

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)

### 截至二零一二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（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年七月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一一年比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零一二年七月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
營業額	3	875,156	1,192,914
銷售成本		<u>(330,732)</u>	<u>(581,278)</u>
毛利		544,424	611,636
其他收入及收益	4	19,346	54,330
銷售及市場推廣開支		(13,784)	(37,784)
行政開支		(310,865)	(295,898)
其他經營開支淨額		(38,388)	(33,261)
投資物業公平值增值		793,709	1,074,933
稅項賠償保證撥備撥回／（撥備）	5	<u>171,435</u>	<u>(48,379)</u>
經營業務溢利	6	1,165,877	1,325,577
融資成本	7	(49,823)	(47,076)
應佔聯營公司之溢利及虧損	10	441,121	271,061
應佔合營公司之溢利		710,968	990,753
收購一間聯營公司額外權益之折讓		88,695	-
視作出售一間聯營公司權益之虧損		<u>-</u>	<u>(3,552)</u>
除稅前溢利		2,356,838	2,536,763
稅項	8	<u>(31,110)</u>	<u>(38,042)</u>
年內溢利		<u><u>2,325,728</u></u>	<u><u>2,498,721</u></u>

綜合收益表 (續)

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
歸屬：			
本公司普通股股權持有人		2,282,568	2,449,128
非控股權益		43,160	49,593
		<u>2,325,728</u>	<u>2,498,721</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>0.125 港元</u>	<u>0.160 港元</u>
攤薄		<u>0.125 港元</u>	<u>不適用</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一二年七月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
年內溢利	<u>2,325,728</u>	<u>2,498,721</u>
其他全面收益／(開支)		
可供出售財務資產之公平值變動	92,842	264,673
匯兌調整：		
附屬公司	(3,845)	370
聯營公司	(72,744)	70,856
應佔一間聯營公司投資重估儲備	-	9,872
一間聯營公司出售其於一間聯營公司之權益時 應佔該聯營公司撥回收益表之儲備	<u>-</u>	<u>(117,997)</u>
年內其他全面收益	<u>16,253</u>	<u>227,774</u>
年內全面收益總額	<u><b>2,341,981</b></u>	<u><b>2,726,495</b></u>
歸屬：		
本公司普通股股權持有人	2,298,818	2,676,760
非控股權益	<u>43,163</u>	<u>49,735</u>
	<u><b>2,341,981</b></u>	<u><b>2,726,495</b></u>

綜合財務狀況表

於二零一二年七月三十一日

	附註	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 八月一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		350,817	356,226	368,231
預付土地租金		25,010	26,038	27,066
投資物業		8,570,911	7,756,931	6,444,930
待售發展中物業		1,309,418	1,098,195	900,378
聯營公司權益	10	3,083,687	2,503,210	2,267,671
合營公司權益		3,889,258	2,847,147	1,851,040
可供出售財務資產		1,185,810	1,035,937	770,516
持至到期債務投資		-	-	35,840
已抵押銀行結餘及定期存款		-	99,591	99,154
已付按金		61,500	90,000	-
非流動資產總值		18,476,411	15,813,275	12,764,826
<b>流動資產</b>				
待售落成物業		76,480	147,197	465,085
按公平值計入損益之股本投資		1,648	10,158	12,552
存貨		5,305	5,878	4,780
應收賬款、已付按金及其他應收款項	11(a)	99,594	124,827	121,315
持至到期債務投資		-	33,963	144,812
已抵押銀行結餘及定期存款		106,037	-	-
現金及現金等值項目		1,565,105	1,002,805	1,124,778
流動資產總值		1,854,169	1,324,828	1,873,322
<b>流動負債</b>				
應付賬款、已收按金及應付費用	11(b)	243,603	222,099	216,621
應付稅項		61,627	62,896	51,829
銀行貸款		1,104,818	217,097	390,323
流動負債總值		1,410,048	502,092	658,773
流動資產淨值		444,121	822,736	1,214,549
資產總值減流動負債		18,920,532	16,636,011	13,979,375
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款		(1,707,404)	(2,199,440)	(2,313,493)
應付聯營公司款項		(20,799)	(15,854)	(15,808)
遞延稅項		(100,880)	(94,461)	(89,227)
稅項賠償保證撥備	5	(347,135)	(518,570)	(470,191)
已收長期租賃按金		(60,032)	(55,930)	(47,523)
非流動負債總值		(2,236,250)	(2,884,255)	(2,936,242)
		16,684,282	13,751,756	11,043,133

綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 八月一日 千港元 (重列)
<b>權益</b>				
本公司普通股股權持有人應佔權益				
已發行股本	12	200,629	141,620	141,620
股份溢價賬		7,429,332	6,974,701	6,974,701
投資重估儲備		1,079,452	986,610	829,475
購股權儲備		11,139	1,092	12,417
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000	1,200,000
一般儲備	12	630,400	504,136	504,136
其他儲備		78,823	7,565	3,734
特別資本儲備	12	-	126,264	126,264
匯兌波動儲備		35,787	112,379	35,058
保留盈利		5,692,023	3,409,455	954,597
		<b>16,357,585</b>	13,463,822	10,782,002
非控股權益		<b>326,697</b>	287,934	261,131
		<b>16,684,282</b>	13,751,756	11,043,133

## 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（「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）及香港公司條例而編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之股本投資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（「港元」）呈列，而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

本集團已於本年度之財務報表首次採用以下適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第 24 號（經修訂）	關連人士披露
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	香港財務報告準則第 7 號財務工具之修訂： 披露—財務資產之轉讓
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第 14 號（修訂本）	香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 14 號之修訂 最少資金要求之預付款項

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之已呈報業績或財務狀況並無構成重大影響。

此外，本集團已於本年度之財務報表首次在其各生效日期前提早採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第 12 號（修訂本）	所得稅—遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第 27 號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益

#### 香港會計準則第 12 號（修訂本）「所得稅—遞延稅項：收回相關資產」

香港會計準則第 12 號（修訂本）引入可反駁推論，按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其透過出售予以收回之賬面值基準而釐定。倘持有該投資物業之業務模式不是透過出售，而是隨着時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益，則可駁回以上推論。於修訂前，按公平值計量投資物業之遞延稅項以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。於採納後，本集團有關投資物業之遞延稅項負債有所減少。

本集團使用公平值模式計量其投資物業。在此修訂下，根據香港會計準則第 40 號「投資物業」，以公平值模式計量之投資物業，除非如香港會計準則第 12 號（修訂本）所載被駁回，否則其價值假定透過出售收回。由於此項政策之變動，本集團現時須參照倘於報告日期按賬面值出售投資物業時將產生之稅項負債計量投資物業之任何遞延稅項負債。採納香港會計準則第 12 號（修訂本）已導致本集團不能確認投資物業公平值變動之任何遞延稅項。先前，本集團透過使用收回物業所有賬面值之基準，確認投資物業公平值變動之遞延稅項。香港會計準則第 12 號（修訂本）已追溯採納。

於本年度，概無就本集團投資物業之公平值變動計提任何遞延稅項撥備。對財務報表影響之詳情載於下文。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

### *有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露於其他實體之權益之新訂及經修訂準則*

香港會計師公會已頒佈一套有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露於其他實體之權益內容之五項準則，包括香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第 11 號「合營安排」、香港財務報告準則第 12 號「披露於其他實體之權益」、香港會計準則第 27 號（二零一一年）「獨立財務報表」及香港會計準則第 28 號（二零一一年）「於聯營公司及合營公司之投資」，均於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

採納該等準則之影響載於下文。

### *香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」*

香港財務報告準則第 10 號建立適用於所有實體（包括特殊目的實體或結構性實體）之單一控制模式。該準則載有控制之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第 27 號及香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第 12 號「綜合— 特殊目的實體」之規定相比，香港財務報告準則第 10 號引入之變動要求本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第 10 號取代香港會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報表」關於綜合財務報表列賬之部份內容，亦包括香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第 12 號提出之問題。

香港財務報告準則第 10 號變更控制之定義，規定倘投資者因參與投資對象之業務而可或有權分享可變回報，且有能力行使對投資對象之權力而影響回報金額時，則視為投資者控制投資對象。為符合香港財務報告準則第 10 號關於控制之定義，必須滿足所有三項條件，包括(a)投資者可對投資對象行使權力；(b)投資者因參與投資對象之業務而可或有權分享可變回報；及(c)投資者有能力行使對投資對象之權力而影響投資者之回報金額。先前，控制之定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第 10 號已納入較多指引，以解釋投資者何時控制投資對象。尤其是，香港財務報告準則第 10 號已建立詳細指引，以解釋擁有投資對象之投票權股份不足 50%之投資者何時控制投資對象。例如，於評估所持投資對象之投票權不足大多數之投資者是否擁有充分之主導投票權權益以符合權力標準時，香港財務報告準則第 10 號要求投資者計及所有相關事實及情況，尤其是投資者所持投票權規模與其他投票權持有人之規模之對比及其他投票權持有人之股權分散程度。

本集團擁有 37.93% 權益之聯營公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）亦於本年度提早採納香港財務報告準則第 10 號。如附註 10 所詳述，豐德麗之董事認為豐德麗已控制麗豐控股有限公司（「麗豐」），而麗豐已於二零一二年六月十一日公開發售（定義見附註 10）完成後成為豐德麗之附屬公司。對財務報表影響之詳情載於下文。

### *香港財務報告準則第 11 號「合營安排」*

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號「於合營公司之權益」及香港常務詮釋委員會— 第 13 號「共同控制實體 — 合營方之非貨幣供款」，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅訂明兩種形式之合營安排，即聯合經營及合營公司，而剔除採用比例合併法對合營公司進行入賬之選擇。

根據香港財務報告準則第 11 號對合營安排進行分類乃經考慮該等安排之結構、法律形式、訂約各方就安排議定之合約條款及其他相關事實及情況後基於訂約各方於合營安排之權利及責任而釐定。聯合經營為一項合營安排，據此，共同控制安排之訂約各方（即聯合運營商）分別對有關安排之資產及負債享有權利及承擔責任。合營公司為一項合營安排，據此，共同控制安排之訂約各方（即合營公司）對有關安排之淨資產享有權利。先前，香港會計準則第 31 號有三種形式之合營安排 — 共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第 31 號對合營安排進行分類乃主要基於該安排（例如，透過獨立實體確立之合營安排入賬列作一間共同控制實體）之法律形式而釐定。

於採納香港財務報告準則第 11 號後，董事已檢討及評估有關本集團於合營安排之投資之合約安排之法律形式及條款。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

### 香港財務報告準則第 12 號「披露於其他實體之權益」

香港財務報告準則第 12 號載有關於附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定先前載於香港會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第 31 號「於合營公司之權益」及香港會計準則第 28 號「於聯營公司之投資」。該準則亦引入關於該等實體之若干新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及香港財務報告準則第 12 號，香港會計準則第 27 號及香港會計準則第 28 號有後續修訂。本集團已於本年度之財務報表提早採納香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號、香港財務報告準則第 12 號以及香港會計準則第 27 號及香港會計準則第 28 號之後續修訂。

### 提早採納新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表之影響

#### 對截至二零一二年七月三十一日止年度之綜合收益表之影響

	截至二零一二年七月三十一日止年度			
	香港會計準則 第 12 號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第 10 號 千港元	香港財務 報告準則 第 11 號 千港元	總計 千港元
應佔聯營公司之溢利及虧損增加／(減少)	-	203,444	(606,729)	(403,285)
應佔合營公司之溢利增加	104,239	-	606,729	710,968
稅項減少	131,912	-	-	131,912
年內溢利增加	<u>236,151</u>	<u>203,444</u>	<u>-</u>	<u>439,595</u>
本公司普通股股權持有人應佔年內溢利增加	<u>236,151</u>	<u>203,444</u>	<u>-</u>	<u>439,595</u>

#### 對截至二零一一年七月三十一日止年度之綜合收益表之影響

	截至二零一一年七月三十一日止年度		
	香港會計準則 第 12 號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第 11 號 千港元	總計 千港元
應佔聯營公司之溢利及虧損減少	(165,158)	(899,362)	(1,064,520)
應佔合營公司之溢利增加	91,391	899,362	990,753
稅項減少	179,188	-	179,188
年內溢利增加	<u>105,421</u>	<u>-</u>	<u>105,421</u>
本公司普通股股權持有人應佔年內溢利增加	<u>105,421</u>	<u>-</u>	<u>105,421</u>



## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

對本集團於二零一二年七月三十一日之資產淨值及權益之影響

	本集團			總計 千港元
	香港會計準則 第 12 號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第 10 號 千港元	香港財務 報告準則 第 11 號 千港元	
聯營公司權益增加／(減少)	-	127,377	(3,498,828)	(3,371,451)
合營公司權益增加	390,430	-	3,498,828	3,889,258
可供出售財務資產增加	164,900	-	-	164,900
遞延稅項減少	1,197,748	-	-	1,197,748
資產淨值增加	<u>1,753,078</u>	<u>127,377</u>	<u>-</u>	<u>1,880,455</u>
投資重估儲備增加	164,900	-	-	164,900
其他儲備減少	-	(76,067)	-	(76,067)
保留盈利增加	<u>1,588,178</u>	<u>203,444</u>	<u>-</u>	<u>1,791,622</u>
權益增加	<u>1,753,078</u>	<u>127,377</u>	<u>-</u>	<u>1,880,455</u>

對本集團於二零一一年七月三十一日之資產淨值及權益之影響

	本集團			重列 千港元
	原先呈列 千港元	香港會計準則 第 12 號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第 11 號 千港元	
聯營公司權益 (包括應付聯營公司款項)	5,048,312	-	(2,560,956)	2,487,356
合營公司權益	-	286,191	2,560,956	2,847,147
可供出售財務資產	883,183	152,754	-	1,035,937
遞延稅項	(1,160,297)	1,065,836	-	(94,461)
其他資產及負債	<u>7,475,777</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,475,777</u>
資產淨值	<u>12,246,975</u>	<u>1,504,781</u>	<u>-</u>	<u>13,751,756</u>
投資重估儲備	833,856	152,754	-	986,610
保留盈利	2,057,428	1,352,027	-	3,409,455
其他儲備	9,067,757	-	-	9,067,757
非控股權益	<u>287,934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>287,934</u>
權益總額	<u>12,246,975</u>	<u>1,504,781</u>	<u>-</u>	<u>13,751,756</u>

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

對本集團於二零一零年八月一日之資產淨值及權益之影響

	本集團			
	香港會計準則 第 12 號 原先呈列 千港元	香港會計準則 第 12 號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第 11 號 千港元	重列 千港元
聯營公司權益 (包括應付聯營公司款項)	3,725,761	182,342	(1,656,240)	2,251,863
合營公司權益	-	194,800	1,656,240	1,851,040
可供出售財務資產	657,994	112,522	-	770,516
遞延稅項	(975,875)	886,648	-	(89,227)
其他資產及負債	6,258,941	-	-	6,258,941
資產淨值	<u>9,666,821</u>	<u>1,376,312</u>	<u>-</u>	<u>11,043,133</u>
投資重估儲備	699,769	129,706	-	829,475
保留盈利 / (累積虧損)	(292,009)	1,246,606	-	954,597
其他儲備	8,997,930	-	-	8,997,930
非控股權益	261,131	-	-	261,131
權益總額	<u>9,666,821</u>	<u>1,376,312</u>	<u>-</u>	<u>11,043,133</u>

對本集團每股盈利之影響

	本公司普通股股權持有人					
	應佔年內溢利		每股基本盈利		每股攤薄盈利	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 每股港元	二零一一年 每股港元	二零一二年 每股港元	二零一一年 每股港元
重列前金額	1,842,973	2,343,707	0.101	0.153	0.101	不適用
有關以下準則之重列：						
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	236,151	105,421	0.013	0.007	0.013	
香港財務報告準則第 10 號	203,444	-	0.011	-	0.011	
重列後金額	<u>2,282,568</u>	<u>2,449,128</u>	<u>0.125</u>	<u>0.160</u>	<u>0.125</u>	

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

本集團於此等財務報表中並無採用以下已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 1 號之修訂	政府貸款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號之修訂	披露－抵銷財務資產及財務負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號 及香港財務報告準則第 7 號之修訂	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期 及過渡期之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號	財務工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號之修訂	其他全面收益項目之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第 19 號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第 32 號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正評估首次採用上述新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團尚無法確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 3. 經營分類資料

#### 分類收益及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收益及業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零二一年 千港元	二零二〇年 千港元	二零二一年 千港元	二零二〇年 千港元	二零二一年 千港元	二零二〇年 千港元	二零二一年 千港元	二零二〇年 千港元	二零二一年 千港元	二零二〇年 千港元	二零二一年 千港元	二零二〇年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	92,122	414,521	395,777	367,455	362,759	389,419	24,498	21,519	-	-	875,156	1,192,914
分類業務間之銷售	-	-	10,953	7,670	-	-	25,734	24,916	(36,687)	(32,586)	-	-
其他收益	5,444	6,099	2,388	507	2	-	973	-	-	-	8,807	6,606
總計	<u>97,566</u>	<u>420,620</u>	<u>409,118</u>	<u>375,632</u>	<u>362,761</u>	<u>389,419</u>	<u>51,205</u>	<u>46,435</u>	<u>(36,687)</u>	<u>(32,586)</u>	<u>883,963</u>	<u>1,199,520</u>
分類業績	<u>11,308</u>	<u>60,036</u>	<u>306,508</u>	<u>283,523</u>	<u>76,228</u>	<u>85,816</u>	<u>4,574</u>	<u>1,119</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>398,618</u>	<u>430,494</u>
利息收入及未分配收益											10,539	47,724
投資物業公平值增值	-	-	793,709	1,074,933	-	-	-	-	-	-	793,709	1,074,933
未分配開支											(208,424)	(179,195)
稅項賠償保證												
撥備撥回												
／（撥備）											171,435	(48,379)
經營業務溢利											1,165,877	1,325,577
融資成本											(49,823)	(47,076)
應佔聯營公司溢利及虧損												
（重列）	2,016	62	-	-	(1,538)	785	-	-	-	-	478	847
應佔聯營公司溢利及虧損												
— 未分配（重列）											440,643	270,214
應佔合營公司溢利												
（重列）	62,531	436,445	648,437	554,308	-	-	-	-	-	-	710,968	990,753
收購一間聯營公司												
額外權益之折讓											88,695	-
視作出售一間聯營公司												
權益之虧損											-	(3,552)
除稅前溢利											2,356,838	2,536,763
稅項（重列）											(31,110)	(38,042)
年內溢利											<u>2,325,728</u>	<u>2,498,721</u>

### 3. 經營分類資料 (續)

#### 分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分類資產	<b>1,398,555</b>	1,258,813	<b>8,705,592</b>	7,794,466	<b>558,074</b>	557,901	<b>56,819</b>	55,143	-	-	<b>10,719,040</b>	9,666,323
聯營公司權益 (重列)	<b>9,503</b>	7,600	-	-	<b>11,214</b>	4,975	-	-	-	-	<b>20,717</b>	12,575
聯營公司權益 — 未分配 (重列)											<b>3,062,970</b>	2,490,635
合營公司權益 (重列)	<b>256,363</b>	713,832	<b>3,632,895</b>	2,133,315	-	-	-	-	-	-	<b>3,889,258</b>	2,847,147
未分配資產											<b>2,638,595</b>	2,121,423
資產總值											<b>20,330,580</b>	17,138,103
分類負債	<b>44,301</b>	33,382	<b>119,140</b>	106,291	<b>56,456</b>	47,743	<b>6,115</b>	14,690	-	-	<b>226,012</b>	202,106
銀行貸款											<b>2,812,222</b>	2,416,537
其他未分配負債 (重列)											<b>608,064</b>	767,704
負債總值											<b>3,646,298</b>	3,386,347
<b>其他分類資料</b>												
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	<b>1,028</b>	1,028	-	-	-	-	<b>1,028</b>	1,028
折舊	<b>127</b>	124	<b>10</b>	29	<b>17,664</b>	17,044	<b>102</b>	135	-	-	<b>17,903</b>	17,332
折舊—未分配											<b>6,615</b>	6,137
											<b>24,518</b>	23,469
資本開支	<b>211,751</b>	197,816	<b>90,613</b>	237,068	<b>16,435</b>	11,183	<b>61</b>	21	-	-	<b>318,860</b>	446,088
資本開支—未分配											<b>6,417</b>	780
											<b>325,277</b>	446,868

### 3. 經營分類資料 (續)

#### 地區資料

下表呈列截至二零一二年及二零一一年七月三十一日止年度按資產地區分類之收益及資產：

	香港		越南		其他		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分類收益								
銷售予外界客戶	555,205	843,028	302,324	324,622	17,627	25,264	875,156	1,192,914
其他收益	8,807	6,606	-	-	-	-	8,807	6,606
總計	<u>564,012</u>	<u>849,634</u>	<u>302,324</u>	<u>324,622</u>	<u>17,627</u>	<u>25,264</u>	<u>883,963</u>	<u>1,199,520</u>
分類資產								
非流動資產	9,733,407	8,648,940	294,313	294,418	216,992	220,889	10,244,712	9,164,247
流動資產	176,353	256,952	238,774	220,722	59,201	24,402	474,328	502,076
總計	<u>9,909,760</u>	<u>8,905,892</u>	<u>533,087</u>	<u>515,140</u>	<u>276,193</u>	<u>245,291</u>	<u>10,719,040</u>	<u>9,666,323</u>

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一二年七月三十一日及二零一一年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收益佔該等年度之本集團收益超過10%。

### 4. 其他收入及收益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行存款利息收入	3,862	3,002
持至到期債務投資之利息收入	1,203	2,175
其他利息收入	575	737
出售可供出售財務資產之收益	-	27,795
按公平值計入損益之股本投資之股息收入	244	113
非上市可供出售財務資產之股息收入	160	3,926
向一間合營公司收取之項目管理費收入	-	3,600
其他	13,302	12,982
	<u>19,346</u>	<u>54,330</u>

## 5. 稅項賠償保證撥備

根據本公司與麗豐於一九九七年十一月十二日訂立之一份賠償保證契據（「麗豐稅項賠償保證契據」），本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益（「物業權益」）而應付或應佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅（「土地增值稅」）向麗豐作出賠償保證。本公司作出之該等稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司（現稱「萊坊測計師行有限公司」）所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值（「估值」）；及(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙成本、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。麗豐稅項賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

本公司作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在香港聯合交易所有限公司上市（「上市」）後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之任何增加；及(iii)數額以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之麗豐招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之任何索償。

經考慮麗豐於二零一二年七月三十一日持有之現有物業權益（而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據下）以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為 1,345,265,000 港元（二零一一年：1,336,996,000 港元）。

於二零一二年七月三十一日，本公司董事在考慮目前市況、物業權益內多項個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，認為本公司上述稅項賠償保證估計撥備額將可能為 347,135,000 港元（二零一一年：518,570,000 港元）。因此，已於截至二零一二年七月三十一日止年度之收益表確認為數 171,435,000 港元（二零一一年：進一步稅項賠償保證撥備 48,379,000 港元）之稅項賠償保證撥備撥回。

## 6. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
折舊 <sup>#</sup>	24,518	23,469
預付土地租金攤銷*	1,028	1,028
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	4,331	30
按公平值計入損益之股本投資之公平值虧損*	803	7,215
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損*	10,334	782

<sup>#</sup> 物業、廠房及設備之折舊開支 21,901,000 港元（二零一一年：21,321,000 港元）已計入綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

\* 此等項目已計入綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

## 7. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	51,021	40,889
銀行融資費用	9,081	9,979
	60,102	50,868
減：於待售發展中物業資本化之金額	(10,279)	(3,792)
	49,823	47,076



## 8. 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16.5%（二零一一年：16.5%）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方之現行稅率，按其現行法例、詮釋及慣例計算。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本期稅項		
香港	27,064	16,776
海外	14,894	16,248
	<u>41,958</u>	<u>33,024</u>
遞延稅項	6,419	5,234
過往年度超額撥備—香港	(17,267)	(216)
	<u>31,110</u>	<u>38,042</u>

## 9. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
盈利		
就每股基本盈利而言之盈利	2,282,568	2,449,128
因根據每股盈利之攤薄對應佔一間聯營公司 之溢利進行調整而產生之 具攤薄效應之潛在普通股之影響	<u>(19)</u>	
就每股攤薄盈利而言之盈利	<u>2,282,549</u>	
股份數目		
就每股基本盈利而言之加權平均普通股數目	18,326,701	15,320,755
購股權產生之具攤薄效應之潛在普通股之影響	<u>2,490</u>	
就每股攤薄盈利而言之加權平均普通股數目	<u>18,329,191</u>	

用以計算每股基本盈利之兩個年度之已發行股份加權平均數已予調整或重列，以反映於二零一一年十二月完成之供股之影響（載於附註 12）。

## 10. 聯營公司權益／應佔聯營公司之溢利及虧損

於二零一零年七月二十六日，本公司之主要股東麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）與豐德麗訂立有條件股份交換協議，據此(i)麗新製衣向豐德麗轉讓其於麗豐之全部股權，相當於麗豐已發行股本約 40.58%（「麗豐交易」），而豐德麗則向麗新製衣轉讓其於麗新發展之全部股權，相當於麗新發展之已發行股本約 36.72%（「股份交換交易」）；及(ii)豐德麗向麗新製衣支付現金代價約 178,400,000 港元。股份交換協議之所有先決條件經已達成，而股份交換交易已於二零一零年九月三十日完成（「完成」）。

於完成前，豐德麗及其附屬公司（「豐德麗集團」）與本公司之間存在互控關係。本集團於豐德麗之權益為 36.08%，而豐德麗集團則持有本公司已發行股本 36.72%之權益。於完成後，豐德麗不再持有本公司任何權益，惟本公司仍持有豐德麗 36.08%股權。因此，豐德麗與本公司之互控股權關係經已消除。

截至二零一一年七月三十一日止年度（重列），應佔豐德麗集團之業績包括(i)本集團應佔豐德麗集團出售本公司 36.72%權益之收益 234,223,000 港元；及(ii)本集團應佔豐德麗集團收購麗豐 40.58%權益產生之商譽減值虧損 191,634,000 港元。

於二零一一年四月，豐德麗根據其購股權計劃授出並可認購豐德麗之普通股之若干購股權已獲行使。因此，本集團於豐德麗之權益由 36.08%攤薄至 36.00%。

於二零一一年八月，本集團以 43,301,000 港元之成本收購豐德麗另外 1.93%之權益，本集團於豐德麗之權益由 36.00%增加至 37.93%。該項收購產生 88,695,000 港元之收購折讓及已於截至二零一二年七月三十一日止年度之綜合收益表確認。

於二零一二年二月二十七日，豐德麗與麗豐發佈一項聯合公佈，內容有關麗豐建議之公開發售（「公開發售」）及豐德麗與麗豐訂立之包銷安排，據此，豐德麗已向麗豐作出不可撤回承諾，承諾認購於公開發售下之全部發售股份。於二零一二年六月六日，公開發售成為無條件。緊隨二零一二年六月十一日公開發售完成後，豐德麗於麗豐之股權由 40.58%增加至 47.39%。由於本年度提早採納香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」，豐德麗之董事認為豐德麗已對麗豐擁有控制權，而麗豐由二零一二年六月十一日起成為豐德麗之一間附屬公司。公開發售後，豐德麗進一步從市場認購麗豐之股份，於二零一二年六月，其於麗豐之權益增加至 47.87%。

## 11. 應收賬款、已付按金及其他應收款項／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所得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賃按金。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該等企業客戶，則根據各自之協議交收。

根據到期付款日，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	4,881	7,252
逾期 31-60 天	1,282	2,143
逾期 61-90 天	347	385
逾期超過 90 天	2,721	2,559
	<hr/>	<hr/>
	9,231	12,339
已付按金、預付款項及其他應收款項	90,363	112,488
	<hr/>	<hr/>
	<b>99,594</b>	<b>124,827</b>

- (b) 根據到期付款日，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	7,398	7,004
逾期 31-60 天	480	1,273
逾期 61-90 天	148	374
逾期超過 90 天	486	481
	<hr/>	<hr/>
	8,512	9,132
已收按金、其他應付款項及應付費用	235,091	212,967
	<hr/>	<hr/>
	<b>243,603</b>	<b>222,099</b>

## 12. 股本

	二零一二年		二零一一年	
	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元
法定股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股	<u>27,000,000</u>	<u>270,000</u>	<u>17,200,000</u>	172,000
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>1,470,000</u>		<u>1,372,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股	<u>20,062,893</u>	<u>200,629</u>	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>

根據於二零一一年九月二十二日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，本公司透過額外增設9,800,000,000股每股面值0.01港元之股份，將本公司法定股本由172,000,000港元（分為17,200,000,000股）增加至270,000,000港元（分為27,000,000,000股），有關股份與本公司現有股份在各方面均享有同等權益。

於二零一一年十二月，本公司已完成以每股供股股份0.09港元之認購價供股5,900,850,966股每股面值0.01港元之普通股，基準為每持有12股本公司股份可獲配5股供股股份（「供股」）。經扣除約17,437,000港元之股份發行開支之供股所得款項淨額約為513,640,000港元。

年內，本公司已發行股本之變動概述如下：

	普通股數目 千股	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一一年八月一日	14,162,042	141,620	6,974,701	7,116,321
供股	5,900,851	59,009	472,068	531,077
股份發行開支	-	-	(17,437)	(17,437)
於二零一二年七月三十一日	<u>20,062,893</u>	<u>200,629</u>	<u>7,429,332</u>	<u>7,629,961</u>

根據於二零零六年七月二十四日舉行之本公司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授出之頒令，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：

## 12. 股本 (續)

- (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將可供分派儲備資本化時，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份溢價賬有任何增加之總金額，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，而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) 倘於根據上文第(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金額至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用。

於過往年度，合共630,400,000港元之款項包括(i)本公司於持有 Bayshore 10%股權之本公司全資附屬公司 Peakflow Profits Limited 之權益減值撥備撥回達372,072,000港元；及(ii)確認本公司於 Fortune Sign 投資之股息收入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。

於股本削減生效日期後，本公司於二零零六年十一月十七日訂立一份配售協議，據此，本公司配發及發行合共1,416,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元之新普通股，現金所得款項淨額為504,136,000港元。由於配售新股換取現金導致本公司之已發行股本及股份溢價賬增加，根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，於過往年度合共504,136,000港元從特別資本儲備轉撥至本公司一般儲備(可分派儲備)。

如上文所詳述，由於供股產生約513,640,000港元之現金所得款項淨額，本公司已發行股本及股份溢價賬進一步增加合共513,640,000港元。根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，特別資本儲備之全部剩餘結餘126,264,000港元進一步轉撥至本公司一般儲備(可分派儲備)。

於二零一二年七月三十一日，本公司一般儲備之尚未轉撥結餘為630,400,000港元(二零一一年：504,136,000港元)。特別資本儲備並無任何剩餘結餘(二零一一年：126,264,000港元)。

## 股息

於二零一二年七月三十一日，本公司並無任何根據香港法例第 32 章公司條例第 79B 條之條文可供分派之儲備。董事會已議決不建議派付截至二零一二年七月三十一日止年度之普通股股息（二零一一年：無）。於截至二零一二年七月三十一日止年度並無宣派或派付任何中期普通股股息（二零一一年：無）。

## 管理層討論及分析

本集團於本年度提早採納多項新訂及經修訂香港財務報告準則。截至二零一一年七月三十一日止年度，其中一項香港會計準則第12號（修訂本）使本公司股東應佔綜合溢利增加105,400,000港元，而綜合資產淨值增加1,504,800,000港元。本集團已重列二零一一年財務資料以作比較用途。

## 末期業績概覽

於截至二零一二年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額875,200,000港元（二零一一年：1,192,900,000港元）及毛利544,400,000港元（二零一一年：611,600,000港元），較上年度分別減少約27%及11%。股東應佔溢利淨額約為2,282,600,000港元（二零一一年（重列）：2,449,100,000港元），減少約7%。因此，每股基本盈利降至0.125港元（二零一一年（重列）：0.160港元）。營業額減少是由於結束出售翠峰28項目所致。溢利減少是由於結束出售翠峰28及萃峯項目以及物業估值增幅較少所致，但其投資物業組合取得之優異租金表現、收購豐德麗額外權益之收益及稅項賠償保證撥備之撥回抵銷了部份溢利減少。若不計及物業重估之影響，股東應佔溢利淨額約為845,500,000港元（二零一一年（重列）：819,500,000港元），增加約3%。不計及物業重估影響之每股基本盈利相應減少至0.046港元（二零一一年（重列）：0.053港元）。

於二零一二年七月三十一日之股東權益為16,357,600,000港元（二零一一年（重列）：13,463,800,000港元）。於二零一一年十二月完成供股後，本公司股東應佔每股資產淨值減少至0.815港元（二零一一年（重列）：0.951港元）。

香港物業市場整體受到全球經濟挑戰帶來的考驗，主要是由於短期供應持續不足、基本需求旺盛及低利率之環境。在此背景下，本集團在其投資物業及翠峰 28 與萃峯之剩餘單位中取得穩定業績。

於二零一二年七月三十一日，本集團所維持之物業組合之建築面積（「**建築面積**」）（不包括停車場）包括落成投資物業應佔建築面積為 1,183,211 平方呎、發展中物業為 361,073 平方呎及待售物業為 15,531 平方呎。本集團將憑藉此完善之資產基礎，為股東帶來長期價值。

## 物業組合組成

於二零一二年七月三十一日之應佔建築面積（千平方呎）

	商業／零售	辦公室	工業	住宅	總計	停車位數
投資物業	434	738	11	-	1,183	943
發展中物業	111	115	-	135	361	61
待售物業	13	-	-	3	16	13
<b>總建築面積</b>	<b>558</b>	<b>853</b>	<b>11</b>	<b>138</b>	<b>1,560</b>	<b>1,017</b>

上表並不包括麗豐所持物業之建築面積。

## 物業投資

### 租金收入

於回顧年度內，本集團自租賃業務錄得營業額 395,800,000 港元（二零一一年：367,500,000 港元），較二零一一年增長 8%。增長主要由於管理租戶結構及其主要投資物業續租租金所致。

本集團在香港全資擁有三項主要投資物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及麗新商業中心。於回顧年度內，該等物業合共擁有總建築面積約 1,086,975 平方呎（不包括停車場）。

主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			百分比 變動	期末 出租率 (%)
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元			
長沙灣廣場(包括停車場)	212.7	198.2	7%	99.4	
銅鑼灣廣場二期(辦公室、零售及停車場)	120.8	113.9	6%	95.4	
麗新商業中心(包括停車場)	48.0	42.4	13%	98.2	
其他	14.3	13.0	10%	不適用	
<b>總計</b>	<b>395.8</b>	<b>367.5</b>	<b>8%</b>		

## 主要投資物業之回顧

### 長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於平台商場頂部之兩幢 8 層及 7 層高辦公樓。該資產位於荔枝角地鐵站上蓋，總建築面積約為 690,006 平方呎（不包括停車場）。該長廊商場定位為當地附近社區服務，主要銀行及知名連鎖餐廳為其主要租戶。

### 銅鑼灣廣場二期

該資產於一九九二年落成，包括一幢 28 層高商業／辦公大樓，停車場設施位於地庫。該資產位於銅鑼灣中心區，總建築面積約為 208,432 平方呎（不包括停車場）。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行及商業辦公室及主要餐廳。

### *麗新商業中心*

該資產於一九八七年落成，包括一幢 13 層高商業／停車場綜合建築。該資產位於荔枝角地鐵站附近，總建築面積約為 188,537 平方呎（不包括停車場）。

本集團於以下於香港之合營公司項目擁有權益：

### *干諾道中 3 號*

本集團與中國建設銀行股份有限公司（「**建設銀行**」）位於中環之前香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有 50：50 權益。該重建項目將發展為辦公大樓，預期將成為中環之地標物業，地下通道可通往中環地鐵站。落成後，部份重建物業將由建設銀行主要作為其香港業務之辦事處。該項目總建築成本估計約為 950,000,000 港元，總建築面積約為 229,165 平方呎（不包括停車場）。

該大樓預期於二零一二年年底落成，剩餘空間之預租工作正在進行。

### *天文臺道 2-12 號*

於二零一一年十一月，本集團已完成對九龍天文臺道之一個項目及先前建於其上之樓宇（即九龍天文臺道 2、4、6、8、10 及 12 號）之 50% 權益之收購。

本集團現正與合營夥伴商討整體重建計劃，包括新大樓之設計、特色及質素等。該地盤將計劃重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為 162,448 平方呎（不包括停車場）。視乎本集團與合營夥伴最終確定之重建計劃而定，估計總發展成本約為 2,300,000,000 港元，包括估計土地價值約 1,700,000,000 港元。新大樓預期於二零一五年落成。

### 物業發展

於回顧年度內，出售物業已確認之營業額為 92,100,000 港元（二零一一年：414,500,000 港元），較去年減少 78%。減少是由於翠峰 28 項目之銷售完結（其剩餘單位實際已全部出售）所致。

### *主要發展中項目之回顧*

#### *九龍油塘 Ocean One*

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街 6 號之發展項目。本集團現正將該地盤發展為住宅及商用物業，總可銷售建築面積約為 132,092 平方呎（不包括停車場）。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為 700,000,000 港元，預期於二零一二年年底落成。本集團現正預售住宅單位。

#### *香港大坑道 335-339 號*

本集團全資擁有位於香港大坑道 335-339 號之地盤。本集團現正將該地盤發展為豪華住宅物業，總建築面積約為 30,479 平方呎（不包括停車場）。本集團已完成該地盤之契約修訂。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為 650,000,000 港元。預期於二零一三年第二季度落成。



## 酒店及餐廳業務

酒店及餐廳業務包括本集團於位於越南胡志明市歷史上著名之 Caravelle 酒店及位於香港之多間備受推崇之餐廳之權益，此等餐廳包括唯一的米芝蓮 (Michelin) 三星意式餐廳 8<sup>1/2</sup> Otto e Mezzo BOMBANA、米芝蓮一星日式餐廳 Wagyu Kaiseki Den、米芝蓮一星粵式餐廳港島廳以及九龍廳及潮廳等其他高級餐廳。

於回顧年度內，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額 362,800,000 港元 (二零一一年：389,400,000 港元)，較去年減少約 7%。酒店及餐廳業務之營業額絕大部份來自由本集團經營之 Caravelle 酒店。於回顧年度內，Caravelle 酒店錄得平均入住率 67% (二零一一年：68%) 及平均每日房價 149 美元 (二零一一年：146 美元)。Caravelle 酒店將實施全面翻新及升級計劃，該計劃將於二零一三年第一季度開展。翻新工程預計將於二零一四年第三季度完成。

酒店及餐廳業務由本集團之酒店及渡假村管理公司富麗華國際酒店管理有限公司 (「富麗華」) 管理。富麗華於中國、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務方面擁有豐富經驗。富麗華未來之主要發展策略仍為著重提供管理服務，尤其是把握麗豐於上海、廣州及中山之發展帶來之機會。富麗華將於上海五月花生活廣場、廣州港景中心及中山棕櫚彩虹花園之服務式公寓落成後向該等公寓提供技術諮詢服務。預期所有上述三項物業將於二零一三年落成。

### 於聯營公司之權益 (豐德麗)

於回顧年度內，豐德麗之貢獻增加至 440,600,000 港元 (二零一一年：270,200,000 港元)，增幅為 63%，這主要是由於豐德麗議價收購麗豐之額外權益所錄得之收益所致。

考慮到豐德麗按計劃將於下個財政年度發行新電影及唱片以及舉辦新活動，豐德麗預期其業務動能將會持續。儘管經營環境充滿挑戰，尤其是中國物業市場面對嚴厲之緊縮措施，但於回顧年度內，麗豐仍能錄得良好表現。資產淨值及股東應佔純利穩步增加。

### 於合營公司之權益

於回顧年度內，合營公司之貢獻減少至 711,000,000 港元 (二零一一年 (重列)：990,800,000 港元)，減幅為 28%。這主要由於萃峯之銷售完結所致。

## 展望

全球各央行試圖復甦全球主要經濟體，採取了貨幣寬鬆政策，預期這些政策會持續一段時間，在可預見未來低息環境普遍仍會持續。香港方面，低息環境連同旺盛之相關需求及近期供應短缺，預期會被政府就物業市場降溫而推出之財政政策所抵銷。本集團認為香港物業市場整體將維持穩定。零售物業之租金及住宅物業之銷售預期將提供主要增長動能。

有鑒於此，本集團已採納審慎而靈活之方法，目標是保持利潤率及為股東提升長期價值。本集團認為其項目儲備已作好準備去迎合被抑制之需求。本集團擬透過保留本集團發展之任何大型商業及零售項目，以擴大投資物業組合，改善經常性收入，從而構成確保發展其他項目所需資金之基石。

干諾道3號及天文臺道項目之增添工程將大大充實投資物業組合。本集團預期出售 Ocean One 及大坑道項目將錄得強勁之業績。

### 財務狀況穩健

為符合本集團採取之審慎財務策略以優化財務架構及增強營運資金，本集團於二零一二年七月三十一日手頭持有現金1,671,100,000港元，淨債項權益比率為7%。自年底起，本集團從由十二間銀行組成之財團自行安排抵押貸款融資2,200,000,000港元，合共獲認購6,040,000,000港元。該大額超量認購顯示出該等銀行對本公司之信心，並將為本集團提供額外資源以把握住未來之任何機會。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年七月三十一日，本集團之本公司股東應佔綜合資產淨值約為16,357,600,000港元（於二零一一年七月三十一日（重列）：13,463,800,000港元）。

本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金，及銀行提供之貸款融資。

於二零一二年七月三十一日，本集團之有抵押銀行融資（不包括根據該等融資各自之條款已償還及已註銷之金額）約為3,127,000,000港元。該等有抵押銀行融資之未償還借貸款額約為2,812,200,000港元（於二零一一年七月三十一日：2,416,500,000港元）。按未償還借貸總淨額（未償還借貸總額減去有抵押及無抵押銀行結餘及定期存款）對綜合資產淨值百分比計算之淨債項權益比率約為7%。於二零一二年七月三十一日，2,812,200,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中1,104,800,000港元須於一年內償還、357,500,000港元須於第二年償還，以及1,349,900,000港元須於第三年至第五年償還。於二零一二年七月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零一二年七月三十一日，若干賬面值約8,554,400,000港元之投資物業、若干賬面值約234,400,000港元之物業、廠房及設備、約25,000,000港元之預付土地租金、約1,200,500,000港元之若干待售發展中物業及約106,000,000港元之若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，作為本集團取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間聯營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團一間聯營公司取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，作為該投資公司取得貸款融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鉤，本集團相信因美元產生之相關匯兌風險極微。此外，本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資部份以按英鎊列值之銀行貸款撥付。投資淨額約為124,000,000港元，僅佔本集團於二零一二年七月三十一日之綜合資產淨值之小部份。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一二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」）上市及買賣之股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

## 企業管治

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並建立符合聯交所證券上市規則附錄十四不時所載之原則及守則條文之政策及程序（企業管治常規守則（「前企業管治守則」）已修訂為企業管治守則（「企業管治守則」）），大部份經修訂之條文已由二零一二年四月一日起生效）。

本公司(a)自二零一一年八月一日至二零一二年三月三十一日期間及 (b) 自二零一二年四月一日至二零一二年七月三十一日期間一直遵守分別載於前企業管治守則及企業管治守則之所有守則條文，惟前企業管治守則及企業管治守則守則條文第 A.4.1 條及第 E.1.2 條以及企業管治守則守則條文第 A.5.1 條之偏離除外。

*根據前企業管治守則及企業管治守則守則條文第 A.4.1 條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。*

本公司各現有非執行董事（「非執行董事」）（包括獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））並無指定任期。然而，本公司全體董事（「董事」）均須遵守本公司組織章程細則（「組織章程細則」）之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲本公司股東（「股東」）選舉起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，任何獲董事會委任作為新增董事（包括非執行董事）之人士，將任職至本公司下屆股東週年大會（「股東週年大會」），並屆時符合資格可重選連任。此外，為貫徹前企業管治守則及企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補空缺之各董事將在獲委任後之首次股東大會上經股東選任。因此，董事會認為該等規定足以符合上述守則條文第 A.4.1 條之主要宗旨，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

*根據前企業管治守則及企業管治守則守則條文第 E.1.2 條，董事會主席應出席股東週年大會。*

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此主席並無出席於二零一一年十二月二十一日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則，出席該股東週年大會之劉樹仁先生（執行董事兼行政總裁）於大會上獲推選為該股東週年大會之主席。

*根據企業管治守則守則條文第 A.5.1 條，應成立由大部份獨立非執行董事組成之提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。*

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事進行。由於上述甄選及提名之政策及程序已經存在且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

## 全年業績之審閱

本公司之審核委員會現由兩名獨立非執行董事梁樹賢先生及林秉軍先生，以及一位非執行董事溫宜華先生所組成。該委員會已審閱本公司截至二零一二年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

## 由獨立核數師審閱初步業績公佈

本初步業績公佈所載本集團截至二零一二年七月三十一日止年度之業績數字，已經由本集團之獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所（「安永會計師事務所」）與本公司本年度之綜合財務報表核對一致。安永會計師事務所就此執行之相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港審驗應聘服務準則而進行之審驗應聘工作，因此，安永會計師事務所不對本初步業績公佈發出核證。

## 股東週年大會

本公司將於二零一二年十二月十八日（星期二）召開股東週年大會。股東週年大會通告連同本公司截至二零一二年七月三十一日止年度之年報將約於二零一二年十一月中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，二零一二年十月三十日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 林建岳博士（主席）與周福安（副主席）、劉樹仁（行政總裁）及呂兆泉諸位先生；

非執行董事： 林建名博士、余寶珠女士及溫宜華先生；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。