



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)

截至二零零五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」)董事會公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年七月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益賬	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
營業額	3	402,863	630,204
銷售成本		(241,256)	(406,446)
毛利		161,607	223,758
其他收入及收益		62,649	58,277
銷售費用		(31,085)	(26,765)
行政費用		(87,619)	(67,359)
其他經營費用淨額		(24,573)	(15,354)
投資物業重估增值／(減值)		435,073	(189,121)
出售一間附屬公司之虧損		—	(290)
經營溢利／(虧損)		516,052	(16,854)
融資成本	4	(42,470)	(31,758)
應佔一間聯營公司溢利		3,015	25,841
應收聯營公司款項之撥備		(35,953)	(2,539)
於一間共同控制實體權益之 減值虧損撥備回撥		—	42,555
除稅前溢利	5	440,644	17,245
稅項	6	(122,817)	16,207
年度溢利		317,827	33,452

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
歸屬：			
本公司股權持有人		246,197	36,006
少數股東權益		71,630	(2,554)
		317,827	33,452
每股盈利			
基本	7	4.19仙	0.71仙
攤薄		不適用	0.71仙
綜合資產負債表			
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產			
固定資產：			
物業、廠房及設備		625,686	633,873
預付地租		5,431	5,578
投資物業		3,081,300	1,971,400
發展中物業		1,349,596	1,881,878
負商譽		—	(8,807)
於聯營公司權益		658,058	645,401
已抵押銀行結餘		—	10,262
非流動資產總值		5,720,071	5,139,585
流動資產			
發展中物業		53,284	—
落成待售物業		8,683	48,836
應收賬款、按金及預付款項	8	120,397	105,855
可退回稅項		9,140	13,811
已抵押定期存款及銀行結餘		15,241	6,871
現金及現金等值項目		492,520	548,730
流動資產總值		699,265	724,103

		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	255,715	257,510
已收按金及遞延收入		288,571	34,424
已收租務按金		10,809	10,386
有抵押計息銀行貸款		218,527	89,227
應付稅項		12,331	32,138
來自－主要股東墊款		—	11,324
流動負債總值		785,953	435,009
流動資產／(負債)淨值		(86,688)	289,094
資產總值減流動負債		5,633,383	5,428,679
非流動負債			
已收長期租務按金		(23,257)	(14,147)
有抵押計息銀行貸款		(732,538)	(1,093,593)
來自－主要股東墊款		(44,795)	—
遞延稅項負債		(431,030)	(299,394)
非流動負債總值		(1,231,620)	(1,407,134)
		4,401,763	4,021,545
資本			
本公司股權持有人應佔資本：			
已發行股本		587,296	587,296
股份溢價賬		3,224,676	3,224,676
滙兌波動儲備		82,618	16,538
資本儲備		(457)	60,065
保留盈利／(累計虧損)		288,468	(27,058)
		4,182,601	3,861,517
少數股東權益		219,162	160,028
		4,401,763	4,021,545

綜合權益變動表

	本公司股權持有人應佔								少數股東	權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	匯兌 波動儲備	持作 投資用途		資本儲備	保留盈利/ (累計虧損)	總計	權益	
				投資物業 重估儲備	發展中物業 重估儲備					
附註	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	
二零零三年八月一日										
權益總額										
之前申報	460,624	3,222,276	17,349	270,764	1,265,426	58,063	(217,132)	5,077,370	174,318	5,251,688
採用香港財務報告 準則之影響	2	—	—	(270,764)	(1,265,426)	2,002	154,068	(1,380,120)	(11,730)	(1,391,850)
重列	460,624	3,222,276	17,349	—	—	60,065	(63,064)	3,697,250	162,588	3,859,838
年內權益變動：										
匯兌調整：										
附屬公司	—	—	635	—	—	—	—	635	(6)	629
聯營公司	—	—	(1,446)	—	—	—	—	(1,446)	—	(1,446)
年度溢利(重列)	—	—	—	—	—	—	36,006	36,006	(2,554)	33,452
年內確認收益及										
費用總額	—	—	(811)	—	—	—	36,006	35,195	(2,560)	32,635
供股	117,460	—	—	—	—	—	—	117,460	—	117,460
行使購股權	9,212	6,357	—	—	—	—	—	15,569	—	15,569
發行股份費用	—	(3,957)	—	—	—	—	—	(3,957)	—	(3,957)
二零零四年										
七月三十一日										
權益總額(重列)	587,296	3,224,676	16,538	—	—	60,065	(27,058)	3,861,517	160,028	4,021,545

	本公司股權持有人應佔								少數股東	權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	滙兌 波動儲備	投資物業 重估儲備	持作 投資用途 發展中物業 重估儲備	保留盈利/ 資本儲備 (累計虧損)	總計		權益	權益總額
									千港元	千港元
二零零四年八月一日										
權益總額										
之前申報	587,296	3,224,676	16,538	100,593	1,332,490	58,063	(44,358)	5,275,298	215,708	5,491,006
採用香港財務報告 準則之影響	2	—	—	(100,593)	(1,332,490)	(58,520)	86,629	(1,404,974)	(55,680)	(1,460,654)
重列	587,296	3,224,676	16,538	—	—	(457)	42,271	3,870,324	160,028	4,030,352
年內權益變動：										
滙兌調整：										
附屬公司	—	—	64,094	—	—	—	—	64,094	3,613	67,707
聯營公司	—	—	1,986	—	—	—	—	1,986	—	1,986
年度溢利	—	—	—	—	—	—	246,197	246,197	71,630	317,827
年內確認收益及 費用總額	—	—	66,080	—	—	—	246,197	312,277	75,243	387,520
償還少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,109)	(16,109)
二零零五年 七月三十一日										
權益總額	587,296	3,224,676	82,618	—	—	(457)	288,468	4,182,601	219,162	4,401,763

附註：

1. 提早採用香港財務報告準則及更改會計政策

本集團已決定於截至二零零五年七月三十一日止年度提早採用香港會計師公會頒布的全部香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）。對於以上財務報告的編撰，所有提早採用的香港財務報告準則自二零零五年一月一日或之後開始的會計期生效，惟另有說明者除外。

以下為與本集團財務報表有關且在本年度財務報表中首次採用的新訂或經修訂的香港財務報告準則。根據該等香港財務報告準則的規定，在許可的情況下，截至二零零四年七月三十一日止年度的財務報表比較數字已經重列。

香港會計準則第1號	財務報表的列報
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變更及錯誤
香港會計準則第10號	資產負債表日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部呈報
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租約
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司的投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及列報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債和或然資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計算
香港會計準則第39號修訂	財務資產及財務負債的過渡及首次確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	基於股權的支付
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港財務報告準則詮釋第2號	酒店物業的適當會計政策
香港財務報告準則詮釋第3號	收入－發展物業未完成前銷售之合約
香港會計準則詮釋第15號	經營租約－獎勵
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－已重估非折舊性資產的收回

提早採用香港會計準則第2、7、8、10、12、14、18、19、23、27、28、33、37號、39修訂及香港會計準則詮釋第15號，對本集團的會計政策及本集團綜合財務報表的計算、呈報及披露方法並無重大影響。提早採用香港財務報告準則的主要影響概述如下：

(a) 香港會計準則第1號－財務報表的列報

香港會計準則第1號規定財務報表須有以下的新披露內容：

- 現時少數股東權益在結算日期計入資產負債表的權益之中，與母公司股權持有人應佔權益分別入賬，在綜合收益表中溢利或虧損的分配，分別計入「少數股東權益應佔溢利或虧損」及「本公司股權持有人應佔溢利或虧損」。現時在綜合權益變動表中所呈報期間收益及費用總額亦須作出相若的披露，將總額分別撥本公司股權持有人及少數股東權益應佔的數額；
- 本集團應佔聯營公司的稅項，之前在綜合收益表中計入稅項開支，現時在本集團所佔聯營公司溢利及虧損中扣除；及
- 本集團不可不再披露物業、廠房及設備變動的比較資料。

除上述改變外，香港會計準則第1號亦規定披露判斷及主要的假設。

(b) 香港會計準則第16號－物業、廠房及設備與香港財務報告準則詮釋第2號酒店物業的適當會計政策。

酒店式服務公寓

採用香港會計準則第16號及香港會計準則詮釋第2號後，業主經營的酒店式服務公寓現時以成本減累計折舊及減值虧損入賬。有關的會計政策改變已追溯應用，比較數字已經重列以符合新政策。有關轉變的上年度調整其他詳情載於附註2。

發展中物業

以往年度本集團的發展中物業歸類為持有可投資的物業，按每年專業估值的公開市值入賬，而非因具有投資價值持有的物業則以成本扣除減值虧損入賬。

採用香港會計準則第16號後，所有發展中的租賃物業均列為物業、廠房及設備，按成本扣除減值虧損入賬。當該等物業的建築或發展工程完成後，即改為歸屬適當的資產類別。新會計政策具追溯效力，比較數字已經重列。上述改變對財務報表的影響概述於附註2。

(c) 香港會計準則第17號－租約

租賃土地

以往年度，本集團擁有的自用租賃土地及樓宇按成本減累計折舊及減值虧損入賬。採用香港會計準則第17號後，本集團所擁有的土地及樓宇的租賃權益分別歸屬租賃土地及租賃樓宇。由於預期土地的所有業權不會在租期完結時轉予本集團，因此本集團的租賃土地列為營運租約，有關數字從固定資產改列為預付地租。租賃樓宇仍然列入物業、廠房及設備。營運租約的預付地租首先以成本入賬，其後以直線法按各自的租期攤銷。倘若租金不能在土地及樓宇之間可靠劃分，則全部租金計入租賃土地及樓宇的成本，與物業、廠房及設備的財務租約的入賬方式相同。

以往年度，發展中物業所持有的租賃土地包括在本集團的發展中物業。採用香港會計準則第17號後，本集團發展中物業而根據營運租約持有的租賃土地首先以成本入賬，其後以直線法按各自的租期攤銷，而攤銷額撥作資本，列為一部份發展成本。租賃土地仍然列為本集團的發展中物業。董事認為可更公平呈報本集團對物業發展項目的投資。

上述會計政策改變對本集團之前所呈報的綜合收益表及累計虧損並無影響。上述轉變對二零零四年七月三十一日比較數字的影響概述於附註2。

(d) **香港會計準則第21號－外幣匯率變動之影響**

香港會計準則第21號規定外幣交易及海外業務計入企業財務報表的準則。採用香港會計準則第21號後，收購海外業務所產生的商譽及對資產與負債賬面值的公平值調整，須當作海外業務的資產及負責處理，按結算日的收市匯率換算。以往該等商譽及公平值的調整採用各收購日期主要匯率換算入賬。本集團引用香港會計準則第21號的過渡性條款，並無重列比較數額。

(e) **香港會計準則第24號－關連人士披露**

香港會計準則第24號有額外指引，澄清關連人士及關連人士交易的定義及披露規定。採用香港會計準則第24號後，現時相關的附註所披露資料較以前的要求更為詳盡。

(f) **香港會計準則第32號及香港會計準則第39號－財務工具**

香港會計準則第32號規定財務工具的呈報，並且指定所須披露的資料。

香港會計準則第39號確定財務資產、財務負債及若干衍生工具的確認及計算方法。採用香港會計準則第39號對財務報表並無影響。

(g) **香港會計準則第40號－投資物業**

投資物業

以往年度投資物業的公平價值轉變計入投資物業重估儲備中處理。倘若整體儲備總額不足以彌補減值，則減值的差額在收益表中扣除。其後的重估增值計入收益表，但數額以之前所扣除的減值為限。

採用香港會計準則第40號後，投資物業公平價值轉變的增值或虧損計入當年的損益賬。投資物業報廢或出售所得收益或虧損在當年收益表中確認。

新會計政策具追溯力，以往的比較數字已經重列以符合新政策。上述轉變對綜合財務報表的影響概述於附註2。

(h) **香港財務報告準則第2號－基於股權的支付**

僱員購股權計劃

以往年度，僱員(包括董事)獲得有關本公司股份的購股權毋須確認及計算股份作價付款，直至僱員行使購股權後，方會將所收款項分為股本及股份溢價入賬。在行使日期前註銷或取消的購股權在未行使購股權登記冊中刪除。

採用香港財務報告準則第2號後，當僱員(包括董事)提供服務作為股本證券的代價(「股份代價交易」)，則與僱員進行股份代價交易的成本以股本證券於授出日期的公平價值計算。衡量股份代價交易時，並不考慮任何表現條件，但與本公司股份價格有關的條件(如有)除外。股份代價交易的成本與相關的股份增值，自表現及／或服務條件達成至有關僱員可全部享有獎勵(「歸屬日期」)期間確認入賬。在各結算日期將歸屬期已屆滿的股份代價交易截至歸屬日期的累計開支確認入賬，反映本集團對最終可享有的股份證券數目最佳估計。個別期間在收益表扣除或計入的數額即該期間開始與結束時所確認入賬的累計開支差額。最終未能享有的獎勵不會確認開支，但取決於市場條件的獎勵不論市場條件是否達成均視為未歸屬，惟其他表現條件須已達成。未行使購股權的攤薄影響在計算每股盈利時列為額外股份攤薄。

二零零二年十一月七日之後本公司授予董事的購股權截至二零零四年八月一日已全部歸屬，因此採用香港財務報告準則第2號規定對此等財務報表並無影響。

(i) **香港財務報告準則第3號－企業合併及香港會計準則第36號－資產減值**

商譽／負商譽

以往年度，二零零一年一月一日前因收購產生的商譽／負商譽以收購年度的綜合儲備抵銷，直至所收購業務／企業出售或減值時方會在損益賬中確認。

自二零零一年一月一日採用會計實務準則第30號「業務合併」規定後，收購所產生的負商譽計入資產負債表，然後在所收購可折舊／攤銷資產其餘平均可使用期根據既定的準則在綜合收益表中確認，惟在收購計劃中已預期並且能可靠計算的未來虧損及開支，當可以確認時會在綜合收益表中確認為收益。

本年度採用香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號後，收購所產生的商譽不再攤銷，但會每年進行減值檢討(如發生任何事件或情況轉變顯示賬面值可能減少，則會提早檢討而減值虧損會在該年度的收益表中確認)。已確認的商譽減值虧損其後不會撥回。

本集團佔收購對象可識別資產、負債及或然負債的公平淨值高於收購附屬公司及聯營公司成本的差額(之前稱為「負商譽」)經重新評估後即時在綜合收益表中確認。

香港財務報告準則第3號的過渡條文規定，本集團須將二零零四年八月一日的負商譽(包括在綜合儲備的餘額)與保留盈利對銷而從賬目中消除負商譽。當商譽有關的全部或部分業務出售或當商譽有關的現金產生單位出現減值時，之前已從綜合資本儲備扣除的商譽仍然以綜合儲備對銷，不會在收益表中確認。

上述轉變的影響概述於附註2。根據香港財務報告準則第3號的過渡條文規定，比較數字並無重列。

(j) **香港財務報告準則詮釋第3號－收入－發展物業未完成前銷售之合約**

預售發展中物業收益確認

以往年度，預售發展中物業的收益在物業發展階段分期確認入賬，數額則根據(i)建築工程完成百分比；及(ii)所收現金實際數額佔總銷售代價百分比兩者的較低者計算。採用香港財務報告準則詮釋第3號規定後，有關銷售發展中物業的未完成合約收益確認的會計政策有所改變。二零零五年一月一日或之後所訂立而未完成合約，現時收益僅會在銷售協議完成(即物業已落成及交予買家)時確認。銷售協議完成前從買家收取的款項以遞延收入記錄入賬，列為綜合資產負債表的負債。本集團引用香港財務報告準則詮釋第3號的過渡規定，按照採用新詮釋前的會計方法，繼續將二零零五年一月一日前訂立的預售合約入賬。採用香港財務報告準則詮釋第3號對之前申報的財務報表並無影響。以上轉變對綜合財務報表的影響概述於附註2。

(k) **香港會計準則詮釋第21號－所得稅－已重估非折舊性資產的收回**

以往年度，重估投資物業所產生的遞延稅項根據銷售投資物業當時的所適用稅率計算為基礎確認。

採用香港會計準則詮釋第21號後，重估本集團投資物業所產生的遞延稅項，會按物業透過使用而抵償而計算，因此採用其使用投資物業所適用的稅率來計算遞延稅項。

更改會計政策已追溯應用至最早呈報的期間，而比較數字亦已重列。上述轉變的影響概述於附註2。

本集團並無提早採用適用於二零零六年一月一日或以後開始的會計期的香港財務報告準則。本集團已開始評估該等適用於二零零六年一月一日或以後開始的會計期的香港財務報告準則，惟目前未能確認其是否會對本集團的經營業績及財務狀況有任何重大影響。

2. 會計政策改變的影響概要

根據香港會計準則第8號規定(列明更改會計政策對現年度及以往年度所呈報數字有重大影響時的披露規定)，本集團已重列二零零四年及二零零三年八月一日權益總額的承前結餘，以反映附註1所披露的會計政策轉變影響。之前所呈報截至二零零四年七月三十一日止年度的虧損亦已重列。各財務報表受影響項目的調整額及對每股基本及攤薄盈利的影響概述於下文：

(a) 綜合損益賬

	新香港財務報告準則對本公司及其附屬公司的影響					新香港財務報告準則對應佔聯營公司溢利/應收聯營公司款項之撥備的影響		合計
	香港會計準則第1號 千港元	香港會計準則第16號 千港元	香港會計準則第17號 千港元	香港會計準則第40號 千港元	香港會計準則詮釋第21號 千港元	香港財務報告準則詮釋第3號 ^a 千港元	千港元	
截至二零零五年七月三十一日止年度								
營業額減少	—	—	—	—	—	(245,261)	—	(245,261)
銷售成本減少	—	—	—	—	—	143,589	—	143,589
其他收入及收益減少	—	—	—	—	(270)	—	—	(270)
其他經營費用增加	—	(15,304)	(147)	—	—	—	—	(15,451)
投資物業重估增值增加	—	—	—	435,073	—	—	—	435,073
應佔聯營公司								
溢利增加	1,131	—	—	—	—	—	—	1,131
應收聯營公司								
款項撥備增加	—	—	—	—	—	—	(3,463)	(3,463)
稅項減少/(增加)	(1,131)	(9,232)	—	—	5,713	33,952	(3,866)	25,436
年度溢利								
增加/(減少)	—	(24,536)	(147)	435,073	5,443	(67,720)	(7,329)	340,784
應佔溢利增加/(減少)：								
本公司股權持有人	—	1,392	(147)	328,950	5,157	(64,334)	(7,329)	263,689
少數股東權益	—	(25,928)	—	106,123	286	(3,386)	—	77,095
	—	(24,536)	(147)	435,073	5,443	(67,720)	(7,329)	340,784
每股盈利增加/(減少)：								
基本(港仙)	—	0.02	—	5.60	0.09	(1.10)	(0.12)	4.49
攤薄(港仙)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

	新香港財務報告準則對本公司及其附屬公司的影響					新香港財務報告準則對應佔聯營公司溢利/應收聯營公司款項之撥備的影響		合計
	香港會計準則第1號 千港元	香港會計準則第16號 千港元	香港會計準則第17號 千港元	香港會計準則第40號 千港元	香港會計準則詮釋第21號 千港元	香港財務報告準則詮釋第3號# 千港元	千港元	
截至二零零四年								
七月三十一日止年度								
其他收入及收益減少	—	—	—	—	(37)	—	—	(37)
其他經營費用增加	—	(15,207)	(147)	—	—	—	—	(15,354)
投資物業重估減值增加	—	—	—	(189,121)	—	—	—	(189,121)
應佔聯營公司溢利								
增加/(減少)	(14,725)	—	—	—	—	—	10,441	(4,284)
應收聯營公司款項								
撥備增加	—	—	—	—	—	—	(14,404)	(14,404)
稅項減少/(增加)	14,725	2,568	—	—	65,637	—	(2,903)	80,027
年度溢利增加/(減少)	—	(12,639)	(147)	(189,121)	65,600	—	(6,866)	(143,173)
應佔溢利增加/(減少)：								
本公司股權持有人	—	(12,471)	(147)	(179,602)	62,318	—	(6,866)	(136,768)
少數股東權益	—	(168)	—	(9,519)	3,282	—	—	(6,405)
	—	(12,639)	(147)	(189,121)	65,600	—	(6,866)	(143,173)
每股盈利增加/(減少)：								
基本(港仙)	—	(0.24)	—	(3.52)	1.22	—	(0.14)	(2.68)
攤薄(港仙)	—	(0.24)	—	(3.52)	1.22	—	(0.14)	(2.68)

調整自二零零五年一月一日開始生效。

(b) 綜合資產負債表

	新香港財務報告準則對本公司及其附屬公司的影響						新香港財務 報告準則對 應佔聯營公司 權益的影響	合計
	香港財務報告 準則第3號 及香港會計 準則第36號*						香港財務 報告準則 詮釋第3號#	千港元
	香港會計 準則第16號	香港會計 準則第17號	香港會計 準則第40號	香港會計 準則第36號*	香港會計 準則詮釋 第21號	千港元		
二零零五年七月三十一日								
物業、廠房及設備增加	570,603	—	—	—	—	—	570,603	
預付地租增加	—	5,431	—	—	—	—	5,431	
投資物業減少	(748,194)	(6,606)	—	—	—	—	(754,800)	
發展中物業增加／(減少)	(883,396)	—	—	—	—	118,277	(765,119)	
負商譽減少／(增加)	1,693	—	—	8,807	(560)	—	9,940	
所佔聯營公司權益增加	—	—	—	—	—	—	11,477	
應付賬款及應計費用減少	—	—	—	—	—	54,922	54,922	
已收按金及遞延收入增加	—	—	—	—	—	(274,871)	(274,871)	
應付稅項減少	—	—	—	—	—	35,754	35,754	
遞延稅項負債								
減少／(增加)	210,728	—	—	—	104,239	(1,802)	313,165	
資產淨值增加／(減少)	<u>(848,566)</u>	<u>(1,175)</u>	<u>—</u>	<u>8,807</u>	<u>103,679</u>	<u>(67,720)</u>	<u>(793,498)</u>	
投資物業重估								
儲備增加／(減少)	(126,182)	—	(497,818)	—	105,101	—	(518,899)	
持作投資用途發展中物業								
重估儲備減少	(591,071)	—	—	—	—	—	(591,071)	
外匯波動儲備增加	221	—	1,645	—	—	—	1,866	
資本儲備增加／(減少)	(5,375)	—	—	(60,522)	7,377	—	(58,520)	
保留盈利增加／(減少)	<u>(147,362)</u>	<u>(1,175)</u>	<u>496,173</u>	<u>69,329</u>	<u>(13,790)</u>	<u>(64,334)</u>	<u>350,318</u>	
本公司股權持有人								
應佔權益								
增加／(減少)	(869,769)	(1,175)	—	8,807	98,688	(64,334)	(816,306)	
少數股東權益								
增加／(減少)	<u>21,203</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,991</u>	<u>(3,386)</u>	<u>22,808</u>	
權益增加／(減少)	<u>(848,566)</u>	<u>(1,175)</u>	<u>—</u>	<u>8,807</u>	<u>103,679</u>	<u>(67,720)</u>	<u>(793,498)</u>	

	新香港財務報告準則對本公司及其附屬公司的影響						新香港財務 報告準則對 應佔聯營公司 權益的影響	合計
	香港會計 準則第16號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港財務報告 準則第3號 及香港會計 準則第36號* 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	香港財務 報告準則 詮釋第3號# 千港元	千港元	千港元
二零零四年七月三十一日及								
二零零四年八月一日								
物業、廠房及設備增加	578,416	—	—	—	—	—	—	578,416
預付地租增加	—	5,578	—	—	—	—	—	5,578
投資物業減少	(726,394)	(6,606)	—	—	—	—	—	(733,000)
發展中物業減少	(1,752,780)	—	—	—	—	—	—	(1,752,780)
負商譽減少／(增加)	1,693	—	—	8,807	(290)	—	—	10,210
所佔聯營公司權益增加	—	—	—	—	—	—	18,806	18,806
遞延稅項負債減少	313,590	—	—	—	98,526	—	—	412,116
	<u>(1,585,475)</u>	<u>(1,028)</u>	<u>—</u>	<u>8,807</u>	<u>98,236</u>	<u>—</u>	<u>18,806</u>	<u>(1,460,654)</u>
投資物業重估儲備								
增加／(減少)	(38,471)	—	(167,223)	—	105,101	—	—	(100,593)
持作投資用途發展中物業								
重估儲備減少	(1,332,490)	—	—	—	—	—	—	(1,332,490)
資本儲備增加／(減少)	(5,375)	—	—	(60,522)	7,377	—	—	(58,520)
累計虧損減少／(增加)	(148,754)	(1,028)	167,223	69,329	(18,947)	—	18,806	86,629
	<u>(1,585,475)</u>	<u>(1,028)</u>	<u>—</u>	<u>8,807</u>	<u>93,531</u>	<u>—</u>	<u>18,806</u>	<u>(1,404,974)</u>
本公司股權持有人								
應佔權益增加／(減少)	(1,525,090)	(1,028)	—	8,807	93,531	—	18,806	(1,404,974)
少數股東權益								
增加／(減少)	(60,385)	—	—	—	4,705	—	—	(55,680)
	<u>(1,585,475)</u>	<u>(1,028)</u>	<u>—</u>	<u>8,807</u>	<u>98,236</u>	<u>—</u>	<u>18,806</u>	<u>(1,460,654)</u>

	新香港財務報告準則對本公司及其附屬公司的影響						新香港財務 報告準則對 應佔聯營公司 權益的影響	合計
	香港財務報告						香港財務 報告準則 詮釋第3號#	千港元
	香港會計 準則第16號	香港會計 準則第17號	香港會計 準則第40號	香港會計 準則第3號 及香港會計 準則第36號*	香港會計 準則詮釋 第21號	千港元		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
二零零三年七月三十一日及								
二零零三年八月一日								
物業、廠房及設備增加	593,288	—	—	—	—	—	—	593,288
預付地租增加	—	5,725	—	—	—	—	—	5,725
投資物業減少	(789,094)	(6,606)	—	—	—	—	—	(795,700)
發展中物業減少	(1,419,232)	—	—	—	—	—	—	(1,419,232)
負商譽減少／(增加)	1,693	—	—	—	(253)	—	—	1,440
所佔聯營公司權益增加	—	—	—	—	—	—	25,672	25,672
遞延稅項負債減少	89,122	—	—	—	107,835	—	—	196,957
	<u>(1,524,223)</u>	<u>(881)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>107,582</u>	<u>—</u>	<u>25,672</u>	<u>(1,391,850)</u>
投資物業重估儲備								
增加／(減少)	(100,339)	—	(346,825)	—	176,400	—	—	(270,764)
持作投資用途								
發展中物業								
重估儲備減少	(1,265,426)	—	—	—	—	—	—	(1,265,426)
資本儲備增加／(減少)	(5,375)	—	—	—	7,377	—	—	2,002
累計虧損減少／(增加)	(136,283)	(881)	346,825	—	(81,265)	—	25,672	154,068
	<u>(1,524,223)</u>	<u>(881)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>107,582</u>	<u>—</u>	<u>25,672</u>	<u>(1,391,850)</u>
本公司股權持有人								
應佔權益增加／(減少)	(1,507,423)	(881)	—	—	102,512	—	25,672	(1,380,120)
少數股東權益								
增加／(減少)	(16,800)	—	—	—	5,070	—	—	(11,730)
	<u>(1,524,223)</u>	<u>(881)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>107,582</u>	<u>—</u>	<u>25,672</u>	<u>(1,391,850)</u>

調整自二零零五年一月一日開始生效。

* 調整自二零零四年八月一日開始生效。

3. 營業額及分部資料

本集團主要業務在年內並無轉變，包括發展物業及投資物業作租賃用途。

本集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
分部收益：						
銷售予外界客戶	247,421	501,600	—	—	247,421	501,600
租金收入	—	—	155,442	128,604	155,442	128,604
其他收益	172	826	39,113	33,452	39,285	34,278
總計	<u>247,593</u>	<u>502,426</u>	<u>194,555</u>	<u>162,056</u>	<u>442,148</u>	<u>664,482</u>
分部業績	<u>1,239</u>	<u>90,496</u>	<u>536,420</u>	<u>(110,852)</u>	<u>537,659</u>	<u>(20,356)</u>
利息收入及未分配收益					23,364	23,999
未分配支出					(44,971)	(20,497)
經營溢利／(虧損)					516,052	(16,854)
融資成本					(42,470)	(31,758)
應佔一間聯營公司溢利	—	—	3,015	25,841	3,015	25,841
應收聯營公司款項之撥備	—	—	(35,953)	(2,539)	(35,953)	(2,539)
於一間共同控制實體權益之 減值虧損撥備回撥	—	42,555	—	—	—	42,555
除稅前溢利					440,644	17,245
稅項					(122,817)	16,207
年度溢利					<u>317,827</u>	<u>33,452</u>
歸屬：						
本公司股權持有人					246,197	36,006
少數股東權益					71,630	(2,554)
					<u>317,827</u>	<u>33,452</u>
分部資產	1,097,652	1,226,820	4,570,213	3,883,226	5,667,865	5,110,046
於聯營公司權益	—	—	658,058	645,401	658,058	645,401
未分配資產					93,413	108,241
資產總值					<u>6,419,336</u>	<u>5,863,688</u>

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
分部負債	313,997	117,553	173,233	87,316	487,230	204,869
未分配負債					1,530,343	1,637,274
負債總值					<u>2,017,573</u>	<u>1,842,143</u>
其他分部資料：						
折舊	999	706	17,679	17,672	18,678	18,378
一項落成待售物業撥備撥回	-	-	-	(2,533)	-	(2,533)
資本開支	<u>298,861</u>	<u>203,484</u>	<u>173,596</u>	<u>111,466</u>	<u>472,457</u>	<u>314,950</u>

鑑於本集團超逾90%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。

4. 融資成本

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	53,700	47,773
少數股東提供之貸款	11,091	-
一位主要股東提供之貸款	8	758
銀行費用	3,594	4,150
	<u>68,393</u>	<u>52,681</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	(25,923)	(20,923)
融資成本總值	<u>42,470</u>	<u>31,758</u>

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
已落成待售物業之成本	14,505	174,976
預售發展中物業之成本	203,525	209,379
租金收入之開支	23,226	22,091
銷售成本總值	<u>241,256</u>	<u>406,446</u>
折舊 [#]	19,222	19,137
預付土地租金之攤銷 ^{**}	5,230	4,128
撥作發展中物業資本的數額	<u>(5,083)</u>	<u>(3,981)</u>
	<u>147</u>	<u>147</u>
落成待售物業撥備回撥	<u>—</u>	<u>(2,533)</u>

[#] 酒店式服務公寓的折舊開支15,304,000港元(二零零四年：15,207,000港元(重列))已計入綜合損益賬的「其他經營費用淨額」內。

^{**} 有關支出已計入綜合損益賬的「其他經營費用淨額」內。

6. 稅項

由於本集團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(二零零四年：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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
本年度香港利得稅：		
過往年度超額撥備	—	(100)
本年度中國內地所得稅：		
本年度開支	7,860	38,470
過往年度撥備不足／(超額撥備)	<u>(13,596)</u>	<u>4,855</u>
	<u>(5,736)</u>	43,225
遞延稅項	<u>128,553</u>	<u>(59,432)</u>
本年度稅項開支／(撥回)總值	<u>122,817</u>	<u>(16,207)</u>

所佔一聯營公司稅項撥回1,131,000港元(二零零四年：稅項開支14,725,000港元(重列))已計入綜合損益賬的「應佔一間聯營公司溢利」內。

7. 每股盈利

本年度每股基本盈利乃根據本年度母公司股權持有人應佔溢利246,197,000港元(二零零四年：36,006,000港元(重列))及年內已發行普通股加權平均數5,872,956,478股(二零零四年：5,097,409,009股)計算。

由於截至二零零五年七月三十一日止年度並無攤薄事件，故並無披露該年度每股攤薄盈利。

上年度每股攤薄盈利乃根據母公司股權持有人應佔溢利36,006,000港元(重列)及計算每股基本盈利的上年度已發行普通股加權平均數5,097,409,009股計算，其中假設本公司所有未行使的購股權已行使而毋須代價發行普通股的加權平均數為4,211,984股。

8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團容許的信貸期由30至180天不等。按發票日期分析的本集團應收賬款於二零零五年七月三十一日的賬齡如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應收貿易賬款：		
一個月內	6,912	7,246
一至兩個月	1,584	15,587
兩至三個月	2,646	6,116
三至六個月	4,921	24,700
超過六個月	5,907	10,882
	<u>21,970</u>	<u>64,531</u>
按金及預付款項*	<u>98,427</u>	<u>41,324</u>
總值	<u><u>120,397</u></u>	<u><u>105,855</u></u>

- * 二零零五年七月三十一日的按金及預付款項包括為參與豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)全資附屬公司東亞衛視有限公司(「東亞衛視」)在澳門的建議住宅物業發展項目而向東亞衛視支付的46,000,000港元誠意金。於二零零五年六月二十九日，本集團與東亞衛視訂立補充合作備忘錄，將項目取得有關審批的限期由二零零四年十一月十五日備忘錄所載的二零零五年六月，延至二零零五年十二月三十一日。按金的其他詳情載於本公司於二零零四年十一月十七日、二零零五年五月三十日及二零零五年七月四日的公告。本公司與豐德麗有若干共同董事，而上述交易屬於本集團的關連人士披露。

9. 應付賬款及應計費用

按發票日期分析的本集團應付賬款於二零零五年七月三十一日的賬齡如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	338	36,718
一至三個月	254	2,465
超過三個月	34,482	37,062
	<u>35,074</u>	<u>76,245</u>
預計費用及其他應付賬款	<u>220,641</u>	<u>181,265</u>
總值	<u>255,715</u>	<u>257,510</u>

10. 比較數字

按附註1所詳述，由於本年度提早採用新訂及經修訂香港財務報告準則，財務報表的若干項目及結餘的會計處理及呈報已經修改以符合新規定。因此，若干上年度及承前結餘已作出調整，而若干比較數字亦已重列以符合本年度的呈報方式。

管理層論述及分析

悼辭

麗新集團創辦人林百欣先生於二零零五年二月逝世。林先生魄力過人、別具遠見、堅毅不屈、盡忠職守、熱愛家庭，對本集團貢獻良多，他的離世實在是無可彌補的損失。

業績

本集團截至二零零五年七月三十一日止年度錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利淨額246,197,000港元，而去年經重列的本公司股權持有人應佔綜合溢利淨額36,006,000港元。股東權益於二零零五年七月三十一日為4,182,601,000港元，較二零零四年七月三十一日經重列的3,861,517,000港元有所增加。每股基本盈利為0.0419港元，而去年則為0.0071港元。二零零五年七月三十一日之每股資產淨值為0.71港元，而二零零四年七月三十一日經重列則為0.66港元。

末期股息

董事會不建議派發截至二零零五年七月三十一日止年度之股息(二零零四年：無)。

業務回顧

中國內地（「中國」）在二零零四年五月推出宏觀調控政策後，大眾對中國經濟硬着陸的憂慮一度甚囂塵上，但現時基本上已無人提起。地產業是宏觀調控政策特別針對的行業之一。壓縮信貸加上其他經濟降溫的行政措施確實做成影響，但實際上未有使經濟大幅放緩，不過中國的經濟增長可能已低於不推行宏觀經濟政策的水平。二零零四年中國經濟增長幅率達到9.5%，而本年度甚至二零零六年的增幅亦可能不相伯仲。

二零零五年三月，當局針對在往年經過宏觀調控後仍然相當活躍的房地產業市場投機活動，再宣布一連串宏觀調控政策，例如對二手物業銷售額外徵稅，並且收緊物業按揭貸款。自此中國物業市場的投機情況大為收斂，物業價格普遍回落，其中上海住宅物業市場的情況更為明顯，而當地物業價格在過去兩年至二零零五年第一季一直走俏。

本集團藉物業市場蓬勃的機會預售發展物業，一般當項目發展至可以預售時便會盡早推出發售。結果本集團得以在現時市況轉淡前出售大部份可預售的住宅單位。本集團的投資物業亦受惠於物業市場的蓬勃發展。本年度的租金收入上升21%至155,000,000港元，其中包括在二零零五年年中於廣州落成的辦公及商業綜合大樓五月花商業廣場首度貢獻的租金收入15,000,000港元。

五月花商業廣場落成後，原先分類為「發展中物業」改為「投資物業」，而根據香港會計準則第40號規定，重估增值計入綜合損益賬，並且就所引致的遞延稅項負債作出撥備。更改會計準則前，投資物業價值的轉變計入投資物業重估儲備。受香港會計準則第16號規定所影響，本公司的土地儲備現時以成本入賬。

項目回顧

上海

香港廣場

香港廣場是本集團的雙子式綜合大廈，座落於上海市淮海中路，建築面積約130,000平方米，包括辦公樓、商場，以及附設多元化會所設施的酒店式服務公寓。隨着房租及入住率的上升，該物業的租金收入在回顧年度內繼續增加。此外，為配合市場的需求，酒店式服務公寓、辦公樓及商場均進行一連串翻新工程，翻新工程已於二零零五年初動工。酒店式服務公寓的翻新工程已經完成，將公寓單位數目由299個增至331個（即全資擁有的213個單位及擁有95%的118個單位）。本年度香港廣場的租金收入達到140,000,000港元，高於二零零三至二零零四年度的128,000,000港元。

截至目前為止，以往香港廣場的酒店式服務公寓列為投資物業入賬。根據新生效的會計標準，酒店式服務公寓被視為營運資產，因此已扣除適當的攤銷，而上年度的業績亦已重列以反映上述的轉變。

凱欣豪園

凱欣豪園是本集團另一重點項目，位於上海市著名的長寧區，鄰近中山公園地鐵站，佔地36,000平方米。於落成後，凱欣豪園將包括13幢住宅大廈，總樓面面積約156,000平方米，並附設專用會所及其他設施。第一期包括1,010個單位的7幢住宅大廈(第1至7座)項目工程定於二零零五年年底落成。

第7座的預售許可證已於二零零四年九月取得，而第1至5座的預售許可證亦已於上一財政年度取得。截至二零零四年十二月三十一日，第1至5座和第7座共693個單位，已售出679個。根據本集團過往會計政策，該679個單位的銷售和利潤按落成百份比確認。第6座(317個單位)的預售許可證已於二零零五年三月取得，且市場反應良好。截至二零零五年七月三十一日已出售268個單位。然而，根據已生效的新會計詮釋，二零零五年一月一日後出售的物業發展銷售及利潤僅會在符合香港會計準則第18號所規定條件的情況下後方可確認入賬。

廣州

東風廣場

該項目位於廣州市東風東路，佔地合共約60,000平方米，整個項目將分數期興建八幢住宅大廈及一幢約140,000平方米之商業辦公綜合大樓。第一期及第二期現已落成，包括四幢住宅大廈(第1至4座)及設施完備的住宅會所東風會。其他設施包括一個50米游泳池、多個網球場及高爾夫球練習區等亦已投入服務。

第三期包括兩幢住宅大廈(第5及6座)共438個單位，已於二零零四年十二月落成，而截至二零零五年七月三十一日已售出436個單位。而第四期(第7及8座)，共有438個單位，現正進行建築工程，預計於二零零六年初落成。

五月花商業廣場

該物業位於中山五路，建於第一號與第二號地鐵線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋，盡享地利優勢。該座樓高13層之物業將提供辦公及商業樓面約35,000平方米，包括設備先進的影院城，並設有四層共約14,000平方米之地庫作為商業及停車場用途。該物業已於二零零五年中正式啟用，目前已出租超過90%，包括多家著名和大型的租戶，其中班尼路、Bioscreen、堡獅龍、時間廊、可口可樂專門店、Esprit、<http://www.izzue.com>、MaBelle、萬寧、Nike、眼鏡88、Swatch、渣打銀行、Theme及碗屋日本餐廳已在商場內開業。

中山

於回顧年度期間，本集團的全資附屬公司中山市寶麗房地產發展有限公司透過公開拍賣購入兩幅新土地，分別佔地約70,460平方米及99,950平方米，令本集團在中山的土地儲備增至約236,000平方米。本集團在中山的地塊互相毗鄰，故將連成為一個項目發展。預期項目會發展約354,000平方米樓面面積，分別包括約248,000平方米的住宅樓面面積及約53,000平方米的商業樓面面積。現時正評審該項目的詳細發展計劃，而地盤平整工程已於二零零五年九月展開。

資本結構、流動資金及債務到期情況

本集團有多個資金來源，包括源自本集團業務營運所得的內部資金、按項目而向銀行借貸及有抵押之一般銀行貸款。

於二零零五年七月三十一日，本集團的借貸總額(包括已故林百欣先生之墊款44,795,000港元(二零零四年：11,324,000港元))為996,000,000港元(二零零四年：1,194,000,000港元)，較上財政年度結算日減少198,000,000港元。本集團的綜合資產淨值為4,183,000,000港元(二零零四年(重列)：3,862,000,000港元)。因此所得的負債對資本比率為0.24(二零零四年(重列)：0.31)。

回顧年內，本集團向已故主要股東林百欣先生再借入無抵押墊款約33,471,000港元。於二零零五年七月三十一日，未償還已故林先生的墊款總結餘為44,795,000港元。

於結算日，本集團約96%的借貸總額乃按浮動利率計息，餘下4%則免息。於二零零五年七月三十一日，本集團約34%的借貸總額以人民幣列賬，約66%以美元列賬。

本集團的貨幣資產、貸款及交易主要以港元、人民幣及美元列賬。由於港元兌美元的匯率掛鉤，且港元兌人民幣的匯率波動並不重大，因此本集團相信所面對的外匯風險有限。本集團目前無意就美元及人民幣所涉及的匯率波動風險進行對沖。然而，本集團一直注意經濟情況及其外匯風險，日後如有需要，會考慮採取適當的對沖措施。

本集團於二零零五年七月三十一日的銀行借貸須於五年內償還，其中約23%應於一年內償還，而77%應於兩至五年內償還。本集團的若干資產已作為融資的抵押，其中包括於結算日賬面值約3,073,000,000港元的投資物業、賬面值約566,000,000港元的酒店式服務公寓、賬面值約444,000,000港元的發展中物業，以及銀行結餘約2,000,000港元。

基於本集團於結算日持有的現金連同銀行貸款備用額，加上本集團的經營活動有所改善，本集團相信有足夠的流動資金應付現有物業發展及投資項目的資金需要。本集團將貫徹採取審慎的財政政策。

或然負債

根據在中國內地的銀行向物業買家提供按揭融資的慣例，銀行通常會要求物業發展商提供回購擔保，以擔保借貸人履行有關責任。本公司現時向香港廣場的辦公室及公寓單位、凱欣豪園第一期及東風廣場第一期至第三期的買家提供按揭貸款的銀行提供回購擔保。本集團的責任已隨最終買家償還銀行按揭貸款而逐漸減少。由於現在中國內地物業市場穩定，故管理層預期短期內不會有大額或然負債作實。

僱員及酬金政策

作為約550名員工之僱主，本集團深明維持強大人力資源對持續成功之重要性。根據本集團現行政策，僱員薪金水平須具有競爭力，並會因應員工表現而擢升人才及提高薪金。若干僱員更會論功按業內標準獲授酌情花紅。其他僱員福利包括購股權計劃、強制性公積金、免費住院保險計劃、醫療津貼和資助進修及培訓計劃等。

購股權計劃

為使本集團可靈活推動、獎勵、酬謝、補償及／或提供福利予合資格僱員(包括執行及非執行董事)，以及為董事可不時批准之其他目的，本公司股東於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃。於二零零五年七月三十一日並無尚未行使購股權(二零零四年：無)。

前景

短期而言，本集團預期來自上海旗艦物業香港廣場的租金收入會繼續上升，而在本年度內推出的廣州五月花商業廣場，於來年可提供全年的租金收入。預計未來數年落成的發展物業，包括上海凱欣豪園及廣州的東風廣場的以後數期發展，會繼續對本集團的盈利作出貢獻。

中期而言，董事估計中央政府推行的一連串宏觀調控政策不會影響中國的經濟發展，長三角及珠三角地區的經濟發展尤其不受影響。當中國加入世界貿易組織後，之前限制海外投資者參與的銀行、保險及服務業一如預期隨著中國經濟與世界經濟融合而逐步放寬。以上發展會繼續吸引海外企業大舉爭取在中國建立業務或鞏固地位。多項大型的基建項目蓄勢待發，包括二零一零年世界博覽會的籌備工程，而本集團預期上海經濟會繼續發展，確保維持物業市場的需求。泛珠三角地區合作發展(亦稱「9+2」)的計劃，加上二零零六年一月實施的第三期更緊密經貿關係安排(CEPA)深化措施，均會加快當地的開放和發展。

鑑於建議動工的港珠澳大橋加上泛珠三角合作帶來的大量商機，本集團對中山物業市場的未來經濟增長和發展相當樂觀。

因此，雖然中國物業市場正進行整頓，但本集團仍會致力經營物業投資及物業發展項目，並會把握董事認為現時僅屬短暫的市況轉弱情況，加快發展其土地儲備及物色機會擴充指定地點的土地儲備。為資助本集團發展土地儲備及收購新地，本集團將考慮借債、參股、合營及其他融資途徑。事實上，本集團已接近與其合營夥伴達成有關廣州橫沙金沙洲地塊的合作協議。該項目的總樓面面積約356,000平方米。為加快項目發展，管理層相信與具實力的合營夥伴合作乃審慎之舉。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零五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。

企業管治事宜

董事會認為，本公司於年報涵蓋的整個會計期間一直遵守二零零五年一月一日前有效之上市規則附錄14所載之最佳應用守則之規定。本公司各非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司之公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪流告退及重選連任。

於二零零五年一月一日，最佳應用守則被企業管治常規守則（「管治守則」）所取代，但有關披露之過渡安排乃適用於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間。本公司已採取有關行動以符合管治守則。

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零五年七月三十一日止年度之全年業績。審核委員會由三位獨立非執行董事王怡瑞先生、林秉軍先生及溫宜華先生所組成。

股東週年大會

本公司將於二零零五年十二月二十三日（星期五）召開股東週年大會。大會通告連同本公司二零零四年至二零零五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，二零零五年十一月十八日

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、何榮添先生、李寶安先生、余寶珠女士、劉樹仁先生、譚建文先生，非執行董事則為林建高先生，及獨立非執行董事為王怡瑞先生、林秉軍先生及溫宜華先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。