

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，概不對就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。



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：191)

截至二零一一年七月三十一日止年度 末期業績公佈

業績

麗新製衣國際有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一一年七月三十一日止年度之綜合業績，連同上年度比較數字如下：

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 | 3 | 59,066 | 36,554 |
| 銷售成本 | | <u>(11,591)</u> | <u>(7,217)</u> |
| 毛利 | | 47,475 | 29,337 |
| 其他收入及收益 | 4 | 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 | | <u>263,754</u> | <u>321,772</u> |
| 經營業務溢利 | 5 | 272,955 | 326,645 |
| 融資成本 | 6 | (18,028) | (15,809) |
| 股份交換交易收益 | 7 | 2,276,314 | - |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | | <u>555,495</u> | <u>190,823</u> |
| 除稅前溢利 | | 3,086,736 | 501,659 |
| 稅項 | 8 | <u>(47,464)</u> | <u>(54,889)</u> |
| 本公司普通股股權持有人應佔年度溢利 | | <u>3,039,272</u> | <u>446,770</u> |
| 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利 | 9 | | |
| 基本 | | <u>1.88 港元</u> | <u>0.28 港元</u> |
| 攤薄 | | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |

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 | <u>3,039,272</u> | <u>446,770</u> |
| 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 | <u>(110,547)</u> | <u>-</u> |
| 年度其他全面收益／（開支） | <u>(428,878)</u> | <u>50,176</u> |
| 本公司普通股股權持有人應佔年度全面收益總額 | <u><u>2,610,394</u></u> | <u><u>496,946</u></u> |

綜合財務狀況表
於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 | | 131 | 316 |
| 投資物業 | | 1,300,200 | 1,046,600 |
| 聯營公司之權益 | 7 | 5,814,172 | 3,347,221 |
| 可供出售之股本投資 | | - | 243,709 |
| 非流動資產總值 | | <u>7,114,503</u> | <u>4,637,846</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款、已付按金及其他應收賬款 | 10 | 8,724 | 6,262 |
| 可收回稅項 | | - | 682 |
| 按公平值計入損益之股本投資 | | 3,480 | - |
| 現金及現金等值項目 | | 452,305 | 317,449 |
| 流動資產總值 | | <u>464,509</u> | <u>324,393</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、已收按金及應計費用 | 11 | 30,472 | 66,537 |
| 付息銀行貸款 | | 32,000 | 16,000 |
| 流動負債總值 | | <u>62,472</u> | <u>82,537</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>402,037</u> | <u>241,856</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>7,516,540</u> | <u>4,879,702</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 付息銀行貸款及其他貸款 | | (344,745) | (376,745) |
| 應付票據 | | (195,000) | (195,000) |
| 應付利息 | | (89,525) | (78,188) |
| 遞延稅項負債 | | (133,505) | (86,041) |
| 已收長期租賃按金 | | (14,561) | (12,910) |
| 非流動負債總值 | | <u>(777,336)</u> | <u>(748,884)</u> |
| | | <u>6,739,204</u> | <u>4,130,818</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司普通股股權持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | | 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 |
| | | <u>6,739,204</u> | <u>4,130,818</u> |

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)、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。

2. 新增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¹
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
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

香港詮釋第5號

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。

已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

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

2. 新增及經修訂香港財務報告準則之影響（續）
已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響（續）

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。

3. 經營分類資料

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 |

3. 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 | | | | | <u>7,579,012</u> | <u>4,962,239</u> |
| 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 | | | | | <u>839,808</u> | <u>831,421</u> |

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 |
| | | | | | <u>1,397</u> | <u>75,503</u> |

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%。

4. 其他收入及收益

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 銀行存款之利息收入 | 311 | 39 |
| 其他利息收入 | 879 | 7,096 |
| 其他 | 85 | - |
| | <u>1,275</u> | <u>7,135</u> |

5. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 折舊 | 215 | 484 |
| 按公平值計入損益之股本投資之公平值減值* | <u>4,516</u> | <u>-</u> |

* 此項目已計入綜合收益表賬面之「其他經營開支」內。

6. 融資成本

| | 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 | <u>11,337</u> | <u>11,337</u> |
| 利息開支總額 | 17,472 | 15,672 |
| 銀行融資費用 | <u>556</u> | <u>734</u> |
| | 18,028 | 16,406 |
| 減：發展中物業資本化數額 | <u>-</u> | <u>(597)</u> |
| | <u>18,028</u> | <u>15,809</u> |

7. 聯營公司之權益／股份交換交易收益

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：

- (a) 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有限公司（「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
- (b) 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。

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，因而根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

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 |

7. 聯營公司之權益／股份交換交易收益（續）

附註：

- (i) 經計及本集團就出售麗豐40.58%權益應收代價約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，本集團持有麗新發展11.25%權益之賬面值約為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% 權益視作已出售及根據麗新發展股份之市價按其於完成日期之賬面值重新購入。因此，該麗新發展 11.25% 權益之賬面值成為分階段收購麗新發展（作為聯營公司）47.97% 權益之部份成本。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。

- (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%權益之賬面值約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。

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%（二零一零年：16.5%）之稅率計算撥備。

| | 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 |
| 遞延稅項 | <u>47,464</u> | <u>54,884</u> |
| 本年度稅項支出 | <u><u>47,464</u></u> | <u><u>54,889</u></u> |

9. 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）及於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。

10. 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。

根據付款到期日，於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

| | 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 |
| 逾期 91 日至 180 日 | 33 | 83 |
| 逾期 181 日至 365 日 | 54 | 22 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 775 | 741 |
| 已付按金及其他應收賬款 | 7,949 | 5,521 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 8,724 | 6,262 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

11. 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：

| | 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 30,472 | 66,537 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

末期股息

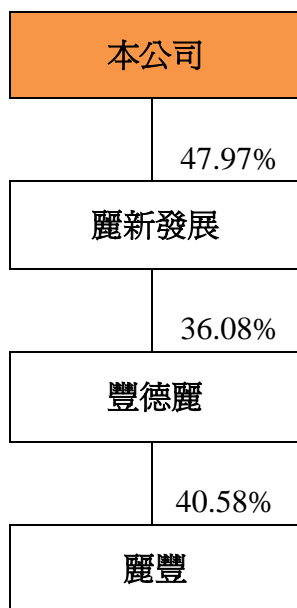
本公司董事會議決不宣派截至二零一一年七月三十一日止財政年度之末期股息（二零一零年：無）。本公司並無就截至二零一一年七月三十一日止年度派付或宣派中期股息（二零一零年：無）。

管理層討論及分析

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。

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。

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。

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。

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。應付已故林先生之票據 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。本集團已獲已故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。

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香港聯合交易所有限公司（「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。

企業管治

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證券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」）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。

全年業績之審閱

本公司審核委員會現時由三名獨立非執行董事梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生，以及一名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二零一一年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

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二零一一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、香港審閱業務準則或香港核證業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初步業績公佈發出核證。

股東週年大會

本公司將於二零一一年十二月二十一日（星期三）召開股東週年大會。該股東週年大會通告連同本公司二零一零年至二零一一年之年報將約於二零一一年十一月下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
林建名

香港，二零一一年十月二十八日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括七名執行董事，即林建名博士（主席）、林建岳博士（副主席）及蕭繼華、林建康、譚建文、林孝賢（亦為余寶珠女士之替代董事）及呂兆泉諸位先生；兩名非執行董事，即余寶珠女士及溫宜華先生；以及三名獨立非執行董事，即梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生。