

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)

截至二零零九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	649,742	826,506
銷售成本		<u>(195,206)</u>	<u>(261,621)</u>
毛利		454,536	564,885
其他收益	3	22,858	125,012
行政開支		(273,312)	(307,594)
其他經營開支淨額		(58,937)	(97,480)
投資物業公平值增值／（減值）		(145,748)	721,604
出售附屬公司之收益		—	699,036
稅項賠償保證撥備撥回／（撥備）	4	<u>11,936</u>	<u>(464,632)</u>
經營業務溢利	5	11,333	1,240,831
融資成本	6	(58,479)	(104,078)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(132,483)	19,736
收購一間聯營公司額外權益之折讓		—	22,761
視作出售一間聯營公司權益之虧損		—	<u>(2,664)</u>
除稅前溢利／（虧損）		(179,629)	1,176,586
稅項	7	<u>(3,868)</u>	<u>(96,318)</u>
年內溢利／（虧損）		<u>(183,497)</u>	<u>1,080,268</u>
歸屬：			
本公司普通股股權持有人		(220,985)	1,013,333
少數股東權益		<u>37,488</u>	<u>66,935</u>
		<u>(183,497)</u>	<u>1,080,268</u>
本公司普通股股權持有人 應佔每股盈利／（虧損） 基本	8	<u>(1.56)港仙</u>	<u>7.16港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>7.16港仙</u>

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		379,091	335,775
預付土地租金		28,094	29,121
投資物業		5,192,800	5,336,000
發展中物業		723,552	451,558
商譽		—	—
聯營公司權益	9	2,659,637	2,770,370
可供出售財務資產		441,419	453,200
持至到期債務投資		12,205	—
已抵押銀行結餘及定期存款		—	94,121
已付按金		—	18,800
非流動資產總值		<u>9,436,798</u>	<u>9,488,945</u>
流動資產			
待售落成物業		2,350	2,350
按公平值計入損益之股本投資		38,332	49,842
存貨		5,050	4,429
應收賬款及已付按金	10(a)	86,714	96,209
持至到期債務投資		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		1,079,259	1,255,348
流動資產總值		<u>1,530,397</u>	<u>1,408,178</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	10(b)	206,417	176,828
應付稅項		39,221	24,083
銀行貸款		613,249	152,175
流動負債總值		<u>858,887</u>	<u>353,086</u>
流動資產淨值		<u>671,510</u>	<u>1,055,092</u>
資產總值減流動負債		<u>10,108,308</u>	<u>10,544,037</u>
非流動負債			
銀行貸款		(1,533,829)	(1,722,703)
遞延稅項		(766,103)	(785,523)
稅項賠償保證撥備	4	(452,696)	(464,632)
已收長期租賃按金		(40,576)	(44,431)
非流動負債總值		<u>(2,793,204)</u>	<u>(3,017,289)</u>
權益		<u>7,315,104</u>	<u>7,526,748</u>
本公司普通股股權持有人應佔權益			
已發行股本	11	141,620	141,620
股份溢價賬		6,974,701	6,974,701
投資重估儲備		450,378	464,780
購股權儲備		19,019	16,694
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	11	504,136	504,136
特別資本儲備	11	46,885	46,885
匯兌波動儲備		41,579	41,978
累積虧損		(2,284,844)	(2,063,859)
少數股東權益		<u>7,093,474</u>	<u>7,326,935</u>
		<u>221,630</u>	<u>199,813</u>
		<u>7,315,104</u>	<u>7,526,748</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（亦包括香港財務報告準則、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，此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. 分類資料

(a) 業務分類

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按業務分類之收益、溢利／（虧損）及若干資產、負債及資本開支之資料：

	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	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
分類收益：												
銷售予外界客戶	—	659	340,980	333,450	284,335	469,979	24,427	22,418	—	—	649,742	826,506
分類業務間之銷售	—	—	9,967	8,259	—	—	24,861	32,235	(34,828)	(40,494)	—	—
其他收益	1,276	607	613	523	22	634	—	7	—	—	1,911	1,771
總計	1,276	1,266	351,560	342,232	284,357	470,613	49,288	54,660	(34,828)	(40,494)	651,653	828,277
分類業績	(482)	178	113,943	973,709	63,706	825,767	8,197	4,244	—	—	185,364	1,803,898
利息收入及未分配收益											20,947	123,241
未分配開支											(206,914)	(221,676)
稅項賠償保證撥備撥回／（撥備）											11,936	(464,632)
經營業務溢利											11,333	1,240,831
融資成本											(58,479)	(104,078)
應佔聯營公司之溢利及虧損	(27)	162	(344)	(309)	(12)	(2,185)	—	—	—	—	(383)	(2,332)
應佔聯營公司之溢利及虧損-未分配											(132,100)	22,068
收購一間聯營公司											—	22,761
額外權益之折讓											—	22,761
視作出售											—	(2,664)
一間聯營公司權益之虧損											—	(2,664)
除稅前溢利／（虧損）											(179,629)	1,176,586
稅項											(3,868)	(96,318)
年內溢利／（虧損）											(183,497)	1,080,268

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產及負債：										
分類資產	731,903	478,952	5,213,345	5,354,020	504,351	458,285	46,278	40,363	6,495,877	6,331,620
聯營公司權益	235,465	218,171	524,881	525,229	—	—	—	—	760,346	743,400
聯營公司權益—未分配									1,899,291	2,026,970
未分配資產									1,811,681	1,795,133
資產總值									<u>10,967,195</u>	<u>10,897,123</u>
分類負債	11,784	6,599	89,342	89,315	41,617	29,183	13,201	10,104	155,944	135,201
銀行貸款									2,147,078	1,874,878
其他未分配負債									1,349,069	1,360,296
負債總值									<u>3,652,091</u>	<u>3,370,375</u>
其他分類資料：										
預付土地租金攤銷	—	—	—	—	1,027	1,027	—	—	1,027	1,027
折舊	—	—	28	28	14,343	27,802	271	213	14,642	28,043
折舊—未分配									11,366	10,234
									<u>26,008</u>	<u>38,277</u>
商譽減值	—	—	—	—	—	1,716	—	—	—	1,716
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	—	(699,036)	—	—	—	(699,036)
投資物業公平值 (增值)/減值	—	—	145,748	(721,604)	—	—	—	—	145,748	(721,604)
資本開支	253,291	363,416	2,548	4,796	15,335	24,498	281	798	271,455	393,508
資本開支—未分配									53,708	1,173
									<u>325,163</u>	<u>394,681</u>

2. 分類資料 (續)

(b) 地區分類

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按地區分類之收益及若干資產及資本開支之資料：

	香港		越南		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
分類收益：						
銷售予外界客戶	395,175	556,263	254,567	270,243	649,742	826,506
其他收益	1,911	1,771	—	—	1,911	1,771
總計	<u>397,086</u>	<u>558,034</u>	<u>254,567</u>	<u>270,243</u>	<u>651,653</u>	<u>828,277</u>
其他分類資料：						
分類資產	<u>6,015,701</u>	<u>5,885,493</u>	<u>480,176</u>	<u>446,127</u>	<u>6,495,877</u>	<u>6,331,620</u>
資本開支	<u>319,146</u>	<u>380,145</u>	<u>6,017</u>	<u>14,536</u>	<u>325,163</u>	<u>394,681</u>

3. 其他收益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行存款之利息收入	11,546	26,512
持至到期債務投資之利息收入	1,317	—
其他利息收入	1,328	6,667
非上市可供出售股本投資之股息收入	1,247	611
一間非上市可供出售股本投資之資金回報	424	—
出售可供出售財務資產之收益	—	82,124
其他	<u>6,996</u>	<u>9,098</u>
	<u>22,858</u>	<u>125,012</u>

4. 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。

經考慮麗豐於二零零九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）、現時稅率以及規範中國所得稅及土地增值稅之法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為1,341,829,000港元。

於二零零九年七月三十一日，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、現時稅率以及規範中國所得稅及土地增值稅之法例後，認為本公司上述稅項賠償保證估計撥備額將可能為452,696,000港元（二零零八年：464,632,000港元）。因此，已於截至二零零九年七月三十一日止年度之收益表確認為數11,936,000港元之稅項賠償保證撥備撥回（二零零八年：撥備464,632,000港元）。

5. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／（計入）：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
折舊#	26,008	38,277
預付土地租金攤銷*	1,027	1,027
商譽減值*	—	1,716
出售物業、廠房及設備項目之收益*	—	(446)
出售發展中物業之收益	—	(439)
出售投資物業之虧損	—	2,920
按公平值計入損益之股本投資之公平值減值*	30,229	54,012
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損*	1,563	90

物業、廠房及設備之折舊開支18,064,000港元（二零零八年：29,912,000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之「其他經營開支淨額」內。

6. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	54,450	102,898
銀行融資費用	7,409	6,964
	61,859	109,862
減：於發展中物業資本化之金額	(3,380)	(5,784)
	58,479	104,078

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%（二零零八年：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地方之現行稅率，按其現有法例、詮釋及慣例計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期稅項		
香港	10,483	8,259
海外	11,864	13,928
	<u>22,347</u>	<u>22,187</u>
遞延稅項		
本年度	(19,420)	99,102
利得稅稅率變動	—	(41,551)
	<u>(19,420)</u>	<u>57,551</u>
以往年度撥備不足－香港	<u>941</u>	<u>16,580</u>
本年度稅項支出	<u>3,868</u>	<u>96,318</u>

8. 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）乃按本年度本公司普通股股權持有人應佔虧損220,985,000港元（二零零八年：本公司普通股股權持有人應佔溢利1,013,333,000港元），以及年內已發行普通股加權平均數14,162,042,000股（二零零八年：14,162,042,000股）計算。

由於年內並無存在攤薄事件，故並無呈列本年度之每股攤薄虧損。

截至二零零八年七月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按截至二零零八年七月三十一日止年度本公司普通股股權持有人應佔經調整溢利1,013,324,000港元，以及該年度已發行普通股加權平均數14,162,042,000股計算。

截至二零零八年七月三十一日止年度，本公司普通股股權持有人應佔經調整溢利乃按本年度本公司普通股股權持有人應佔溢利1,013,333,000港元，減因視作行使該年度該等尚未行使並具有攤薄影響之聯營公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之購股權而引致本集團應佔豐德麗之業績攤薄9,000港元計算。

9. 聯營公司權益

豐德麗集團

於二零零九年七月三十一日，已計入本集團之聯營公司權益之本集團應佔豐德麗及其附屬公司（「豐德麗集團」）之資產淨值為1,886,180,000港元（二零零八年：2,017,971,000港元）。

豐德麗及本公司之間存在互控情況。於二零零九年七月三十一日，本集團於豐德麗之權益為36.08%（二零零八年：36.08%），而豐德麗集團於本公司已發行股本中持有36.72%權益（二零零八年：36.72%）。

10. 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，於結算日之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收賬款：		
逾期少於30天	5,307	6,869
逾期31-60天	1,215	1,717
逾期61-90天	459	681
逾期超過90天	<u>1,918</u>	<u>3,344</u>
	8,899	12,611
其他應收賬款及已付按金	<u>77,815</u>	<u>102,398</u>
	86,714	115,009
分類為非即期部分：		
收購發展中物業所支付之按金	<u>—</u>	<u>(18,800)</u>
即期部分	<u>86,714</u>	<u>96,209</u>

- (b) 根據到期付款日，於結算日之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應付賬款：		
逾期少於30天	6,887	6,702
逾期31-60天	654	28
逾期61-90天	—	19
逾期超過90天	<u>—</u>	<u>113</u>
	7,541	6,862
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>198,876</u>	<u>169,966</u>
	<u>206,417</u>	<u>176,828</u>

11. 股本

	二零零九年		二零零八年	
	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 (二零零八年：0.01港元)	<u>17,200,000</u>	<u>172,000</u>	<u>16,000,000</u>	160,000
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>1,360,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.01港元之普通股 (二零零八年：0.01港元)	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>

根據於二零零八年十二月二十三日通過之普通決議案，本公司之法定普通股股本透過額外增設1,200,000,000股每股面值0.01港元之普通股，由160,000,000港元增至172,000,000港元，該等普通股與本公司之現有普通股於各方面均具有同等地位。

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本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；

11. 股本 (續)

- (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
- (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（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。

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）。

12. 結算日後事項

於二零零九年九月二十一日，本集團聯營公司華力達有限公司（「華力達」）授予建銀國際融資有限公司（為中國建設銀行股份有限公司之全資附屬公司）一項獨家授權，以安排及承諾支付予華力達一筆最多達1,530,000,000港元之銀團定期貸款融資（「貸款融資」），以就重建位於香港中環干諾道中3號之物業為甲級辦公大樓提供資金。

就貸款融資而言，本公司與建行國際集團控股有限公司（作為華力達相等實益股東）須按個別基準及按彼等各自於華力達之持股權益比例於貸款期限內就貸款融資項下所有應付款項及物業重建之任何成本超支額提供擔保（統稱為「公司擔保」）。

此外，本公司已尋求其股東批准，授權本集團向華力達提供額外財務資助最多達70,000,000港元（「追加財務資助」），以提供物業重建項目日後任何商定升級所需。根據上市規則第14章，將由本公司提供之公司擔保構成本公司一項主要交易，而任何追加財務資助將增加該重大交易之規模，故須於股東大會上獲本公司股東批准。有關批准公司擔保及追加財務資助之決議案已於二零零九年十一月二日召開之本公司股東特別大會上獲正式通過。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零零九年十月十三日之通函。

股息

於二零零九年七月三十一日，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。董事不建議派發截至二零零九年七月三十一日止財政年度之普通股股息。去年並無宣派普通股股息。

管理層討論及分析

末期業績概覽

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額649,742,000港元（二零零八年：826,506,000港元）及毛利454,536,000港元（二零零八年：564,885,000港元），較去年分別減少約21.4%及19.5%。營業額及毛利減少，主要是由於前香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務，以致於年內未有帶來貢獻所致。

年內，由於二零零八年第四季度開始之金融危機導致經濟環境逆轉，故本集團錄得投資物業公平值減值145,748,000港元（二零零八年：增值721,604,000港元）。年內，本集團並無錄得任何出售收益，惟於去年，本集團因出售華力達有限公司（擁有前香港麗嘉酒店物業）之26.57%權益而錄得出售收益699,036,000港元。年內，本集團亦錄得稅項賠償保證撥備撥回約11,936,000港元（二零零八年：撥備：464,632,000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將麗豐控股有限公司（「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4中）。主要由於上述特殊項目，本集團於截至二零零九年七月三十一日止年度內錄得經營業務溢利11,333,000港元，而去年經營業務溢利則為1,240,831,000港元。

本集團目前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。年內，應佔聯營公司之虧損為132,483,000港元，而去年應佔聯營公司溢利則為19,736,000港元。該應佔聯營公司之虧損主要計及本集團與豐德麗之互控後，反映豐德麗之營運虧損。此外，由於本集團與豐德麗之互控，本集團分攤豐德麗應佔本集團之業績而所產生之虧損，因而導致本集團錄得進一步虧損。

由於利率下降，故本集團之融資成本減少至58,479,000港元（二零零八年：104,078,000港元）。

截至二零零九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虧損淨額220,985,000港元，而去年綜合溢利淨額則為1,013,333,000港元。

股東權益由二零零八年七月三十一日之7,326,935,000港元減至二零零九年七月三十一日之7,093,474,000港元。於二零零九年七月三十一日之每股資產淨值為0.501港元，而於二零零八年七月三十一日則為0.517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。截至二零零九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340,980,000港元（二零零八年：331,400,000港元），較去年微升約2.9%。於二零零九年七月三十一日，本集團投資物業之整體出租率仍然高企，維持於96%。

發展物業

干諾道中3號項目（重建前香港麗嘉酒店地盤）

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。

前香港麗嘉酒店之清拆工程已於二零零九年一月完成。地基工程正在進行，預期將於二零一零年第一季度完成，上蓋工程將隨後展開。整個重建項目預期將於二零一二年初完成。

灣仔活道項目

此合作住宅發展項目為本集團與AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC一單位訂立之50：50合資公司。發展項目之規劃總建築面積約為140,000平方呎，目前估計發展總成本約為1,300,000,000港元。

地基工程已於二零零七年十一月展開，並已於二零零八年九月完成。上蓋工程預定於二零一一年下半年完成。住宅單位預售預計將於二零一零年上半年開始進行。

大埔道項目

本集團全資擁有該發展項目。該發展項目之規劃總建築面積約60,000平方呎，主要為住宅用途，目前估計總發展成本約為500,000,000港元。

地基工程於二零零八年四月中展開，並已於二零零八年九月完成。上蓋工程已隨後展開，預計於二零一零年上半年完成。住宅單位預售計劃於二零零九年底開始進行。

油塘項目

本集團於二零零八年九月完成購買位於香港九龍油塘崇信街4號之地盤，收購代價為188,000,000港元。本集團全資擁有該發展項目。

該地盤之面積約為17,760平方呎。年內，本集團已向政府申請批文並將該物業契約修訂為非工業用途且已繳付有關地價。本集團擬將其發展為總建築面積約為106,000平方呎之商住物業。

地基工程將於二零一零年展開，整個建設項目預定於二零一二年完成。

酒店業務

截至二零零九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284,335,000港元（二零零八年：469,979,000港元），較去年減少約39.5%。營業額減少乃由於前香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務，以致於截至二零零九年七月三十一日止年度內未有帶來貢獻所致。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。截至二零零九年七月三十一日止年度，Caravelle 酒店錄得平均入住率48%（二零零八年：64%）及平均每日房價192美元（二零零八年：205美元）。

豐德麗

豐德麗之主要業務為傳媒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。

於回顧年度，已計入本集團分佔聯營公司業績中本集團分佔豐德麗之虧損（未計及本集團因分攤豐德麗應佔本集團業績而引致之進一步虧損）為118,542,000港元（二零零八年：118,147,000港元）。由於豐德麗持有本公司36.72%股權，故豐德麗須以權益會計法將本集團之業績入賬。由於本集團亦持有豐德麗36.08%股權，故本集團須進一步分攤豐德麗分佔本集團之經營業績。該循環過程之影響導致本集團進一步承擔虧損13,572,000港元（二零零八年：溢利143,808,000港元），而該金額計入本集團分佔聯營公司之業績。

經計及本集團與豐德麗之互控影響後，截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團分佔豐德麗虧損計入本集團分佔聯營公司業績為132,114,000港元（二零零八年：應佔溢利25,661,000港元）。

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，綜合大樓將直接連接至珠海橫琴島。

項目進展

於回顧年度內，澳門星麗門之進展因多項因素而受拖延，該等因素包括經濟困境，以及 East Asia Satellite Television (Holdings) Limited（「東亞衛視」）與New Cotai LLC（「New Cotai」）於項目有多方面意見分歧。

東亞衛視為擁有 Cyber One（定義見下文）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CapitaLand Limited（「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。

負責該項目之共同控制合營公司 Cyber One Agents Limited（「Cyber One」，分別由東亞衛視及New Cotai 擁有60%及40%權益）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。

儘管自原有項目計劃於二零零六年／二零零七年制訂以來，澳門經濟相當反覆，惟東亞衛視有信心澳門星麗門項目將為具吸引力之業務，並有相當潛力可帶來長遠回報。東亞衛視深信Cyber One 已準備就緒，並可向澳門政府提交有關該項目之最新狀況。然而，New Cotai 卻因其自身理由，拒絕批准或允許Cyber One 對澳門政府要求進一步詳情要求作出任何實質回應，而此回應對推動項目實屬必要。

於二零零九年十月二十九日，東亞衛視在香港特別行政區對New Cotai及其他人士展開法律程序，尋求(其中包括)其違反日期為二零零六年四月八日之買賣協議(據此，New Cotai 收購其於Cyber One之權益)之損害賠償約689,000,000港元，並以衍生訴訟之方式代表Cyber One集團股東尋求因其引起或促致違反對該等Cyber One集團股東負有之誠信責任之損害賠償約2,385,000,000美元。

所有訴訟之時間及結果本質上難以確定，而此案件很有可能受到抗辯及／或可能會引起New Cotai或其他人士提出申索或反申索。豐德麗已適當考慮該等風險，並已選擇接受該等風險，因為彼等堅信東亞衛視之申索有力，並深信有必要採取訴訟策略，以保障豐德麗所有股東之間接利益，從而最終保存澳門星麗門項目之潛力。

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。

Cyber One 將需要就項目之零售部份重新審視其計劃。誠如豐德麗於二零零九年八月二十一日所公佈，與Taubman Centers, Inc 及其附屬公司（「Taubman」）訂立之多份安排（將使Taubman 取得零售部份之權益，並主導管理）現已失效。豐德麗注意到澳門星麗門之零售部份將為項目之主要部份之一，並熱切期望於適當時候與其他權益人及Taubman 研究能否恢復或重新調整與Taubman 之安排。

融資

至今，各合資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。

豐德麗仍持有其於二零零八年進行供股後所得款項淨額約1,015,000,000港元，而有關款項絕大部份擬用作投資於澳門星麗門項目。事實上，本集團最終預期當項目恢復時，將須作出之進一步股本投資將超逾該等所得款項。

東亞衛視

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（誠如豐德麗與本公司於二零零七年一月九日之聯合公佈及豐德麗於二零零七年二月一日之通函內披露，各自就CapitaLand 收購東亞衛視之權益而言），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）。

前景

香港經濟及物業市場去年經歷大幅波動。二零零八年九月，全球金融海嘯對本地經濟及物業市場氣氛造成不利影響。為避免經濟蕭條，包括中國在內之全球中央銀行宣佈龐大刺激經濟及流動資金方案。自二零零九年第二季度以來，香港物業市場顯示穩定跡象。

鑑於去年之市場發展，本集團對香港物業市場抱持審慎樂觀態度。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。在現時情況下，本集團在管理及發展業務方面將抱持審慎態度。

物業投資

於二零零八年第四季度全球金融市場出現動盪，及基於全球部份主要經濟體正值衰退，香港之辦公室及商舖租金因辦公室需求減少及零售消費下跌而受壓。然而，香港黃金地段之辦公室及商業物業供應有限，且全球經濟刺激措施緩解了弱市氣氛。此外，內陸遊客之消費開支對零售市場發揮強力緩沖作用。因此，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中期顯示穩定跡象。

由於本集團之投資物業現時之出租率高，加上本集團在過去經濟週期時成功地提升其租戶及行業等組合，使本集團具備有利條件克服當前之經濟困境。於未來一年，本集團在租金政策方面將抱持保守態度，務求維持其投資物業之出租率及租金現金流量。

物業發展

香港住宅物業價格於二零零八年第四季度迅速調整。自二零零九年第二季度起，低按揭利率及本地股票市場之令人鼓舞的表現促使物業市場回暖。本地置業者隨着承擔能力改善重拾信心。一手及二手市場交易量及物業價格穩步增長。現時之高承擔力、低利率及供應緊張對香港物業市場繼續有利。

本集團目前於香港持有數個發展中住宅項目。為把握香港住宅物業市場之強勢好轉，本集團預期將於二零一零年開始預售於灣仔活道項目及大埔道項目之住宅單位。

鑑於香港中心市區供應短缺，長遠而言本集團將對香港住宅物業抱持審慎樂觀態度。本集團將緊密監察本地物業市場，並對其物業發展業務採取審慎及均衡方法。

酒店管理

於過往兩年內出售香港所有酒店資產後，本集團持有之酒店股權將僅為越南Caravelle酒店。日後，本集團預期透過其酒店管理公司富麗華國際酒店管理有限公司專注管理區內之酒店客房及服務式公寓。

豐德麗及澳門星麗門

豐德麗一直相信澳門星麗門將最終成為地區性主要娛樂熱點，並將為豐德麗擴闊娛樂及傳媒專業知識並用以取得盈利之重要平台。豐德麗仍然堅定承諾發展此項目，並將繼續不時向其項目夥伴積極尋求觀點相同之承諾。

就豐德麗之傳媒及娛樂業務而言，豐德麗將致力(i)透過穩步增加每年製作電影數目建立動力，以擴大市場佔有率以及分散其因過度依賴每年少數電影製作之盈利風險；(ii)將香港現場娛樂業務多元化，以及加大拓展內地現場娛樂市場之力度；(iii)發行更多國語音樂專輯及開拓新媒體分銷龐大音樂庫從而進軍內地；及(iv) 於內地開發利潤豐厚之電視劇業務。

流動資金及財務資源

於二零零九年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為7,093,000,000港元（於二零零八年七月三十一日：7,327,000,000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。

於二零零九年七月三十一日，本集團之未償還已抵押銀行貸款約為2,147,000,000港元（於二零零八年七月三十一日：已抵押銀行貸款1,875,000,000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30%。於二零零九年七月三十一日，2,147,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於5年，其中613,000,000港元須於一年內償還、319,000,000港元須於第二年償還，以及1,215,000,000港元須於第三到五年償還。於二零零九年七月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。一年內須予償還613,000,000港元之款項包括於二零一零年一月到期之未償還銀團貸款489,000,000港元。年內，本集團開始就該項貸款重新融資與牽頭銀行討論。牽頭銀行已開始進行銀團建議貸款融資之程序，並自其他主要銀行聽取積極反饋。預期重新融資該項貸款融資可於二零零九年十一月完成。

於二零零九年七月三十一日，若干賬面值約5,185,000,000港元之投資物業、若干賬面值約259,000,000港元之物業、廠房及設備、約28,000,000港元之預付土地租金、約399,000,000港元之發展中物業及約78,000,000港元之若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，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。本集團持有之一間聯營公司股份已抵押予銀行，以擔保該等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。本集團之已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證券。

企業管治

本公司於本年報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A.4.1，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，根據本公司之公司組織章程細則，本公司所有董事須自其上次獲選起每三年輪值告退一次，並符合資格重選連任。

根據守則條文E.1.2，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承擔，故主席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。

審閱全年業績

本公司截至二零零九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

本集團截至二零零九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、香港審閱委聘準則進行之保證委聘，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

本公司將於二零零九年十二月二十三日星期三舉行股東週年大會。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、劉樹仁先生、譚建文先生、張永森先生及梁綽然小姐；非執行董事為林建名先生及余寶珠女士，及獨立非執行董事為林秉軍先生、梁樹賢先生及溫宜華先生。