

董事會同寅謹此提呈本公司與本集團截至二零零六年七月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

本集團專注於從事供出售用途之物業發展、物業投資、酒店與餐廳之投資及經營以及投資控股。

本公司之主要業務在本年度內包括從事供出售用途之物業發展、物業投資及投資控股。

附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註19。

本集團主要業務性質在本年度內並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零零六年七月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之業務狀況載於財務報表第30至93頁。

本公司並無就截至二零零六年七月三十一日止年度派發或宣派中期股息(二零零五年：無)。

董事會並不建議於即將舉行之股東週年大會上派發截至二零零六年七月三十一日止年度之末期股息(二零零五年：無)。

股本

董事會於二零零六年六月三十日宣佈，股本削減將透過註銷0.49港元繳足股本及將所有普通股面值由0.50港元削減至0.01港元(「新股份」)之方式進行。股東已於二零零六年七月二十四日舉行之股東特別大會上通過特別決議案，而高等法院已於二零零六年十月十七日發出命令確認股本削減。於股本削減生效後，削減命令及紀錄已於二零零六年十月十八日在公司註冊處存檔。新股份已於二零零六年十月十九日開始買賣。

本公司股本在本年度內之變動及股本削減詳情分別載於財務報表附註28及36(a)。

董事會報告書

董事

於年內及於本報告日期本公司之在位董事芳名如下：

林建岳 (主席)

劉樹仁 (行政總裁)

譚建文

(於二零零五年十一月十八日獲委任)

張永森

(於二零零五年十一月十八日獲委任)

林建名

余寶珠

鄧永鏘*

林秉軍*

梁樹賢*

吳兆基

(於二零零五年八月八日辭任)

趙維

(於二零零五年十一月十八日辭任)

蕭繼華

(於二零零五年十一月十八日辭任)

* 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則第102條，林建岳先生及鄧永鏘先生須於即將舉行之股東週年大會上依章輪值告退，惟其合資格且願意應選連任。

11

董事之服務合約

任何董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由本集團有關成員公司終止之服務合約。

董事之合約權益

除財務報表附註5所披露者外，在本年度內，各董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何對本集團業務為重大之合約中，擁有直接或間接重大權益。

董事於競爭業務中之權益

於本年度內及截至本報告期間，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，下列本公司之董事被視為直接或間接跟本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

林建岳先生、林建名先生及余寶珠女士於香港從事物業投資及發展業務之公司持有權益及／或擔任董事。

林建名先生於從事流行音樂會製作及藝人經理人業務之公司持有權益及／或擔任董事。

余寶珠女士及林建岳先生於香港從事投資及經營餐廳業務之公司持有權益及／或擔任董事。

鑑於上述公司及本集團擁有之物業處於不同位置及用途有異，董事會認為以上提及之董事所持有之個人權益實際上不會與本集團之相關業務互相競爭。

董事於競爭業務中之權益(續)

此外，由於本公司董事會(「董事會」)獨立於上述公司之董事會及上述之本公司董事概不能控制董事會，本集團能夠獨立於該等公司之業務經營其業務及與該等公司公平進行交易。

除上文所披露者外，董事或其各自之聯繫人士除了本集團之業務外，概無於任何直接或間接跟本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

董事及高層管理人員之履歷

執行董事

林建岳先生，主席，49歲，自一九七七年六月起出任本公司之執行董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)之副主席、麗豐控股有限公司之主席、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及鱷魚恤有限公司之執行董事。豐德麗及麗新製衣為本公司之主要股東。林先生對物業發展及投資業務擁有豐富經驗，並為香港地產建設商會董事、香港酒店業主聯會會員、港英友誼協會理事會會員及電影發展委員會非官方委員。林先生擁有或被視為擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之1,592,968,777股本公司股份之權益，佔本公司已發行股本約12.50%。林先生並無與本公司訂立服務合約。彼將收取由董事會根據本公司業績、有關董事之職務及責任以及當時市況而釐定之酬金及酌情花紅。根據本公司組織章程細則條文，彼將於本公司日後之股東週年大會上，自上次獲選起每三年輪值告退一次及合資格重選連任。就重選為本公司董事而言，概無任何其他資料涉及任何須根據上市規則第13.51(2)條之任何條文規定作出披露之事宜，亦概無務須本公司股東垂注之其他事宜。林先生為余寶珠女士之子及林建名先生之弟。

劉樹仁先生，行政總裁，50歲，於一九九一年七月加入本公司出任執行董事。彼亦為麗豐控股有限公司之執行董事。劉先生擁有超過二十年從事物業及證券經驗，曾擔任多個高級管理職位。彼加入麗新集團前曾任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之理事及其執行委員會之成員。

譚建文先生，58歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司執行董事。彼於一九八九年加入麗新集團，現為麗豐控股有限公司及麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)之執行董事。麗新製衣為本公司之主要股東。譚先生為加拿大地產學會資深會員，於物業發展、投資及管理方面擁有三十年經驗。彼亦在款待行業(包括亞洲及北美之酒店、餐廳及會所)擁有超過十六年經驗。

董事會報告書

董事及高層管理人員之履歷(續)

執行董事(續)

張永森先生，55歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司執行董事，為具法律及銀行經驗之行政人員。彼為黃乾亨黃英豪律師事務所合夥人，且將繼續出任其顧問。彼在合併與收購、酒店、款待及房地產行業之管理與發展方面擁有超過二十四年經驗。彼曾為胡關李羅律師事務所合夥人、本公司董事及信和置業有限公司執行董事。張先生現亦為豐德麗控股有限公司(在香港聯合交易所有限公司主板上市之公眾公司及本公司之主要股東)之執行董事。張先生為太平紳士，於過去二十四年曾服務多個公營機構及委員會，包括立法會、市政局及香港大球場董事局。彼現任深水埗區議會民選議員；保險代理登記委員會主席，亦出任旅遊事務署旅遊業策劃小組、證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會及香港中文大學酒店及旅遊管理學院諮詢委員會委員。

非執行董事

林建名先生，69歲，自一九五九年六月起出任本公司董事。林先生亦為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)之主席、鱸魚恤有限公司之主席兼行政總裁、麗豐控股有限公司之副主席及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之非執行董事。豐德麗及麗新製衣為本公司之主要股東。林先生自一九五八年起已負責管理製衣業務。彼為林建岳先生之兄。

余寶珠女士，81歲，自一九九三年十二月起出任本公司之董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之非執行董事，以及麗豐控股有限公司之執行董事。豐德麗及麗新製衣為本公司之主要股東。余女士擁有超過五十五年製衣業經驗，自六十年代中期起曾參與印刷業務。彼於七十年代初期開始擴展業務至布料漂染，更於八十年代末期開始參與物業發展及投資業務。余女士自八零年代初，開始投資於香港飲食業。余女士為林建岳先生之母親。

董事及高層管理人員之履歷(續)

非執行董事(續)

鄧永鏘先生，52歲，為本公司之獨立非執行董事。彼身兼香港、北京及新加坡中國會、上海灘百貨及亞太雪茄有限公司之創辦人，亦為香港第一太平有限公司之董事。在社會服務方面，彼擔任香港癌症基金主席及香港唐氏綜合症協會會長。彼持有哲學及邏輯學榮譽學位，曾於一九八三／八四年在北京大學任教。彼並無擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之本公司上市證券任何權益。鄧先生並無與本公司訂立服務合約。根據本公司組織章程細則條文，彼將於本公司日後之股東週年大會上，自上次獲選起每三年輪值告退一次及合資格重選連任。彼將收取由董事會根據本公司業績、有關董事之職務及責任以及當時市況而釐定之酬金及酌情花紅。鄧先生與本公司任何其他董事、高層管理人員、主要或控股股東並無任何關係。就重選為本公司董事而言，概無任何其他資料涉及任何須根據上市規則第13.51(2)條之任何條文規定作出披露之事宜，亦概無務須本公司股東垂注之其他事宜。

林秉軍先生，57歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事。林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八零年代中期積極參與中國大陸之物業發展及投資，在此行業具備豐富之經驗。林先生已出任香港上市公司董事逾十年，現為中國數碼信息有限公司及南海控股有限公司之非執行董事，並為麗豐控股有限公司及意科控股有限公司之獨立非執行董事，而上述四間公司均在香港聯合交易所有限公司主板上市。

梁樹賢先生，57歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。梁先生為執業會計師、香港證券專業學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，彼為數間香港執業會計師事務所之執業董事，亦出任麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)及另外數間香港上市公司之獨立非執行董事。

董事會報告書

董事認購股份或債券之安排

於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無參與任何安排，致令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事權益

於二零零六年七月三十一日，下列本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）所指之相聯法團）之股份、相關股份及債券中擁有權益或被視為擁有以下好倉及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司備存之登記冊（「登記冊」）中；或(iii)根據本公司採納之董事進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所：

(1) 本公司

董事名稱	個人權益	家族權益	於股份之好倉		身份	總數	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	10,099,585	無	1,582,869,192 (附註1)	無	實益擁有人	1,592,968,777	12.50%
劉樹仁	1,200,000	無	無	無	實益擁有人	1,200,000	0.0094%
余寶珠 (附註2)	633,400	無	無	無	實益擁有人	633,400	0.005%

附註：

- 麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及其全資附屬公司實益擁有1,582,869,192股股份。林建岳先生由於其個人及被視作於麗新製衣已發行股本中擁有約37.69%權益，故被視為於該等股份中擁有權益。
- 余寶珠女士為已故林伯欣先生之遺孀，林先生之遺產包括197,859,550股本公司股份之權益。

董事權益(續)

(2) 相聯法團

豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

董事名稱	個人權益	家族權益	於豐德麗股份之好倉			總數	百分比
			公司權益	其他權益	身份		
林建岳	無	無	無	7,451,849 (附註)	實益擁有人	7,451,849	0.91%
張永森	無	無	無	7,451,849 (附註)	實益擁有人	7,451,849	0.91%

附註：

豐德麗於二零零五年十二月二十三日採納了一項僱員購股權計劃，該項計劃於其後十年仍然生效。於二零零六年七月三十一日授予以上董事之購股權如下：

姓名	授予日期	購股權數目	購股權期間	認購價
林建岳	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零七年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	每股4.00港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	每股4.25港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零九年一月一日至 二零零九年十二月三十一日	每股4.50港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,963	二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	每股4.75港元
張永森	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零七年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	每股4.00港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	每股4.25港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零九年一月一日至 二零零九年十二月三十一日	每股4.50港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,963	二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	每股4.75港元

除上文所披露者外，於二零零六年七月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益而須如上述知會本公司及聯交所或載錄於登記冊中。

董事會報告書

主要股東及其他人士權益

於二零零六年七月三十一日，下列人士(其中一位為本公司董事)擁有以下於本公司股份及相關股份之好倉及淡倉之權益，一如根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所載錄者：

名稱	身份	於股份之好倉		股數	百分比
			性質		
豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)	受控制公司擁有人		公司	5,200,000,000	40.80%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	實益擁有人		公司	1,582,869,192	12.42%
林建岳	實益擁有人	個人及公司		1,592,968,777	12.50% (附註1)
興智投資有限公司(「興智」)	實益擁有人		公司	781,346,935	6.13%
Xing Feng Investments Limited (「Xing Feng」)	受控制公司擁有人		公司	781,346,935	6.13% (附註2)
陳廷驊	受控制公司擁有人		公司	1,047,079,435	8.21% (附註3)
陳楊福娥	配偶權益		家族	1,047,079,435	8.21% (附註4)
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Limited	投資經理		公司	903,108,000	7.09%

附註：

- 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其全資附屬公司實益擁有1,582,869,192股股份。林建岳先生由於其個人及被視作於麗新製衣已發行股本中擁有約37.69%之權益，故被視為於該等股份中擁有權益。
- 鑑於Xing Feng於興智之公司權益，故被當作擁有由興智實益擁有之781,346,935股股份之權益。
- 陳廷驊先生由於擁有興智之公司權益，故被當作擁有781,346,935股股份之權益。此外，本公司於二零零四年十二月七日向Absolute Gain Trading Limited配發265,732,500股股份，作為債券清償(定義見二零零四年九月十五日向股東發出之本公司通函)之一部份。陳先生由於其擁有Absolute Gain Trading Limited之控股權益，故被視為擁有由該公司所擁有之265,732,500股股份之權益。
- 陳楊福娥女士由於配偶陳廷驊先生於該等股份之權益，故被視為擁有1,047,079,435股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零六年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊，並無載錄其他人士在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

控股股東之合約權益

於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

物業詳情

本集團之主要投資物業如下：

地點	集團權益	年期	用途
1. 香港 九龍長沙灣 長沙灣道833號 長沙灣廣場 (新九龍內地段第5955號)	100%	該物業地契年期於 二零四七年六月三十日到期	寫字樓／ 商業／ 停車場
2. 香港銅鑼灣 駱克道463至483號 銅鑼灣廣場第二期 (內地段第2833號J段及 D、E、G、H、K、L、 M及O段之餘段、H段 第4分段及餘段)	100%	該物業地契年期 自一九二九年四月十五日 起計，為期九十九年， 可續期九十九年	寫字樓／ 商業／ 停車場
3. 香港 九龍長沙灣 長沙灣道680號 麗新商業中心 (新九龍內地段第5984號)	100%	該物業地契 於一九九七年 六月二十七日到期， 並已於到期時續期 至二零四七年六月三十日	寫字樓／ 商業／ 停車場

董事會報告書

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

本年度內本公司及本集團之物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業之變動詳情分別載於財務報表附註14、16及17。本集團之主要投資物業之詳情載於上文「物業詳情」。

儲備

本年度內本公司與本集團儲備之變動詳情載於財務報表附註29。

可分派儲備

於二零零六年七月三十一日，本公司並無任何根據公司條例第79B條規定之可分派儲備。

捐款

本年度內本集團曾作出合共約1,582,000港元之慈善捐款。

持續關連交易

- (1) 誠如本公司截至二零零五年七月三十一日止年度之年報所報告，於二零零三年九月二十四日，本公司與鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」）訂立一項租賃協議（「鱷魚恤交易」），據此，本公司向鱷魚恤出租香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心10樓1001室，租期為期三年，自二零零三年十月一日至二零零六年九月三十日止（包括首尾兩天），月租為137,836港元（不包括差餉、政府地租、空調及管理費及其他費用）。

於二零零六年五月二十九日前，鱷魚恤為本公司之主要股東麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）之聯營公司。於二零零六年五月二十九日，麗新製衣向本公司之非執行董事林建名先生出售其於鱷魚恤之51.01%權益。因此，由於鱷魚恤為本公司關連人士之聯繫人士，故此根據上市規則第14A章，鱷魚恤交易仍為本公司之持續關連交易。

持續關連交易(續)

- (2) 本公司於二零零六年七月十七日宣佈，本公司與大名亞洲有限公司(「大名」)簽訂要約函件(「大名交易」)，據此，本公司同意向大名出租香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓1105室，租期為期兩年，自二零零六年七月一日至二零零八年六月三十日止，月租為85,830港元(不包括政府差餉、政府地租、管理費及空調費用以及相等於每平方呎10.00港元之月租)。

大名為一家由本公司非執行董事林建名先生及其女兒各佔一半股權之公司。根據上市規則，大名因而為本公司關連人士之聯繫人士，故此根據上市規則第14A章，大名交易構成本公司之持續關連交易。

本公司獨立非執行董事已審閱前述持續關連交易，並確認該等交易訂立於：

- (a) 本公司一般日常業務中；
- (b) 根據一般商業條款；及
- (c) 符合監管該等交易之相關協議條款，且該等條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。

本公司核數師已根據上市規則就持續關連交易予以確認。

董事會報告書

財務資料概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概要，摘錄自己公佈之經審核財務報表。

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	793,807	788,799	2,109,513	906,590	934,720
除稅前溢利／(虧損)	629,758	(373,750)	229,363	(1,096,461)	(2,462,251)
稅項	(80,656)	(197,446)	198,979	38,577	89,612
年內溢利／(虧損)	549,102	(571,196)	428,342	(1,057,884)	(2,372,639)
應佔：					
本公司股權持有人	512,922	(705,962)	381,435	(1,085,494)	(2,396,234)
少數股東權益	36,180	134,766	46,907	27,610	23,595
	549,102	(571,196)	428,342	(1,057,884)	(2,372,639)

財務資料概要(續)

資產及負債

	於七月三十一日				
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業、廠房及設備	1,265,621	1,298,496	1,303,627	1,797,072	1,262,919
預付土地租金	31,176	14,550	29,915	30,970	32,024
投資物業	4,124,700	3,808,700	3,207,980	4,503,410	4,987,860
發展中物業	61,197	1,462	1,424	1,400	116,592
商譽	4,005	6,294	8,583	92,980	—
聯營公司權益	1,115,830	1,020,080	1,142,822	966,080	2,082,375
可供出售投資	519,172	559,748	287,245	357,791	173,531
長期預付款項	—	—	—	—	194,000
已抵押銀行結餘及定期存款	95,652	62,341	—	—	70,053
退休金計劃資產	—	—	—	18,298	—
流動資產	518,160	601,465	760,469	386,620	394,684
資產總值	7,735,513	7,373,136	6,742,065	8,154,621	9,314,038
流動負債	(522,252)	(402,819)	(6,430,397)	(8,040,621)	(6,587,485)
附息銀行貸款及其他貸款	(2,234,551)	(2,583,509)	—	—	(1,493,000)
遞延稅項	(625,100)	(551,756)	(361,262)	(596,596)	(564,414)
已收長期租賃按金	(31,605)	(36,891)	(29,122)	(40,294)	(62,981)
償還貸款溢價撥備	—	—	—	—	(52,500)
負債總值	(3,413,508)	(3,574,975)	(6,820,781)	(8,677,511)	(8,760,380)
少數股東權益	(384,881)	(366,090)	(389,722)	(360,013)	(352,285)
本公司股權持有人應佔 資產淨值／(資產虧絀)	3,937,124	3,432,071	(468,438)	(882,903)	201,373

董事會報告書

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五大客戶所佔之銷售額佔年內銷售總額少於30%。本集團五大供應商所佔購貨額佔年內購貨總額少於30%。

本公司董事或其任何聯繫人士或就董事所深知擁有本公司已發行股本超過5%以上之任何股東，概無擁有本集團五大客戶之任何實際權益。

根據上市規則第13章（「第13章」）披露資料

提供予聯屬公司之財務資助及擔保（第13章第13.22段）

於二零零六年七月三十一日，本公司給予聯屬公司之財務資助及給予已批出融資額擔保合共超過資產比率（定義見上市規則）8%。為符合第13章第13.22段之規定，聯屬公司於二零零六年七月三十一日之備考合併資產負債表披露如下：

千港元

物業、廠房及設備	492,183
預付土地租金	699
投資物業	390,000
電影版權	179,039
發展中物業	258,329
聯營公司權益	1,751,680
共同控制實體權益	299
可供出售投資	32,041
應收股東款項	28,860
流動資產淨額	447,797
資產總值減流動負債	3,580,927
長期貸款	(571,845)
已收租賃按金	(1,484)
應付地價	(474)
遞延稅項	(67,111)
遞延收入	(42,535)
應付股東款項	(902,322)
	(1,585,771)
	1,995,156
股本及儲備	
已發行股本	418,133
股份溢價賬	3,390,169
繳入盈餘	891,289
投資重估儲備	33,915
購股權儲備	4,766
匯兌波動儲備	11,360
累積虧損	(2,754,672)
	1,994,960
少數股東權益	196
	1,995,156

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零六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。

公眾持股量

於刊發本報告前之最後實際可行日期，根據本公司可獲取之資料及就董事所知，本公司已遵守上市規則有關維持充足之公眾持股量之規定。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於二零零五年至二零零六年度年報第25至第28頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立身份

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出確認獨立身份之年度確認書，而本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立身份。

核數師

安永會計師事務所於即將舉行之股東週年大會上退任，而於該大會上將提呈有關重新委聘安永會計師事務所為本公司之核數師之決議案。

代表董事會

主席
林建岳

香港
二零零六年十一月十日