

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。



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

截至二零一一年一月三十一日止六個月 中期業績公佈

業績

麗新製衣國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣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，連同上一相應期間比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一一年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日 止六個月	
	附註	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	27,346	10,008
銷售成本		(5,882)	(4,455)
毛利		21,464	5,553
其他收入及收益	4	353	4,291
銷售及市場推廣開支		(649)	-
行政開支		(20,443)	(11,094)
其他經營收入淨額		1,138	-
投資物業公平值增值		129,704	245,590
經營業務溢利	5	131,567	244,340
融資成本	6	(9,176)	(7,041)
股份交換交易收益	7	2,276,314	-
應佔聯營公司溢利及虧損		164,677	183,208
除稅前溢利		2,563,382	420,507
稅項	8	(23,062)	(40,522)
本公司普通股股權持有人應佔期間溢利		2,540,320	379,985
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	9		
基本		1.57 港元	0.23 港元
攤薄		不適用	不適用

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
本公司普通股股權持有人應佔期間溢利	<u>2,540,320</u>	<u>379,985</u>
其他全面收益／(開支)		
可供出售之股本投資之公平值變動	62,121	(17,412)
應佔一間聯營公司投資重估儲備	54,634	-
應佔聯營公司匯兌波動儲備	55,392	14,411
應佔一間聯營公司資產重估儲備	3,786	-
於出售一間聯營公司時撥回應佔匯兌波動儲備	(542,299)	-
可供出售之股本投資視作已出售及重新購入而撥 回有關之投資重估儲備及匯兌波動儲備到收益表	<u>(110,547)</u>	<u>-</u>
期間其他全面開支	<u>(476,913)</u>	<u>(3,001)</u>
本公司普通股股權持有人應佔期間全面收益總額	<u><u>2,063,407</u></u>	<u><u>376,984</u></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		211	316
投資物業		1,177,400	1,046,600
聯營公司之權益	7	5,376,813	3,347,221
可供出售之股本投資		-	243,709
非流動資產總值		<u>6,554,424</u>	<u>4,637,846</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及其他應收賬款	10	85,522	6,262
可收回稅項		139	682
按公平值計入損益之股本投資		9,135	-
現金及現金等值項目		386,780	317,449
流動資產總值		<u>481,576</u>	<u>324,393</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	47,306	66,537
付息銀行貸款		32,000	16,000
流動負債總值		<u>79,306</u>	<u>82,537</u>
流動資產淨值		<u>402,270</u>	<u>241,856</u>
資產總值減流動負債		<u>6,956,694</u>	<u>4,879,702</u>
非流動負債			
付息銀行貸款及其他貸款		(360,745)	(376,745)
應付票據		(195,000)	(195,000)
應付利息		(83,903)	(78,188)
遞延稅項負債		(109,103)	(86,041)
已收長期租賃按金		(13,613)	(12,910)
非流動負債總值		<u>(762,364)</u>	<u>(748,884)</u>
		<u>6,194,330</u>	<u>4,130,818</u>
權益			
本公司普通股股權持有人應佔權益			
已發行股本		16,174	16,174
股份溢價賬		1,908,840	1,908,840
資產重估儲備		55,494	62,624
購股權儲備		105	682
投資重估儲備		54,634	41,458
資本儲備		-	146,670
匯兌波動儲備		15,969	509,844
保留盈利		4,143,114	1,444,526
		<u>6,194,330</u>	<u>4,130,818</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(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「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。編製此等中期財務報表所使用之重大會計政策及呈列基準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使用者相同。

簡明綜合中期財務報表未經本公司核數師審核，惟已由本公司核數師根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第 2410 號獨立核數師對中期財務資料之審閱進行審閱。本公司核數師發出致董事會之中期財務資料之審閱報告已載入將發送予股東之中期報告內。此外，簡明綜合中期財務報表已由本公司之審核委員會審閱。

2. 新增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增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)

關連人士披露¹

香港會計準則第 12 號(修訂本)

遞延稅項：收回相關資產²

香港財務報告準則第 7 號修訂本

香港財務報告準則第 7 號之修訂本財務工具：

披露－財務工具之轉讓³

香港財務報告準則第 9 號

財務工具⁴

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 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 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(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」主要處理根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業之遞延稅項計量。根據有關修訂，就計量以公平值模式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 號之修訂本可能會對就以公平值模式計量之投資物業確認之遞延稅項有重大影響。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增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增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有重大影響作出陳述。

3. 分類資料

下表呈列本集團之可報告分類之收益及溢利：

	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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	(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
分類收益：						
銷售予外界客戶	-	-	27,346	10,008	27,346	10,008
分類業績	-	-	20,815	5,553	20,815	5,553
利息收入及未分配						
其他收入及收益					353	4,291
投資物業公平值增值	-	-	129,704	245,590	129,704	245,590
未分配開支淨額					(19,305)	(11,094)
經營業務溢利					131,567	244,340
融資成本					(9,176)	(7,041)
股份交換交易收益					2,276,314	-
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	1,104	-	1,104	-
應佔聯營公司溢利及虧損 — 未分配					163,573	183,208
除稅前溢利					2,563,382	420,507
稅項					(23,062)	(40,522)
期間溢利					2,540,320	379,985

3. 分類資料 (續)

下表呈列本集團之可報告分類之資產總值：

	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)	二零一零年 七月三十一日 (經審核)	二零一一年 一月三十一日 (未經審核)	二零一零年 七月三十一日 (經審核)	二零一一年 一月三十一日 (未經審核)	二零一零年 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
分類資產	-	-	1,179,430	1,047,439	1,179,430	1,047,439
聯營公司之權益	-	-	18,224	17,068	18,224	17,068
聯營公司之權益 — 未分配					5,358,589	3,330,153
未分配資產					479,757	567,579
資產總值					7,036,000	4,962,239

4. 其他收入及收益

	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
銀行存款之利息收入	97	4
其他利息收入	171	4,287
其他	85	-
	353	4,291

5. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除/(計入):

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
折舊	133	263
按公平值計入損益之股本投資公平值 增值*	(1,139)	-

* 此項目已計入簡明綜合收益表賬面之「其他經營收入淨額」內。

6. 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
以下項目之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	3,175	1,442
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據	5,715	5,715
利息開支總額	8,890	7,157
銀行融資費用	286	481
	9,176	7,638
減：發展中物業資本化數額	-	(597)
	9,176	7,041

7. 聯營公司之權益／股份交換交易收益

於二零一零年七月二十六日，本公司與豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）訂立有條件股份交換協議，據此：

- (a) 本公司同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗同意接納轉讓本公司於麗豐控股有限公司（「麗豐」）股本中3,265,688,037股股份之直接及間接權益（「麗豐交易」），相當於麗豐之現有已發行股本約40.58%及本公司於麗豐之全部股權，代價將以(i)向本公司轉讓豐德麗於麗新發展有限公司（「麗新發展」）之全部股權支付；及(ii)豐德麗向本公司支付現金代價約178,400,000港元(其中100,000,000港元將於股份交換交易(定義見下文)完成時支付，而約78,400,000港元將不計利息於完成日期後六個月支付)；及
- (b) 豐德麗同意促使轉讓，而本公司同意接納轉讓豐德麗於麗新發展股本中5,200,000,000股股份之間接權益（「麗新發展交易」，連同麗豐交易統稱為「股份交換交易」），相當於麗新發展之現有已發行股本約36.72%及豐德麗於麗新發展之全部股權，代價將以轉讓本公司於麗豐之全部股權予豐德麗減本公司應收豐德麗現金代價約178,400,000港元支付。

就麗豐交易及麗新發展交易而言，豐德麗被視為本公司董事之聯繫人士，因而根據上市規則成為本公司之關連人士。根據上市規則，麗豐交易構成本公司之非常重大出售事項及關連交易，而麗新發展交易則構成本公司之非常重大收購事項及關連交易。有關股份交換交易之進一步詳情載於本公司與豐德麗日期為二零一零年七月二十六日之聯合公佈及本公司與豐德麗日期為二零一零年八月三十日之通函內。批准股份交換協議之決議案已於二零一零年九月二十日於本公司之股東特別大會及豐德麗之股東特別大會上正式通過。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」）。

於完成後，麗豐不再為本集團之聯營公司。於二零一零年九月三十日及於完成前，本集團持有麗新發展 11.25% 之股權，並入賬列作可供出售之股本投資。於完成後，麗新發展成為本集團擁有 47.97% 權益之聯營公司。股份交換交易之收益已於本集團截至二零一一年一月三十一日止六個月之綜合收益表確認。

	附註	千港元
麗豐交易		
出售麗豐40.58%權益之收益	(i)	1,271,659
麗新發展交易		
麗新發展 11.25% 權益視作已出售及 重新購入而撥回有關之儲備	(ii)	110,547
收購麗新發展 47.97% 權益之折讓	(iii)	894,108
股份交換交易收益		2,276,314

7. 聯營公司之權益／股份交換交易收益（續）

附註：

- (i) 經計及本集團就出售麗豐 40.58% 權益應收代價約 4,114,000,000 港元（為麗豐於二零一零年九月三十日可識別資產淨值之公平值 40.58%）及本集團於二零一零年九月三十日應佔麗豐資產淨值約 3,384,000,000 港元，本集團於綜合收益表確認出售收益（包括撥回直至出售日期本集團應佔麗豐匯兌波動儲備約 542,000,000 港元）約 1,272,000,000 港元。
- (ii) 於二零一零年九月三十日，本集團持有麗新發展 11.25% 權益之賬面值約為 306,000,000 港元（根據麗新發展股份於二零一零年九月三十日之收市價計算），而確認於投資重估儲備之公平值增值及本集團所保留之匯兌波動儲備分別約為 104,000,000 港元及 7,000,000 港元。

根據現時之香港財務報告準則，該麗新發展 11.25% 權益視作已出售及根據麗新發展股份之市價按其於完成日期之賬面值重新購入。因此，該麗新發展 11.25% 權益之賬面值成為分階段收購麗新發展（作為聯營公司）47.97% 權益之部份成本。上述儲備 111,000,000 港元已循環再用及撥至本集團之綜合收益表作為收益。

- (iii) 經計及本集團就收購而給予之代價公平值約 3,936,000,000 港元（為麗豐於二零一零年九月三十日可識別資產淨值之公平值 40.58% 減現金代價約 178,400,000 港元）及如上文所述，本集團於二零一零年九月三十日應佔麗新發展 11.25% 權益之賬面值約 306,000,000 港元，麗新發展股份（作為聯營公司）之分階段總收購成本約為 4,242,000,000 港元。本集團應佔麗新發展於二零一零年九月三十日可識別資產淨值之公平值 47.97% 約 5,136,000,000 港元超逾總收購成本約 4,242,000,000 港元之款額，視為收購折讓約 894,000,000 港元，並於本集團之綜合收益表確認為收益。

8. 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%（截至二零一零年一月三十一日止六個月：16.5%）之稅率計算而作出撥備。

	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
即期稅項	-	-
遞延稅項	23,062	40,522
本期間稅項支出	<u>23,062</u>	<u>40,522</u>

9. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股股權持有人應佔期間溢利 2,540,320,000 港元（截至二零一零年一月三十一日止六個月：379,985,000 港元）及於期內已發行普通股加權平均數 1,617,423,423 股（截至二零一零年一月三十一日止六個月：1,617,423,423）股計算。

由於截至二零一一年及二零一零年一月三十一日止六個月並無出現可攤薄事件，故並無披露該兩個期間之每股攤薄盈利。

10. 應收賬款、已付按金及其他應收賬款

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。主要收入產生自租金收入。租賃物業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。

根據付款到期日，於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

	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
應收賬款：		
未到期或逾期少於 90 日	1,563	636
逾期 91 日至 180 日	289	83
逾期 181 日至 365 日	46	22
	<u>1,898</u>	<u>741</u>
已付按金及其他應收賬款（附註）	<u>83,624</u>	<u>5,521</u>
	<u>85,522</u>	<u>6,262</u>

附註：計入已付按金及其他應收賬款為將就本公司與豐德麗進行之股份交換交易而向豐德麗收取之現金代價 78,353,000 港元（附註 7）。

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

根據付款到期日，於報告期末之應付賬款之賬齡分析如下：

	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
未到期或逾期少於 90 日之應付賬款	22,465	32,579
已收按金及應計費用	<u>24,841</u>	<u>33,958</u>
	<u>47,306</u>	<u>66,537</u>

中期股息

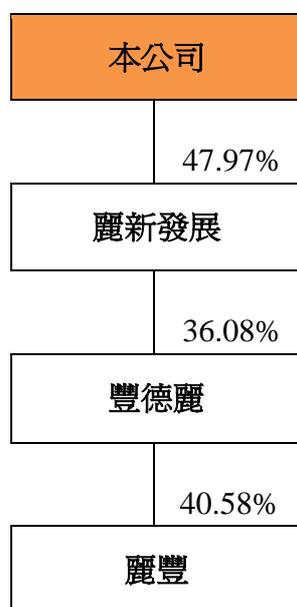
本公司董事會議決不宣派截至二零一一年七月三十一日止財政年度之中期股息。上年度同期並無宣派中期股息。

管理層討論及分析

集團重組

於二零一零年九月三十日，本公司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，本公司轉讓其於麗豐控股有限公司（「麗豐」）之全部權益（佔麗豐之已發行股本約 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（佔麗新發展之已發行股本約 36.72%）予本公司。為將所交換之麗豐股份及麗新發展股份之協定價值之差額入賬，豐德麗進一步同意額外支付本公司現金約 178,400,000 港元，其中 100,000,000 港元於集團重組完成時支付，而餘下約 78,400,000 港元將不計利息於集團重組完成後六個月支付。

緊隨集團重組完成後，涉及本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐之集團架構已成為：



因應集團重組，麗新發展與豐德麗自二零零四年以來一直存在之互控架構經已解除。此外，麗新發展成為本公司之聯營公司，而本公司於麗豐之權益則透過豐德麗間接持有。

集團重組涉及簡化本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐之集團擁有權架構，並消除麗新發展與豐德麗互控會計處理之循環作用。更重要的是，本公司之董事相信，簡化股權架構後，股東及市場對各公司之核心業務將更加清晰。

中期業績概覽

於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 27,346,000 港元（二零一零年：10,008,000 港元）及毛利 21,464,000 港元（二零一零年：5,553,000 港元），較上年度同期分別增加約 173.2% 及 286.5%。本集團之營業額及毛利主要來自持作投資之工業物業以及於二零零九年年底開展之鱷魚恤中心零售部份之租金及相關收入。營業額及毛利大幅增加乃主要由於鱷魚恤中心零售部份所產生之租金收入所致。

於回顧期間，本集團錄得投資物業公平值增值 129,704,000 港元（二零一零年：245,590,000 港元）入賬。本集團截至二零一一年一月三十一日止六個月錄得經營業務溢利 131,567,000 港元（二零一零年：244,340,000 港元）。

於截至二零一一年一月三十一日止六個月，本集團錄得應佔聯營公司之溢利為 164,677,000 港元（二零一零年：183,208,000 港元）。於集團重組前，本集團持有麗豐 40.58% 股份權益及麗新發展 11.25% 股份權益。於集團重組後，本集團持有麗新發展 47.97% 股份權益，而本集團於麗豐之股份權益則透過豐德麗持有，其中麗新發展持有 36.08% 之股份權益。由於集團重組，麗豐不再為本公司之聯營公司，而麗新發展則據此成為本公司之聯營公司。因此，於回顧期間應佔聯營公司之溢利主要乃應佔(i)二零一零年八月一日至二零一零年九月三十日（為集團重組完成日期）止期間麗豐之溢利及(ii)二零一零年十月一日至二零一一年一月三十一日止期間麗新發展之溢利。麗豐貢獻本集團自二零一零年八月一日至二零一零年九月三十日應佔聯營公司溢利約 11,300,000 港元，而麗新發展則貢獻本集團自二零一零年十月一日至二零一一年一月三十一日應佔聯營公司溢利約 152,300,000 港元。

期內，融資成本為 9,176,000 港元（二零一零年：7,041,000 港元）。此外，由於完成集團重組，本集團將一次性收益 2,276,314,000 港元入賬。由於上述理由，本集團錄得回顧期間本公司普通股股權持有人應佔綜合溢利 2,540,320,000 港元（二零一零年：379,985,000 港元）。

於二零一一年一月三十一日之股東權益為 6,194,330,000 港元，較二零一零年七月三十一日之 4,130,818,000 港元增加 50%。於二零一一年一月三十一日之每股資產淨值為 3.83 港元，而於二零一零年七月三十一日則為 2.55 港元。

業務回顧

九龍觀塘開源道 79 號鱷魚恤中心之零售部份

與鱷魚恤有限公司合作之辦公室及商業發展項目已於二零零九年九月完成。完成後，本集團已保留該發展項目總建築面積約 100,000 平方呎之零售部份。本集團已租出大部份零售部份，租戶主要為餐廳經營者及著名零售品牌。大部份租戶已於二零零九年年底開業。於二零一一年一月三十一日，零售部份已租出 93%。

麗豐

於集團重組前，本集團持有麗豐 40.58% 股份權益。於集團重組後，本集團於麗豐之股份權益則透過豐德麗持有，其中麗新發展持有 36.08% 之股份權益。因此，麗豐不再為本公司之聯營公司。自二零一零年八月一日至二零一零年九月三十日（為集團重組完成日期）止期間，麗豐貢獻本集團應佔聯營公司溢利約 11,300,000 港元。

麗新發展

於集團重組前，本集團持有麗新發展 11.25% 股份權益。於集團重組後，本集團持有麗新發展之股份權益增加至 47.97%。由於集團重組，麗新發展成為本公司之聯營公司。自二零一零年十月一日（為緊接集團重組完成日期後之日期）至二零一一年一月三十一日止期間，麗新發展貢獻本集團應佔聯營公司溢利約 152,300,000 港元。期內，麗新發展之業績主要來自(i)投資物業組合之穩定租金收入；(ii)確認出售翠峰 28 之住宅單位收入及溢利；及(iii)投資物業公平值增值。

前景

集團重組標誌本集團發展之一個新階段。透過垂直股權架構，本集團（除持有投資物業外）現時成為一間投資控股旗艦公司，直接或間接擁有麗新發展、豐德麗及麗豐之主要權益。新架構使本集團可策略性地投資於麗新發展及麗豐之物業組合以及豐德麗之媒體及娛樂業務。

鱷魚恤中心零售部份

本集團按計劃於本財政年度將鱷魚恤中心零售部份全部租出。受惠於香港之良好零售環境，是項物業將可令本集團之租金收入再創新高。

麗新發展

物業發展

自二零一零年初以來，香港經濟持續增長、低息率、流動資金充裕及市場供應短缺，均利好香港之住宅物業。香港特區政府及香港金融管理局於二零一零年十一月就通脹及樓市泡沫之風險持續上升而作出預防措施，推出一連串之緊縮措施，包括特別印花稅及降低按揭貸款之貸款成數，以抑制物業投機。於二零一零年十一月至二零一一年年初，市場出現短期整固，成交量急挫。自二零一一年年初開始，市場逐漸穩定，住宅物業之成交量回升，樓價亦輕微上升。有關復蘇鞏固了市場之信心及重燃一手住宅市場之銷情。低息環境及市區供應緊絀預期可維持香港住宅市場穩定發展。

麗新發展目前於香港持有多個發展中住宅項目，並把握香港住宅物業市場之熾熱氣氛，為其萃峯及翠峰 28 項目於二零一零年取得理想之銷售表現。於二零一一年，麗新發展計劃出售萃峯及翠峰 28 之餘下單位，並開始為九龍油塘之發展項目之預售進行籌備工作，以把握香港住宅物業市場現時之持續熾熱氣氛。

投資物業

香港黃金地段之辦公室及商業物業之租金自二零零九年中重上軌道。香港之良好營商環境令辦公室物業需求旺盛，推動租金上揚。本地消費開支改善以及內地遊客零售消費強勁，為零售市場增長提供更大動力。香港之強勁零售表現令零售物業租務需求更加懇切。於二零一一年，麗新發展將致力維持其投資物業之高出租率及租金現金流量。

新投資

麗新發展之資產負債穩健，並因適時出售其萃峯及翠峰 28 之單位而帶來良好之現金流量，目前麗新發展正積極評估香港及海外之投資機會。

於二零一一年二月，麗新發展公佈收購英國倫敦 Queen Street 36 號一幢辦公大樓，樓面面積為 41,680 平方呎。代價為 16,880,000 英鎊（相等於約 213,532,000 港元）。是項收購為麗新發展提供持有倫敦中部金融區中心優質投資物業之機會，帶來吸引之租金回報率及穩定之租金收入。

流動資金及財務資源

本集團有多個不同資金來源，包括本集團業務營運所得之內部資金，以及由銀行及其他人士提供之貸款融資。

於二零一一年一月三十一日，借貸總額（包括有抵押銀行貸款 361,000,000 港元和應付已故林百欣先生之票據 195,000,000 港元及貸款 32,000,000 港元）合共達 588,000,000 港元。於二零一一年一月三十一日，本集團就上述應付已故林百欣先生之票據及貸款而未償還之應計利息為 84,000,000 港元。本集團之全部借貸均為浮息債項。

於二零一一年一月三十一日，有抵押銀行貸款 361,000,000 港元之到期日分佈為三年，當中 32,000,000 港元須於一年內償還、32,000,000 港元須於第二年償還及 297,000,000 港元須於第三年償還。應付已故林百欣先生之票據 195,000,000 港元及貸款 32,000,000 港元之到期日分別為二零零六年四月三十日及二零零五年十一月三十日。本集團已獲已故林百欣先生之遺產執行人確認，有關票據及貸款無須於報告期末後一年內償還。

於二零一一年一月三十一日，賬面值約 1,170,000,000 港元之若干投資物業及一間附屬公司之股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行信貸之抵押。

於二零一一年一月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約 387,000,000 港元及未動用銀行融資 60,000,000 港元，本集團認為其足以應付本集團之營運資金需要。

於二零一一年一月三十一日，本集團之綜合資產淨值為 6,194,000,000 港元。於當日之負債對權益比率（即借貸總額與綜合資產淨值之百分比）約為 9%。

本集團之貨幣資產及負債與交易主要以港元列值。本集團並無面對任何重大匯率風險。

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，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市股份。

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內，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，惟守則條文第 A.4.1 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）並無指定任期。然而，本公司全體董事均須遵守本公司組織章程細則之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲選起計，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，任何獲董事會委任以填補空缺或出任新增董事（包括非執行董事）之人士，將須在該委任隨後舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格可應選連任。因此，董事會認為該等規定足以達致有關守則條文之相關目標，故無意就此方面採取任何矯正措施。

中期業績之審閱

本公司審核委員會現時由本公司三名獨立非執行董事梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生，以及一名本公司非執行董事溫宜華先生所組成。該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中期業績（包括未經審核簡明綜合財務報表）。此外，本公司之獨立核數師安永會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第 2410 號獨立核數師對中期財務資料之審閱對上述中期業績進行審閱。

承董事會命
主席
林建名

香港，二零一一年三月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建名博士、林建岳先生、蕭繼華先生、林建康先生、譚建文先生、林孝賢先生（亦為余寶珠女士之替代董事）及呂兆泉先生；非執行董事為余寶珠女士、趙維先生、梁綽然小姐及溫宜華先生；獨立非執行董事為梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生。