

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)

截至二零零九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」）截至二零零九年七月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零九年七月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	2	937,380	868,001
銷售成本		(304,944)	(245,164)
毛利		632,436	622,837
其他收入及收益	3	95,495	114,994
銷售費用		(31,662)	(32,118)
行政費用		(158,733)	(134,644)
其他經營費用淨額		(50,343)	(208,052)
投資物業公平值增值		143,127	398,515
終止貨幣掉期協議收益		256,311	-
經營溢利	4	886,631	761,532
融資成本	5	(118,588)	(151,911)
應佔聯營公司溢利／（虧損）		(308)	1,483
應收聯營公司款項之撥備回撥		-	14,132
除稅前溢利		767,735	625,236
稅項	6	(339,590)	(376,733)
本年度溢利		428,145	248,503
歸屬：			
本公司股權持有人		406,888	206,005
少數股東權益		21,257	42,498
		428,145	248,503
股息	7	40,240	32,192
擬派末期		40,240	32,192
每股盈利	8	5.06仙	2.56仙
基本		5.06仙	2.56仙
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零九年七月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		656,605	675,325
發展中物業		3,394,309	3,265,072
投資物業		5,329,900	5,136,200
預付地租		5,717	5,928
商譽		4,561	4,561
於聯營公司權益		325,837	328,149
非流動資產總值		<u>9,716,929</u>	<u>9,415,235</u>
流動資產			
發展中物業		419,405	163,265
落成待售物業		372,980	507,385
應收賬款、按金及預付款項	9	254,626	221,756
可收回稅項		17,184	-
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		393,732	381,075
現金及現金等值項目		1,629,150	1,670,969
流動資產總值		<u>3,087,077</u>	<u>2,944,450</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	515,857	540,122
已收按金及遞延收入		310,872	45,779
已收租務按金		18,174	30,500
已抵押計息銀行貸款		414,616	509,417
承兌票據		167,000	-
應付稅項		664,825	454,275
流動負債總值		<u>2,091,344</u>	<u>1,580,093</u>
流動資產淨值		<u>995,733</u>	<u>1,364,357</u>
資產總值減流動負債		<u>10,712,662</u>	<u>10,779,592</u>
非流動負債			
已收長期租務及其他按金		26,126	22,059
已抵押計息銀行貸款		624,275	624,430
承兌票據		-	167,000
來自一主要股東墊款		52,976	53,284
定息優先票據		1,415,475	1,518,319
衍生金融工具		-	185,462
遞延稅項負債		949,511	892,360
非流動負債總值		<u>3,068,363</u>	<u>3,462,914</u>
		<u>7,644,299</u>	<u>7,316,678</u>

綜合資產負債表（續）
於二零零九年七月三十一日

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
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	47,129	68,959
購股權儲備	3,544	3,549
對沖儲備	-	5,719
匯兌波動儲備	1,044,621	1,091,720
資本儲備	(457)	(457)
保留盈利	1,394,243	1,026,076
擬派末期股息	40,240	32,192
	<u>7,210,784</u>	<u>6,909,222</u>
少數股東權益	433,515	407,456
	<u>7,644,299</u>	<u>7,316,678</u>

綜合財務報表附註

於二零零九年七月三十一日

1. 編製基準

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（包括所有香港財務報告準則、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，惟投資物業及衍生金融工具除外，並已按公平值計量。財務報表以港元呈列，除另有指明者外，所有價值均調整至最接近千元。

2. 營業額及分部資料

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。

本集團之經營業務乃根據其業務性質及所提供產品及服務之種類獨立組織及管理。本集團每個業務分部指所提供產品及服務承受之風險與享有之回報與其他業務不同之業務單位。業務分部詳情概述如下：

- (a) 物業發展分部指於中國內地從事物業發展；及
- (b) 物業投資分部指投資於中國內地具租金升值潛力之酒店式服務公寓、商業及辦公樓大廈。

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

2. 營業額及分部資料（續）

業務分部

下表載列本集團截至二零零九年及二零零八年七月三十一日止年度之業務分部之收益、溢利及若干資產、負債及支出資料：

	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	718,855	613,841	218,525	254,160	937,380	868,001
其他收益	1,377	886	64,838	58,902	66,215	59,788
總計	<u>720,232</u>	<u>614,727</u>	<u>283,363</u>	<u>313,062</u>	<u>1,003,595</u>	<u>927,789</u>
分部業績	<u>374,890</u>	<u>287,447</u>	<u>229,698</u>	<u>570,630</u>	<u>604,588</u>	<u>858,077</u>
未分配收益					315,170	55,206
未分配支出淨額					(33,127)	(151,751)
經營溢利					886,631	761,532
融資成本					(118,588)	(151,911)
應佔聯營公司						
溢利／（虧損）	(308)	(193)	-	1,676	(308)	1,483
應收聯營公司款項						
之撥備回撥	-	-	-	14,132	-	14,132
除稅前溢利					767,735	625,236
稅項					(339,590)	(376,733)
本年度溢利					<u>428,145</u>	<u>248,503</u>
資產及負債						
分部資產	1,655,429	1,523,202	8,715,492	8,390,414	10,370,921	9,913,616
於聯營公司權益	325,837	328,149	-	-	325,837	328,149
未分配資產					<u>2,107,248</u>	<u>2,117,920</u>
資產總值					<u>12,804,006</u>	<u>12,359,685</u>
分部負債	438,873	174,082	248,318	242,549	687,191	416,631
未分配負債					<u>4,472,516</u>	<u>4,626,376</u>
負債總值					<u>5,159,707</u>	<u>5,043,007</u>

2. 營業額及分部資料 (續)

業務分部 (續)

	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
其他分部資料						
折舊	506	519	32,484	21,104	32,990	21,623
企業及其他未分配金額					<u>3,120</u>	<u>3,042</u>
					<u>36,110</u>	<u>24,665</u>
資本開支	427	655	453,267	312,862	453,694	313,517
企業及其他未分配金額					<u>2,846</u>	<u>1,820</u>
					<u>456,540</u>	<u>315,337</u>
投資物業公平值增值	-	-	143,127	398,515	143,127	398,515
發展中物業減值	60,680	99,561	-	-	60,680	99,561
長期按金減值	-	-	-	11,934	-	11,934
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,934</u>	<u>-</u>	<u>11,934</u>

3. 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益包括以下各項：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自下列各項之利息收入：		
銀行存款	17,095	44,461
一間聯營公司	<u>-</u>	<u>350</u>

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售已落成物業之成本	249,590	194,275
有關租金收入之支出	<u>55,354</u>	<u>50,889</u>
銷售成本總值	<u>304,944</u>	<u>245,164</u>
折舊#	36,110	24,665
預付地租之攤銷	11,460	11,046
撥充發展中物業成本之數額	<u>(11,283)</u>	<u>(10,878)</u>
	<u>177</u>	<u>168</u>
匯兌差異淨額*	2,584	114,639
出售物業、廠房及設備之虧損	187	406
發展中物業減值*	60,680	99,561
購回定息優先票據之收益*	(29,579)	-
超出業務合併成本之金額*	-	(29,671)
出售附屬公司權益之收益淨額*	-	(5,930)
出售一附屬公司部分權益之虧損*	-	67
長期按金減值*	-	11,934

酒店式服務公寓之折舊支出15,365,000港元（二零零八年：15,056,000港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

* 有關支出／（收入）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。於截至二零零八年七月三十一日止年度，匯兌差異包含因現金流量對沖而產生之匯兌虧損160,102,000港元。

5. 融資成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	45,709	72,836
須於五年後償還之銀行貸款	533	899
承兌票據	8,456	10,557
定息優先票據淨額*	134,342	112,028
定息優先票據之攤銷	5,559	4,888
銀行費用	1,326	4,833
	<u>195,925</u>	<u>206,041</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	(77,030)	(54,130)
撥充投資物業成本之利息	(260)	-
撥充物業、廠房及設備成本之利息	(47)	-
	<u>(77,337)</u>	<u>(54,130)</u>
融資成本總值	<u>118,588</u>	<u>151,911</u>

* 扣除來自現金流量對沖之利息減省4,248,000港元（二零零八年：30,322,000港元）後之淨額。

6. 稅項

由於本集團於年內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零零八年：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在地區當時稅率及根據當時法例、詮釋及慣例而計算稅項。

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度－中國內地		
企業所得稅－本年度開支	79,922	85,509
土地增值稅	191,952	167,076
遞延	67,716	124,148
	<u>339,590</u>	<u>376,733</u>

7. 股息

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
擬派末期－每股普通股0.5港仙（二零零八年：0.4港仙）	<u>40,240</u>	<u>32,192</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. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司股權持有人應佔406,888,000港元（二零零八年：206,005,000港元）及年內已發行普通股加權平均數8,047,956,478股（二零零八年：8,047,956,478股）計算。

本公司所有購股權均對二零零九年及二零零八年之每股基本盈利金額具有反攤薄作用。因此，並無披露該兩個年度之每股攤薄盈利金額。

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賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。本集團之應收貿易賬款乃免息。

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	203,411	163,312
一至兩個月	274	388
兩至三個月	219	420
	<u>203,904</u>	<u>164,120</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	50,722	57,636
	<u>50,722</u>	<u>57,636</u>
總計	<u>254,626</u>	<u>221,756</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付貿易賬款		
一個月內	55,838	25,400
一至三個月	2,228	655
超過三個月	204	—
	<hr/>	<hr/>
	58,270	26,055
應計費用及其他應付賬款	457,587	514,067
	<hr/>	<hr/>
總計	515,857	540,122

本集團應付貿易賬款為免息及按相關協議之條款支付。

末期股息及截止過戶日期

董事會建議就截至二零零九年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.5港仙(二零零八年：每股0.4港仙)予於二零零九年十二月二十三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。

本公司將於二零零九年十二月二十一日至二零零九年十二月二十三日(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二零零九年十二月十八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

業績

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額937,380,000港元(二零零八年：868,001,000港元)及毛利632,436,000港元(二零零八年：622,837,000港元)，分別較去年增加約8.0%及1.5%。

總營業額中，租金收入由254,160,000港元減少14.0%至218,525,000港元，這主要由於上海香港廣場之翻新工程產生的不利影響所致。由於截至二零零九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貢獻，來自物業銷售之營業額由613,841,000港元增加17.1%至718,855,000港元。由於租金收入與發展物業銷售額的比例較去年低，毛利率自上年度之71.8%微降至67.5%。

本年度，本集團錄得下列主要其他經營收入／開支項目：

- 於二零零八年十月終止貨幣掉期協議之收益256,311,000港元。該等貨幣掉期之總名義金額達200,000,000美元（與本公司於二零零七年四月發行七年期之9.125%定息優先票據（「優先票據」）之金額相同）旨在能讓本集團按固定利率及人民幣對美元之合約匯率支付優先票據之利息及償還本金；
- 一項以美元計值之銀行貸款之匯兌虧損2,540,000港元（二零零八年：一項以美元計值之銀行貸款及貨幣掉期之匯兌虧損淨額為114,081,000港元）；
- 購回若干優先票據之收益29,579,000港元。本年度，本集團購回本金總額達14,253,000美元之優先票據；
- 投資物業公平值收益143,127,000港元（二零零八年：398,515,000港元）；及
- 若干發展中物業減值虧損60,680,000港元（二零零八年：99,561,000港元）。

本年度，77,030,000港元（二零零八年：54,130,000港元）之融資成本撥充發展中物業之成本後，本年度的融資成本減至118,588,000港元（二零零八年：151,911,000港元）。

於截至二零零九年七月三十一日止年度，經營溢利為886,631,000港元（二零零八年：761,532,000港元）及本公司股權持有人應佔溢利為406,888,000港元（二零零八年：206,005,000港元），分別較去年增加約16.4%及97.5%。經營溢利增加主要由於其他經營開支淨額（詳情見上文）減少所致。除經營溢利增加外，本公司股權持有人應佔溢利增加部分由於融資成本減少所致。

截至二零零九年七月三十一日止年度之每股基本盈利為5.06港仙，而去年則為2.56港仙。

於二零零九年七月三十一日，股東權益為7,210,784,000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。於二零零九年七月三十一日之本公司股權持有人應佔每股資產淨值為0.90港元，而於二零零八年七月三十一日則為0.86港元。

業務回顧

投資物業

物業租賃業績

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額為218,525,000港元。租賃收入之營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		變動 %
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	
上海香港廣場	128,520,000	181,437,000	(29.2)
上海凱欣豪園 (商場部份及停車場)	7,332,000	6,028,000	21.6
上海閘北廣場第一期	20,811,000	9,797,000	112.4
廣州五月花商業廣場	61,214,000	56,898,000	7.6
其他	648,000	-	不適用
總計	218,525,000	254,160,000	(14.0)

本年度，上海香港廣場之租金收入錄得128,520,000港元，較去年減少29.2%，主要由於其商場之翻新工程及酒店式服務公寓之入住率下降所致。

本集團於去年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。

於回顧年度，廣州五月花商業廣場之租金收入錄得61,214,000港元，較去年增加7.6%。

發展物業

已簽約之發展物業銷售

	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	21,592	35,100	757,088,000
廣州富邦廣場，住宅單位	15,242	15,100	230,527,000
總計	36,834		987,615,000

已入賬之發展物業銷售

	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	21,592	35,100	718,855,000

*扣除營業稅後

本年度，本集團於上海凱欣豪園第二期及廣州富邦廣場住宅單位之已簽約總銷售面積約36,834平方米。

於回顧年度，本集團已將於截至二零零九年七月三十一日止年度達成之上海凱欣豪園第二期住宅單位之已簽約銷售入賬。於截至二零零九年及二零零八年七月三十一日止年度已簽約預售之廣州富邦廣場住宅單位銷售收益將於該項目之建築工程大致完成時於截至二零一零年七月三十一日止之下一個財政年度入賬。

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，中國物業市場大幅波動。中央政府於二零零八年採取之調控措施及二零零八年第四季發生之金融危機嚴重影響了中國房地產市場之市場氣氛及成交量，以及本集團於二零零八年整年可供出售之發展物業之成交量。為應對該期間不利之市場氣氛，本集團重新安排其若干新建項目之建設計劃，並調整其於截至二零零九年七月三十一日止年度上半年之銷售計劃。

自二零零九年初，於中央政府及其中央銀行實施宏觀經濟刺激計劃及放寬信貸控制後，中國房地產市場開始展現強勁復甦跡象。截至二零零九年七月，就成交量及平均售價而言，上海及廣州市中心區基本恢復到二零零八年初經濟危機前之水平。復甦程度較大部分市場預期強勁。本集團自二零零九年第一季起把握良機，加強推廣銷售其可供出售之發展物業，並於銷售上海凱欣豪園第二期及廣州富邦廣場方面迅速取得可觀業績。儘管回顧年度上半年本集團增長放緩，本集團於截至二零零九年七月三十一日止財政年度之銷售目標及營業額大幅超出預期。

主要項目回顧

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。截至二零零九年七月三十一日止年度之租金收入為128,520,000港元，較去年之181,437,000港元減少29.2%。租金收入減少主要由於香港廣場之商場因翻新工程而關閉所致。

酒店式服務公寓大樓下之商場之翻新工程已於二零零八年七月展開。辦公樓下之商場之翻新工程亦已於二零零九年三月展開。本集團現時正就已翻新之商場與若干潛在租戶磋商，並預計商場將於二零一零年年中重開。於完成時，香港廣場之商場將匯聚全球奢侈品牌，成為淮海中路區域最高檔零售商場。

年內，辦公樓之公用地方及升降機大堂正在裝修且將於二零零九年年底完成。此外，本集團香港廣場之酒店式服務公寓部分已空置，待於二零零九年七月末開始全面翻新，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部分，並期待此舉將使本集團利用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。重新命名之香港廣場酒店式服務公寓預期於二零一零年年中試業。

於翻新工程完成後，預期香港廣場之租金收入將大幅高於現時水平。然而，於完成之前，於截至二零一零年七月三十一日止之下一個財政年度之租金收入將因翻新工程而進一步受到影響。

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總可售建築面積約為59,700平方米。第二期已於二零零八年十二月落成。

第二期住宅單位於二零零八年四月開始預售。截至二零零九年七月三十一日，本集團已合共銷售299個單位，總可售建築面積為39,547平方米，平均售價為每平方米人民幣31,700元。就此，本集團已將有關代價（經扣除營業稅）約718,855,000港元（二零零八年：602,699,000港元）入賬，作為截至二零零九年七月三十一日止年度之營業額。

自二零零九年七月起及截至二零零九年十月三十一日，本集團另出售129個單位，總可售建築面積為17,013平方米，平均售價為每平方米人民幣38,000元。有關總代價（經扣除營業稅）約696,991,000港元將於截至二零一零年七月三十一日止之下一個財政年度內確認為營業額。

截至二零零九年十月三十一日，本集團該項目中僅剩餘27個單位，總可售建築面積為6,285平方米。本集團計劃就剩餘單位獲取最大銷售款項。

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。建築工程已於二零零七年十月展開，計劃於二零一一年年中完成。住宅單位預計於二零一零年第三季開始預售。

上海閘北廣場

閘北廣場第一期是位於上海閘北區天目西路之辦公樓及商場項目，鄰近上海火車站。閘北廣場第一期之總建築面積（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及停車場。大部分地基工程已於二零零九年八月完成。

本集團正在調整閘北廣場第二期之設計，並將重新遞交新發展計劃供政府批准。地上建築工程預期於二零一零年開始。

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層高綜合大樓之建築面積合共約為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。於截至二零零九年七月三十一日止之年度，廣州五月花商業廣場之租金收入達61,214,000港元，較去年增加約7.6%。

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。

本集團應佔現有第五期發展項目之建築面積合共將約為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。住宅樓計劃於二零一一年年底竣工及辦公室/酒店式服務公寓樓計劃於二零一二年年中竣工。現時預期住宅單位將於二零一零年年底或二零一一年年初開始預售。

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10,000平方米。該項目計劃於二零零九年年底完成。

住宅單位於二零零八年七月開始預售。截至二零零九年七月三十一日，本集團已出售214個單位，總可售建築面積為21,413平方米，平均售價為每平方米人民幣13,200元。就此，本集團會將有關代價（經扣除營業稅）約303,196,000港元入賬，作為截至二零一零年七月三十一日止之下一個財政年度之營業額。於二零零九年十月三十一日，本集團於該項目中僅剩餘25個住宅單位，總可售建築面積為2,278平方米。本集團計劃於項目落成後出售剩餘單位。

辦公室單位於二零零九年九月開始預售。自預售以來及截至二零零九年十月三十一日，本集團已出售35個辦公室單位，總可售建築面積為2,524平方米，平均售價為每平方米人民幣12,700元。有關代價（經扣除營業稅）約34,490,000港元將確認為截至二零一零年七月三十一日止之下一個財政年度之營業額。

年內，本項目商業單位之預租進展良好及若干主要租戶（包括零售品牌及餐廳）已承諾於富邦廣場設立分店。

廣州金沙州項目

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，建築面積合共約369,000平方米（本集團應佔建築面積約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）。

該項目之發展計劃已落實。該項目將按相近規模分四期發展。現時預期第一期建築工程將於二零一零年第二季展開，而第一期之住宅單位將於二零一一年年中開始預售。預計第一期將約於二零一二年年底落成。

廣州海珠廣場

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，該階段預期於明年完成。

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。該項目預計於二零一二年落成。

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。該項目預計於二零一二年落成。

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。經考慮二零零八年後期之市場情況及該區其他發展商之預期供應量後，本集團修訂其發展計劃，並將棕櫚彩虹花園項目之總建築面積減至約406,000平方米。本集團相信經修訂發展計劃之較低密度，將增強產品於中山現時物業市場之競爭力。

現時計劃該項目之第一期將包括總可售建築面積約44,000平方米之高層住宅樓、總可售建築面積約16,000平方米之商業區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。第一期發展之建設預期將於二零一零年第一季開始，並預期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年初開始。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零零九年七月三十一日，本集團之借款總額為2,674,000,000港元（二零零八年：2,872,000,000港元），即減少198,000,000港元。本公司權益持有人應佔綜合資產淨額達7,211,000,000港元（二零零八年：6,909,000,000港元）。總負債對權益比率為37%（二零零八年：42%），總債務對總資本（長期負債加上權益）比率為29%（二零零八年：31%）。本集團借款2,674,000,000港元之到期情況為：其中582,000,000港元須於一年內償還、70,000,000港元須於第二年償還、2,018,000,000港元須於第三年至第五年償還及4,000,000港元須於五年後償還。

本集團分別約53%及45%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1,259,000,000港元之其他借款中37%以人民幣計值，15%以港元計值，48%以美元計值。本集團2,023,000,000港元之現金及銀行結餘中44%以人民幣計值，21%以港元計值，35%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外匯風險水平有限。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。

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。本集團將持續觀察經濟情況及其外匯風險，日後如有需要，會考慮採取適當之對沖措施。

本集團之若干資產已抵押以取得融資，包括賬面值約為4,515,000,000港元之投資物業、賬面值約為540,000,000港元之酒店式服務公寓、賬面值約為153,000,000港元之發展中物業、賬面值約為43,000,000港元之物業及約190,000,000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46,000,000港元之若干租賃樓宇抵押予法院。

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。

前景

於往年，房屋需求增長強勁及政府政策大幅變動為中國房地產行業之主要特點。於二零零七年，中國物業市場經歷全國性急劇增長。於二零零七年末及二零零八年，中央政府之宏觀調控措施引發中國整體物業市場調整。於二零零九年初，可按合理銀行貸款利率獲取之充裕資金加上放鬆監管措施令房屋需求重現。自二零零九年第二季開始，市場出現廣泛反彈，中國物業交易量及售價大幅上漲。

二零零九年第二季之市場恢復速度較預期快，導致中國若干城市（尤其是一線城市）之供應短缺。由於短期內新供應量未能跟上較快之需求增長速度，預期物業交易量將緊縮，但售價將保持穩定增長。

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。自二零零八年全球金融危機爆發以來，中央政府著重促進國內消費以刺激經濟增長。房地產作為國內消費之重要分部將為關鍵受益行業，預期中央政府將不會輕易對現時房地產優惠政策作出重大變動。然而，為符合房地產市場及經濟節奏，將會頒佈調整政策。於此時，將導致中國物業市場出現短期波動。

總體而言，本集團對中國物業市場持謹慎樂觀態度，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。由於本集團上海凱欣豪園第二期及廣州富邦廣場之銷售表現強勁，本集團已就下一個財政年度鎖定大量銷售收入。此外，本集團已重新加快其他發展項目之建設進度，以加快明年之後的財政年度之營業額及溢利增長。

根據上述宏觀經濟狀況，本集團將密切監測市場，並適時擴展其土地儲備。此外，本集團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分，以繼續增加經常收入基礎。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零九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股份。期內，本公司透過私人安排購回面值14,253,000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10,311,359.68美元（相等於80,428,605.50港元）。

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二零零八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二零零九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林明彥先生（替代董事：廖茸桐先生）所組成。

核數師審閱初步業績公佈

本集團截至二零零九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

本公司謹定於二零零九年十二月二十三日（星期三）召開股東週年大會。股東週年大會通告連同本公司二零零八年至二零零九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，二零零九年十一月六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建岳先生、林建名先生、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；非執行董事為林明彥先生（替代董事：廖茸桐先生）；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。