



麗 豐 控 股

麗豐控股有限公司

(股份代號：1125)

2008-2009 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)

余寶珠

劉樹仁

譚建文

梁綽然

張 森

鄭馨豪

林明彥

廖茸桐

(於二零零八年十一月五日獲委任)

(林明彥之替代董事)

林秉軍*

古滿麟*

羅健豪*

(於二零零九年三月二十日獲委任)

王怡瑞

(於二零零八年十二月二十三日退任)

* 獨立非執行董事

公司秘書

楊錦海

麗豐控股有限公司

香港九龍

長沙灣道680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

於香港聯交所股份代號：1125

業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會謹此呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績：

簡明綜合收益表

截至二零零九年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
		二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
營業額	3	148,092	128,685
銷售成本		(38,604)	(27,995)
毛利		109,488	100,690
其他收入及收益		54,103	64,662
銷售費用		(11,113)	(5,570)
行政費用		(77,197)	(66,110)
其他經營費用淨額		(63,925)	(51,379)
投資物業公平值增值／(減值)		(64,278)	229,773
終止貨幣掉期協議收益	4	256,311	—
經營溢利	5	203,389	272,066
融資成本	6	(66,539)	(94,991)
應佔聯營公司溢利		179	1,607
應收聯營公司款項之撥備回撥		—	14,132
除稅前溢利		137,029	192,814
稅項	7	2,719	(82,527)
本期間溢利		139,748	110,287
歸屬：			
本公司股權持有人		140,716	85,276
少數股東權益		(968)	25,011
		139,748	110,287
每股盈利	8		
基本		1.75 仙	1.06 仙
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表
於二零零九年一月三十一日

	二零零九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	669,814	675,325
發展中物業	3,316,956	3,265,072
投資物業	5,060,800	5,136,200
預付地租	5,807	5,928
商譽	4,561	4,561
於聯營公司權益	325,954	328,149
非流動資產總值	9,383,892	9,415,235
流動資產		
發展中物業	286,320	163,265
落成待售物業	493,997	507,385
應收賬款、按金及預付款項	9 89,097	221,756
可收回稅項	9,225	—
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	327,514	381,075
現金及現金等值項目	1,456,629	1,670,969
流動資產總值	2,662,782	2,944,450
流動負債		
應付賬款及應計費用	10 444,837	540,122
已收按金及遞延收入	181,971	45,779
已收租務按金	22,009	30,500
已抵押計息銀行貸款	395,118	509,417
應付稅項	418,407	454,275
流動負債總值	1,462,342	1,580,093
流動資產淨值	1,200,440	1,364,357
資產總值減流動負債	10,584,332	10,779,592
非流動負債		
已收長期租務按金	19,700	22,059
已抵押計息銀行貸款	625,065	624,430
承兌票據	167,000	167,000
來自一主要股東墊款	52,994	53,284
定息優先票據	1,500,197	1,518,319
衍生金融工具	—	185,462
遞延稅項負債	876,918	892,360
非流動負債總值	3,241,874	3,462,914
	7,342,458	7,316,678
權益		
本公司股權持有人應佔權益：		
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	36,834	68,959
購股權儲備	3,473	3,549
對沖儲備	—	5,719
匯兌波動儲備	1,049,387	1,091,720
資本儲備	(457)	(457)
保留盈利	1,167,760	1,026,076
擬派末期股息	—	32,192
	6,938,461	6,909,222
少數股東權益	403,997	407,456
	7,342,458	7,316,678

簡明綜合權益變動表

截至二零零九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 權益	總值 千港元	
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	資產重估			匯兌波動			資本儲備 千港元	保留盈利 千港元	撥派股息 千港元			小計 千港元
			儲備 千港元	購股權儲備 千港元	對沖儲備 千港元	儲備 千港元								
於二零零八年七月三十一日及 於二零零八年八月一日(經審核)	804,796	3,876,668	68,959	3,549	5,719	1,091,720	(457)	1,026,076	32,192	6,909,222	407,456	7,316,678		
發展中物業之減值	—	—	(32,125)	—	—	—	—	—	—	(32,125)	(324)	(32,449)		
匯兌調整：														
附屬公司	—	—	—	—	—	(40,565)	—	—	—	(40,565)	(2,167)	(42,732)		
聯營公司	—	—	—	—	—	(1,768)	—	—	—	(1,768)	—	(1,768)		
直接於權益確認之收益及支出總值	—	—	(32,125)	—	—	(42,333)	—	—	—	(74,458)	(2,491)	(76,949)		
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	140,716	—	140,716	(968)	139,748		
本期間收益及支出總值	—	—	(32,125)	—	—	(42,333)	—	140,716	—	66,258	(3,459)	62,799		
以權益支付購股權安排	—	—	—	892	—	—	—	—	—	892	—	892		
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(968)	—	—	—	968	—	—	—	—		
終止貨幣掉期時解除儲備	—	—	—	—	(5,719)	—	—	—	—	(5,719)	—	(5,719)		
已付二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,192)	(32,192)	—	(32,192)		
於二零零九年一月三十一日(未經審核)	804,796	3,876,668	36,834	3,473	—	1,049,387	(457)	1,167,760	—	6,938,461	403,997	7,342,458		
於二零零七年七月三十一日及 於二零零七年八月一日(經審核)	804,796	3,876,668	—	1,842	(41,780)	431,398	(457)	851,324	32,192	5,955,983	312,306	6,268,289		
現金流量對沖虧損淨額	—	—	—	—	(97,671)	—	—	—	—	(97,671)	—	(97,671)		
匯兌調整：														
附屬公司	—	—	—	—	—	275,265	—	—	—	275,265	16,253	291,518		
聯營公司	—	—	—	—	—	29,035	—	—	—	29,035	—	29,035		
直接於權益確認之收益及支出總值	—	—	—	—	(97,671)	304,300	—	—	—	206,629	16,253	222,882		
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	85,276	—	85,276	25,011	110,287		
本期間收益及支出總值	—	—	—	—	(97,671)	304,300	—	85,276	—	291,905	41,264	333,169		
出售於附屬公司權益時解除儲備	—	—	—	—	—	(2,327)	—	—	—	(2,327)	—	(2,327)		
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,632	13,632		
以權益支付購股權安排	—	—	—	1,515	—	—	—	—	—	1,515	—	1,515		
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(574)	—	—	—	574	—	—	—	—		
已付二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,192)	(32,192)	—	(32,192)		
於二零零八年一月三十一日(未經審核)	804,796	3,876,668	—	2,783	(139,451)	733,371	(457)	937,174	—	6,214,884	367,202	6,582,086		

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
經營活動之現金流入／(流出)淨額	185,305	(20,411)
投資活動之現金流出淨額	(216,960)	(367,682)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	(179,668)	13,438
現金及現金等值項目減少淨額	(211,323)	(374,655)
期初之現金及現金等值項目	1,670,969	1,931,371
匯率變動之影響淨額	(3,017)	44,861
期終之現金及現金等值項目	1,456,629	1,601,577
現金及現金等值項目結餘之分析		
無抵押及無限制現金及銀行結餘	740,783	489,296
自獲得時之原到期日少於三個月之無抵押定期存款	715,846	1,112,281
	1,456,629	1,601,577

簡明綜合財務報表附註

於二零零九年一月三十一日

1. 編製基準

本集團截至二零零九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按歷史成本慣例編製而成，惟投資物業已按公平值計量除外，並已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16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。

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. 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編製基準，與本集團截至二零零八年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同。本集團已採納適用於本集團及於本期間之中期財務報表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）。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團未經審核簡明綜合中期財務報表之計算方法並無重大影響。

已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團尚未於此等中期財務報表採納以下已經頒佈但尚未生效（並適用於本集團）之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	股份支付 — 歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露 — 財務工具披露之改進 ¹
香港財務報告準則第8號	營運分部 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築協議 ¹

¹ 由二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 由二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 由二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本由二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效除外

本集團已開始對此等新訂及經修訂香港財務報告準則在初次應用時之影響進行評估。直至目前為止，本集團確定儘管採納香港會計準則第1號（經修訂）、香港財務報告準則第7號（修訂本）及香港財務報告準則第8號可能導致新訂或經修訂之披露，惟此等新訂或經修訂之香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 營業額、分部收益及業績

分部資料乃按本集團之主要分部呈報方式按業務分部呈示。

鑑於本集團超過90%收益來自中國內地客戶，故並無進一步呈報按地區劃分之分部資料。

下表為本集團各業務分部於截至二零零九年及二零零八年一月三十一日止六個月之收益及溢利：

	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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分部收益：						
銷售予外界客戶	27,945	7,308	120,147	121,377	148,092	128,685
其他收益	695	—	33,576	28,021	34,271	28,021
總計	28,640	7,308	153,723	149,398	182,363	156,706
分部業績	(57,293)	(6,727)	(8,357)	325,399	(65,650)	318,672
未分配收益					285,720	36,641
未分配支出淨額					(16,681)	(83,247)
經營溢利					203,389	272,066
融資成本					(66,539)	(94,991)
應佔聯營公司溢利	179	—	—	1,607	179	1,607
應收聯營公司款項之撥備回撥	—	—	—	14,132	—	14,132
除稅前溢利					137,029	192,814
稅項					2,719	(82,527)
本期間溢利					139,748	110,287
其他分部資料：						
投資物業公平值增值／(減值)	—	—	(64,278)	229,773	(64,278)	229,773
發展中物業減值	(62,668)	—	—	—	(62,668)	—

4. 終止貨幣掉期協議(「掉期協議」)收益

於二零零八年十月二十八日，本公司終止掉期協議(「終止」)並收取約65,130,000港元作收益。連同撥回掉期協議所產生現金流量對沖之公平值虧損185,462,000港元(已於過往綜合資產負債表中確認為衍生金融工具)，以及相關對沖儲備之結餘5,719,000港元，於截至二零零九年一月三十一日止六個月之簡明綜合收益表內確認收益總額256,311,000港元。

於終止後，本集團並無任何未平倉之衍生金融工具或對沖工具。終止之進一步詳情已於本公司日期為二零零八年十月二十八日之公佈內披露。

5. 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	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
	千港元	千港元
銷售已落成物業之成本	9,894	5,832
發展中物業減值**	62,668	—
購回定息優先票據之收益**	(9,577)	—
折舊*	12,855	12,024
匯兌差異淨額**	2,200	59,010
以權益支付購股權支出	892	1,515
預付地租之攤銷	89	82
超出業務合併成本之金額**	—	(29,671)
出售附屬公司權益之虧損**	—	14,268

* 酒店式服務公寓之折舊支出7,648,000港元(截至二零零八年一月三十一日止六個月：7,467,000港元)已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

** 此等支出／(收入)已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。截至二零零八年一月三十一日止六個月，匯兌差異包含因現金流量對沖而產生之匯兌虧損82,598,000港元。

6. 融資成本

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (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	27,037	37,579
須於五年後償還之銀行貸款	283	555
承兌票據	4,315	6,087
定息優先票據淨額*	66,618	54,744
定息優先票據之攤銷	2,816	2,203
銀行費用	235	3,985
	101,304	105,153
減：撥充發展中物業成本之利息	(34,765)	(10,162)
融資成本總值	66,539	94,991

* 扣除來自現金流量對沖之利息減省4,248,000港元(截至二零零八年一月三十一日止六個月：16,431,000港元)後之淨額。

9

7. 稅項

由於本集團於期內在港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(截至二零零八年一月三十一日止六個月：無)。其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營業務所在地區現行稅率(按現行法例、詮釋及慣例)計算稅項。

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
	千港元	千港元
本期 — 中國內地		
企業所得稅	2,686	15,276
土地增值稅	7,019	1,896
遞延	(12,424)	65,355
本期間稅項開支/(抵免)總值	(2,719)	82,527

8. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據期內本公司股權持有人應佔溢利140,716,000港元(截至二零零八年一月三十一日止六個月：85,276,000港元)及期內已發行普通股加權平均數8,047,956,478股(截至二零零八年一月三十一日止六個月：8,047,956,478股)計算。

本公司所有購股權均對截至二零零九年及二零零八年一月三十一日期間之每股基本盈利金額具有反攤薄作用，因此，該兩段期間之每股攤薄盈利並無披露。

9. 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情況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。

於結算日之應收貿易賬款(按到期付款日)之賬齡分析如下：

	二零零九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	42,175	163,312
一至兩個月	456	388
兩至三個月	626	420
	<hr/>	<hr/>
	43,257	164,120
其他應收賬款、按金及預付款項	45,840	57,636
	<hr/>	<hr/>
總計	89,097	221,756
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 應付賬款及應計費用

於結算日之應付貿易賬款(按到期付款日)之賬齡分析如下：

	二零零九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	6,123	25,400
一至三個月	—	655
	6,123	26,055
應計費用及其他應付賬款	438,714	514,067
總計	444,837	540,122

11. 承擔

於結算日，本集團有以下資本承擔：

11

	二零零九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已簽約但未作撥備：		
地租、動遷費用、賠償、工程及翻新成本及其他	771,109	351,530
已授權但未簽約：		
動遷費用、工程及翻新成本及其他	183,796	657,138

12. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

	附註	截至一月三十一日 止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
向一主要股東支付承兌票據之利息	(i)	(4,315)	(6,087)
支付予有關連公司之廣告費用	(ii)	(3,430)	(1,556)

附註：

- (i) 利息按一間指定香港銀行所報之當時港元最優惠利率就本公司向麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)發行之承兌票據收取。
- (ii) 有關連公司為豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之附屬公司。豐德麗受本公司若干主要管理人員之重大影響。

廣告費用之條款乃按本集團與有關連公司訂立之合約而釐定。

(b) 本集團主要管理人員酬金

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	7,408	7,527
退休福利	38	37
以股份為基礎之付款	619	1,059
向主要管理人員支付之酬金總值	8,065	8,623

13. 財務報表之批准

董事會已於二零零九年四月九日批准及授權刊發此等簡明綜合中期財務報表。

中期股息

董事會議決不派發截至二零零九年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零零八年一月三十一日止六個月：無)。

管理層討論及分析

中期業績概覽

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額148,092,000港元(二零零八年：128,685,000港元)及毛利109,488,000港元(二零零八年：100,690,000港元)，較去年同期分別增加約15%及9%。經營溢利為203,389,000港元(二零零八年：272,066,000港元)及本公司股權持有人應佔溢利為140,716,000港元(二零零八年：85,276,000港元)，分別較去年同期減少約25%及增加約65%。

經營溢利之減少，主要由於回顧期內本集團之投資物業公平值減值64,278,000港元，而去年同期則為增值229,773,000港元所致。此減值部分被於二零零八年十月終止貨幣掉期協議所產生之收益256,311,000港元抵銷。於回顧期內將34,765,000港元(二零零八年：10,162,000港元)撥充作發展中物業成本後，回顧期間之融資成本減少至66,539,000港元(二零零八年：94,991,000港元)。

13

稅項撥備由截至二零零八年一月三十一日止六個月之支出82,527,000港元大幅減少至回顧期間之抵免2,719,000港元。此乃主要由於回顧期內本集團投資物業之公平值下跌而將該等物業之遞延稅項撥備撥回所致。

本公司之股權持有人應佔溢利增加65%至140,716,000港元。截至二零零九年一月三十一日止六個月之每股基本盈利為1.75港仙，而去年同期則為1.06港仙。

於二零零九年一月三十一日，股東權益為6,938,461,000港元，較二零零八年七月三十一日之6,909,222,000港元有所增加。於二零零九年一月三十一日之本公司股權持有人應佔每股資產淨值為0.86港元，與於二零零八年七月三十一日者相同。

業務回顧

投資物業

物業租賃業績

於截至二零零九年一月三十一日止六個月，本集團自租賃收入錄得營業額120,147,000港元。租賃收入之營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月		變動 %
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	
上海			
香港廣場	76,491,000	90,986,000	-15.9
凱欣豪園(商場部份)	3,294,000	2,626,000	+25.4
閘北廣場第一期	10,263,000	—	不適用
廣州			
五月花商業廣場	30,099,000	27,765,000	+8.4
總計	<u>120,147,000</u>	<u>121,377,000</u>	-1.0

14

發展物業

物業銷售業績

	截至一月三十一日止六個月		變動 %
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	
上海			
凱欣豪園第二期	27,945,000	—	不適用
廣州			
東風廣場	—	7,308,000	不適用
總計	<u>27,945,000</u>	<u>7,308,000</u>	+282.4

於回顧期內，香港廣場之租金收入錄得76,491,000港元，較去年同期減少15.9%，主要由於酒店式服務公寓大樓下之商場翻新及酒店式服務公寓之入住率下降所致。預期香港廣場之租金收入將於辦公大樓下之商場翻新工程及酒店式服務公寓翻新工程將於本年度稍後時間展開而進一步受到影響。本集團於去年同期應佔閘北廣場第一期之租金收入於二零零八年一月完成收購餘下權益前於「應佔聯營公司溢利」入賬。於回顧期間，五月花商業廣場之租金收入錄得30,099,000港元，較去年同期增加8.4%。

主要物業項目回顧

上海

上海香港廣場

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。截至二零零九年一月三十一日止六個月之租金收入較去年同期減少約15.9%至76,491,000港元。

租金減少主要由於在二零零八年七月展開酒店式服務公寓大樓下商場翻新工程計劃所致，預期翻新工程將於本年度下半年完成。辦公樓下商場之翻新工程亦於本年度三月展開，預期將於明年初完成。本集團亦會將整幢酒店式服務公寓大樓翻新，將房間升級及提高服務質素。此外，本集團亦會將辦公樓之公用地方和辦公樓及酒店式服務公寓大樓之升降機大堂翻新。估計香港廣場整項翻新工程將於二零一零年完成。於翻新工程完成後，預期香港廣場之租金收入將高於現時水平。與此同時，二零零九年及二零一零年之租金收入將受到不利影響。

上海凱欣豪園

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，可售總建築面積合共約154,000平方米(本集團應佔總建築面積約146,000平方米)。

15

項目第二期包括六幢住宅大廈共455個單位(本集團應佔總建築面積約59,000平方米)。其中三幢住宅大廈於二零零八年四月開始預售，於二零零八年七月三十一日共售出142個單位，平均售價為每平方米人民幣33,000元。自此，上海物業市場交投淡靜，而在回顧期間內僅售出少量單位。自二零零九年二月起，本集團在市場重新推出80個單位，平均售價為每平方米人民幣28,000元，並已售出39個單位，總代價約178,495,000港元，將於本財政年度下半年入賬。本集團將密切監察市況，並就即將推出市面之其他三幢住宅大廈共227個單位調整市場推廣策略。

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。

該項目之總建築面積合共約114,500平方米(本集團應佔總建築面積約109,000平方米)，包括住宅、辦公樓及商舖。此外，停車場及配套設施之面積約33,000平方米。建築工程於二零零七年十月展開，計劃於二零一零年開始預售。

上海開北廣場

開北廣場第一期是位於上海開北區天目西路之辦公樓及商場項目，鄰近上海火車站。本集團持有該物業96.6%之權益。該物業之總建築面積(包括停車場)合共約36,500平方米。

本集團計劃於第一期毗連之空地發展開北廣場第二期。本集團持有第二期99.0%之權益。

第二期發展之總建築面積將合共約28,800平方米，包括酒店式服務公寓連零售商場。此外，若干範圍將用作停車場。建築工程已經展開，計劃於二零一一年完成。

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合共約為51,000平方米(本集團應佔總建築面積約39,000平方米)，包括零售商舖、餐廳及快餐店、戲院及辦公樓。該物業已出租予多名租戶，租戶均為著名公司、消費品牌及餐廳。截至二零零九年一月三十一日止六個月，五月花商業廣場之租金收入達30,099,000港元，較去年同期增加約8.4%。

16

廣州東風廣場

東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。

本集團應佔第五期發展項目之總建築面積合共將約為101,000平方米，包括住宅大樓、酒店式服務公寓、辦公樓及零售商舖。建築工程已經開始，計劃於二零一一年竣工。

廣州富邦廣場

富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。該項目之總建築面積合共約為64,000平方米，包括243個住宅單位、酒店式服務公寓及商場。此外，停車場及配套設施之面積將約為10,000平方米。住宅單位已於二零零八年七月開始預售，截至二零零九年三月止已售出約77%單位，平均售價為每平方米人民幣13,000元，總代價約272,594,000港元。預期可於本財政年度下半年取得交付許可證。當取得交付許可證後，銷售收入將於綜合收益表入賬。本集團亦計劃在未來數月內預售酒店式服務公寓。本集團亦已就出租零售商舖與準租戶展開初步洽商。

廣州金沙洲項目

金沙洲項目為與凱德置地中國控股私人有限公司之50:50合營企業。該擬建發展項目位於廣州白雲區橫沙，總建築面積合共約369,000平方米(本集團應佔總建築面積約184,500平方米)，包括低層及高層住宅單位連配套設施(包括停車場及商場)。

該項目現時尚處於籌劃階段。根據現時之進度，該項目將於二零一零年至二零一二年期間分期落成。

廣州海珠廣場

17

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。

項目建議發展之總建築面積約103,000平方米，並擬興建甲級辦公大廈、酒店式服務公寓大廈、零售商場、停車場及配套設施。

該項目現時仍處於原居民動遷階段，該發展項目預期於二零一二年落成。

廣州東華東路項目

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。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為住宅大廈、停車場及配套設施。該項目預計於二零一一年落成。

廣州大沙頭路／沿江東路項目

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。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為酒店式服務公寓、停車場及配套設施。該項目預計於二零一一年落成。

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。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為住宅大廈、停車場及配套設施。該項目預計於二零一一年落成。

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。該項目第一期之原本計劃為興建27幢住宅大廈，總建築面積合共約138,000平方米。然而，中山之物業市場受到金融動盪及經濟放緩嚴重影響。經考慮市況及該區其他發展商之預期供應量後，本集團現正修訂計劃，以減低於該項目之風險。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零零九年一月三十一日，本集團之借款總額約為2,740,000,000港元(於二零零八年七月三十一日：2,872,000,000港元)，減少132,000,000港元。本公司股權持有人應佔綜合資產淨值約為6,938,000,000港元(於二零零八年七月三十一日：6,909,000,000港元)。總負債對權益比率為39%(於二零零八年七月三十一日：42%)，以及總負債對總資本(長期負債加上權益)比率為30%(於二零零八年七月三十一日：31%)。

本集團分別約55%及43%之借款為定息及浮息借款，其餘2%為免息借款。

除優先票據外，本集團1,240,000,000港元之其他借款中36%以人民幣計值，15%以港元計值，49%以美元計值。

於二零零八年十月，本集團終止貨幣掉期協議並錄得收益256,311,000港元。終止貨幣掉期協議後，本集團並無任何未平倉之衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已被抵押以取得融資，包括賬面值約為4,262,000,000港元之投資物業、賬面值約為548,000,000港元之酒店式服務公寓、賬面值約為677,000,000港元之發展中物業、賬面值約為43,000,000港元之物業、賬面值約為488,000,000港元之落成待售物業及約109,000,000港元之銀行結餘。

考慮到於結算日所持有之現金、銀行貸款備用額及來自本集團經營活動之循環現金流量，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。

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。本集團現正為向凱欣豪園第一期及東風廣場第一期至第四期之住宅單位之買家授出按揭貸款之銀行提供回購擔保。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團於該等責任下之或然負債亦已逐步減少。

僱員及薪酬政策

於二零零九年一月三十一日，本集團合共僱有約1,300名員工。本集團明白其持續成功有賴維持一批穩定僱員。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於有競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。若干僱員更會按業內慣例論功獲授酌情花紅。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、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助等。

前景

本集團在收購策略及管理中國業務方面將繼續採取審慎之方針。

於未來數個月，本集團將專注於銷售上海凱欣豪園第二期及預售廣州富邦廣場。隨著近期上海及廣州之交易量回升，本集團將密切監察市場氣氛，並按情況調整其市場推廣策略。

19

香港廣場於本財政年度及下一個財政年度進行翻新工程期間，本集團將錄得租金收入下跌。於翻新完成後，預期租金收入將較現有水平有所提升。本集團已與租賃香港廣場及富邦廣場零售商場之準租戶展開初步洽商。

購股權計劃

本公司於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃(「計劃」)，旨在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。計劃之合資格僱員包括本集團董事及僱員。除非經註銷或修訂，否則計劃自批准及採納日期起十年內一直有效。

根據計劃，以下購股權於二零零九年一月三十一日尚未行使：

姓名	授出日期*	購股權數目			於二零零九年 一月三十一日	行使期	每股行使價**
		於二零零八年 八月一日	期內授出	期內失效			
董事							
譚建文	9/1/2007	10,000,000	—	(10,000,000)	—	1/1/2008 – 31/12/2008	0.55 港元
	9/1/2007	10,000,000	—	—	10,000,000	1/1/2009 – 31/12/2009	0.65 港元
	9/1/2007	10,000,000	—	—	10,000,000	1/1/2010 – 31/12/2010	0.75 港元
張 森	8/8/2007	7,500,000	—	—	7,500,000	1/8/2008 – 31/7/2009	0.55 港元
	8/8/2007	7,500,000	—	—	7,500,000	1/8/2009 – 31/7/2010	0.60 港元
	8/8/2007	7,500,000	—	—	7,500,000	1/8/2010 – 31/7/2011	0.75 港元
		52,500,000	—	(10,000,000)	42,500,000		
其他僱員 (合計)							
	9/1/2007	2,500,000	—	(2,500,000)	—	1/1/2008 – 31/12/2008	0.55 港元
	9/1/2007	5,000,000	—	—	5,000,000	1/1/2009 – 31/12/2009	0.60 港元
	9/1/2007	5,000,000	—	—	5,000,000	1/1/2010 – 31/12/2010	0.65 港元
	9/1/2007	5,000,000	—	—	5,000,000	1/1/2010 – 31/12/2010	0.70 港元
	9/1/2007	2,500,000	—	(2,500,000)	—	1/1/2008 – 31/12/2008	0.40 港元
	9/1/2007	2,500,000	—	—	2,500,000	1/1/2009 – 31/12/2009	0.55 港元
		22,500,000	—	(5,000,000)	17,500,000		
總計		75,000,000	—	(15,000,000)	60,000,000		

* 該等購股權之歸屬期為授出日期起至行使期開始之日。

** 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

於回顧期間內，根據計劃之條款，概無購股權獲行使或註銷，而 15,000,000 份購股權則已失效。於二零零九年一月三十一日，計劃項下尚未行使之購股權共 60,000,000 份，相當於本公司於該日之已發行股份約 0.75%。

董事之權益

於二零零九年一月三十一日，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(定義見證券及期貨條例)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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須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條規定須登記於該條所提及之登記冊(「登記冊」)中；或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則須知會本公司及聯交所：

(A) 於本公司股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	身份	總數	百分比
林建岳	無	無	3,265,688,037 (附註)	無	受控制公司 擁有人	3,265,688,037	40.58%
劉樹仁	6,458,829	無	無	無	實益擁有人	6,458,829	0.08%
譚建文	無	無	無	20,000,000 (涉及購股權)	實益擁有人	20,000,000	0.25%
張 森	無	無	無	22,500,000 (涉及購股權)	實益擁有人	22,500,000	0.28%

21

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」)實益擁有之1,869,206,362股股份及麗新製衣之全資附屬公司Silver Glory Securities Limited(「SGS」)實益擁有之1,396,481,675股股份。鑑於林建岳先生持有(1)善晴有限公司50%權益(而善晴有限公司持有麗新製衣484,991,750股股份)及(2)麗新製衣124,644,319股股份之個人權益，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合共持有本公司之3,265,688,037股股份之權益。

(B) 於本公司債券(以美元為單位)之權益

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	身份	總數
劉樹仁	300,000	無	無	無	實益擁有人	300,000
張 森	200,000	無	無	無	實益擁有人	200,000

除上述所披露者外，於二零零九年一月三十一日，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。

主要股東及其他人士之權益

於二零零九年一月三十一日，下列人士(其中一人為本公司董事)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之好倉之權益：

名稱	身份	於本公司股份之好倉		
		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	公司權益	3,265,688,037 (附註1)	40.58%
林建岳	受控制公司 擁有人	公司權益	3,265,688,037 (附註2)	40.58%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德置地中國」)	受控制公司 擁有人	公司權益	1,610,000,000 (附註3)	20%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
嘉德置地有限公司	受控制公司 擁有人	公司權益	1,610,000,000 (附註3)	20%
嘉德房產開發有限公司 (「嘉德房產」)	受控制公司 擁有人	公司權益	1,610,000,000 (附註3)	20%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫控股」)	受控制公司 擁有人	公司權益	1,610,000,000 (附註3)	20%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司權益	1,396,481,675	17.35%

附註：

1. 此等於本公司之權益相當於麗新製衣實益擁有之1,869,206,362股股份以及麗新製衣之全資附屬公司SGS實益擁有之1,396,481,675股股份。SGS之權益構成麗新製衣所持權益之一部份。
2. 鑑於林建岳先生持有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持有之3,265,688,037股股份之權益。

3. 此等於本公司之權益乃由 CapitaLand Cayman 實益擁有。CapitaLand Cayman 由凱德置地中國全資擁有，而凱德置地中國則由嘉德房產全資擁有，而嘉德房產則由嘉德置地有限公司全資擁有。淡馬錫控股因於嘉德置地有限公司擁有 43.28% 之權益，而被視為於 CapitaLand Cayman 所持之 1,610,000,000 股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零零九年一月三十一日，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

截至二零零九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股份。

同期，本公司透過私人安排購回面值 2,753,000 美元於二零一四年到期之 9.125% 優先票據（其於新加坡證券交易所有限公司上市），總代價（包括應計利息）為 1,497,478.78 美元（相等於 11,680,334.49 港元）。

企業管治

本公司於中期報告所涵蓋之整個會計期間內一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則所載之所有守則條文，惟下列守則條文 A.4.1 及 E.1.2 之偏離則除外：

23

守則條文 A.4.1

根據守則條文 A4.1，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退任條文，有關條文規定在任董事須於自上一次當選後，每三年於股東週年大會上輪值退任一次，退任董事有資格應選連任。

守則條文 E.1.2

由於主席必須處理其他事務，故主席並無出席本公司於二零零八年十二月二十三日舉行之股東週年大會。

董事之相關資料

本公司已按不遜於上市規則附錄十所載標準守則所規定之標準，採納關於董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認，於截至二零零九年一月三十一日止六個月內，彼等已遵守證券守則所規定之標準。

本公司三名獨立非執行董事之其中一名於二零零八年十二月二十三日舉行之股東週年大會上退任，因此，於二零零八年十二月二十三日至二零零九年一月三十一日期間，本公司之獨立非執行董事人數低於上市規則第3.10條所規定之最低人數。本公司已委任新獨立非執行董事以填補空缺，該委任自二零零九年三月二十日起生效。

中期報告之審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零九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兩名獨立非執行董事羅健豪先生及林秉軍先生，及本公司一名非執行董事林明彥先生所組成。

承董事會命
林建岳
主席

香港，二零零九年四月九日