



麗新發展



麗新發展有限公司

中期報告

2011/2012

股份代號：488



封面圖片：

- ① 香港干諾道中3號
- ② 香港大坑道335-339號

公司資料

註冊成立地點

香港

董事會

執行董事

林建岳 (主席)

劉樹仁 (行政總裁)

譚建文

呂兆泉

張森

非執行董事

林建名

余寶珠

溫宜華

獨立非執行董事

林秉軍

梁樹賢

葉樹堃, GBS, JP

審核委員會

梁樹賢 (主席)

林秉軍

溫宜華

薪酬委員會

梁樹賢 (主席)

林秉軍

溫宜華

張森

公司秘書

郭兆文

授權代表

林建岳

劉樹仁

註冊辦事處

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) 2785 2775

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔

皇后大道東二十八號

金鐘匯中心二十六樓

獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

488

買賣單位

1,000股

網址

www.laisun.com

投資者關係

電子郵件：ir@laisun.com

主席報告書

中期業績概覽

截至二零一二年一月三十一日止六個月，麗新發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「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二零一一年七月三十一日之0.844港元減少至0.644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(「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。

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蘇。

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。

主席報告書 (續)

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。本集團已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先前建於其上之樓宇(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。

股東及員工

本人謹代表董事會對本集團股東、客戶及合作夥伴之充分信任及無比支持表示衷心感謝，並藉此機會向為本公司之長足成功而孜孜不倦、不懈努力之全體員工深表謝意。

主席

林建岳

香港，二零一二年三月二十九日

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		(174,216)	(353,473)
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)	12(c)	1,060	(47,185)
經營業務溢利	4	169,197	712,389
融資成本	5	(23,035)	(23,866)
應佔聯營公司之溢利及虧損	8	116,288	391,588
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	6	(25,403)	(115,677)
期內溢利		325,742	964,434
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
		325,742	964,434
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	7		(經調整)
基本		1.82港仙	6.14港仙
攤薄		不適用	不適用

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	325,742	964,434
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	—	(99,279)
期內其他全面收益	87,247	111,536
期內全面收益總額	412,989	1,075,970
歸屬：		
本公司普通股股權持有人	389,620	1,052,290
非控股權益	23,369	23,680
	412,989	1,075,970

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
非流動資產			
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	8	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		16,221,248	15,358,476
流動資產			
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	9(a)	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		1,554,491	1,324,828
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	9(b)	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		1,157,231	502,092
流動資產淨值		397,260	822,736
資產總值減流動負債		16,618,508	16,181,212
非流動負債			
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	12(c)	(517,510)	(518,570)
已收長期租賃按金		(56,988)	(55,930)
非流動負債總值		(3,394,760)	(3,934,237)
		13,223,748	12,246,975
權益			
本公司普通股股權持有人應佔權益			
已發行股本	10	200,629	141,620
股份溢價賬	10	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	10	630,400	504,136
其他儲備		59,950	7,565
特別資本儲備	10	—	126,264
匯兌波動儲備		139,988	112,379
保留盈利		2,359,812	2,057,428
		12,914,805	11,959,041
非控股權益		308,943	287,934
		13,223,748	12,246,975

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年一月三十一日止六個月

	本公司普通股股權持有人應佔											非控股權益	總計
	已發行股本	股份溢價賬	投資重估儲備	購股權儲備	資本贖回儲備	一般儲備	其他儲備	特別資本儲備	匯兌波動儲備	保留盈利/(累積虧損)	小計		
	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	千港元	千港元
於二零一一年七月三十一日及二零一一年八月一日(經審核)	141,620	6,974,701	833,856	1,092	1,200,000	504,136	7,565	126,264	112,379	2,057,428	11,959,041	287,934	12,246,975
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	302,384	302,384	23,358	325,742
期內其他全面收益/(開支)：													
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	61,435	—	—	—	—	—	—	—	61,435	—	61,435
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	27,609	—	27,609	11	27,620
應佔一間聯營公司投資重估儲備	—	—	(1,808)	—	—	—	—	—	—	—	(1,808)	—	(1,808)
期內全面收益總額	—	—	59,627	—	—	—	—	—	27,609	302,384	389,620	23,369	412,989
供股(附註10)	59,009	472,068	—	—	—	—	—	—	—	—	531,077	—	531,077
股份發行開支(附註10)	—	(17,437)	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,437)	—	(17,437)
應佔聯營公司儲備變動	—	—	—	119	—	—	52,385	—	—	—	52,504	—	52,504
儲備轉撥(附註10)	—	—	—	—	—	126,264	—	(126,264)	—	—	—	—	—
一間附屬公司之非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,900	1,900
償還予附屬公司之非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,260)	(4,260)
於二零一二年一月三十一日(未經審核)	200,629	7,429,332	893,483	1,211	1,200,000	630,400	59,950	—	139,988	2,359,812	12,914,805	308,943	13,223,748
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)	141,620	6,974,701	699,769	12,417	1,200,000	504,136	3,734	126,264	35,058	(292,009)	9,405,690	261,131	9,666,821
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	940,835	940,835	23,599	964,434
期內其他全面收益/(開支)：													
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	168,487	—	—	—	—	—	—	—	168,487	—	168,487
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	33,909	—	33,909	81	33,990
應佔一間聯營公司投資重估儲備	—	—	8,338	—	—	—	—	—	—	—	8,338	—	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	—	—	(98,692)	—	—	—	—	—	(587)	—	(99,279)	—	(99,279)
期內全面收益總額	—	—	78,133	—	—	—	—	—	33,322	940,835	1,052,290	23,680	1,075,970
應佔聯營公司儲備變動	—	—	—	(4,897)	—	—	1,228	—	(183)	6,308	2,456	—	2,456
於購股權失效時之儲備轉撥	—	—	—	(6,572)	—	—	—	—	—	6,572	—	—	—
已付一間附屬公司非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,288)	(15,288)
於二零一一年一月三十一日(未經審核)	141,620	6,974,701	777,902	948	1,200,000	504,136	4,962	126,264	68,197	661,706	10,460,436	269,523	10,729,959

簡明綜合現金流量表

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
經營活動之現金流量淨額	120,812	327,998
投資活動之現金流量淨額	(545,538)	(16,418)
融資活動所得／(所用)之現金流量淨額	619,278	(185,593)
現金及現金等值項目之增加淨額	194,552	125,987
期初之現金及現金等值項目	1,002,805	1,124,778
匯率變動之影響，淨額	(2,889)	233
期終之現金及現金等值項目	1,194,468	1,250,998
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	388,485	260,414
原到期日為收購之日起計少於三個月之無抵押定期存款	805,983	990,584
	1,194,468	1,250,998

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 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ³
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 ³
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 ⁴
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 ³
香港財務報告準則第9號	香港財務報告準則第9號之強制生效日期
及香港財務報告準則第7號(修訂本)	及過渡性披露 ⁵
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	合營安排 ³
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³

¹ 於二零一二年七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 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

2. 主要會計政策 (續)

已頒佈但仍未生效之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	62,858	290,019	202,266	178,680	186,900	196,758	22,906	22,012	(16,729)	(15,231)	458,201	672,238
分類業績	13,313	40,904	153,430	135,240	38,447	40,299	(639)	(63)	—	—	204,551	216,380
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											325,742	964,434

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

3. 分類資料 (續)

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	二零一一年 七月三十一日	二零一二年 一月三十一日	二零一一年 七月三十一日	二零一二年 一月三十一日	二零一一年 七月三十一日	二零一二年 一月三十一日	二零一一年 七月三十一日	二零一二年 一月三十一日	二零一一年 七月三十一日
	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(經審核) 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									2,132,087	1,968,669
資產總值									17,775,739	16,683,304

4. 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。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

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
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	4,466	4,651
	27,353	25,759
減：於待售發展中物業資本化之金額	(4,318)	(1,893)
	23,035	23,866

6. 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之現行稅率，按其現有法例、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	7,667	7,556
	15,311	15,925
遞延稅項	10,092	99,752
期內稅項支出	25,403	115,677

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

7. 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：重列為15,320,755,000股)計算。截至二零一二年及二零一一年一月三十一日止兩個六個月期間，用以計算每股基本盈利之已發行股份加權平均數已予調整或重列，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。

8. 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控股有限公司(「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。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

8. 聯營公司權益／應佔聯營公司之溢利及虧損 (續)

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。

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。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

8. 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」) (續)

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。

9. 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
	21,202	12,339
其他應收賬款及已付按金	116,943	112,488
	138,145	124,827

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

9. 應收賬款及已付按金／應付賬款、已收按金及應付費用 (續)

(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
	8,593	9,132
其他應付賬款、已收按金及應付費用	216,650	212,967
	225,243	222,099

10. 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	27,000,000	270,000	17,200,000	172,000
每股面值1.00港元之優先股	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
		1,470,000		1,372,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.01港元之普通股	20,062,893	200,629	14,162,042	141,620

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。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

10. 股本 (續)

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：

	普通股數目 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	20,062,893	200,629	7,429,332	7,629,961

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。

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。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

10. 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Bayshore10%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)。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

11. 資本承擔

本集團於報告期末未有在財務報表內作出撥備有關購買物業、廠房及設備之承擔如下：

	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
資本承擔 — 已訂約但未撥備	11,469	4,168

12. 或然負債

(a) 於報告期末未有在財務報表作出撥備之或然負債如下：

	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
就獲批予一間聯營公司及其動用之 融資額向銀行作出之擔保	338,976	277,979

(b) 於二零零七年七月十七日，大華置地有限公司(「大華」，本集團間接擁有50%權益之聯營公司)、本公司及大華之其他50%實益股東(統稱為「承諾人」)就出售大華於香港九龍大華酒店及大華中心擁有之100%權益(「交易事項」)與交易事項買方及Majestic Hotel Enterprises Holding Limited及Majestic Centre Holding Limited及其附屬公司(統稱「物業控股公司」)訂立稅務契約(「稅務契約」)。根據稅務契約，承諾人個別同意賠償物業控股公司任何由交易事項完成前發生之事項所引致之由香港有關稅務機構徵收之溢利稅款，最高款額為30,000,000港元。據此，稅務契約下本公司之最高負債為15,000,000港元。稅務契約由其簽立日期起7年期限內有效。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

12. 或然負債 (續)

- (c) 根據本公司與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。

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，即銅鑼灣廣場二期、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。

管理層討論及分析 (續)

物業發展及銷售 (續)

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，總建築面積約30,000平方呎。本集團已完成該地盤之契約修訂。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位於越南胡志明市之Caravelle酒店及位於香港之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8 1/2 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本集團經營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仍為著重提供管理服務，尤其是把握麗豐控股有限公司(「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之服務式公寓落成後管理該等公寓。

管理層討論及分析 (續)

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。

物業項目

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鋪及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先前建於其上之樓宇(即九龍天文臺道2、4、6、8、10及12號)之50%權益之收購。

管理層討論及分析 (續)

物業項目 (續)

天文臺道2-12號 (續)

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。

管理層討論及分析 (續)

流動資金及財務資源 (續)

於二零一二年一月三十一日，若干賬面總值約7,810,000,000港元之投資物業、若干賬面總值約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。

僱員及薪酬政策

於二零一二年一月三十一日，本集團合共僱用約1,200名僱員。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。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於簡明綜合中期財務報表附註12。

根據上市規則第十三章(「第十三章」)披露資料

提供予聯屬公司之財務資助及擔保(第十三章第13.22條)

於二零一二年一月三十一日，本公司就授予聯屬公司融資而提供之財務資助及擔保之總額超過資產比率(定義見上市規則)8%。

為遵守第十三章第13.22條之規定，聯屬公司於二零一二年一月三十一日之備考合併財務狀況表披露如下：

	千港元
物業、廠房及設備	283,171
電影版權	49,770
電影產品	78,968
音樂版權	44,746
共同控制實體權益	83,289
聯營公司權益	4,655,620
可供出售投資	197,249
持至到期債務投資	6,672
按金、預付款項及其他應收款項	86,214
遞延稅項資產	3,835
在建中投資物業	3,124,213
發展中物業	264,399
應收股東款項	31,812
流動資產淨值	2,257,913
資產總值減流動負債	11,167,871
長期貸款	(167,634)
可換股票據	(163,770)
遞延稅項	(534)
遞延收入	(48,649)
應付股東款項	(2,208,950)
	(2,589,537)
	8,578,334
股本及儲備	
已發行股本	644,040
股份溢價賬	4,230,797
繳入盈餘	891,289
投資重估儲備	(4,766)
購股權儲備	2,459
其他儲備	159,125
匯兌波動儲備	298,014
保留盈利	2,128,935
	8,349,893
非控股權益	228,441
	8,578,334

企業管治及其他資料

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，一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（分別為「**聯交所**」及「**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。

董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載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二零一二年一月三十一日止六個月內已遵守證券守則所規定之標準。

企業管治及其他資料 (續)

董事權益

於二零一二年一月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或任何相聯法團(按香港法例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或被視為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條規定登記於本公司備存之登記冊(「登記冊」)中；或(c)根據證券守則以其他方式知會本公司及聯交所或(d)為董事所知悉：

(1) 本公司

每股面值0.01港元之普通股(「股份」)之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔
							全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	14,307,745	無	9,623,231,353 (附註1)	無	9,637,539,098	48.04%
劉樹仁	實益擁有人	8,783,333	無	無	無	8,783,333	0.044%
余寶珠(附註2)	實益擁有人	897,316	無	無	無	897,316	0.004%

附註：

- (1) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited及欣楚有限公司)實益擁有合共9,623,231,353股股份，佔本公司已發行股本約47.97%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約38.06%權益，故被視為於該等相同之9,623,231,353股股份中擁有權益。
- (2) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括197,859,550股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.99%。

企業管治及其他資料 (續)

董事權益 (續)

(2) 相聯法團

(i) 豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」) — 本公司之聯繫人

於每股面值0.50港元之普通股之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔
							全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	471,604,186 (附註)	無	474,398,629	38.16%

附註：

麗新製衣於9,623,231,353股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約47.97%，而本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited則於471,604,186股豐德麗股份中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約37.93%。因此，林建岳博士由於其個人及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約38.06%及48.04%權益，故被視為於該等相同之471,604,186股已發行豐德麗股份 (佔豐德麗已發行股本約37.93%) 中擁有權益。

企業管治及其他資料 (續)

董事權益 (續)

(2) 相聯法團 (續)

(ii) 麗豐控股有限公司 (「麗豐」) — 豐德麗之聯繫人

(a) 於每股面值0.10港元之普通股之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	受控制公司 擁有人	無	無	3,265,688,037 (附註)	無	3,265,688,037	40.58%
劉樹仁	實益擁有人	6,458,829	無	無	無	6,458,829	0.08%

(b) 於二零一四年到期之9.125%優先票據 (「優先票據」) 之權益

董事姓名	身份	權益性質	本金額
林建岳	受控制公司擁有人	公司	1,025,000美元 (附註)
劉樹仁	實益擁有人	個人	300,000美元
張森	實益擁有人	個人	200,000美元

附註：

豐德麗擁有3,265,688,037股麗豐股份之權益 (佔麗豐已發行股本約40.58%權益) 及麗豐發行之本金額1,025,000美元之優先票據之權益。因此，林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之股權中擁有合共約38.16%權益，故被視為於該等相同之3,265,688,037股已發行麗豐股份及於麗豐發行之本金額1,025,000美元之優先票據中擁有權益。

企業管治及其他資料 (續)

董事權益 (續)

(2) 相聯法團 (續)

(iii) 寰亞傳媒集團有限公司 (「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持有 每股0.01港元 之普通股數目	相關股份 (可換股票據) 數目	根據證券及 期貨條例 第317條之 視作權益 (附註2)	權益總額	權益總額佔 全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	受控制公司擁有人	6,712,925,500	14,132,500,000	11,382,823,103	32,228,248,603	245.26%

附註：

- (1) 豐德麗之全資附屬公司Perfect Sky Holdings Limited (「Perfect Sky」) 於寰亞傳媒6,712,925,500股股份及14,132,500,000股相關股份中擁有權益。林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之股權中擁有合共約38.16%權益，故被視為於寰亞傳媒相同之20,845,425,500股股份及相關股份中擁有權益。
- (2) 由於豐德麗被視作於一份認購協議(該協議由Perfect Sky與各訂約方就認購寰亞傳媒之若干股份及可換股票據而於二零一一年三月二十三日訂立)之各訂約方(寰亞傳媒除外)及其各自之最終實益擁有人所持有之寰亞傳媒股份及相關股份中擁有權益，故根據證券及期貨條例第317條，林建岳博士被視為於寰亞傳媒之11,382,823,103股股份及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一二年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益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，根據證券守則規定知會或以其他方式為董事所知悉。

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益

於二零一二年一月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，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及相關股份之好倉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）之詳情如下：

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
主要股東				
麗新製衣國際 有限公司 （「麗新製衣」）	實益擁有人	公司	9,623,231,353	47.97%
林建岳	實益擁有人 ／受控制公司 擁有人	個人及公司	9,637,539,098	48.04% （附註）

附註：

麗新製衣及其兩間全資附屬公司（即Zimba International Limited及欣楚有限公司）實益擁有9,623,231,353股股份，佔本公司已發行股本約47.97%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約38.06%權益，故被視為於該等相同之9,623,231,353股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一二年一月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊登記有任何其他法團或人士在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

企業管治及其他資料 (續)

購股權計劃

本公司於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃(「該計劃」)，而該計劃已於二零零六年十二月二十九日(「生效日期」)生效。該計劃旨在向任何合資格僱員及本公司或其任何附屬公司之董事、本集團任何成員公司之任何代理人或顧問或本集團任何成員公司之股東之任何僱員或本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人就彼等對本集團作出之貢獻或可能作出之貢獻給予鼓勵或獎勵，及／或使本集團可招攬及挽留優秀僱員，以及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。除非另行修訂或終止者外，該計劃將由生效日期起計十年內有效。

截至二零一二年一月三十一日止六個月，概無購股權根據該計劃之條款授出、行使、註銷及失效。

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。

董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司於二零一零至二零一一年報作出披露以來董事之資料變動如下：

- (1) 張永森先生(「張先生」)緊隨二零一一年十二月二十一日本公司股東週年大會結束後退任執行董事一職。
- (2) 張先生自二零一二年一月一日起獲委任為本公司及豐德麗之顧問。
- (3) 葉澍堃先生(「葉先生」)於二零一一年十月一日獲委任為六福集團(國際)有限公司(「六福」)之獨立非執行董事。
- (4) 葉先生於二零一一年十一月一日辭任中國人民財產保險股份有限公司(「中國人保財險」)之獨立非執行董事一職。

豐德麗、六福及中國人保財險乃於聯交所主板上市之公司。

- (5) 由於年度調整，執行董事劉樹仁先生、譚建文先生及張森先生之月薪分別由286,000港元、239,000港元及123,000港元增加至314,600港元、246,376港元及126,690港元，皆由二零一二年一月一日起生效。

企業管治及其他資料 (續)

中期報告之審閱

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中期報告（載有未經審核簡明綜合中期財務報表）。