

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)

截至二零一二年一月三十一日止六個月之  
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，連同去年同期之比較數字如下：

## 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
營業額	3	451,989	669,439
銷售成本		<u>(174,216)</u>	<u>(353,473)</u>
毛利		277,773	315,966
其他收入及收益		11,400	39,938
銷售及市場推廣開支		(6,119)	(24,597)
行政開支		(154,435)	(147,677)
其他經營開支淨額		(21,106)	(11,691)
投資物業公平值增值		60,624	587,635
稅項賠償保證撥備撥回／(撥備)	4	<u>1,060</u>	<u>(47,185)</u>
經營業務溢利	5	169,197	712,389
融資成本	6	(23,035)	(23,866)
應佔聯營公司之溢利及虧損	9	116,288	391,588
收購一間聯營公司額外權益之折讓		<u>88,695</u>	-
除稅前溢利		351,145	1,080,111
稅項	7	<u>(25,403)</u>	<u>(115,677)</u>
期內溢利		<u><u>325,742</u></u>	<u><u>964,434</u></u>

簡明綜合收益表（續）

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
歸屬：			
本公司普通股股權持有人		302,384	940,835
非控股權益		23,358	23,599
		<u>325,742</u>	<u>964,434</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>1.82 港仙</u>	<u>6.14 港仙</u> (經調整)
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
期內溢利	<u>325,742</u>	<u>964,434</u>
其他全面收益／(開支)		
可供出售財務資產之公平值變動	61,435	168,487
匯兌調整：		
附屬公司	(2,889)	233
聯營公司	30,509	33,757
應佔一間聯營公司投資重估儲備	(1,808)	8,338
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>-</u>	<u>(99,279)</u>
期內其他全面收益	<u>87,247</u>	<u>111,536</u>
期內全面收益總額	<u><b>412,989</b></u>	<u><b>1,075,970</b></u>
歸屬：		
本公司普通股股權持有人	389,620	1,052,290
非控股權益	<u>23,369</u>	<u>23,680</u>
	<u><b>412,989</b></u>	<u><b>1,075,970</b></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		356,051	356,226
預付土地租金		25,524	26,038
投資物業		7,824,709	7,756,931
待售發展中物業		1,183,870	1,098,195
聯營公司權益	9	5,836,435	5,048,312
可供出售財務資產		994,659	883,183
已抵押銀行結餘及定期存款		-	99,591
收購一間聯營公司權益之已付按金		-	90,000
非流動資產總值		<u>16,221,248</u>	<u>15,358,476</u>
<b>流動資產</b>			
待售落成物業		103,005	147,197
按公平值計入損益之股本投資		13,502	10,158
存貨		5,534	5,878
應收賬款及已付按金	10	138,145	124,827
持至到期債務投資		-	33,963
已抵押銀行結餘及定期存款		99,837	-
現金及現金等值項目		1,194,468	1,002,805
流動資產總值		<u>1,554,491</u>	<u>1,324,828</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應付費用	10	225,243	222,099
應付稅項		59,970	62,896
銀行貸款		872,018	217,097
流動負債總值		<u>1,157,231</u>	<u>502,092</u>
流動資產淨值		<u>397,260</u>	<u>822,736</u>
資產總值減流動負債		<u>16,618,508</u>	<u>16,181,212</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		(1,649,873)	(2,199,440)
遞延稅項		(1,170,389)	(1,160,297)
稅項賠償保證撥備	4	(517,510)	(518,570)
已收長期租賃按金		(56,988)	(55,930)
非流動負債總值		<u>(3,394,760)</u>	<u>(3,934,237)</u>
		<u>13,223,748</u>	<u>12,246,975</u>
<b>權益</b>			
本公司普通股股權持有人應佔權益			
已發行股本	11	200,629	141,620
股份溢價賬	11	7,429,332	6,974,701
投資重估儲備		893,483	833,856
購股權儲備		1,211	1,092
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	11	630,400	504,136
其他儲備		59,950	7,565
特別資本儲備	11	-	126,264
匯兌波動儲備		139,988	112,379
保留盈利		2,359,812	2,057,428
		<u>12,914,805</u>	<u>11,959,041</u>
非控股權益		<u>308,943</u>	<u>287,934</u>
		<u>13,223,748</u>	<u>12,246,975</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」編製而成。

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二零一一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。本集團已採納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）。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之已呈報業績或財務狀況並無構成重大影響。

#### 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則之影響

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：

香港會計準則第 1 號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第 27 號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第 28 號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>3</sup>
香港會計準則第 32 號（修訂本）	財務工具：呈列—抵銷財務資產及財務負債 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 7 號修訂本	財務工具：披露—抵銷財務資產及財務負債 <sup>3</sup>
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）	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第 9 號	財務工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七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

<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

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理乃根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模型計量之投資物業遞延稅項之計量方式。根據有關修訂，就使用公平值模型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 號之修訂可能會對以公平值模型計量之投資物業之已確認遞延稅項造成重大影響。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造成重大影響作出陳述。

### 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	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
分類收益：												
銷售予外界客戶	57,893	287,486	195,868	174,614	186,899	196,758	11,329	10,581	-	-	451,989	669,439
分類間之銷售	-	-	5,152	3,800	-	-	11,577	11,431	(16,729)	(15,231)	-	-
其他收益	4,965	2,533	1,246	266	1	-	-	-	-	-	6,212	2,799
總計	<u>62,858</u>	<u>290,019</u>	<u>202,266</u>	<u>178,680</u>	<u>186,900</u>	<u>196,758</u>	<u>22,906</u>	<u>22,012</u>	<u>(16,729)</u>	<u>(15,231)</u>	<u>458,201</u>	<u>672,238</u>
分類業績	<u>13,313</u>	<u>40,904</u>	<u>153,430</u>	<u>135,240</u>	<u>38,447</u>	<u>40,299</u>	<u>(639)</u>	<u>(63)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>204,551</u>	<u>216,380</u>
利息收入及未分配收益											5,188	37,139
投資物業公平值增值	-	-	60,624	587,635	-	-	-	-	-	-	60,624	587,635
未分配開支											(102,226)	(81,580)
稅項賠償保證撥備撥回/(撥備)											1,060	(47,185)
經營業務溢利											169,197	712,389
融資成本											(23,035)	(23,866)
應佔聯營公司溢利及虧損	34,829	(3,075)	105,058	147,691	(1,275)	431	-	-	-	-	138,612	145,047
應佔聯營公司溢利及虧損 —未分配											(22,324)	246,541
收購一間聯營公司 額外權益之折讓											88,695	-
除稅前溢利											351,145	1,080,111
稅項											(25,403)	(115,677)
期內溢利											<u>325,742</u>	<u>964,434</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	
	二零一二年 一月三十一日 (未經審核)	二零一一年 七月三十一日 (經審核)	二零一二年 一月三十一日 (未經審核)	二零一一年 七月三十一日 (經審核)	二零一二年 一月三十一日 (未經審核)	二零一一年 七月三十一日 (經審核)	二零一二年 一月三十一日 (未經審核)	二零一一年 七月三十一日 (經審核)	二零一二年 一月三十一日 (未經審核)	二零一一年 七月三十一日 (經審核)
	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
分類資產	1,308,080	1,258,813	7,905,682	7,794,466	531,900	557,901	61,555	55,143	9,807,217	9,666,323
聯營公司權益	356,197	721,432	2,803,362	1,847,124	11,223	4,975	-	-	3,170,782	2,573,531
聯營公司權益 —未分配									2,665,653	2,474,781
未分配資產									<u>2,132,087</u>	<u>1,968,669</u>
資產總值									<u>17,775,739</u>	<u>16,683,304</u>

#### 4. 稅項賠償保證撥備撥回／（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。麗豐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)麗豐於其股份在聯交所上市（「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麗豐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。

經考慮麗豐於二零一二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 1,336,996,000 港元。

於二零一二年一月三十一日，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 517,510,000 港元（二零一一年七月三十一日：518,570,000 港元）。因此，已於截至二零一二年一月三十一日止六個月之綜合收益表確認為數 1,060,000 港元之稅項賠償保證撥備撥回。

#### 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	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
折舊*	11,551	11,447
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*	51	882
按公平值計入損益之股本投資之公平值減值／（增值）*	6,580	(2,083)
出售可供出售財務資產之收益	-	(27,795)
銀行存款利息收入	(1,742)	(1,676)
其他利息收入	(202)	(1,702)
非上市可供出售股本投資之股息收入	(100)	(215)
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	(40)	-

# 物業、廠房及設備之折舊開支 10,439,000 港元（截至二零一一年一月三十一日止六個月：9,840,000 港元）已計入簡明綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

\* 此等項目已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	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	22,887	21,108
銀行融資費用	<u>4,466</u>	<u>4,651</u>
	27,353	25,759
減：於待售發展中物業資本化之金額	<u>(4,318)</u>	<u>(1,893)</u>
	<u><b>23,035</b></u>	<u><b>23,866</b></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%（截至二零一一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	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港	7,644	8,369
海外	<u>7,667</u>	<u>7,556</u>
	15,311	15,925
遞延稅項	<u>10,092</u>	<u>99,752</u>
期內稅項支出	<u><b>25,403</b></u>	<u><b>115,677</b></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約 302,384,000 港元（截至二零一一年一月三十一日止六個月：940,835,000 港元），以及期內已發行普通股加權平均數約 16,609,379,000 股（截至二零一一年一月三十一日止六個月：15,320,755,000 股）計算。截至二零一一年一月三十一日止六個月，用以計算每股基本盈利之已發行股份加權平均數已予重列，以反映於二零一一年十二月完成之供股之影響。

由於截至二零一二年及二零一一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

本集團於二零一二年一月三十一日之聯營公司權益及截至二零一二年一月三十一日止六個月之應佔聯營公司之溢利及虧損，包括本集團應佔豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及其附屬公司（「豐德麗集團」）之資產淨值及虧損分別 2,652,309,000 港元（二零一一年七月三十一日：2,461,426,000 港元）及 22,319,000 港元（截至二零一一年一月三十一日止六個月：應佔溢利 246,539,000 港元）。

#### (a) 涉及麗豐及本公司於過往期間股本中之股份之重組

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(i)麗新製衣向豐德麗轉讓其於麗豐之全部股權，相當於麗豐已發行股本約 40.58%（「麗豐交易」），而豐德麗則向麗新製衣轉讓其於麗新發展之全部股權，相當於麗新發展之已發行股本約 36.72%（「麗新發展交易」，連同麗豐交易統稱為「股份交換交易」）；及(ii)豐德麗向麗新製衣支付現金代價約 178,400,000 港元。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（「完成」）。

於完成前，豐德麗集團與本公司之間存在互控關係。本集團於豐德麗之權益為 36.08%，而豐德麗集團則持有本公司已發行股本 36.72%之權益。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股權關係經已消除。

截至二零一一年一月三十一日止六個月，應佔豐德麗集團之業績包括(i)本集團應佔豐德麗集團出售本公司 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%權益之折讓 1,861,000 港元。

(b) 於二零一一年四月，豐德麗根據其購股權計劃授出並可認購豐德麗之普通股之若干購股權已獲行使。因此，本集團於豐德麗之權益由 36.08%攤薄至 36.00%。

(c) 於二零一一年八月，本集團以 43,301,000 港元之成本收購豐德麗另外 1.93%之權益，本集團於豐德麗之權益由 36.00%增加至 37.93%。該項收購產生 88,695,000 港元之收購折讓及已於截至二零一二年一月三十一日止六個月之綜合收益表確認。

### 華力達有限公司（「華力達」）

本集團於二零一二年一月三十一日之聯營公司權益及截至二零一二年一月三十一日止六個月之應佔聯營公司之溢利及虧損，包括本集團應佔 50%權益之聯營公司華力達之資產淨值及溢利分別約 1,952,182,000 港元（二零一一年七月三十一日：1,847,124,000 港元）及 105,058,000 港元（截至二零一一年一月三十一日止六個月：147,691,000 港元）。華力達持有位於香港干諾道中 3 號之物業，該物業現正重建為一幢甲級辦公大樓作投資用途。

## 9. 聯營公司權益／應佔聯營公司之溢利及虧損 (續)

### 顯中國際有限公司 (「顯中」)

於二零一一年七月十二日，瑞達有限公司 (「買方」，本公司之全資附屬公司)、本公司、Focal Point Services Limited (「Focal」)、祈富投資有限公司 (「祈富」)、Cypress Vine Corporation (「Cypress」，連同Focal及祈富，統稱「賣方」)、賣方之擔保人、及Cypress之受託人訂立協議 (「收購協議」)，據此：

(a) 買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售顯中50%之股本及貸款權益，總代價為845,635,574港元 (可根據收購協議之條款及條件予以調整)；及

(b) 賣方向買方授出選擇權，以收購顯中額外10%之權益及貸款權益 (「選擇權」)，代價為169,127,115港元 (可根據收購協議之條款及條件予以調整)，買方可根據收購協議所規定之若干條件於以下情況行使有關選擇權。

顯中及其附屬公司 (「顯中集團」) 之主要資產包括該等物業，即香港九龍天文臺道之多幅土地及其上興建之樓宇 (現稱為香港九龍天文臺道2、4、6、8、10及12號) (「該土地」)。本集團現時有意由顯中集團在該土地上發展一座多層商業大廈。

於二零一一年七月，於簽署收購協議後，本集團已支付90,000,000港元予賣方律師作為按金。

根據上市規則第十四章，收購顯中50%之股本及貸款權益、行使選擇權以及本集團將向顯中集團提供重新開發該土地之財務資助 (統稱「該等交易」) 整體構成本公司之主要交易，因此，須遵守本公司股東以表決的方式投票批准之規定。該等交易及收購協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一一年十月四日之通函。

批准該等交易之決議案已於二零一一年十月二十二日於本公司之股東特別大會上正式通過。收購該50%之權益已於二零一一年十一月十一日完成。

鑑於有關選擇權之條件尚未達成，買方不得行使選擇權。因此，本集團最終持有顯中50%之權益。

根據收購協議之條款及條件，收購50%之股本及貸款權益之最終代價約為842,410,000港元。截至二零一二年一月三十一日止六個月，最終代價之剩餘結餘已悉數支付予賣方。

## 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賃按金。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，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	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
應收賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	17,622	7,252
逾期 31-60 天	1,292	2,143
逾期 61-90 天	404	385
逾期超過 90 天	1,884	2,559
	<u>21,202</u>	<u>12,339</u>
其他應收賬款及已付按金	<u>116,943</u>	<u>112,488</u>
	<u><b>138,145</b></u>	<u><b>124,827</b></u>

- (b) 根據到期付款日，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	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
應付賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	7,551	7,004
逾期 31-60 天	344	1,273
逾期 61-90 天	191	374
逾期超過 90 天	507	481
	<u>8,593</u>	<u>9,132</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>216,650</u>	<u>212,967</u>
	<u><b>225,243</b></u>	<u><b>222,099</b></u>

## 11. 股本

	二零一二年一月三十一日		二零一一年七月三十一日	
	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>27,000,000</u>	<u>270,000</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>	<u>1,200,000</u>
		<u>1,470,000</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>20,062,893</u>	<u>200,629</u>	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>

根據於二零一一年九月二十二日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，本公司透過額外增設 9,800,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股，將本公司法定股本由 1,372,000,000 港元（分為 17,200,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股及 1,200,000,000 股每股面值 1.00 港元之優先股）增至 1,470,000,000 港元（分為 27,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股及 1,200,000,000 股每股面值 1.00 港元之優先股），有關股份與本公司現有股份在各方面均享有同等權益。

於二零一一年十二月，本公司已完成以每股供股股份 0.09 港元之認購價供股 5,900,850,966 股每股面值 0.01 港元之普通股，基準為每持有 12 股本公司股份可獲配 5 股供股股份（「供股」）。經扣除約 17,437,000 港元之股份發行開支之供股所得款項淨額約為 513,640,000 港元。

期內，本公司已發行股本之變動概述如下：

	股份數目 千股	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一一年八月一日	14,162,042	141,620	6,974,701	7,116,321
供股	5,900,851	59,009	472,068	531,077
股份發行開支	-	-	(17,437)	(17,437)
於二零一二年一月三十一日	<u>20,062,893</u>	<u>200,629</u>	<u>7,429,332</u>	<u>7,629,961</u>

根據於二零零六年七月二十四日舉行之本公司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。

## 11. 股本 (續)

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

須計入本公司會計記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將可供分派儲備資本化時，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份溢價賬有任何增加之總金額，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) 倘於根據上文第(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)本公司於持有 Bayshore 10%權益之本公司全資附屬公司 Peakflow Profits Limited 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。於截至二零一二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，本公司配發及發行合共1,416,000,000股本公司股本中每股面值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及股份溢價賬增加，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)。

如上文所詳述，由於供股產生約513,640,000港元之現金所得款項淨額，本公司已發行股本及股份溢價賬進一步增加合共513,640,000港元。根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，特別資本儲備之全部剩餘結餘126,264,000港元進一步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，本公司一般儲備於二零一二年一月三十一日之結餘為630,400,000港元(二零一一年七月三十一日：504,136,000港元)。特別資本儲備於二零一二年一月三十一日並無任何剩餘結餘(二零一一年七月三十一日：126,264,000港元)。

## 中期普通股股息

於二零一二年一月三十一日，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二零一二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。

## 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 452,000,000 港元（二零一一年：669,400,000 港元）及毛利 277,800,000 港元（二零一一年：316,000,000 港元），較去年同期分別減少約 32.5% 及 12.1%。股東應佔溢利為約 302,400,000 港元（二零一一年：940,800,000 港元），下降約 67.9%。每股基本盈利相應減少至 1.82 港仙（二零一一年：6.14 港仙）。

於二零一二年一月三十一日之股東權益為 12,914,800,000 港元，較二零一一年七月三十一日之 11,959,000,000 港元有所增加。就於二零一一年十二月完成之供股作出調整後，本公司擁有人應佔每股資產淨值由去年同期之每股 0.844 港元減少至每股 0.644 港元。

## 市場前景及業務回顧

儘管全球經濟衰退之憂慮仍在、金融市場波動及政策不利因素籠罩著香港物業市場，但物業市場已展現出抗跌性，而隨著最近數週價格穩定，亦顯現復蘇跡象。作為中國內地投資者青睞之投資目標，在新庫存供應有限及低息環境下，一手及二手市場之活動已有所復甦。

鑒於本集團過去數年之經營改善，本集團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。在目前情況下，本集團將會繼續物色合適之高收益投資機會，並補充其於香港及海外之土地儲備。

## 投資物業

香港黃金地段之辦公室及商用物業租金水平仍然穩健。中國內地遊客之強勁零售消費開支為香港大部份零售、消費及商業行業帶來有利之經營環境。由於傳統商業區近期缺乏新盤供應，因此該等地區之優質商業物業仍有殷切之需求。本地消費開支改善及中國內地遊客零售消費強勁，為零售物業市場增長提供更大動力。

本集團將繼續提升其商業投資物業及租戶結構，以繼續維持高出租率及強勁租金現金流量。

## 發展物業

儘管最近出現整固，但經濟在低息環境、流動資金充裕及新住宅單位供應短缺的市場下持續增長，為市場提供持續增長動能。

本集團目前於香港擁有多個發展中住宅項目。本集團已證實有能力把握香港住宅物業市場之強勁增長，為其分別擁有 50% 之萃峯及 100% 之翠峰 28 項目取得理想之銷售表現，因此本集團已採納一個審慎策略，力圖為股東創造長期價值。本集團現開始為九龍油塘之住宅發展項目 Ocean One 之預售進行籌備工作。

## 新投資

於二零一一年十一月，本集團已完成對香港九龍天文臺道之一個項目及目前建於其上之樓宇（即香港九龍天文臺道2、4、6、8、10及12號）之50%權益之收購。

本集團現正與合營夥伴商討整體重建計劃，包括新大樓之設計、特色及質素等。該地盤將計劃重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為165,000平方呎。視乎本集團與合營夥伴最終確定之重建計劃而定，估計總發展成本約為2,300,000,000港元，包括估計土地價值約1,700,000,000港元。新大樓預期於二零一五年落成。

鑒於香港政府承諾長遠增加土地供應，作為穩定本地物業價格之措施，本集團將繼續監察香港政府土地拍賣及招標所達成之價格，並在出現合適投資機會時參與此等活動。

## 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。本集團維持穩定及充裕之現金流量，以適時把握投資機會。期內，本集團完成供股，籌集約 513,600,000 港元資金（扣除開支後），進一步增強其財務狀況。於二零一二年一月三十一日，本集團之現金及銀行存款總額約為 1,194,500,000 港元，而已承諾授予但未提取之建築貸款融資額約為 342,200,000 港元。

## 管理層討論及分析

### 物業投資

截至二零一二年一月三十一日止六個月，本集團之投資物業總租金收入為約195,900,000港元（二零一一年：174,600,000港元），較去年同期上升12.2%。租金收入上升主要是由於租約續簽增加所致。

本集團於香港全資擁有三項及於倫敦擁有一項主要投資物業，包括銅鑼灣廣場二期、長沙灣廣場、麗新商業中心及於英國一幢辦公大樓。於回顧期內，此等物業之可租賃總建築面積合共為約 1,496,000 平方呎，平均出租率達 98%。

### 物業發展及銷售

截至二零一二年一月三十一日止六個月，物業銷售之已確認營業額為 57,900,000 港元（二零一一年：287,500,000 港元），較去年同期減少 79.9%。營業額減少是由於翠峰 28 項目之銷售結束所致。於回顧期內，本集團差不多已售出翠峰 28 所有剩餘之住宅單位。

本集團持有以下於香港之物業發展項目：

#### **九龍大埔道翠峰28**

本集團全資擁有該發展項目。該項目包括共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平方呎之零售單位。於截至二零一二年一月三十一日止六個月，本集團售出5個住宅單位（二零一一年：29個住宅單位），總建築面積為5,670平方呎（二零一一年：33,178平方呎），平均售價為每平方呎10,212港元（二零一一年：每平方呎8,665港元）及營業額57,900,000港元（二零一一年：287,500,000港元）。該項目住宅部份之銷售已大致完成。

#### **九龍油塘Ocean One**

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街6號之發展項目。本集團現正將該地盤發展為總建築面積約為110,000平方呎之住宅及商用物業。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為700,000,000港元。

上蓋結構工程已於二零一一年二月展開，大樓預期於二零一二年第三季度落成。本集團計劃於二零一二年第二季度開始預售住宅單位。

#### **香港大坑道335-339號**

本集團全資擁有位於香港大坑道335-339號之地盤。本集團現正將該地盤發展為豪華住宅物業。本集團已完成該地盤之契約修訂。該發展項目之總建築面積約30,000平方呎。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為650,000,000港元。

地基工程已於二零一零年十月展開，大樓預期於二零一三年第二季度落成。



## 酒店及餐廳業務

酒店及餐廳業務包括本集團於 Caravelle 酒店及多間備受推崇之餐廳之權益，此等餐廳包括唯一的米芝蓮 (Michelin) 三星意式餐廳 8½ Otto e Mezzo BOMBANA、米芝蓮一星日式餐廳 Wagyu Kaiseki Den、米芝蓮一星粵式餐廳港島廳以及九龍廳及潮廳等其他高級餐廳。

截至二零一二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 186,900,000 港元 (二零一一年：196,800,000 港元)，較去年同期減少約 5%。酒店及餐廳業務之營業額絕大部份來自由本集團經營位於越南胡志明市之 Caravelle 酒店。於回顧期內，Caravelle 酒店錄得平均入住率 68% (二零一一年：68%) 及平均每日房價 149 美元 (二零一一年：142 美元)。Caravelle 酒店即將實施全面翻新及升級計劃，翻新工程預計將於二零一三年第四季度完成。

酒店及餐廳業務由本集團之酒店及渡假村管理公司富麗華國際酒店管理有限公司 (「富麗華」) 管理。富麗華於中國、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務方面擁有豐富經驗。富麗華未來之主要發展策略為著重提供管理服務，尤其是把握麗豐於上海、廣州及中山之發展帶來之機會。富麗華將於上海五月花生活廣場、廣州港景中心及中山棕櫚彩虹花園落成後管理此等服務式公寓。

## 聯營公司權益

於回顧期內，聯營公司之貢獻下降至 116,300,000 港元 (二零一一年：391,600,000 港元)，降幅為 70.3%，這主要是由於不再分佔豐德麗之集團重組收益及干諾道中 3 號項目之物業重估收益較去年同期減少所致。

## 物業

本集團於下列香港合營項目擁有權益：

### 干諾道中3號

本集團與中國建設銀行股份有限公司 (「建設銀行」) 於中環之前香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有 50:50 權益。重建項目將發展為辦公大樓，預期將成為中環之地標物業，地下通道可通往中環地鐵站。落成後，部份重建物業將由建設銀行用作為其香港業務之辦事處。該項目總建築成本估計約為 1,100,000,000 港元。

上蓋結構工程已於二零一零年四月展開，大樓預期於二零一二年第三季度落成。

### 灣仔活道萃峯

此合作住宅發展項目為本集團與 Invesco 訂立之 50:50 合資公司。該項目之總發展成本約為 1,300,000,000 港元。該項目包括共 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 平方呎之街道零售店舖及 62 個停車位。

該項目已於二零一一年六月完成。至今，123 個總建築面積達 141,754 平方呎之住宅單位已按平均售價約每平方呎 15,000 港元售出。

### **天文臺道2-12 號**

於二零一一年十一月，本集團已完成對九龍天文臺道之一個項目及目前建於其上之樓宇（即九龍天文臺道2、4、6、8、10及12號）之50%權益之收購。

本集團現正與合營夥伴商討整體重建計劃，包括新大樓之設計、特色及質素等。該地盤將計劃重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為165,000平方呎。視乎本集團與合營夥伴最終確定之重建計劃而定，估計總發展成本約為2,300,000,000港元，包括估計土地價值約1,700,000,000港元。新大樓預期於二零一五年落成。

### **豐德麗**

截至二零一二年一月三十一日止六個月，本公司應佔豐德麗之虧損為22,300,000港元（二零一一年：應佔溢利246,500,000港元）。儘管未有發行風靡市場之唱片及舉辦重大現場活動，但數量增加抵銷部份不利影響，豐德麗之業務發展動能仍令人鼓舞。若不計及非現金／非經常性項目之影響（即其上市附屬公司寰亞傳媒集團有限公司發行可換股票據、重組收益及就重組作出調整後麗豐之貢獻之影響），業務基本因素仍然穩健。考慮到豐德麗按計劃將於二零一二年下半年發行新電影及唱片以及舉辦新活動，本集團預期其業務動能將會持續。

儘管經營環境充滿挑戰，尤其是中國物業市場面對嚴厲之緊縮措施，但截至二零一二年一月三十一日止六個月，就物業重估及集團重組之收益作出調整後，麗豐仍能錄得良好表現。資產淨值穩步增加及股東應佔純利亦得以大致維持。

## 流動資金及財務資源

於二零一二年一月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為12,915,000,000港元（於二零一一年七月三十一日：11,959,000,000港元）。

本集團之資金來源主要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。

於二零一二年一月三十一日，本集團之有抵押銀行融資（不包括根據該等融資各自之條款已償還及已註銷之金額）約為2,864,000,000港元。該等有抵押銀行融資之未償還借貸款額約為2,522,000,000港元（於二零一一年七月三十一日：2,417,000,000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19.5%。於二零一二年一月三十一日，2,522,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於5年，其中872,000,000港元須於一年內償還、362,000,000港元須於第二年償還，以及1,288,000,000港元須於第三年至第五年償還。於二零一二年一月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零一二年一月三十一日，若干賬面值約7,810,000,000港元之投資物業、若干賬面值約239,000,000港元之物業、廠房及設備、約26,000,000港元之預付土地租金、約1,075,000,000港元之若干待售發展中物業及約100,000,000港元之若干銀行結餘及定期銀行存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，作為本集團取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間聯營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團一間聯營公司取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，作為該投資公司取得貸款融資額之抵押。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。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相關匯兌風險極微。此外，本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資部份以按英鎊列值之銀行貸款撥付。投資淨額約為131,000,000港元，僅佔本集團於二零一二年一月三十一日之綜合資產淨值之小部份。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一二年一月三十一日止六個月內，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，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

## 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內，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（「**獨立非執行董事**」））並無指定任期。然而，本公司全體董事（「**董事**」）須遵守本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」）之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲股東推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。此外，任何獲董事會委任作為新增董事（包括非執行董事）之人士，將任職至下屆本公司股東週年大會（「**股東週年大會**」），並屆時符合資格可應選連任。此外，獲委任以填補臨時空缺之各董事將根據企業管治守則之有關守則條文在獲委任後之首次股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以符合上述守則條文第A.4.1條之主要宗旨，故無意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。*

由於有其他事先安排之事務必須由主席處理，因此主席並無出席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，出席該股東週年大會之劉樹仁先生（執行董事兼行政總裁）於大會上獲推選為該股東週年大會之主席。

## 中期業績之審閱

本公司審核委員會現由兩名獨立非執行董事梁樹賢先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事溫宜華先生所組成。該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，董事會包括以下成員：

執行董事： 林建岳博士（主席）以及劉樹仁（行政總裁）、譚建文、呂兆泉及張森諸位先生；

非執行董事： 林建名博士、余寶珠女士及溫宜華先生；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。