

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，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之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)

截至二零一一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
本期間溢利	421,807	388,468
扣除稅項後之其他全面收益		
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	-
	<hr/>	<hr/>
扣除稅項後之本期間其他全面收益	303,983	34,740
	<hr/>	<hr/>
本期間全面收益總額	<u>725,790</u>	<u>423,208</u>
歸屬：		
本公司擁有人	678,851	389,725
非控制性權益	46,939	33,483
	<hr/>	<hr/>
	<u>725,790</u>	<u>423,208</u>

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
非流動資產			
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
非流動資產總值		<u>11,195,395</u>	<u>10,108,493</u>
流動資產			
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	8	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
流動資產總值		<u>3,080,714</u>	<u>2,802,752</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	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
流動負債總值		<u>1,604,395</u>	<u>1,391,116</u>
流動資產淨值		<u>1,476,319</u>	<u>1,411,636</u>
資產總值減流動負債		<u>12,671,714</u>	<u>11,520,129</u>

簡明綜合財務狀況表（續）
於二零一一年一月三十一日

	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
資產總值減流動負債	12,671,714	11,520,129
非流動負債		
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
非流動負債總值	<u>3,981,628</u>	<u>3,515,593</u>
	<u>8,690,086</u>	<u>8,004,536</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
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
	<u>8,163,738</u>	<u>7,525,127</u>
非控制性權益	<u>526,348</u>	<u>479,409</u>
	<u>8,690,086</u>	<u>8,004,536</u>

簡明綜合財務報表附註

於二零一一年一月三十一日

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。編製本中期財務報表所採用之重大會計準則及呈列基準，均與本集團截至二零一零年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所採用者相同。

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. 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）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¹

香港會計準則第24號（經修訂）¹

香港會計準則第12號（修訂本）²

香港財務報告準則第9號³

關連人士披露

遞延稅項：收回相關資產

金融工具

¹ 於二零一一年一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

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. 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
分部收益/業績：						
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
總計	<u>201,618</u>	<u>799,751</u>	<u>225,241</u>	<u>110,106</u>	<u>426,859</u>	<u>909,857</u>
分部業績	<u>12,133</u>	<u>513,217</u>	<u>646,782</u>	<u>309,146</u>	<u>658,915</u>	822,363
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					<u>421,807</u>	<u>388,468</u>
其他分部資料：						
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）*	<u>(20,755)</u>	<u>(35,375)</u>	<u>19,047</u>	<u>-</u>	<u>(1,708)</u>	<u>(35,375)</u>

* 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
	分部資產：					
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					<u>1,861,787</u>	<u>1,786,783</u>
資產總值					<u>14,276,109</u>	<u>12,911,245</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
	<u>151,588</u>	<u>290,373</u>

[#] 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	-
	<u>89,454</u>	<u>91,336</u>
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)
	<u>(54,874)</u>	<u>(47,149)</u>
融資成本總值	<u>34,580</u>	<u>44,187</u>

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	<u>150,033</u>	<u>81,075</u>
本期間稅項開支總值	<u>195,710</u>	<u>382,351</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 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。

8. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

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
	<u>62,127</u>	<u>47,766</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>71,328</u>	<u>43,420</u>
總計	<u>133,455</u>	<u>91,186</u>

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	-
	<u>28,807</u>	<u>28,855</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>571,442</u>	<u>467,331</u>
總計	<u>600,249</u>	<u>496,186</u>

中期股息

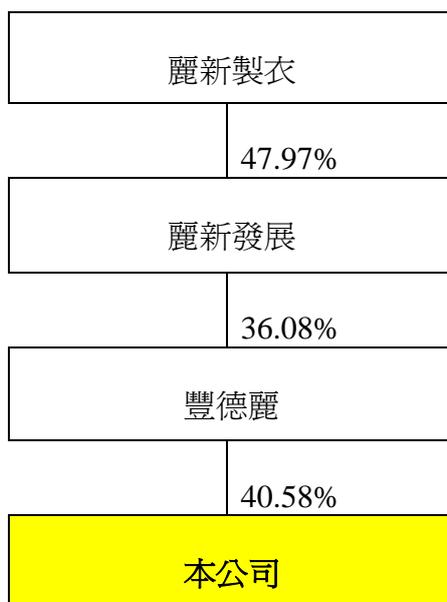
董事會議決不派發截至二零一一年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一零年一月三十一日止六個月：無）。

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權益（本公司已發行股本約 40.58%）予豐德麗，而豐德麗轉讓其於麗新發展有限公司（「麗新發展」）之全部權益（麗新發展已發行股本約 36.72%）予麗新製衣。

緊隨集團重組完成後，涉及本公司之擁有權架構載列如下：



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，租金收入大幅增加 132.5% 至 182,005,000 港元（二零一零年：78,291,000 港元），這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。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。

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		變動 %
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	
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	-	n/a
其他	59,000	494,000	-88.1
總計	<u>182,005,000</u>	<u>78,291,000</u>	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。因本集團現正考慮對上海閘北廣場第一期進行翻新計劃，部份前租戶選擇遷出該物業，故該物業之租金收入錄得負增長。

另一方面，於本期間廣州五月花商業廣場之租金收入錄得穩健增長。此外，於本期間廣州富邦廣場商場部份已開始為本集團帶來租金收入。

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乃入賬為營業額，而上海五月花生活廣場已簽約之銷售將於落成後入賬為營業額。

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，致使國內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、對發展商方面實施更多國內銀行融資限制、對本地及外地居民新置物業設限制、在上海及重慶實施新住宅物業房產稅，以及大量建造政策性住房。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。

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中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現已於二零一零年十月隆重開幕。於其重開後，上海香港廣場之商場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，商場部份可出租面積約 97% 已出租。本集團已成功引入 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，此舉將使本集團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。

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，辦公樓約有 95% 已出租。

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，本集團於此項目僅剩餘 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。

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」，供應 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是一幢位於上海閘北區天目西路之辦公樓連零售商場，鄰近上海火車站。上海閘北廣場第一期之總建築面積（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。該物業已全部出租予多名租戶，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，五月花商業廣場之租金收入達 35,447,000 港元，較去年同期增長約 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。

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，本集團於此項目僅剩餘 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。

該擬發展項目之建築面積約為 103,000 平方米，並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。該項目計劃發展為住宅大廈、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。

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。該項目計劃發展為辦公樓／酒店式服務公寓、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。

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。該項目計劃發展為住宅大廈、停車場及配套設施。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 44,000 平方米之高層住宅大樓、總建築面積約 16,000 平方米之商業區，以及總可售建築面積約 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%（於二零一零一年七月三十一日：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。

本集團之若干資產已抵押以取得融資，包括賬面值約為 6,009,000,000 港元之投資物業、賬面值約為 1,131,000,000 之發展中物業、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。

前景

中國房地產市場仍持續面對政策風險。中央及地方政府為深化及促進經濟緊縮之正面果效並有效調控通脹可能微調現行緊縮措施甚或推出新政策。因此，有關緊縮措施所造成之不利影響將令中國房地產市場出現短期波動。

就中長期而言，本集團相信國內之消費力及住房需求仍保持強勁。綜觀而言，本集團相信政府之房地產政策理念貫徹一致，為要穩定房地價及壓抑投機需求以達致房地產市場穩定發展。

本集團之淨資產負債水平低於行業標準。本集團將有能力推行其業務計劃，並回應政府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，以加快未來財政年度之營業額及溢利增長。目前本集團正守候市場氣氛改善，以進一步推出物業預售。另外，受本集團成功活化上海香港廣場物業所激勵，本集團將透過提高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增加新租賃物業，以繼續增加經常收入基礎。本集團預期其租金收入將於未來數年大幅增加。根據上述宏觀經濟狀況，本集團將密切監察市場及審慎評估新投資機會。

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^{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香港聯合交易所有限公司證券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，將任職至隨後股東周年大會舉行為止，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周年大會。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。

中期業績之審閱

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
林建岳
主席

香港，二零一一年三月二十九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建岳先生、林建名博士、林建康先生、林孝賢先生、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；非執行董事為廖茸桐先生及羅臻毓先生（亦為廖茸桐先生之替代董事）；而獨立非執行董事為林秉軍、古滿麟及羅健豪諸位先生。