

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)

截至二零一二年七月三十一日止年度之 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	947,247	1,058,386
銷售成本		<u>(360,729)</u>	<u>(573,191)</u>
毛利		586,518	485,195
其他收入及收益	4	20,942	53,212
銷售及市場推廣開支		(14,378)	(34,948)
行政開支		(359,694)	(283,067)
其他經營開支淨額		(56,213)	(40,918)
投資物業公平值增值		1,175,491	1,084,917
稅項賠償保證撥備撥回／（撥備）	5	<u>53,213</u>	<u>(48,379)</u>
經營業務溢利	6	1,405,879	1,216,012
融資成本	7	(67,640)	(57,038)
股份交換交易收益	8	-	2,884,095
應佔聯營公司溢利及虧損		442,304	(17,751)
應佔合營公司溢利		676,730	539,957
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		2,545,968	4,561,723
稅項	9	<u>(35,080)</u>	<u>(34,741)</u>
年度溢利		<u><u>2,510,888</u></u>	<u><u>4,526,982</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)
應佔：			
本公司普通股股權持有人		1,385,898	3,790,454
非控股權益		1,124,990	736,528
		<u>2,510,888</u>	<u>4,526,982</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	10		
基本		<u>0.857</u> 港元	<u>2.344</u> 港元
攤薄		<u>0.857</u> 港元	<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)
年度溢利	<u>2,510,888</u>	<u>4,526,982</u>
其他全面收益／(開支)		
可供出售之財務資產之公平值變動	92,842	262,153
匯兌調整：		
附屬公司	(3,845)	242
聯營公司	(72,744)	116,749
應佔一間聯營公司資產重估儲備	-	3,786
於出售一間聯營公司時撥回應佔匯兌波動儲備	-	(542,299)
可供出售之財務資產視作已出售及 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>-</u>	<u>(110,547)</u>
年度其他全面收益／(開支)	<u>16,253</u>	<u>(269,916)</u>
年度全面收益總額	<u>2,527,141</u>	<u>4,257,066</u>
應佔：		
本公司普通股股權持有人	1,393,694	3,376,056
非控股權益	<u>1,133,447</u>	<u>881,010</u>
	<u>2,527,141</u>	<u>4,257,066</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)
非流動資產				
物業、廠房及設備		672,960	688,318	316
預付土地租金		25,010	26,038	-
投資物業		10,254,611	9,057,631	1,046,600
發展中待售物業		1,435,473	1,224,250	-
聯營公司權益		3,115,115	2,532,854	3,348,488
合營公司權益		3,914,401	2,906,528	-
可供出售財務資產		1,185,810	1,035,937	243,709
已抵押銀行結餘及定期存款		-	99,591	-
已付按金		61,500	90,000	-
非流動資產總值		20,664,880	17,661,147	4,639,113
流動資產				
待售落成物業		106,580	196,799	-
按公平值計入損益之股本投資		1,648	13,638	-
存貨		5,305	5,878	-
應收賬款、已付按金及其他應收賬款	II(a)	104,692	132,762	6,262
可收回稅項		-	-	682
持至到期債務投資		-	33,963	-
已抵押銀行結餘及定期存款		106,037	-	-
現金及現金等值項目		1,746,822	1,455,110	317,449
流動資產總值		2,071,084	1,838,150	324,393
流動負債				
應付賬款、已收按金及應付費用	II(b)	273,070	251,782	66,537
應付稅項		65,843	62,896	-
付息銀行貸款及其他貸款		1,417,818	249,097	16,000
流動負債總值		1,756,731	563,775	82,537
流動資產淨值		314,353	1,274,375	241,856
資產總值減流動負債		20,979,233	18,935,522	4,880,969
非流動負債				
付息銀行貸款及其他貸款		(1,739,149)	(2,544,185)	(376,745)
應付票據		(195,000)	(195,000)	(195,000)
應付利息		(100,875)	(89,525)	(78,188)
應付聯營公司款項		(20,799)	(15,854)	-
遞延稅項		(171,224)	(165,052)	(1,791)
稅項賠償保證撥備	5	(716,608)	(769,821)	-
已收長期租賃按金		(65,929)	(70,491)	(12,910)
非流動負債總值		(3,009,584)	(3,849,928)	(664,634)
		17,969,649	15,085,594	4,216,335

綜合財務狀況表 (續)

	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)
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	16,174
股份溢價賬	1,908,840	1,908,840	1,908,840
投資重估儲備	140,492	95,955	41,458
購股權儲備	8,658	174	682
資產重估儲備	55,494	55,494	62,624
資本儲備	-	-	146,670
其他儲備	35,432	1,249	-
匯兌波動儲備	422	37,163	509,844
保留溢利	6,861,232	5,475,334	1,530,043
	<u>9,026,744</u>	<u>7,590,383</u>	<u>4,216,335</u>
非控股權益	8,942,905	7,495,211	-
	<u>17,969,649</u>	<u>15,085,594</u>	<u>4,216,335</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）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之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：

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。

此外，本集團已於本年度之財務報表首次在其各自生效日期前提早採納下列新增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。

2. 新增及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

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。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。

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增及經修訂準則

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。

2. 新增及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

採納香港財務報告準則第 10 號已影響到本公司於麗新發展有限公司(「麗新發展」)之 47.97%權益之入賬。於二零一零年九月三十日前,本公司持有麗新發展 11.25%權益。於二零一零年九月三十日完成股份交換交易(詳見附註 8)後,本公司持有麗新發展之 47.97%權益及持有麗新發展同等比例之投票權。此後本公司於麗新發展之擁有權並無發生變動。麗新發展餘下 52.03%之普通股由眾多廣泛分散之股東擁有。自二零一零年九月三十日直至本公佈日期,概無個別股東持有麗新發展之 5%以上權益。

董事根據香港財務報告準則第 10 號所載控制之新定義及相關指引評估本集團是否控制麗新發展。經評估後,董事認為,根據本公司所擁有麗新發展股權之絕對規模以及其他股東(作為彼等於麗新發展之投資之主體)所擁有股權之相對規模及分散程度,本集團已自二零一零年九月三十日起控制麗新發展。因此,根據香港財務報告準則第 10 號之規定,麗新發展已自二零一零年九月三十日起成為本公司之附屬公司。於採納香港財務報告準則第 10 號前,麗新發展被視為本公司之聯營公司並採用權益會計法入賬。

本公司於麗新發展投資之會計變動乃根據相關過渡條文應用,猶如於二零一零年九月三十日,於麗新發展之 47.97%擁有權乃根據香港財務報告準則第 3 號入賬。

於本年度,麗新發展擁有 37.93% 權益之聯營公司豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)亦已提早採納香港財務報告準則第 10 號。於二零一二年六月十一日麗豐控股有限公司(「麗豐」)完成公開發售後,豐德麗於麗豐之股權由 40.58%增加至 47.39%。由於提早採納香港財務報告準則第 10 號,豐德麗股東認為,豐德麗已自二零一二年六月十一日起控制麗豐,且豐德麗已將麗豐入賬列作附屬公司。

上述會計變動已對財務報表之呈報金額產生影響,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一詮釋第 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. 新增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。

提早採納新增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	總計 千港元
營業額增加	-	874,164	874,164
銷售成本增加	-	(350,114)	(350,114)
其他收入及收益增加	-	19,346	19,346
銷售及市場推廣開支增加	-	(13,544)	(13,544)
行政開支增加	-	(327,669)	(327,669)
其他經營開支淨額增加	-	(48,339)	(48,339)
投資物業公平值增值增加	-	793,709	793,709
稅項賠償撥備撥回增加	-	53,213	53,213
融資成本增加	-	(49,823)	(49,823)
應佔聯營公司溢利及虧損 增加／(減少)	113,694	(464,513)	(350,819)
應佔合營公司溢利增加	-	676,730	676,730
收購一間聯營公司額外權益之折讓增加	-	88,695	88,695
稅項減少／(增加)	<u>62,994</u>	<u>(29,273)</u>	<u>33,721</u>
年度溢利增加	<u>176,688</u>	<u>1,222,582</u>	<u>1,399,270</u>
以下人士應佔年度溢利增加：			
本公司普通股股權持有人	176,688	97,592	274,280
非控股權益	<u>-</u>	<u>1,124,990</u>	<u>1,124,990</u>
	<u>176,688</u>	<u>1,222,582</u>	<u>1,399,270</u>

2. 新增及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

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 10 號 千港元	總計 千港元
營業額增加	-	999,320	999,320
銷售成本增加	-	(561,600)	(561,600)
其他收入及收益增加	-	51,937	51,937
銷售及市場推廣開支增加	-	(33,374)	(33,374)
行政開支增加	-	(249,608)	(249,608)
其他經營開支淨額增加	-	(36,402)	(36,402)
投資物業公平值增值增加	-	821,163	821,163
稅項賠償撥備增加	-	(48,379)	(48,379)
融資成本增加	-	(39,010)	(39,010)
股份交換交易收益增加	607,781	-	607,781
應佔聯營公司溢利及虧損 增加／(減少)	99,882	(673,128)	(573,246)
應佔合營公司溢利增加	-	539,957	539,957
視作出售一間聯營公司 權益之虧損增加	-	(3,552)	(3,552)
稅項減少／(增加)	43,519	(30,796)	12,723
年度溢利增加	<u>751,182</u>	<u>736,528</u>	<u>1,487,710</u>
以下人士應佔年度溢利增加：			
本公司普通股股權持有人	751,182	-	751,182
非控股權益	<u>-</u>	<u>736,528</u>	<u>736,528</u>
	<u>751,182</u>	<u>736,528</u>	<u>1,487,710</u>

2. 新增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		
	香港會計準則	香港財務	總計
	第 12 號 (修訂本) 千港元	報告準則 第 10 號 千港元	
物業、廠房及設備增加	-	672,850	672,850
預付土地租金增加	-	25,010	25,010
投資物業增加	-	8,571,411	8,571,411
發展中待售物業增加	-	1,435,473	1,435,473
聯營公司權益增加／(減少)	842,930	(4,667,927)	(3,824,997)
合營公司權益增加	-	3,914,401	3,914,401
可供出售財務資產增加	-	1,185,810	1,185,810
已付按金增加	-	61,500	61,500
落成待售物業增加	-	106,580	106,580
按公平值計入損益之股本投資增加	-	1,648	1,648
存貨增加	-	5,305	5,305
應收賬款、已付按金及其他應收賬款增加	-	98,993	98,993
已抵押銀行結餘及定期存款增加	-	106,037	106,037
現金及現金等值項目增加	-	1,565,105	1,565,105
應付賬款、已收按金及應付費用增加	-	(243,002)	(243,002)
應付稅項增加	-	(61,627)	(61,627)
付息銀行貸款及其他貸款增加	-	(2,812,222)	(2,812,222)
應付聯營公司款項增加	-	(20,799)	(20,799)
遞延稅項減少／(增加)	190,763	(163,898)	26,865
稅項賠償保證撥備增加	-	(716,608)	(716,608)
已收長期租賃按金增加	-	(60,032)	(60,032)
資產淨值	<u>1,033,693</u>	<u>9,004,008</u>	<u>10,037,701</u>
投資重估儲備增加	20,306	-	20,306
其他儲備減少	-	(36,489)	(36,489)
保留溢利增加	1,013,387	97,592	1,110,979
非控股權益增加	-	8,942,905	8,942,905
權益總額	<u>1,033,693</u>	<u>9,004,008</u>	<u>10,037,701</u>

2. 新增及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

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			
		香港會計準則	香港財務	
	原先呈列	第 12 號 (修訂本)	報告準則 第 10 號	重列
千港元	千港元	千港元	千港元	
物業、廠房及設備	131	-	688,187	688,318
預付土地租金	-	-	26,038	26,038
投資物業	1,300,200	-	7,757,431	9,057,631
發展中待售物業	-	-	1,224,250	1,224,250
聯營公司權益	5,814,172	723,410	(4,004,728)	2,532,854
合營公司權益	-	-	2,906,528	2,906,528
可供出售財務資產	-	-	1,035,937	1,035,937
已抵押銀行結餘及定期存款	-	-	99,591	99,591
已付按金	-	-	90,000	90,000
落成待售物業	-	-	196,799	196,799
按公平值計入損益之股本投資	3,480	-	10,158	13,638
存貨	-	-	5,878	5,878
應收賬款、已付按金及其他應收賬款	8,724	-	124,038	132,762
持至到期債務投資	-	-	33,963	33,963
現金及現金等值項目	452,305	-	1,002,805	1,455,110
應付賬款、已收按金及應付費用	(30,472)	-	(221,310)	(251,782)
應付稅項	-	-	(62,896)	(62,896)
付息銀行貸款及其他貸款	(376,745)	-	(2,416,537)	(2,793,282)
應付聯營公司款項	-	-	(15,854)	(15,854)
遞延稅項	(133,505)	127,769	(159,316)	(165,052)
稅項賠償保證撥備	-	-	(769,821)	(769,821)
已收長期租賃按金	(14,561)	-	(55,930)	(70,491)
其他資產及負債	(284,525)	-	-	(284,525)
資產淨值	<u>6,739,204</u>	<u>851,179</u>	<u>7,495,211</u>	<u>15,085,594</u>
投資重估儲備	81,475	14,480	-	95,955
保留溢利	4,638,635	836,699	-	5,475,334
其他儲備	2,019,094	-	-	2,019,094
非控股權益	-	-	7,495,211	7,495,211
權益總額	<u>6,739,204</u>	<u>851,179</u>	<u>7,495,211</u>	<u>15,085,594</u>

2. 新增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	香港財務 報告準則		
	原先呈列 千港元	(修訂本) 千港元	第 10 號 千港元	重列 千港元
聯營公司權益	3,347,221	1,267	-	3,348,488
遞延稅項	(86,041)	84,250	-	(1,791)
其他資產及負債	<u>869,638</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>869,638</u>
資產淨值	<u>4,130,818</u>	<u>85,517</u>	<u>-</u>	<u>4,216,335</u>
本公司普通股股權持有人應佔權益：				
保留溢利	1,444,526	85,517	-	1,530,043
其他儲備	<u>2,686,292</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,686,292</u>
權益總額	<u>4,130,818</u>	<u>85,517</u>	<u>-</u>	<u>4,216,335</u>

對本集團每股盈利之影響

	本公司普通股股權持有人 應佔年度溢利		每股 基本盈利		每股 攤薄盈利	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元	每股港元	每股港元	每股港元	每股港元
重列前金額	1,111,618	3,039,272	0.688	1.879	0.688	不適用
有關會計政策變動 產生之調整：						
香港會計準則 第 12 號 (修訂本)	176,688	751,182	0.109	0.465	0.109	
香港財務報告準則 第 10 號	<u>97,592</u>	<u>-</u>	<u>0.060</u>	<u>-</u>	<u>0.060</u>	
重列後金額	<u>1,385,898</u>	<u>3,790,454</u>	<u>0.857</u>	<u>2.344</u>	<u>0.857</u>	

2. 新增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納以下已頒佈但仍未生效之新增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 ¹
香港財務報告準則第 1 號之修訂	政府貸款 ¹
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 ¹
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 及過渡期披露 ²
香港財務報告準則第 9 號	財務工具 ²
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 ¹
香港會計準則第 1 號之修訂	其他全面收益項目之呈列 ³
香港會計準則第 19 號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第 32 號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 ⁴
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 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一五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納上述新增及經修訂香港財務報告準則之影響。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. 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業績：

	物業發展 及銷售		物業投資		酒店及 食肆營運		其他		對銷		綜合	
	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元
分類收入：												
銷售予外界客戶	92,122	345,429	468,228	367,937	362,759	327,239	24,138	17,781	-	-	947,247	1,058,386
分類業務間之銷售		-	-	11,585	6,856	-	-	26,094	21,303	(37,679)	(28,159)	-
其他收入	5,444	5,962	2,388	376	2	-	973	-	-	-	8,807	6,338
總計	<u>97,566</u>	<u>351,391</u>	<u>482,201</u>	<u>375,169</u>	<u>362,761</u>	<u>327,239</u>	<u>51,205</u>	<u>39,084</u>	<u>(37,679)</u>	<u>(28,159)</u>	<u>956,054</u>	<u>1,064,724</u>
分類業績	<u>5,349</u>	<u>930</u>	<u>368,502</u>	<u>287,553</u>	<u>68,442</u>	<u>69,818</u>	<u>4,214</u>	<u>196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>446,507</u>	<u>358,497</u>
利息收入及 未分配收益											12,135	46,874
投資物業公平值增值	-	-	1,175,491	1,084,917	-	-	-	-	-	-	1,175,491	1,084,917
未分配開支											(281,467)	(225,897)
稅項賠償保證 撥備撥回／(撥備)											53,213	(48,379)
經營業務溢利											1,405,879	1,216,012
融資成本											(67,640)	(57,038)
股份交換交易收益											-	2,884,095
應佔聯營公司溢利 及虧損	768	(60)	2,697	13,000	(1,538)	787	-	-	-	-	1,927	13,727
應佔聯營公司溢利 及虧損 — 未分配											440,377	(31,478)
應佔合營公司溢利	28,293	113,597	648,437	426,360	-	-	-	-	-	-	676,730	539,957
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											2,545,968	4,561,723
稅項											(35,080)	(34,741)
年度溢利											<u>2,510,888</u>	<u>4,526,982</u>

3. 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 及銷售		物業投資		酒店及 食肆營運		其他		對銷		綜合	
	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)
分類資產	1,555,210	1,434,970	10,389,688	9,094,740	781,934	789,548	56,819	55,143	-	-	12,783,651	11,374,401
聯營公司權益	14,734	13,934	23,998	20,701	27,516	4,975	-	-	-	-	66,248	39,610
聯營公司權益 — 未分配											3,048,867	2,493,244
合營公司權益	281,506	1,059,404	3,632,895	1,847,124	-	-	-	-	-	-	3,914,401	2,906,528
未分配資產											2,922,797	2,685,514
資產總值											22,735,964	19,499,297
分類負債	44,301	33,382	138,343	125,667	56,456	47,743	6,115	14,690	-	-	245,215	221,482
銀行貸款及其他貸款											3,156,967	2,793,282
其他未分配負債											1,364,133	1,398,939
負債總值											4,766,315	4,413,703
其他分類資料												
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	1,028	856	-	-	-	-	1,028	856
折舊	127	103	10	24	25,450	20,718	102	131	-	-	25,689	20,976
折舊—未分配											8,835	7,198
											34,524	28,174
資本開支	211,730	187,550	91,832	238,435	16,435	5,430	61	10	-	-	320,058	431,425
資本開支—未分配											6,494	1,385
											326,552	432,810

3. 分類資料 (續)

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所在地區分類之收入及資產：

	香港		越南		其他		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
分類收入								
銷售予外界客戶	627,296	763,752	302,324	273,799	17,627	20,835	947,247	1,058,386
其他收入	8,807	6,338	-	-	-	-	8,807	6,338
總計	636,103	770,090	302,324	273,799	17,627	20,835	956,054	1,064,724
分類資產								
非流動資產	11,543,235	10,075,783	518,173	526,065	216,992	220,889	12,278,400	10,822,737
流動資產	207,276	306,540	238,774	220,722	59,201	24,402	505,251	551,664
	11,750,511	10,382,323	756,947	746,787	276,193	245,291	12,783,651	11,374,401

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入佔本集團該等年度收入之10%以上。

4. 其他收入及收益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
銀行存款之利息收入	4,616	2,756
持至到期債務投資之利息收入	1,203	1,649
其他利息收入	1,231	1,479
出售一項可供出售之財務資產之收益	-	27,795
按公平值計入損益之股本投資之股息收入	391	87
非上市可供出售之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	13,341	11,920
	20,942	53,212

5. 稅項賠償保證撥備

根據麗新發展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」），麗新發展就麗豐因出售任何截至一九九七年十月三十一日麗豐透過其附屬公司及聯營公司應佔之物業權益（「物業權益」）而應付或分佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅（「土地增值稅」），向麗豐承諾作出賠償保證。該等由麗新發展所作出之稅項賠償保證，適用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司（現時稱為「萊坊測計師行有限公司」）所估計物業權益於一九九七年十月三十一日之價值（「估值」）；與(ii)該等物業權益截至一九九七年十月三十一日所涉及之總成本，連同有關物業權益之未付土地成本、未付土地溢價及未付遷置、拆卸及公共設施成本及其他可扣減成本之差額之有關稅項。麗豐稅項賠償保證契據假設物業權益乃按估值所釐定之價值出售，並參考估值當時中國所得稅及土地增值稅有關稅率及法例而計算。

麗新發展作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在聯交所上市（「上市」）後所收購之新物業；(ii)因稅率比上市時增加或法例變動而導致之任何有關稅項增加；及(iii)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時已就重估增值作出遞延稅項撥備為限之任何索償。

於完成股份交換交易後，麗新發展成為本公司之附屬公司。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，於二零一零年九月三十日，本集團按公平值確認稅項賠償保證撥備。於初步確認後，本集團以根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」所確認金額與於二零一零年九月三十日初步確認金額之較高者計量稅項賠償保證撥備，直至稅項賠償已清償、註銷或屆滿。

於二零一零年九月三十日初步確認之公平值為 721,442,000 港元。於考慮現行市況、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，本集團隨後分別於二零一二年七月三十一日及二零一一年七月三十一日錄得稅項賠償保證撥備 716,608,000 港元及 769,821,000 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中確認稅項賠償保證撥備撥回 53,213,000 港元（二零一一年（重列）：稅項賠償保證撥備 48,379,000 港元）。

6. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除／（計入）：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
折舊 [#]	34,524	28,174
預付土地租金攤銷*	1,028	856
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	4,331	31
按公平值計入損益之股本投資 之公平值減值*	803	11,463
出售按公平值計入損益之股本投資 之虧損／（收益）*	<u>18,078</u>	<u>(201)</u>

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支 31,856,000 港元（二零一一年（重列）：26,158,000 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 (重列)
以下項目之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	56,946	39,891
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據	11,350	11,337
銀行融資費用	9,623	8,976
	<u>77,919</u>	<u>60,204</u>
減：發展中待售物業資本化數額	<u>(10,279)</u>	<u>(3,166)</u>
	<u>67,640</u>	<u>57,038</u>

8. 股份交換交易收益

於二零一零年七月二十六日，本公司與豐德麗訂立有條件股份交換協議，據此，(i)本公司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」)，而豐德麗則向本公司轉讓其於麗新發展之全部股權，相當於麗新發展已發行股本約 36.72% (「麗新發展交易」，連同麗豐交易統稱為「股份交換交易」)；及(ii)豐德麗向本公司支付現金代價約 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」)。

於完成後，麗豐不再為本集團之聯營公司，而麗新發展成為本集團擁有 47.97%權益之附屬公司。於二零一零年九月三十日及完成前，本集團持有麗新發展 11.25%之股權，並入賬列作可供出售財務資產。經考慮採納香港會計準則第 12 號 (修訂本) 之影響後，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：

	千港元 (重列)
麗豐交易	
出售麗豐 40.58%權益之收益	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	110,547
收購麗新發展 47.97%權益之折讓	<u>1,501,889</u>
股份交換交易收益	<u>2,884,095</u>

9. 稅項

香港利得稅乃就本年度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區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
即期稅項		
香港	31,281	13,804
海外	<u>14,894</u>	<u>14,301</u>
	46,175	28,105
遞延稅項	6,172	6,853
過往年度超額撥備－香港	<u>(17,267)</u>	<u>(217)</u>
本年度稅項支出	<u>35,080</u>	<u>34,741</u>

10. 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		
用以計算每股基本盈利之盈利	1,385,898	<u>3,790,454</u>
攤薄一間附屬公司每股盈利 對佔其溢利之調整產生之 普通股之潛在攤薄影響	<u>(173)</u>	
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,385,725</u>	
股份數目	千股	千股
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,617,423	<u>1,617,423</u>
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	<u>391</u>	
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,617,814</u>	

11. 應收賬款、已付按金及其他應收賬款／應付賬款、已收按金及應付費用

- (a) 本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售款項根據有關合約之條款收取。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以現金支付，惟對於在各自之附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。

根據付款到期日，於報告期末本集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
應收賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	5,362	7,713
逾期 31 天至 60 天	1,287	2,207
逾期 61 天至 90 天	348	549
逾期超過 90 天以上	3,059	2,645
	10,056	13,114
已付按金、預付款項及其他應收賬款	94,636	119,648
	104,692	132,762

- (b) 根據付款到期日，於報告期末本集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
應付貿易賬項：		
未到期或逾期少於 30 天	8,278	15,829
逾期 31 天至 60 天	1,319	1,273
逾期 61 天至 90 天	153	395
逾期超過 90 天以上	486	481
	10,236	17,978
已收按金、其他應付賬款及應付費用	262,834	233,804
	273,070	251,782

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。因此，本公司董事會並未宣派截至二零一二年七月三十一日止財政年度之任何股息。本公司就去年同期亦因相同理由而未有宣派股息。

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 751,200,000 港元，而綜合資產淨值增加 851,200,000 港元。本集團已重列二零一一年財務資料以作比較用途。

末期業績回顧

截至二零一二年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 947,200,000 港元（二零一一年（重列）：1,058,400,000 港元）及毛利 586,500,000 港元（二零一一年（重列）：485,200,000 港元），較上年度分別減少約 11% 及增長 21%。股東應佔溢利淨額約為 1,385,900,000 港元（二零一一年（重列）：3,790,500,000 港元），減少約 63%。因此，每股基本盈利降至 0.857 港元（二零一一年（重列）：2.344 港元）。營業額減少是由於完成出售翠峰 28 項目所致。溢利減少亦主要由於並無於二零一零年九月完成集團重組所產生之收益。若不計及物業重估之影響及上年度集團重組所產生之收益，股東應佔溢利淨額約為 312,300,000 港元（二零一一年（重列）：42,200,000 港元），增長約 640%。不計及重估影響及集團重組所產生之收益之每股基本盈利相應增加至 0.193 港元（二零一一年（重列）：0.026 港元）。

於二零一二年七月三十一日之股東權益為 9,026,700,000 港元（二零一一年（重列）：7,590,400,000 港元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值增加至 5.581 港元（二零一一年（重列）：4.693 港元）。

香港物業市場整體受著全球經濟帶來的挑戰考驗，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）包括落成投資物業約 838,885 平方呎、發展中物業約 173,207 平方呎及待售物業約 7,450 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概約應佔建築面積（千平方呎）

	商業／零售	辦公室	工業	住宅	總計	停車位數目
投資物業	306	354	179	-	839	491
發展中物業	53	55	-	65	173	29
待售物業	6	-	-	1	7	6
總建築面積	365	409	179	66	1,019	526

上述列表不包括麗豐擁有物業之建築面積。

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 468,200,000 港元（二零一一年（重列）：367,900,000 港元）。年化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。

本集團在香港及倫敦全資擁有數項物業。主要物業包括長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期、麗新商業中心、鱷魚恤中心商用部份及百欣大廈。於回顧年度內，該等物業合共擁有總建築面積約 1,454,510 平方呎，乃總建築面積的百分之九十。

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		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	165.9	99.4
銅鑼灣廣場二期 （辦公室、零售及停車場）	120.8	95.6	95.4
麗新商業中心 （包括停車場）	47.3	34.8	98.2
鱷魚恤中心	59.7	47.6	100.0
百欣大廈	10.8	9.2	96.7
其他	16.9	14.8	不適用
總計	468.2	367.9	

*包括麗新發展10個月之貢獻

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面，總建築面積約為 690,006 平方呎（不包括停車場）。該長廊商場定位提供服務予當地附近社區，其主要租戶為大型銀行及知名連鎖餐廳。

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地區，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）。

鱷魚恤中心

鱷魚恤中心於二零零九年落成，為一幢 25 層高商業／辦公大樓，位於觀塘地鐵站附近。本集團擁有零售部份，其總建築面積約為 97,800 平方呎。租戶主要為本地餐廳集團。

百欣大廈

百欣大廈為一幢 13 層高工業大樓，總建築面積約為 123,207 平方呎（不包括停車場），位於長沙灣商業區中心及荔枝角地鐵站附近。

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（「**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前落成，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（重列）：345,400,000 港元），較去年同期減少 73%。減少是由於完成出售翠峰 28 項目（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，預期將於二零一二年年底前落成。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。預期將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，該等餐廳包括唯一的米芝蓮（Michelin）三星意式餐廳 8¹/₂ 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（重列）：327,200,000 港元），較去年同期增長約 11%。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：69%）及平均每日房價 149 美元（二零一一年：147 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。富麗華擁有豐富經驗，為於中國、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務。富麗華未來之主要發展策略仍著重提供管理服務，尤其是把握麗豐於上海、廣州及中山之發展帶來之機遇。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提供技術諮詢服務。而該三項物業預期將於二零一三年落成。

聯營公司之權益

於回顧年度內，聯營公司之貢獻增加至442,300,000港元（二零一一年（重列）：虧損17,800,000港元）。這主要是由於相比去年同期，豐德麗議價收購麗豐之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力將會持續。儘管經營環境充滿挑戰，尤其是面對著中國物業市場嚴厲之緊縮措施，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。

合營公司之權益

於回顧年度內，合營公司之貢獻增加至 676,700,000 港元（二零一一年（重列）：540,000,000 港元），增幅為 25%。主要原因為干諾道中 3 號項目之重估收益所致。

前景

全球各央行試圖復甦全球主要經濟體系而採行之貨幣寬鬆政策預期會持續一段時間，在可預見未來仍將整體維持低息環境。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受到旨在給物業市場降溫之財政政策影響。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。本集團擬透過保留任何由本集團發展、規模頗大之商業及零售部份，以擴大投資物業組合，改善其於抵押融資以發展其他項目之基石之經常性收入。

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

穩健財務狀況

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1,852,900,000港元，淨債項權益比率為18%。自年底起，本集團從由十二家銀行組成之財團自行安排抵押貸款融資2,200,000,000港元，按麗新發展之水平計算合共獲認購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，並將為其提供額外資源以把握未來之任何機會。

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9,026,700,000港元（於二零一一年七月三十一日（重列）：7,590,400,000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3,440,000,000港元。

於二零一二年七月三十一日，借貸總額（包括有抵押銀行融資3,125,200,000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31,800,000港元）合共達3,352,000,000港元。於二零一二年七月三十一日，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100,900,000港元。本集團之全部借貸均為浮息債項。按未償還借貸總淨額（未償還借貸總額及應付已故林先生之應計利息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18%。

於二零一二年七月三十一日，3,125,200,000港元之銀行借貸之到期日分佈少於五年，其中1,417,800,000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。應付已故林先生之應付票據195,000,000港元及貸款31,800,000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連同應計利息毋須於報告期末後一年內償還。

於二零一二年七月三十一日，若干賬面值約9,854,400,000港元之投資物業、若干賬面值為約458,300,000港元之物業、廠房及設備、約25,000,000港元之預付土地租金、約1,251,000,000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之抵押。此外，本集團持有之附屬公司若干股份亦抵押予銀行，作為本集團取得貸款融資之抵押。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。鑒於港元與美元掛鈎，本集團相信因美元產生之相關匯兌風險極微。此外，本集團在英國投資的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，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自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。

本公司各現任非執行董事（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，當中規定在任董事須自其上次獲本公司股東（「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，任何獲董事會委任為新增董事（包括非執行董事（「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，獲委任以填補臨時空缺之每位董事，將根據前企業管治守則及企業管治守則之有關守則條文，經股東於其獲委任後之首個股東大會上推選。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。

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，董事會主席須出席股東週年大會。

主席於二零一一年十二月二十一日因身體不適，故並未有出席當日舉行之股東週年大會。然而，為確保本公司可於該股東週年大會上與股東有效溝通，根據組織章程細則，出席股東週年大會之執行董事呂兆泉先生則獲推選為該股東週年大會主席。

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履行。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三名獨立非執行董事，即梁樹賢、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，已經由本集團獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所（「安永」）與本公司本年度之綜合財務報表所載金額核對一致。安永就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、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，安永不對本初步業績公佈發出任何核證。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一二年十二月十八日（星期二）舉行。該股東週年大會之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於二零一二年十一月中旬左右分別刊載於聯交所及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命
主席
林建名

香港，二零一二年十月三十日

於本公佈日期，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）、周福安先生（副主席）及蕭繼華、林建康、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。