

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任何聲明，並明確表示，概不對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)

截至二零一零年七月三十一日止年度 末期業績公佈

業績

麗新製衣國際有限公司（「本公司」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年七月三十一日止財政年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3	36,554	14,526
銷售成本		(7,217)	(1,720)
毛利		29,337	12,806
其他收入及收益	4	7,135	9,048
銷售及市場推廣開支		(3,628)	—
行政開支		(27,971)	(23,894)
其他經營收入淨額		—	20,959
投資物業公平值增值／（減值）		321,772	(6,678)
經營業務溢利	5	326,645	12,241
融資成本	6	(15,809)	(11,670)
應佔聯營公司溢利及虧損		190,823	166,676
除稅前溢利		501,659	167,247
稅項	7	(54,889)	1,137
本公司普通股股權持有人應佔年度溢利		446,770	168,384
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	8		
基本		27.62港仙	10.41港仙
攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司普通股股權持有人應佔年度溢利	<u>446,770</u>	<u>168,384</u>
其他全面收益／（開支）		
可供出售之股本投資之公平值變動	31,960	42,738
應佔一間聯營公司匯兌波動儲備	30,211	(20,651)
應佔一間聯營公司資產重估儲備	(11,995)	(8,859)
應佔一間聯營公司對沖儲備	—	(2,321)
本年度其他全面收益	<u>50,176</u>	<u>10,907</u>
本公司普通股股權持有人應佔年度全面收益總額	<u>496,946</u>	<u>179,291</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年七月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		316	667
投資物業		1,046,600	194,800
發展中物業		—	454,061
聯營公司之權益		3,347,221	3,147,767
可供出售之股本投資		243,709	210,522
非流動資產總值		<u>4,637,846</u>	<u>4,007,817</u>
流動資產			
應收承兌票據		—	167,000
應收賬款、已付按金及其他應收賬款	9	6,262	5,154
應收稅項		682	—
現金及現金等值項目		317,449	75,657
流動資產總值		<u>324,393</u>	<u>247,811</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	10	66,537	47,824
應付稅項		—	204
付息銀行貸款		16,000	247,000
流動負債總值		<u>82,537</u>	<u>295,028</u>
流動資產／（負債）淨值		<u>241,856</u>	<u>(47,217)</u>
資產總值減流動負債		<u>4,879,702</u>	<u>3,960,600</u>
非流動負債			
付息銀行貸款及其他貸款		(376,745)	(31,745)
應付票據		(195,000)	(195,000)
應付利息		(78,188)	(66,851)
遞延稅項負債		(86,041)	(31,157)
已收長期租賃按金		(12,910)	—
非流動負債總值		<u>(748,884)</u>	<u>(324,753)</u>
		<u>4,130,818</u>	<u>3,635,847</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		62,624	74,619
購股權儲備		682	1,438
投資重估儲備		41,458	9,498
資本儲備		146,670	148,694
匯兌波動儲備		509,844	479,633
保留盈利		1,444,526	996,951
		<u>4,130,818</u>	<u>3,635,847</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例而編製，惟投資物業及可供出售之股本投資已按公平值計量則除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

2. 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下適用於本集團之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之改進

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務工具：披露－財務工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第15號	房地產建築協議

除於以下描述之香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」，香港財務報告準則第7號（修訂本）「財務工具：披露－財務工具披露之改進」及香港財務報告準則第8號「經營分類」外，採納新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之已報告業績或財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號（經修訂）引入多項專業用語變動（包括修訂財務報表之標題），以及財務報表格式及內容變動。該經修訂準則要求將所有與擁有人（以其擁有人身份）進行交易所產生之權益變動與非擁有人之權益變動（即全面收益）分開呈列。所有非擁有人之權益變動須於(i)一份全面收益表或(ii)兩份報表（一份獨立收益表列示確認為損益之收支項目，另一份報表以收益表所示純利或虧損淨額開始，並列示其他全面收益組成部份）。本集團已選擇呈列兩份報表。比較數字經已重列，以符合新呈列方式。

香港財務報告準則第7號（修訂本）財務工具：披露－財務工具披露之改進

香港財務報告準則第7號（修訂本）要求就公平值計量及流動資金風險作出額外披露。以公平值入賬之項目之公平值計量，乃採用公平值三層等級法分等級就以公平值確認之所有金融工具按輸入資源披露。此外，該制度下第三層公平值計量之期初與期末結餘，以及於公平值等級內不同層級間之重大轉移均須對賬。該等修訂亦闡明有關用作流動資金管理之衍生交易及資產之流動資金風險披露規定。採納該準則並無對本集團之財務狀況或經營業績構成影響，惟導致財務報表公平值等級之額外披露。

2. 新增及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部呈報」，訂明企業應如何根據主要經營決策人所得用作分配分類資源及評估分類表現之有關實體組成部份資料，呈報其經營分類相關資料。該準則亦要求披露由該分類所提供之有關產品及服務之資料、本集團營業之地理範圍及本集團類來自主要客戶之收入。採納該準則並無對本集團之財務狀況或經營業績構成影響，惟導致財務報表之呈列方式及披露事項（包括分類損益之計量）出現若干變動，以及須就主要客戶資料作出新披露。

3. 經營分類資料

就管理而言，本集團按其營運及服務劃分業務單位。

- (a) 物業發展分類從事物業發展；及
- (b) 物業投資分類從事商業大廈租賃。

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以便對資源分配及表現評估作出決策。分類表現乃按可報告分類溢利／（虧損）作出評估，而此乃經調整除稅前溢利／（虧損）之計量。經調整除稅前溢利／（虧損）之計量方法，與本集團之除稅前溢利之計量方法貫徹一致，惟計量時並不包括投資物業公平值增值／（減值）、利息收入、融資成本及應佔聯營公司溢利及虧損。

分類資產主要扣除聯營公司之權益、可供出售之股本投資、應收稅項及現金及現金等值項目。

分類負債主要扣除附息銀行貸款及其他貸款、應付稅項、應付票據、應付利息及遞延稅項負債。

由於本集團全部收益及營運均源於及位於香港，故並無呈列地區資料。

3. 經營分類資料 (續)

分類收益及業績

下表呈列本集團之可報告分類之收益及溢利／(虧損)：

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分類收益：						
銷售予外界客戶	—	—	36,554	14,526	36,554	14,526
分類業績	—	(316)	25,709	12,605	25,709	12,289
利息收入及未分配						
其他收入及收益					7,135	9,048
投資物業公平值 增值／(減值)	—	—	321,772	(6,678)	321,772	(6,678)
應收貸款及利息 減值撥備撥回					—	21,160
未分配開支					(27,971)	(23,578)
經營業務溢利					326,645	12,241
融資成本					(15,809)	(11,670)
應佔聯營公司溢利及虧損	—	—	6,842	—	6,842	—
應佔聯營公司溢利及虧損 — 未分配					183,981	166,676
除稅前溢利					501,659	167,247
稅項					(54,889)	1,137
年度溢利					446,770	168,384

3. 經營分類資料 (續)

分類資產及負債

下表呈列本集團之可報告分類之資產及負債：

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分類資產	—	454,324	1,047,439	195,067	1,047,439	649,391
聯營公司之權益	—	—	17,068	—	17,068	—
聯營公司之權益 — 未分配					3,330,153	3,147,767
未分配資產					567,579	458,470
資產總值					4,962,239	4,255,628
分類負債	38,870	32,099	17,255	3,878	56,125	35,977
未分配負債					775,296	583,804
負債總值					831,421	619,781

其他分類資料

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
折舊 — 未分配					484	839
呆賬撥備	—	—	—	201	—	201
資本開支	73,257	177,674	2,113	678	75,370	178,352
資本開支 — 未分配					133	25
					75,503	178,377

有關主要客戶之資料

於截至二零一零年七月三十一日止年度，約5,498,000港元之收益乃來自物業投資分類之單一客戶（二零零九年：2,089,000港元來自另一名客戶），該金額佔本集團於本年度之收益超過10%。

4. 其他收入及收益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行存款之利息收入	39	37
其他利息收入	7,096	8,648
其他	—	363
	<u>7,135</u>	<u>9,048</u>

5. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除／（計入）：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
折舊	484	839
呆賬撥備 #	—	201
應收貸款及利息減值撥備撥回 #	—	(21,160)
	<u>484</u>	<u>(20,120)</u>

此等項目計入綜合收益表之「其他經營收入淨額」內。

6. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	4,335	2,345
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據	11,337	11,481
	<u>15,672</u>	<u>13,826</u>
利息開支總額	15,672	13,826
銀行融資費用	734	728
	<u>16,406</u>	<u>14,554</u>
減：發展中物業資本化數額	(597)	(2,884)
	<u>15,809</u>	<u>11,670</u>

7. 稅項

香港利得稅乃就年內於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%（二零零九年：16.5%）之稅率計算而作出撥備。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項		
本年度稅項	—	134
以往年度撥備不足／（超額撥備）	5	(169)
	<u>5</u>	<u>(35)</u>
遞延稅項	54,884	(1,102)
	<u>54,889</u>	<u>(1,137)</u>
本年度稅項支出／（抵免）	<u>54,889</u>	<u>(1,137)</u>

8. 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年度本公司普通股股權持有人應佔溢利446,770,000港元（二零零九年：168,384,000港元）及於年內已發行普通股加權平均數1,617,423,423（二零零九年：1,617,423,423）計算。

由於截至二零一零年及二零零九年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該兩個年度之每股攤薄盈利。

9. 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款：		
逾期少於90日	636	237
逾期91日至180日	83	27
逾期181日至365日	22	3
	<hr/>	<hr/>
	741	267
已付按金及其他應收款項	5,521	4,887
	<hr/>	<hr/>
	6,262	5,154
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
逾期少於90日之應付賬款	32,579	18,457
已收按金及應計費用	33,958	29,367
	<hr/>	<hr/>
	66,537	47,824
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 報告期後事項

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) 本公司已同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗已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，總代價約為3,883,200,000港元，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)餘額（約178,400,000港元）將以現金支付（100,000,000港元將於該等交易（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) 豐德麗已同意促使轉讓，而本公司已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」，與麗豐交易統稱為「該等交易」），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，總代價約為3,704,800,000港元，將以轉讓本公司於麗豐之全部股權予豐德麗支付。

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。

於交易完成後，麗豐將不再為本集團之聯營公司，而麗新發展將成為本集團擁有47.97%之聯營公司。該等交易之進一步詳情載於本公司與豐德麗於二零一零年七月二十六日聯合刊發之公佈及本公司於二零一零年八月三十日刊發之通函。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。股份交換協議下之所有先決條件已達成，而該等交易已於二零一零年九月三十日完成。

末期股息

於二零一零年七月三十一日，本公司並無任何根據公司條例第79B條之條文可供分發之儲備。本公司董事不建議派發截至二零一零年七月三十一日止財政年度之普通股股息。上年度同期並無宣派普通股股息。

管理層討論及分析

末期業績概覽

截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額36,554,000港元（二零零九年：14,526,000港元）及毛利29,337,000港元（二零零九年：12,806,000港元），較上年度分別增加約151.6%及129.1%。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剛開展之鱷魚恤中心零售部份之租金及相關收入。營業額及毛利增加乃主要由於剛開展之鱷魚恤中心零售部份所產生之租金收入所致。

年內，本集團錄得投資物業公平值增值321,772,000港元（二零零九年：減值6,678,000港元）入賬。投資物業公平值增值大幅增加，乃由於本集團之鱷魚恤中心零售部份完成所致。主要由於投資物業公平值大幅增加，本集團截至二零一零年七月三十一日止年度錄得經營業務溢利326,645,000港元（二零零九年：12,241,000港元），較去年增加約2,568.5%。

應佔聯營公司之溢利為190,823,000港元（二零零九年：166,676,000港元），較上年度上升14.5%。應佔聯營公司之溢利之增加乃由於麗豐控股有限公司（「麗豐」）持有之發展中物業減值撥備撥回在本集團層面之本集團綜合收益表中作出所致。

截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團錄得普通股股權持有人應佔綜合溢利446,770,000港元（二零零九年：168,384,000港元），較上年度增加約165.3%。股東權益由二零零九年七月三十一日之3,635,847,000港元上升13.6%至二零一零年七月三十一日之4,130,818,000港元。於二零一零年七月三十一日之每股資產淨值為2.55港元，而於二零零九年七月三十一日則為2.25港元。

業務回顧

九龍觀塘開源道79號之鱷魚恤中心

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，本集團保留該發展項目總建築面積約100,000平方呎之零售部份。自完成起，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。於二零一零年七月三十一日，零售部份已租出90%。

麗豐

年內，本集團持有麗豐40.58%實際權益。麗豐主要從事中國大陸（「中國」）物業發展及投資業務。麗豐目前於上海、廣州及中山擁有物業項目。

截至二零一零年七月三十一日止年度，麗豐錄得營業額1,514,214,000港元（二零零九年：937,380,000港元）及毛利775,445,000港元（二零零九年：632,436,000港元），較上年度分別增加約61.5%及22.6%。

於總營業額中，租金收入總額減少11.5%至193,306,000港元（二零零九年：218,525,000港元），這主要由於年內大部份時間上海香港廣場之商場及酒店式服務公寓部份關閉及翻新工程所致。由於截至二零一零年七月三十一日止年度銷售上海凱欣豪園第二期住宅單位所帶來之進一步貢獻及確認銷售廣州富邦廣場住宅及辦公室單位之收入所致，物業銷售營業額增加83.8%至1,320,908,000港元（二零零九年：718,855,000港元）。銷售上海凱欣豪園第二期之單位較銷售廣州富邦廣場之單位的毛利率為高。於年內確認之發展營業額包括出售上海凱欣豪園第二期及廣州富邦廣場之單位，而去年之發展營業額僅包括出售上海凱欣豪園第二期之單位，因此，整體總毛利率為51.2%，而去年則為67.5%。

年內，麗豐錄得若干發展中物業之減值虧損撥備56,281,000港元（二零零九年：60,680,000港元）之撥備，以及就其投資物業記錄284,835,000港元（二零零九年：143,127,000港元）之公平值增值。

於截至二零零九年七月三十一日止上一年度，本集團就終止所有貨幣掉期而錄得256,311,000港元之收益。由於此等貨幣掉期已於上一年度全部取消，故概無有關收益再於截至二零一零年七月三十一日止年度確認。

年內，麗豐自其經營業務錄得902,376,000港元（二零零九年：886,631,000港元）之溢利，以及本公司擁有人應佔溢利322,106,000港元（二零零九年：406,888,000港元），較去年增加約1.8%及減少約20.8%。

麗新發展有限公司（「麗新發展」）

於二零一零年七月三十一日，本集團持有麗新發展11.25%（二零零九年：11.18%）實際權益。麗新發展主要從事發展及投資香港物業，以及於區內經營酒店與餐廳。

截至二零一零年七月三十一日止年度，麗新發展錄得營業額729,254,000港元（二零零九年：649,742,000港元）及毛利474,981,000港元（二零零九年：454,536,000港元），較上年度分別增加約12.2%及4.5%。

年內，由於宏觀經濟持續強勁及物業市場復甦，故麗新發展將落成投資物業公平值增值1,232,615,000港元（二零零九年：減值145,748,000港元）入賬。年內，麗新發展錄得額外稅項賠償保證撥備約17,495,000港元（二零零九年：撥備撥回11,936,000港元）。由於上述特殊項目，麗新發展於截至二零一零年七月三十一日止年度錄得經營業務溢利1,412,230,000港元（二零零九年：11,333,000港元）。

年內，麗新發展持有豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之36.08%權益，而豐德麗則持有麗新發展之36.72%權益。麗新發展亦持有華力達有限公司（「華力達」）之50%權益，該公司為麗新發展與中國建設銀行股份有限公司之一間全資附屬公司為香港干諾道中3號重建項目而成立之合資公司。年內，麗新發展應佔聯營公司之溢利為982,364,000港元，而去年則為應佔聯營公司之虧損132,483,000港元。麗新發展應佔聯營公司之溢利主要包括：

- (i) 年內，麗新發展於綜合收益表應佔華力達發展中投資物業之公平值增值約859,582,000港元（扣除相關遞延稅項及商譽）；
- (ii) 計入麗新發展應佔聯營公司業績之麗新發展應佔豐德麗虧損（未計及麗新發展進一步分攤豐德麗應佔麗新發展之業績而產生之豐德麗業績）約168,700,000港元（二零零九年：虧損118,700,000港元）；及
- (iii) 因麗新發展與豐德麗於本年度存在之互控架構，麗新發展進一步應佔之溢利約295,900,000港元（二零零九年：虧損13,500,000港元），而有關金額已計入麗新發展應佔聯營公司之業績。

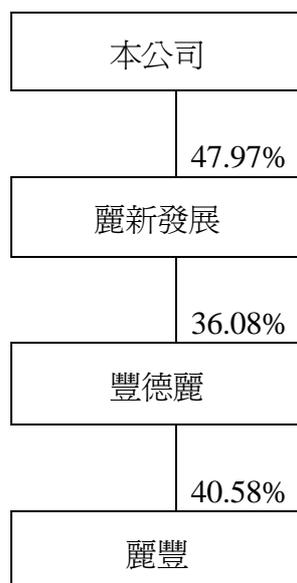
由於利率下降，麗新發展之融資成本進一步減少至41,777,000港元（二零零九年：58,479,000港元）。

截至二零一零年七月三十一日止年度，麗新發展錄得本公司普通股股權持有人應佔綜合溢利淨額2,064,562,000港元，而上年度之綜合虧損淨額則為220,985,000港元。

期後事項－集團重組

於二零一零年九月三十日，本公司與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之全部權益（麗豐已發行股本約40.58%）予豐德麗，而豐德麗轉讓其於麗新發展之全部權益（麗新發展已發行股本約36.72%）予本公司。為清償各項交易之代價差額，豐德麗已於完成時向本公司支付100,000,000港元現金，並將於完成後六個月以不計息方式向本集團額外支付約78,400,000港元現金。

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更改為：



因應集團重組，麗新發展與豐德麗自二零零四年起之互控架構已告終止。此外，麗新發展已成為本公司之聯營公司，而本公司於麗豐之權益將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影響。更重要的是，本公司董事相信，簡化股權結構後，股東及市場對各公司之核心業務將更加清晰。

前景

二零一零年，香港經濟及物業市場持續受惠於全球低息環境及中國持續刺激國內經濟之努力。流動資金充裕及低息環境，均為香港及中國大多數行業及物業分部提供有利經營環境。目前，中國中央政府及香港政府均採取監控措施，抑制物業市場。在該等宏觀經濟環境下，本集團及其聯營公司將審慎管理其業務，並將致力為未來增長作好業務定位。

鱷魚恤中心

本集團之目標為於可行情況下盡快將是項物業全部出租。是項物業將於本財政年度令本集團之租金收入再創新高。

麗豐

中國現已成為全球第二大經濟體系。現階段，中國當前之宏觀經濟發展仍受限於複雜之國內外環境。全球經濟展望充滿未知之數。中國國內經濟仍然荆棘滿途。中國物業市場之短期發展仍持續受政府之控制措施及宏觀經濟政策所影響。

就中長期而言，持續城市化以及改善生活之需求將推進中國房地產市場健康發展。總體而言，麗豐對中國物業市場持審慎樂觀態度，並相信其已就來年之增長作好定位。麗豐之淨資產負債水平低於行業標準。此外，麗豐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。另外，麗豐成功活化上海香港廣場物業，成績令人鼓舞，其將透過提升現有租賃物業及透過完成新發展項目之商業物業部份增加新租賃物業，繼續擴大經常收入基礎。麗豐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，麗豐將密切監察市場，並物色新投資機遇。

麗新發展

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起重上軌道。流動資金充裕及低息環境，均為大部份零售、消費及商業行業提供有利經營環境。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。強勁零售表現令零售物業租務需求更加懇切。於未來一年，本集團將致力維持其投資物業之高出租率及租金現金流量。

自二零零九年年中起，香港住宅物業市場氣氛持續高漲，成交價及成交量激增。近期，香港政府已公佈多項措施以改善香港住宅物業市場之透明度及規管市場運作。然而，本年度一手市場銷售情況熱烈以及近期土地拍賣成績理想，令住宅物業市場需求兩方面之信心均有所加強。香

港物業市場應會繼續於經濟復蘇、低息環境、高流動性及行業供應緊張之情況下受惠。

麗新發展目前於香港持有數個發展中住宅項目，其萃峯及翠峰28於年內之銷售表現理想，成功把握香港住宅物業市場之熾熱氣氛。於未來一年，麗新發展擬出售萃峯及翠峰28之餘下單位，同享香港住宅物業市場持續復甦之豐碩成果。由於香港市區之土地供應緊絀，長遠而言麗新發展對香港物業市場之發展仍然樂觀。

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。

於二零一零年七月三十一日，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。於二零一零年七月三十一日，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78,000,000港元。本集團之全部借貸均為浮息債項。

有抵押銀行貸款361,000,000港元乃根據一項銀行於二零一零年三月授出之貸款融資提取，以為本集團就物業重建項目建設成本資金而取得之上份建設貸款融資再籌集資金。

於二零一零年七月三十一日，有抵押銀行貸款361,000,000港元之到期日分佈少於五年，當中16,000,000港元須於一年內償還、32,000,000港元須於第二年償還及313,000,000港元須於第三年至第五年內償還。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。

於二零一零年七月三十一日，賬面值約1,041,000,000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。

於二零一零年七月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約317,000,000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。

於二零一零年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值為4,131,000,000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14%。

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

截至二零一零年七月三十一日止年度內，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。

企業管治

本公司於二零零九年至二零一零年年度之年報所涵蓋之整個會計期間一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14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並無指定任期。然而，本公司全體董事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，每三年於本公司各股東週年大會上輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。

全年業績之審閱

本公司截至二零一零年七月三十一日止年度之全年業績已由本公司之審核委員會審閱。審核委員會由三位本公司獨立非執行董事溫宜華先生、梁樹賢先生及周炳朝先生所組成。

由核數師審閱初步業績公佈

本集團截至二零一零年七月三十一日止年度之初步業績公佈所包含之數字已經由本集團核數師安永會計師事務所與本集團本年度之綜合財務報表核對。安永會計師事務所就此執行之相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港審驗應聘服務準則而進行之審驗應聘工作，因此，安永會計師事務所不對初步業績公佈發出核證。

股東週年大會

本公司將於二零一零年十二月二十一日（星期二）召開股東週年大會。股東週年大會通告連同本公司二零零九年至二零一零年年度之年報將於稍後寄發予各股東。

承董事會命
主席
林建名

香港，二零一零年十一月五日

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）及梁緯然小姐；非執行董事為余寶珠女士及趙維先生；及獨立非執行董事為溫宜華先生、梁樹賢先生及周炳朝先生。