



麗 豐 控 股

麗豐控股有限公司
(股份代號：1125)
2005-2006 中期報告

註冊成立地點

開曼群島

董事會

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)

何榮添[°] (副行政總裁)

李寶安

余寶珠

劉樹仁

譚建文

林建高[°]

王怡瑞**

林秉軍**

溫宜華**

(於二零零五年十月一日獲委任)

* 亦為[°]之替代董事

** 獨立非執行董事

1

梅應春於二零零五年十月一日辭任董事

公司秘書

楊錦海

麗豐控股有限公司

香港九龍

長沙灣道六八零號

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 info@laifung.com

於香港聯交所股票代號：1125

業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益賬

截至二零零六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	
		二零零六年 未經審核 千港元	二零零五年 未經審核 千港元 (重列)
營業額	3	592,625	249,702
銷售成本		(367,814)	(124,367)
毛利		224,811	125,335
其他收入及收益		26,442	28,144
銷售費用		(17,278)	(8,607)
行政費用		(51,918)	(43,345)
其他經營費用淨額		(8,237)	(15,252)
投資物業重估增值／(減值)		17,463	(243)
經營溢利		191,283	86,032
融資成本	4	(28,819)	(16,987)
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)		3,764	(676)
應收聯營公司款項之撥備		(1,052)	(7,835)
除稅前溢利	5	165,176	60,534
稅項	6	(88,762)	(16,022)
本期間溢利		76,414	44,512
歸屬：			
本公司股權持有人		69,231	42,901
少數股東權益		7,183	1,611
		76,414	44,512
每股盈利	7		
基本		1.18仙	0.73仙
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表
於二零零六年一月三十一日

	二零零六年 一月三十一日 未經審核 千港元	二零零五年 七月三十一日 經審核 千港元
	附註	
非流動資產		
固定資產：		
物業、廠房及設備	673,859	625,686
預付地租	5,375	5,431
投資物業	3,110,500	3,081,300
發展中物業	1,442,318	1,349,596
於聯營公司權益	664,506	658,058
非流動資產總值	5,896,558	5,720,071
流動資產		
發展中物業	139,702	53,284
落成待售物業	50,067	8,683
應收賬款、按金及預付款項	8 118,006	120,397
可退回稅項	1,933	9,140
已抵押定期存款及銀行結餘	18,390	15,241
現金及現金等值項目	229,882	492,520
流動資產總值	557,980	699,265
流動負債		
應付賬款及應計費用	9 392,163	255,715
已收按金及遞延收入	39,679	288,571
已收租務按金	11,237	10,809
有抵押計息銀行貸款	303,040	218,527
應付稅項	49,242	12,331
流動負債總值	795,361	785,953
流動負債淨值	(237,381)	(86,688)
資產總值減流動負債	5,659,177	5,633,383
非流動負債		
已收長期租務按金	(25,064)	(23,257)
有抵押計息銀行貸款	(637,418)	(732,538)
其他借貸	(44,942)	(44,795)
遞延稅項負債	(461,996)	(431,030)
非流動負債總值	(1,169,420)	(1,231,620)
	4,489,757	4,401,763
資本		
本公司股權持有人應佔資本：		
已發行股本	587,296	587,296
股份溢價賬	3,224,676	3,224,676
滙兌波動儲備	93,470	82,618
資本儲備	(457)	(457)
保留盈利	357,699	288,468
少數股東權益	4,262,684	4,182,601
	227,073	219,162
	4,489,757	4,401,763

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年一月三十一日止六個月

	本公司股權持有人應佔								少數股東	
	持作								權益	權益總值
	投資用途								總計	
	已發行 股本	股份 溢價賬	滙兌 波動儲備	投資物業 重估儲備	發展中物業 重估儲備	保留盈利/ 資本儲備 (累計虧損)	千港元	千港元		
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
二零零五年八月一日										
權益總值 (經審核)	587,296	3,224,676	82,618	—	—	(457)	288,468	4,182,601	219,162	4,401,763
期內權益變動：										
滙兌調整：										
附屬公司	—	—	10,252	—	—	—	—	10,252	728	10,980
聯營公司	—	—	600	—	—	—	—	600	—	600
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	69,231	69,231	7,183	76,414
本期間確認收益及支出總值	—	—	10,852	—	—	—	69,231	80,083	7,911	87,994
二零零六年一月三十一日										
權益總值 (未經審核)	587,296	3,224,676	93,470	—	—	(457)	357,699	4,262,684	227,073	4,489,757
二零零四年八月一日										
權益總值										
如前呈報	587,296	3,224,676	16,538	100,593	1,332,490	58,063	(44,358)	5,275,298	215,708	5,491,006
採用香港財務報告 準則之影響	2 (a)	—	—	(100,593)	(1,332,490)	(58,520)	86,629	(1,404,974)	(55,680)	(1,460,654)
重列及經審核	587,296	3,224,676	16,538	—	—	(457)	42,271	3,870,324	160,028	4,030,352
期內權益變動：										
滙兌調整：										
附屬公司	—	—	702	—	—	—	—	702	(33)	669
聯營公司	—	—	277	—	—	—	—	277	—	277
本期間溢利 (重列)	—	—	—	—	—	—	42,901	42,901	1,611	44,512
本期間確認收益及 支出總值	—	—	979	—	—	—	42,901	43,880	1,578	45,458
償還少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,109)	(16,109)
二零零五年一月三十一日										
權益總值 (重列及未經審核)	587,296	3,224,676	17,517	—	—	(457)	85,172	3,914,204	145,497	4,059,701

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零六年 未經審核 千港元	二零零五年 未經審核 千港元
經營活動之現金流入淨額	19,346	379,947
投資活動之現金流出淨額	(235,380)	(194,288)
融資活動之現金流出淨額	(41,160)	(66,446)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	(257,194)	119,213
期初之現金及現金等值項目	492,520	548,730
外匯差額之淨額	(5,444)	1,435
期終之現金及現金等值項目	229,882	669,378
現金及現金等值項目結餘之分析		
現金及銀行結餘	90,556	598,707
自獲得時之原到期日少於三個月之 無抵押定期存款	139,326	70,671
	229,882	669,378

5

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

除投資物業之重估外，未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本慣例並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布之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製而成。

簡明財務報表並未經本公司核數師審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

2. 會計政策

編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準，與編製截至二零零五年七月三十一日止年度經審核財務報表所採用者一致。

誠如本公司截至二零零五年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表年報所披露，本集團於截至二零零五年七月三十一日止財政年度提早採用全部香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括香港會計師公會頒布之所有香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。提早採用乃於本集團編製其截至二零零五年一月三十一日止六個月未經審核簡明綜合財務報表後進行，故本集團截至二零零五年一月三十一日止六個月之業績以往乃根據香港會計師公會所頒布之會計實務準則（「會計實務準則」）呈報。若干比較數字經已重列及重新分類，以符合本期間之呈列方式及遵守香港財務報告準則之新規定。

對截至二零零五年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表構成影響之香港財務報告準則如下：

香港會計準則第1號	財務報表的呈列
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租約
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港財務報告準則詮釋第2號	酒店物業的適當會計政策
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－已重估非折舊性資產的收回

會計政策變動詳情之概要已載於本公司截至二零零五年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表附註2內，而會計政策變動對截至二零零五年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表之主要影響概述於下文：

(a) 前期調整對於二零零四年八月一日之權益總值之影響

	新香港財務報告準則對本公司及其附屬公司的影響					新香港財務 報告準則對 應佔聯營公司 權益的影響	總計
	香港會計 準則第16號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港財務報告 準則第3號 及香港會計 準則第36號 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	千港元	千港元
投資物業重估儲備							
增加／(減少)	(38,471)	—	(167,223)	—	105,101	—	(100,593)
持作投資用途							
發展中物業							
重估儲備減少	(1,332,490)	—	—	—	—	—	(1,332,490)
資本儲備增加／(減少)	(5,375)	—	—	(60,522)	7,377	—	(58,520)
累計虧損減少／(增加)	(148,754)	(1,028)	167,223	69,329	(18,947)	18,806	86,629
本公司股權持有人							
應佔權益增加／(減少)	(1,525,090)	(1,028)	—	8,807	93,531	18,806	(1,404,974)
少數股東權益							
增加／(減少)	(60,385)	—	—	—	4,705	—	(55,680)
權益增加／(減少)	(1,585,475)	(1,028)	—	8,807	98,236	18,806	(1,460,654)

(b) 前期調整對截至二零零五年一月三十一日止六個月之損益賬之影響

	新香港財務報告準則對本公司及其附屬公司的影響					新香港財務 報告準則對 應佔聯營公司 虧損/應收 聯營公司 款項之 撥備的影響	總計
	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第16號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	千港元	千港元
其他收入及收益減少	—	—	—	—	(135)	—	(135)
其他經營費用增加	—	(7,603)	(74)	—	—	—	(7,677)
投資物業重估減值增加	—	—	—	(243)	—	—	(243)
應佔聯營公司虧損 減少/(增加)	(740)	—	—	—	—	64	(676)
應收聯營公司款項撥備 減少/(增加)	(514)	—	—	—	—	31	(483)
稅項減少	1,254	—	—	—	465	—	1,719
本期間溢利增加/(減少)	—	(7,603)	(74)	(243)	330	95	(7,495)
應佔溢利增加/(減少)：							
本公司股權持有人	—	(7,483)	(74)	(243)	413	95	(7,292)
少數股東權益	—	(120)	—	—	(83)	—	(203)
	—	(7,603)	(74)	(243)	330	95	(7,495)
每股盈利增加/(減少)：							
基本(港仙)	—	(0.13)	—	—	0.01	—	(0.12)
攤薄(港仙)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

3. 分部收益及業績

業務分部

本集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	截至一月三十一日		截至一月三十一日		截至一月三十一日	
	止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		(重列)		(重列)		(重列)
分部收益：						
銷售予外界客戶	497,656	177,643	—	—	497,656	177,643
租金收入	—	—	94,969	72,059	94,969	72,059
其他收益	1,133	30	23,445	15,938	24,578	15,968
總計	498,789	177,673	118,414	87,997	617,203	265,670
分部業績	138,700	54,550	67,274	39,446	205,974	93,996
利息收入及未分配收益					1,864	12,176
未分配支出					(16,555)	(20,140)
經營溢利					191,283	86,032
融資成本					(28,819)	(16,987)
應佔一間聯營公司						
溢利／(虧損)	—	—	3,764	(676)	3,764	(676)
應收聯營公司款項之撥備	—	—	(1,052)	(7,835)	(1,052)	(7,835)
除稅前溢利					165,176	60,534
稅項					(88,762)	(16,022)
本期間溢利					76,414	44,512
歸屬：						
本公司股權持有人					69,231	42,901
少數股東權益					7,183	1,611
					76,414	44,512

鑑於本集團超逾90%收益來自中國內地客戶，故並無呈報按地區劃分之分析。

4. 融資成本

本集團

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	未經審核	未經審核
	千港元	千港元
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	28,370	25,382
其他借款	—	8
銀行費用	1,456	1,827
	29,826	27,217
減：		
撥充發展中物業成本之利息	(1,007)	(10,230)
融資成本總值	28,819	16,987

5. 除稅前溢利

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	未經審核	未經審核
	千港元	千港元
		(重列)
本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：		
已落成待售物業之成本	345,586	27,519
預售發展中物業之成本	—	115,426
折舊 [#]	10,178	9,346
預付地租之攤銷	75	74
超額預提物業開發成本回撥	—	(26,920)
落成待售物業撥備回撥	(1,068)	(3,145)

[#] 酒店式服務公寓之折舊開支7,289,000港元(截至二零零五年一月三十一日止六個月：7,603,000港元(重列))已計入簡明綜合損益賬的「其他經營費用淨額」內。

6. 稅項

由於本集團於期內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（截至二零零五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地區當時稅率及根據當時法例、詮釋及慣例計算稅項。

本集團

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零六年 未經審核 千港元	二零零五年 未經審核 千港元 (重列)
本期間中國內地所得稅開支	58,369	13,335
遞延稅項	30,393	2,687
本期間稅項開支總值	88,762	16,022

所佔聯營公司稅項開支總值2,227,000港元（截至二零零五年一月三十一日止六個月：1,159,000港元（重列））已計入簡明綜合損益賬的「應佔一間聯營公司溢利／虧損」及「應收聯營公司款項之撥備」內。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內本公司股權持有人應佔溢利69,231,000港元（截至二零零五年一月三十一日止六個月：42,901,000港元（重列））及期內已發行普通股加權平均數5,872,956,478股（截至二零零五年一月三十一日止六個月：5,872,956,478股）計算。

由於截至二零零六年及二零零五年一月三十一日止六個月並無攤薄事件，故並無披露該兩個期間之每股攤薄盈利。

8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團容許之信貸期由30至180天不等。於二零零六年一月三十一日本集團按發票日期分析之應收賬款的賬齡如下：

	二零零六年 一月三十一日 未經審核 千港元	二零零五年 七月三十一日 經審核 千港元
	應收貿易賬款：	
一個月內	41,319	6,912
一至兩個月	283	1,584
兩至三個月	1,425	2,646
三至六個月	1,973	4,921
超過六個月	12,294	5,907
	57,294	21,970
按金及預付款項*	60,712	98,427
總計	118,006	120,397

* 二零零六年一月三十一日之按金及預付款項包括為參與豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）全資附屬公司東亞衛視有限公司（「東亞衛視」）在澳門擬建的住宅物業發展項目之權利而向東亞衛視支付之46,000,000港元誠意金（二零零五年七月三十一日：46,000,000港元）。於二零零五年十二月二十八日，本集團與東亞衛視訂立第二份補充合作備忘錄（「合作備忘錄」），將項目取得有關審批之限期由二零零四年十一月十五日備忘錄（經於二零零五年六月二十九日所訂立之補充備忘錄所修訂）所載之二零零五年十二月三十一日，延至二零零六年六月三十日。於二零零六年三月三十一日，雙方已訂立終止協議，以終止合作備忘錄。有關此按金之進一步詳情載於本公司於二零零四年十一月十七日、二零零五年五月三十日、二零零五年七月四日、二零零五年十二月二十九日及二零零六年三月三十一日之公佈內。本公司與豐德麗有若干共同董事，而上述交易構成本集團的關連人士披露。

9. 應付賬款及應計費用

於二零零六年一月三十一日本集團按發票日期分析之應付賬款的賬齡如下：

	二零零六年 一月三十一日 未經審核 千港元	二零零五年 七月三十一日 經審核 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	35,207	338
一至三個月	628	254
超過三個月	79,749	34,482
	115,584	35,074
應計費用及其他應付賬款	276,579	220,641
總計	392,163	255,715

12

10. 有關連人士交易

	附註	截至一月三十一日止六個月 二零零六年 未經審核 千港元	二零零五年 未經審核 千港元
來自一間聯營公司之利息收入	(i)	—	10,594
支付予一位董事之租金開支	(ii)	(150)	(450)
支付予關連公司之廣告費用	(iii)	(5,392)	(6,940)
向一間律師行（本公司一位 董事為其合夥人）支付之法律費用	(iv)	—	(179)

附註：

- (i) 所欠款項概無抵押及無固定還款期。
- (ii) 租金支出乃依據租賃協議所列條款來計算。

- (iii) 該等關連公司為豐德麗之附屬公司，而本公司若干董事亦為豐德麗之董事及主要管理人員。

廣告費用之條款乃根據本集團及關連公司訂立之合約而釐定。

- (iv) 法律費用乃一間律師行(本公司一位董事為其合夥人)根據雙方達成之協議就向本集團提供法律服務而收取。

11. 或然負債

於二零零六年一月三十一日，本集團有涉及以下事項之或然負債：

- (a) 按一間銀行提供予香港廣場辦公樓與公寓單位最終買家的按揭貸款，本集團同意在有關借款人不償還貸款時，就一間附屬公司保證履行購回有關物業的責任作最多達95%之擔保。隨著最終買家償還銀行提供之按揭貸款，本集團之責任亦已逐步取消。本集團未能釐定於結算日之或然負債所欠金額。
- (b) 按銀行提供予東風廣場第一期、第二期及第三期及凱欣豪園第一期最終買家之按揭貸款，本集團同意向若干銀行作出擔保，在有關借款人不償還貸款時購回有關物業。隨著最終買家償還銀行提供之按揭貸款，本集團之責任亦已逐步取消。本集團未能釐定於結算日之或然負債所欠金額。

12. 承擔

於結算日，本集團有涉及下列方面之資本承擔：

	二零零六年 一月三十一日 未經審核 千港元	二零零五年 七月三十一日 經審核 千港元
已簽約但未作撥備：		
地價、遷置、賠償、其他土地成本及工程成本	395,209	620,345

13. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列重大之結算日後事項：

- (1) 於二零零五年十一月二十一日，本公司之全資附屬公司Welitron Profits Limited (「Welitron」)訂立有條件買賣協議，據此，Welitron已有條件同意向凱德置地中國控股私人有限公司之全資附屬公司新加坡華雄控股私人有限公司出售其於全資附屬公司麗運有限公司之50%權益，總現金代價為人民幣102,757,000元(約98,805,000港元)。估計出售麗運有限公司50%權益之收益約為17,086,000港元。有關出售事項之進一步詳情於本公司於二零零六年一月九日刊發之通函中披露。此交易已於二零零六年二月十五日完成。

- (2) 於二零零六年二月二十八日，本公司之全資附屬公司Goldthorpe Limited（「Goldthorpe」）與麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」，按上市規則之定義為本公司之主要股東）之全資附屬公司訂立有條件買賣協議，據此，Goldthorpe有條件同意購買麗新製衣之附屬公司Assetop Asia Limited（「Assetop」）全部已發行股本及股東貸款，總代價為393,000,000港元（「Assetop協議」）。應付代價中之226,000,000港元由本公司向麗新製衣配發及發行565,000,000股新股（「代價股份」）支付，而167,000,000港元則由本公司向麗新製衣發行承兌票據支付。Assetop之主要資產為一項位於上海發展中物業之95%權益。

交易之完成須待若干條件獲達成後，始能作實，該等條件包括獲麗新製衣股東及本公司獨立股東分別於麗新製衣及本公司將予召開之股東特別大會上批准；證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）企業融資部執行理事授出清洗豁免；及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准所有代價股份於聯交所上市及買賣。有關收購事項之進一步詳情於本公司及麗新製衣於二零零六年三月四日刊發之聯合公佈中披露。

- (3) 於二零零六年三月十日，本公司與凱德置地中國控股私人有限公司之間接全資附屬公司（「認購人」）訂立有條件認購協議，以按認購價每股認購股份0.40港元認購1,610,000,000股本公司所發行之股份（「認購股份」）。認購股份相當於本公司經發行代價股份及認購股份擴大後之已發行股本約20%，因此，認購人將於認購事項完成後成為本公司之主要股東（定義見上市規則）。

交易之完成須待若干條件獲達成後，始能作實，該等條件包括（其中包括）完成上文(2)所述之Assetop協議；獲本公司股東於將予召開之股東特別大會上批准；及聯交所上市委員會批准所有認購股份於聯交所上市及買賣。認購事項之進一步詳情於本公司於二零零六年三月十日刊發之公佈中披露。

- (4) 於二零零六年三月三十一日，本公司與東亞衛視有限公司（「東亞衛視」）（豐德麗控股有限公司於澳門註冊成立之全資附屬公司）簽訂終止協議（「終止協議」），以終止於二零零四年十一月十五日訂立之合作備忘錄（經於二零零五年六月二十九日及二零零五年十二月二十八日分別訂立之補充備忘錄所修訂）。終止協議之進一步詳情於簡明綜合財務報表附註8及本公司於二零零六年三月三十一日刊發之公佈中披露。

14. 比較數字

按附註2所詳述，若干比較數字經已重列及重新分類，以符合本期間之呈列方式及遵守香港財務報告準則之新規定。

15. 財務報表之批准

本中期財務報告已經本公司審核委員會審閱，並於二零零六年四月七日獲董事會批准及授權刊發。

中期股息

董事會決定不派發截至二零零六年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零零五年一月三十一日止六個月：無）。

管理層論述及分析

業務回顧

本集團於截至二零零六年一月三十一日止六個月，錄得營業額592,625,000港元（二零零五年：249,702,000港元），而毛利則為224,811,000港元（二零零五年：125,335,000港元），較去年同期分別增加約137.3%及約79.4%。

截至二零零六年一月三十一日止六個月，本集團之經營溢利為191,283,000港元（二零零五年：86,032,000港元（重列））及本公司股權持有人應佔綜合溢利為69,231,000港元（二零零五年：42,901,000港元（重列）），較去年同期分別增加約122.3%及約61.4%。

截至二零零六年一月三十一日止六個月之每股基本盈利為0.0118港元，而去年同期則為0.0073港元（重列）。

股東權益由二零零五年七月三十一日的4,182,601,000港元升至二零零六年一月三十一日的4,262,684,000港元。二零零六年一月三十一日之每股資產淨值為0.73港元，而二零零五年七月三十一日則為0.71港元。

15

市場概覽及經營環境

本集團主要在中國內地（「中國」）從物業發展作銷售及物業投資作收租用途之業務。本集團現時於上海、廣州及中山均擁有房地產項目。

於二零零五年，中國經濟持續迅速增長，國內生產總值增長達9.9%，而城市居民人均可支配收入則錄得9.6%之增長。在最近公佈第十一個五年計劃（二零零六年至二零一零年）之經濟預測中，預期中國每年國內生產總值將於未來五年內最少每年按7.5%增長。經濟迅速復甦、平均人均收入穩定增長及預期人民幣將會升值，均為中國市區房地產市場之增長提供了支持。

自二零零五年年中起，中國中央及地方政府加強對房地產業之調控，並實行一連串調控措施以收緊物業融資、遏止投機活動及實施嚴謹土地管理控制，包括嚴禁對閒置土地進行投機活動及預售單位之轉讓，同時收緊徵稅之行政管理。

在上海，這些調控措施所帶來之影響最為深遠。自二零零五年年中起，上海的住宅單位之供求及住宅物業價格均受到有效遏制。然而，由於商業及消費者需求上升，故上海之商業、辦公室及酒店式服務公寓之租金仍然強勁。在廣州及其他珠江三角洲地區，房地產業市場於二零零五年之表現持續穩定，而住宅物業價格亦穩步上揚。

中期而言，本集團相信政府之調控措施乃有意遏止投機活動，改善住屋供應及促進中國房地產市場之穩健發展，本集團將會因而受惠。

主要項目回顧

上海

香港廣場

香港廣場是座落於上海市淮海中路之雙子式綜合大樓，本集團應佔建築面積約120,000平方米，包括辦公樓、商場，以及酒店式服務公寓。截至二零零六年一月三十一日止六個月，香港廣場之租金收入由去年同期之72,059,000港元增加至75,263,000港元。

隨著酒店式服務公寓之低層部份翻新工程已於去年完成，本集團於本年繼續改善及翻新酒店式服務公寓之高層部份。為配合淮海中路作為上海浦西區內高級黃金購物區之定位，本集團現正就未來數年內對商場進行大規模改善及翻新工程進行之可行性作研究。這些改善工程乃旨在改善該物業之租金收入。

凱欣豪園

凱欣豪園座落於上海市著名的長寧區中山公園商業區內之主要住宅項目，本集團應佔可售建築面積約154,000平方米。

16

第一期項目工程包括7幢住宅大廈共1,010個可售單位(本集團應佔建築面積約92,000平方米)，已於二零零五年十二月落成。截至二零零六年一月三十一日止六個月內，第一期之銷售收益達493,723,000港元。於二零零六年一月三十一日，本集團仍有第一期之86個單位(本集團應佔建築面積約為5,700平方米)尚未出售。本集團將於市場適合時間推售該等單位。

第二期項目工程將包括6幢住宅大廈共466個單位(本集團應佔建築面積約62,000平方米)。本集團將於二零零六年年中展開第二期建築工程，並預期於二零零七年下半年完成建築工程。

上海五月花廣場(蘇家巷項目)

於二零零六年三月四日，本集團公佈在有條件下向本公司主要股東麗新製衣國際有限公司收購Assetop Asia Limited(「Assetop」)。Assetop之主要資產為位於上海閘北區蘇家巷的物業發展項目之95%權益。收購須待獨立股東批准及其他條件達成後，始能作實。

該項目建議發展之建築面積合共約為133,000平方米，包括住宅、辦公樓、商場、停車場及配套設施。待收購完成後，該擬發展項目預期於二零零九年完成。

廣州

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黃金物業，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。該幢13層高綜合大樓之總建築面積合共約為49,000平方米(本集團應佔建築面積約為38,000平方米)，包括零售商舖、戲院及辦公樓。

該物業已於二零零五年年中啟用，目前已出租達90%，租戶為著名公司及／或消費品牌。截至二零零六年一月三十一日止六個月內，廣州五月花商業廣場之租金收入達19,706,000港元。

東風廣場

東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之住宅項目。第一期至第三期經已落成，其中包括六幢住宅大廈(第1至6座)及住宅會所。

第四期正在興建中，包括兩幢住宅大廈(第7及8座)，建築面積約為40,000平方米。第四期之上層建築已於二零零六年一月竣工，並預期項目將於二零零六年年底落成。第四期之預售已於二零零六年二月展開，市場反應熱烈。

17

本集團已開始籌劃第五期之建築工程，本集團應佔建築面積合共將約為120,000平方米。根據現時之發展計劃，預期第五期將於二零零八年至二零一零年間落成。

金沙洲項目

金沙洲項目為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德置地中國」)之50:50合營公司。該建議發展項目位於廣州白雲區橫沙，建築面積合共約為360,000平方米(本集團應佔建築面積約為180,000平方米)，包括低層住宅單位及配套設施(包括停車場及商場)。

本集團與凱德置地中國已於二零零六年二月完成上述項目之合營安排。根據現時之發展計劃，該項目將於二零零八年至二零一零年間內分數期落成。

海珠廣場

海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。項目建議發展之本集團應佔建築面積約為100,000平方米，擬興建高級辦公樓／酒店式服務公寓及零售商場、停車場及配套設施。

該項目現時仍處於原住戶搬遷階段，並預期將於二零零七年年年底完成搬遷。按此基準，預期發展項目工程將於其後展開，並於二零零九年至二零一零年內落成。

中山

本集團全資擁有位於中山西區之項目，地盤面積約為236,600平方米。建議發展項目之建築面積合共約為350,000平方米，主要包括住宅單位連同商業區域及配套設施。

項目現時正處於籌劃階段。根據現時之發展時間表，預期項目將於二零零八年至二零一零年內分數期落成。

公司發展

於二零零六年三月十日，本公司公佈其與凱德置地中國之間接全資附屬公司（「認購人」）訂立有條件認購協議，據此，認購人將認購本公司1,610,000,000股新普通股。待股東批准及認購協議其他條件獲達成後，凱德置地中國將成為持有本公司經擴大已發行股本20%之策略性股東。於完成後，估計凱德置地中國認購事項之所得款項淨額（扣除開支）將約為642,000,000港元，並將用作本集團之一般營運資金。

凱德置地中國為凱德置地有限公司（「凱德置地」）之全資附屬公司，而凱德置地為於新加坡註冊成立之公司，其股份於新加坡證券交易所上市。凱德置地集團之主要資產包括位於新加坡、香港及中國之住宅及商業物業。

本集團認為，於完成認購協議後，本公司之股本基礎將得以擴大，而本集團將受惠於凱德置地在中國物業發展及投資方面之經驗及投資。

18

資本架構、流動資金及債務到期情況

本集團有多個資金來源，包括源自本集團業務營運所得之內部資金、按項目而向銀行借貸及有抵押之一般銀行貸款。

於二零零六年一月三十一日，本集團之借貸總額為985,000,000港元（二零零五年：996,000,000港元），較上財政年度結算日減少11,000,000港元。本集團之綜合資產淨值為4,263,000,000港元（二零零五年：4,183,000,000港元）。因此所得之負債對資本比率為0.23（二零零五年：0.24）。

於結算日，本集團約95%之借貸乃按浮動利率計息，餘下5%則免息。於二零零六年一月三十一日，本集團約35%之借貸以人民幣列賬、3%以港元列賬及62%以美元列賬。

本集團之貨幣資產、貸款及交易主要以人民幣、港元及美元列賬。由於港元兌美元的匯率掛鉤，且人民幣兌港元之匯率波動並不重大，因此本集團相信所面對之外匯風險有限。本

集團目前無意就人民幣及美元所涉及之匯率波動風險進行對沖。然而，本集團一直注意經濟情況及其外匯風險，日後如有需要，會考慮採取適當之對沖措施。

本集團於二零零六年一月三十一日之銀行借貸須於五年內償還，其中約32%應於一年內償還、66%應於兩至五年內償還，而2%應於五年後償還。本集團定期貸款須於年內進行償還。本集團於有需要時定期與借款人商討重訂償還之時間表。本集團之若干資產已作為融資之抵押，其中包括於結算日賬面值約3,097,000,000港元之投資物業、賬面值約559,000,000港元之酒店式服務公寓、賬面值約536,000,000港元之發展中物業、賬面值約46,000,000港元之固定資產、賬面值約44,000,000港元之落成待售物業，以及銀行結餘約5,000,000港元。

基於本集團於結算日持有之現金、銀行貸款備用額及本集團經營活動之經常性現金流量，本集團相信有充裕流動資金應付現有物業發展及投資項目之資金需要。本集團將貫徹採取審慎之財政政策。在若干條件獲達成後，與凱德置地中國訂立之有條件認購協議將完成，在扣除開支後本集團將獲取約642,000,000港元。

或然負債

根據在中國之銀行向物業買家提供按揭融資之慣常做法，銀行一般會要求物業發展商提供回購擔保，以擔保借貸人妥善履行有關責任。本集團現正為向香港廣場的辦公樓及公寓單位、凱欣豪園第一期及東風廣場第一期至第三期之買家授予按揭貸款之銀行提供回購擔保。本集團之責任已隨著最終買家償還銀行授予之按揭貸款而逐漸減少。由於現時中國物業市場穩定，故管理層預期短期內不會有大額或然負債作實。

19

僱員及薪酬政策

作為約550名員工的僱主，本集團深明維持穩健的人力資源對持續成功之重要性。根據本集團現行的政策，僱員之薪金水平具有競爭力，並會因應員工表現而擢升人才及提高薪金。若干僱員更會按業內標準論功獲授酌情花紅。其他僱員福利包括購股權計劃、強制性公積金、免費住院保險計劃、醫療津貼和資助進修及培訓計劃等。截至二零零六年一月三十一日止六個月，總員工成本約為24,000,000港元。

前景

本集團主要專注於位處中國核心城市市中心之物業項目。現時，本集團在上海、廣州及中山擁有規模龐大之租賃物業組合(本集團應佔建築面積合共約200,000平方米)，亦擁有發展中物業及土地儲備(本集團應佔建築面積合共約1,000,000平方米)。本集團之物業項目全部均位於市區黃金地段，於集體運輸系統服務範圍內或可便利地連接至市內之交通網絡。

就投資物業而言，鑑於消費者的消費及對辦公樓的需求強勁，本集團將於未來數年盡力發揮上海及廣州租金之利好潛力。透過改善租戶組合，並進行裝修及翻新工程，本集團將致力改善來自上海香港廣場及廣州五月花商業廣場之租金收入。

就發展物業而言，本集團已加快其物業發展之時間表，並預期將於未來數年大幅增加落成物業數量。本集團亦積極物色在本集團擁有市場影響力之核心城市(即上海及珠江三角洲地區)補充其土地儲備。除該等城市外，本集團亦計劃擴展至北京。與合營夥伴合作發展亦是本集團將予採用之其中一項主要發展策略。

董事之權益

於二零零六年一月三十一日，下列本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(證券及期貨條例所指的相聯法團)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下好倉及淡倉之權益而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於該條所提及之登記冊中；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所：

董事姓名	個人權益	家族權益	於本公司股份之好倉		總數	百分比
			公司權益	身份		
林建岳	無	無	2,650,688,037	實益擁有人 (附註)	2,650,688,037	45.13%
劉樹仁	2,258,829	無	無	實益擁有人	2,258,829	0.04%

附註：此等於本公司之權益相當於麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）實益擁有1,819,206,362股及其全資附屬公司Silver Glory Securities Limited（「SGS」）實益擁有831,481,675股股份。鑑於林建岳先生持有麗新製衣124,644,319股股份之個人權益及善晴有限公司（持有麗新製衣484,991,750股股份）50%權益，合共相當於麗新製衣已發行股本約37.69%，故林建岳先生被視作擁有由麗新製衣及SGS持有本公司2,650,688,037股股份之權益。

除上述所披露者外，於二零零六年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或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之權益而須如上述知會本公司及聯交所或登記在登記冊中。

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董事及本集團之僱員。除非經註銷或修訂，否則計劃將自採納日期起十年內一直有效。

於截至二零零六年一月三十一日止六個月，概無根據計劃向任何合資格僱員或其他人士授出之購股權獲行使、被註銷或已失效。於二零零六年一月三十一日，本公司概無根據計劃尚未行使之購股權。

主要股東及其他人士之權益

21

於二零零六年一月三十一日，下列人士（其中若干人士為本公司董事或主要行政人員）擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之股份及相關股份好倉權益：

名稱	身份	於股份之好倉		
		權益性質	股份數目	百分比
麗新製衣國際有限公司 （「麗新製衣」）	實益擁有人	公司	2,650,688,037 (附註1)	45.13%
Silver Glory Securities Limited（「SGS」）	實益擁有人	公司	831,481,675	14.16%
林建岳	實益擁有人	公司	2,650,688,037 (附註2)	45.13%

附註：

1. 此等於本公司之權益相當於麗新製衣實益擁有1,819,206,362股以及麗新製衣全資附屬公司SGS實益擁有831,481,675股股份。SGS之權益乃麗新製衣所持之部分權益。

- 鑑於林建岳先生持有麗新製衣124,644,319股股份之個人權益及善晴有限公司(持有麗新製衣484,991,750股股份)50%權益，合共相當於麗新製衣已發行股本約37.69%，故林建岳先生被視作擁有由麗新製衣及SGS持有本公司2,650,688,037股股份之權益。
- 本公司於二零零六年三月十七日接獲Veer Palthe Voûte NV、Dresdner Bank Aktiengesellschaft及Allianz Aktiengesellschaft各自根據證券及期貨條例第XV部第324條發出之通知，披露彼等於本公司627,259,787股股份之權益，佔本公司於二零零六年一月三十一日之當時已發行股本約10.68%。上述權益已於二零零六年三月十七日記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊中。

除上述披露者外，於二零零六年一月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零六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。

根據上市規則第13.21章之披露事項

有關本集團若干附屬公司(「該等附屬公司」)之若干銀行融資之貸款協議，令本公司之主要股東麗新製衣及麗新製衣之所投資的公司麗新發展有限公司(「麗新發展」)須履行特定責任。根據於二零零一年六月十四日及二零零五年二月十五日訂立之貸款協議契據，本公司及該等附屬公司須促使(i)麗新製衣及麗新發展於該銀行融資期間內一直合共持有不少於本公司已發行總股本之35%、(ii)麗新製衣及／或麗新發展一直為本公司之單一最大股東，及(iii)麗新製衣一直持有本公司之管理權。該等融資尚未償還貸款於結算日之結餘約為850,000,000港元，最後一期須於二零零八年七月償還。

22

根據上市規則第13.22章之披露事項

於結算日，本集團之應收聯屬公司款項(合共超過本集團於二零零六年一月三十一日之資產總值8%，並分別及合共超過本公司於二零零六年一月三十一日之市值8%)載述如下：

聯屬公司名稱	本集團所持應佔權益	
	百分比	應收聯屬公司款項 千港元
漢基百樂發展有限公司	50%	226,326
百淘投資發展有限公司	25%	497,623
		<hr/>
		723,949

附註：應收聯屬公司之款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

應收聯屬公司款項總額相當於本集團於二零零六年一月三十一日之資產總值6,454,538,000港元之約11.2%，並相當於本公司於二零零六年一月三十一日之市值約38.5%。

聯屬公司於二零零六年一月三十一日之備考合併資產負債表如下：

	千港元
於合營企業權益	623,888
投資物業	386,000
發展中物業	178,675
固定資產	410
流動資產淨額	9,119
<hr/>	
資產總值減流動負債	1,198,092
應付股東款項	(1,789,223)
遞延稅項負債	(35,136)
<hr/>	
	(626,267)
<hr/>	
股本及儲備	
已發行股本	40,010
儲備	(673,609)
<hr/>	
	(633,599)
<hr/>	
少數股東權益	7,332
<hr/>	
	(626,267)
<hr/>	

企業管治

本公司董事概不知悉有任何資料可合理顯示本公司於截至二零零六年一月三十一日止六個月本公司中期報告所涵蓋之期間內任何時間並無或不曾遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則，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

本公司各非執行董事並無指定任期，而彼等須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及應選連任。

守則條文E.1.2

由於有其他責任必須由主席承擔，故主席並無出席本公司於二零零五年十二月二十三日舉行之股東週年大會。

董事之證券交易守則

本公司已採納董事之證券交易守則（「守則」），有關條款不比上市規則附錄10標準守則所載條款寬鬆。本公司已向所有董事作出指定諮詢，而所有董事已確定於截至二零零六年一月三十一日止六個月內遵守守則所載之標準規定。

中期報告之審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零六年一月三十一日止六個月之中期報告。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，包括王怡瑞先生、林秉軍先生及溫宜華先生。

承董事會命
主席
林建岳

24

香港，二零零六年四月七日