售合共69個單位，可售建築面積合共7,457平方米，平均售價為每平方米人民幣36,500元。

##### 上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期包括辦公樓、零售商場及停車場。該物業位於上海閘北區天目西路，鄰近上海火車站，總建築面積(包括停車場)約36,500平方米。

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。本集團持有第二期99%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。

本集團現正考慮就上海閘北廣場第一期進行大型翻新計劃對第二期產生協同效應之可行性。因此，本集團於短期內可能調整及重新考慮第二期之設計及發展計劃。

#### 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，租戶均為著名公司、消費品牌、戲院及餐廳。於截至二零一一年一月三十一日止六個月，廣州五月花商業廣場之租金收入達35,447,000港元，較去年同期增加約8.6%。

##### 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、一幢辦公樓及配套零售商舖。建築工程已開始並預計於二零一二年至二零一三年間落成。現時預期住宅單位將於今年較後時間開始預售。

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要物業項目回顧 (續)

#### 廣州及中山 (續)

##### 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為10,000平方米。

住宅大樓已於二零一零年二月落成，辦公室及商場則已於二零一零年六月落成。於回顧期間，本集團合共出售94個辦公室單位，總可售建築面積為8,334平方米，平均售價為每平方米人民幣15,800元。於二零一一年一月三十一日，本集團剩餘25個住宅單位，總可售建築面積為2,278平方米，以及剩餘21個辦公室單位，總可售建築面積為2,669平方米。

廣州富邦廣場之商場部份已於二零一零年十二月隆重開幕。截至二零一一年一月三十一日止，合共約有94%零售樓面已出租。廣州富邦廣場之租戶包括馳名餐廳及零售品牌。於回顧期間，廣州富邦廣場商場部份之租金收入為4,394,000港元。

##### 廣州金沙洲項目

廣州金沙洲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。該擬發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總建築面積將約為369,000平方米(本集團應佔建築面積約為184,500平方米)，包括約3,400個低層及高層住宅單位連配套設施包括停車場及商場。該項目鄰近金沙洲商業中心及若干購物娛樂區，可經由廣州地鐵第六號線及其他交通工具直達，位置方便。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

該項目將按相近規模分四期發展。第一期建設工程已於二零一零年第二季展開，並預計約於二零一二年年底落成。第一期之住宅單位將於二零一一年年中開始預售。

##### 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。

該擬發展項目之總建築面積將約為103,000平方米及擬發展為辦公樓及商場。本集團已完成大部份重置原居民之工作。由於政府近期改變對該地盤之規劃，故本集團現正與市政府磋商發展計劃。

##### 廣州東山京士柏

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。該項目擬發展為住宅大廈連停車場及配套設施。建設工程已於二零一零年十二月展開，並預計於二零一二年落成。

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要物業項目回顧 (續)

#### 廣州及中山 (續)

##### 廣州港景中心

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。該項目擬發展為辦公樓／酒店式服務公寓連停車場及配套设施。建設工程已於二零一零年十二月展開，並預計於二零一二年落成。

##### 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。該項目擬發展為住宅大廈連停車場及配套设施。建設工程預計於今年展開，並預計於二零一三年落成。

##### 中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為406,000平方米。

該項目之第一期將包括總可售建築面積約為44,000平方米之高層住宅大樓、總建築面積約為16,000平方米之商業區，以及總可售建築面積約為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完成。住宅單位之預售將於今年較後時間開始。

### 資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一一年一月三十一日，本集團之借款總額為2,765,000,000港元(於二零一零年七月三十一日：2,556,000,000港元)，即增加209,000,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨額達8,164,000,000港元(於二零一零年七月三十一日：7,525,000,000港元)。總負債對權益比率為34%(於二零一零年七月三十一日：34%)，總負債對總資本(長期負債加上權益)比率為26%(於二零一零年七月三十一日：26%)。本集團2,765,000,000港元借款之到期情況為：其中83,000,000港元須於一年內償還、648,000,000港元須於第二年償還及2,034,000,000港元須於第三年至第五年償還。

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。

除定息優先票據以美元計值外，本集團1,340,000,000港元之其他借款中54%以人民幣計值，45%以美元計值及1%以港元計值。本集團1,787,000,000港元之現金及銀行結餘中85%以人民幣計值，9%以港元計值，6%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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 資本架構、流動資金及債務到期情況 (續)

本集團之若干資產已抵押以取得融資，包括總賬面值約為6,009,000,000港元之投資物業、總賬面值約為1,131,000,000港元之發展中物業、總賬面值約為828,000,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為42,000,000港元之物業及約211,000,000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港元之租賃樓宇抵押予法院。

考慮到於報告期末所持有之現金、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。

### 或然負債

自二零一零年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年一月三十一日，本集團合共僱用約1,300名員工。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為所有合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、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。

### 前景

中國房地產市場仍會繼續受政策風險影響。中國中央及地方政府為鞏固及促進旨在控制通脹之緊縮措施之效果，預期可能繼續微調該等措施及／或推出新政策。因此，有關緊縮政策所造成之不利影響將令中國房地產市場出現短期波動。

本集團相信中國之消費力及住房需求於中長期仍保持強勁。此外，本集團相信政府之房地產市場政策目標貫徹一致，為要穩定房地價及壓抑投機需求以達致市場平穩發展。

本集團之淨資產負債水平低於行業標準。本集團將能夠推行其業務計劃，並應對政策常變所帶來之挑戰。本集團將維持其現有發展項目之建設進度，以推動未來財政年度之營業額及溢利增長。本集團正靜候市場氣氛改善以待進一步推出物業預售。此外，受成功翻新上海香港廣場物業所激勵，本集團將透過改善計劃以提升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而增加新租賃物業，以繼續增加經常性收入基礎。本集團預期未來數年之租金收入將穩定增長之同時，本集團將密切監察市場及審慎評估新投資機會。

## 購股權計劃

本公司已於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃（「計劃」），作為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／或提供福利之途徑。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，否則計劃自批准及採納日期起十年內一直有效。

下表載列截至二零一一年一月三十一日止六個月本公司根據計劃尚未行使之購股權變動：

姓名	授出日期*	購股權涉及之相關股份數目		行使期	每股行使價**
		於二零一零年 八月一日	於二零一一年 一月三十一日		
<b>董事</b>					
譚建文	9/1/2007	10,000,000	(10,000,000)	—	0.75港元
		10,000,000	(10,000,000)	—	
<b>其他僱員 (合計)</b>					
	9/1/2007	5,000,000	(5,000,000)	—	0.65港元
	9/1/2007	5,000,000	(5,000,000)	—	0.70港元
		10,000,000	(10,000,000)	—	
<b>總計</b>		20,000,000	(20,000,000)	—	

\* 該等購股權之歸屬期為授出日期起至行使期開始日期止。

\*\* 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

於回顧期間，概無根據計劃條款授出、行使或註銷任何購股權。

## 董事之權益

於二零一一年一月三十一日出任本公司之董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))於當日在本公司或任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於該條所指之登記冊(「登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所:

### (A) 於本公司股份之好倉

董事姓名	每股面值0.10港元之普通股(「股份」)					總權益	總權益佔總已發行股份之概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	身份		
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	6,458,829	無	無	無	實益擁有人	6,458,829	0.08%

附註:

該等於本公司之權益相當於由豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)實益擁有之股份。豐德麗由麗新發展有限公司持有約36.08%權益，而麗新發展有限公司則由麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)持有約47.97%權益。因此，林建岳先生因其個人及被視為擁有麗新製衣約38.06%已發行股本之權益，而被視為於豐德麗持有之同一批本公司3,265,688,037股股份中擁有權益。

### (B) 於本公司於二零一四年到期年息9.125%之優先票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
劉樹仁	實益擁有人	個人	300,000美元

除上文所披露者外，於二零一一年一月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有權益或被視為擁有好倉及淡倉而須知會本公司及聯交所或登記於前文所提及之登記冊中。

## 主要股東及其他人士之權益

於二零一一年一月三十一日，據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或獲知會，於以下登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊中擁有本公司股份或相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）之法團或人士（其中一人為本公司董事）（即上市規則主要股東之涵義）如下：

### 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之概約百分比
豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）	受控制公司擁有人	公司	3,265,688,037 (附註1)	40.58%
麗新發展有限公司（「麗新發展」）	受控制公司擁有人	公司	3,265,688,037 (附註1)	40.58%
麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）	受控制公司擁有人	公司	3,265,688,037 (附註1)	40.58%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	3,265,688,037 (附註2)	40.58%
Merit Worth Limited（「MWL」）	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	3,265,688,037 (附註3)	40.58%
凱德置地中國控股私人有限公司 （「凱德置地中國」）	受控制公司擁有人	公司	1,610,000,000 (附註4)	20%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd（「CapitaLand Cayman」）	實益擁有人	公司	1,610,000,000	20%
嘉德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	1,610,000,000 (附註4)	20%

## 主要股東及其他人士之權益 (續)

### 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份之概約 百分比
嘉德房產開發有限公司 (「嘉德房產」)	受控制公司擁有人	公司	1,610,000,000 (附註4)	20%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	1,610,000,000 (附註4)	20%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	1,396,481,675 (附註3)	17.35%
余卓兒	實益擁有人	個人	497,496,000 (附註5)	6.18%
余少玉	實益擁有人	個人	497,496,000 (附註5)	6.18%

#### 附註：

- 該等於本公司之權益相當於由豐德麗之全資附屬公司MWL及SGS實益擁有之所有股份。豐德麗約36.08%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約47.97%權益則由麗新製衣擁有。因此，麗新發展及麗新製衣均被視為於豐德麗所持有之同一批本公司3,265,688,037股股份中擁有權益。
- 林建岳先生因其個人及被視作持有麗新製衣已發行股本約38.06%權益，故被視為於豐德麗持有之同一批本公司3,265,688,037股股份中擁有權益。
- SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。該兩間公司於本公司股份之權益與豐德麗之權益是相同的。
- 此等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德置地中國全資擁有，而凱德置地中國則由嘉德房產全資擁有，嘉德房產則由嘉德置地有限公司全資擁有。由於其於嘉德置地有限公司已發行股本持有約43.28%權益，故淡馬錫被視為於嘉德置地有限公司所持有之同一批本公司1,610,000,000股股份中擁有權益。
- 余卓兒先生及余少玉女士共同持有同一批本公司497,496,000股股份，故兩人均被視為對共同持有之股份擁有權益。

除上文所披露者外，本公司董事概不知悉，於二零一一年一月三十一日，有任何其他法團或人士於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊中擁有本公司股份或相關股份之投票權或任何權益或淡倉。

## 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，本公司並無贖回其任何上市股份或其在於新加坡證券交易所上市及買賣並於二零一四年到期，年息9.125%之優先票據（「優先票據」）。此外，本公司或其任何附屬公司於同期並無購買或出售本公司之上市股份或優先票據。

## 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期間一直遵守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(包括獨立非執行董事)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其上一次當選後，每三年輪換卸任一次，而卸任董事有資格可重選連任。此外，任何獲董事會委任以填補空缺或出任新增董事(包括非執行董事)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。因此，董事會認為該等規定足以達至有關守則條文之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

### 守則條文E.1.2

根據守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會。

由於主席有其他事務必須處理，故其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。

## 董事證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於截至二零一一年一月三十一日止六個月內已遵守證券守則之標準。

## 董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事之資料已更新如下：

於二零一一年二月一日，林秉軍先生獲委任為麗新製衣國際有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市及買賣。

## 中期報告之審閱

本公司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。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中期報告(載有未經審核簡明綜合中期財務報表)。

承董事會命

主席

**林建岳**

香港，二零一一年三月二十九日