

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)

### 截至二零一二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(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二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

截至二零一二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	
		二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
<b>營業額</b>	3	<b>831,332</b>	383,418
銷售成本		<u>( 377,185 )</u>	<u>( 193,013 )</u>
毛利		<b>454,147</b>	190,405
其他收入及收益		<b>57,055</b>	56,888
銷售及市場推廣費用		<b>( 39,921 )</b>	( 21,096 )
行政費用		<b>( 120,918 )</b>	( 99,645 )
其他經營費用淨額		<b>( 61,122 )</b>	( 7,954 )
投資物業公平值增值		<b>480,759</b>	533,849
<b>經營溢利</b>	4	<b>770,000</b>	652,447
融資成本	5	<b>( 45,123 )</b>	( 34,580 )
應佔聯營公司虧損		<b>( 7,889 )</b>	( 350 )
<b>除稅前溢利</b>		<b>716,988</b>	617,517
稅項	6	<b>( 270,110 )</b>	( 195,710 )
<b>本期間溢利</b>		<b>446,878</b>	421,807
<b>歸屬：</b>			
本公司擁有人		<b>399,129</b>	389,783
非控制性權益		<b>47,749</b>	32,024
		<b>446,878</b>	421,807
<b>每股盈利歸屬本公司擁有人：</b>			
基本及攤薄	7	<b>4.96港仙</b>	4.84港仙

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	446,878	421,807
扣除稅項後之其他全面收益／(費用)		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	161,568	279,456
應佔聯營公司之其他全面收益	37,269	10,243
在建中投資物業減值撥回／(減值)	(2,469)	14,284
本期間扣除稅項後之其他全面收益	<u>196,368</u>	<u>303,983</u>
本期間全面收益總額	<u>643,246</u>	<u>725,790</u>
歸屬：		
本公司擁有人	586,731	678,851
非控制性權益	<u>56,515</u>	<u>46,939</u>
	<u>643,246</u>	<u>725,790</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年一月三十一日

	附註	二零一二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一一年 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		865,449	931,774
發展中物業		717,210	1,122,284
投資物業		10,195,922	9,295,785
預付地租		5,716	5,717
商譽		3,737	4,561
於聯營公司權益		325,062	350,289
非流動資產總值		<u>12,113,096</u>	<u>11,710,410</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		615,613	1,231,503
落成待售物業		1,553,757	193,649
應收賬款、按金及預付款項	8	129,885	160,525
可收回稅項		28,640	39,472
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		487,945	712,456
現金及現金等值項目		758,477	887,300
流動資產總值		<u>3,574,317</u>	<u>3,224,905</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	9	856,448	590,206
已收按金及遞延收入		234,478	567,815
已抵押計息銀行貸款		667,748	118,154
應付稅項		347,899	265,451
流動負債總值		<u>2,106,573</u>	<u>1,541,626</u>
流動資產淨值		<u>1,467,744</u>	<u>1,683,279</u>
資產總值減流動負債		<u>13,580,840</u>	<u>13,393,689</u>

## 簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一二年一月三十一日

	二零一二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一一年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>13,580,840</b>	13,393,689
<b>非流動負債</b>		
已收長期按金	88,795	81,692
已抵押計息銀行貸款	890,636	1,471,241
來自一前主要股東墊款	57,404	56,474
定息優先票據	1,423,624	1,427,850
遞延稅項負債	1,444,246	1,283,303
非流動負債總值	<u>3,904,705</u>	<u>4,320,560</u>
	<u>9,676,135</u>	<u>9,073,129</u>
<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	31,450	33,894
匯兌波動儲備	1,753,287	1,594,660
資本儲備	25,974	( 5,445)
保留盈利	2,568,774	2,169,645
擬派股息	-	40,240
	<u>9,060,949</u>	<u>8,514,458</u>
<b>非控制性權益</b>	<u>615,186</u>	<u>558,671</u>
	<u>9,676,135</u>	<u>9,073,129</u>

## 簡明綜合財務報表附註

於二零一二年一月三十一日

### 1. 編製基準

本集團截至二零一二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，與本集團截至二零一一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。

#### 已頒佈但尚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：

香港會計準則第1號（經修訂）之修訂本 <sup>2</sup>	香港會計準則第1號（經修訂）財務報表之呈列之修訂本—其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第12號（修訂本） <sup>1</sup>	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項之修訂本：收回相關資產
香港會計準則第27號（二零一一年） <sup>3</sup>	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年） <sup>3</sup>	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第32號（修訂本） <sup>4</sup>	香港會計準則第32號金融工具：呈列之修訂本—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第7號（修訂本） <sup>3</sup>	香港財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂本—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第9號 <sup>5</sup>	金融工具
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本） <sup>5</sup>	香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂本—香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露
香港財務報告準則第10號 <sup>3</sup>	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號 <sup>3</sup>	聯合安排
香港財務報告準則第12號 <sup>3</sup>	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號 <sup>3</sup>	公平值計量

<sup>1</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年七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

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 2. 主要會計政策（續）

### 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響（續）

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，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。

### 3. 經營分部資料

	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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>分部收益／業績：</b>						
分部收益						
銷售予外界客戶	604,328	201,413	227,004	182,005	831,332	383,418
其他收益	201	205	47,016	43,236	47,217	43,441
總計	<u>604,529</u>	<u>201,618</u>	<u>274,020</u>	<u>225,241</u>	<u>878,549</u>	<u>426,859</u>
分部業績	<u>228,194</u>	<u>12,133</u>	<u>554,449</u>	<u>646,782</u>	<u>782,643</u>	<u>658,915</u>
未分配收益					10,427	13,447
未分配支出淨額					(23,070)	(19,915)
經營溢利					770,000	652,447
融資成本					(45,123)	(34,580)
應佔聯營公司虧損	(7,889)	(350)	-	-	(7,889)	(350)
除稅前溢利					716,988	617,517
稅項					(270,110)	(195,710)
本期間溢利					<u>446,878</u>	<u>421,807</u>
<b>其他分部資料：</b>						
投資物業公平值增值	-	-	480,759	533,849	480,759	533,849
發展中物業／在建中投資物業						
減值撥回／（減值）*	(4,401)	(20,755)	(3,291)	19,047	(7,692)	(1,708)
出售物業、廠房及設備項目虧損	(17)	(20)	(54,487)	(27)	(54,504)	(47)

\* 於損益及其他全面收益分別確認減值 4,401,000 港元（截至二零一一年一月三十一日止六個月：20,755,000 港元）及減值 3,291,000 港元（截至二零一一年一月三十一日止六個月：減值撥回 19,047,000 港元）。

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一二年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一一年 七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一二年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一一年 七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一二年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一一年 七月三十一日 （經審核） 千港元
	<b>分部資產：</b>					
分部資產	2,937,715	2,613,121	11,080,036	10,240,000	14,017,751	12,853,121
於聯營公司權益	325,062	350,289	-	-	325,062	350,289
未分配資產					1,344,600	1,731,905
資產總值					<u>15,687,413</u>	<u>14,935,315</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	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
銷售已落成物業之成本	326,781	153,530
發展中物業減值*	4,401	20,755
折舊#	29,664	13,361
匯兌差異淨額*	(7,863)	(16,095)
出售物業、廠房及設備項目虧損#	54,504	47
預付地租攤銷	96	90

# 酒店式服務公寓之折舊支出9,092,000港元(截至二零一一年一月三十一日止六個月:8,888,000港元)及出售物業、廠房及設備項目虧損54,504,000港元(截至二零一一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	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (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	36,383	19,374
定息優先票據淨額	65,866	66,111
定息優先票據之攤銷	3,461	3,164
銀行融資費用	826	805
	<u>106,536</u>	<u>89,454</u>
減：撥充發展中物業成本	(46,083)	(37,069)
撥充投資物業成本	(15,330)	(12,616)
撥充物業、廠房及設備成本	-	(5,189)
	<u>(61,413)</u>	<u>(54,874)</u>
融資成本總值	<u>45,123</u>	<u>34,580</u>



## 6. 稅項

由於本集團於本期間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（截至二零一一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	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	35,147	22,116
土地增值稅	93,806	23,561
遞延	<u>141,157</u>	<u>150,033</u>
本期間稅項開支總值	<u>270,110</u>	<u>195,710</u>

## 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399,129,000港元（截至二零一一年一月三十一日止六個月：389,783,000港元）及期內已發行普通股加權平均數8,047,956,478股（截至二零一一年一月三十一日止六個月：8,047,956,478股）計算。

於截至二零一二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。

由於尚未行使之購股權對所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零一一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貿易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之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一一年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	55,326	59,269
一至三個月	<u>1,084</u>	<u>890</u>
	56,410	60,159
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>73,475</u>	<u>100,366</u>
總計	<u><u>129,885</u></u>	<u><u>160,525</u></u>

## 9. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一一年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	16,723	83,740
一至三個月	<u>1,410</u>	<u>2,252</u>
	18,133	85,992
應計費用及其他應付賬款	<u>838,315</u>	<u>504,214</u>
總計	<u><u>856,448</u></u>	<u><u>590,206</u></u>

## 10. 報告期後事項

於二零一二年二月二十七日，本公司公佈擬以公開發售（「**公開發售**」）方式，按於記錄日期（即二零一二年五月九日或可能協定之其他日期，定義見本公司及豐德麗控股有限公司（「**豐德麗**」）日期為二零一二年二月二十七日之聯合公佈（「**該公佈**」））每持有一股本公司股份獲發一股發售股份之基準，以每股發售股份 0.125 港元之認購價發行 8,047,956,478 股發售股份。扣除開支前之公開發售所得款項總額估計約為 1,006,000,000 港元，而扣除開支後之所得款項估計為 990,000,000 港元，擬用作營運資金。

為落實公開發售，(i)本公司與豐德麗（為本公司股東，於該公佈日期持有本公司現有已發行股份約40.6%）於二零一二年二月二十七日訂立包銷協議（「**包銷協議**」），據此，豐德麗已向本公司作出不可撤回承諾，承諾認購彼等於公開發售下之全部保證配額；及(ii)根據一份以本公司及豐德麗為受惠人於二零一二年二月二十七日發出之書面承諾，CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.（「**嘉德置地**」，為本公司股東，於該公佈日期持有本公司現有已發行股份約20%）已向本公司及豐德麗各自作出不可撤回承諾，承諾認購其於公開發售下之保證配額（「**嘉德置地承購股份**」）。除豐德麗已不可撤回地承諾認購之發售股份外，公開發售（包括嘉德置地承購股份）由豐德麗悉數包銷。

根據香港公司收購及合併守則（「**收購守則**」）規定，豐德麗及與其一致行動人士或會潛在因包銷協議之條款而負有責任須就彼等尚未擁有、控制或同意收購之全部本公司股份（包括將於公開發售完成時發行之發售股份）提出強制性全面收購要約。豐德麗已向證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）申請豁免有關責任（「**清洗豁免**」）。清洗豁免（倘獲授出）須待本公司之獨立股東（定義見上市規則）（「**麗豐之獨立股東**」）於本公司即將舉行之股東特別大會（「**股東特別大會**」）上批准後，方可作實。倘清洗豁免未獲證監會授出或未經麗豐之獨立股東批准，則公開發售將不會進行。

公開發售須待（其中包括）下列條件達成後，方可作實：(i)豐德麗股東根據上市規則於豐德麗即將舉行之股東特別大會上批准包銷協議及據此擬進行之交易；及(ii)麗豐之獨立股東根據上市規則及收購守則於股東特別大會上批准公開發售及清洗豁免。

有關公開發售之進一步詳情載於該公佈內。

## 中期股息

董事會議決不派發截至二零一二年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一一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

截至二零一二年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額831,300,000港元（二零一一年：383,400,000港元）及毛利454,100,000港元（二零一一年：190,400,000港元），分別較去年同期增長約117%及138%。股東應佔純利約為399,100,000港元（二零一一年：389,800,000港元），增長約2%。

每股基本盈利相應增加至4.96港仙（二零一一年：4.84港仙）。

於二零一二年一月三十一日之股東權益為9,060,900,000港元，較二零一一年七月三十一日之8,514,500,000港元有所增加。本公司擁有人應佔每股資產淨值由去年同期之每股1.06港元相應增加至每股1.13港元。

### 市場及業務概覽

於二零一一年，中國政府針對物業市場推行一系列不斷升級之緊縮措施，旨在抑制物業市場過快發展，以期促進整體經濟協調增長。諸如全球經濟衰退憂慮，歐洲金融危機蔓延，美國總統大選及中國領導層換屆等因素，令中國出口經濟充滿不確定性，導致市場擔憂中國整體經濟增長。因此，中國物業市場從穩健變得日益具挑戰性。在此艱難的市場情況下，本集團採取審慎而靈活之經營策略，主動因應市場變化作出調整，以求維持盈利能力及為股東創造長期價值，令本集團投資物業錄得穩健表現，而其發展物業之銷售動能強勁，整體業績令人鼓舞。

### 財務狀況穩健

本集團採取審慎之財務策略，以優化財務架構及增強營運資金。鑑於中國物業市場目前充滿挑戰之經營環境及已完成與進行中項目之預期建設成本，本公司一直評量擴充營運資金之不同途徑。經考慮信貸市場之狀況及借入貸款或發行債務所承受之利息負擔後，本公司董事（不包括身為獨立董事委員會（定義見下述公佈）成員之董事，彼等將與獨立財務顧問討論後作出意見）認為，透過公開發售股份，並為所有股東提供公平途徑參與而不攤薄任何股權，以籌集長期股本，符合本公司及其股東整體之最佳利益。

於二零一二年二月二十七日，本公司公佈按每持有一股本公司股本中每股面值0.10港元之股份獲發一股發售股份（「發售股份」）之基準，以每股發售股份0.125港元之認購價進行公開發售（「公開發售」）。公開發售由豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）悉數包銷，而豐德麗及CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.均作出不可撤回承諾，承諾認購彼等之保證配額，顯示本公司主要股東對本集團長期前景之信心及承擔。視乎公開發售之認購程度及豐德麗之包銷責任而定，豐德麗所持有之本公司權益可能增加至本公司經公開發售擴大後之已發行股本50%以上，在此情況下，本公司將成為豐德麗之附屬公司。

待本公司及豐德麗各自之股東批准後，公開發售預計將籌集約990,000,000港元(扣除開支後)，擬用作營運資金，可能用於(i)撥付本公司之現有物業發展項目；及(ii)物色及發展未來之物業項目。公開發售預計將於二零一二年六月完成。

有關公開發售之進一步詳情於本公司及豐德麗日期為二零一二年二月二十七日之聯合公佈中披露。

### **策略及前景**

鑑於歐洲信貸危機仍無明確的長期解決方案，而美國經濟衰退之風險仍未完全消退，二零一二年之國際金融及經濟形勢預期仍然充滿挑戰。美國總統大選及中國領導層換屆令短期充滿不確定因素。該等不確定因素將影響中國宏觀經濟環境。中央政府針對物業市場實行緊縮政策之影響正在顯現，預期影響將會持續。然而，考慮到中國經濟長期強勁增長、城鎮化趨勢持續、需求殷切、通脹高企及高儲蓄率等因素，本集團對中國物業市場之長期前景充滿信心。

本集團將採取審慎之擴張策略。在繼續鞏固上海、廣州及其週邊地區市場業務之同時，本集團將繼續研究不同城市之環境，以物色新的機會。本集團將因應不同城市之市場環境，採取相應發展計劃，以便為股東創造長期價值。

成功翻新上海香港廣場，足以證明本集團增加旗下投資物業之價值之專業能力。本集團將透過提升現有租賃物業及於發展項目增加新商業物業，以繼續改善其經常性收入基礎。本集團預期其投資物業於未來數年將成為穩健之經常性收入基礎。

本集團將繼續專注於上海、廣州及其週邊地區之發展項目。當適合的機會出現，本集團亦會繼續補充其土地儲備。憑藉其優質產品、卓越之售後服務及以客戶為先之物業管理，本集團相信，本集團已做好充份準備以應對未來之種種挑戰。

與此同時，本集團將遵循及實施審慎之財務策略，維持穩健之財務狀況及現金流量，以便在艱難市況中提升競爭力，適時把握市場機會。

## 業務回顧

### 物業投資

#### 租金收入

於截至二零一二年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額 227,000,000 港元(二零一一年: 182,000,000 港元)，佔同期營業額之 27% 及增長 25%。投資物業之租賃營業額分析如下:

	截至一月三十一日止六個月		變動 %
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元	
上海香港廣場	168.2	129.1	30
上海凱欣豪園 (商場部份及停車場)	5.2	4.0	30
上海閘北廣場第一期	2.8	9.0	-69
廣州五月花商業廣場	43.0	35.5	21
廣州富邦廣場 (商場部份及停車場)	7.8	4.4	77
總計	<u>227.0</u>	<u>182.0</u>	25

期內，本集團有五個主要投資物業，位於上海及廣州之中心區，總建築面積為 200,255 平方米。最近落成之上海五月花生活廣場之商業部份及地庫已列入投資物業組合，預租工作現正進行中。

租金收入整體穩健上升。上海香港廣場由於自翻新工程完成後，現有租約全部帶來貢獻及服務式公寓平均可用房間大幅增加至逾 300 間(二零一一年: 162 間)而令收入上升，因此錄得強勁表現。由於本集團現正考慮全面重新發展上海閘北廣場第一期及第二期，因此不再為期內到期之租約續期，該物業之租金收入因而錄得負增長。

廣州五月花商業廣場在租金強健增長帶動下，收入錄得穩健增長。廣州富邦廣場因出租率及租約續期的租金改善而錄得強勁增長。

### 物業發展

#### 已確認銷售

於截至二零一二年一月三十一日止六個月，本集團自物業發展業務錄得營業額 604,300,000 港元(二零一一年: 201,400,000 港元)，而銷售物業之已確認已售總建築面積約為 14,211 平方米(二零一一年: 9,054 平方米)，即營業額增長 200%及總建築面積增長 57%。

已確認銷售增長之原因是由於成交量上升及地區組合之變更，導致平均售價增加。已確認總銷售由上海五月花生活廣場於二零一一年之銷售表現所帶動，該項目已出售及確認之建築面積為13,953平方米。於回顧期間，所有項目已確認之平均售價上升115%至每平方米約45,000港元(二零一一年：每平方米20,900港元)。

期內物業銷售營業額之分析如下：

	截至二零一二年一月三十一日止六個月		
	已確認之 銷售面積 平方米	概約平均已 確認銷售價 <sup>#</sup> 港元/平方米	已確認之 銷售總額* 千港元
上海五月花生活廣場 住宅單位	13,953	45,200	595,671
廣州富邦廣場 住宅單位	258	29,400	7,154
小計	14,211		602,825
廣州東風廣場 停車位			1,503
總計			604,328

<sup>#</sup> 扣除營業稅前

\* 扣除營業稅後

### 已簽約之銷售

同期，已簽約之銷售(不包括透過聯營公司進行之銷售)減少至 196,300,000 港元(二零一一年: 528,500,000 港元)及已簽約已售總建築面積減少至 9,817 平方米(二零一一年: 16,511 平方米)，分別減少 63% 及 41%。平均售價減少 35%至每平方米約 19,900 港元(二零一一年: 每平方米 30,600 港元)。

已簽約之銷售減少是由於成交量減少及地區組合之變更，導致平均售價下降。於回顧期內，已簽約之銷售是由中山棕櫚彩虹花園成交量所主導，去年同期表現則由上海五月花生活廣場之成交量所帶動。

期內已簽約之銷售分析如下：

	截至二零一二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 <sup>#</sup> 港元/平方米	已簽約之 銷售總額 <sup>#</sup> 千港元
上海五月花生活廣場 住宅單位	2,639	46,300	122,147
上海凱欣豪園第二期 住宅單位	371	48,700	18,080
廣州富邦廣場 住宅單位	514	28,300	14,522
辦公室單位	100	27,100	2,714
中山棕櫚彩虹花園 住宅單位	6,193	6,200	38,139
小計	9,817		195,602
廣州東風廣場 停車位			674
總計			196,276
廣州御金沙 住宅單位*	21,453	19,400	416,859

<sup>#</sup> 扣除營業稅前

\* 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司之合營公司項目，本集團擁有其47.5%之實際權益。請注意，整個項目所錄得已簽約之銷售為417,000,000港元。本集團出售該等住宅單位之應佔溢利預計將於項目於二零一二年後落成後確認。

鑒於經營環境充滿挑戰，而政府亦收緊措施(特別是對住宅物業而言)，本集團已採取審慎但靈活之方法，目的是保持盈利率，並提高股東之長期價值。本集團於截至二零一二年一月三十一日止六個月在實行該策略下達致理想之銷售。本集團預期二零一二年之經營環境仍會充滿挑戰。然而，本集團相信，本集團已作出充份準備以應對本集團項目需求遭壓抑之情況。



### *在建項目*

於二零一二年一月三十一日，本集團於上海、廣州及中山之多個項目正處於不同之發展階段，預期在未來兩至三年落成。本集團繼續採用審慎之土地儲備政策，包括根據發展需要及市場情況進行收購。

### **毛利**

本集團截至二零一二年一月三十一日止六個月之毛利(扣除土地增值稅撥備前)較二零一一年同期大幅增加 138% 至約為 454,100,000 港元。截至二零一二年一月三十一日止六個月之毛利率由二零一一年同期約 50% 增加至約 55%，主要是由於出售上海五月花生活廣場單位之毛利率較二零一一年同期出售之項目為高，以及主要投資物業項目(即上海香港廣場及廣州五月花商業廣場)之強勁表現所致。

### **投資物業之公平值收益**

期內，全部投資物業之公平值收益約為 480,800,000 港元，而於期內扣除之相關遞延稅項約為 120,200,000 港元。

### **股東應佔溢利**

因上文所述之理由，股東應佔純利約為 399,100,000 港元 (二零一一年：389,800,000 港元)，增加約 2%。

## 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黃浦區淮海中路南北兩側之雙子式優質大樓，雙子式大樓之間有行人天橋連接。該物業包括辦公樓、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，徒步可前往上海著名地標新天地。截至二零一二年一月三十一日止六個月之租金收入為168,200,000港元，較去年同期之129,100,000港元增加30%。租金收入增加繼續反映其商場及酒店式服務公寓在翻新工程完成後已改善其租賃狀況。

商場已於二零一零年十月重開，而於其重開後，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。主要租戶包括Apple 專門店、Cartier、Coach、GAP及Tiffany，以及國際著名奢侈品牌及高級餐廳。於二零一二年一月三十一日，商場可出租面積已出租97%。

酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，本集團成功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建立高檔品牌形象。自商場及酒店式服務公寓之翻新工程完成後，上海香港廣場之辦公樓出租率亦已改善。於二零一二年一月三十一日，辦公樓之出租率約為96%。

#### 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。

該項目之總建築面積約為111,000平方米（本集團應佔建築面積約為105,000平方米），包括住宅、公寓式辦公樓及商舖。可售住宅及公寓式辦公樓單位面積合共約為80,000平方米。此項目的完工證明書已於二零一一年取得。

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。截至二零一二年一月三十一日止，本集團已簽約之銷售合共164個單位，可售建築面積合共17,267平方米，平均售價每平方米約為人民幣37,000元。

我們已於今年二月底開始預售項目之公寓式辦公樓部份(其總建築面積約為18,800平方米，分為335個單位)，迄今之銷售符合預期。

#### 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為154,000平方米（本集團應佔建築面積約為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）。

住宅單位已接近售罄，僅餘下少量單位。商場部份予以保留並已全部出租。

### *上海閘北廣場*

上海閘北廣場第一期現時包括辦公室單位、零售商場（現已關閉）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）約為36,500平方米。上海閘北廣場第二期位於第一期毗連之空地。廣場第二期之地塊面積約為4,115平方米，而其可建地上建築面積約為25,000平方米。本集團持有閘北廣場第二期99%之實際權益。

本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併發展上海閘北廣場第一期及第二期。該重新發展項目將包括辦公樓、商場及地下停車場。本集團現正與專業顧問商討重新發展建議之可行性。

## **廣州及中山**

### *廣州五月花商業廣場*

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路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之優質物業。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為39,000平方米），包括零售商舖、餐廳及快餐店及辦公室單位。該物業已全部出租，租戶均為著名公司、消費品牌及餐廳。該物業亦設有一間多影院戲院。於截至二零一二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43,000,000港元，較去年增加約21%。租金收入增加反映商場在進行部分改裝後已改善租戶組合。

### *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，包括兩幢住宅大樓、一幢辦公樓及配套零售商舖。建設工程已開展，並預計於二零一二年至二零一三年間落成。預期住宅單位將於二零一二年第四季開始預售。

### *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63,000平方米，包括243個住宅單位、244個辦公室單位及商場。此外，停車場及配套設施佔地約為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，大部份住宅及辦公樓單位均已出售。

於二零一二年一月三十一日，零售樓面已悉數租出。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及停車場之租金收入約為7,800,000港元。

### *廣州御金沙*

廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司之合營公司項目，本集團擁有其47.5%之權益。該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175,200平方米），包括約3,400個低層及高層住宅單位連停車位及商場等配套設施。該項目鄰近金沙洲的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，交通便利。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

該項目分四期發展，每期規模相若。第一期之建設工程已於二零一零年第二季展開，預期約於二零一二年年底竣工。本集團在二零一一年第二季開始預售該項目第一期。截至二零一二年一月三十一日止，該項目已簽約之銷售合共352個單位，可售建築面積合共36,762平方米，平均售價每平方米約為人民幣15,600元。

### *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。

該擬發展項目之建築面積約為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。然而，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交換土地。

### *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位及配套設施。建設工程已於二零一零年十二月展開，並預計約於二零一二年落成。

### *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連停車位及配套設施。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。

### *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位及配套設施。建設工程預計於今年較後時間展開，並預計於二零一四年落成。

### *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510,000平方米。

該項目第一期將包括可售建築面積合共約47,000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，以及可售建築面積合共約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預期將於二零一二年中落成。住宅單位已於二零一一年九月開始預售。

截至二零一二年一月三十一日止，該項目已簽約之銷售為66個單位，可售建築面積合共6,193平方米，平均售價每平方米約為人民幣5,000元。

### 資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一二年一月三十一日，本集團之借款總額為3,039,000,000港元（於二零一一年七月三十一日：3,074,000,000港元），即減少35,000,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達9,061,000,000港元（於二零一一年七月三十一日：8,514,000,000港元）。總負債對權益比率（借款總額對綜合資產淨值）為34%（於二零一一年七月三十一日：36%）。總負債對總資本（長期負債加上權益）比率為27%（於二零一一年七月三十一日：27%）。債務淨額（借款總額減去現金及銀行結餘）對權益加上債務淨額總和之比率為17%（於二零一一年七月三十一日：15%）。本集團3,039,000,000港元借款之到期情況為：其中668,000,000港元須於一年內償還、930,000,000港元須於第二年償還及1,441,000,000港元須於第三年至第五年償還。

本集團分別約47%及51%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（「美元」）計值外，本集團1,615,000,000港元之其他借款中63%以人民幣（「人民幣」）計值，36%以美元計值及1%以港元（「港元」）計值。本集團1,246,000,000港元之現金及銀行結餘中87%以人民幣計值，8%以港元計值，5%以美元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。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（以港元為其呈列貨幣）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，而收益乃主要以人民幣計值，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本集團之借款，包括總賬面值約為7,009,000,000港元之投資物業、總賬面值約為219,000,000港元之發展中物業、總賬面值約為749,000,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為41,000,000港元之物業、總賬面值約為1,287,000,000港元之落成待售物業及約161,000,000港元之銀行結餘。

根據中國地方法院正在處理之一項訴訟，本集團作為原告，正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，本集團已向地方法院申請凍結被告之若干資產。本集團亦相對地按要求將其賬面值約為45,000,000港元之租賃物業抵押予法院。

於二零一二年二月二十七日，本公司公佈擬以公開發售（「公開發售」）方式，按每持有一股本公司股份獲發一股發售股份之基準，以每股發售股份0.125港元之認購價發行8,047,956,478股發售股份。扣除開支前之公開發售所得款項總額估計約為1,006,000,000港元，而扣除開支後之所得款項則估計約為990,000,000港元，擬用作營運資金。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額、若干銀行貸款之預期續期、來自本集團經營活動之經常性現金流及擬公開發售之估計所得款項淨額，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

自二零一一年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一二年一月三十一日止六個月，本公司並無贖回其任何於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市及買賣之股份。此外，本公司或其任何附屬公司於同期並無購買或出售任何該等股份。

於上述期間，本公司透過私人安排以總代價（連應計利息）953,850.69 美元（相當於約 7,440,035.38 港元），購回在新加坡證券交易所上市及買賣並於二零一四年到期，本金額為 1,000,000 美元，年息 9.125% 之優先票據。

## 企業管治

本公司於截至二零一二年一月三十一日止六個月期間一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）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：

根據守則條文 A.4.1，非執行董事之委任應有特定任期，並接受重選。

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（「董事」）均須遵守本公司組織章程細則（「組織章程細則」）所載之卸任條文，規定現任董事須於自其上次獲股東推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事有資格可重選連任。此外，任何獲本公司董事會（「董事會」）委任為新增董事（包括非執行董事）之人士，將任職至本公司下屆股東週年大會（「股東週年大會」）舉行為止，並屆時有資格可重選連任。再者，獲委任以填補空缺之各董事須根據企業管治守則之相關守則條文，於其獲委任後首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文 A.4.1 之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

根據守則條文 E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會。

由於主席有其他預先安排之事務必須處理，故彼並無出席本公司於二零一一年十二月二十一日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會上能與本公司股東有效溝通，根據組織章程細則是次股東週年大會之主席由出席該股東週年大會之林孝賢先生（執行董事兼行政總裁）出任。

## 中期業績之審閱

本公司審核委員會現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及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二零一二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，二零一二年三月二十九日

於本公佈日期，董事會成員包括十名執行董事，即林建岳博士（主席）、林建名博士（副主席）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）、余寶珠女士、劉樹仁先生、譚建文先生、鄭馨豪先生、呂兆泉先生及張森先生；兩名非執行董事，即廖茸桐先生及羅臻毓先生（亦為廖茸桐先生之替代董事）；以及三名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟及羅健豪諸位先生。