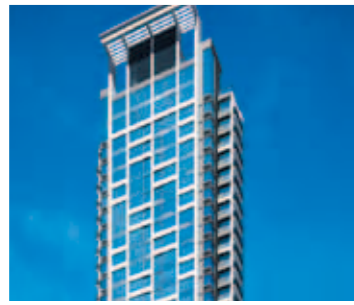




麗新製衣

麗新製衣國際有限公司
(股份代號:191)

2010-2011 年報



目錄

- 2 公司資料
- 3 公司簡介
- 4-5 財務概要
- 6-12 主席報告書
- 13 物業組合
- 14-19 企業管治報告書
- 20-24 董事之履歷
- 25-34 董事會報告書
- 35 股東信息
- 36-93 財務部份
- 94-96 股東週年大會通告

註冊成立地點

香港

董事會

執行董事

林建名 (主席)
林建岳 (副主席)
蕭繼華
林建康
譚建文
林孝賢
(亦為余寶珠之替代董事)
呂兆泉

非執行董事

余寶珠
溫宜華

獨立非執行董事

梁樹賢
林秉軍
周炳朝

審核委員會

梁樹賢 (主席)
周炳朝
林秉軍
溫宜華

薪酬委員會

林秉軍 (主席)
梁樹賢
周炳朝
溫宜華
呂兆泉

公司秘書

郭兆文

授權代表

林建名
林建岳

註冊辦事處

香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2785 2775

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心
二十六樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

律師

張葉司徒陳律師事務所
胡關李羅律師行

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號 / 買賣單位

191 / 1,000 股

網址

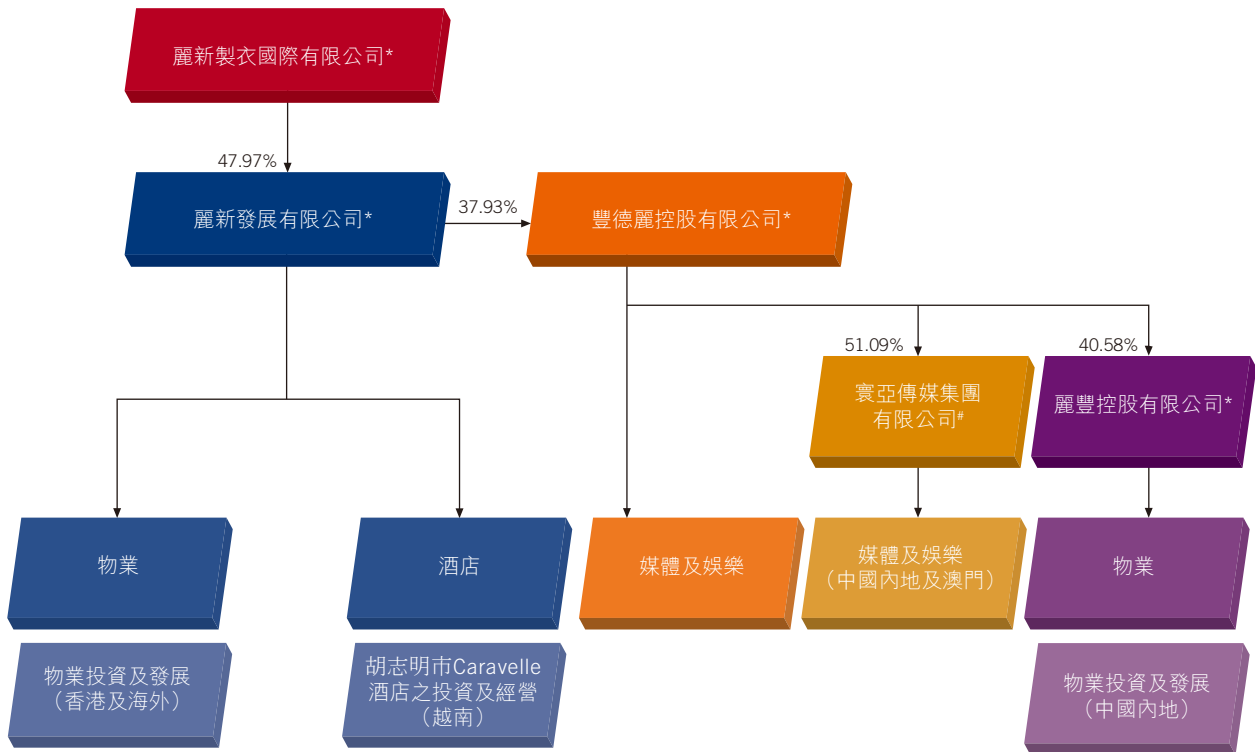
www.laisun.com

投資者關係

ir@laisun.com

公司簡介

麗新集團始創於一九四七年，為成衣製造商，並於一九七二年杪在香港證券交易所首次上市。集團業務日漸演變及多元化，其主要業務包括於香港、中國內地或海外之物業發展及物業投資、酒店經營及管理，以及媒體及娛樂業務。麗新製衣國際有限公司於香港聯合交易所有限公司上市，並持有本集團旗下上市公司之主要權益。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

於香港聯合交易所有限公司創業板上市
- 前稱「Rojam Entertainment Holdings Limited」

於二零一一年十月二十八日之公司架構

以下為本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債概要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表：

業績

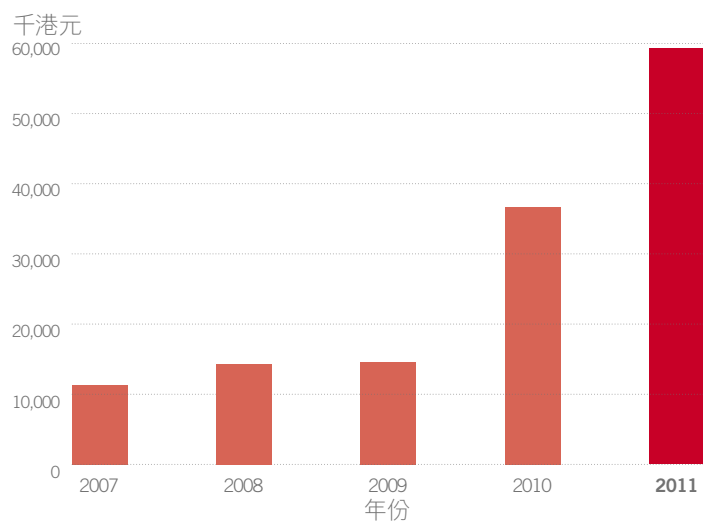
	截至七月三十一日止年度				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	59,066	36,554	14,526	14,303	11,414
除稅前溢利	3,086,736	501,659	167,247	48,841	281,673
稅項	(47,464)	(54,889)	1,137	(3,044)	(6,369)
年度溢利					
應佔： 本公司普通股股權持有人	3,039,272	446,770	168,384	45,797	275,304

資產及負債

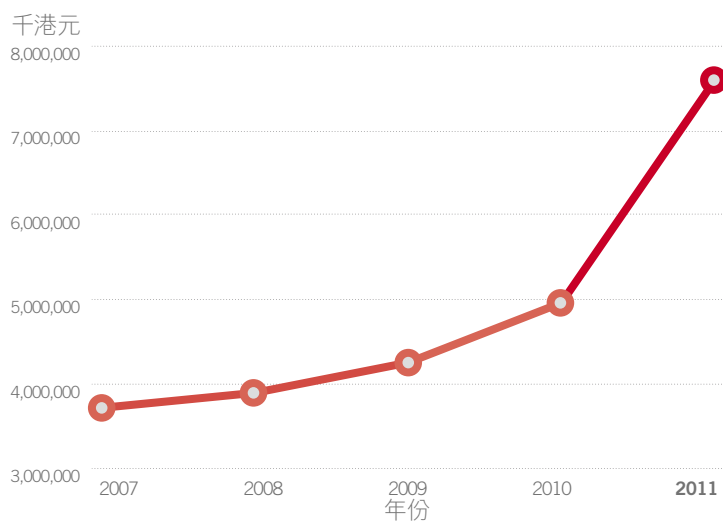
	於七月三十一日				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、廠房及設備	131	316	667	1,481	2,974
投資物業	1,300,200	1,046,600	194,800	200,800	156,100
發展中物業	—	—	454,061	273,503	183,529
聯營公司之權益	5,814,172	3,347,221	3,147,767	3,025,253	2,656,103
可供出售之股本投資	—	243,709	210,522	167,784	474,860
應收承兌票據	—	—	—	167,000	167,000
流動資產	464,509	324,393	247,811	61,981	79,500
資產總值	7,579,012	4,962,239	4,255,628	3,897,802	3,720,066
流動負債	(62,472)	(82,537)	(295,028)	(45,486)	(23,062)
付息銀行貸款及其他貸款	(344,745)	(376,745)	(31,745)	(113,745)	(59,745)
應付票據	(195,000)	(195,000)	(195,000)	(195,000)	(195,000)
應付利息	(89,525)	(78,188)	(66,851)	(55,370)	(41,037)
遞延稅項負債	(133,505)	(86,041)	(31,157)	(32,259)	(26,534)
已收長期租賃按金	(14,561)	(12,910)	—	—	—
負債總額	(839,808)	(831,421)	(619,781)	(441,860)	(345,378)
本公司普通股股權持有人 應佔資產淨值	6,739,204	4,130,818	3,635,847	3,455,942	3,374,688

財務概要

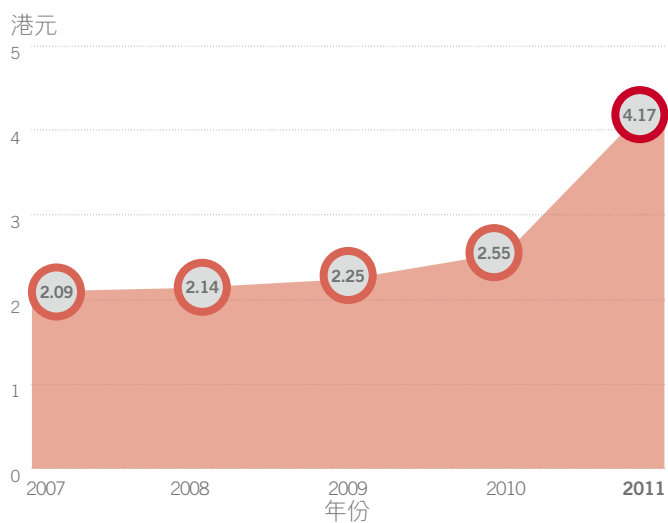
營業額



總資產



每股淨資產值



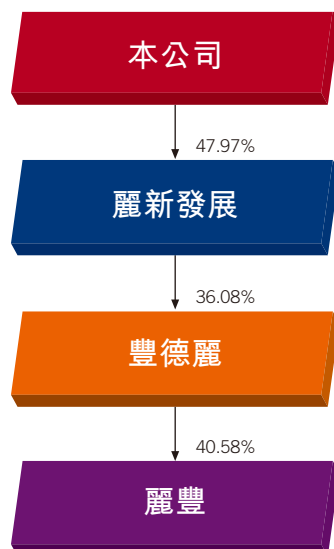


▲ 林建名
主席

集團重組

於二零一零年九月三十日，本公司與豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）完成一項集團重組（「集團重組」）。根據集團重組，本公司轉讓其於麗豐控股有限公司（「麗豐」）之全部股份權益（佔麗豐之已發行股本約40.58%）予豐德麗，而豐德麗轉讓其於麗新發展有限公司（「麗新發展」）之全部股份權益（佔麗新發展之已發行股本約36.72%）予本公司。為將所交換之麗豐股份及麗新發展股份之協定價值之差額入賬，豐德麗進一步同意額外支付本公司現金餘額約178,400,000港元。

緊隨集團重組完成後，涉及本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐之集團架構已成為如下：



由於集團重組，麗新發展與豐德麗自二零零四年以來一直存在之互控股權架構經已解除。此外，麗新發展成為本公司之聯營公司，而本公司於麗豐之股份權益現透過豐德麗間接持有。

集團重組涉及簡化本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐之集團擁有權架構，並消除麗新發展與豐德麗互控股權會計處理之循環作用。更重要的是，本公司之董事相信簡化股權架構可讓股東及市場對上述各公司之核心業務更加清晰。

末期業績概覽

於截至二零一一年七月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得營業額59,066,000港元（二零一零年：36,554,000港元）及毛利47,475,000港元（二零一零年：29,337,000港元），較上年度分別增加約61.6%及61.8%。本集團之營業額及毛利主要來自持作投資之工業物業以及於二零零九年年底開展之鱷魚恤中心零售部份之租金及相關收入。營業額及毛利大幅增加乃主要由於鱷魚恤中心零售部份所產生之租金收入所致。



▲ 九龍開源道鱷魚恤中心

年內，本集團錄得投資物業公平值增值263,754,000港元（二零一零年：321,772,000港元）入賬，並錄得經營業務溢利272,955,000港元（二零一零年：326,645,000港元）。

於截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團錄得應佔聯營公司之溢利為555,495,000港元（二零一零年：190,823,000港元）。於集團重組前，本集團持有麗豐40.58%股份權益及麗新發展11.25%股份權益。於集團重組後，本集團現持有麗新發展47.97%股份權益，而本集團於麗豐之股份權益則透過豐德麗持有。由於集團重組，麗豐不再為本公司之聯營公司，而麗新發展則成為本公司之聯營公司。因此，本集團於年內應佔聯營公司之溢利主要來自應佔(i)二零一零年八月一日至二零一零年九月三十日（為集團重組完成日期）止期間麗豐之溢利，及(ii)二零一零年十月一日至二零一一年七月三十一日止期間麗新發展之溢利。麗豐為本集團自二零一零年八月一日至二零一零年九月三十日應佔聯營公司溢利貢獻約11,300,000港元，而麗新發展則為本集團自二零一零年十月一日至二零一一年七月三十一日應佔聯營公司溢利貢獻約542,800,000港元。麗新發展貢獻之數額主要來自麗新發展於投資物業之權益之公平值增值。本集團於二零一零年應佔聯營公司之溢利主要來自應佔麗豐之溢利。

年內，融資成本為18,028,000港元（二零一零年：15,809,000港元）。此外，由於完成集團重組，本集團將一次性收益2,276,314,000港元入賬。由於上述理由，本集團錄得年內本公司普通股股權持有人應佔綜合溢利3,039,272,000港元（二零一零年：446,770,000港元）。

於二零一一年七月三十一日之股東權益為6,739,204,000港元，較二零一零年七月三十一日之4,130,818,000港元增加63.1%。於二零一一年七月三十一日之每股資產淨值為4.17港元，而於二零一零年七月三十一日則為2.55港元。

股息

本公司董事已議決不建議派發截至二零一一年七月三十一日止財政年度之末期股息（二零一零年：無）。

前景

二零一一年，香港經濟及物業市場持續受惠於全球低息環境及內地遊客強勁之零售消費。物業價格維持穩健，為香港及中國物業行業之大多數業務提供十分有利之經營環境。自二零一零年初以來，經濟持續增長、低息率、流動資金充裕及住宅單位市場供應短缺，均利好香港之住

宅物業。香港政府及香港金融管理局於二零一零年十一月就通脹及樓市泡沫發展之風險持續上升而作出預防措施，推出一連串之緊縮措施，包括就短期物業交易徵收特別印花稅及規定按揭貸款人降低按揭貸款之貸款成數，以抑制物業投機。於二零一零年十一月至二零一一年初，市場出現短期整固，成交量急挫。自二零一一年初開始，市場逐漸穩定，住宅物業之成交量及樓價亦輕微上升。有關復甦鞏固了市場之信心，重燃一手住宅市場之銷情。低息環境及市區新住宅單位供應緊絀預期有利於香港住宅市場穩定發展。在該等宏觀經濟環境下，本集團及其聯營公司將繼續審慎管理其業務，並將致力為長期資本增長作好業務定位。

觀塘之鱷魚恤中心

本集團保留該發展項目總建築面積約100,000平方呎共九層之零售部份，以作投資用途。本集團擁有之零售部份已全部出租。預期該物業將於未來幾年繼續為本集團之租金收入作出進一步貢獻。



▲ 大坑道項目



▲ 干諾道中3號

麗新發展

投資物業

香港黃金地段之辦公室及商業物業租金水平於二零一零年及二零一一年維持穩健。內地遊客之強勁零售消費開支為香港大部份零售、消費及商業行業帶來有利之經營環境。由於傳統商業區近期缺乏新盤供應，因此該等地區之優質商業物業仍有殷切之需求，帶動租金上揚。本地消費開支改善及內地遊客零售消費強勁，為零售物業市場增長提供更大動力。於未來一年，麗新發展集團將繼續升級其商業投資物業及租戶結構，以繼續維持高出租率及強勁租金現金流量。

發展物業

麗新發展集團目前於香港擁有多個發展中住宅項目。於二零一零年，麗新發展集團已把握香港住宅物業市場之強勁增長，為其分別擁有50%之萃峯及100%之翠峰28項目取得理想之銷售表現。於二零一一年，麗新發展集團計劃出售萃峯及翠峰28之餘下單位，並開始為油塘之住宅發展項目之預售進行籌備工作。



▲ 九龍大埔道翠峰28



▲ 油塘項目



▲ 灣仔活道萃峯



▲ 萃峯之泳池



▲ 翠峰28之會所

流動資金及財務資源

本集團之資金來源包括本集團業務營運所得之內部資金，以及由銀行及其他人士提供之貸款融資。

於二零一一年七月三十一日，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405,000,000港元。

於二零一一年七月三十一日，借貸總額（包括有抵押銀行貸款345,000,000港元和應付已故林百欣先生（「林先生」）之票據195,000,000港元及貸款32,000,000港元）合共達572,000,000港元。於二零一一年七月三十一日，本集團就上述應付已故林先生之票據及貸款而未支付之應計利息金額為90,000,000港元。本集團之全部借貸均為浮息債項。

於二零一一年七月三十一日，有抵押銀行貸款345,000,000港元之到期情況為分少於兩年償還，當中32,000,000港元須於一年內償還，313,000,000港元須於第二年償還。應付林先生之票據195,000,000港元及貸款32,000,000港元之到期日分別為二零零六年四月三十日及二零零五年十一月三十日。本集團已獲林先生之遺產執行人確認，有關應付票據及貸款無須於報告期末後一年內償還。

於二零一一年七月三十一日，賬面值約1,292,000,000港元之若干投資物業及一間附屬公司之股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押。

於二零一一年七月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約452,000,000港元及未動用銀行融資60,000,000港元，本集團認為有關款項總額足以應付本集團之營運資金需要。

於二零一一年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值為6,739,000,000港元。於該日之負債對權益比率（即借貸總額與綜合資產淨值之百分比）約為8%。

本集團之貨幣資產及負債與交易主要以港元列值。本集團並無面對任何重大匯率風險。

僱員及酬金政策

本集團於二零一一年七月三十一日之僱員總數約為20名（二零一零年：20名）。僱員之薪金水平維持於具競爭水平，並會因應員工表現而調整薪酬或發放花紅。其他僱員福利包括購股權計劃、為所有合資格僱員而設之強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓資助計劃。

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註30。

管理層及員工

本人謹代表董事會同寅就全體員工及管理層於年內之竭誠服務及貢獻衷心致謝，並藉此機會對股東及業務夥伴之持續寶貴支持深表感謝。

主席
林建名

香港
二零一一年十月二十八日

物業組合

本集團之投資物業詳情如下：

地點	集團權益	年期	用途
1. 香港 九龍長沙灣 青山道478號 百欣大廈	100%	新九龍內地段 第2081號地契年期 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	工業／停車場
2. 香港 九龍長沙灣 青山道500號 百美工業大廈 3樓A、B、C及D室	100%	新九龍內地段 第2091號地契年期 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	工業
3. 香港 新界元朗 橫洲路16號 福達工業大廈 6字樓及地下第10、22及27號車位	100%	元朗市地段 第221號地契年期 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	工業／停車場
4. 香港 九龍新蒲崗 爵祿街33A-37A號及 三祝街16-20號 百勝工廠大廈 5字樓B室	100%	新九龍內地段 第4435號地契年期 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	工業
5. 香港 九龍觀塘 開源道79號 鱷魚恤中心 地下商舖連同其舖面、 1樓之第1、2、3a、3b、3c、6、7 及8號商舖及長廊、2樓、3樓、5樓 至9樓以及零售外牆	100%	觀塘內地段 第692號地契年期 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	商業
6. 香港 九龍觀塘 開源道79號 鱷魚恤中心 停車場（包括所有天窗及入口）	50%	觀塘內地段 第692號地契年期 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	停車場

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，遵守載於不時生效之香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則。

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零一一年七月三十一日止年度一直遵守聯交所上市規則附錄十四所載之企業管治守則所載之所有守則條文，惟守則條文第A.4.1條之偏離除外。

根據守則條文第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（包括獨立非執行董事）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之卸任條文，當中規定在任董事須自其上次獲股東推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。此外，任何獲董事會（「董事會」）委任作為新增董事（包括非執行董事）之人士，將須在下次舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上卸任，惟符合資格可應選連任。此外，獲委任以填補空缺之每位董事，將根據企業管治守則之有關守則條文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達致上述守則條文第A.4.1條之相關目標，故無意就此方面採取任何矯正措施。

(2) 建議最佳常規

本公司及其附屬公司（「本集團」）已推行企業管治守則所載之若干建議最佳常規，以提升本集團之企業管治標準如下：

- (a) 本公司已為本集團之董事及高級人員安排合適之責任保險，為彼等因企業活動而產生之法律責任提供彌償保證。投保範圍每年檢討；及
- (b) 董事定期均會獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由專業團體及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高相關知識及技能。

(3) 董事及指定僱員進行證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）。本公司已向全體董事（一名董事除外）作出特定查詢，而彼等已以書面確認於截至二零一一年七月三十一日止年度內已遵守證券守則所規定之標準。本公司並無於二零一一年十月二日趙維先生去世前接獲其確認書。

(4) 董事會

- (4.1) 董事會監督本公司業務及事務之管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有人利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，以協助其有效實行其職能，即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會。上述委員會已獲轉授特定職責。

- (4.2) 於回顧年度內及截至本年報日期就任於董事會之董事如下：

執行董事

林建名 (主席)

林建岳 (副主席)

蕭繼華

林建康

譚建文

林孝賢

(亦為余寶珠之替代董事)

呂兆泉

(於二零一一年一月一日獲委任)

非執行董事 (「非執行董事」)

余寶珠

溫宜華

(於二零一一年二月一日由獨立非執行董事調任為非執行董事)

梁綽然

(於二零一一年一月一日由執行董事調任為非執行董事，並於二零一一年九月一日辭任)

趙維

(於二零一一年十月二日去世)

獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)

梁樹賢

林秉軍

周炳朝

(於二零一一年二月一日獲委任)

林建岳博士為余寶珠女士之子及林孝賢先生之父。林建康先生為林建名博士及林建岳博士之弟。上述董事之履歷簡介及彼等之關係 (除本報告書所披露者外) 載於本年報第 20 至 24 頁「董事之履歷」一節。除此之外，董事會其他成員互相概無任何財政、業務、家族或其他重大關係。

- (4.3) 本公司已遵守上市規則第 3.10(1) 及 (2) 條之規定。第 3.10(1) 條規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而第 3.10(2) 條規定至少一名獨立非執行董事須具備有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。全體獨立非執行董事均符合上市規則第 3.13 條所載評估彼等之獨立性之指引。

(4) 董事會 (續)

(4.3) (續)

獨立非執行董事梁樹賢先生(「梁先生」)在其2010-2011年度獨立確認書中表示,其為中懇發展有限公司(「中懇發展」)之清盤人,收取費用約30,000港元。中懇發展為一間於香港註冊成立之私人有限公司,由股東提請自願清盤,目前已進入最後階段。非執行董事余寶珠女士為中懇發展之董事及股東(持有23.52%權益)。考慮到梁先生擔任董事之執業會計師事務所所提供之服務性質及與此情況相關之其他重大事實,董事會認為這不會影響梁先生履行其獨立非執行董事職責之獨立性。

梁先生及溫宜華先生(「溫先生」)將於應屆股東週年大會上輪換卸任,惟彼等合資格且願意應選連任。梁先生自二零零二年七月二十五日以來擔任董事會之獨立非執行董事,迄今超過九年;而溫先生亦擔任董事會成員逾九年(二零零二年三月十五日至二零一一年一月三十一日擔任獨立非執行董事,其後自二零一一年二月一日起擔任非執行董事)。作為長期服務之董事,彼等對本公司之營運及業務有著深入瞭解,多年來為本公司提供客觀意見及獨立指引。並無實質證據證明梁先生及溫先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納梁先生仍將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗,並認為於應屆股東週年大會上重選梁先生為獨立非執行董事符合本公司及其股東整體之利益。

(5) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分,不應由一人同時兼任。

於回顧年度內,林建名博士為本公司之主席,而董事會之其他職務及責任則由本公司其他執行董事承擔。

(6) 非執行董事

誠如上文第(1)段所闡釋,現任之非執行董事(包括獨立非執行董事)並無指定任期。

(7) 董事之提名

本公司並無成立提名委員會。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。識別及甄選合適人選以供董事會批准之工作將由執行董事進行。於年內,執行董事已履行此工作職責並委任呂兆泉先生為執行董事及林秉軍先生為獨立非執行董事。

(8) 薪酬委員會

(8.1) 董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會,於年內及直至本年報日期,該委員會由三名獨立非執行董事,即林秉軍(於二零一一年二月一日起獲委任為主席)、梁樹賢(擔任主席一職直至二零一一年一月三十一日)及周炳朝諸位先生,以及一名非執行董事溫宜華先生及一名執行董事呂兆泉先生(於二零一一年三月一日起獲委任為成員,以代替於同日辭任之成員梁焯然小姐)組成。

(8) 薪酬委員會 (續)

- (8.2) 薪酬委員會有責任就全體董事及高層管理人員各薪酬方面(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金權利)之適當政策及架構徵詢董事會主席及/或其他執行董事並向董事會作出建議,以確保本公司所提供之薪酬水平具競爭力及足以吸引、挽留及激勵所需素質之人員,以成功管理本公司。
- (8.3) 薪酬委員會於回顧年度內舉行了一次會議以討論薪酬相關事宜。全體薪酬委員會成員亦已透過決議案方式就有關委任一名獨立非執行董事加入董事會及將一名獨立非執行董事調任為非執行董事之事宜作出審慎考慮。

(9) 審核委員會

- (9.1) 董事會於二零零零年三月二十三日成立審核委員會,於年內及截至本年報日期,該委員會由三名獨立非執行董事,即梁樹賢(於二零一一年二月一日起獲委任為主席)、周炳朝及林秉軍諸位先生(於二零一一年二月一日獲委任為成員)及一名非執行董事溫宜華先生(彼擔任主席一職直至二零一一年一月三十一日)所組成。

審核委員會之主要職責包括監察本公司定期財務報表之完整性及於提交董事會批准前審閱其中所載之重要財務申報判斷,以及檢討及監察核數師之獨立性與客觀性及審核過程之成效。

本公司已遵守上市規則第3.21條,審核委員會(最少須由三名成員組成且必須由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗之獨立非執行董事。

- (9.2) 審核委員會於回顧年度內舉行兩次會議。審核委員會已審閱本公司截至二零一零年七月三十一日止年度之末期業績及本公司截至二零一一年一月三十一日止六個月之中期業績,及其他與本公司之財務及會計政策及慣例有關之事宜。

(10) 獨立核數師酬金

於回顧年度內,有關本公司之獨立核數師安永會計師事務所向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為1,190,000港元及398,000港元。非審核服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

(11) 財務申報

董事有責任根據香港公認會計原則編製能真實及公平地反映本集團財政狀況之財務報表。

本公司獨立核數師就其對財務報表之責任作出之聲明載於本年報所載之獨立核數師報告書內。

(12) 出席會議記錄

各董事於年內出席董事會會議、審核委員會會議及薪酬委員會會議之記錄載於下表：

截至二零一一年七月三十一日止年度已舉行之會議

董事	董事會	審核委員會	薪酬委員會
會議舉行次數	6	2	1
	會議出席次數/ 會議舉行次數		
執行董事			
林建名	0/6	—	—
林建岳	6/6	—	—
蕭繼華	0/6	—	—
林建康	5/6	—	—
譚建文	6/6	—	—
林孝賢			
(亦為余寶珠之替代董事)	5/6	—	—
呂兆泉 (附註1)	4/4	—	1/1
非執行董事			
余寶珠	5/6	—	—
趙維 (附註2)	0/6	—	—
溫宜華 (附註3)	6/6	2/2	1/1
梁綽然 (附註4)	6/6	—	—
獨立非執行董事			
梁樹賢 (附註5)	6/6	2/2	1/1
林秉軍 (附註6)	3/3	1/1	1/1
周炳朝	5/6	1/2	1/1

附註：

- (1) 呂兆泉先生於二零一一年一月一日獲委任為執行董事，並於二零一一年三月一日獲委任為薪酬委員會成員。
- (2) 趙維先生於二零一一年十月二日去世。
- (3) 溫宜華先生曾為獨立非執行董事，直至二零一一年二月一日獲調任為非執行董事。
- (4) 梁綽然小姐曾為執行董事，直至二零一一年一月一日獲調任為非執行董事，並於二零一一年九月一日辭任非執行董事。
- (5) 梁樹賢先生於二零一一年二月一日獲委任為審核委員會主席。
- (6) 林秉軍先生於二零一一年二月一日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。

(13) 內部監控

年內，董事會已聘用獨立專業顧問德豪財務顧問有限公司進行內部審核之工作，並協助董事會審閱本集團內部監控制度之成效。所進行之定期審閱涵蓋所有重大監控，包括本集團之財務、營運及遵例監控及風險管理工作，並考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

(14) 與股東進行溝通

本公司已建立以下若干渠道與股東進行溝通：

- (i) 以印刷本刊發並可於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.laisun.com 查閱之公司通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；
- (iii) 本公司網站刊登之公司資料；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會向股東提供與董事及高級管理層討論及交換意見之論壇；及
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

(15) 投資者關係

本公司繼續促進投資者關係，並加強與現有股東及潛在投資者溝通。歡迎投資者、利益相關者及公眾人士提供建議，可於正常營業時間內致電 (852) 2853 6609 聯絡本公司，亦可傳真至 (852) 2853 6624 或發送電郵至 ir@laisun.com。

執行董事

下列各本公司之執行董事（「執行董事」）（除林建康先生及蕭繼華先生外）均於個別或若干本公司之附屬公司中擔任董事職位及全部均為於全部或若干本公司之聯屬公司即麗新發展有限公司（「麗新發展」）、豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）、麗豐控股有限公司（「麗豐」）及寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」，前稱「Rojam Entertainment Holdings Limited」）擔任董事職位。麗新發展、豐德麗及麗豐之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市及買賣，以及寰亞傳媒之已發行股份於聯交所之創業板上市及買賣。Wisdoman Limited 為本公司之主要股東，本公司為麗新發展之控股股東而麗新發展則為豐德麗之控股股東。此外，豐德麗為麗豐之控股股東及寰亞傳媒之最終控股公司。

林建名博士，74歲，為本公司之主席及為本公司執行委員會成員。彼自一九八七年十月起出任為執行董事，並自一九五八年起已負責管理製衣業務。彼亦為麗豐之副主席，麗新發展之非執行董事以及鱷魚恤有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之主席兼行政總裁。林博士自一九九六年十月起至二零零九年九月二十五日為豐德麗之非執行董事。除此之外，林博士於過去三年內並無於上市公司（其股份於香港或海外證券市場上市）擔任其他董事職務。林博士於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位。

林博士為林建岳博士（本公司之副主席）及林建康先生（本公司之執行董事）之兄及林孝賢先生（本公司之執行董事）之伯父。除上文所述，林博士與本公司任何董事，高級管理人員、主要或控股股東並無任何關係。

林博士並無與本公司訂有服務合約。惟根據本公司組織章程細則（「章程細則」）條文，彼於即將舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得重選為董事，並將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次及將符合資格應選連任。彼現時收取年薪810,000港元及每年董事袍金48,000港元以及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場慣例而釐定之其他酬金及酌情花紅。

於本年報報告日期，林博士擁有或被視為擁有按香港證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部所界定之合共5,008,263股本公司股份之權益，佔公司已發行股本約0.31%。除此之外，林博士並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有根據證券條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請參閱「董事之履歷」一節末之附註。

董事之履歷

執行董事 (續)

林建岳博士，54歲，為本公司之副主席及本公司執行委員會成員。彼自一九八七年十月起出任為執行董事，並為善晴有限公司之董事。林博士亦為麗新發展及麗豐之主席，以及豐德麗及鱷魚恤有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之執行董事，此外，彼於二零一一年六月十六日被獲委任為寰亞傳媒之執行董事及主席。林博士對物業發展及投資、款待行業及媒體與娛樂業務擁有豐富經驗。

林博士現為香港地產建設商會之董事。彼亦為香港電影商協會有限公司及香港貿易發展局影視娛樂業諮詢委員會之主席、香港影業協會有限公司之名譽會長、香港電影發展局之副主席及香港旅遊發展局之成員。林博士亦為香港明天會更好基金之信託人、第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會之委員、香港友好協進會有限公司之成員及港越商會有限公司之董事。林博士於二零一一年六月獲香港演藝學院頒授為榮譽學院博士。

林博士為余寶珠女士（本公司之非執行董事）之子、林建名博士（本公司之主席）之弟、林建康先生（本公司之執行董事）之兄及林孝賢先生（本公司之執行董事）之父親。除上文所述，林博士與本公司任何董事，高級管理人員、主要或控股股東並無任何關係。

林建康先生，43歲，於二零零一年三月獲委任為執行董事並為本公司之執行委員會成員及法律顧問以及麗豐之執行副主席及鱷魚恤有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之執行董事。彼持有倫敦大學所頒授之理學士學位，並曾於國際律師行禮德齊伯禮律師行接受律師培訓。彼為香港律師會和英國及威爾斯律師會之會員。林先生在香港及中國之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。

林先生為林建名博士（本公司之主席）及林建岳博士（本公司之副主席）之弟及林孝賢先生（本公司之執行董事）之叔父。除上文所述，林先生與本公司任何董事，高級管理人員、主要或控股股東並無任何關係。

蕭繼華先生，79歲，自一九九零年十二月起出任為執行董事。彼擁有超過30年製衣業管理經驗。

譚建文先生，63歲，於二零零六年五月獲委任為執行董事。彼於一九八九年首次加入麗新集團，現為麗新發展及麗豐之執行董事。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逾三十年經驗。彼亦在款待行業（包括亞洲及北美之酒店、餐廳及會所）擁有逾二十年經驗。

林孝賢先生，30歲，於二零零六年五月獲委任為執行董事及為本公司執行委員會成員。彼亦為本公司之非執行董事余寶珠女士之替代董事。彼於二零零四年一月加入麗新發展出任副總裁，現為麗豐之執行董事兼行政總裁。彼持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理學士學位。彼自一九九九年起於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品、娛樂以及物業發展及投資等公司取得工作經驗。

執行董事 (續)

林先生為林建岳博士(本公司之副主席)之子，余寶珠女士之孫及林建名博士(本公司之主席)與林建康先生(本公司之執行董事)之姪。除上文所述，林先生與本公司任何董事，高級管理人員、主要或控股股東並無任何關係。

呂兆泉先生，55歲，於二零一一年一月一日獲委任為本公司之執行董事及為本公司薪酬委員會成員。彼為豐德麗之行政總裁及執行董事以及麗新發展及麗豐之執行董事。此外，彼於二零一一年六月十六日獲委任為寰亞傳媒之執行董事。

呂先生現為嘉進投資國際有限公司及21控股有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均於聯交所之主板上市。於加入豐德麗前，呂先生曾為錦興集團有限公司及珀麗酒店控股有限公司(前稱「永安旅遊(控股)有限公司」)之董事。兩者均於聯交所之主板上市。彼亦曾出任普威集團有限公司(於新加坡交易所有限公司上市之公司)之董事及MRI Holdings Limited(曾於澳洲證券交易所上市之公司)之董事。除此之外，呂先生於過去三年內並無於上市公司(其股份於香港或海外證券市場上市)擔任其他董事職務。

呂先生擁有逾二十五年物業投資、企業融資以及媒體及娛樂業務經驗。呂先生為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼持有澳洲阿德雷德大學工商管理碩士學位。

呂先生並無與本公司訂立服務合約。惟根據章程細則條文，彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為董事，並將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次及將符合資格應選連任。呂先生現時沒有收取本公司任何酬金，惟有權享有由董事會經參考本公司之業績、其職務和責任及當時慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上述披露之董事職位外，呂先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，呂先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請參閱「董事之履歷」一節末之附註。

非執行董事

余寶珠女士，86歲，自一九九零年十二月起出任為董事。彼亦為麗新發展及豐德麗之非執行董事、麗豐之執行董事及善晴有限公司(本公司之主要股東)之董事。余女士擁有超過五十五年製衣業經驗，於六十年代中期曾參與印刷業務。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。

彼為林建岳博士(本公司之副主席)之母及林孝賢先生(本公司之執行董事)之祖母。除上文所述，余女士與本公司任何董事，高級管理人員、主要或控股股東並無任何關係。

非執行董事 (續)

溫宜華先生，75歲，於二零零二年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會之成員。溫先生亦為麗新發展有限公司之獨立非執行董事及鱷魚恤有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之執行董事。溫先生於過去三年內並無於上市公司（其股份於香港或海外證券市場上市）擔任其他董事職務。彼為香港會計師公會資深會員，自一九六一年起成為香港執業會計師。

溫先生並無與本公司訂有服務合約。惟根據章程細則條文，彼於即將舉行之本公司股東週年大會上獲得重選為董事，並將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次及將符合資格應選連任。彼現時收取每年董事袍金96,000港元以及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場慣例而釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露之董事職務外，溫先生與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東並無任何關係。於本年報日期，溫先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有根據香港證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請參閱「董事之履歷」一節末之附註。

獨立非執行董事

梁樹賢先生，62歲，於二零零二年七月獲委任為獨立非執行董事及為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會之成員。梁先生亦為麗新發展、鱷魚恤有限公司及飛達帽業控股有限公司之獨立非執行董事。彼於二零零七年十月至二零零九年四月二十八日為百營環球資源控股有限公司之執行董事。所有上述公司均於聯交所之主板上市。除此之外，梁先生於過去三年內並無於任何上市公司（其證券於香港或海外證券市場上市）擔任董事職務。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。彼為兩間香港執業會計師事務所之執業董事。

梁先生並無與本公司訂有服務合約。惟根據章程細則條文，彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為董事，並將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次及將符合資格應選連任。彼現時收取每年董事袍金96,000港元以及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場慣例而釐定之其他酬金及酌情花紅。梁先生為中懇發展有限公司（「中懇發展」）之清盤人，收取費用約30,000港元。中懇發展為一間於香港註冊成立之私人有限公司，本公司之非執行董事余寶珠女士於該公司持有23.52%權益。該公司由股東提請自願清盤，目前已進入最後階段。考慮到梁先生擔任董事之執業會計師事務所所提供之服務性質及與此情況相關之其他重大事實，董事會認為這不會影響梁先生履行其獨立非執行董事職責之獨立性。

除上文所披露之董事外，梁先生與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東並無任何關係。於本年報日期，梁先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有根據香港證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請參閱「董事之履歷」一節末之附註。

獨立非執行董事 (續)

林秉軍先生，62歲，於二零一一年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會之主席及審核委員會之成員。林先生亦為麗新發展、麗豐及意科控股有限公司之獨立非執行董事，以及中國數碼信息有限公司和南海控股有限公司之非執行董事。所有上述公司均為於聯交所主板上市。林先生於過去三年內並無於上市公司（其股份於香港或海外證券市場上市）擔任其他董事職務。

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。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具有豐富經驗。林先生已服務香港上市公司之董事會逾十年。

林先生並無與本公司訂有服務合約。惟根據章程細則條文，彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為董事，並將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次及將符合資格應選連任。彼現時收取每年董事袍金96,000港元以及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。

除上文所披露之董事外，林先生與本公司任何董事、高層管理人員、主要或控股股東並無任何關係。於本年報日期，林先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請參閱「董事之履歷」一節末之附註。

周炳朝先生，60歲，於二零零四年九月獲委任為獨立非執行董事及為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。彼亦為鱷魚恤有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。周先生於一九八零年取得法律學士學位，並於一九八三年在香港取得執業律師資格。彼為香港周炳朝律師行的獨資經營者。周先生亦為中國委託公證人。

前任非執行董事

梁綽然小姐，46歲，於二零零七年九月一日起獲委任為執行董事，並於二零一一年一月一日獲調任為本公司之非執行董事。彼由二零零七年九月一日至二零一零年十二月三十日為止為豐德麗之執行董事及行政總裁，並於二零一一年一月一日獲調任為豐德麗之非執行董事。於二零一一年九月一日，梁小姐辭任本公司及豐德麗之非執行董事。彼由二零零七年九月一日至二零一零年十二月三十一日為止亦為麗新發展和麗豐之執行董事，於二零一一年一月一日，梁小姐辭任麗新發展及麗豐之執行董事。所有上述公司均為聯交所主板上市之公司。梁小姐於香港、中國內地及台灣擁有逾二十年企業融資經驗。

附註：

林建名博士、呂兆泉、溫宜華、梁樹賢及林秉軍諸位先生（「卸任董事」）將於即將舉行之股東週年大會上卸任並將符合資格應選連任。除上文所披露者外，根據章程細則條文，為每位卸任董事之重選，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

董事會報告書

本公司董事（「董事」）謹此提呈本公司及本集團截至二零一一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

於回顧年度，本公司及本集團之主要業務並無變動，包括物業發展、物業投資及投資控股。

業績及股息

本公司截至二零一一年七月三十一日止年度之綜合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39頁至第93頁。

本公司並無就截至二零一一年七月三十一日止年度派發或宣派中期股息（二零一零年：無）。

董事不建議派發截至二零一一年七月三十一日止年度之末期股息（二零一零年：無）。

董事

於年內任職及於本年報日期仍然在任之董事如下：

執行董事

林建名 (主席)
林建岳 (副主席)
蕭繼華
林建康
譚建文
林孝賢
(亦為余寶珠之替代董事)
呂兆泉

(於二零一一年一月一日獲委任)

非執行董事

余寶珠
溫宜華
梁綽然

(於二零一一年二月一日由獨立非執行董事調任為
非執行董事)

(於二零一一年一月一日由執行董事調任為非執行董事，
並於二零一一年九月一日辭任)

獨立非執行董事

梁樹賢
林秉軍
周炳朝

(於二零一一年二月一日獲委任)

本公司對本公司非執行董事趙維先生於二零一一年十月二日去世深表哀悼，本公司將銘記趙先生對本公司之寶貴指引。

按照本公司組織章程細則（「章程細則」）第93條之規定，呂兆泉先生（於二零一一年一月一日由董事會委任為執行董事）及林秉軍先生（於二零一一年二月一日由董事會委任為獨立非執行董事）將於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上輪換卸任，惟符合資格並願意應選連任。

董事（續）

按照章程細則第 102 條之規定，林建名博士、溫宜華先生及梁樹賢先生將於應屆股東週年大會上輪換卸任，惟符合資格並願意應選連任。

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第 13.51(2) 條要求披露有關上述建議應選連任之董事之詳細資料分別載於本年報及本報告書「董事之履歷」及「董事之權益」兩節中。

所有退任董事均已確認並無根據上市規則第 13.51(2) 條之任何規定須予披露之其他資料，亦概無任何其他事宜須提請本公司股東垂注。

董事之履歷

董事之履歷簡介載於本年報第 20 頁至第 24 頁。彼等之其他詳情載於本報告書其他章節。

董事之服務合約

概無於應屆股東週年大會上建議應選連任之董事與本公司及／或其任何附屬公司訂立不可於一年內在免付賠償（法定賠償除外）之情況下由聘用公司終止之未到期服務合約。

董事於合約之權益

除財務報表附註 5 所披露者外，於本年度內，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何對本集團業務屬重大之合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務中之權益

年內及／或截至本年報日期，根據上市規則，下列董事被視為直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭關係之業務中擁有權益：

林建名博士、林建岳博士、林建康先生、譚建文先生、林孝賢先生、呂兆泉先生、余寶珠女士及梁綽然小姐（由於其於二零一一年九月一日辭任董事職務，故董事任期計至二零一一年八月三十一日）（統稱「有權益董事」）於香港、中國內地或海外從物業投資及發展業務之公司持有股東權益及／或擔任董事或於該等實體中持有其他權益。

然而，本公司董事會（「董事會」）獨立於上述公司／實體之董事會／主管委員會且有權益董事概不能獨自控制董事會。此外，各有權益董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，且一直並將繼續以本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務而經營其業務並與該等公司進行公平交易。

董事認購股份或債券之安排

除本報告書「購股權計劃」一節及財務報表附註 28 所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何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。

購股權計劃

本公司已於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃（「該購股權計劃」），旨在為本公司合資格僱員（定義見該購股權計劃）提供激勵、獎勵、酬謝、補償及／或利益。本公司自採納該購股權計劃以來概無據此授出任何購股權。

該購股權計劃之詳情載於財務報表附註28。

董事之權益

於二零一一年七月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）於當日在本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被視為擁有之權益及淡倉（如有））；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司所備存之登記冊（「登記冊」）中；或(c)根據本公司所採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則（「守則」）規定以其他方式知會本公司及聯交所或(d)為董事所知悉。

(a) 本公司

於本公司每股面值0.01港元之普通股（「股份」）之好倉							總權益 佔總已發行 股份之 概約百分比
董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
林建岳	實益擁有人	130,544,319	無	484,991,750 (附註1)	無	615,536,069	38.06%
林建名	實益擁有人	5,008,263	無	無	無	5,008,263	0.31%
余寶珠	實益擁有人	4,127,625	無	484,991,750 (附註1)	無	489,119,375	30.24%
林孝賢	實益擁有人	60,623,968	無	無	無	60,623,968	3.75%
趙維(附註2)	實益擁有人	199,600	無	無	無	199,600	0.01%

附註：

- (1) 由於林建岳博士及余寶珠女士分別擁有善晴有限公司已發行股本之50%權益，而善晴有限公司直接擁有484,991,750股本公司股份，故林建岳博士及余寶珠女士均被視為擁有484,991,750股股份之權益；及
- (2) 趙維先生已於二零一一年十月二日去世。

董事之權益 (續)

(b) 相聯法團

(i) 麗新發展有限公司 (「麗新發展」) — 本公司之聯營公司

於麗新發展每股面值0.01港元之普通股之好倉							總權益 佔總已發行 股份之 概約百分比
董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	10,099,585	無	6,792,869,192 (附註1)	無	6,802,968,777	48.04%
余寶珠	實益擁有人	633,400	無	無	無	633,400	0.004%
趙維 (附註2)	實益擁有人	195,500	無	無	無	195,500	0.001%

附註：

(1) 本公司及其兩間全資附屬公司 (即欣楚有限公司及 Zimba International Limited) 合共實益擁有 6,792,869,192 股麗新發展股份，佔麗新發展已發行股本約 47.97%。因此，林建岳博士由於其本人及被視作於本公司已發行股本中擁有合共約 38.06% 之權益，故被視為於該等相同之 6,792,869,192 股麗新發展股份 (佔麗新發展已發行股本約 47.97%) 中擁有權益；及

(2) 趙維先生已於二零一一年十月二日去世。

(ii) 豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」) — 麗新發展之聯營公司

於豐德麗每股面值0.50港元之普通股之好倉							總權益 佔總已發行 股份之 概約百分比
董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	2,794,443	無	447,604,186 (附註1)	無 (附註2)	450,398,629	36.23%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	無 (附註2)	2,794,443	0.22%
梁焯然	實益擁有人	無	無	無	1,267,810 (附註2)	1,267,810	0.10%

董事之權益 (續)

(b) 相聯法團 (續)

(ii) 豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」) — 麗新發展之聯營公司 (續)

附註：

- (1) 本公司擁有麗新發展之6,792,869,192股股份之權益，佔麗新發展已發行股本約47.97%，而Transtrend Holdings Limited (麗新發展之全資附屬公司) 則擁有豐德麗之447,604,186股股份之權益，佔豐德麗已發行股本約36.00%。因此，林建岳博士由於其本人及被視作分別於本公司及麗新發展已發行股本中擁有合共約38.06%及48.04%之權益，故被視為於該等相同之447,604,186股豐德麗股份 (佔豐德麗已發行股本約36.00%) 中擁有權益；及
- (2) 授予林建岳博士及林孝賢先生分別包含合共1,889,507股豐德麗相關股份而每股股份行使價為4.68港元之購股權及授予前本公司董事梁綽然小姐包含合共1,267,810股豐德麗相關股份而每股股份行使價為6.18港元之購股權於二零一一年一月一日失效。於二零一一年七月三十一日尚未行使之購股權之詳情載列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	包括於購股權 尚未行使 之相關股份數目	行使期限 (日/月/年)	每股認購價
梁綽然	20/02/2008	1,267,810*	01/01/2011至 31/12/2011	6.52港元
		1,267,810*		

* 在梁小姐於二零一一年九月一日辭任後同日失效。

(iii) 麗豐控股有限公司 (「麗豐」) — 豐德麗之聯營公司

於麗豐每股面值0.10港元之普通股之好倉							總權益 佔總已發行 股份之 概約百分比
董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
林建岳	受控制公司擁有人	無	無	3,265,688,037 (附註1)	無	3,265,688,037	40.58%

附註：

- (1) 本公司於麗豐之權益乃由Merit Worth Limited (1,869,206,362股股份) 及Silver Glory Securities Limited (1,396,481,675股股份) 實益擁有之股份，佔麗豐已發行股本約40.58%。後者之兩家公司均為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗約36.00%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約47.97%權益則由本公司擁有。因此，林建岳博士因其個人及被視作持有豐德麗合共約36.23%之權益而被視為於麗豐3,265,688,037股股份 (佔麗豐已發行股本約40.58%) 中擁有權益；及
- (2) 授予本公司董事譚建文先生包含合共10,000,000股麗豐相關股份而每股股份行使價為0.75港元之購股權於二零一一年一月一日失效。

董事之權益 (續)

(b) 相聯法團 (續)

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司 (「寰亞傳媒」) (前稱「Rojam Entertainment Holdings Limited」) — 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒每股面值0.01港元之普通股之好倉						
董事姓名	身份	公司權益	持有相關股份 數目	根據證券及期貨	已發行股份及	總權益佔已發行 股份總數之 概約百分比
				條例第317條之 視作權益	及根據證券及期 貨條例第317條 之視作權益)	
林建岳	受控制公司擁有人	5,150,425,500 (附註1)	15,695,000,000 (附註2)	12,003,929,486 (附註3)	32,849,354,986	324.91%

附註：

- (1) 該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司 Perfect Sky Holdings Limited (「Perfect Sky」) 實益擁有之股份，佔寰亞傳媒已發行股本約 50.94%。豐德麗約 36.00% 權益由麗新發展擁有，而麗新發展約 47.97% 權益則由本公司擁有。由於林建岳博士及善晴有限公司分別擁有本公司約 8.07% 及約 29.99% 權益，而林建岳博士實益擁有善晴有限公司 50% 權益，故林建岳博士被視作為上述寰亞傳媒之 5,150,425,500 股股份中擁有權益。
- (2) 由於林建岳博士透過受控制公司享有上文附註 (1) 所述之權益，故其亦被視為於寰亞傳媒於二零一一年六月九日 (「首次交割日期」) 向 Perfect Sky 發行之首次交割可換股票據包含之 10,195,000,000 股相關股份以及寰亞傳媒於首次交割日期之第一個週年日向 Perfect Sky 發行之第二次交割可換股票據包含之 5,500,000,000 股相關股份中擁有權益。
- (3) 該等已發行及相關股份由 Perfect Sky 之一致行動人士持有。由於根據證券及期貨條例第 317 條，Perfect Sky 被視為於該等股份中擁有權益，故林建岳博士被視為於該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一一年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及 / 或債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例知會相關人士、記錄於前文所述之登記冊或須根據守則知會相關人士或為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益

於二零一一年七月三十一日，就本公司任何董事或主要行政人員所知悉或彼等以其他方式獲知會，根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊中所登記，以下法團或人士（本公司之董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有下列好倉5%或以上權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之涵義）之詳情如下：

於本公司股份之好倉				
名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之概約百分比
主要股東				
林建岳 (附註1)	實益擁有人	個人及公司	615,536,069 (附註2)	38.06%
余寶珠 (附註1)	實益擁有人	個人及公司	489,119,375 (附註2)	30.24%
善晴有限公司	實益擁有人	公司	484,991,750 (附註1及2)	29.99%
Third Avenue Management LLC	投資管理人	公司	172,026,000 (附註3)	10.64%
其他人士				
Third Avenue Management LLC (代表 Third Avenue Value Fund 持有)	實益擁有人	公司	160,000,000 (附註3)	9.89%
余卓兒	實益擁有人	個人	121,693,000 (附註4)	7.52%
余少玉	實益擁有人	個人	121,693,000 (附註4)	7.52%
徐楓	受控制公司擁有人	公司	80,992,000 (附註5)	5.00%
湯子同	受控制公司擁有人	公司	80,992,000 (附註6)	5.00%
湯子嘉	受控制公司擁有人	公司	80,992,000 (附註7)	5.00%
湯臣集團有限公司	受控制公司擁有人	公司	80,992,000 (附註8)	5.00%

主要股東及其他人士之權益 (續)

附註：

- (1) 本公司董事林建岳博士及余寶珠女士亦為善晴有限公司之董事。
- (2) 由於林建岳博士及余寶珠女士分別擁有善晴有限公司已發行股本之50%權益，故林建岳博士及余寶珠女士均被視為於善晴有限公司擁有之484,991,750股本公司股份中擁有權益。
- (3) Third Avenue Management LLC持有172,026,000股本公司股份，其中Third Avenue Management LLC代表Third Avenue Value Fund持有160,000,000股本公司股份。
- (4) 余卓兒先生及余少玉女士共同持有同一批121,693,000股本公司股份，故兩人均被視為於該等股份中擁有權益。
- (5) 由於徐楓女士於湯臣集團有限公司擁有實益股權，故被視為擁有80,992,000股本公司股份之權益。
- (6) 由於湯子同先生於湯臣集團有限公司擁有實益股權，故被視為擁有80,992,000股本公司股份之權益。
- (7) 由於湯子嘉先生於湯臣集團有限公司擁有實益股權，故被視為擁有80,992,000股本公司股份之權益。
- (8) 該等於本公司之權益乃湯臣財經投資有限公司（「湯臣財經」）全資擁有之Humphreys Estate (Strawberry Houses) Limited實益所擁有，而湯臣財經由湯臣集團有限公司全資擁有之湯臣投資有限公司全資擁有。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一一年七月三十一日，有任何其他法團或人士（本公司之董事或主要行政人員除外）在根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊中所登記之本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

控股股東於合約之權益

於年內任何時間，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之服務而訂立任何重大合約。

物業、廠房及設備以及投資物業

本公司與本集團之物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報表附註14及15。本集團之投資物業之進一步詳情載於本年報「物業組合」一節。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於財務報表附註27。

儲備

本集團及本公司儲備於年內之變動詳情分別載於財務報表附註29及綜合權益變動表。

董事會報告書

可分派儲備

根據香港法例第32章公司條例第79B條之規定，本公司於二零一一年七月三十一日並無任何可供分派儲備。

慈善捐款

年內，本集團合共作出250,000港元之慈善捐款。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債概要載於本年報第4頁及第5頁之財務概要一節。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶之銷售額佔本集團總營業額約49%，其中最大客戶之銷售額佔本集團總營業額約16%。概無董事或彼等任何聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益之任何股東於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

年內，本集團五大供應商之購貨額佔本集團總購貨額約48%，其中最大供應商之購貨額佔本集團總購貨額約34%。概無董事或彼等任何聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益之任何股東於本集團五大供應商中擁有任何實益權益。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一一年七月三十一日止年度，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資料及據董事所知，於年內及直至本年報日期，最少25%已發行股份乃由公眾持有（即根據上市規則規定適用於本公司之公眾持股量）。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第14頁至第19頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所發出確認其獨立性之年度確認書。本公司仍認為全體獨立非執行董事均具有獨立性。

本公司之獨立非執行董事梁樹賢先生在其年度獨立確認書中表示，其為中懇發展有限公司（「中懇發展」）之清盤人。中懇發展為一間於香港註冊成立之私人有限公司，由股東提請自願清盤，目前已進入最後階段。本公司之非執行董事兼主要股東余寶珠女士亦為中懇發展之董事及股東（持有23.52%權益）。考慮到梁先生擔任董事之執業會計師事務所所提供之服務性質及與此情況相關之其他重大事實，本公司認為這不會影響梁先生履行其作為本公司獨立非執行董事職責之獨立性。

獨立核數師

本公司之獨立核數師安永會計師事務所將於二零一一年應屆股東週年大會上退任，本公司並將於應屆股東週年大會上提呈有關重新委聘安永會計師事務所為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

承董事會命

執行董事
林孝賢

香港
二零一一年十月二十八日

股東信息

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

二零一零年至二零一一年財政年度

年度業績公佈	二零一一年十月二十八日
將過戶文件送交股份過戶登記處以確定享有 出席二零一一年股東週年大會（「股東週年大會」） 及於會上投票之權利之最後時間及日期	二零一一年十二月十六日下午四時三十分
股東週年大會	二零一一年十二月二十一日

二零一一年至二零一二年財政年度

中期業績公佈	二零一二年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零一二年十月三十一日或之前

年報

為確保所有股東公平和及時獲取重要的公司資料，本公司廣泛利用其網站發放最新資料。二零一零年至二零一一年年報以中文及英文版本編製，並載於本公司之網站 www.laisun.com。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一一年十二月二十一日舉行。股東週年大會之詳情載於本年報之股東週年大會通告內。股東週年大會通告及代表委任表格亦載於本公司之網站。

財務部份

37-38	獨立核數師報告書
39	綜合收益表
40	綜合全面收益表
41-42	綜合財務狀況表
43	綜合權益變動表
44-45	綜合現金流量表
46	財務狀況表
47-93	財務報表附註



致麗新製衣國際有限公司列位股東
(於香港註冊成立之有限公司)

吾等已審核載於第39頁至第93頁麗新製衣國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，綜合財務報表包括於二零一一年七月三十一日之綜合及公司財務狀況表及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合收益表、綜合現金流量表以及主要會計政策概要連同其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事負責按照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例編製真實及公平之綜合財務報表，並負責董事認為必要之有關內部監控，以使綜合財務報表之編製不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

吾等之責任是根據吾等之審核對該等綜合財務報表提出意見。吾等僅按照香港公司條例第141條向列位股東提交報告書，除此之外本報告書別無其他目的。吾等不會就本報告書內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等已按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核。該等準則規定，吾等須遵守道德規範，策劃並進行審核，以合理確保綜合財務報表不存在重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之審核程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。於評估該等風險時，核數師考慮與公司編製真實及公平之綜合財務報表相關之內部監控，務求設計適當之審核程序，惟並非就有關實體內部監控之效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用會計政策之適合性及所作出會計估計之合理性，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分且適當之審核憑證，足以為吾等之審核意見提供基礎。

致麗新製衣國際有限公司列位股東(續)

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

吾等認為，有關綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年七月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街八號

國際金融中心二期

十八樓

二零一一年十月二十八日

綜合收益表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	6	59,066	36,554
銷售成本		(11,591)	(7,217)
毛利		47,475	29,337
其他收入及收益	6	1,275	7,135
銷售及市場推廣開支		(1,574)	(3,628)
行政開支		(33,459)	(27,971)
其他經營開支		(4,516)	—
投資物業公平值增值	15	263,754	321,772
經營業務溢利	7	272,955	326,645
融資成本	8	(18,028)	(15,809)
股份交換交易收益	18	2,276,314	—
應佔聯營公司溢利及虧損		555,495	190,823
除稅前溢利		3,086,736	501,659
稅項	11	(47,464)	(54,889)
本公司普通股股權持有人應佔年度溢利		3,039,272	446,770
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	13		
基本		1.88港元	0.28港元
攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司普通股股權持有人應佔年度溢利	3,039,272	446,770
其他全面收益 / (開支)		
可供出售之股本投資之公平值變動	62,121	31,960
應佔一間聯營公司投資重估儲備	81,475	—
應佔聯營公司匯兌波動儲備	76,586	30,211
應佔一間聯營公司資產重估儲備	3,786	(11,995)
於出售一間聯營公司時撥回應佔匯兌波動儲備	(542,299)	—
可供出售之股本投資視作已出售及重新購入而撥回有關之 投資重估儲備及匯兌波動儲備到收益表	(110,547)	—
年度其他全面收益 / (開支)	(428,878)	50,176
本公司普通股股權持有人應佔年度全面收益總額	2,610,394	496,946

綜合財務狀況表

二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	131	316
投資物業	15	1,300,200	1,046,600
聯營公司之權益	18	5,814,172	3,347,221
可供出售之股本投資	19	—	243,709
非流動資產總值		7,114,503	4,637,846
流動資產			
應收賬款、已付按金及其他應收賬款	20	8,724	6,262
可收回稅項		—	682
按公平值計入損益之股本投資	21	3,480	—
現金及現金等值項目	22	452,305	317,449
流動資產總值		464,509	324,393
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	23	30,472	66,537
附息銀行貸款	24	32,000	16,000
流動負債總值		62,472	82,537
流動資產淨值		402,037	241,856
資產總值減流動負債		7,516,540	4,879,702
非流動負債			
附息銀行貸款及其他貸款	24	(344,745)	(376,745)
應付票據	25	(195,000)	(195,000)
應付利息	25	(89,525)	(78,188)
遞延稅項負債	26	(133,505)	(86,041)
已收長期租賃按金		(14,561)	(12,910)
非流動負債總值		(777,336)	(748,884)
		6,739,204	4,130,818

綜合財務狀況表

二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
權益			
本公司普通股股權持有人應佔權益			
已發行股本	27	16,174	16,174
股份溢價賬		1,908,840	1,908,840
資產重估儲備		55,494	62,624
購股權儲備		174	682
投資重估儲備		81,475	41,458
資本儲備		—	146,670
匯兌波動儲備		37,163	509,844
其他儲備		1,249	—
保留盈利		4,638,635	1,444,526
		6,739,204	4,130,818

董事
林建名

董事
林建岳

綜合權益變動表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	本公司普通股股權持有人應佔									
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資產 重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	資本 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	其他 儲備 千港元	保留 盈利 千港元	總計 千港元
於二零零九年八月一日	16,174	1,908,840	74,619	1,438	9,498	148,694	479,633	—	996,951	3,635,847
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	446,770	446,770
年度其他全面收益／(開支)：										
可供出售之股本投資之公平值變動	—	—	—	—	31,960	—	—	—	—	31,960
應佔一間聯營公司匯兌波動儲備	—	—	—	—	—	—	30,211	—	—	30,211
應佔一間聯營公司資產重估儲備	—	—	(11,995)	—	—	—	—	—	—	(11,995)
年度全面收益／(開支)總額	—	—	(11,995)	—	31,960	—	30,211	—	446,770	496,946
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	(756)	—	(2,024)	—	—	805	(1,975)
於二零一零年七月三十一日及 二零一零年八月一日	16,174	1,908,840	62,624	682	41,458	146,670	509,844	—	1,444,526	4,130,818
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	3,039,272	3,039,272
年度其他全面收益／(開支)：										
可供出售之股本投資之公平值變動	—	—	—	—	62,121	—	—	—	—	62,121
應佔一間聯營公司投資重估儲備	—	—	—	—	81,475	—	—	—	—	81,475
應佔聯營公司匯兌波動儲備	—	—	—	—	—	—	76,586	—	—	76,586
應佔一間聯營公司資產重估儲備	—	—	3,786	—	—	—	—	—	—	3,786
於出售一間聯營公司時撥回應 佔匯兌波動儲備	—	—	—	—	—	—	(542,299)	—	—	(542,299)
可供出售之股本投資視作已出售及 重新購入而撥回有關 之投資重估儲備及 匯兌波動儲備到收益表	—	—	—	—	(103,579)	—	(6,968)	—	—	(110,547)
年度全面收益／(開支)總額	—	—	3,786	—	40,017	—	(472,681)	—	3,039,272	2,610,394
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	174	—	—	—	1,249	(3,431)	(2,008)
於出售一間聯營公司時轉撥儲備至保留盈利	—	—	(10,916)	(682)	—	2,511	—	—	9,087	—
可供出售之股本投資視作已出售及 重新購入而轉撥儲備至保留盈利	—	—	—	—	—	(149,181)	—	—	149,181	—
於二零一一年七月三十一日	16,174	1,908,840	55,494	174	81,475	—	37,163	1,249	4,638,635	6,739,204

綜合現金流量表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		3,086,736	501,659
就下列各項作出調整：			
投資物業公平值增值		(263,754)	(321,772)
按公平值計入損益之股本投資之公平值減值	7	4,516	—
銀行存款之利息收入	6	(311)	(39)
其他利息收入	6	(879)	(7,096)
折舊	7	215	484
股份交換交易收益	18	(2,276,314)	—
已付有關股份交換交易之開支		7,515	—
融資成本	8	18,028	15,809
應佔聯營公司溢利及虧損		(555,495)	(190,823)
		20,257	(1,778)
聯營公司欠款減少／(增加)		(671)	110
應收賬款、已付按金及其他應收賬款增加		(2,823)	(419)
應付賬款、已收按金及應計費用增加／(減少)		(223)	16,098
經營業務所產生之現金			
已退／(已付) 香港利得稅		682	(891)
經營活動之現金流量淨額			
		17,222	13,120
投資活動之現金流量			
償付應收承兌票據		—	167,000
已收股份交換交易之現金代價		178,353	—
已付有關股份交換交易之開支		(11,130)	—
已收一間聯營公司之股息		—	16,328
已收利息		1,190	7,135
添置投資物業		(1,367)	(1,347)
購入物業、廠房及設備項目		(30)	(133)
支付投資物業／發展中物業之建設成本		(18,473)	(67,955)
收購按公平值計入損益之股本投資		(7,996)	—
收購可供出售之股本投資之額外權益		—	(1,227)
投資活動之現金流量淨額			
		140,547	119,801

綜合現金流量表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
融資活動之現金流量			
已付銀行融資費用		(195)	(1,477)
已付銀行貸款之利息		(6,718)	(3,652)
新增銀行貸款		—	431,000
償還銀行貸款		(16,000)	(317,000)
融資活動所產生／(所用)之現金流量淨額		(22,913)	108,871
現金及現金等值項目之增加淨額		134,856	241,792
年初之現金及現金等值項目		317,449	75,657
年終之現金及現金等值項目		452,305	317,449
現金及現金等值項目之結餘分析	22		
現金及銀行結餘		13,614	16,430
收購時原到期日少於三個月之定期存款		438,691	301,019
		452,305	317,449

財務狀況表

二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	43	218
投資物業	15	320,200	246,600
附屬公司之權益	17	3,823,026	279,887
聯營公司之權益	18	184,313	378,590
可供出售之股本投資	19	—	219,367
非流動資產總值		4,327,582	1,124,662
流動資產			
應收賬款、已付按金及其他應收賬款	20	5,007	4,514
可收回稅項		—	682
按公平值計入損益之股本投資	21	3,480	—
現金及現金等值項目	22	421,795	285,770
流動資產總值		430,282	290,966
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用		15,867	19,157
流動負債總值		15,867	19,157
流動資產淨值		414,415	271,809
資產總值減流動負債		4,741,997	1,396,471
非流動負債			
其他付息貸款	24	(31,745)	(31,745)
應付票據	25	(195,000)	(195,000)
應付利息	25	(89,525)	(78,188)
遞延稅項負債	26	(51,669)	(39,625)
非流動負債總值		(367,939)	(344,558)
		4,374,058	1,051,913
權益			
已發行股本	27	16,174	16,174
儲備	29(b)	4,357,884	1,035,739
		4,374,058	1,051,913

董事
林建名

董事
林建岳

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

1. 公司資料

麗新製衣國際有限公司（「本公司」）為一間於香港註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

年內，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）之主要業務包括物業發展、物業投資及投資控股。有關主要附屬公司及聯營公司主要業務之詳情分別載於財務報表附註 17 及 18。

2.1 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）、香港公認會計原則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可供出售之股本投資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。

綜合賬目基準

自二零零九年八月一日以後之綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團之財務報表。附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制權之日）起並直至有關控制權失效日期止綜合計算。集團內公司間之所有結餘、交易、集團內公司間交易所產生之未變現收益及虧損以及股息於綜合賬目時全數對銷。

即使產生虧蝕結餘，附屬公司之虧損仍歸屬於非控股權益。

附屬公司擁有權權益之變動（並無失去控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會解除確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值及(iii)任何由此產生而計入收益表之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當的情況下重新分類至收益表或保留溢利。

於二零零九年八月一日以前之綜合賬目基準

若干上述規定已按預期基準應用。然而，以下差異於若干情況下乃自先前之綜合賬目基準結轉：

- 於失去控制權時，本集團按於失去控制權當日應佔保留投資之資產淨值比例將有關投資入賬。並無重列有關投資於二零零九年八月一日之賬面值。

2.2 新增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納以下適用於本集團之新增及經修訂香港財務報告準則：

二零零九年	
香港財務報告準則之改進	
二零一零年	
香港財務報告準則之改進 ¹	
香港詮釋第4號修訂本	香港詮釋第4號之修訂租約 — 釐定香港土地租約之租期長短
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求還款條款之 有期貸款之分類

¹ 此等改進包括香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂，於本財政期間生效或提前採納。

採納此等新增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。

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則

本集團於此等財務報表中並無採用以下適用於本集團之已頒佈但仍未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹	
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ²
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁵
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ⁵
香港財務報告準則第7號修訂本	財務工具：披露 — 財務資產之轉讓 ⁶
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁵
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁵
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ⁵
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁵

¹ 此等改進包括香港會計準則第34號及香港財務報告準則第7號之修訂，於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模型計量之投資物業遞延稅項之計量方式。根據有關修訂，就使用公平值模型計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，投資物業之賬面值乃假設可透過出售收回，惟有關假設在若干情況下被駁回則除外。採納香港會計準則第12號之修訂可能會對以公平值模型計量之投資物業之已確認遞延稅項造成重大影響。本集團正評估應用該等修訂之影響。

就其他已頒佈但仍未生效之新增及經修訂香港財務報告準則而言，本集團正評估首次應用之影響。本集團目前未能就該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況是否造成重大影響作出陳述。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制半數以上投票權或已發行股本或有能力控制其董事會組成之實體；或由本公司持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響之實體。

本公司收益表中所列附屬公司業績乃按已收及應收股息入賬。本公司於附屬公司之權益按成本值減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司乃本集團長期持有整體不少於20%之股本投票權權益及可對其發揮重大影響力之除附屬公司或共同控制實體以外之公司。

本集團於聯營公司之投資乃以權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損後，列賬於綜合財務狀況表內。本集團應佔聯營公司收購後業績及儲備分別列於綜合收益表及綜合儲備內。本集團與聯營公司間進行交易所產生之未變現損益乃按本集團於聯營公司之投資對銷，惟未變現虧損有證據證明已轉讓資產出現減值者則除外。

收購成本超逾本集團應佔聯營公司已確認可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公平淨值之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值內。本集團應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾收購成本之任何數額，於重估後即時於收益表內確認。

應用香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」之規定，乃為釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。當有需要時，則根據香港會計準則第36號「資產減值」對投資（包括商譽）之全部賬面值按單項資產進行減值測試，方法為將其可收回數額（以使用價值與公平值減銷售成本之較高者為準）與其賬面值作比較，而已確認之任何減值虧損屬於該投資賬面值之一部份。回撥根據香港會計準則第36號確認之減值虧損時，以該投資其後所增加之可收回數額為限。

本集團自不再對聯營公司有重大影響力之日起終止使用權益法，並自該日起根據香港會計準則第39號將該投資入賬，惟該聯營公司並無成為香港會計準則第31號「合營公司之權益」所界定之附屬公司或合營公司。於失去重大影響力時，本集團將按公平值計量本集團於該前聯營公司內保留之任何投資。本集團須於收益表內確認(i)任何保留投資之公平值及出售於該聯營公司之部份權益之任何所得款項；與(ii)該投資於失去重大影響力當日之賬面值兩者之差額。

倘投資不再為聯營公司，並根據香港會計準則第39號入賬，則該投資於其不再為聯營公司當日之公平值將被視為根據香港會計準則第39號初步計量確認財務資產時之公平值。

2.4 主要會計政策概要 (續)

聯營公司 (續)

倘本集團失去對一間聯營公司之重大影響力，則本集團須按與該聯營公司已直接出售有關資產或負債所須依據之相同基準，將涉及該聯營公司之所有於其他全面收益內確認之數額入賬。因此，倘聯營公司先前於其他全面收益內確認之盈虧將重新分類至收益表為出售有關資產或負債之損益，則當失去對該聯營公司之重大影響力時，本集團將把盈虧從權益重新分類至收益表（作為重新分類調整）。例如，倘聯營公司擁有可供出售之財務資產，且本集團失去對該聯營公司之重大影響力，則本集團須將先前於其他全面收益內確認與該等資產相關之盈虧重新分類至收益表。倘本集團於一間聯營公司之擁有權權益減少，但該投資仍為聯營公司，則本集團僅須將應佔先前於其他全面收益內確認之盈虧數額重新分類至收益表。

本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

本公司收益表中所列聯營公司業績乃按已收及應收股息入賬。本公司於聯營公司之投資按非流動資產處理，並按成本值減任何減值虧損列賬。

業務合併及商譽

自二零零九年八月一日以後之業務合併

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，收購方按公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量於被收購方之非控股權益。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之財務資產及負債，以作出適當之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之內含衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，本集團先前持有之被收購方股權會重新計量至收購日期（即本集團獲得控制權當日）之公平值，而所產生之收益或虧損（如有）於收益表內確認。先前於收購日期前已於其他全面收益內確認之被收購方權益所產生之數額，會重新分類至收益表（倘有關處理方法適用於出售該權益之情況）。

收購方擬轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。或然代價（被視為一項資產或負債）公平值之其後變動根據香港會計準則第39號於損益確認或確認為其他全面收益之變動。倘將或然代價分類為權益，則其於權益內最終結算前毋須重新計量。

商譽初步按成本值計算，即已轉讓代價、就非控股權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別淨資產及所承擔可識別淨負債之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司淨資產之公平值，則於重新評估後其差額將於收益表確認為議價收購收益。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

自二零零九年八月一日以後之業務合併 (續)

於首次確認後，商譽按成本值減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，倘出現任何事件或情況有變顯示賬面值可能減少，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而收購之商譽乃自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債會否轉撥至該等單位或單位組別。

減值透過對與商譽有關之現金產生單位 (現金產生單位組別) 之可收回數額進行評估而釐定。倘現金產生單位 (現金產生單位組別) 之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位 (現金產生單位組別) 其中部份，並出售該單位內之部份業務，則於釐定出售業務之盈虧時，與所出售業務有關之商譽乃計入該業務賬面值。於該情況下出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值計算。

於二零零九年八月一日以前但於二零零四年八月一日以後之業務合併

與上述按預期基準應用之規定相比，於二零零九年八月一日以前進行之業務合併有以下差別：

業務合併採用收購法入賬。收購直接應佔之交易成本構成收購成本之一部份。非控股權益乃按應佔被收購方可識別淨資產之比例計量。

分階段進行之業務合併乃分步驟入賬。任何額外收購之應佔權益並不會影響先前已確認之商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開之內含衍生工具不會重新評估。除非業務合併導致合約條款發生變動，並導致根據該合約原本所需之現金流量出現大幅改變則另作別論。

當 (且僅當) 本集團目前負有責任、經濟利益較可能流出，並且能夠作出可靠估計時，方會確認或然代價。其後對或然代價作出之調整乃確認為商譽之一部份。

2.4 主要會計政策概要 (續)

非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值、或需要進行每年資產(不包括財務資產及投資物業)減值測試,則會估計資產之可收回數額。獨立資產可收回數額之計算方法以資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減銷售成本兩者之較高者為準。倘資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流入,在此情況下則釐定資產所屬現金產生單位之可收回數額。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回數額時方獲確認。在評估使用價值時,估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表內扣除,除非有關資產以重估價值列賬,在此情況下,減值虧損按有關重估資產之有關會計政策入賬。

於各報告期末均會作出評估,以確認是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如有任何該等跡象,則會估計可收回數額。先前確認之資產(不包括商譽)減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計方法出現改變時方會撥回,然而撥回後之數額不可超逾有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間記入收益表內,除非有關資產以重估價值列賬,在此情況下,減值虧損撥回按有關重估資產之有關會計政策入賬。

有關連人士

以下人士為本集團之有關連人士:

- (a) 該方直接或間接透過一位或多位中介人士:(i)控制本集團、受本集團控制或與本集團共同受到控制;(ii)擁有本集團權益,以致對本集團可作出重大影響;或(iii)共同控制本集團;
- (b) 該方為聯營公司;
- (c) 該方為本集團之主要管理人員;
- (d) 該方為(a)或(c)所述任何個別人士之家庭近親;
- (e) 該方為(c)或(d)所述任何個別人士控制、共同控制或可作出重大影響或可直接或間接行使重大投票權之實體;或
- (f) 該方為以本集團僱員或屬本集團有關連人士之任何實體之僱員為受益人之離職後福利計劃。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及將資產達致運作狀況及地點作其計劃用途而引致之任何直接應佔費用。物業、廠房及設備項目投入運作後，費用（如維修及保養）通常於其產生期間計入收益表。若清楚顯示該費用會使運用該物業、廠房及設備項目預期獲得之未來經濟利益有所增長，而項目成本能可靠地計算時，該費用則撥充資本作為該資產之額外成本或重置。

折舊以直線法按個別物業、廠房及設備項目於其估計可使用年內撇銷其成本值至其剩餘價值計算。折舊之主要年率如下：

傢俬、裝置及設備	20%
汽車	25%
遊艇	25%

若物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。

至少於各報告期末，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出檢討及調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目於出售後或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產之年度在收益表中確認因出售或棄用所產生之盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額。

發展中物業

發展中物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值包括預付土地租金連同任何其他發展該等物業之直接成本。於物業建築或發展階段產生之借貸成本、專業費用及其他相關費用撥充資本為該物業成本之一部份。可變現淨值由董事根據個別物業之現行市價扣除估計完工成本及出售物業時產生之成本釐定。

投資物業

投資物業指持有以於日常業務過程中賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或作銷售之土地及樓宇權益（包括根據原應符合投資物業定義之物業經營租約下之租賃權益）。該等物業初步按成本值（包括交易成本）計算。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生年度計入收益表。

因棄用或出售投資物業所產生之任何盈虧，於棄用或出售年度於收益表確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租約

資產擁有權之絕大部份回報及風險仍保留於出租人之租約，被列為經營租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約租賃之資產列入非流動資產，而有關經營租約之應收租金則按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，有關經營租約之應付租金則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

有關經營租約之預付土地租金初步按成本值列賬，其後則按租賃年期以直線法確認。倘租金不能可靠地劃分至土地及樓宇項目，則全部租金會計入土地及樓宇之成本，作為物業、廠房及設備之融資租約。

投資及其他財務資產

首次確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之財務資產分為按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項及可供出售之財務投資(如適用)。本集團於首次確認財務資產時確定其分類。財務資產於首次確認時按公平值計算，而並非按公平值計入損益之投資則按公平值加直接所佔交易成本計算。

所有經一般買賣之財務資產概於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認入賬。一般買賣指須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產之財務資產買賣。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產及於首次確認時指定為按公平值計入損益類別之財務資產。為於短期內出售而購入之財務資產均列為持作買賣。按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表按公平值列賬，公平值變動於收益表確認。此等公平淨值變動不包括此等財務資產所賺取之任何股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收入確認」一段所載之政策確認。

本集團評估其按公平值計入損益(持作買賣)之財務資產，以評估是否仍有意於短期內出售有關資產。當市場不活躍導致本集團無法買賣該等財務資產及管理層於可見將來出售有關資產之意向出現重大改變，本集團可能選擇重新分類該等財務資產(惟此情況極少發生)。視乎其性質，按公平值計入損益之財務資產可重新分類為貸款及應收款項、可供出售之財務投資或持至到期投資。此評估並不影響指定為按公平值計入損益類別並於指定時以公平值選擇權計算之任何財務資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生財務資產。於首次計量後，該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價並包括組成實際利率之費用或成本在內。實際利率攤銷計入收益表之利息收入內。減值虧損於收益表確認為其他開支。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他財務資產 (續)

可供出售之財務投資

可供出售之財務投資指上市股本證券之非衍生財務資產。分類為可供出售之股本投資乃並非分類為持作買賣或指定為按公平值計入損益之股本投資。

於首次確認後，可供出售之財務投資隨後按公平值計算，未變現盈虧於投資估值儲備確認為其他全面收益，直至有關投資獲解除確認（此時累積盈虧則於收益表之其他收入內確認），或直至釐定有關投資出現減值，此時累積盈虧則於收益表內確認並從投資估值儲備中移除。所賺取之利息及股息分別列為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」一段所載之政策於收益表確認為其他收入。

財務資產之公平值

在活躍市場買賣之財務資產之公平值乃參考未扣除任何交易成本之市場報價或券商交易報價（好倉為買入價，而淡倉為賣出價）釐定。

財務資產減值

於各報告期末，本集團評估是否有客觀跡象顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。倘於首次確認資產後發生一項或多項事件導致出現客觀減值跡象（已經發生「虧損事件」），而有關虧損事件對一項財務資產或一組財務資產之估計未來現金流量造成能可靠估計之影響，則該財務資產或該組財務資產被視為減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財務困難、違約或拖欠利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現顯著減少，例如出現與欠款數目或違約相關之經濟狀況變動。

按攤銷成本入賬之財務資產

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之財務資產或按組合基準就個別不屬重大之財務資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團釐定按個別基準評估之財務資產（無論具重要性與否）並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，共同評估減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬，而不會納入共同減值評估之內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生之未來信貸虧損）之現值之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按財務資產之初始實際利率（即首次確認時計算之實際利率）折現。如貸款附帶浮動利率，則計算減值虧損之折現率為當時之實際利率。

2.4 主要會計政策概要 (續)

財務資產減值 (續)

按攤銷成本入賬之財務資產 (續)

資產賬面值直接或通過使用備抵賬戶減少，虧損金額於收益表確認。經調減之賬面值持續產生利息收入，並採用計算減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累算。貸款及應收款項連同與之相關之備抵賬戶在實際上並無可能於日後收回及所有抵押品已變現或已轉移至本集團時予以撇銷。

倘於隨後期間，估計減值虧損金額因確認減值以後發生之事件增加或減少，則以往確認之減值虧損可通過調整備抵賬戶增加或減少。若未來撇銷其後收回，則該項收回計入收益表。

可供出售之財務投資

就可供出售之財務投資而言，本集團於各報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售之資產減值時，其成本（扣除任何本金付款及攤銷）與其現有公平值之差額扣減先前於收益表確認之任何減值虧損後，將自其他全面收益移除，並於收益表中確認。

倘股本投資被分類為可供出售類別，則客觀跡象可包括該項投資之公平值大幅或長期跌至其成本值以下。釐定何為「大幅」或「長期」時需要判斷。「大幅」是相對於投資之原始成本而評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時間而評估。倘出現減值跡象，則累積虧損（按收購成本與現時公平值之差額減先前就該項投資於收益表內確認之任何減值虧損計量）將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。歸類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回，而其公平值於減值後之增加會直接於其他全面收益中確認。

解除確認財務資產

財務資產（或如適用，財務資產之其中部份或一組類似之財務資產之其中部份）在下列情況下解除確認：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或根據「轉遞」安排承擔責任須於並無重大延誤之情況下向第三方全數支付已收取之現金流量，並且(a)本集團已轉讓資產之大部份風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

在本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利或已訂立轉遞安排、而無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，亦無轉讓資產之控制權之情況下，則資產按本集團繼續參與資產之程度確認。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及責任之基準計量。

2.4 主要會計政策概要 (續)

財務負債

首次確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之財務負債分為按公平值計入損益之財務負債、貸款及借貸或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於首次確認財務負債時確定其分類。

所有財務負債首次均按公平值確認，而貸款及借貸則按公平值加直接所佔交易成本計算。

本集團之財務負債包括應付賬款、應付票據、應付利息以及付息銀行貸款及其他借貸。

其後計量

視乎分類而定，財務負債之計量方法如下：

貸款及借貸

於首次確認後，付息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響為甚微，在該情況下則按成本值列賬。負債解除確認及按實際利率法進行攤銷程序時所產生之損益在收益表內確認。

計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

解除確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有財務負債被同一貸款人以大致不同條款之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及於購入後一般於三個月內到期、可隨時轉換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期高流通投資，扣除須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金(包括用途並無限制之定期存款)。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目相關之所得稅於其他全面收益確認或直接於權益中確認。

現行及過往期間之本期稅項資產及負債，乃根據報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例）並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項是採用負債法，對報告期末資產及負債之稅基與財務報表賬面值兩者間之所有暫時差額計算撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認入賬：

- 惟遞延稅項負債源於商譽或首次確認一項交易（非企業合併，於進行交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）之資產或負債除外；及
- 關於附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額，除暫時差額之撥回時間可予控制外，暫時差額於可見未來不可能撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項進賬及未使用稅項虧損予以確認，並僅限於可能有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項進賬及未使用稅項虧損之數額：

- 惟關乎首次確認一項交易（非企業合併，於進行交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）之資產或負債所產生之可扣減暫時差額之遞延稅項資產除外；及
- 關於附屬公司及聯營公司之投資有關之可扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利供動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並在不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下，予以相應扣減。未確認遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，並在可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

倘有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項乃與同一應課稅實體及同一稅務當局有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認

收入乃於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收入時按下列基準入賬：

- (a) 租金及物業管理費收入於物業出租期間按租約年期以直線法計算入賬；
- (b) 利息收入採用實際利率法按應計基準，以有關利率在財務工具之預計年內折現估計未來可收取現金至財務資產之賬面淨值；及
- (c) 股息收入於股東獲得付款之權利確立時入賬。

借貸成本

直接用於購買、建造或生產合資格資產（即須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產）之借貸成本將撥充作為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產大致已可供作擬定用途或出售時終止。將等待撥付合資格資產之特定借貸作臨時投資所賺取之投資收入，將由已撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就借用資金產生之其他成本。

僱員福利

以股份為基礎支付之交易

本公司設有購股權計劃，旨在鼓勵及獎賞對本集團經營成果作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員（包括董事）以股份為基礎支付之交易之方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股本工具之代價（「權益結算交易」）。

權益結算交易之成本於達到績效及／或服務條件之期間確認，權益亦會相應增加。由各報告期末直至歸屬日就權益結算交易確認之累積開支，反映歸屬期已屆滿之部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。某一期間收益表內扣除或計入之金額，乃反映期初與期末所確認之累積開支變動。

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

結轉有薪假期

本集團根據僱員之僱傭合約按曆年基準給予僱員有薪年假。在若干情況下，於年結日仍未享用之假期允許結轉，供有關僱員在下一年度享用。僱員於本財政年度所享有及結轉之有薪假期之重大預計未來成本均於報告期末計提撥備。

2.4 主要會計政策概要 (續)

僱員福利 (續)

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員已達致香港僱傭條例所規定之服務年限，有資格於其僱傭關係終止時享有長期服務金。倘僱傭關係之終止符合僱傭條例所規定之情況，本集團將有責任支付長期服務金。

本集團已就預計日後可能須支付之長期服務金作出撥備，所按基準為本集團日後可能須就有關僱員於直至報告期末為止之期間提供之服務而支付之長期服務金之最佳估計。

退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有僱員設有一項界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並根據強積金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，全數歸於僱員。

外幣

此等財務報表以港元呈列，而本公司之功能及呈列貨幣均為港元。本集團各成員公司自行決定其功能貨幣，列於各成員公司之財務報表之項目均以功能貨幣計算。本集團成員公司首次確認外幣交易時乃按交易日之有關功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣為單位之貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣之適用匯率重新換算。所有匯兌差額撥入收益表中處理。以外幣為單位而按歷史成本計算之非貨幣項目按原交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計算之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等公司之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收益內確認，並於匯兌波動儲備中累計。於出售海外業務時，與該海外業務有關之其他全面收益之部份於收益表中確認。

3. 重大會計判斷及估計

判斷

在採用本集團會計政策時，管理層作出以下判斷，除涉及估計者外，均對財務報表內確認之金額有重大影響：

資產減值

本集團在評估資產有否減值或過往導致資產出現減值之事件是否不再存在時，須作出判斷，當中尤其包括評估：(1) 是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之事件是否不再存在；(2) 資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額（根據持續使用資產或解除確認而估計）計算；及(3) 編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測折現。改變管理層為釐定資產減值程度所選用之假設（包括現金流量預測之折現率或增長率假設）或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整風險之主要估計不明朗因素如下。

(i) 投資物業公平值估計

公平值之最佳證明為同區及狀況相同且受類似租約及其他合約規限之類似物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(a) 參考獨立估值；(b) 參考可取得之市場資料有關不同性質、狀況或地區之物業於活躍市場之現行價格；(c) 同類物業於較不活躍市場之現行價格（已就自交易日期以來出現之任何經濟狀況變化對該等價格作出調整）；及(d) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及（如可行）外在證據（如同區、狀況相同之同類物業當時之市場租值）得出之可靠未來現金流量估計，以可反映當時市場評估現金流量金額及時間之不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。

於二零一一年七月三十一日，投資物業之賬面值為1,300,200,000港元（二零一零年：1,046,600,000港元）（附註15）。

(ii) 資產減值

本集團須確定資產有否減值或過往導致資產出現減值之事件是否不再存在。這需要估計資產之使用價值。估計使用價值時，本集團需要估計資產之預期未來現金流量，並選用適合折現率以計算該等現金流量之現值。估計未來現金流量及／或所應用之折現率變動，將導致須對過往估計作出調整。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按其營運及服務劃分業務單位：

- (a) 物業發展分類從事物業發展；及
- (b) 物業投資分類從事投資物業租賃。

管理層獨立監管本集團各經營分類之業績，以便對資源分配及表現評估作出決策。分類表現乃按可報告分類溢利／（虧損），即經調整除稅前溢利／（虧損）之計量作出評估。經調整除稅前溢利／（虧損）之計量與本集團之除稅前溢利之計量一致，惟計量時並不包括投資物業公平值增值／（減值）、利息收入、融資成本及應佔聯營公司溢利及虧損。

分類資產主要扣除於聯營公司之權益、按公平值計入損益之股本投資以及現金及現金等值項目。

分類負債主要扣除附息銀行貸款及其他貸款、應付票據、應付利息及遞延稅項負債。

由於本集團全部收入及營運均源自及位於香港，故並無呈列地區資料。

分類收入及業績

下表呈列本集團之可報告分類之收入及溢利：

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	—	—	59,066	36,554	59,066	36,554
分類業績	—	—	45,901	25,709	45,901	25,709
利息收入及未分配 其他收入及收益					1,275	7,135
投資物業公平值增值	—	—	263,754	321,772	263,754	321,772
未分配開支					(37,975)	(27,971)
經營業務溢利					272,955	326,645
融資成本					(18,028)	(15,809)
股份交換交易收益					2,276,314	—
應佔聯營公司溢利及虧損	—	—	1,395	6,842	1,395	6,842
應佔聯營公司溢利及虧損 — 未分配					554,100	183,981
除稅前溢利					3,086,736	501,659
稅項					(47,464)	(54,889)
年度溢利					3,039,272	446,770

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

分類資產及負債

下表呈列本集團之可報告分類之資產及負債總值：

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分類資產	—	—	1,301,063	1,047,439	1,301,063	1,047,439
聯營公司之權益	—	—	19,134	17,068	19,134	17,068
聯營公司之權益 — 未分配					5,795,038	3,330,153
未分配資產					463,777	567,579
資產總值					7,579,012	4,962,239
分類負債	—	38,870	19,721	17,255	19,721	56,125
未分配負債					820,087	775,296
負債總值					839,808	831,421

其他分類資料

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
折舊 — 未分配					215	484
資本開支	—	73,257	1,367	2,113	1,367	75,370
資本開支 — 未分配					30	133
					1,397	75,503

有關一主要客戶之資料

於截至二零一一年七月三十一日止年度，約9,185,000港元（二零一零年：5,498,000港元）之收入來自物業投資分類之單一客戶，該金額佔本集團於本年度收入超過10%。

5. 有關連人士交易

(a) 除該等財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於年內亦訂立以下重大交易：

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已付及應付			
麗新發展有限公司(「麗新發展」) 之租金開支及樓宇管理費	(i)	565	565
本公司已故前任董事林百欣先生授出 之應付票據及其他貸款之利息開支	(ii)	11,337	11,337
已收及應收本集團			
一間聯營公司之利息收入	(iii)	601	—
已收及應收本集團前聯營公司 麗豐控股有限公司(「麗豐」)之利息收入	(iv)	—	6,886
已付及應付			
鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」) 提供一項物業作為建築融資 之抵押之代價	(v)	—	1,420

附註：

- (i) 租金開支及樓宇管理費乃根據相關租約所列條款支付。於股份交換交易(定義及詳情見附註18)於二零一零年九月三十日完成後，麗新發展成為本集團擁有47.97%權益之聯營公司。去年，麗新發展為本集團之有關連公司，麗新發展之若干董事同時亦擔任本公司董事。
- (ii) 利息開支按一間指定香港銀行就應付票據(附註25)及其他貸款(附註24(b))所報之最優惠貸款利率支付。
- (iii) 利息收入按一間指定香港銀行所報之最優惠貸款利率收取。
- (iv) 利息收入按一間指定香港銀行就應收麗豐承兌票據所報之當時港元最優惠利率收取。承兌票據已於二零一零年五月悉數付還。
- (v) 作為對鱷魚恤提供物業(定義見附註16)為本集團與鱷魚恤一個共同發展項目之建築融資提供擔保之代價，有關詳情載於財務報表附註16。本集團同意自發展物業交吉日期至實際竣工日期期間每季向鱷魚恤支付2,130,000港元。項目建築師已發出證書證明建築工程實際上於二零零九年九月三十日完成。按證券及期貨條例的涵義，本公司董事林建名博士於二零一零年七月三十一日擁有鱷魚恤約51.39%權益。

發展協議(定義見附註16)及來自聯營公司之利息收入分別構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章界定之關連交易及獲豁免關連交易。其他有關連人士交易並不構成上市規則第14A章界定之關連交易。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

5. 有關連人士交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員報酬

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	6,504	6,486
離職後福利	24	24
支付主要管理人員之報酬總額	6,528	6,510

有關董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註9。

6. 營業額、其他收入及收益

營業額包括年內所持投資物業產生之租金收入及物業管理費收入。營業額、其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額		
租金收入	48,387	28,971
物業管理費收入	10,679	7,583
	59,066	36,554
其他收入及收益		
銀行存款之利息收入	311	39
其他利息收入	879	7,096
其他	85	—
	1,275	7,135

7. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除 / (計入) :

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
核數師酬金	1,190	670
折舊	215	484
土地及樓宇根據經營租約作出之最低租賃付款	659	659
僱員福利計劃 (包括董事酬金 (附註9)) :		
工資及薪金	13,823	12,557
退休金計劃供款	144	160
	13,967	12,717
按公平值計入損益之股本投資之公平值減值 [#]	4,516	—
租金及物業管理費收入	(59,066)	(36,554)
減 : 支出	11,591	7,217
	(47,475)	(29,337)

[#] 此項目已計入綜合收益表賬面之「其他經營開支」內。

8. 融資成本

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
以下項目之利息 :		
須於五年內全數償還之銀行貸款	6,135	4,335
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據	11,337	11,337
利息開支總額	17,472	15,672
銀行融資費用	556	734
	18,028	16,406
減 : 發展中物業資本化數額 (附註16)	—	(597)
	18,028	15,809

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

9. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第 161 條披露之年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
袍金	624	576
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,880	5,910
退休金計劃供款	24	24
	5,904	5,934
	6,528	6,510

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一一年				
執行及非執行董事：				
林建名	48	810	—	858
林建岳	48	491	12	551
林孝賢（亦為余寶珠之替代董事）	—	—	—	—
譚建文	—	—	—	—
蕭繼華	48	595	—	643
林建康	48	384	12	444
呂兆泉 ¹	—	—	—	—
余寶珠	48	3,600	—	3,648
趙維（已故） ²	48	—	—	48
梁綽然 ³	—	—	—	—
溫宜華 ⁴	48	—	—	48
獨立非執行董事：				
周炳朝	96	—	—	96
梁樹賢	96	—	—	96
林秉軍 ⁵	48	—	—	48
溫宜華 ⁴	48	—	—	48
	624	5,880	24	6,528

1 呂兆泉於二零一一年一月一日獲委任為本公司執行董事。

2 趙維於二零一一年十月二日去世。

3 梁綽然於二零一一年一月一日調任為本公司非執行董事，於二零一一年九月一日辭任本公司非執行董事。

4 溫宜華於二零一一年二月一日調任為本公司非執行董事。

5 林秉軍於二零一一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。

9. 董事酬金 (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一零年				
執行及非執行董事：				
林建名	48	811	—	859
林建岳	48	520	12	580
林孝賢 (亦為余寶珠之替代董事)	—	—	—	—
譚建文	—	—	—	—
蕭繼華	48	595	—	643
林建康	48	384	12	444
余寶珠	48	3,600	—	3,648
趙維	48	—	—	48
梁綽然	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
溫宜華	96	—	—	96
周炳朝	96	—	—	96
梁樹賢	96	—	—	96
	576	5,910	24	6,510

年內，概無任何應付予獨立非執行董事之其他酬金 (二零一零年：無)。

董事於年內概無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排 (二零一零年：無)。

10. 五名最高薪僱員

本年度五名最高薪僱員包括三名 (二零一零年：三名) 董事，其酬金詳情載於上文附註9。本年度其餘兩名 (二零一零年：兩名) 最高薪非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,330	1,232
退休金計劃供款	12	12
	1,342	1,244

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

10. 五名最高薪僱員 (續)

酬金屬於以下組別之最高薪非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一一年	二零一零年
500,001 港元 — 1,000,000 港元	2	2

11. 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% (二零一零年：16.5%) 之稅率計算撥備。

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項		
本年度支出	—	—
過往年度撥備不足	—	5
	—	5
遞延稅項 (附註26)	47,464	54,884
本年度稅項支出	47,464	54,889

適用於香港利得稅稅率計算除稅前溢利之稅項支出與本年度稅項支出對賬如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	3,086,736	501,659
應佔聯營公司溢利及虧損	(555,495)	(190,823)
本公司及其附屬公司應佔除稅前溢利	2,531,241	310,836
按法定稅率 16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅項	417,655	51,288
有關過往期間本期稅項調整	—	5
毋須課稅收入	(375,643)	(6)
不可扣稅開支	4,621	3,262
未確認稅項虧損	831	340
本年度稅項支出	47,464	54,889

12. 本公司普通股股權持有人應佔溢利

截至二零一一年七月三十一日止年度，本公司普通股股權持有人應佔綜合溢利包括溢利3,359,423,000港元（二零一零年：52,472,000港元）已計入本公司財務報表（附註29(b)）。

13. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股股權持有人應佔年度溢利3,039,272,000港元（二零一零年：446,770,000港元）及年內已發行普通股加權平均數1,617,423,423股（二零一零年：1,617,423,423股）計算。

由於截至二零一一年及二零一零年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該兩個年度之每股攤薄盈利。

14. 物業、廠房及設備

本集團

	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
成本值：				
於二零零九年八月一日	7,607	3,204	16,951	27,762
添置	133	—	—	133
撇銷	(2)	—	—	(2)
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	7,738	3,204	16,951	27,893
添置	30	—	—	30
撇銷	(61)	—	—	(61)
於二零一一年七月三十一日	7,707	3,204	16,951	27,862
累積折舊：				
於二零零九年八月一日	7,104	3,040	16,951	27,095
年內折舊撥備	386	98	—	484
撇銷	(2)	—	—	(2)
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	7,488	3,138	16,951	27,577
年內折舊撥備	149	66	—	215
撇銷	(61)	—	—	(61)
於二零一一年七月三十一日	7,576	3,204	16,951	27,731
賬面淨值：				
於二零一一年七月三十一日	131	—	—	131
於二零一零年七月三十一日	250	66	—	316

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
成本值：				
於二零零九年八月一日	7,607	3,204	16,951	27,762
添置	19	—	—	19
撇銷	(2)	—	—	(2)
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	7,624	3,204	16,951	27,779
添置	12	—	—	12
撇銷	(61)	—	—	(61)
於二零一一年七月三十一日	7,575	3,204	16,951	27,730
累積折舊：				
於二零零九年八月一日	7,104	3,040	16,951	27,095
年內折舊撥備	370	98	—	468
撇銷	(2)	—	—	(2)
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	7,472	3,138	16,951	27,561
年內折舊撥備	121	66	—	187
撇銷	(61)	—	—	(61)
於二零一一年七月三十一日	7,532	3,204	16,951	27,687
賬面淨值：				
於二零一一年七月三十一日	43	—	—	43
於二零一零年七月三十一日	152	66	—	218

15. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初賬面值	1,046,600	194,800	246,600	194,800
轉撥自發展中物業，按成本值 (附註 16)	—	527,915	—	—
添置，按成本值	1,367	2,113	606	483
就一項投資物業之未支付 應付建築成本之調整	(11,521)	—	—	—
公平值增值	263,754	321,772	72,994	51,317
年終賬面值	1,300,200	1,046,600	320,200	246,600

15. 投資物業 (續)

於二零一一年七月三十一日，投資物業經獨立合資格之專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按現有用途公開市場基準重估為市值1,300,200,000港元(二零一零年：1,046,600,000港元)。

於二零一一年七月三十一日，本集團及本公司之投資物業均位於香港，並均按中期租約持有。

本集團及本公司若干投資物業已按經營租約租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註32(a)。

於二零一一年七月三十一日，本集團及本公司賬面總值1,291,700,000港元(二零一零年：1,040,700,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行信貸之擔保。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第13頁。

16. 發展中物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初，按成本值	—	454,061
年內添置	—	82,076
利息及銀行融資費用撥入資本(附註8)	—	597
轉撥至投資物業(附註15)	—	(527,915)
轉撥至聯營公司之權益	—	(8,819)
年終，按成本值	—	—

與鱷魚恤共同發展之物業

於二零零六年二月二十八日，本公司、本公司之全資附屬公司裕迅投資有限公司(「裕迅」)與鱷魚恤就重建由鱷魚恤實益擁有之一項位於香港九龍觀塘開源道79號之物業(「物業」)而訂立發展協議(「發展協議」)。物業之重建大廈(「鱷魚恤中心」)為商業/辦公大廈。

根據發展協議，裕迅承擔有關租約修訂之50%地價，以及建設及落成鱷魚恤中心之全部發展及建築成本及項目管理費。

鱷魚恤中心落成後，根據發展協議，裕迅擁有鱷魚恤中心之零售部份，而鱷魚恤則擁有主要作辦公室用途之餘下部份。此外，鱷魚恤已將所有車位之擁有權指讓予本公司與鱷魚恤平均擁有股權之投資控股公司。

此共同發展項目之建築工程已於去年完成。零售部份應佔之相關成本及本集團於停車位之50%實益權益分別轉撥至投資物業及聯營公司之權益。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

17. 附屬公司之權益

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本值	2,629,666	486
附屬公司欠款 欠附屬公司款項	1,946,996 (261,231)	1,035,735 (261,236)
	1,685,765	774,499
減值撥備	(492,405)	(495,098)
	1,193,360	279,401
	3,823,026	279,887

於二零一一年七月三十一日與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期，惟於二零一一年七月三十一日之附屬公司欠款 150,635,000 港元（二零一零年：無）乃按現行市場貸款利率計息。

於報告期末之附屬公司欠款之減值撥備乃參考附屬公司所持相關資產之公平值按可收回數額之基準釐定。

於二零一一年七月三十一日，主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營業務地點	已發行普通股 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
欣楚有限公司	香港	2 港元	100	—	投資控股
Zimba International Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	100	—	投資控股
裕迅投資有限公司	香港	1 港元	—	100	物業投資

董事認為，上表所列之本公司附屬公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

於二零一一年七月三十一日，裕迅之股份已抵押予銀行，作為附註 24(a) 所提及之銀行融資之擔保。

18. 聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港上市股份，按成本值	—	—	182,089	376,436
應佔資產淨值	5,802,517	3,336,237	—	—
	5,802,517	3,336,237	182,089	376,436
聯營公司欠款	12,611	11,940	3,180	3,110
	5,815,128	3,348,177	185,269	379,546
減值撥備	(956)	(956)	(956)	(956)
	5,814,172	3,347,221	184,313	378,590
上市股份於報告期末之市值	1,392,538	881,736	293,923	504,686

除於二零一一年七月三十一日本集團之聯營公司欠款12,010,000港元（二零一零年：3,110,000港元）及本公司之一間聯營公司欠款3,180,000港元（二零一零年：3,110,000港元）須按當時市場利率計息外，與聯營公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

聯營公司欠款於報告期末之減值撥備乃參考聯營公司所持相關資產之公平值後按可收回數額釐定。

主要聯營公司之詳情如下：

名稱	所持有之 已發行股份詳情	註冊成立地點	擁有權益百分比	
			本集團應佔	本公司 直接持有
於二零一一年 七月三十一日				
麗新發展有限公司	每股面值0.01港元 之普通股	香港	47.97	10.12 [#]

麗新發展之主要業務為投資控股。麗新發展之附屬公司本年度之主要業務包括物業發展作銷售用途、物業投資、酒店及食肆投資及營運以及投資控股。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

18. 聯營公司之權益 (續)

名稱	所持有之 已發行股份詳情	註冊成立地點	擁有權益百分比	
			本集團應佔	本公司 直接持有
於二零一零年 七月三十一日				
麗豐控股有限公司	每股面值0.10港元 之普通股	開曼群島	40.58	23.23 [#]

麗豐之主要業務為投資控股。麗豐之附屬公司本年度之主要業務包括於中華人民共和國（「中國」）之物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

董事認為上表所列之本集團聯營公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。董事認為列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

[#] 於二零一零年七月三十一日，(i)麗豐股本中之1,869,206,362股股份，佔麗豐已發行股本之23.23%；及(ii)麗新發展股本中之1,433,773,126股股份，佔麗新發展已發行股本之10.12%，由本公司分別直接持作於一間聯營公司之投資及可供出售之股本投資（附註19）。於完成股份交換交易（詳情見下文）後，本公司持有之該等麗豐直接權益已被出售。此外，連同本公司全資附屬公司持有之麗新發展37.85%之間接權益，本公司對麗新發展具有重大影響力。因此，本公司持有之該等麗新發展10.12%直接權益已於二零一零年九月三十日於本公司財務狀況表內按成本值由可供出售之股本投資重新分類為聯營公司之權益。

涉及麗豐及麗新發展股本中股份之重組

於二零一零年七月二十六日，本公司與豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）訂立有條件股份交換協議，據此：

- 本公司同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗同意接納轉讓本公司於麗豐控股有限公司（「麗豐」）股本中3,265,688,037股股份之直接及間接權益（「麗豐交易」），相當於麗豐當時之現有已發行股本約40.58%及本公司於麗豐之全部股權。代價以(i)向本公司轉讓豐德麗於麗新發展之全部股權支付；及(ii)豐德麗向本公司支付現金代價約178,400,000港元（其中100,000,000港元於股份交換交易（定義見下文）完成日期支付，而約78,400,000港元不計利息於完成日期後六個月支付）；及
- 豐德麗同意促使轉讓，而本公司同意接納轉讓豐德麗於麗新發展股本中5,200,000,000股股份之間接權益（「麗新發展交易」，連同麗豐交易統稱為「股份交換交易」），相當於麗新發展當時之現有已發行股本約36.72%及豐德麗於麗新發展之全部股權。代價以轉讓本公司於麗豐之全部股權予豐德麗減本公司已收豐德麗現金代價約178,400,000港元支付。

18. 聯營公司之權益 (續)

涉及麗豐及麗新發展股本中股份之重組 (續)

就麗豐交易及麗新發展交易而言，豐德麗被視為本公司董事之聯繫人，因而根據上市規則成為本公司之關連人士。根據上市規則，麗豐交易構成本公司之非常重大出售事項及關連交易，而麗新發展交易則構成本公司之非常重大收購事項及關連交易。有關股份交換交易之進一步詳情載於本公司與豐德麗日期為二零一零年七月二十六日之聯合公佈及本公司與豐德麗日期為二零一零年八月三十日之通函內。批准股份交換協議之決議案已於二零一零年九月二十日於本公司之股東特別大會及豐德麗之股東特別大會上正式通過。股份交換協議之所有先決條件已經達成，而股份交換交易已於二零一零年九月三十日完成。

於完成股份交換交易後，麗豐於二零一零年九月三十日不再為本集團之聯營公司。於完成股份交換交易前，本集團持有麗新發展 11.25% 之股權，並入賬列作可供出售投資。於完成股份交換交易後，麗新發展成為本集團擁有 47.97% 權益之聯營公司。於本集團截至二零一一年七月三十一日止年度之綜合收益表確認之股份交換交易收益如下：

	附註	千港元
麗豐交易		
出售麗豐 40.58% 權益之收益	(i)	1,271,659
麗新發展交易		
麗新發展 11.25% 權益視作已出售及重新購入而撥回有關之儲備	(ii)	110,547
收購麗新發展 47.97% 權益之折讓	(iii)	894,108
股份交換交易收益		2,276,314

附註：

- (i) 經計及本集團就出售麗豐 40.58% 股權所收取之代價約 4,114,000,000 港元（為麗豐於二零一零年九月三十日可識別資產淨值之公平值之 40.58%）及本集團於二零一零年九月三十日應佔麗豐資產淨值約 3,384,000,000 港元，本集團於綜合收益表確認出售收益（包括撥回直至出售日期本集團應佔麗豐匯兌波動儲備約 542,000,000 港元）約 1,272,000,000 港元。
- (ii) 於二零一零年九月三十日，本集團所持有麗新發展之 11.25% 股權之賬面值約為 306,000,000 港元（根據麗新發展股份於二零一零年九月三十日之收市價計算），而確認於投資重估儲備之相應公平值增值及本集團所保留之匯兌波動儲備分別約為 104,000,000 港元及 7,000,000 港元。

根據現時之香港財務報告準則，該麗新發展 11.25% 股權視作已出售及根據麗新發展股份之市價按其於股份交換交易完成日期之賬面值重新購入。因此，該麗新發展 11.25% 股權之賬面值成為分階段收購麗新發展（作為聯營公司）47.97% 股權之部份成本。上述儲備共 111,000,000 港元已循環再用及撥至本集團之綜合收益表作為收益。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

18. 聯營公司之權益 (續)

附註：(續)

(iii) 經計及本集團就收購而給予之代價公平值約3,936,000,000港元(為麗豐於二零一零年九月三十日可識別資產淨值之公平值40.58%減現金代價約178,400,000港元)及如上文所述,本集團於二零一零年九月三十日應佔麗新發展11.25%股權之賬面值約306,000,000港元,麗新發展(作為聯營公司)股份之分階段總收購成本約為4,242,000,000港元。本集團應佔麗新發展於二零一零年九月三十日可識別資產淨值之公平值47.97%約5,136,000,000港元超逾總收購成本約4,242,000,000港元之款額,視為收購折讓約894,000,000港元,並於本集團之綜合收益表確認為收益。

下表列示本集團聯營公司之財務資料概要,乃摘錄自其未經審核管理賬目/經審核財務報表:

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產	16,724,008	12,947,504
負債	4,462,279	4,930,993
收入	1,135,822	1,515,483
母公司普通股權持有人應佔溢利	2,006,197	335,778

上述財務資料包括(其中包括):

- 麗新發展於二零一一年七月三十一日(二零一零年:麗豐於二零一零年七月三十一日)之資產及負債;及
- 麗豐於二零一零年八月一日至二零一零年九月三十日期間以及麗新發展於二零一零年十月一日至二零一一年七月三十一日期間之營業額及溢利(二零一零年:麗豐於截至二零一零年七月三十一日止年度之營業額及溢利)。

19. 可供出售之股本投資

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港上市股本投資，按公平值	—	243,709	—	219,367

於完成股份交換交易（定義見附註18）前，本集團持有麗新發展普通股之11.25%，作為可供出售之股本投資。於二零一零年八月一日至二零一零年九月三十日（即股份交換交易完成日期）期間，本集團直接於權益中確認之可供出售股本投資之公平值增值為62,121,000港元（截至二零一零年七月三十一日止年度：31,960,000港元）。於完成股份交換交易後，麗新發展成為本集團擁有47.97%權益之聯營公司。

於二零一零年七月三十一日，本公司可供出售之股本投資乃指本公司所持有於麗新發展普通股之10.12%股本投資。如上文附註18所詳述，於完成股份交換交易後，連同本公司全資附屬公司持有之麗新發展37.85%間接權益，本公司對麗新發展具有重大影響力。因此，本公司於麗新發展之10.12%直接權益已按成本重新分類為聯營公司之權益，並已撥回先前直接於投資重估儲備確認之於二零一零年九月三十日由該等10.12%麗新發展直接權益所產生之累計公平值增值，並與該等麗新發展權益之賬面值抵銷。

該等上市股本投資於二零一零年七月三十一日之公平值乃按市場報價計算。

20. 應收賬款、已付按金及其他應收賬款

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。主要收入產生自租金收入。租賃物業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。鑑於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。應收貿易賬款不計利息。

根據付款到期日，於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款：				
未到期或逾期少於90日	688	636	520	168
逾期91日至180日	33	83	33	51
逾期181日至365日	54	22	17	22
	775	741	570	241
已付按金及其他應收賬款	7,949	5,521	4,437	4,273
	8,724	6,262	5,007	4,514

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

20. 應收賬款、已付按金及其他應收賬款（續）

應收賬款之減值撥備變動如下：

	本集團及本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於八月一日	201	201
已確認減值虧損	—	—
於七月三十一日	201	201

已逾期但未減值之應收賬款涉及若干與本集團擁有良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質量並無重大變動，且本集團已預先向其客戶收取租賃按金，故毋須就該等結餘作出減值撥備，因此董事認為有關結餘仍可全數收回。除已收取之租賃按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

21. 按公平值計入損益之股本投資

	本集團及本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港上市股本投資，按公平值	3,480	—

於二零一一年七月三十一日之上市股本工具乃分類為持作買賣。上市股本投資之公平值乃按市場報價計算。

22. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現金及銀行結餘	13,614	16,430	6,731	8,770
定期存款	438,691	301,019	415,064	277,000
現金及現金等值項目	452,305	317,449	421,795	285,770

銀行之現金按每日銀行存款利率以浮動利率計息。短期定期存款按最長一個月之不同期間（視乎本集團之估計現金需要而定）作出，並按各自之短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存放於並無拖欠記錄且信譽良好之銀行。

23. 應付賬款、已收按金及應計費用

根據付款到期日，於報告期末之應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未到期或逾期少於90日之應付賬款	8,846	32,579
已收按金及應計費用	21,626	33,958
	30,472	66,537

應付賬款、已收按金及應計費用為不計息及須根據有關協議償還。

24. 附息銀行貸款及其他貸款

	附註	本集團		本公司	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期					
銀行貸款，有抵押	(a)	32,000	16,000	—	—
非即期					
銀行貸款，有抵押	(a)	313,000	345,000	—	—
其他貸款，無抵押	(b)	31,745	31,745	31,745	31,745
		344,745	376,745	31,745	31,745
		376,745	392,745	31,745	31,745

附註：

- (a) 該貸款乃以(其中包括)本集團投資物業之固定抵押、本集團所持若干資產之浮動抵押、本集團所持一間附屬公司股份以及本公司所作之銀行擔保作抵押。

於二零一一年七月三十一日，有抵押銀行貸款之到期日分佈少於兩年，其中32,000,000港元須於一年內償還，313,000,000港元須於第二年內償還。(二零一零年：16,000,000港元須於一年內償還，32,000,000港元須於第二年償還及313,000,000港元須於第三至第五年償還)

- (b) 於二零一一年七月三十一日，其他貸款為應付已故林百欣先生之貸款31,745,000港元(二零一零年：31,745,000港元)。林百欣先生於二零零五年二月十八日逝世，生前為本公司之執行董事及股東。林先生曾於過往年度提供100,000,000港元之貸款融資，該貸款乃按一間指定香港銀行所報之最優惠貸款利率計息，原訂於二零零五年十一月三十日到期償還。於二零一一年七月二十九日，應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人向本集團確認，未償還貸款額或有關利息毋須於二零一一年七月三十一日起計一年內償還。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

25. 應付票據及應付利息

應付票據乃應付已故林百欣先生之貸款票據（「貸款票據」）。根據貸款票據之條款，貸款票據為無抵押，按一間指定香港銀行所報之最優惠貸款利率計息，並須於二零零六年四月三十日到期償還。

於二零一一年七月二十九日，應本集團之要求，林百欣先生之遺產執行人向本集團確認，貸款票據或有關利息毋須於二零一一年七月三十一日起計一年內償還。

應付利息指應付已故林百欣先生之貸款（附註24(b)）及貸款票據之應計利息。

26. 遞延稅項負債

遞延稅項乃就報告期末之累計暫時差額按稅率16.5%（二零一零年：16.5%）計算。遞延稅項負債於年內之變動如下：

本集團

	投資物業 重估 千港元	加速稅項 折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年八月一日	31,157	—	—	31,157
年內於綜合收益表中扣除 / (計入) 之遞延稅項 — 附註11	53,093	2,769	(978)	54,884
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	84,250	2,769	(978)	86,041
年內於綜合收益表中扣除 之遞延稅項 — 附註11	43,519	3,177	768	47,464
於二零一一年七月三十一日	127,769	5,946	(210)	133,505

本公司

	投資物業重估 千港元
於二零零九年八月一日	31,157
年內於收益表中扣除之遞延稅項	8,468
於二零一零年七月三十一日及二零一零年八月一日	39,625
年內於收益表中扣除之遞延稅項	12,044
於二零一一年七月三十一日	51,669

27. 股本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
法定股本：		
4,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股 (二零一零年：4,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股)	40,000	40,000
已發行及繳足股本：		
1,617,423,423 股每股面值 0.01 港元之普通股 (二零一零年：1,617,423,423 股每股面值 0.01 港元之普通股)	16,174	16,174

28. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「該購股權計劃」），旨在向對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵及獎勵，使本集團可招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。該購股權計劃之合資格參與者包括本集團董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）、本集團之僱員、本集團之代理人或顧問以及本集團股東或任何成員公司之任何僱員或由本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人。該購股權計劃於二零零六年十二月二十二日獲採納，並於二零零六年十二月二十九日起生效。除另行終止或修訂外，該購股權計劃將於後者之日期起計十年內有效。

因行使根據該購股權計劃及本公司任何其他計劃所有已授出及尚未行使之購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過任何時間已發行股份之 30%。因行使根據該購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份總數合計不得超過本公司於採納該購股權計劃當日已發行股份之 10%，惟本公司可於股東大會上尋求股東批准更新該購股權計劃之 10% 限額。

於截至授出日期止任何十二個月期間內因行使向各合資格參與者（本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人除外）已授出及將授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而已發行及將發行之股份總數不得超過本公司於授出當日已發行股份之 1%。如授出超過該限額之任何購股權須獲股東於本公司股東大會上批准。

每次向本公司董事、主要行政人員或主要股東，或彼等任何聯繫人授出購股權，須事先獲本公司獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間內，如任何向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等任何聯繫人授出之購股權超過本公司任何時間已發行股份之 0.1% 或總值（按授出當日本公司股份之收市價計算）超過 5,000,000 港元，須事先於本公司股東大會上獲股東批准。

授予購股權之要約可於要約日期起計二十八日內接納，同時須由承授人支付代價 1.00 港元。購股權之行使期由本公司董事決定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

28. 購股權計劃 (續)

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i) 於授出購股權當日（必須為交易日）本公司股份於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 於緊接授出購股權當日前五個交易日本公司股份於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii) 本公司股份之面值。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

於採納該購股權計劃日期（即二零零六年十二月二十二日）起至二零一一年七月三十一日止期間內，本公司概無按該購股權計劃授出購股權。於批准本財務報表之日期，本公司根據購股權計劃可予發行161,742,342股每股面值0.01港元之股份，相當於本公司於當日已發行股份之10%。

29. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動載於財務報表第43頁之綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股份 溢價賬 千港元	資產 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留盈利/ (累積虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零九年八月一日	1,908,840	55,494	8,603	(1,018,345)	954,592
可供出售之股本投資 之公平值變動	—	—	28,675	—	28,675
年度溢利(附註12)	—	—	—	52,472	52,472
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	1,908,840	55,494	37,278	(965,873)	1,035,739
可供出售之股本投資 之公平值變動	—	—	55,917	—	55,917
於重新分類可供出售 之股本投資時撥回儲備 至聯營公司之權益	—	—	(93,195)	—	(93,195)
年度溢利(附註12)	—	—	—	3,359,423	3,359,423
於二零一一年七月三十一日	1,908,840	55,494	—	2,393,550	4,357,884

30. 或然負債

- (a) 截至二零零六年七月三十一日止年度，本公司向麗豐之全資附屬公司Goldthorpe Limited（「Goldthorpe」）出售其於本集團當時之全資附屬公司Assetop Asia Limited（「Assetop」）之全部權益。Assetop所持之主要資產為位於中國上海市之一項發展中物業。Assetop若干中國附屬公司已透過吸納進行合併，而合併須待相關中國政府機關批准後，方告完成。截至二零零七年七月三十一日止年度，上述Assetop中國附屬公司之合併已圓滿完成。本公司已同意就麗豐及Goldthorpe於過往年度為遷徙物業原居民及拆除當時建於該發展中物業上之建築物而產生及支付之動遷成本約人民幣124,000,000元（「動遷成本」）（不可扣稅）而蒙受之一切損失，向麗豐及Goldthorpe作出最高金額為102,000,000港元之彌償保證（乃按當時稅務規例估計）。動遷成本乃項目合理產生之成本，並已妥善計入Assetop中國附屬公司之賬目。本公司根據此彌償保證所承擔之責任將於二零一二年五月二十九日（即Assetop出售事項完成後六年）終止。根據現行規則及規定，本公司董事認為該等動遷成本可扣稅，故預期不會由於此彌償保證而承擔重大責任。
- (b) 除上文所披露之或然負債外，於報告期末，附註24(a)所提及之有關就銀行貸款向銀行作出擔保之或然負債（即於報告期末未償還之應付本金）達345,000,000港元（二零一零年：361,000,000港元），並無於報告期末於本公司財務報表內計提撥備。

31. 抵押資產

有關以本集團資產作抵押之本集團銀行信貸之詳情載於財務報表附註15、16及17。

32. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團及本公司根據經營租約安排出租其投資物業（附註15），而經洽談之租約期限介乎一至三年（二零一零年：一至三年）不等。租約之條款一般要求租戶須繳交保證按金。若干租約包括參考租戶營業額計算之或然租金。

於報告期末，根據與租戶所訂立將於下列期間到期之不可撤銷經營租約，本集團及本公司未來最低應收租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	51,548	41,871	8,482	7,509
第二至第五年內（包括首尾兩年）	34,866	48,682	5,272	3,726
	86,414	90,553	13,754	11,235

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

32. 經營租約安排 (續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃其辦公室物業。該等物業經洽談之租約年期為兩年(二零一零年：兩年)。

於報告期末，根據於下列期間到期之不可撤銷經營租約，本集團及本公司未來最低租金付款總額如下：

	本集團及本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	92	220
第二至第五年內(包括首尾兩年)	—	92
	92	312

33. 按類別劃分之財務工具

於報告期末，各類財務工具之賬面值如下：

二零一一年

本集團

財務資產

	貸款及 應收款項 千港元	按公平值 計入損益 之財務資產 千港元	總計 千港元
聯營公司欠款	11,655	—	11,655
按公平值計入損益之股本投資	—	3,480	3,480
應收賬款及其他應收賬款	6,066	—	6,066
現金及現金等值項目	452,305	—	452,305
	470,026	3,480	473,506

財務負債

	以攤銷成本 列賬之財務負債 千港元
應付賬款及應計費用	21,879
付息銀行貸款及其他貸款	376,745
應付票據	195,000
應付利息	89,525
	683,149

33. 按類別劃分之財務工具 (續)

二零一零年

本集團

財務資產

	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 之財務資產 千港元	總計 千港元
聯營公司欠款	10,984	—	10,984
可供出售之股本投資	—	243,709	243,709
應收賬款及其他應收賬款	3,406	—	3,406
現金及現金等值項目	317,449	—	317,449
	<u>331,839</u>	<u>243,709</u>	<u>575,548</u>

財務負債

	以攤銷成本 列賬之財務負債 千港元
應付賬款及應計費用	57,137
付息銀行貸款及其他貸款	392,745
應付票據	195,000
應付利息	78,188
	<u>723,070</u>

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

33. 按類別劃分之財務工具 (續)

本公司

財務資產

	二零一一年				二零一零年		
	按公平值 計入損益 之財務資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供 出售之 財務資產 千港元	總計 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供 出售之 財務資產 千港元	總計 千港元
附屬公司欠款	—	1,454,591	—	1,454,591	540,637	—	540,637
聯營公司欠款	—	2,224	—	2,224	2,154	—	2,154
可供出售之股本投資	—	—	—	—	—	219,367	219,367
按公平值計入損益 之股本投資	3,480	—	—	3,480	—	—	—
應收賬款 及其他應收賬款	—	3,928	—	3,928	2,897	—	2,897
現金及現金等值項目	—	421,795	—	421,795	285,770	—	285,770
	3,480	1,882,538	—	1,886,018	831,458	219,367	1,050,825

財務負債

	二零一一年 以攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元	二零一零年 以攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元
欠附屬公司款項	261,231	261,236
應付賬款及應計費用	9,680	13,782
附息銀行貸款及其他貸款	31,745	31,745
應付票據	195,000	195,000
應付利息	89,525	78,188
	587,181	579,951

所有財務資產及財務負債按攤銷成本列賬之賬面值與其公平值相若。

34. 公平值等級

本集團採用公平值等級將公平值計量進行分類，公平值等級反映進行計量時所使用數據之重要性。公平值等級之級別如下：

級別一：相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）

級別二：直接或間接可觀察之資產或負債數據（屬於級別一內之報價除外）

級別三：並非基於可觀察市場數據（不可觀察數據）之資產及負債數據

於二零一一年及二零一零年七月三十一日，本集團持有以下按公平值計量之財務工具：

於二零一一年及二零一零年七月三十一日按公平值計量之財務資產：

	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
本集團				
二零一一年				
按公平值計入損益 之股本投資（附註21）	3,480	—	—	3,480
二零一零年				
可供出售之股本投資（附註19）	243,709	—	—	243,709
本公司				
二零一一年				
按公平值計入損益之股本投資 （附註21）	3,480	—	—	3,480
二零一零年				
可供出售之股本投資（附註19）	219,367	—	—	219,367

年內，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換，亦並無轉入或轉出級別三。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

35. 財務風險管理之目標及政策

本集團主要財務工具包括按公平值計入損益之股本投資、現金及現金等值項目、付息銀行貸款及其他貸款及應付票據。該等財務工具主要旨在為本集團業務維持充足資金。本集團擁有多種自其日常業務直接產生之其他財務資產及負債，如應收賬款及應付賬款。

本集團財務工具主要面對利率風險、流動資金風險、信貸風險及股本價格風險。本公司管理層定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對謹慎之風險管理策略，本集團於年內並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生財務工具作買賣用途。董事審閱及釐定每項風險之風險管理政策，該等政策概述如下：

(i) 利率風險

利率風險指市場利率變動導致財務工具之未來現金流波動之風險。本集團所承受之利率風險主要與本集團之浮息定期存款、現金及現金等值項目、付息銀行貸款及其他貸款以及應付票據有關。

現時，本集團無意尋求對沖其利率波動風險。然而，本集團將持續檢討經濟狀況及其利率風險狀況，並將於未來必要時考慮採取適當對沖措施。

下表說明本集團溢利（透過對定期存款、現金及現金等值項目、應付票據及付息銀行貸款及其他貸款之影響）及本集團與本公司之股本對利率之可能合理變動之敏感度（所有其他變數維持不變，且不計任何稅務影響）。

	本集團			本公司	
	利率減少 (百分比)	除稅前 溢利增加 千港元	權益增加 千港元	利率減少 (百分比)	權益增加 千港元
二零一一年	0.5%	597	597	0.5%	975
二零一零年	0.5%	1,351	1,351	0.5%	295

35. 財務風險管理之目標及政策 (續)

(ii) 流動資金風險

本集團之目標是確保有充足資金滿足與其資本開支及財務負債有關之承擔。本集團持續密切監察現金流量狀況。

於報告期末，本集團及本公司之財務負債之到期狀況（根據已訂約未貼現付款計算）如下：

本集團

	二零一一年			總計 千港元
	少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元	
應付賬款及應計費用	21,879	—	—	21,879
付息銀行貸款及其他貸款	9,454	28,160	349,777	387,391
應付票據	—	—	204,750	204,750
應付利息	—	—	89,525	89,525
	31,333	28,160	644,052	703,545

	二零一零年			總計 千港元
	少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元	
應付賬款及應計費用	57,137	—	—	57,137
付息銀行貸款及其他貸款	1,589	20,709	387,719	410,017
應付票據	—	—	204,750	204,750
應付利息	—	—	78,188	78,188
	58,726	20,709	670,657	750,092

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

35. 財務風險管理之目標及政策 (續)

(ii) 流動資金風險 (續)

本公司

	二零一一年			總計 千港元
	少於三個月 千港元	一至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	
欠附屬公司款項	—	—	261,231	261,231
應付賬款及應計費用	9,680	—	—	9,680
付息銀行貸款及其他貸款	—	33,332	—	33,332
應付票據	—	204,750	—	204,750
應付利息	—	89,525	—	89,525
	9,680	327,607	261,231	598,518

	二零一零年			總計 千港元
	少於三個月 千港元	一至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	
欠附屬公司款項	—	—	261,236	261,236
應付賬款及應計費用	13,782	—	—	13,782
付息銀行貸款及其他貸款	—	33,332	—	33,332
應付票據	—	204,750	—	204,750
應付利息	—	78,188	—	78,188
	13,782	316,270	261,236	591,288

(iii) 信貸風險

本集團並無過度集中之信貸風險。本集團一直持續密切監察應收賬款狀況，因而本集團所承受之壞賬風險並不重大。本集團財務資產（包括現金及現金等值項目、貸款及應收利息、應收賬款及其他應收賬款）之信貸風險由於對手方違約而產生，最大風險程度相當於該等工具之賬面值。

35. 財務風險管理之目標及政策 (續)

(iv) 股本價格風險

股本價格風險指股票指數水平及個別證券之價值變動導致股本證券之公平值下降之風險。本集團承受因於二零一一年七月三十一日分類為可供出售之股本投資(附註19)及按公平值計入損益之股本投資(附註21)之個別股本投資而產生之股本價格風險。本集團之上市投資於香港聯交所上市，並按報告期末之市場報價計值。

下表說明股本投資之公平值每變動5%之敏感度(根據其於報告期末之賬面值計算，所有其他變數維持不變，且不計任何稅務影響)。

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按公平值計入損益之股本投資				
— 溢利增加或虧損減少	174	—	174	—
可供出售之股本投資				
— 股本變動	—	12,185	—	10,968
	174	12,185	174	10,968

(v) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團旗下實體能夠持續經營，同時透過建立及維持最佳債務與股本架構使相關利益者獲得最大回報。本集團整體策略與上年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括付息銀行貸款及其他貸款、應付票據及本公司普通股股權持有人應佔權益(由已發行股本及儲備組成)。

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及每類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各種股本集資活動及維持適當之債務類別及水平，維持整體資本架構之平衡。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

35. 財務風險管理之目標及政策 (續)

(v) 資本管理 (續)

本集團使用資本負債比率監察其資本結構，該比率為應付票據與銀行貸款及其他貸款之總和除以權益總額。本集團之政策為將資本負債比率維持於較低水平，於二零一一年七月三十一日之資本負債比率為8%。權益總額指本公司普通股股權持有人應佔權益。於報告期末之資本負債比率如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付票據	195,000	195,000
付息銀行貸款及其他貸款	376,745	392,745
債務總額	571,745	587,745
本公司普通股股權持有人應佔權益	6,739,204	4,130,818
資本負債比率	8%	14%

36. 財務報表之批准

董事會已於二零一一年十月二十八日批准及授權刊發此等財務報表。

股東週年大會通告

茲通告麗新製衣國際有限公司（「本公司」）謹訂於二零一一年十二月二十一日（星期三）中午十二時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港 JW 萬豪酒店三樓一至三號宴會廳舉行股東（「股東」）之股東週年大會（「股東週年大會」），處理下列事項：

1. 省覽及接納截至二零一一年七月三十一日止年度之本公司經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 重選卸任之董事，並授權董事會董事（「董事會」）釐定董事酬金；
3. 續聘安永會計師事務所為本公司來年之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及
4. 作為特別事項，考慮及酌情通過（不論是否作出修訂）下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事（「董事」）於有關期間（定義見下文）行使本公司之一切權力，以發行、配發及處理本公司之額外股份，並批准董事作出或授予或須行使該等權力之售股建議、協議及購股權（包括附有權利認購或可交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券）；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間作出或授予或須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權（包括附有權利認購或可交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券）；
- (c) 董事根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發及發行（不論是否根據購股權或以其他方式配發）之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本面值總額20%，而上述批准須以此數額為限，惟不包括：
 - (i) 供股（定義見下文）；或
 - (ii) 根據任何購股權（包括附有權利認購或可轉換或可兌換為本公司普通股股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券）之條款行使認購權、轉換權或兌換權而發行之本公司股份；或
 - (iii) 根據本公司組織章程細則而不時發行以股代息之本公司股份；或
 - (iv) 根據向有關計劃或安排之合資格參與者授予或發行本公司股份或購買本公司股份之權利之任何獎勵或購股權計劃或類似安排而發行之本公司股份；及

股東週年大會通告

(d) 就本決議案而言，

「有關期間」乃指本決議案通過當日至下列最早者之期間：

- (i) 本公司下一次股東週年大會（「股東週年大會」）結束時；
- (ii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
- (iii) 本公司組織章程細則規定本公司須召開下一次股東週年大會之期限屆滿時；及

「供股」指董事所指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人，按彼等當時之所持股份比例提呈本公司之股份供股建議（惟董事可就零碎股權或經考慮適用於本公司之任何地區之法律或該地區任何認可監管機構或任何證券交易所之規定之任何限制或責任而須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。」

承董事會命
麗新製衣國際有限公司
公司秘書
郭兆文

香港，二零一一年十一月二十二日

註冊辦事處：

香港九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心十一樓

股東週年大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告（「通告」）召開之股東週年大會（或其任何續會）及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則委派一位或多位代表出席，並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 本通告隨附股東週年大會適用之代表委任表格。
- (3) 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會（視乎情況而定）指定召開時間四十八小時前送交本公司之香港股份過戶登記處（「登記處」）卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。若未能依時交回有關文件，代表委任表格將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格將被視為撤回。

登記處之聯絡電話及傳真號碼分別是 (852) 2980 1333 及 (852) 2810 8185。
- (4) 為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，股東最遲須於二零一一年十二月十六日（星期五）下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處，以辦理登記。
- (5) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份出席股東週年大會或其續會（視乎情況而定）及投票，不論其為親自或委派代表出席，猶如其乃唯一有權投票之人士無異。惟倘多於一位聯名持有人出席股東週年大會或其續會，不論其為親自或委派代表出席，則只有一位就該等股份而在股東名冊內排名於首位之聯名持有人，方有權就該等股份投票。
- (6) 有關本通告議程第2項，
 - (i) 根據本公司組織章程細則第93條，呂兆泉先生（於二零一一年一月一日獲董事會委任為本公司執行董事）及林秉軍先生（於二零一一年二月一日獲董事會委任為本公司獨立執行董事）將於股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任；
 - (ii) 根據本公司組織章程細則第102條，林建名博士、溫宜華先生及梁樹賢先生將於股東週年大會上輪換卸任董事，惟符合資格並願意應選連任；
 - (iii) 梁樹賢先生（為獨立非執行董事）已於其二零一零年至二零一一年之年度獨立確認書中申明，彼為中懇發展有限公司（「中懇發展」，一間於香港註冊成立之私人有限公司）之清盤人。該公司已進入股東自願清盤之最後階段，費用約為30,000港元。余寶珠女士（為非執行董事）亦為中懇發展之董事及股東（擁有23.52%權益）。考慮於執業會計師事務所（梁先生為其董事）所提供服務之性質，以及有關本事件之其他重大事實，因此董事會認為該事件並不影響梁先生作為獨立非執行董事執行其職務之獨立性；及
 - (iv) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.74條，以上建議應選連任之董事之詳情載於本公司二零一零年至二零一一年年度之年報中「董事之履歷」一節。
- (7) 有關上文第3項議程，董事會（與審核委員會觀點一致）建議續聘安永會計師事務所為本公司於二零一一年至二零一二年年度之獨立核數師，惟須獲得股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一一年至二零一二年年度之酬金並不能於股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會按獨立核數師於當年被要求而進行之核數及其他工作之範疇及深度而釐定。為使本公司能夠將獨立核數師酬金額列作截至二零一二年七月三十一日止年度之營運開支，本公司須獲得並已尋求股東於股東週年大會上批准授權董事會釐定獨立核數師於二零一一年至二零一二年財政年度之酬金。
- (8) 本通告議程第4項之建議普通決議案乃有關授予董事發行最多不超過於通過該決議案當日本公司已發行股本面值總額20%之新股份之一般授權。本公司目前並無計劃根據一般授權發行該等新股份。
- (9) 為遵守上市規則第13.39(4)條，就本通告建議之決議案進行之投票將以投票表決方式決定。