



主席 林建岳

悼辭

麗新集團創辦人林百欣先生於二零零五年二月辭世。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。

4

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，而去年經重列則為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）。

主席報告書

業務回顧

中國內地在一九九四年五月推出宏觀調控政策後，大眾對中國內地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對經濟做成影響，但實際上未有使經濟大幅放緩，不過中國內地的經濟增長可能已低於不推行宏觀經濟政策的水平。二零零四年中國內地經濟增長幅率達到9.5%，而本年度甚至二零零五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。自此中國內地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所首度貢獻的租金收入15,000,000港元。

五月花商業廣場落成後，從原先分類為「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，並且就所產生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，建築樓面面積約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，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內取得。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。根據本集團過往的會計政策，該679個單位的銷售和利潤按落成百分比確認。第6座（317個單位）的預售許可證已於二零零五年三月底取得，而市場反應良好。截至二零零五年七月三十一日已售出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的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。


香港廣場
HONG KONG PLAZA




REGENTS PARK
凱欣豪園



主席報告書

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米標準游泳池、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，預計於二零零六年年初落成。

五月花商業廣場

該物業位於中山五路，建於廣州地鐵第一號與第二號線之交匯站公園前地鐵站上蓋，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年中正式啟用，目前已出租超過90%，多家著名和大型的租戶已經在商場內開業，其中包括班尼路、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及碗屋日本餐廳等。

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。



五月花商业广场
May Flower
plaza



主席報告書

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，本集團向本公司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鈎，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。

主席報告書

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。

主席報告書

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內地的經濟發展，長三角及珠三角地區的經濟發展尤其不受影響。當中國內地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內地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內地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，並加上泛珠三角地區合作帶來的大量商機，本集團對中山市未來的經濟增長和房地產業的發展相當樂觀。

主席報告書

因此，雖然中國內地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，本集團將考慮貸款、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。

本人謹藉此機會向各股東、客戶及供應商對本公司的不斷支持致以謝意，並對本集團全體員工在本年度付出的心血和努力，深表謝忱。

主席
林建岳

香港
二零零五年十一月十八日