

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)

截至二零一一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（「董事會」）謹此呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一一年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3	647,183	1,514,214
銷售成本		<u>(264,909)</u>	<u>(738,769)</u>
毛利		382,274	775,445
其他收入及收益		119,024	101,603
銷售及市場推廣費用		(38,280)	(42,306)
行政費用		(207,190)	(152,324)
其他經營費用淨額		(9,966)	(64,877)
投資物業公平值增值		<u>605,006</u>	<u>284,835</u>
經營溢利	4	850,868	902,376
融資成本	5	(76,143)	(84,806)
應佔聯營公司虧損		<u>(2,762)</u>	<u>(10)</u>
除稅前溢利		771,963	817,560
稅項	6	<u>(193,663)</u>	<u>(454,297)</u>
本年度溢利		<u>578,300</u>	<u>363,263</u>
歸屬：			
本公司擁有人		530,112	322,106
非控制性權益		<u>48,188</u>	<u>41,157</u>
		<u>578,300</u>	<u>363,263</u>
每股盈利歸屬本公司擁有人：			
基本及攤薄	8	<u>6.59 港仙</u>	<u>4.00 港仙</u>

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

截至二零一一年七月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利	578,300	363,263
扣除稅項後之其他全面收益／（費用）		
匯兌調整：		
附屬公司	496,383	69,844
聯營公司	17,662	3,391
在建中投資物業減值撥回／（減值）	16,488	(29,857)
扣除稅項後之本年度其他全面收益	<u>530,533</u>	<u>43,378</u>
本年度全面收益總額	<u>1,108,833</u>	<u>406,641</u>
歸屬：		
本公司擁有人	1,029,571	359,451
非控制性權益	<u>79,262</u>	<u>47,190</u>
	<u>1,108,833</u>	<u>406,641</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		931,774	791,907
發展中物業		1,122,284	1,055,751
投資物業		9,295,785	7,921,429
預付地租		5,717	5,598
商譽		4,561	4,561
於聯營公司權益		350,289	329,247
非流動資產總值		<u>11,710,410</u>	<u>10,108,493</u>
流動資產			
發展中物業		1,231,503	621,800
落成待售物業		193,649	354,886
應收賬款、按金及預付款項	9	160,525	91,186
可收回稅項		39,472	21,708
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		712,456	321,877
現金及現金等值項目		887,300	1,391,295
流動資產總值		<u>3,224,905</u>	<u>2,802,752</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	590,206	496,186
已收按金及遞延收入		567,815	51,625
已抵押計息銀行貸款		118,154	131,584
應付稅項		265,451	711,721
流動負債總值		<u>1,541,626</u>	<u>1,391,116</u>
流動資產淨值		<u>1,683,279</u>	<u>1,411,636</u>
資產總值減流動負債		<u>13,393,689</u>	<u>11,520,129</u>

綜合財務狀況表（續）

於二零一一年七月三十一日

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產總值減流動負債	13,393,689	11,520,129
非流動負債		
已收長期按金	81,692	52,161
已抵押計息銀行貸款	1,471,241	949,702
來自一前主要股東墊款	56,474	53,535
定息優先票據	1,427,850	1,421,368
遞延稅項負債	1,283,303	1,038,827
非流動負債總值	<u>4,320,560</u>	<u>3,515,593</u>
	<u>9,073,129</u>	<u>8,004,536</u>
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	33,894	17,571
購股權儲備	-	1,680
匯兌波動儲備	1,594,660	1,111,524
資本儲備	(5,445)	(5,445)
保留盈利	2,169,645	1,678,093
擬派末期股息	40,240	40,240
	<u>8,514,458</u>	<u>7,525,127</u>
非控制性權益	<u>558,671</u>	<u>479,409</u>
	<u>9,073,129</u>	<u>8,004,536</u>

綜合財務報表附註

於二零一一年七月三十一日

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，惟按公平值計量之落成投資物業及若干在建中投資物業除外。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：

二零零九年香港財務報告準則之改進	香港會計準則第 7 號、香港會計準則第 17 號、香港會計準則第 36 號及香港財務報告準則第 8 號之修訂本，作為二零零九年香港財務報告準則之改進一部份
二零一零年香港財務報告準則之改進	香港會計準則第 27 號及香港財務報告準則第 3 號之修訂本，作為二零一零年香港財務報告準則之改進一部份
香港詮釋第 4 號（修訂本）	香港詮釋第 4 號租賃—釐定香港土地租賃之租賃期限之修訂本
香港詮釋第 5 號	財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

香港詮釋第5號規定，借款人應將具有賦予放款人無條件權利可隨時要求償還貸款之條款（「可隨時要求償還條款」）之貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次採納香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

採納香港詮釋第5號前，本集團之定期貸款根據還款到期日於綜合財務狀況表內分別分類為流動及非流動負債部份。採納香港詮釋第5號後，包含可隨時要求償還條款之定期貸款則全數分類為流動負債。

於二零一一年七月三十一日，賬面值為24,184,000港元並須自報告期末起一年後償還之銀行貸款（有關貸款協議包含可隨時要求償還條款）已於本集團之綜合財務狀況表分類為流動負債。由於本集團於二零零九年八月一日及二零一零年七月三十一日並無包含可隨時要求償還條款之銀行貸款，故採納香港詮釋第5號對本集團於該等日子之綜合財務狀況表並無影響。此外，有關採納對本集團本年度及以前年度之綜合收益表及資產淨額並無影響。

採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之已呈報業績或財務狀況構成重大影響。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響（續）

本集團尚未於此等財務報表採納以下適用於本集團之已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹	香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港財務報告準則第7號之修訂本，作為二零一零年香港財務報告準則之改進一部分
香港會計準則第1號（經修訂）之修訂本 ⁴	香港會計準則第1號（經修訂）財務報表之呈列之修訂本－其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第12號（修訂本） ³	香港會計準則第12號所得稅－遞延稅項之修訂本：收回相關資產
香港會計準則第24號（經修訂） ¹	關連人士披露
香港會計準則第27號（二零一一年） ⁵	獨立財務報告
香港會計準則第28號（二零一一年） ⁵	於聯營公司或合營公司之投資
香港財務報告準則第7號（修訂本） ²	香港財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂本－金融資產轉讓
香港財務報告準則第9號 ⁵	金融工具
香港財務報告準則第10號 ⁵	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號 ⁵	聯合安排
香港財務報告準則第12號 ⁵	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號 ⁵	公平值計量

¹ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理投資物業遞延稅項之計算，而該等投資物業是按照香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計算。根據以上修訂，就採用公平值模式計算投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，投資物業之賬面值假設將透過出售而收回（該假設在若干情況下可被推翻）。採納香港會計準則第12號之修訂本可能對採用公平值模式計算之投資物業之確認遞延稅項有重大影響。本集團現正評估採納上述修訂之影響。

對於其他已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，本集團現正評估首次採納後產生之影響。本集團現時尚無法指出其對本集團之經營業績及財務狀況是否有重大影響。

3. 經營分部資料

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	258,387	1,320,908	388,796	193,306	647,183	1,514,214
其他收益	200	1,070	86,974	67,858	87,174	68,928
總計	<u>258,587</u>	<u>1,321,978</u>	<u>475,770</u>	<u>261,164</u>	<u>734,357</u>	<u>1,583,142</u>
分部業績	<u>12,302</u>	<u>531,585</u>	<u>846,518</u>	<u>379,488</u>	<u>858,820</u>	911,073
未分配收益					31,850	32,675
未分配支出淨額					(39,802)	(41,372)
經營溢利					850,868	902,376
融資成本					(76,143)	(84,806)
應佔聯營公司虧損	(2,762)	(10)	-	-	(2,762)	(10)
除稅前溢利					771,963	817,560
稅項					(193,663)	(454,297)
本年度溢利					<u>578,300</u>	<u>363,263</u>
分部資產／負債：						
分部資產	2,613,121	2,082,940	10,240,000	8,712,275	12,853,121	10,795,215
於聯營公司權益	350,289	329,247	-	-	350,289	329,247
未分配資產					1,731,905	1,786,783
資產總值					<u>14,935,315</u>	<u>12,911,245</u>
分部負債	709,852	120,325	375,765	313,435	1,085,617	433,760
未分配負債					4,776,569	4,472,949
負債總值					<u>5,862,186</u>	<u>4,906,709</u>
其他分部資料：						
折舊	1,421	837	35,459	21,852	36,880	22,689
企業及其他未分配金額					6,626	3,751
					<u>43,506</u>	<u>26,440</u>
資本開支	1,267	519	405,786	473,743	407,053	474,262
企業及其他未分配金額					2,289	1,264
					<u>409,342</u>	<u>475,526</u>
投資物業公平值增值	-	-	605,006	284,835	605,006	284,835
發展中物業／在建中投資						
物業減值撥回／(減值) *	<u>(22,037)</u>	<u>(56,281)</u>	<u>21,985</u>	<u>(39,809)</u>	<u>(52)</u>	<u>(96,090)</u>

* 於損益及其他全面收益分別確認減值22,037,000港元(二零一零年：56,281,000港元)及減值撥回21,985,000港元(二零一零年：減值39,809,000港元)。

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行存款利息收入	(15,681)	(17,275)
銷售已落成物業之成本	183,012	702,669
有關租金收入之支出	81,897	36,100
銷售成本總值	<u>264,909</u>	<u>738,769</u>
折舊 [#]	43,506	26,440
預付地租攤銷	9,715	10,748
撥充發展中物業成本	(9,532)	(10,571)
	<u>183</u>	<u>177</u>
匯兌差異淨額 [*]	(28,626)	(3,872)
發展中物業減值 [*]	22,037	56,281
出售物業、廠房及設備項目之虧損	86	305

[#] 酒店式服務公寓之折舊支出17,880,000港元（二零一零年：17,635,000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）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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	46,416	35,349
須於五年後償還之銀行貸款	-	448
定息優先票據淨額	132,221	132,221
承兌票據	-	6,886
定息優先票據之攤銷	6,482	5,893
銀行融資費用	2,179	893
	<u>187,298</u>	<u>181,690</u>
減：撥充發展中物業成本	(78,799)	(68,672)
撥充投資物業成本	(27,092)	(25,809)
撥充物業、廠房及設備成本	(5,264)	(2,403)
	<u>(111,155)</u>	<u>(96,884)</u>
融資成本總值	<u>76,143</u>	<u>84,806</u>

6. 稅項

由於本集團於本年度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（二零一零年：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計算稅項。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度－中國內地		
企業所得稅		
本年度開支	46,606	150,767
過往年度超額撥備	(10,725)	-
	<u>35,881</u>	<u>150,767</u>
土地增值稅		
本年度開支	54,870	210,180
過往年度超額撥備	(69,615)	-
	<u>(14,745)</u>	<u>210,180</u>
遞延	<u>172,527</u>	<u>93,350</u>
本年度稅項開支總值	<u>193,663</u>	<u>454,297</u>

7. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
擬派末期－每股普通股 0.5 港仙（二零一零年：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530,112,000港元（二零一零年：322,106,000港元）及年內已發行普通股加權平均數8,047,956,478股（二零一零年：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二零一一年及二零一零年七月三十一日止年度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賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。

於報告期末按到期付款日分析之應收貿易賬款賬齡如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	59,269	46,559
一至三個月	890	1,176
超過三個月	-	31
	<u>60,159</u>	<u>47,766</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>100,366</u>	<u>43,420</u>
總計	<u>160,525</u>	<u>91,186</u>

10. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日分析之應付貿易賬款賬齡如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	83,740	27,051
一至三個月	2,252	1,804
	<u>85,992</u>	<u>28,855</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>504,214</u>	<u>467,331</u>
總計	<u>590,206</u>	<u>496,186</u>

末期股息及截止過戶日期

董事會建議就截至二零一一年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.5港仙（二零一零年：每股0.5港仙）予於二零一二年一月四日（星期三）營業時間結束時名列本公司香港股東名冊分冊（「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（「股東週年大會」）上批准後，建議末期股息總額約為40,240,000港元（二零一零年：40,240,000港元）將於二零一二年一月十三日（星期五）派發。

本公司將於二零一二年一月三日（星期二）及二零一二年一月四日（星期三）暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格獲派建議末期股息，所有相關之過戶文件及股票必須於二零一一年十二月三十日（星期五）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分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

截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 647,183,000 港元（二零一零年：1,514,214,000 港元）及毛利 382,274,000 港元（二零一零年：775,445,000 港元），分別較去年減少約 57.3%及 50.7%。

總營業額中，租金收入增加 101.1%至 388,796,000 港元（二零一零年：193,306,000 港元），主要由於上海香港廣場的商場重開及經翻新的酒店式服務公寓於年內陸續重新出租所致。然而，來自物業銷售之營業額減少 80.4%至 258,387,000 港元（二零一零年：1,320,908,000 港元）。於業務回顧部分將載列更多年內物業銷售組成之資料。租金收入佔截至二零一一年七月三十一日止年度之總營業額 60.1%，去年則為 12.8%。租賃業務之毛利率平均較銷售物業單位之毛利率為高。因此，整體毛利率為 59.1%，去年則為 51.2%。

本年度，本集團錄得下列主要其他經營收入／開支項目：

- 若干發展中物業減值虧損撥備 22,037,000 港元（二零一零年：撥備 56,281,000 港元）；及
- 投資物業公平值增值 605,006,000 港元（二零一零年：增值 284,835,000 港元）。

融資成本 111,155,000 港元（二零一零年：96,884,000 港元）於本年度撥充發展中物業、投資物業及物業、廠房及設備之成本後，本年度之融資成本減至 76,143,000 港元（二零一零年：84,806,000 港元）。

截至二零一一年七月三十一日止年度，經營溢利為 850,868,000 港元（二零一零年：902,376,000 港元），較去年減少約 5.7%。稅項開支減少至 193,663,000 港元（二零一零年：454,297,000 港元），主要由於物業發展溢利較去年下降所致。截至二零一一年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為 530,112,000 港元（二零一零年：322,106,000 港元），較去年上升 64.6%。

截至二零一一年七月三十一日止年度之每股基本盈利為 6.59 港仙，而去年則為 4.00 港仙。

於二零一一年七月三十一日之股東權益為 8,514,458,000 港元，較二零一零年七月三十一日之 7,525,127,000 港元有所增加。於二零一一年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值為 1.06 港元，於二零一零年七月三十一日則為 0.94 港元。

業務回顧

投資物業

物業租賃業績

於截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團自租金收入錄得營業額 388,796,000 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 %
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	
上海香港廣場	279,087,000	100,969,000	176.4
上海凱欣豪園 (商場部份及停車場)	8,350,000	7,116,000	17.3
上海閘北廣場第一期	17,448,000	19,470,000	-10.4
廣州五月花商業廣場	72,362,000	64,687,000	11.9
廣州富邦廣場 (商場部份及停車場)	11,489,000	-	不適用
其他	60,000	1,064,000	-94.4
總計	<u>388,796,000</u>	<u>193,306,000</u>	101.1

本年度，上海香港廣場之租金收入大幅增加，是由於其零售商場及酒店式服務公寓翻新工程完成所致。由於本集團現正考慮全面重新發展上海閘北廣場第一期及第二期，因此部份前租戶選擇遷出該物業，該物業之租金收入因而錄得負增長。

本年度，廣州五月花商業廣場之租金收入錄得穩健增長，而廣州富邦廣場商場部份已開始帶來租金收入。

發展物業

已簽約之發展物業銷售

	截至二零一一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
上海五月花生活廣場 住宅單位	14,628	43,400	634,940,000
上海凱欣豪園第二期 住宅單位	1,091	51,000	55,674,000
廣州富邦廣場 住宅單位	173	29,900	5,167,000
辦公室單位	9,801	18,900	185,718,000
廣州東風廣場第二期 住宅單位	91	27,200	2,472,000
小計	25,784		883,971,000
廣州東風廣場 停車位			24,306,000
總計			908,277,000
廣州御金沙 住宅單位*	15,309	17,900	274,590,000

[#] 扣除營業稅前

* 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司之50:50合營公司項目。請注意，整個項目所錄得已簽約之銷售為274,590,000 港元。本集團出售該等住宅單位之應佔溢利預計將於項目於二零一二年中落成後確認。

於回顧年度，上述上海凱欣豪園、廣州富邦廣場及廣州東風廣場已簽約之銷售已入賬為營業額。上海五月花生活廣場已簽約之銷售預計將於二零一一年第四季入賬為營業額。

已入賬之發展物業銷售

	截至二零一一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	1,091	51,000	52,541,000
廣州東風廣場第二期 住宅單位	91	27,200	2,331,000
廣州富邦廣場 住宅單位	173	29,900	4,873,000
辦公室單位	9,801	18,900	175,719,000
小計	11,156		235,464,000
廣州東風廣場 停車位			22,923,000
總計			258,387,000

[#] 扣除營業稅前

^{*} 扣除營業稅後

於橫琴共同投資及建設星藝文創天地項目

於二零一一年九月十六日，本公司及豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）與橫琴新區管委會訂立合作協議（「合作協議」），據此本公司及豐德麗將共同在廣東省珠海市橫琴文化創意園投資建設星藝文創天地項目（「項目」）。此外，本公司及豐德麗分別於二零一一年九月十五日與中國建設銀行股份有限公司廣東省分行（「建設銀行」）簽訂銀企戰略合作框架協議及於二零一一年七月二十五日與興業銀行股份有限公司廣州分行（「興業銀行」）簽訂銀企合作協議（統稱「銀企協議」），據此建設銀行及興業銀行分別同意提供意向性的授信額度，支持該項目發展。

合作協議及銀企協議所指的合作尚處於初步階段。各方將就詳細合作條款開展進一步的磋商，並將不時提供進一步消息。

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。

於回顧年度內，中國物業市場之經營環境由穩健變得日益具挑戰性。自二零一零年四月以來，物業價格急升及交易量激增，致使中國中央政府及地方市政府推出一系列緊縮措施，旨在壓抑非終端用家需求及防止物業市場形成泡沫。自二零一零年九月起，調控措施力度加大，包括上調貸款利率及銀行所需存款準備金率、增加按揭貸款申請之首付款要求、對開發商施加更多國內銀行融資限制，以及對本地及外地居民新購住房設限制。近期，政策主導之市場轉而增加建設工程及提供價格可負擔之房屋，令住房供應日益增加，同時遏抑物業價格之上升。物業交易量因而顯著減少，物業價格亦見回軟跡象，而存貨量則逐漸上升。中央政府明顯旨在透過監控投機性購房以維持物業市場穩定。有鑑於此，本集團對中國物業市場已轉趨審慎，並繼續按照市場發展推行及調整其業務計劃。

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南北兩側之雙子式優質大樓，雙子式大樓之間有行人天橋連接。該物業包括辦公樓、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，徒步可前往上海著名地標新天地。截至二零一一年七月三十一日止年度之租金收入為279,087,000港元，較去年之100,969,000港元大幅增加176%。租金收入增加主要由於其商場及酒店式服務公寓在翻新工程完成後已逐漸重開所致。

上海香港廣場之商場已於二零一零年十月重開。於其重開後，上海香港廣場之商場已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。於二零一一年七月三十一日，商場可出租面積已出租99%。該商場成功引入Apple專門店、Cartier、Coach、GAP及Tiffany為主要租戶，其旗艦店自二零一零年中起陸續開設。其他租戶包括國際著名奢侈品牌及高級餐廳。

上海香港廣場之酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，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以建立高檔品牌形象。

由於其商場及酒店式服務公寓之翻新工程已於回顧年度內完成，故上海香港廣場之辦公樓出租率亦已改善。於二零一一年七月三十一日，辦公樓約有98%已出租。

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111,000平方米（本集團應佔建築面積約105,000平方米），包括住宅、公寓式辦公樓及商舖。可售住宅及公寓式辦公樓單位面積合共約80,000平方米。本集團預計於二零一一年第四季取得此項目的完工證明書。

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括628個住宅單位。本集團在二零一零年十一月開始預售該項目。截至二零一一年七月三十一日止，本集團已簽約之銷售合共136個單位，可售建築面積合共14,628平方米，平均售價為每平方米人民幣36,900元。

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（可售建築面積合共約為 62,845 平方米，而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。

截至二零一一年七月三十一日止，本集團已出售合共 450 個單位，可售建築面積合共 61,131 平方米，平均售價為每平方米人民幣 34,300 元。於二零一一年七月三十一日，本集團剩餘 5 個單位，可售建築面積合共 1,714 平方米。商場部份已租出約 98%。

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期現時包括辦公室單位、零售商場及停車場。該物業位於上海閘北區天目西路，鄰近上海火車站，總建築面積（包括停車場）約 36,500 平方米。

上海閘北廣場第二期位於第一期毗連之空地。廣場第二期之地塊面積約為 4,115 平方米，而其可建地上建築面積約為 25,000 平方米。本集團持有閘北廣場第二期 99%之實際權益。

本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併發展上海閘北廣場第一期及第二期。該重新發展項目將包括辦公樓、商場及地下停車場。

本集團現正與專業顧問商討重新發展建議之可行性。

廣州及中山

廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路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之優質物業。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、餐廳及快餐店及辦公室單位。該物業已全部出租，租戶均為著名公司、消費品牌及餐廳。該物業亦設有一間多影院戲院。於截至二零一一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72,362,000港元，較去年增加約11.9%。

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、一幢辦公樓及配套零售商舖。建設工程已開展，並預計於二零一二年至二零一三年間落成。預期住宅單位將於二零一二年第二季開始預售。

於回顧年度內，本集團售出 36 個停車位，平均售價為每車位人民幣 573,600 元。

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 個辦公室單位及商場。此外，停車場及配套設施佔地約 10,000 平方米。

住宅大樓已於二零一零年二月落成，辦公室及商場則已於二零一零年六月落成。截至二零一一年七月三十一日止，本集團合共出售 219 個住宅單位，可售建築面積合共為 22,160 平方米，平均售價為每平方米人民幣 13,300 元。此外，本集團合共出售 235 個辦公室單位，可售建築面積合共為 20,276 平方米，平均售價為每平方米人民幣 14,700 元。

廣州富邦廣場之商場部份已於二零一零年十二月舉行隆重開幕儀式。截至二零一一年七月三十一日止，合共租出98%零售樓面。廣州富邦廣場之租戶包括馳名餐廳及零售品牌。年內，廣州富邦廣場商場部份及停車場之租金收入約為11,489,000港元。

廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司之50：50合營公司項目。該擬發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總建築面積將約為369,000平方米（本集團應佔建築面積約為184,500平方米），包括約3,400個低層及高層住宅單位連停車位及商場等配套設施。該項目鄰近金沙洲的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，交通便利。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

該項目將分四期發展，每期規模相若。第一期之建設工程已於二零一零年第二季展開，預期約於二零一二年年底竣工。本集團在二零一一年第二季開始預售該項目第一期。截至二零一一年七月三十一日止，該項目已簽約之銷售合共149個單位，可售建築面積合共15,309平方米，平均售價為每平方米人民幣15,200元。

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。

該擬發展項目之建築面積約為 103,000 平方米，及擬發展為辦公樓及商場。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交換土地。

廣州東山京士柏

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。該項目擬發展為住宅大廈連停車位及配套設施。建設工程已於二零一零年十二月展開，並預計於二零一二年中落成。

廣州港景中心

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。該項目擬發展為辦公樓連停車位及配套設施。建設工程已於二零一零年十二月展開，並預計於二零一二年底落成。

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。該項目擬發展為住宅大廈連停車位及配套設施。建設工程預計於今年較後時間展開，並預計於二零一三年底落成。

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 504,000 平方米。

該項目第一期將包括可售建築面積合共約47,000平方米之高層住宅大樓、總建築面積約為16,000平方米之商業區，以及可售建築面積合共約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，現時預期將於二零一二年中落成。住宅單位已於二零一一年九月開始預售。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一一年七月三十一日，本集團之借款總額為3,074,000,000港元（二零一零年：2,556,000,000港元），即增加518,000,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨額達8,514,000,000港元（二零一零年：7,525,000,000港元）。總負債對權益比率（借款總額對綜合資產淨額）為36%（二零一零年：34%）。總負債對總資本（長期負債加上權益）比率為27%（二零一零年：26%）。債務淨額（借款總額減去現金及銀行結餘）對權益加上債務淨額總和之比率為15%（二零一零年：10%）。本集團3,074,000,000港元借款之到期情況為：其中118,000,000港元須於一年內償還、1,521,000,000港元須於第二年償還及1,435,000,000港元須於第三年至第五年償還。

本集團分別約46%及52%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1,646,000,000港元之其他借款中63%以人民幣（「人民幣」）計值，36%以美元計值及1%以港元（「港元」）計值。本集團1,600,000,000港元之現金及銀行結餘中88%以人民幣計值，7%以港元計值，5%以美元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。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（以港元為其呈列貨幣）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，而收益乃主要以人民幣計值，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本集團之借款，包括總賬面值約為6,248,000,000港元之投資物業、總賬面值約為1,197,000,000港元之發展中物業、總賬面值約為819,000,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為41,000,000港元之物業及約127,000,000港元之銀行結餘。

根據中國地方法院正在處理之一項訴訟，本集團作為原告，正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。本集團亦相對地按要求將其賬面值約46,000,000港元之租賃物業抵押予法院。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額及來自本集團經營活動之經常性現金流，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

中國當前之宏觀經濟發展受到複雜之國內及外在環境影響。歐洲對其本身難以控制之狀況束手無策，尤其在維持歐元信心方面。美國經濟衰退之威脅乃全球經濟面對之另一項重大風險。短期內，本集團預期中國物業市場將繼續受政府宏觀經濟政策及西方財政政策影響。

就國內之角度而言，持續城市化以及市民對生活改善之需求將有助中國房地產市場之發展。總體而言，本集團對中國物業市場仍然持審慎樂觀態度，並相信我們已準備就緒把握未來年間之發展情勢。本集團之淨資產負債水平低於行業標準，並將繼續進行其發展計劃，以推動未來年間之營業額及溢利增長。本集團亦會把握適當時機，繼續補充其土地儲備。此外，受成功翻新上海香港廣場物業所激勵，本集團將透過提升現有租賃物業質素及於新發展項目之商業物業部份上增加新租賃物業，以繼續改善其經常性收入基礎。本集團預期其投資物業於未來數年將錄得穩定之收入。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一一年七月三十一日止年度內，本公司並無贖回其任何於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣之股份，或其在新加坡證券交易所上市及買賣並於二零一四年到期，年息9.125%之優先票據。此外，本公司或其任何附屬公司於年內並無購買或出售任何該等股份或優先票據。

企業管治

本公司於截至二零一一年七月三十一日止年度一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之所有守則條文，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。

本公司現任非執行董事（包括獨立非執行董事）概無特定任期。然而，本公司之所有董事（「董事」）均須遵守本公司組織章程細則（「章程細則」）所載之卸任條文，有關條文規定在任董事須於自其上一次當選後，每三年輪換卸任一次，而卸任董事有資格可重選連任。此外，任何獲董事會委任出任新增董事（包括非執行董事）之人士，將任職至本公司隨後之股東週年大會舉行為止，並屆時有資格可重選連任。再者，已獲委任以填補空缺之董事須根據企業管治守則之相關守則條文，於其獲委任後首個股東大會上由股東選舉。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文 A.4.1 之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

守則條文 E.1.2

根據守則條文 E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會。

由於主席有其他預先安排之事務必須處理，故其並無出席本公司於二零一零年十二月二十一日舉行之股東週年大會。然而，為確保與本公司股東有效溝通，根據章程細則是次股東大會之主席由出席該股東大會之林孝賢先生（本公司之執行董事及行政總裁）出任。

全年業績之審閱

本公司審核委員會現由兩名獨立非執行董事羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事廖茸桐先生（替代董事：羅臻毓先生）所組成。該委員會已審閱本公司截至二零一一年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本截至二零一一年七月三十一日止年度之初步業績公佈之數字，已由本集團獨立核數師安永會計師事務所核對，與本公司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

本公司謹定於二零一一年十二月二十一日（星期三）召開股東週年大會。該股東週年大會通告連同本公司二零一零年至二零一一年年度之年報將約於二零一一年十一月下旬於聯交所及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零一一年十月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括十名執行董事，即林建岳博士（主席）、林建名博士（副主席）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）、余寶珠女士、劉樹仁先生、譚建文先生、鄭馨豪先生、呂兆泉先生及張森先生；兩名非執行董事，即廖茸桐先生及羅臻毓先生（亦為廖茸桐先生之替代董事）；以及三名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟及羅健豪諸位先生。