

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)

截至二零一零年七月三十一日止年度之末期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司（「本公司」）董事會欣然公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	1,514,214	937,380
銷售成本		(738,769)	(304,944)
毛利		775,445	632,436
其他收入及收益		101,603	95,495
銷售及市場推廣費用		(42,306)	(31,662)
行政費用		(152,324)	(158,733)
其他經營費用淨額		(64,877)	(50,343)
投資物業公平值增值		284,835	143,127
終止貨幣掉期協議收益		-	256,311
經營溢利	4	902,376	886,631
融資成本	5	(84,806)	(118,588)
應佔聯營公司虧損		(10)	(308)
除稅前溢利		817,560	767,735
稅項	6	(454,297)	(339,590)
本年度溢利		363,263	428,145
歸屬：			
本公司擁有人		322,106	406,888
非控制性權益		41,157	21,257
		363,263	428,145
每股盈利歸屬本公司擁有人：			
基本及攤薄	8	4.00 港仙	5.06 港仙

本年度應付及擬派股息之詳情於財務報表附註 7 中披露。

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
本年度溢利	363,263	428,145
扣除稅項後之其他全面收益／（費用）		
匯兌調整：		
附屬公司	69,844	(47,610)
聯營公司	3,391	(1,877)
在建中投資物業／發展中物業減值	(29,857)	(22,050)
終止貨幣掉期協議收益之重新分類調整	-	(5,719)
本年度扣除稅項後之其他全面收益／（費用）	<u>43,378</u>	<u>(77,256)</u>
本年度全面收益總額	<u>406,641</u>	<u>350,889</u>
歸屬：		
本公司擁有人	359,451	332,240
非控制性權益	<u>47,190</u>	<u>18,649</u>
	<u>406,641</u>	<u>350,889</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		791,907	656,605
發展中物業		1,055,751	3,394,309
投資物業		7,921,429	5,329,900
預付地租		5,598	5,717
商譽		4,561	4,561
於聯營公司權益		329,247	325,837
非流動資產總值		<u>10,108,493</u>	<u>9,716,929</u>
流動資產			
發展中物業		621,800	419,405
落成待售物業		354,886	372,980
應收賬款、按金及預付款項	9	91,186	254,626
可收回稅項		21,708	17,184
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		321,877	393,732
現金及現金等值項目		1,391,295	1,629,150
流動資產總值		<u>2,802,752</u>	<u>3,087,077</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	496,186	515,857
已收按金及遞延收入		29,138	310,872
已收租務按金		22,487	18,174
已抵押計息銀行貸款		131,584	414,616
承兌票據		-	167,000
應付稅項		711,721	664,825
流動負債總值		<u>1,391,116</u>	<u>2,091,344</u>
流動資產淨值		<u>1,411,636</u>	<u>995,733</u>
資產總值減流動負債		<u>11,520,129</u>	<u>10,712,662</u>
非流動負債			
已收長期租務及其他按金		52,161	26,126
已抵押計息銀行貸款		949,702	624,275
來自一前主要股東墊款		53,535	52,976
定息優先票據		1,421,368	1,415,475
遞延稅項負債		1,038,827	949,511
非流動負債總值		<u>3,515,593</u>	<u>3,068,363</u>
		<u>8,004,536</u>	<u>7,644,299</u>

綜合財務狀況表（續）

於二零一零年七月三十一日

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
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	17,571	47,129
購股權儲備	1,680	3,544
匯兌波動儲備	1,111,524	1,044,621
資本儲備	(5,445)	(457)
保留盈利	1,678,093	1,394,243
擬派末期股息	40,240	40,240
	<u>7,525,127</u>	<u>7,210,784</u>
非控制性權益	<u>479,409</u>	<u>433,515</u>
	<u>8,004,536</u>	<u>7,644,299</u>

綜合財務報表附註

於二零一零年七月三十一日

1. 編製基準

此等財務報表乃根據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之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟投資物業除外，其已按公平值計量。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，所有價值均調整至最接近千元。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已首次為本年度之財務報表採納以下適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之改進（二零零八年十月）

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
香港會計準則第 27 號（修訂本）	香港會計準則第 27 號綜合及獨立財務報表之修訂 — 於附屬公司、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）	香港財務報告準則第 2 號以股份支付之款項之修訂 — 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）	香港財務報告準則第 7 號金融工具之修訂：披露 — 金融工具披露之改進
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
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

採納新訂及經修訂香港財務報告準則（下述香港會計準則第 1 號（經修訂）、香港財務報告準則第 8 號及於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進中香港會計準則第 40 號之修訂除外）並無對本集團之已呈報業績或財務狀況構成重大影響。

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。

2. 新訂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 — 經營分部

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」，訂明實體應如何根據主要經營決策人所得用作分配分部資源及評估分部表現之有關實體組成部份資料，呈報其經營分部相關資料。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，惟導致分部資料之呈列方式及披露事項出現若干變動。

香港財務報告準則之改進 — 香港會計準則第 40 號投資物業之修訂

本集團已採納香港會計準則第 40 號之修訂，該修訂於二零零九年八月一日開始之本集團會計期間生效。根據該修訂，日後用作投資物業之發展中／在建中物業包括於香港會計準則第 40 號之範圍內。發展中／在建中投資物業可於其公平值能可靠釐定時按公平值列賬。該等物業公平值與賬面值兩者之任何差額須於首次採納該修訂期間之收益表確認為盈虧。然而，倘發展中／在建中投資物業之公平值於現階段無法可靠釐定，則有關物業乃按首次採納該修訂本時之成本列賬，直至其公平值可以可靠釐定或發展／建設完成為止（以較早者為準）。

於應用該修訂前，日後用作投資物業之發展中／在建中物業包括於發展中物業內，直至發展／建設工程完成為止，屆時重新分類為投資物業，並於其後作為投資物業列賬。於採納該修訂後，該等物業已於二零零九年八月一日按其賬面值由發展中物業轉撥至投資物業，並於其後於呈報日期按公平值列賬，相關之公平值增值於本年度之收益表確認。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響（續）

上述會計政策變動對各受影響之財務報表項目及每股基本及攤薄盈利之影響如下：

	截至二零一零年 七月三十一日止年度 千港元	
<u>綜合收益表</u>		
投資物業公平值增值增加	86,737	
稅項增加	(21,684)	
本年度溢利增加	<u>65,053</u>	
溢利增加歸屬：		
本公司擁有人	61,800	
非控制性權益	3,253	
	<u>65,053</u>	
每股盈利增加歸屬本公司擁有人：		
基本及攤薄	<u>0.77港仙</u>	
於二零一零年 七月三十一日 千港元		
<u>綜合財務狀況表</u>		
投資物業增加	1,974,429	
發展中物業減少	(1,887,045)	
遞延稅項負債增加	(21,846)	
資產淨值增加	<u>65,538</u>	
匯兌波動儲備增加		461
保留盈利增加	61,800	
本公司擁有人應佔權益增加	62,261	
非控制性權益增加	3,277	
權益增加	<u>65,538</u>	

該修訂已根據有關過渡性條文於往後期間應用，而過往期間之相應金額並無重列。

3. 經營分部資料

	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
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	1,320,908	718,855	193,306	218,525	1,514,214	937,380
其他收益	1,070	1,377	67,858	64,838	68,928	66,215
總計	1,321,978	720,232	261,164	283,363	1,583,142	1,003,595
分部業績	531,585	374,890	379,488	229,698	911,073	604,588
未分配收益					32,675	315,170
未分配支出淨額					(41,372)	(33,127)
經營溢利					902,376	886,631
融資成本					(84,806)	(118,588)
應佔聯營公司虧損	(10)	(308)	-	-	(10)	(308)
除稅前溢利					817,560	767,735
稅項					(454,297)	(339,590)
本年度溢利					363,263	428,145
分部資產／負債：						
分部資產	2,082,940	1,655,429	8,712,275	8,715,492	10,795,215	10,370,921
於聯營公司權益	329,247	325,837	-	-	329,247	325,837
未分配資產					1,786,783	2,107,248
資產總值					12,911,245	12,804,006
分部負債	120,325	438,873	313,435	248,318	433,760	687,191
未分配負債					4,472,949	4,472,516
負債總值					4,906,709	5,159,707
其他分部資料：						
折舊	837	506	21,852	32,484	22,689	32,990
企業及其他未分配金額					3,751	3,120
					26,440	36,110
資本開支	519	427	473,743	453,267	474,262	453,694
企業及其他未分配金額					1,264	2,846
					475,526	456,540
投資物業公平值增值	-	-	284,835	143,127	284,835	143,127
發展中物業/在建中投資物業減值*	56,281	60,680	39,809	29,400	96,090	90,080

*於收益表及其他全面收益分別確認減值虧損 56,281,000 港元(二零零九年: 60,680,000 港元)及 39,809,000 港元(二零零九年: 29,400,000 港元)。

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行存款利息收入	(17,275)	(17,095)
銷售已落成物業之成本	702,669	249,590
有關租金收入之支出	36,100	55,354
銷售成本總值	<u>738,769</u>	<u>304,944</u>
折舊#	26,440	36,110
預付地租攤銷	10,748	11,460
撥充發展中物業成本	(10,571)	(11,283)
	<u>177</u>	<u>177</u>
匯兌差異淨額*	(3,872)	2,584
出售物業、廠房及設備項目之虧損	305	187
發展中物業減值*	56,281	60,680
購回定息優先票據之收益*	-	(29,579)
	<u>-</u>	<u>-</u>

酒店式服務公寓之折舊支出 17,635,000 港元（二零零九年：15,365,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

* 有關費用／（收入）項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

	二零一零年 千港元	本集團 二零零九年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	35,349	45,709
須於五年後償還之銀行貸款	448	533
承兌票據	6,886	8,456
定息優先票據淨額*	132,221	134,342
定息優先票據之攤銷	5,893	5,559
銀行費用	893	1,326
	<u>181,690</u>	<u>195,925</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	(68,672)	(77,030)
撥充投資物業成本之利息	(25,809)	(260)
撥充物業、廠房及設備成本之利息	(2,403)	(47)
	<u>96,884</u>	<u>(77,337)</u>
融資成本總值	<u>84,806</u>	<u>118,588</u>

* 截至二零零九年七月三十一日止年度，定息優先票據之利息已扣除來自現金流量對沖之利息減省 4,248,000 港元。

6. 稅項

由於本集團於年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（二零零九年：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而計算稅項。

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅	150,767	79,922
土地增值稅	210,180	191,952
遞延	<u>93,350</u>	<u>67,716</u>
本年度稅項開支總值	<u>454,297</u>	<u>339,590</u>

7. 股息

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
擬派末期 — 每股普通股 0.5 港仙（二零零九年：0.5 港仙）	<u>40,240</u>	<u>40,240</u>

本年度擬派末期股息須於即將舉行之股東週年大會上經本公司股東批准後，方可作實。

8. 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年度溢利 322,106,000 港元（二零零九年：406,888,000 港元）及年內已發行普通股加權平均數 8,047,956,478 股（二零零九年：8,047,956,478 股）計算。

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及二零零九年七月三十一日止期間呈列之每股基本盈利金額作出調整。

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貿易賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。

9. 應收賬款、按金及預付款項（續）

於結算日按到期付款日分析之應收貿易賬款賬齡如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	46,559	203,411
一至三個月	1,176	493
超過三個月	31	-
	<u>47,766</u>	<u>203,904</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>43,420</u>	<u>50,722</u>
總計	<u>91,186</u>	<u>254,626</u>

10. 應付賬款及應計費用

於結算日按到期付款日分析之應付貿易賬款賬齡如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付貿易賬款		
一個月內	27,051	55,838
一至三個月	1,804	2,228
超過三個月	-	204
	<u>28,855</u>	<u>58,270</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>467,331</u>	<u>457,587</u>
總計	<u>496,186</u>	<u>515,857</u>

末期股息及截止過戶日期

董事會建議就截至二零一零年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.5港仙（二零零九年：每股0.5港仙）予於二零一零年十二月二十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會上批准後，股息將於二零一零年一月六日派發。

本公司將於二零一零年十二月十七日至二零一零年十二月二十一日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格獲派末期股息，所有填妥之過戶表格連同有關股票必須於二零一零年十二月十六日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，以辦理登記手續。

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 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），分別較去年增加約 61.5%及 22.6%。

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），這主要由於上海香港廣場商場及酒店式服務公寓部份於年內大部份時間關閉及進行翻新工程所致。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之住宅單位所帶來之進一步貢獻，以及確認銷售廣州富邦廣場之住宅及辦公室單位所帶來之收入，來自物業銷售之營業額增加 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。年內已確認之發展營業額由銷售上海凱欣豪園第二期及廣州富邦廣場之單位組成，而去年之發展營業額則全部由銷售上海凱欣豪園第二期之單位組成。由此，整體毛利率為 51.2%，而去年則為 67.5%。

本年度，本集團錄得下列主要非經常其他經營收入／開支項目：

- 若干發展中物業減值虧損撥備 56,281,000 港元（二零零九年：撥備 60,680,000 港元）；
- 落成投資物業公平值增值 198,098,000 港元（二零零九年：增值 143,127,000 港元）；及
- 因本集團採納香港會計準則第 40 號之修訂而產生之在建中投資物業公平值增值 86,737,000 港元（二零零九年：無）。於採納香港會計準則第 40 號之修訂前，本集團之在建中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完成為止，屆時其將按公平值列賬。由於香港會計準則第 40 號之修訂，故該等在建中投資物業可於其公平值首次能可靠計量時按公平值列賬。任何盈虧將於損益確認，與所有其他按公平值列賬之投資物業採納之政策一致。

於截至二零零九年七月三十一日止之去年年度，本集團錄得終止所有貨幣掉期協議之收益 256,311,000 港元。由於該等貨幣掉期協議於去年全部終止，故截至二零一零年七月三十一日止年度內並無再次錄得同類收益。

本年度，96,884,000 港元（二零零九年：77,337,000 港元）之融資成本撥充發展中物業、投資物業以及物業、廠房及設備之成本後，本年度之融資成本減至 84,806,000 港元（二零零九年：118,588,000 港元）。

截至二零一零年七月三十一日止年度，經營溢利為 902,376,000 港元（二零零九年：886,631,000 港元），較去年增加約 1.8%。截至二零一零年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為 322,106,000 港元（二零零九年：406,888,000 港元），較去年減少 20.8%。

截至二零一零年七月三十一日止年度之每股基本盈利為 4.00 港仙，而去年則為 5.06 港仙。

於二零一零年七月三十一日之股東權益為 7,525,127,000 港元，較二零零九年七月三十一日之 7,210,784,000 港元有所增加。於二零一零年七月三十一日之本公司擁有人應佔每股資產淨值為 0.94 港元，而於二零零九年七月三十一日則為 0.90 港元。

業務回顧

投資物業

物業租賃業績

截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團自租金收入錄得營業額 193,306,000 港元。租金收入之營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		變動 %
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	
上海香港廣場	100,969,000	128,520,000	(21.4)
上海凱欣豪園（商場部份及停車場）	7,116,000	7,332,000	(2.9)
上海閘北廣場第一期	19,470,000	20,811,000	(6.4)
廣州五月花商業廣場	64,687,000	61,214,000	5.7
其他	1,064,000	648,000	64.2
總計	<u>193,306,000</u>	<u>218,525,000</u>	(11.5)

本年度，上海香港廣場之租金收入減少，主要由於其商場及酒店式服務公寓若干部份於年內大部份時間因翻新工程而關閉所致。因本集團現正考慮對上海閘北廣場第一期進行翻新計劃及採取新行業組合，部份前租戶選擇遷出該物業，故該物業之租金收入亦錄得負增長。

另一方面，於本年度，廣州五月花商業廣場之租金收入錄得穩健增長。

發展物業

已簽約之發展物業銷售

	截至二零一零年七月三十一日止年度		
	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
上海凱欣豪園 第二期住宅單位	20,494	44,000	901,455,000
廣州富邦廣場 住宅單位	574	17,500	10,024,000
辦公室單位	10,474	15,200	158,988,000
總計	<u>31,542</u>		<u>1,070,467,000</u>

[#]扣除營業稅前

截至二零一零年七月三十一日止年度，上述所有已簽約之銷售乃入賬為營業額。

已入賬之發展物業銷售

	截至二零一零年七月三十一日止年度		
	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	20,494	44,000	855,932,000
廣州富邦廣場 住宅單位	21,986	15,000	313,938,000
辦公室單位	10,474	15,200	151,038,000
	<u>52,954</u>		<u>1,320,908,000</u>

*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。

於回顧年度，中國物業市場於二零一零年上半年經歷轉捩點。於二零一零年四月前，由於投資需求強大，且公眾預期將出現供應不足及價格上升之情況，故中國物業市場之交易量及住宅單位總投資額激增。由二零一零年四月起，中央政府推出一系列行政控制措施，以抑制物業價格急升及壓制投機性需求。多個地區市政府亦採納實施辦法，積極回應中央政府之行動。此等控制措施包括對買家之銀行信貸控制、就各個別人士設定臨時新購物業套數上限、可能實施新物業相關稅項、加快建屋及加大物業市場監管力度。因此，自二零一零年第二季起，交易量逐步減少，而物業價格亦有回軟跡象。

整體而言，本集團相信，政府之物業政策目標一致，即穩定物業價格及抑制投機性需求，以達致物業市場之穩定發展。就此而言，本集團對中國物業市場持審慎樂觀態度，並將按照市場發展繼續進行其業務計劃。

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。截至二零一零年七月三十一日止年度之租金收入為 100,969,000 港元，較去年之 128,520,000 港元減少 21.4%。租金收入減少主要由於其商場及酒店式服務公寓若干部份於年內大部份時間因翻新工程而關閉所致。

兩座大樓商場之翻新工程已於二零一零年第一季完成，而出租單位已自此交由租戶進行裝修。現時，商場部份可出租面積約 96% 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，並自二零一零年年中起開設其旗艦店。其他租戶包括國際著名奢侈品牌及高級餐廳。上海香港廣場之商場已於二零一零年十月隆重開幕。於重開後，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。

本集團屬下上海香港廣場之酒店式服務公寓部份自二零零九年八月起已空出進行全面翻新工程，以提升客房及服務質素。本集團已委聘雅詩閣集團管理酒店式服務公寓，並期待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建立高檔品牌形象。上海香港廣場若干樓層已翻新及酒店式服務公寓已重新命名，並已於二零一零年五月試業。其餘樓層之酒店式服務公寓將於二零一零年年底前重開。

辦公樓之公用地方及升降機大堂已於二零零九年年底完成翻新。於二零一零年七月三十一日，辦公樓約 84% 已租出。

預期香港廣場之租金收入將於完成翻新重開後較現有水平大幅改善。

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，可售總建築面積（「建築面積」）約 154,000 平方米（「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。

截至二零一零年七月三十一日，本集團已合共出售 447 個單位，總可售建築面積為 60,040 平方米，平均售價為每平方米人民幣 34,100 元。於二零一零年七月三十一日，本集團於此項目僅剩餘 8 個單位，總可售建築面積為 2,805 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。

該項目之總建築面積約 114,500 平方米（本集團應佔建築面積約 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。總可售住宅及酒店式服務公寓單位面積約 77,450 平方米。建築工程計劃於二零一一年年中完成。

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。本集團現正為住宅單位申請預售許可證，並將於取得批准後開始預售。

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期是位於上海閘北區天目西路之辦公樓及零售商場項目，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。本集團現正考慮對上海閘北廣場第一期進行翻新計劃及採取新行業組合。

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 99.0% 之權益。第二期發展之總建築面積將約為 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。

本集團已重新遞交上海閘北廣場第二期之設計供政府審批，現正等候有關批准。

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、戲院及辦公室單位。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。於截至二零一零年七月三十一日止年度，廣州五月花商業廣場之租金收入達 64,687,000 港元，較去年增長約 5.7%。

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、一幢辦公樓或酒店式服務公寓及配套零售商舖。建築工程已開始，並預期於二零一二年竣工。現時預期住宅單位將於二零一一年開始預售。

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 個辦公室單位及商舖。此外，停車場及配套設施之面積約 10,000 平方米。

項目住宅樓已於二零一零年二月落成，而辦公及商業樓已於二零一零年六月落成。截至二零一零年七月三十一日，本集團已合共出售 218 個住宅單位，總可售建築面積為 21,986 平方米，平均售價為每平方米人民幣 13,200 元，而本集團已合共出售 129 個辦公室單位，總可售建築面積為 10,474 平方米，平均售價為每平方米人民幣 13,300 元。

廣州富邦廣場之零售部份於二零一零年八月試業。截至二零一零年十月三十一日，約 76% 之零售商舖已出租。廣州富邦廣場之租戶包括著名餐廳及零售品牌。

廣州金沙州項目

廣州金沙州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。該擬建發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙州，總建築面積約 369,000 平方米（本集團應佔建築面積約 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）。該項目鄰近金沙州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。金沙州位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

該項目將按相近規模分四期發展。第一期建築工程已於二零一零年第二季展開，並預計將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。

該擬建發展項目之建築面積約 103,000 平方米，並擬發展為辦公及商業綜合大樓。本集團已完成大部份重置原居民之工作。然而，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。該項目計劃發展為住宅大樓、停車場及配套設施。建設工程預計於今年展開。

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。該項目計劃發展為酒店式服務公寓大樓、停車場及配套設施。建設工程預計於今年展開。

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樓、停車場及配套設施。建設工程預計於二零一一年展開。

中山棕櫚彩虹花園

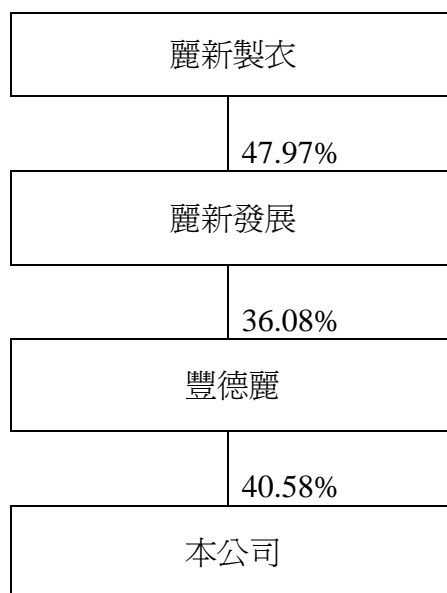
該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為 406,000 平方米。

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上半年完成。預期住宅單位之預售將於二零一一年上半年開始。

期後事項 — 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。為清償各項交易之代價差額，豐德麗已向麗新製衣支付 100,000,000 港元現金，並將於完成後六個月以不計息方式向麗新製衣額外支付約 78,400,000 港元現金。

緊隨集團重組完成後，涉及本公司之擁有權架構已更改為：



前景

中國現已成為全球第二大經濟體。目前，中國宏觀經濟發展仍然受到複雜之國內及外在環境影響。全球經濟前景仍未明朗。中國國內經濟仍然面對很多矛盾及挑戰。短期內，中國物業市場發展將繼續受政府調控措施及宏觀經濟政策影響。

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，本集團對中國物業市場仍然持審慎樂觀態度，並相信我們已就來年之增長作好定位。本集團之淨資產負債水平低於行業標準。此外，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。另外，受本集團成功活化上海香港廣場物業激勵，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評估新投資機會。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一零年七月三十一日，本集團之借款總額為 2,556,000,000 港元（二零零九年：2,674,000,000 港元），即減少 118,000,000 港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨額達 7,525,000,000 港元（二零零九年：7,211,000,000 港元）。總負債對權益比率為 34%（二零零九年：37%），總債務對總資本（長期負債加上權益）比率為 26%（二零零九年：29%）。本集團借款 2,556,000,000 港元之到期情況為：其中 132,000,000 港元須於一年內償還、184,000,000 港元須於第二年償還、2,239,000,000 港元須於第三年至第五年償還及 1,000,000 港元須於五年後償還。

本集團分別約 56% 及 42% 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（「美元」）計值外，本集團 1,135,000,000 港元之其他借款中 46% 以人民幣（「人民幣」）計值，1% 以港元（「港元」）計值及 53% 以美元計值。本集團 1,713,000,000 港元之現金及銀行結餘中 73% 以人民幣計值，13% 以港元計值及 14% 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 5,434,000,000 港元之投資物業、賬面值約為 920,000,000 港元之發展中物業、賬面值約為 614,000,000 港元之酒店式服務公寓、賬面值約為 42,000,000 港元之物業及約 171,000,000 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，本集團已向地方法院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。

考慮到於呈報期末所持有之現金、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。

購買、出售或贖回上市證券

於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

本公司於年報所涵蓋之整個會計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 14 所載之企業管治常規守則之所有條文，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 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，故並無出席本公司於二零零九年十二月二十三日舉行之股東週年大會。

全年業績之審閱

本公司審核委員會已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。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，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。

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的數字已經本集團核數師安永會計師事務所核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。安永會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此安永會計師事務所並無就本初步業績公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司謹定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
林建岳

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、梁綽然小姐與鄭馨豪先生；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先生、古滿麟先生與羅健豪先生。