



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)

截至二零零七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」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年七月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	908,906	793,807
銷售成本		(316,718)	(270,574)
毛利		592,188	523,233
其他收益	3	63,930	36,656
行政開支		(300,286)	(268,980)
其他經營開支淨額		(49,842)	(64,044)
投資物業公平值增值		468,758	315,091
經營業務溢利	4	774,748	541,956
融資成本	5	(150,125)	(156,943)
欠債券持有人或然負債撥備撥回		—	4,848
註銷應付債券款項收益		—	37,492
應佔聯營公司之溢利及虧損		1,041,340	107,752
視作出售一間聯營公司權益之 收益／(虧損)		(713)	94,653
除稅前溢利		1,665,250	629,758
稅項	6	(118,410)	(80,656)
年內溢利		1,546,840	549,102
歸屬：			
本公司股權持有人		1,495,091	512,922
少數股東權益		51,749	36,180
		1,546,840	549,102
本公司普通股股權持有人 應佔每股盈利	7	10.91港仙	4.02港仙
基本		10.91港仙	4.02港仙
攤薄		10.85港仙	4.02港仙

綜合資產負債表
於二零零七年七月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,230,513	1,265,621
預付土地租金		30,148	31,176
投資物業		4,614,600	4,124,700
發展中物業		106,942	61,197
商譽		152,700	4,005
聯營公司權益	8	1,734,563	1,115,830
可供出售財務資產		743,516	519,172
已抵押銀行結餘及定期存款		95,138	95,652
按金	9(a)	36,500	—
非流動資產總值		8,744,620	7,217,353
流動資產			
待售落成物業		2,350	2,350
存貨		5,798	5,323
應收賬款及按金	9(a)	124,712	108,763
現金及現金等值項目		965,086	401,724
流動資產總值		1,097,946	518,160
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	9(b)	156,334	200,437
應付稅項		12,663	9,314
付息銀行貸款及其他貸款		412,170	309,841
應付債券款項		—	2,660
流動負債總值		581,167	522,252
流動資產／(負債)淨額		516,779	(4,092)
資產總值減流動負債		9,261,399	7,213,261
非流動負債			
付息銀行貸款及其他貸款		(1,933,139)	(2,234,551)
遞延稅項		(727,972)	(625,100)
已收長期租賃按金		(47,155)	(31,605)
非流動負債總值		(2,708,266)	(2,891,256)
		6,553,133	4,322,005
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	10	141,620	6,373,021
股份溢價賬		6,974,701	5,858,164
投資重估儲備		377,226	106,111
購股權儲備		13,778	1,660
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備		479,201	—
特別資本儲備		—	—
匯兌波動儲備		38,828	38,430
累積虧損		(3,005,372)	(9,640,262)
		6,219,982	3,937,124
少數股東權益		333,151	384,881
		6,553,133	4,322,005

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（亦包括香港會計準則及詮釋）、香港公認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二零零七年及二零零六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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元										
分類收益：												
銷售予外界客戶	-	-	299,886	265,402	576,796	497,202	32,224	31,203	-	-	908,906	793,807
分類業務間之銷售	-	-	7,040	6,740	-	-	28,861	21,851	(35,901)	(28,591)	-	-
其他收益	-	-	1,939	992	503	421	116	134	-	-	2,558	1,547
總計	-	-	308,865	273,134	577,299	497,623	61,201	53,188	(35,901)	(28,591)	911,464	795,354
分類業績	2,336	(279)	697,285	516,425	147,731	106,182	12,091	8,679	-	-	859,443	631,007
利息收入及未分配收益											61,372	35,109
未分配開支											(146,067)	(124,160)
經營業務溢利											774,748	541,956
融資成本											(150,125)	(156,943)
欠債券持有人或然負債											-	4,848
撥備撥回											-	37,492
註銷應付債券款項收益											-	37,492
應佔聯營公司之												
溢利及虧損	3,866	49,620	11,269	30,948	3,648	(118)	-	-	-	-	18,783	80,450
應佔聯營公司之												
溢利及虧損—未分配											1,022,557	27,302
視作出售一間聯營公司												
權益之收益／（虧損）											(713)	94,653
除稅前溢利											1,665,250	629,758
稅項											(118,410)	(80,656)
年內溢利											1,546,840	549,102

	物業發展				酒店及				抵銷	綜合		
	及銷售		物業投資		餐廳業務		其他					
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年				
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	112,463	67,793	4,661,643	4,146,746	1,592,156	1,453,840	32,964	21,145	—	—	6,399,226	5,689,524
聯營公司權益	178,176	30,835	—	109,362	—	90,858	—	—	—	—	178,176	231,055
聯營公司權益—未分配											1,556,387	884,775
未分配資產											1,708,777	930,159
資產總值											9,842,566	7,735,513
分類負債	103	165	91,390	80,186	56,033	53,653	6,808	8,948	—	—	154,334	142,952
附息銀行貸款及其他貸款											2,345,309	2,544,392
應付債券款項											—	2,660
其他未分配負債											789,790	723,504
負債總值											3,289,433	3,413,508
其他分類資料：												
預付土地租金攤銷			—	—	—	—	1,028	985	—	—	1,028	985
折舊			—	—	26	38	49,791	55,554	162	146	49,979	55,738
未分配金額											10,216	8,156
											60,195	63,894
資本開支			76,045	59,735	21,142	915	12,328	26,832	50	218	109,565	87,700
未分配金額											14,374	25,980
											123,939	113,680
商譽減值			—	—	—	—	2,289	2,289	—	—	2,289	2,289
出售附屬公司之虧損／(收益)			(2,450)	—	—	—	—	—	19	—	(2,431)	—
投資物業公平值增值			—	—	(468,758)	(315,091)	—	—	—	—	(468,758)	(315,091)

(b) 地區分類

下表載列本集團截至二零零七年及二零零六年七月三十一日止年度按地區分類之收益及若干資產及開支之資料：

	香港		越南		其他地區		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收益：								
銷售予外界客戶	698,067	625,229	210,839	168,578	—	—	908,906	793,807
其他收益	2,558	1,547	—	—	—	—	2,558	1,547
總計	<u>700,625</u>	<u>626,776</u>	<u>210,839</u>	<u>168,578</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>911,464</u>	<u>795,354</u>
其他分類資料：								
分類資產	<u>6,009,581</u>	<u>5,307,363</u>	<u>389,645</u>	<u>382,040</u>	<u>—</u>	<u>121</u>	<u>6,399,226</u>	<u>5,689,524</u>
資本開支	<u>118,945</u>	<u>93,970</u>	<u>4,994</u>	<u>19,710</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>123,939</u>	<u>113,680</u>

3. 其他收益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行存款之利息收入	19,720	12,226
其他利息收入	20,830	17,972
一間非上市可供出售股本投資之資金回報	1,914	—
非上市可供出售股本投資之股息收入	984	711
其他	20,482	5,747
	<u>63,930</u>	<u>36,656</u>

4. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
折舊#	60,195	63,894
預付土地租金攤銷*	1,028	985
出售物業、廠房及設備項目之收益*	(1,544)	(567)
出售附屬公司之收益*	(2,431)	—
商譽減值*	2,289	2,289
可供出售債務投資之減值／(減值撥回)*	(2,969)	2,969
權益結算購股權開支	6,572	—

物業、廠房及設備之折舊開支51,779,000港元(二零零六年：56,786,000港元)已計入綜合收益表賬面之「其他經營開支，淨值」內。

* 此等項目計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

5. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就下列項目之利息：		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款	140,445	129,036
— 毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	—	14,319
— 欠豐德麗控股有限公司(「豐德麗」， 本集團之聯營公司)之一間附屬公司款項	—	1,886
利息支出總額	140,445	145,241
其他融資成本：		
銀行融資費用	9,680	11,702
	150,125	156,943

6. 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17.5% (二零零六年：17.5%) 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。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度稅項撥備：		
本期稅項—香港	8,888	7,163
本期稅項—海外	7,214	1,232
遞延稅項	102,872	73,344
	<u>118,974</u>	<u>81,739</u>
以往年度超額撥備—香港	(564)	(1,083)
	<u>(564)</u>	<u>(1,083)</u>
本年度稅項支出	<u>118,410</u>	<u>80,656</u>

7. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本年度本公司普通股股權持有人應佔溢利1,495,091,000港元 (二零零六年：512,922,000港元)，以及年內已發行普通股加權平均數13,700,388,000股 (二零零六年：12,746,042,000股) 計算。

截至二零零七年七月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額乃按該年度本公司股權持有人應佔經調整溢利1,487,136,000港元 (二零零六年：512,797,000港元) 及年內已發行普通股加權平均數13,700,388,000股 (二零零六年：12,746,042,000股) 計算。

本年度本公司股權持有人應佔經調整溢利乃按該年度本公司股權持有人應佔溢利1,495,091,000港元 (二零零六年：512,922,000港元) 減因視作行使年內全部尚未行使之聯營公司豐德麗購股權而引致本集團應佔豐德麗之業績攤薄7,955,000港元 (二零零六年：125,000港元) 計算。

本公司所有購股權均對每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無計入截至二零零七年七月三十一日止年度之每股攤薄盈利計算中。

8. 聯營公司權益

於豐德麗之權益

於二零零七年七月三十一日，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1,541,681,000港元（二零零六年：875,991,000港元）。

於二零零七年五月十六日，根據豐德麗購股權計劃授予之購股權獲行使，以認購價每股4.00港元認購豐德麗每股0.50港元普通股1,862,962股，因此本集團於豐德麗之權益由34.83%攤薄至34.75%。

互控情況於豐德麗及本公司之間存在。於二零零七年七月三十一日，本集團於豐德麗之權益為34.75%（二零零六年：34.83%），而豐德麗集團於本公司已發行股本中合共持有36.72%權益（二零零六年：40.80%）。

豐德麗截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之有保留審核意見 — 去年對年初結餘構成影響之審核受限制範圍

就豐德麗集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表，豐德麗之核數師於彼等之報告中聲明，彼等未能取得足夠可靠資料進行審核程序，使彼等能滿意(i)於二零零五年十二月三十一日對豐德麗集團127套電影之所有版權、擁有權及權益（「127套電影版權」）進行估值之一位獨立第三方（「估值師」）之能力及客觀性；及(ii)估值師就127套電影版權（於二零零五年十二月三十一日之賬面總值為187,073,000港元，並已計入豐德麗集團於二零零五年十二月三十一日之電影版權之賬面值為187,187,000港元內）所作的工作範圍之足夠性。因此，彼等聲明，彼等未能進行足夠之審核程序以評估127套電影版權於二零零五年十二月三十一日之賬面值，以及評估截至二零零五年十二月三十一日止年度之攤銷支出之計算基礎之合適性。彼等基於此受限制範圍而就豐德麗集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表作出有保留意見。倘若上述被發現必須於二零零五年十二月三十一日作出任何調整，將對豐德麗集團於二零零六年一月一日之資產淨值年初結餘、截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利及於財務報表內之有關披露造成相應之影響。

由於豐德麗之核數師可取得證據之受限制範圍，故就豐德麗集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表作出有關去年對年初結餘構成影響之審核受限制範圍之有保留意見。

出售大華酒店及大華中心

於截至二零零七年七月三十一日止年度，大華置地有限公司，本集團擁有50%權益之聯營公司之全資附屬公司，完成出售其擁有100%權益之Majestic Enterprises Holding Limited及Majestic Centre Holding Limited間接擁有之香港九龍大華酒店及大華中心。本集團經償還上述物業抵押銀行貸款後已取得其應佔銷售所得款項淨額部分約達600,000,000港元，並於本集團截至二零零七年七月三十一日止年度綜合收益表內確認應佔該項出售收益398,889,000港元（載入應佔聯營公司之溢利及虧損）。

9. 應收賬款及按金／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企業客戶，則根據各自之協議交收。鑑於上文所述及由於本集團之貿易應收賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並無重大集中。貿易應收賬款乃不付息。

於結算日之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應收賬款：		
少於30天	22,318	20,494
31至60天	2,176	2,730
61至90天	841	614
超過90天	4,644	5,692
	<u>29,979</u>	<u>29,530</u>
其他應收賬款及按金	<u>131,233</u>	<u>79,233</u>
	<u>161,212</u>	<u>108,763</u>
分類為非即期部分：		
收購發展中物業所支付之按金	(30,300)	—
從少數股東購入一間附屬公司之額外權益 所支付之按金	(6,200)	—
	<u>(36,500)</u>	<u>—</u>
即期部分	<u>124,712</u>	<u>108,763</u>

- (b) 於結算日之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應付賬款：		
少於30天	14,385	12,942
31至60天	3,106	1,543
61至90天	346	258
超過90天	510	384
	<u>18,347</u>	<u>15,127</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>137,987</u>	<u>185,310</u>
	<u>156,334</u>	<u>200,437</u>

貿易應付賬款乃不付息，正常於30天期限內清償。

10. 股本

	股份數目 二零零七年 千股	面值 二零零七年 千港元	股份數目 二零零六年 千股	面值 二零零六年 千港元
法定股本：				
每股面值0.01港元之普通股 (二零零六年：0.50港元)	<u>16,000,000</u>	<u>160,000</u>	<u>16,000,000</u>	<u>8,000,000</u>
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>1,360,000</u>		<u>9,200,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.01港元之普通股 (二零零六年：0.50港元)	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>	<u>12,746,042</u>	<u>6,373,021</u>

本公司已發行普通股股本及股份溢價賬變動概述如下：

	已發行 股份數目 千股	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零五年八月一日、 二零零六年七月三十一日 及二零零六年八月一日	12,746,042	6,373,021	5,858,164	12,231,185
股本削減(附註(a))	—	(6,245,561)	626,561	(5,619,000)
發行股份(附註(b))	1,416,000	14,160	495,600	509,760
股份發行費用(附註(b))	—	—	(5,624)	(5,624)
	<u>1,416,000</u>	<u>(6,231,401)</u>	<u>1,116,537</u>	<u>(5,114,864)</u>
於二零零七年七月三十一日	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>	<u>6,974,701</u>	<u>7,116,321</u>

- (a) 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，

須計入本公司會計記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另外達成協議，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，且有關金額可供分派之用；
- (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部份至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用。

截至二零零七年七月三十一日止年度，合共479,201,000港元之款項包括(i)為本公司於 Peakflow Profits Limited 權益減值之撥備撥回達 220,873,000 港元，Peakflow Profits Limited 為本公司之全資附屬公司，持有 Bayshore 10% 股權；及(ii)本公司於 Fortune Sign 投資之確認股息收入 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。於資本削減生效日期後，本公司訂立一份配售協議，據此，本公司配發及發行 1,416,000,000 股本公司股本中每股面值 0.01 港元之新普通股，款項淨額為 504,136,000 港元。有關配售新股之詳情載於下文附註(b)。由於配售新股換取現金造成本公司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資本削減所作出承諾之條款，479,201,000 港元之金額將由特殊資本儲備轉撥至本公司一般儲備(分派儲備)。

- (b) 根據本公司與配售代理於二零零六年十一月十七日訂立之配售協議，已按認購價每股0.36港元向不少於六名機構投資者配發及發行合共1,416,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元之新普通股以換取現金（「配售」）。配售已於二零零六年十一月二十八日完成。配售之所得款項淨額經扣除股份發行費用5,624,000港元後約為504,136,000港元。

11. 結算日後事項

本集團有以下重大結算日後事項：

- (a) 收購華力達有限公司（「華力達」）額外2%權益

於二零零七年七月二十四日，本公司全資附屬公司（「附屬公司」）與華力達之少數股東（「賣方」）訂立備忘錄，據此，附屬公司有條件地同意以62,000,000港元之代價自賣方收購華力達額外2%權益連同華力達結欠賣方之未償還股東貸款（惟受華力達現有股東之優先權所限）。於優先期間結束後，概無華力達現有股東行使彼等各自之優先權。交易已於二零零七年九月二十一日完成。交易完成後，本集團於華力達所持有之權益由二零零七年七月三十一日之74.57%增至76.57%。於二零零七年七月三十一日，本集團已支付6,200,000港元之按金。

- (b) 購買作發展用途之物業

於二零零七年六月二十五日，本集團之全資附屬公司Goldmay Development Limited獲悉其於公開投標中向獨立第三方要約購買位於香港九龍大埔道第20、22、24、26及28號之物業（「該物業」），代價為303,000,000港元，已於二零零七年六月二十二日獲接納。本集團有意將該物業發展為住宅及商業物業，總建築面積逾60,000平方呎。於二零零七年七月三十一日，本集團已合共支付30,300,000港元之按金。交易已於二零零七年八月二十八日完成。

- (c) 出售華力達16.57%權益

於二零零七年十一月七日，本公司及附屬公司與（其中包括）建行國際集團控股（「建行國際」）訂立一份協議（「協議」），據此附屬公司同意出售華力達16.57%權益，而本公司同意轉讓有關華力達結欠本公司之股東貸款連同所產生利息予建行國際，總代價約567,000,000港元，金額可予調整。此外，華力達的三名少數股東（合共擁有華力達餘下23.43%權益）同意出售其權益予建行國際。交易預期於二零零七年十二月完成。於交易完成時，本集團及建行國際將分別擁有華力達60%及40%權益。出售本集團於華力達之16.57%權益所產生之扣除開支前收益將於本集團綜合收益表中確認，預期金額約為402,000,000港元（與豐德麗的互控影響並未計算在內）。計及與豐德麗的互控影響後，預期交易完成時於本集團綜合收益表產生的估計扣除開支前收益總額約461,000,000港元。出售對本集團產生的實際財務影響將記錄於本集團的綜合賬目，並將按照編製完整賬目當日華力達的資產淨值重新計算。交易的其他詳情載列本公司於二零零七年十一月八日刊發的公佈中。

管理層討論及分析

股息

董事建議不派付截至二零零七年七月三十一日止年度之股息。(二零零六年：無)

末期業績概覽

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額908,906,000港元(二零零六年：793,807,000港元)，較去年增加約14.5%。有關增加乃主要由於本集團投資物業之租金回升及本集團酒店業務之平均每日房價上升所致。

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團錄得毛利592,188,000港元(二零零六年：523,233,000港元)及經營業務溢利774,748,000港元(二零零六年：541,956,000港元)，較去年分別增加約13.2%及43.0%。投資物業公平值增值為468,758,000港元(二零零六年：315,091,000港元)。

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團致令本公司之股權持有人應佔綜合溢利達1,495,091,000港元(二零零六年：512,922,000港元)，較去年增加約191.5%。除經營業務溢利增加外，純利亦因應佔聯營公司之溢利大幅上升而有所增加。應佔聯營公司之溢利為1,041,340,000港元(二零零六年：107,752,000港元)，較去年增加約866.4%。應佔聯營公司溢利之大幅增加乃由於豐德麗完成出售澳門星麗門項目60%實際權益之收益及出售於香港九龍大華酒店及大華中心50%實際收益所致。

股東權益由二零零六年七月三十一日之3,937,124,000港元增加至二零零七年七月三十一日之6,219,982,000港元。於二零零七年七月三十一日之每股資產淨值為0.439港元，而二零零六年七月三十一日則為0.309港元。

公司發展

於二零零六年十一月十七日，本公司訂立配股協議，據此，本公司按配售價每股0.36港元發行1,416,000,000股新股份，並籌得所得款項淨額約504,136,000港元。本公司發行新股後，本公司之已發行股份總數增加至14,162,042,320股股份。因此，於發行該等新股份前持有本公司40.80%權益之豐德麗，其於本公司之權益遭攤薄至36.72%。於二零零七年七月三十一日，本公司因與豐德麗之互控關係而持有豐德麗34.75%權益。

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2期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零零七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299,886,000港元（二零零六年：265,402,000港元），較去年同期增加13%。

發展物業

於二零零六年九月，本集團與AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC一單位訂立50:50合營企業，以共同發展香港灣仔活道住宅項目。發展項目之總建築面積約為140,000平方呎，而估計發展總成本為1,000,000,000港元。

於二零零七年六月，本集團協定購買香港九龍大埔道第20、22、24、26及28號的一處地盤。該發展項目之總樓面面積逾60,000平方呎，主要用於住宅用途，總發展成本估計約為450,000,000港元。本集團擁有該發展項目100%權益。

酒店業務

入住率及平均每日房價

與去年相比，本集團之酒店業務於截至二零零七年七月三十一日止年度達致以下平均入住率及平均每日房價：

	截至七月三十一日止年度				
	二零零七年			二零零六年	
	實際擁有權	平均入住率	平均 每日房價	平均入住率	平均 每日房價
香港麗嘉酒店	75%	83	2,743港元	85	2,411港元
	(二零零六年：65%)				
香港九龍大華酒店					
(自二零零六年八月一日至 二零零七年七月十七日 (完成出售本集團權益之日期))	50%	91	674港元	93	592港元
越南胡志明市 Caravelle Hotel	26%	64	163美元	64	120美元

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團自酒店業務錄得營業額576,796,000港元(二零零六年：497,202,000港元)，較去年增加16%。

香港麗嘉酒店

於二零零七年一月至七月期間，本集團與香港麗嘉酒店之少數股東訂立多份協議，內容有關增加本集團於香港麗嘉酒店之實際擁有權權益。按照該等協議(最後一份於二零零七年九月完成)，於二零零七年九月本集團在持有香港麗嘉酒店之華力達有限公司(「華力達」)之權益由65%增加至76.57%。

於年內，本集團決定於二零零八年一月底終止香港麗嘉酒店的酒店營運。其後，香港麗嘉酒店的地盤將用作重建甲級寫字樓物業。

九龍大華酒店

於二零零七年七月，本集團完成出售其於香港九龍大華酒店及大華中心之50%權益。本集團在償還以該物業抵押之銀行貸款後收到其於該出售事項應佔之銷售所得款項約600,000,000港元，並錄得該出售事項398,889,000港元之應佔收益。

豐德麗

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團應佔豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之溢利為626,241,000港元（二零零六年：22,274,000港元），較去年增加約2,712%，乃主要由於完成銷售澳門星麗門項目60%實際權益之收益所致。

自二零零六年初起，豐德麗已成功洽商並組織業內最出色之世界級夥伴，以發展此項在澳門路氹之超大規模項目。

於二零零六年十二月，豐德麗完成向其美國合營企業夥伴New Cotai LLC（「New Cotai」）出售澳門星麗門項目之40%實際權益。New Cotai為一個以美國為基地之投資者財團，包括David Friedman先生（一名資深度假及博彩發展商）、Silver Point Capital, L.P.及Oaktree Capital Management, LLC。

於二零零七年三月，豐德麗完成向CapitaLand Integrated Resorts Pte. Ltd.（「CapitaLand Integrated Resorts」）出售澳門星麗門項目20%實際權益。CapitaLand Integrated Resorts為亞洲最大型上市房地產公司之一凱德置地有限公司（「凱德置地集團」）之全資附屬公司。向New Cotai及凱德置地集團進行之出售完成後，豐德麗集團將保留澳門星麗門項目之40%實際權益。

於二零零七年一月，豐德麗集團亦宣佈其就澳門星麗門之零售部分訂立一份諒解備忘錄（「零售諒解備忘錄」）。根據零售諒解備忘錄，Taubman Asia Management Limited（「Taubman Asia」）將為澳門星麗門之零售部分夥伴。Taubman Asia為商場業內之全球領導者Taubman Centers, Inc.之附屬公司。零售諒解備忘錄均須受確實之具法律約束力協議所限。

於本年度，澳門星麗門訂立協議興建一家麗嘉酒店、一家W酒店、一家萬豪酒店及一家將由鄧永鏘先生（中國會及上海灘創辦人）設計並以「The Tang Hotel」為品牌之超豪華精品酒店。

此外，澳門星麗門亦於二零零七年六月與Playboy Enterprises International, Inc.訂立多份協議在澳門星麗門娛樂場內發展一個多功能娛樂場所：「Playboy Mansion Macao」。

澳門星麗門將成為亞洲首個休閒度假物業項目，結合電視／電影製片場、劇院／演奏廳、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。項目將在位於策略性位置「Where Cotai Begins™」之地盤上發展，面積約35英畝，並毗鄰新蓮花大橋入境檢查站，將綜合大樓直接連接至珠海橫琴島。澳門星麗門之建築圖則由著名之拉斯維加斯設計師Paul Steelman先生設計。

憑藉合營企業夥伴及部分夥伴之業績紀錄及其國際化經驗，澳門星麗門將在其世界級休閒度假設施內為旅客提供獨一無二之全新體驗。

前景

物業投資及發展

本集團將繼續改善其投資物業之租戶組合，從而鞏固其租金收入基礎。

本集團投資兩個新發展項目：灣仔活道項目及大埔道項目，繼續加強發展物業組合。本集團亦積極物色能提供良好投資回報之新發展項目。

重建香港麗嘉酒店

根據二零零七年十一月七日訂立之買賣協議，本集團連同華力達另外三名現有少數股東同意向中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之全資附屬公司 建行國際集團控股有限公司（「建行國際」）出售華力達40%權益，總代價約1,369,000,000港元，金額可予調整。於上述40%權益當中，本公司將出售華力達16.57%權益，並獲得銷售代價約567,000,000元，金額可予調整。交易價格乃根據地盤可建築之總建築面積（「總建築面積」）每平方呎15,800港元釐定。預期交易將於二零零七年十二月完成。

於完成時，本集團及建行國際將分別持有華力達60%及40%權益。本集團及建行國際透過華力達將會投資重建香港麗嘉酒店為甲級辦公物業之計劃。重建計劃之可建築總建築面積約225,000平方呎。初步估計發展成本連利息約為800,000,000港元。香港麗嘉酒店將於二零零八年一月底終止營運。重建預期於二零一一年完成。

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經營辦公室。本集團非常高興與建設銀行合作重建香港麗嘉酒店。與建設銀行之合作標誌本公司未來發展的一個重要里程碑。

酒店管理

於出售香港大華酒店之權益及預計重建香港麗嘉酒店後，本集團將僅持有之酒店擁有權股權為越南Caravelle Hotel。於未來，本集團將透過其酒店管理部門富麗華酒店管理專注於管理區內(包括大中華及越南)之酒店客房及服務式公寓。富麗華酒店管理將利用其著名品牌及出色服務，並將於區內物色簽署新酒店管理合約。

豐德麗

豐德麗之澳門星麗門項目將令其業務大幅轉型。鑑於其超大規模及在澳門之獨特定位為亞洲全新之綜合休閒、會議及零售中心，故本集團預期澳門星麗門將脫穎而出，成為大中華地區及世界各地旅客之首要娛樂地點。其將成為豐德麗集團擴闊其娛樂及媒體專業知識並用以取得盈利之重要平台。於澳門星麗門項目完成後，豐德麗集團將成為綜合休閒及娛樂場地之營辦商，並身兼媒體及娛樂內容及服務供應商。在媒體及娛樂業務方面，豐德麗集團將繼續鞏固其於媒體及娛樂業之地位。

澳門星麗門之地基工程已於二零零七年四月展開並預期將於二零零七年十二月完全竣工。預期將於二零零七年年底或二零零八年年初開始興建上層建築。項目首期計劃將於二零零九年開幕。

流動資金及財務資源

於二零零七年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為6,220,000,000港元（於二零零六年七月三十一日：3,937,000,000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、銀行貸款及其他貸款。於本年度期間，本集團透過配售本公司新普通股之方式籌集約504,000,000港元。

於二零零七年七月三十一日，本集團之未償還借貸約為2,345,000,000港元（於二零零六年七月三十一日：2,547,000,000港元），包括有抵押銀行貸款及其他貸款約2,345,000,000港元（於二零零六年七月三十一日：2,544,000,000港元）。於二零零六年七月三十一日之其他貸款約3,000,000港元乃本集團於截至二零零七年七月三十一日止年度悉數支付之由本集團發行債券剩餘應付款項。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算的債項權益比率約為38%。2,345,000,000港元的銀行貸款及其他貸款之到期日分佈少於5年，其中412,000,000港元須於一年內償還、178,000,000港元須於第二年償還、1,755,000,000港元須於第三到五年償還。於二零零七年七月三十一日，本集團之借貸約93%乃按浮動利率基準計息，其餘7%則按固定利率計息。

於二零零七年七月三十一日，若干賬面值約4,603,000,000港元之投資物業、若干賬面值約1,157,000,000港元之物業、廠房及設備、約30,000,000港元之預付土地租金及約值95,000,000港元之若干銀行結存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，本集團已將Peakflow Profits Limited之全部股份，連同其持有Bayshore Development Group Limited（AIG Tower項目之合營公司）之10%股權及其提供予該公司之墊款，以及本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行及其他借款人，以擔保本集團獲批之貸款融資額。本集團持有之若干聯營公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團若干聯營公司獲批之貸款融資額。已抵押銀行貸款及其他貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記。

本集團之貨幣資產及債務及交易主要以港元列值。本集團之所有借貸之面值均為港元或美元列值。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

截至二零零七年七月三十一日止年度，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

本公司於年報所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所載之企業管治常規守則之所有守則條文，惟以下偏離守則條文A.4.1及E.1.2除外：

根據守則條文A.4.1，非執行董事應以指定任期委任，並須接受重選。本公司之非執行董事並無指定任期。然而，本公司全體董事須遵守本公司之公司組織章程細則之退任條文，規定現任之董事須自其於股東週年大會上上次獲選起每三年輪流告退一次，而退任董事符合資格重選連任。

根據條文E.12，董事會主席須出席股東週年大會。由於有其他事務必須由主席處理，故主席並無出席本公司於二零零六年十二月二十二日舉行之股東週年大會。

審閱全年業績

本公司截至二零零七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。審核委員會由三名本公司獨立非執行董事鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生所組成。

由核數師審閱初步業績公告

本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之初步業績公告所包含的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的綜合財務報表核對。安永會計師事務所就此執行的相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘準則或香港審驗應聘服務準則而進行的審驗應聘工作，因此，安永會計師事務所不對初步公告發出任何核證。

股東週年大會

本公司將於二零零七年十二月二十一日星期五舉行股東週年大會。本公司股東週年大會通告連同本公司二零零六年至二零零七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，二零零七年十一月九日

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、張森先生及梁綽然女士，非執行董事為林建名先生及余寶珠女士，而獨立非執行董事則為鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生。