

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：488)

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

麗新發展有限公司（「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	729,254	649,742
銷售成本		<u>(254,273)</u>	<u>(195,206)</u>
毛利		474,981	454,536
其他收益	4	46,579	22,858
銷售及分銷開支		(11,964)	-
行政開支		(270,721)	(273,312)
其他經營開支淨額		(41,765)	(58,937)
投資物業公平值增值／（減值）		1,232,615	(145,748)
稅項賠償保證撥備撥回／（撥備）	5	<u>(17,495)</u>	<u>11,936</u>
經營業務溢利	6	1,412,230	11,333
融資成本	7	(41,777)	(58,479)
應佔聯營公司之溢利及虧損	10	<u>982,364</u>	<u>(132,483)</u>
除稅前溢利／（虧損）		2,352,817	(179,629)
稅項	8	<u>(244,756)</u>	<u>(3,868)</u>
年內溢利／（虧損）		<u>2,108,061</u>	<u>(183,497)</u>
歸屬：			
本公司普通股股權持有人		2,064,562	(220,985)
非控股權益		<u>43,499</u>	<u>37,488</u>
		<u>2,108,061</u>	<u>(183,497)</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／（虧損）	9		
基本		<u>14.58 港仙</u>	<u>(1.56)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

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
年內溢利／（虧損）	<u>2,108,061</u>	<u>(183,497)</u>
其他全面收益／（開支）		
可供出售財務資產之公平值變動	216,350	(12,494)
匯兌調整：		
附屬公司	5	(305)
聯營公司	(6,526)	(94)
應佔聯營公司投資重估儲備	33,041	(1,908)
應佔聯營公司其他儲備	<u>3,734</u>	<u>-</u>
年內其他全面收益／（開支）	<u>246,604</u>	<u>(14,801)</u>
年內全面收益／（開支）總額	<u>2,354,665</u>	<u>(198,298)</u>
歸屬：		
本公司普通股股權持有人	2,311,166	(235,786)
非控股權益	<u>43,499</u>	<u>37,488</u>
	<u>2,354,665</u>	<u>(198,298)</u>

綜合財務狀況表
於二零二零年七月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		368,231	379,091
預付土地租金		27,066	28,094
投資物業		6,444,930	5,192,800
待售發展中物業		900,378	723,552
聯營公司權益	10	3,725,761	2,659,637
可供出售財務資產		657,994	441,419
持至到期債務投資		35,840	12,205
已抵押銀行結餘及定期存款		99,154	-
非流動資產總值		<u>12,259,354</u>	<u>9,436,798</u>
流動資產			
待售落成物業		465,085	2,350
按公平值計入損益之股本投資		12,552	38,332
存貨		4,780	5,050
應收賬款及已付按金	11	121,315	86,714
持至到期債務投資		144,812	241,145
已抵押銀行結餘及定期存款		-	77,547
現金及現金等值項目		1,124,778	1,079,259
流動資產總值		<u>1,873,322</u>	<u>1,530,397</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	11	216,621	206,417
應付稅項		51,829	39,221
銀行貸款		390,323	613,249
流動負債總值		<u>658,773</u>	<u>858,887</u>
流動資產淨值		<u>1,214,549</u>	<u>671,510</u>
資產總值減流動負債		<u>13,473,903</u>	<u>10,108,308</u>
非流動負債			
銀行貸款		(2,313,493)	(1,533,829)
遞延稅項		(975,875)	(766,103)
稅項賠償保證撥備	5	(470,191)	(452,696)
已收長期租賃按金		(47,523)	(40,576)
非流動負債總值		<u>(3,807,082)</u>	<u>(2,793,204)</u>
		<u>9,666,821</u>	<u>7,315,104</u>
權益			
本公司普通股股權持有人應佔權益			
已發行股本	12	141,620	141,620
股份溢價賬		6,974,701	6,974,701
投資重估儲備		699,769	450,378
購股權儲備		12,417	19,019
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	12	504,136	504,136
其他儲備		3,734	-
特別資本儲備	12	126,264	46,885
匯兌波動儲備		35,058	41,579
累積虧損		(292,009)	(2,284,844)
		<u>9,405,690</u>	<u>7,093,474</u>
非控股權益		<u>261,131</u>	<u>221,630</u>
		<u>9,666,821</u>	<u>7,315,104</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）、香港普遍認可之會計原則及香港公司條例編製。財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之股本投資及若干可供出售財務資產已按公平值計量則除外。除另有指明者外，該等財務報表以港元呈列，而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

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－財務工具之披露改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	房地產建造協議

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）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－財務工具之披露改進、香港財務報告準則第8號經營分類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號投資物業之修訂除外）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）引入多項專用詞語變動（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（一份獨立收益表顯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，並顯示其他全面收益組成部份）呈列。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－財務工具之披露改進

香港財務報告準則第7號（修訂本）要求作出有關公平值計量及流動資金風險之額外披露。有關按公平值記賬之項目之公平值計量將採用分為三級之公平值等級，按照按公平值確認之所有財務工具之數據來源分級披露。此外，現在級別三公平值計量以及公平值各級別之間之重大轉撥需要作出期初及期末結餘之對賬。該等修訂亦釐清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之要求。採納該修訂本並無對本集團之財務狀況或經營業績構成影響，惟導致於財務報表作出公平值等級之額外披露。

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號經營分類

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分類呈報」，訂明公司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公司組成部份資料，呈報其經營分類相關資料。該準則亦要求披露分類提供之產品及服務、本集團營運之地區及本集團來自主要客戶之收入之資料。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，惟導致財務報表之呈列方式及披露事項出現若干變動，包括分類損益計量基準出現變動及作出有關主要客戶資料之新披露。

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，該修訂於本集團二零零九年八月一日開始之會計期間生效。根據該修訂，在建中投資物業包括於香港會計準則第40號之範圍內。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增值或減值。於應用該修訂前，在建中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完成為止。本集團透過擁有50%之聯營公司華力達有限公司（「華力達」）持有位於香港干諾道中3號（之前作為「香港麗嘉酒店」營運）之物業（「該物業」），該物業現正重建為一幢甲級辦公大樓作投資用途。該物業乃於華力達之財務報表按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。本集團於其綜合財務報表以權益法將其於華力達之權益入賬時，該物業乃按公平值計量以符合本集團之會計政策。因此，本集團應佔該物業估值產生之公平值增值之50%為859,582,000港元（扣除相關遞延稅項及商譽（附註10））於本集團截至二零一零年七月三十一日止年度應佔聯營公司業績中記賬。本集團之聯營公司權益賬面值於二零一零年七月三十一日相應增加859,582,000港元。本公司普通股股權持有人應佔每股基本盈利增加6.07港仙。該修訂於生效之後始應用，而過往期間之相應金額並無重列。

3. 經營分類資料

分類收益及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收益及溢利／（虧損）：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		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	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	34,578	-	341,103	340,980	334,843	284,335	18,730	24,427	-	-	729,254	649,742
分類業務間之銷售	-	-	8,537	9,967	-	-	26,144	24,861	(34,681)	(34,828)	-	-
其他收益	883	1,276	542	613	1	22	-	-	-	-	1,426	1,911
總計	<u>35,461</u>	<u>1,276</u>	<u>350,182</u>	<u>351,560</u>	<u>334,844</u>	<u>284,357</u>	<u>44,874</u>	<u>49,288</u>	<u>(34,681)</u>	<u>(34,828)</u>	<u>730,680</u>	<u>651,653</u>
分類業績	<u>(4,020)</u>	<u>(482)</u>	<u>265,462</u>	<u>259,691</u>	<u>76,159</u>	<u>63,706</u>	<u>367</u>	<u>8,197</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>337,968</u>	<u>331,112</u>
利息收入及未分配收益											45,153	20,947
投資物業公平值增值 ／（減值）	-	-	1,232,615	(145,748)	-	-	-	-	-	-	1,232,615	(145,748)
未分配開支											(186,011)	(206,914)
稅項賠償保證撥備 撥回／（撥備）											(17,495)	11,936
經營業務溢利											1,412,230	11,333
融資成本											(41,777)	(58,479)
應佔聯營公司溢利 及虧損	(4,246)	(27)	859,299	(344)	155	(12)	-	-	-	-	855,208	(383)
應佔聯營公司溢利 及虧損－未分配											127,156	(132,100)
除稅前溢利／（虧損）											2,352,817	(179,629)
稅項											(244,756)	(3,868)
年內溢利／（虧損）											<u>2,108,061</u>	<u>(183,497)</u>

3. 經營分類資料 (續)

分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		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	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	1,409,304	731,903	6,465,206	5,213,345	528,001	504,351	56,497	46,278	8,459,008	6,495,877
聯營公司權益	279,531	235,465	1,384,180	524,881	4,174	-	-	-	1,667,885	760,346
聯營公司權益 — 未分配									2,057,876	1,899,291
未分配資產									1,947,907	1,811,681
資產總值									14,132,676	10,967,195
分類負債	21,496	11,784	96,806	89,342	48,462	41,617	16,129	13,201	182,893	155,944
銀行貸款									2,703,816	2,147,078
其他未分配負債									1,579,146	1,349,069
負債總值									4,465,855	3,652,091
其他分類資料										
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	1,028	1,027	-	-	1,028	1,027
折舊	124	-	28	28	15,215	14,343	212	271	15,579	14,642
折舊—未分配									11,228	11,366
									26,807	26,008
資本開支	665,638	253,291	19,515	2,548	10,843	15,335	40	281	696,036	271,455
資本開支 — 未分配									4,965	53,708
									701,001	325,163

3. 經營分類資料 (續)

地區資料

下表載列截至二零一零年及二零零九年七月三十一日止年度按資產地區分類之收益及資產：

	香港		越南		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	436,390	395,175	292,864	254,567	729,254	649,742
其他收益	1,426	1,911	-	-	1,426	1,911
總計	437,816	397,086	292,864	254,567	730,680	651,653
分類資產						
非流動資產	7,358,638	5,933,435	303,466	305,337	7,662,104	6,238,772
流動資產	597,362	82,266	199,542	174,839	796,904	257,105
	7,956,000	6,015,701	503,008	480,176	8,459,008	6,495,877

有關主要客戶之資料

截至二零一零年七月三十一日及二零零九年七月三十一日止年度，本集團並無收益來自為該等年度之本集團收益帶來10%或以上貢獻之單一客戶。

4. 其他收益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行存款利息收入	1,774	11,546
持至到期債務投資利息收入	5,433	1,317
其他利息收入	1,079	1,328
按公平值計入損益之股本投資之股息收入	46	-
非上市可供出售股本投資之股息收入	20,748	1,247
一項非上市可供出售股本投資之資本回報	-	424
向聯營公司收取項目管理費收入	9,000	-
其他	8,499	6,996
	46,579	22,858

5. 稅項賠償保證撥備撥回／（撥備）

根據本公司與麗豐控股有限公司（「麗豐」）於一九九七年十一月十二日訂立之一份賠償保證契據（「麗豐稅項賠償保證契據」），本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益（「物業權益」）而應付或應佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅（「土地增值稅」）向麗豐作出賠償保證。本公司作出之該等稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司（現稱「萊坊測計師行有限公司」）所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值（「估值」）；及(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙成本、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

本公司作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在香港聯合交易所有限公司上市（「上市」）後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之任何增加；及(iii)數額以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之任何索償。

經考慮麗豐於二零一零年七月三十一日持有之現有物業權益（而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據下）以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為 1,341,829,000 港元。

本公司董事在考慮目前市況、物業權益內多項個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，認為於二零一零年七月三十一日本公司上述稅項賠償保證估計撥備額將可能為 470,191,000 港元（二零零九年：452,696,000 港元）。因此，已於截至二零一零年七月三十一日止年度之收益表確認為數 17,495,000 港元（二零零九年：撥備撥回 11,936,000 港元）之進一步稅項賠償保證撥備。

6. 經營業務溢利

本集團之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 #	26,807	26,008
預付土地租金攤銷 *	1,028	1,027
出售物業、廠房及設備項目之虧損 *	327	-
按公平值計入損益之股本投資之公平值減值／（增值）*	(121)	30,229
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損 *	19,804	1,563

物業、廠房及設備之折舊開支19,451,000港元（二零零九年：18,064,000港元）已計入綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

* 此等項目計入綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

7. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	33,892	54,450
銀行融資費用	9,149	7,409
	43,041	61,859
減：於發展中待售物業資本化之金額	(1,264)	(3,380)
	41,777	58,479

8. 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。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地方之現行稅率，按其現行法例、詮釋及慣例計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項		
香港	17,148	10,483
海外	13,557	11,864
	<u>30,705</u>	<u>22,347</u>
遞延稅項	<u>209,772</u>	<u>(19,420)</u>
以往年度超額撥備－香港	<u>4,279</u>	<u>941</u>
年內稅項支出	<u><u>244,756</u></u>	<u><u>3,868</u></u>

9. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃按本公司普通股股權持有人應佔年內溢利2,064,562,000港元（二零零九年：本公司普通股股權持有人應佔虧損220,985,000港元），以及年內已發行普通股加權平均數14,162,042,000股（二零零九年：14,162,042,000股）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存在攤薄事件，故並無披露該兩個年度之每股攤薄盈利／（虧損）金額。

10. 聯營公司權益／應佔聯營公司溢利及虧損

豐德麗集團

本集團於二零一零年七月三十一日之聯營公司權益中，包括本集團應佔豐德麗集團之資產淨值2,044,631,000港元（二零零九年：1,886,180,000港元）。

直至二零一零年九月三十日，豐德麗及本公司之間過往存在互控情況。於二零一零年七月三十一日，本集團於豐德麗之權益為36.08%（二零零九年：36.08%），而豐德麗集團於本公司已發行股本中持有36.72%（二零零九年：36.72%）權益。

於二零一零年七月二十六日，本公司主要股東麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）與豐德麗訂立有條件股份交換協議，據此：

- (a) 麗新製衣已同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗已同意接納轉讓麗新製衣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%及麗新製衣於麗豐之全部股權），總代價約為3,883,200,000港元，將以(i)向麗新製衣轉讓豐德麗於本公司之全部股權支付；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，而麗新製衣已同意接納轉讓豐德麗於本公司股本中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「該等交易」）（相當於本公司之現有已發行股本約36.72%及豐德麗於本公司之全部股權），總代價約為3,704,800,000港元，將以向豐德麗轉讓麗新製衣於麗豐之全部股權支付。

該等交易之進一步詳情載於麗新製衣及豐德麗各自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舉行之麗新製衣股東特別大會及豐德麗股東特別大會上獲正式通過。股份交換協議之所有條件已達成，及該等交易已於二零一零年九月三十日完成。

豐德麗將不再持有本公司任何權益，但本公司將繼續持有豐德麗之36.08%股權。因此，豐德麗與本公司之互控關係將告解除。

華力達

本集團於二零一零年七月三十一日之聯營公司權益及截至二零一零年七月三十一日止年度之應佔聯營公司之溢利及虧損中，包括本集團應佔華力達之資產淨值及溢利分別1,384,180,000港元（二零零九年：524,881,000港元）及859,299,000港元（二零零九年：應佔虧損344,000港元）。

本集團應佔華力達之資產淨值及溢利增加，乃主要由於本集團採納香港會計準則第40號－投資物業之新修訂，該修訂於本集團二零零九年八月一日開始之會計期間生效。詳情載於附註2。

於二零零九年七月三十一日之聯營公司權益中，包括於二零零七年收購華力達之額外股權時相關之商譽129,488,000港元。該商譽乃本集團已付代價高於本集團就收購該額外股權所佔華力達當時資產淨值之相應部份金額，其中該物業乃按成本減折舊列賬。於採納香港會計準則第40號之修訂後，當本集團於其綜合財務報表將其於華力達之權益以權益法入賬時，該物業以公平值列賬。因此，該商譽於截至二零一零年七月三十一日止年度自綜合收益表扣除，並計入應佔聯營公司之溢利及虧損。

11. 應收賬款及已付按金／應付賬款、已收按金及應付費用

- (a) 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所得款項根據有關合約之條款交收。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。酒店及餐廳收費主要由客戶現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之該等企業客戶，則根據各自之協議交收。

根據到期付款日，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款：		
逾期少於 30 天	23,363	5,307
逾期 31 – 60 天	1,458	1,215
逾期 61 – 90 天	270	459
逾期超過 90 天	2,282	1,918
	<u>27,373</u>	<u>8,899</u>
其他應收賬款及已付按金	<u>93,942</u>	<u>77,815</u>
	<u>121,315</u>	<u>86,714</u>

- (b) 根據到期付款日，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付賬款：		
逾期少於 30 天	6,973	6,887
逾期 31 – 60 天	173	654
逾期 61 – 90 天	1	-
	<u>7,147</u>	<u>7,541</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>209,474</u>	<u>198,876</u>
	<u>216,621</u>	<u>206,417</u>

12. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元
法定股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股 (二零零九年：0.01 港元)	<u>17,200,000</u>	<u>172,000</u>	<u>17,200,000</u>	<u>172,000</u>
每股面值 1.00 港元之優先股	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
		<u>1,372,000</u>		<u>1,372,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股 (二零零九年：0.01 港元)	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>

根據本公司於二零零六年七月二十四日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，以及香港高等法院其後於二零零六年十月十七日授出之頒令，本公司進行之股本削減（「股本削減」）已於二零零六年十月十八日生效。本公司已繳足股本每股0.50港元之已發行普通股每股註銷0.49港元，而所有本公司普通股（已發行及未發行）之面值已由每股0.50港元減至每股0.01港元。股本削減產生進賬合共6,245,561,000港元。進賬總額中5,619,000,000港元已計入本公司之累積虧損，而餘額626,561,000港元則計入本公司之股份溢價賬。

本公司已就股本削減按標準條款向高等法院作出承諾。承諾乃為於股本削減生效日期之本公司債權人之利益而作出。根據承諾，本公司於二零零五年八月一日或之後就本公司於以下各項收取之任何收益：

- (1) 於 Fortune Sign Venture Inc.（「Fortune Sign」）之50%投資，最高總額為1,556,000,000港元；
- (2) 於 Bayshore Development Group Limited（「Bayshore」）之10%投資，最高總額為2,923,000,000港元；及／或
- (3) 於富麗華酒店企業有限公司之100%投資，最高總額為1,140,000,000港元

須計入本公司會計紀錄之特別資本儲備內。倘於二零零六年十月十八日（股本削減生效日期）本公司之任何債務或針對本公司之索償仍未清償或解決，且未能與有權獲得有關利益之人士達成協議，則特別資本儲備不得視作已變現溢利，而（只要本公司仍為上市公司）須根據香港公司條例第79C條視作不可分派儲備。

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額為於二零零六年十月十八日後，以現金或其他新代價方式發行股份引致本公司已發行股本或股份溢價賬之綜合金額有任何增加或將可供分派儲備資本化，且本公司可自由將該次削減之任何金額轉撥至本公司之一般儲備，而有關金額可供分派之用；
- (ii) 特別資本儲備之總限額，可於承諾涉及之任何資產（如上文(1)至(3)所述）出售或其他變現後減少，數額為有關資產個別限額減因該出售或變現而產生之特別資本儲備進賬金額（如有）；及

12. 股本 (續)

(iii) 倘於根據上文(ii)條削減有關限額後，特別資本儲備之進賬金額超出該限額，則本公司可自由轉撥超出金額至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用。

於過往年度，合共551,021,000港元之款項包括(i)本公司於其全資附屬公司 Peakflow Profits Limited (「Peakflow」) (其持有 Bayshore 10% 股權) 之權益減值撥備撥回達292,693,000港元；及(ii)確認本公司於 Fortune Sign 投資之股息收入 258,328,000港元；上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。

年內，79,379,000港元之款項為本公司於 Peakflow 之權益減值撥備撥回，已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。

於股本削減生效日期後，本公司於二零零六年十一月十七日訂立一份配售協議，據此，本公司配發及發行本公司股本中合共1,416,000,000股每股面值0.01港元之新普通股，所得款項淨額為現金504,136,000港元。由於配售新股換取現金導致本公司之已發行股本增加並產生股份溢價賬，根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，於過往年度合共504,136,000港元從特別資本儲備轉撥至本公司一般儲備（可分派儲備）。

由於上述儲備間轉撥，於二零一零年七月三十一日，本公司特別資本儲備之結餘為126,264,000港元（二零零九年：46,885,000港元）。

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。去年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，本集團錄得營業額 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），較去年分別增加約 12.2% 及 4.5%。

年內，宏觀經濟環境持續改善以及物業市場有所復蘇，故本集團將已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。於此年度內，本集團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）。該撥備乃於二零零八年財政年度就本集團於一九九七年十一月麗豐控股有限公司（「麗豐」）於香港聯合交易所有限公司分拆上市時向麗豐授出之若干稅項賠償保證而作出（該稅項賠償保證及撥備之詳情載於上文附註 5 中）。經計及上述特殊項目，本集團於截至二零一零年七月三十一日止年度內錄得經營業務溢利 1,412,230,000 港元（二零零九年：11,333,000 港元）。

年內，應佔聯營公司溢利為 982,364,000 港元，而去年則為應佔聯營公司虧損 132,483,000 港元。本集團於年內應佔聯營公司之溢利之主要項目變動如下：

1. 本集團現時持有華力達有限公司（「華力達」）之 50% 權益，華力達為本集團與中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之一間全資附屬公司作為香港干諾道中 3 號重建項目之合資公司。於年內，本集團就其透過華力達於干諾道中 3 號重建項目之權益採納香港會計準則第 40 號之修訂，該項目為發展中投資物業。於應用香港會計準則第 40 號之修訂前，華力達之發展中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完成為止，屆時將按公平值計量，增值或減值於損益確認。由於本集團採納香港會計準則第 40 號之修訂，故該物業發展項目將按公平值列賬以符合本集團之會計政策，公平值增值或減值將於損益確認。因此，本集團於年內在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）。
2. 年內，本集團持有豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之 36.08% 權益，而豐德麗則持有本集團之 36.72% 權益。截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團之應佔聯營公司業績中，包括本集團應佔豐德麗之虧損（未計及本集團進一步分攤豐德麗應佔本集團業績而產生之豐德麗業績）約為 168,700,000 港元（二零零九年：虧損 118,700,000 港元）。
3. 由於年內存在本集團與豐德麗之互控架構，本集團須進一步分佔豐德麗應佔本集團之業績。該循環過程之影響導致本集團進一步分佔溢利約 295,900,000 港元（二零零九年：虧損 13,500,000 港元），而該金額計入本集團應佔聯營公司之業績。因應集團重組於二零一零年九月三十日完成，本公司與豐德麗之互控關係已告解除。集團重組之詳情載於下文「期後事項－集團重組」一節。

由於利率下降，融資成本開支進一步減少至 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，本集團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，而去年綜合虧損淨額則為 220,985,000 港元。

股東權益由二零零九年七月三十一日之 7,093,474,000 港元上升至於二零一零年七月三十一日之 9,405,690,000 港元。於二零一零年七月三十一日之每股資產淨值為 0.664 港元，而於二零零九年七月三十一日則為 0.501 港元。

業務回顧

投資物業

本集團全資擁有三項主要投資物業作租賃用途，即銅鑼灣廣場二期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零一零年七月三十一日止年度，投資物業總租金收入為本集團帶來營業額約 341,103,000 港元（二零零九年：340,980,000 港元），與去年相比維持穩定。於二零一零年七月三十一日，本集團投資物業之整體出租率仍然高企，維持於 97%。

發展物業

干諾道中 3 號項目（前香港麗嘉酒店地盤重建）

此合作發展項目為本集團與中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之一間全資附屬公司訂立之 50：50 合資公司。重建項目之可建築總建築面積約為 225,000 平方呎。重建後之辦公大樓將成為香港中環之地標物業。於完成時，部份重建物業將由建設銀行用作其香港業務之辦事處。該項目總建設成本估計約為 1,100,000,000 港元。

地基工程已於二零一零年四月完成，上蓋工程將隨後展開。整個重建項目現時預期將於二零一二年上半年完成。

灣仔活道萃峯

此合作住宅發展項目為本集團與 AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC 訂立之 50：50 合資公司。發展項目之總發展成本約為 1,300,000,000 港元，提供合共 130 個總實用建築面積達 154,753 平方呎之住宅單位、總實用建築面積達 5,122 平方呎之平台零售單位及約 60 個停車位可供出售。

該項目預定於二零一一年下半年完成。住宅單位預售已於二零一零年七月開始。截至本公佈日期，117 個總實用建築面積達 132,448 平方呎之住宅單位已按平均售價每平方呎 14,600 港元預售。該發展收入將於該項目完成後，在本集團之應佔聯營公司業績中確認。

九龍大埔道翠峰 28

本集團全資擁有該發展項目。該發展項目之估計總發展成本約為 500,000,000 港元，提供合共 53 個總實用建築面積達 60,686 平方呎之住宅單位，及總實用建築面積達 8,580 平方呎之平台零售單位。於本回顧年度，本集團售出 3 個住宅單位，總建築面積為 3,694 平方呎，平均售價為每平方呎 9,400 港元及確認營業額 34,578,000 港元。截至本公佈日期，本集團已訂約售出額外 27 個總實用建築面積達 30,618 平方呎之住宅單位，平均售價為每平方呎 8,700 港元。相關發展收入將於出售完成後在下一個財政年度內確認。

油塘項目

本集團於二零零八年九月完成購買此項目位於香港九龍油塘崇信街 4 號之地盤。於二零零九年，本集團亦完成將該地盤契約修訂為非工業用途且已繳付有關地價。

本集團全資擁有該發展項目。本集團擬將該地盤發展為總建築面積約為 106,000 平方呎之商住物業。目前估計總發展成本約為 700,000,000 港元。

地基工程已於二零一零年五月展開，整個建設項目預定於二零一二年完成。

大坑道項目

於二零零九年十二月，本集團完成購入該項目位於香港大坑道335-339號之物業，代價為358,000,000港元。

本集團全資擁有該項目，並擬將該地盤重建為豪華住宅物業。重建總建築面積約29,000平方呎。估計總發展成本約為650,000,000港元。地基工程已於二零一零年十月展開，整個建設項目預定於二零一三年完成。

酒店及餐廳業務

截至二零一零年七月三十一日止年度，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額 334,843,000 港元（二零零九年：284,335,000 港元），較去年上升約 17.8%。營業額增加乃部份由於一間於二零零九年上半年開業之新餐廳帶來貢獻。酒店及餐廳營業額絕大部份來自本集團於越南胡志明市 Caravelle 酒店之業務。截至二零一零年七月三十一日止年度，Caravelle 酒店錄得平均入住率 59%（二零零九年：48%）及平均每日房價 148 美元（二零零九年：192 美元）。

豐德麗

豐德麗之主要業務為媒體及娛樂業務以及透過其實際擁有 40%權益之共同控制實體發展之澳門星麗門項目。

澳門星麗門

豐德麗之目標仍為將澳門星麗門打造為亞洲主要綜合休閒度假勝地之一，集劇院／演奏廳、現場表演設施、Studio Retail™（終點零售綜合大樓）、拉斯維加斯式博彩設施及世界級酒店於一體。該項目之地盤位於策略性位置「Where Cotai Begins™」，毗鄰蓮花大橋入境檢查站，將項目綜合設施直接連接至珠海橫琴島。

項目進度

於回顧年度內，澳門星麗門項目並無進展，主要原因是East Asia Satellite Television (Holdings) Limited（「東亞衛視」）與New Cotai, LLC（「New Cotai」）之爭議持續。

東亞衛視為擁有Cyber One Agents Limited（「Cyber One」）60%權益之控股公司，前者66.7%權益由豐德麗間接持有，而33.3%權益則由嘉德置地有限公司之全資附屬公司CapitaLand Integrated Resorts Pte Ltd（「CapitaLand」）持有，嘉德置地有限公司為亞洲其中一間最大型上市房地產公司。New Cotai為持有Cyber One 40%權益之美國合營夥伴。

負責項目之共同控制合營公司Cyber One仍未收到澳門政府有關其申請土地批授修訂之批准，有關修訂旨在修改土地用途及將地盤之可發展建築面積由原先刊憲面積增加至約6,000,000平方呎。澳門政府已就該申請要求，且重覆要求合營公司提供有關項目計劃之進一步詳情，而東亞衛視及New Cotai 尚未就有關詳情制定雙方協定之回應。於二零零九年十月二十九日，東亞衛視在香港特區對New Cotai及於該公司擁有權益之人士（「New Cotai一方」）展開法律程序。東亞衛視向其申索（其中包括）違反或引起違反合約之損害賠償約689,000,000港元，並以衍生訴訟之方式代表Cyber One集團之成員向其申索（其中包括）違反對Cyber One集團成員負有之誠信責任和不誠實地協助違反有關誠信責任之損害賠償約2,385,000,000美元（約18,600,000,000港元）。東亞衛視亦正尋求頒令New Cotai將其於Cyber One集團之權益轉讓予東亞衛視。尋求有關程序乃豐德麗為保障東亞衛視於澳門星麗門項目發展及繼續進行之利益。

New Cotai一方已向法院提出多項非審訊申請質疑若干有關申索。根據法院於二零一零年七月十六日之判決已剔除多項申索，包括東亞衛視代表Cyber One集團成員公司提出之衍生申索。前述判決倘並無於上訴推翻，則將妨礙東亞衛視繼續進行於香港之衍生申索。然而，東亞衛視可考慮於Cyber One集團相關成員公司之註冊成立司法權區繼續進行衍生申索。倘東亞衛視透過訴訟成功取得Cyber One集團之控制權，則東亞衛視可促使Cyber One集團相關成員公司直接在香港繼續進行申索。於二零一零年七月三十日，東亞衛視已就前述判決取得上訴許可。上訴已經提出及排期於二零一一年五月十二日及十三日進行聆訊。東亞衛視將積極進行上訴。於上訴同時，東亞衛視繼續於法律程序中尋求其餘申索，包括就New Cotai一方違反合約之損害賠償申索約689,000,000港元。該等申索由New Cotai一方抗辯，而彼等亦已於二零一零年九月二十七日入稟抗辯。

此外，於二零一零年十月十四日，New Cotai 一方及 New Cotai Entertainment LLC (New Cotai 之聯屬公司) (「NCE」) 分別於香港特區向東亞衛視、豐德麗、CapitaLand、嘉德置地有限公司及 Cyber One 集團展開兩組法律程序。其中一項申索由 NCE 向合營公司、東亞衛視、豐德麗及其他人士提出，尋求合營公司強制履行賭場租約之簽立及就未能簽立租約而違反合約／引起或促致違反合約之損害賠償提出。豐德麗及東亞衛視均已於二零一零年十月二十七日就程序遞交送達認收書，示意彼等有意就程序抗辯。另一項申索由 New Cotai 提名之董事 Cyber One 向 Cyber One 及東亞衛視就該等董事於抗辯東亞衛視向彼等展開之法律程序時所招致之所有費用及法律責任之彌償保證而提出。東亞衛視已採取及將採取一切合適措施，以保障其處境，措施包括遞交送達認收書。

此外，於二零一零年十月二十九日，New Cotai向香港特別行政區高等法院提出其呈請（「New Cotai呈請」），尋求法院命令東亞衛視按法院所釐定之價值轉讓於Cyber One之股權予New Cotai。就所尋求之寬免而言，New Cotai呈請類同東亞衛視於二零零九年十月二十九日所提出者。New Cotai正尋求加快New Cotai呈請之聆訊，原因為（其中包括）澳門星麗門之土地可能被澳門政府回收。New Cotai呈請已定於二一零年十一月十日進行聆訊，法院將於聆訊上作出日後處理程序之指引。

鑒於訴訟仍然繼續，謹請注意有關訴訟之時間及結果本質上難以確定。豐德麗董事已審慎考慮有關風險，並已選擇接受有關風險，因為彼等認為東亞衛視之主要申索具有充分理據，且必須進行有關訴訟，以保障豐德麗所有股東之權益，從而最終保存澳門星麗門項目之潛力。此外，倘項目重新動工需額外延期，則澳門政府會否及將如何行使其權力（包括但不限於其重新取回土地之權力）仍為未知之數。

Cyber One並未委任總承建商，且至今並無進行地基以外之上蓋建築工程。

融資

至今，各訂約方已向項目注資合共200,000,000美元（豐德麗所佔部份為80,000,000美元）。然而，Cyber One尚未取得項目發展之融資。豐德麗董事相信，一旦合營夥伴達成共識或現時之意見分歧獲解決，則可更容易取得融資。

東亞衛視選擇權

儘管豐德麗與CapitaLand對澳門星麗門發展上之觀點持續一致，惟須注意，倘項目第一階段之土地批授修訂未獲澳門政府公佈，以及在CapitaLand之投資完成起計54個月內（即二零一一年九月中前）僅因澳門政府未能於其憲報刊登項目第一階段之土地批授修訂而未能發出澳門星麗門之入伙紙（實際上象徵項目第一階段完成），則CapitaLand將在買賣協議之條款及條件之規限下，有權向豐德麗售回其於東亞衛視股份之持股權。就股份應付之代價相等於CapitaLand就股份已付之購買價（即至今約659,000,000港元）及其投資之任何其他金額（即至今作為項目注資之40,000,000美元）（扣除CapitaLand已收取之任何回報或股息）。倘該認沽期權成為可行使並獲行使及完成，則豐德麗於澳門星麗門之應佔權益將增加至60%。

由於認沽期權可能於二零一一年九月可行使，故豐德麗正在考慮行使之可能性及多個預期結果。然而，鑒於目前澳門星麗門項目周圍存在不確定性，豐德麗董事相信，於未來十二個月對可能提出解決澳門星麗門項目發展僵局之任何解決方案進行更充分研究後，方可準確評估認沽期權之可能營運資金影響。

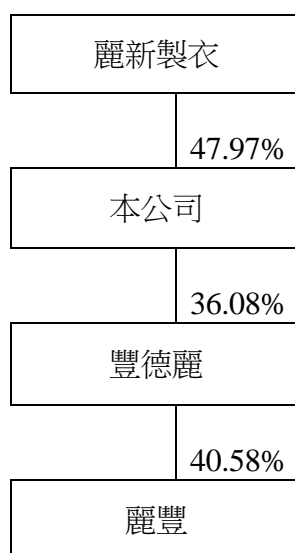
媒體及娛樂業務

於回顧年度，豐德麗之媒體及娛樂業務表現參差。接近全部媒體及娛樂業務營運（即現場表現節目、音樂製作及發行、產品銷售、電影片庫租賃及廣告）之收益均有所增加；惟被電影製作及發行產生之收益減少所抵銷。同期電影製作及發行之收益下降乃主要由於二零一零年初推出數部電影之收益相對較低所致。同期音樂製作及發行之收益增加，主要由於個別唱片暢銷所致。同期現場表現節目之收益增加，主要由於二零一零年初舉辦／宣傳大型音樂會所致，而二零零九年所舉辦之活動／戲劇節目則規模較少。

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，而豐德麗轉讓其於本公司之全部權益（本公司已發行股本約 36.72%）予麗新製衣。為清償各項交易之代價差額，豐德麗已於完成時向麗新製衣支付 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，涉及麗新製衣、本公司、豐德麗及麗豐之集團架構已更改為：



因應集團重組，本公司與豐德麗自二零零四年起之互控架構已告解除。集團重組簡化涉及本公司與豐德麗之擁有權架構，並消除互控會計處理之循環作用。透過解除此架構，互相持股權益之放大作用將會消除。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。豐德麗成為麗豐之控股股東，而其於中國內地已建立龐大之物業權益組合，並將作為麗豐之聯營公司（該詞於香港財務報告準則之文義中使用）攤分麗豐之經營溢利。此將直接對豐德麗有利及間接對本公司有利。

前景

香港物業發展

於二零一零年，香港經濟及物業市場持續受惠於全球低息環境及中國內地持續刺激國內經濟。

基於本集團近年不斷優化本身業務及適時出售資產，本集團因而擁有穩健之資產負債狀況，且資本負債比率亦處於合理水平。在目前情況下，本集團現正積極物色投資機會擴充及發展其香港及海外業務。

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。

發展物業

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。

本集團目前於香港持有數個發展中住宅項目，其萃峯及翠峰 28 於本年度錄得理想銷售表現，成功把握香港住宅物業市場之熾熱氣氛。於未來一年，本集團擬出售萃峯及翠峰 28 之其餘單位，藉以把握香港住宅物業市場之持續復蘇。鑒於香港中心市區供應短缺，長遠而言本集團仍對香港住宅物業抱持樂觀。

豐德麗

澳門星麗門

豐德麗仍相信澳門星麗門將最終成為區內主要娛樂熱點之一，並將為豐德麗擴闊娛樂及媒體專業知識並用以取得盈利之重要平台。不論美國項目夥伴會否參與，豐德麗仍然堅定承諾發展此項目。

媒體及娛樂

就豐德麗之媒體及娛樂業務而言，豐德麗將致力(i)透過合作製作及合營達致多元化，穩步增加每年製作電影數目；(ii)透過拓展至中國內地、澳門及台灣，將香港現場表現節目業務多元化；(iii)透過發行更多國語音樂專輯進軍中國內地之音樂業務；(iv)繼續尋找更佳之新媒體發行商及發掘音樂發行之新媒體渠道；及(v)於中國內地開發利潤豐厚之電視劇、內容製作及發行業務。

流動資金及財務資源

於二零一零年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為 9,406,000,000 港元（於二零零九年七月三十一日：7,093,000,000 港元）。

本集團擁有多元化之財務資源，包括來自本集團業務營運之內部資金，及銀行提供之貸款融資。

於二零一零年七月三十一日，本集團之未償還有抵押銀行貸款約為 2,704,000,000 港元（於二零零九年七月三十一日：2,147,000,000 港元）。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算之債項權益比率約為 29%。於二零一零年七月三十一日，2,704,000,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於 5 年，其中 391,000,000 港元須於一年內償還、1,283,000,000 港元須於第二年償還，以及 1,030,000,000 港元須於第三到五年償還。於二零一零年七月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零一零年七月三十一日，若干賬面值約 6,435,000,000 港元之投資物業、若干賬面值約 251,000,000 港元之物業、廠房及設備、約 27,000,000 港元之預付土地租金、約 416,000,000 港元之待售發展中物業、約 463,000,000 港元之待售落成物業及約 99,000,000 港元之若干銀行結餘及定期銀行存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團獲批之貸款融資額。本集團持有之若干聯營公司股份已抵押予銀行，以擔保該等本集團聯營公司獲批之貸款融資額。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，以擔保該投資公司獲批之貸款融資額。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之貨幣資產及負債及交易主要以港元或美元列值。本集團之所有借貸之面值均以港元或美元列值。鑑於港元及美元匯率已掛鈎，本集團相信相關之匯兌風險極微。

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，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

本公司於本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所載之所有守則條文，惟守則條文 A.4.1 及 E.1.2 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，本公司所有董事須遵守本公司之公司組織章程細則之卸任條文，規定現任之董事須自上次獲選起計，每三年於股東週年大會上輪換卸任一次，而卸任董事符合資格應選連任。

根據守則條文第 E.1.2 條，董事會主席應出席股東週年大會。由於有其他重要事務必須由主席處理，故主席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。

審閱全年業績

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審核委員會審閱。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事溫宜華先生、林秉軍先生及梁樹賢先生所組成。

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公佈發出任何核證。

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）舉行股東週年大會。股東週年大會通告連同本公司二零零九年至二零一零年度之年報將於稍後寄發予股東。

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、劉樹仁先生、譚建文先生、張永森先生及梁焯然小姐；非執行董事為林建名博士及余寶珠女士；及獨立非執行董事為林秉軍先生、梁樹賢先生、溫宜華先生及葉澍堃先生。