



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)

截至二零零八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」）董事會謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零八年七月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零八年七月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	868,001	792,420
銷售成本		<u>(245,164)</u>	<u>(367,111)</u>
毛利		622,837	425,309
其他收入及收益	3	114,994	108,559
銷售費用		(32,118)	(11,812)
行政費用		(134,644)	(105,956)
其他經營費用淨額		(208,052)	(24,185)
投資物業公平值增值		<u>398,515</u>	<u>193,837</u>
經營溢利	4	761,532	585,752
融資成本	5	(151,911)	(107,542)
應佔聯營公司溢利		1,483	81,706
應收聯營公司款項之撥備回撥		<u>14,132</u>	<u>12,630</u>
除稅前溢利		625,236	572,546
稅項	6	<u>(376,733)</u>	<u>(64,272)</u>
本年度溢利		<u><u>248,503</u></u>	<u><u>508,274</u></u>
歸屬：			
本公司股權持有人		206,005	470,351
少數股東權益		<u>42,498</u>	<u>37,923</u>
		<u><u>248,503</u></u>	<u><u>508,274</u></u>
股息	7		
擬派末期		<u><u>32,192</u></u>	<u><u>32,192</u></u>
每股盈利	8		
基本		<u><u>2.56仙</u></u>	<u><u>5.84仙</u></u>
攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

綜合資產負債表

於二零零八年七月三十一日

		二零零八年	二零零七年
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		675,325	669,668
發展中物業		3,265,072	2,107,681
投資物業		5,136,200	3,673,600
預付地租		5,928	5,531
商譽		4,561	4,561
於聯營公司權益		328,149	1,057,982
長期按金	9	-	25,904
已抵押定期存款		-	118,914
非流動資產總值		<u>9,415,235</u>	<u>7,663,841</u>
流動資產			
發展中物業		163,265	390,209
落成待售物業		507,385	10,591
應收賬款、按金及預付款項	9	221,756	106,415
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		381,075	321,160
現金及現金等值項目		<u>1,670,969</u>	<u>1,931,371</u>
流動資產總值		<u>2,944,450</u>	<u>2,759,746</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	540,122	455,480
已收按金及遞延收入		45,779	17,729
已收租務按金		30,500	20,700
已抵押計息銀行貸款		509,417	894,265
應付稅項		<u>454,275</u>	<u>231,425</u>
流動負債總值		<u>1,580,093</u>	<u>1,619,599</u>
流動資產淨值		<u>1,364,357</u>	<u>1,140,147</u>
資產總值減流動負債		<u>10,779,592</u>	<u>8,803,988</u>

綜合資產負債表（續）

於二零零八年七月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債		
已收長期租務按金	22,059	17,101
已抵押計息銀行貸款	624,430	123,343
承兌票據	167,000	167,000
來自一主要股東墊款	53,284	48,273
定息優先票據	1,518,319	1,513,431
衍生金融工具	185,462	72,859
遞延稅項負債	892,360	593,692
非流動負債總值	<u>3,462,914</u>	<u>2,535,699</u>
	<u>7,316,678</u>	<u>6,268,289</u>
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	68,959	—
購股權儲備	3,549	1,842
對沖儲備	5,719	(41,780)
匯兌波動儲備	1,091,720	431,398
資本儲備	(457)	(457)
保留盈利	1,026,076	851,324
擬派末期股息	32,192	32,192
	<u>6,909,222</u>	<u>5,955,983</u>
少數股東權益	<u>407,456</u>	<u>312,306</u>
	<u>7,316,678</u>	<u>6,268,289</u>

綜合財務報表附註：

於二零零八年七月三十一日

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則除外，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彼等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二零零八年及二零零七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：

本集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分部收益						
銷售予外界客戶	613,841	571,347	254,160	221,073	868,001	792,420
其他收益	886	3,868	58,902	50,621	59,788	54,489
總計	<u>614,727</u>	<u>575,215</u>	<u>313,062</u>	<u>271,694</u>	<u>927,789</u>	<u>846,909</u>
分部業績	<u>287,447</u>	<u>243,999</u>	<u>570,630</u>	<u>341,628</u>	<u>858,077</u>	<u>585,627</u>
未分配收益					55,206	54,070
未分配支出淨額					(151,751)	(53,945)
經營溢利					761,532	585,752
融資成本					(151,911)	(107,542)
應佔聯營公司溢利	(193)	—	1,676	81,706	1,483	81,706
應收聯營公司 款項之撥備回撥	—	—	14,132	12,630	14,132	12,630
除稅前溢利					625,236	572,546
稅項					(376,733)	(64,272)
本年度溢利					<u>248,503</u>	<u>508,274</u>
資產及負債						
分部資產	1,523,202	1,707,890	8,390,414	5,217,882	9,913,616	6,925,772
於聯營公司權益	328,149	—	—	1,057,982	328,149	1,057,982
未分配資產					<u>2,117,920</u>	<u>2,439,833</u>
資產總值					<u>12,359,685</u>	<u>10,423,587</u>
分部負債	174,082	173,273	242,549	159,254	416,631	332,527
未分配負債					<u>4,626,376</u>	<u>3,822,771</u>
負債總值					<u>5,043,007</u>	<u>4,155,298</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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他分部資料						
折舊	519	822	21,104	20,223	21,623	21,045
企業及其他未分配金額					3,042	2,908
					<u>24,665</u>	<u>23,953</u>
資本開支	655	486	312,862	113,125	313,517	113,611
企業及其他未分配金額					1,820	6,711
					<u>315,337</u>	<u>120,322</u>
投資物業公平值增值	—	—	398,515	193,837	398,515	193,837
於綜合收益表確認之減值	99,561	—	11,934	—	111,495	—
	<u>99,561</u>	<u>—</u>	<u>11,934</u>	<u>—</u>	<u>111,495</u>	<u>—</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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自下列各項之利息收入：		
銀行存款	44,461	42,653
一間聯營公司	350	674
出售可供出售投資之收益	—	802
	<u>—</u>	<u>802</u>

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售已落成物業之成本		194,275	318,230
有關租金收入之支出		50,889	48,881
銷售成本總值		<u>245,164</u>	<u>367,111</u>
折舊 #		24,665	23,953
預付地租之攤銷		11,046	8,003
撥充發展中物業成本之數額		<u>(10,878)</u>	<u>(7,847)</u>
		<u>168</u>	<u>156</u>
匯兌差異淨額*		114,639	7,995
超出業務合併成本之金額*	(i)	(29,671)	—
出售附屬公司權益之收益淨額*	(ii)	(5,930)	—
出售一附屬公司部分權益之虧損*		67	—
發展中物業減值*		99,561	—
長期按金減值*		<u>11,934</u>	<u>—</u>

酒店式服務公寓之折舊支出15,056,000港元（二零零七年：14,732,000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。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（二零零七年：31,079,000港元）。

附註：

(i) 超出業務合併成本之金額

於二零零七年十月二十九日，本公司之間接全資附屬公司Nicetronic Investments Limited（「Nicetronic」）與獨立第三方Pilkington Investments Limited（「Pilkington」）訂立買賣協議，據此，Nicetronic同意按現金代價424,000,000港元向Pilkington購買漢基百樂發展有限公司（「漢基」）之餘下50%已發行股本及向其墊付之全部股東貸款（「收購」）。漢基分別間接持有位於上海閘北區天目西路之閘北廣場第一期及閘北廣場第二期96.6%及99%之權益（統稱「漢基集團」）。

於收購前，Nicetronic已持有漢基已發行股本之50%。收購於二零零八年一月十六日完成，而漢基成為本公司之間接全資附屬公司。超出業務合併成本之金額29,671,000港元乃指本集團應佔漢基集團之可識別淨資產之公平值之權益超逾就收購支付代價之差額，已確認為收入並計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。本公司已就收購將日期為二零零七年十一月十四日之通函寄發予各股東。

4. 經營溢利(續)

附註:(續)

(ii) 出售附屬公司權益之收益淨額

- (a) 於二零零七年十一月二十二日，本公司之全資附屬公司麗峯投資有限公司(「麗峯投資」)與獨立第三方Right Rich Investments Limited(「Right Rich」(訂立買賣協議(「協議一」))。

根據協議一，麗峯投資同意按現金代價422,000,000港元向Right Rich出售Perfect Mark Worldwide Limited(「Perfect Mark」，麗峯投資當時之全資附屬公司)之全部已發行股本及Perfect Mark結欠麗峯投資之全部股東貸款(「出售一」)。

於出售一前，Perfect Mark及Right Rich分別持有百淘投資發展有限公司(「百淘」)已發行股本之25%及75%。百淘持有位於廣州之天河娛樂廣場及文化娛樂廣場之物業權益。於二零零八年一月十八日完成出售一。出售附屬公司權益之虧損14,268,000港元已確認並計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。本公司已就出售一將日期為二零零七年十二月十二日之通函寄發予各股東。

- (b) 於二零零八年三月十二日，本公司之全資附屬公司Superview Group Limited(「Superview」)與獨立第三方Pacific Alliance China Land Limited(「Pacific Alliance」)訂立兩份獨立買賣協議(「該等協議二」)。

根據該等協議二，Superview同意按現金總代價2,800,000美元(約21,828,000港元)向Pacific Alliance出售當時乃Superview之全資附屬公司之Beagen Holdings Limited(「Beagen」)及Gladtime Limited(「Gladtime」)之全部已發行股本(「出售二」)。

Beagen及Gladtime各自間接持有一間在中國註冊成立之有限公司之100%權益。於二零零八年三月二十日完成出售二。出售該等附屬公司權益之收益20,198,000港元已確認並計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	72,836	62,527
須於五年後償還之銀行貸款	899	1,294
承兌票據	10,557	13,053
定息優先票據淨額*	112,028	33,189
定息優先票據之攤銷	4,888	1,622
銀行費用	4,833	2,649
	<u>206,041</u>	<u>114,334</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	<u>(54,130)</u>	<u>(6,792)</u>
融資成本總值	<u>151,911</u>	<u>107,542</u>

* 扣除來自現金流量對沖之利息減省30,322,000港元(二零零七年：12,705,000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（二零零七年：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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅 — 本年度開支	85,509	79,125
土地增值稅	167,076	71,693
遞延	124,148	(86,546)
本年度稅項開支總值	<u>376,733</u>	<u>64,272</u>

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中華人民共和國（「中國」）企業所得稅法（「新企業所得稅法」），而國務院亦於二零零七年十二月二十六日宣佈條例實施細則，並已於二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，內地及外商投資企業之所得稅稅率已由二零零八年一月一日起統一為25%。本集團位於中國內地之附屬公司須由二零零八年一月一日起按25%稅率繳納企業所得稅。

根據新企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，中國將就海外投資者獲宣派之股息徵收預扣稅。倘中國與外國投資者所在司法權區訂有稅務條約安排，則可應用較低之預扣稅稅率。於二零零八年二月二十二日，稅務當局頒佈《財稅（2008）第1號》，列明從截至二零零七年十二月三十一日止之保留盈利中宣派及匯出中國之股息獲豁免繳納預扣稅。於二零零八年七月三十一日，本集團之中國內地附屬公司就未匯出之盈利之預扣稅，並無重大遞延稅項負債。

7. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
擬派末期—每股普通股0.4港仙（二零零七年：0.4港仙）	<u>32,192</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206,005,000港元（二零零七年：470,351,000 港元）及年內已發行普通股加權平均數8,047,956,478 股（二零零七年：8,047,956,478股）計算。

本公司所有購股權均對二零零八年及二零零七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，本集團之應收賬款、其他應收款、按金及預付款項之賬面值與其公平值相若。本集團並無擁有該等結餘之任何担保或提高信用額度。

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	163,312	25,940
一至兩個月	388	5,821
兩至三個月	420	893
三至六個月	—	246
	<u>164,120</u>	<u>32,900</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>57,636</u>	<u>99,419</u>
	<u>221,756</u>	<u>132,319</u>
分類為流動資產部分	<u>(221,756)</u>	<u>(106,415)</u>
非流動部分	<u>—</u>	<u>25,904</u>

10. 應付賬款及應計費用

於結算日本集團按到期付款日分析之應付貿易賬款賬齡如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易賬款		
一個月內	25,400	12,966
一至三個月	655	934
超過三個月	—	5,328
	<u>26,055</u>	<u>19,228</u>
應計費用及其他應付賬款	514,067	436,252
財務負債－可售回權	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>540,122</u>	<u>455,480</u>

本集團應付貿易賬款為免息及須根據相關協議之條款償還。於結算日，應付貿易賬款及其他應付賬款之賬面值與其公平值相若。

11. 結算日後事項

於結算日後，本公司於二零零八年十月二十八日終止貨幣掉期協議（「貨幣掉期協議」），並已就終止貨幣掉期協議（「終止」）收取約65,130,000港元作收益。連同撥回於二零零八年七月三十一日貨幣掉期協議產生之現金流量對沖公平值虧損以及相關對沖儲備結餘，本公司預期截至二零零九年一月三十一日止六個月之綜合收益表將確認約256,311,000港元之總收益。終止之會計處理方式仍有待本集團核數師審閱及確認。

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

末期股息及截止過戶日期

董事會建議就截至二零零八年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.4港仙(二零零七年：每股0.4港仙)予於二零零八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，股息將於二零零九年一月二十日派發。

本公司將於二零零八年十二月十八日至二零零八年十二月二十三日(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二零零八年十二月十七日下午四時正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

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額868,001,000港元(二零零七年：792,420,000港元)及毛利622,837,000港元(二零零七年：425,309,000港元)，分別較去年增加約10%及46%。經營溢利為761,532,000港元(二零零七年：585,752,000港元)及本公司股權持有人應佔溢利為206,005,000港元(二零零七年：470,351,000港元)，分別較去年增加約30%及減少約56%。

儘管因於二零零七年四月發行之200,000,000美元優先票據有關之貨幣掉期而產生匯兌虧損(其已計入其他經營費用淨額內)160,102,000港元(二零零七年：31,079,000港元)，經營溢利增加，主要由於營業額較高、毛利率較高及本集團之投資物業重估收益較高所致。本公司股權持有人應佔溢利減少，主要由於融資成本較高所致。融資成本包括200,000,000美元優先票據之全年度利息開支、因銷售凱欣豪園第二期而產生之較高企業所得稅及土地增值稅撥備。此外，截至二零零八年七月三十一日止年度之遞延稅項亦因本集團之投資物業價值上升而增加，而於二零零七年年度則計入若干因中國調整企業所得稅稅率而產生之遞延稅項撥備撥回。

截至二零零八年七月三十一日止年度之每股基本盈利為2.56港仙，而去年則為5.84港仙。

於二零零八年七月三十一日，股東權益為6,909,222,000港元，較二零零七年七月三十一日之5,955,983,000港元有所增加。於二零零八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0.86港元，而於二零零七年七月三十一日則為0.74港元。

業務回顧

投資物業

物業租賃業績

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額為254,160,000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 %
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	
上海			
香港廣場	181,437,000	174,456,000	4
凱欣豪園 (商場部份)	6,028,000	—	不適用
閘北廣場第一期	9,797,000	—	不適用
廣州			
五月花商業廣場	56,898,000	46,617,000	22
總計	<u>254,160,000</u>	<u>221,073,000</u>	15

發展物業

物業銷售業績

	概約已簽約 銷售面積 (平方米)	概約平均 已簽約 銷售價 (港元/平方米)	概約已簽約 總銷售額* (港元)
上海			
凱欣豪園第二期	17,900	35,500	602,699,000
廣州			
東風廣場			<u>11,142,000</u>
總計			<u>613,841,000</u>

* 扣除營業稅後

於截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團於凱欣豪園第二期之已簽約總銷售面積約17,900平方米。東風廣場若干剩餘住宅單位及停車位於本財政年度內售出。

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。

於二零零八年，中央政府旨在遏止經濟過熱及確保更穩定及穩健之房地產市場而實施之宏觀調控措施已對部分地區之物業價格構成影響。此外，雪災、四川大地震及中國股票市場之重大調整亦對中國房地產市場之市場氣氛及成交量構成影響。

美國次級按揭危機爆發及信貸緊縮造成許多不明朗因素。全球經濟前景將繼續不穩。雖然中國之經濟前景於短期內出現放緩之跡象，但長遠經濟前景仍維持正面樂觀。中國之物業市場尚在發展階段。預期人民對持續都市化及生活環境改善之要求將不會停止。儘管全球經濟環境仍不穩定，可能對中國經濟帶來若干影響，並可能對短期之房地產行業構成影響，但我們相信，政府對保護房地產行業不遺餘力，將確保行業能長遠穩健發展。

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。截至二零零八年七月三十一日止年度之租金收入由去年之174,456,000港元增加至181,437,000港元。

酒店式服務公寓大樓之地下商場之翻新工程計劃已於本年度七月展開。預期翻新工程將於二零零九年下半年完成。辦公樓地下商場之翻新工程將於現有租戶遷出大樓後隨即展開。本集團現正就此與現有租戶磋商。本集團亦考慮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，亦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大幅高於現時水平。與此同時，於翻新工程進行期間，租金收入將受到影響。

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）。

項目第二期包括六幢住宅大廈共455個單位（本集團應佔建築面積約59,000平方米）。第二期其中三幢住宅大廈於二零零八年四月開始預售，共售出142個單位（已簽約價值約為635,000,000港元）。本集團將密切監察市況並調整市場推廣策略。

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。建築工程於二零零七年十月展開，計劃於二零一零年完成。

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。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。此外，將有部分面積用作停車場。建築工程已於本年度較早時展開，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。截至二零零八年七月三十一日止年度內，五月花商業廣場之租金收入達56,898,000港元，較去年增加約22%。

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。該項目總建築面積約為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約10,000平方米。住宅單位已於本年度七月開始預售，截至二零零八年七月三十一日止共售出60個單位（已簽約價值為89,000,000港元）。於二零零八年七月三十一日後，本集團額外售出54個單位。

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間內分數期落成。

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。

項目建議發展之建築面積約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，其建築面積約500,000平方米。該項目第一期將包括27座住宅大廈，建築面積合共約138,000平方米。建築工程已於本年度二月展開，預計於二零一零年竣工。該項目其他各期預計將於二零一一年至二零一三年落成。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零零八年七月三十一日，本集團之借款總額為2,872,000,000港元（二零零七年：2,746,000,000港元），即增加126,000,000港元。本公司權益持有人應佔綜合資產淨額達6,909,000,000港元（二零零七年：5,956,000,000港元）。總負債對權益比率為42%（二零零七年：46%），總債務對總資本（長期負債加上權益）比率為31%（二零零七年：35%）。

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1,354,000,000港元之其他借款中41%以人民幣計值，14%以港元計值，45%以美元計值。

本集團收益主要以人民幣計值，為對沖優先票據產生之美元風險，本集團已將其優先票據產生之美元風險對沖為人民幣。除此項對沖外，本集團並無對沖其人民幣及美元之其他風險。

於近期之金融風暴期間，美元兌人民幣已升值。然而，我們相信，此可能為短期現象，於金融市場穩定時，人民幣兌美元可能繼續升值。有鑑於此，本公司於二零零八年十月二十八日把握機會終止與財務機構訂立之貨幣掉期協議並已收取約65,130,000港元作收益。連同撥回於二零零八年七月三十一日貨幣掉期協議產生之現金流量對沖公平值虧損以及相關對沖儲備結餘，本公司預期截至二零零九年一月三十一日止六個月之綜合收益表將確認約256,311,000港元之總收益。上述會計處理方式有待本集團核數師審閱及確認。終止貨幣掉期協議後，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

於二零零八年七月三十一日，本集團之銀行借款須於八年內分期償還，其中約45.0%須於一年內償還，54.4%須於兩年至五年內償還及0.6%須於五年以後償還。本集團之定期貸款按年期內進行償還。

本集團之若干資產已抵押以取得融資，包括賬面值約為4,313,000,000港元之投資物業、賬面值約為554,000,000港元之酒店式服務公寓、賬面值約為601,000,000港元之發展中物業、賬面值約為502,000,000港元之落成待售物業、賬面值約為44,000,000港元之物業及約213,000,000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。

前景

為應付與現時經濟環境有關之風險及不明朗因素，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法。於未來數個月，我們將專注於銷售上海凱欣豪園第二期及預售廣州富邦廣場。我們將密切監察市場情況並按情況調整我們之市場推廣策略。

本集團亦將專注於現有項目之興建進度及香港廣場之翻新工程，並已與香港廣場之準租戶展開初步洽商。預期即將展開富邦廣場零售商場之市場推廣計劃。

本集團對中長期而言之中國房地產市場保持審慎樂觀之態度。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零八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A.4.1，非執行董事須有特定任期且須應選連任。而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二零零七年十二月二十一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二零零八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王怡瑞先生及林秉軍先生，以及本公司一名非執行董事林明彥先生所組成。

核數師審閱初步業績公佈

本集團截至二零零八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

本公司謹定於二零零八年十二月二十三日（星期二）召開股東週年大會。股東週年大會通告連同本公司二零零七年至二零零八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，二零零八年十一月七日

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、張森先生與鄭馨豪先生；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王怡瑞先生、林秉軍先生與古滿麟先生。