

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 麗新發展

麗新發展有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：488)

## 截至二零一一年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

### 業績

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年七月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一零年比較數字如下：

### 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	1,192,914	729,254
銷售成本		<u>(581,278)</u>	<u>(254,273)</u>
毛利		611,636	474,981
其他收入及收益	4	54,330	46,579
銷售及市場推廣開支		(37,784)	(11,964)
行政開支		(295,898)	(270,721)
其他經營開支淨額		(33,261)	(41,765)
投資物業公平值增值		1,074,933	1,232,615
稅項賠償保證撥備	5	<u>(48,379)</u>	<u>(17,495)</u>
經營業務溢利	6	1,325,577	1,412,230
融資成本	7	(47,076)	(41,777)
應佔聯營公司之溢利及虧損	10	1,335,581	982,364
視作出售一間聯營公司權益之虧損		<u>(3,552)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利		2,610,530	2,352,817
稅項	8	<u>(217,230)</u>	<u>(244,756)</u>
年內溢利		<u>2,393,300</u>	<u>2,108,061</u>
歸屬：			
本公司普通股股權持有人		2,343,707	2,064,562
非控股權益		<u>49,593</u>	<u>43,499</u>
		<u>2,393,300</u>	<u>2,108,061</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>16.55 港仙</u>	<u>14.58 港仙</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
年內溢利	<u>2,393,300</u>	<u>2,108,061</u>
其他全面收益／(開支)		
可供出售財務資產之公平值變動	224,441	216,350
匯兌調整：		
附屬公司	370	5
聯營公司	70,856	(6,526)
應佔一間聯營公司投資重估儲備	8,338	33,041
於一間聯營公司出售其一間聯營公司之權益時		
應佔該聯營公司撥回收益表之儲備	(99,279)	-
應佔一間聯營公司之其他儲備	<u>-</u>	<u>3,734</u>
年內其他全面收益	<u>204,726</u>	<u>246,604</u>
年內全面收益總額	<u><b>2,598,026</b></u>	<u><b>2,354,665</b></u>
歸屬：		
本公司普通股股權持有人	2,548,291	2,311,166
非控股權益	<u>49,735</u>	<u>43,499</u>
	<u><b>2,598,026</b></u>	<u><b>2,354,665</b></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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		356,226	368,231
預付土地租金		26,038	27,066
投資物業		7,756,931	6,444,930
待售發展中物業		1,098,195	900,378
聯營公司權益	10	5,048,312	3,725,761
可供出售財務資產		883,183	657,994
持至到期債務投資		-	35,840
已抵押銀行結餘及定期存款		99,591	99,154
收購一間聯營公司權益之已付按金		90,000	-
非流動資產總值		<u>15,358,476</u>	<u>12,259,354</u>
<b>流動資產</b>			
待售落成物業		147,197	465,085
按公平值計入損益之股本投資		10,158	12,552
存貨		5,878	4,780
應收賬款及已付按金	11(a)	124,827	121,315
持至到期債務投資		33,963	144,812
現金及現金等值項目		1,002,805	1,124,778
流動資產總值		<u>1,324,828</u>	<u>1,873,322</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應付費用	11(b)	222,099	216,621
應付稅項		62,896	51,829
銀行貸款		217,097	390,323
流動負債總值		<u>502,092</u>	<u>658,773</u>
流動資產淨值		<u>822,736</u>	<u>1,214,549</u>
資產總值減流動負債		<u>16,181,212</u>	<u>13,473,903</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		(2,199,440)	(2,313,493)
遞延稅項		(1,160,297)	(975,875)
稅項賠償保證撥備	5	(518,570)	(470,191)
已收長期租賃按金		(55,930)	(47,523)
非流動負債總值		<u>(3,934,237)</u>	<u>(3,807,082)</u>
		<u>12,246,975</u>	<u>9,666,821</u>
<b>權益</b>			
本公司普通股股權持有人應佔權益			
已發行股本	12	141,620	141,620
股份溢價賬		6,974,701	6,974,701
投資重估儲備		833,856	699,769
購股權儲備		1,092	12,417
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	12	504,136	504,136
其他儲備		7,565	3,734
特別資本儲備	12	126,264	126,264
匯兌波動儲備		112,379	35,058
保留盈利／(累積虧損)		2,057,428	(292,009)
		<u>11,959,041</u>	<u>9,405,690</u>
非控股權益		<u>287,934</u>	<u>261,131</u>
		<u>12,246,975</u>	<u>9,666,821</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）、香港普遍認可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若干可供出售財務資產已按公平值計量則除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

### 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

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

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<sup>1</sup>

香港詮釋第 4 號修訂本

香港詮釋第 5 號

香港詮釋第 4 號之修訂 租約—就香港土地契約釐定租賃年期

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

<sup>1</sup> 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，於本財政期間已生效或提前採納。

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。

#### **已頒佈但仍未生效之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訂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<sup>1</sup>

香港會計準則第 1 號（修訂本）

香港會計準則第 12 號（修訂本）

香港會計準則第 24 號（經修訂）

香港會計準則第 27 號（二零一一年經修訂）

香港會計準則第 28 號（二零一一年經修訂）

香港財務報告準則第 7 號修訂本

其他全面收益項目之呈列<sup>3</sup>

遞延稅項：收回相關資產<sup>4</sup>

關連人士披露<sup>2</sup>

獨立財務報表<sup>5</sup>

於聯營公司及合營公司之投資<sup>5</sup>

財務工具：披露—

財務資產之轉讓<sup>6</sup>

財務工具<sup>5</sup>

綜合財務報表<sup>5</sup>

合營安排<sup>5</sup>

披露於其他實體之權益<sup>5</sup>

公平值計量<sup>5</sup>

香港財務報告準則第 9 號

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

香港財務報告準則第 13 號

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響（續）

已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則之影響（續）

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理乃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訂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訂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

### 分類收益及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收益及溢利／（虧損）：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一一年 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	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
分類收益：												
銷售予外界客戶	414,521	34,578	367,455	341,103	389,419	334,843	21,519	18,730	-	-	1,192,914	729,254
分類業務間之銷售	-	-	7,670	8,537	-	-	24,916	26,144	(32,586)	(34,681)	-	-
其他收益	6,099	883	507	542	-	1	-	-	-	-	6,606	1,426
總計	<u>420,620</u>	<u>35,461</u>	<u>375,632</u>	<u>350,182</u>	<u>389,419</u>	<u>334,844</u>	<u>46,435</u>	<u>44,874</u>	<u>(32,586)</u>	<u>(34,681)</u>	<u>1,199,520</u>	<u>730,680</u>
分類業績	<u>60,036</u>	<u>(4,020)</u>	<u>283,523</u>	<u>265,462</u>	<u>85,816</u>	<u>76,159</u>	<u>1,119</u>	<u>367</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>430,494</u>	<u>337,968</u>
利息收入及未分配收益											47,724	45,153
投資物業公平值增值	-	-	1,074,933	1,232,615	-	-	-	-	-	-	1,074,933	1,232,615
未分配開支											(179,195)	(186,011)
稅項賠償保證撥備											(48,379)	(17,495)
經營業務溢利											1,325,577	1,412,230
融資成本											(47,076)	(41,777)
應佔聯營公司溢利及虧損	436,507	(4,246)	462,918	859,299	785	155	-	-	-	-	900,210	855,208
應佔聯營公司溢利及虧損 — 未分配											435,371	127,156
視作出售一間聯營公司 權益之虧損											(3,552)	-
除稅前溢利											2,610,530	2,352,817
稅項											(217,230)	(244,756)
年內溢利											<u>2,393,300</u>	<u>2,108,061</u>

### 3. 經營分類資料 (續)

#### 分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		綜合	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	<b>1,258,813</b>	1,409,304	<b>7,794,466</b>	6,465,206	<b>557,901</b>	528,001	<b>55,143</b>	56,497	<b>9,666,323</b>	8,459,008
聯營公司權益	<b>721,432</b>	279,531	<b>1,847,124</b>	1,384,180	<b>4,975</b>	4,174	-	-	<b>2,573,531</b>	1,667,885
聯營公司權益－未分配									<b>2,474,781</b>	2,057,876
未分配資產									<b>1,968,669</b>	1,947,907
資產總值									<b>16,683,304</b>	14,132,676
分類負債	<b>33,382</b>	21,496	<b>106,291</b>	96,806	<b>47,743</b>	48,462	<b>14,690</b>	16,129	<b>202,106</b>	182,893
銀行貸款									<b>2,416,537</b>	2,703,816
其他未分配負債									<b>1,817,686</b>	1,579,146
負債總值									<b>4,436,329</b>	4,465,855
<b>其他分類資料</b>										
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	<b>1,028</b>	1,028	-	-	<b>1,028</b>	1,028
折舊	<b>124</b>	124	<b>29</b>	28	<b>17,044</b>	15,215	<b>135</b>	212	<b>17,332</b>	15,579
折舊－未分配									<b>6,137</b>	11,228
									<b>23,469</b>	26,807
資本開支	<b>197,816</b>	665,638	<b>237,068</b>	19,515	<b>11,183</b>	10,843	<b>21</b>	40	<b>446,088</b>	696,036
資本開支－未分配									<b>780</b>	4,965
									<b>446,868</b>	701,001

### 3. 經營分類資料 (續)

#### 地區資料

下表呈列截至二零一一年及二零一零年七月三十一日止年度按資產地區分類之收益及資產：

	香港		越南		其他		綜合	
	二零一一年 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	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分類收益								
銷售予外界客戶	843,028	436,390	324,622	292,864	25,264	-	1,192,914	729,254
其他收益	6,606	1,426	-	-	-	-	6,606	1,426
總計	<b>849,634</b>	<b>437,816</b>	<b>324,622</b>	<b>292,864</b>	<b>25,264</b>	<b>-</b>	<b>1,199,520</b>	<b>730,680</b>
分類資產								
非流動資產	8,648,940	7,358,638	294,418	303,466	220,889	-	9,164,247	7,662,104
流動資產	256,952	597,362	220,722	199,542	24,402	-	502,076	796,904
總計	<b>8,905,892</b>	<b>7,956,000</b>	<b>515,140</b>	<b>503,008</b>	<b>245,291</b>	<b>-</b>	<b>9,666,323</b>	<b>8,459,008</b>

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一一年七月三十一日及二零一零年七月三十一日止年度，概無來自單一客戶之收益佔該等年度之本集團收益超過10%。

### 4. 其他收入及收益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行存款利息收入	3,002	1,774
持至到期債務投資之利息收入	2,175	5,433
其他利息收入	737	1,079
出售可供出售財務資產之收益	27,795	-
按公平值計入損益之股本投資之股息收入	113	46
非上市可供出售股本投資之股息收入	3,926	20,748
向一間聯營公司收取之項目管理費收入	3,600	9,000
其他	12,982	8,499
	<b>54,330</b>	<b>46,579</b>

## 5. 稅項賠償保證撥備

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

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

經考慮麗豐於二零一一年七月三十一日持有之現有物業權益（而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據下）以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為 1,336,996,000 港元（二零一零年：1,341,829,000 港元）。

於二零一一年七月三十一日，本公司董事在考慮目前市況、物業權益內多項個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，認為本公司上述稅項賠償保證估計撥備額將可能為 518,570,000 港元（二零一零年：470,191,000 港元）。因此，已於截至二零一一年七月三十一日止年度之收益表確認為數 48,379,000 港元（二零一零年：17,495,000 港元）之進一步稅項賠償保證撥備。



## 6. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／（計入）：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
折舊 <sup>#</sup>	23,469	26,807
預付土地租金攤銷*	1,028	1,028
出售物業、廠房及設備之虧損*	30	327
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損*	782	19,804
按公平值計入損益之股本投資之公平值減值／（增值）*	7,215	(121)

<sup>#</sup> 物業、廠房及設備之折舊開支21,321,000港元（二零一零年：19,451,000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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	40,889	33,892
銀行融資費用	9,979	9,149
	50,868	43,041
減：於待售發展中物業資本化之金額	(3,792)	(1,264)
	47,076	41,777

## 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%）之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地方之現行稅率，按其現行法例、詮釋及慣例計算。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本期稅項		
香港	16,776	17,148
海外	16,248	13,557
	<u>33,024</u>	<u>30,705</u>
遞延稅項	<u>184,422</u>	<u>209,772</u>
過往年度撥備不足／（超額）撥備 — 香港	<u>(216)</u>	<u>4,279</u>
年內稅項支出	<u><b>217,230</b></u>	<u><b>244,756</b></u>

## 9. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按本公司普通股股權持有人應佔年內溢利2,343,707,000港元（二零一零年：2,064,562,000港元），以及年內已發行普通股加權平均數14,162,042,000股（二零一零年：14,162,042,000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存在攤薄事件，故並無披露該兩個年度之每股攤薄盈利金額。

## 10. 聯營公司權益／應佔聯營公司之溢利及虧損

### 豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及其附屬公司（合稱「豐德麗集團」）

(a) 本集團於二零一一年七月三十一日之聯營公司權益及截至二零一一年七月三十一日止年度之應佔聯營公司之溢利及虧損，包括本集團應佔豐德麗集團之資產淨值及溢利分別為 2,461,426,000 港元（二零一零年：2,044,631,000 港元）及 435,372,000 港元（二零一零年：127,152,000 港元）。

### (b) 涉及麗豐及本公司股本中之股份之重組

二零一零年九月三十日前，豐德麗集團與本公司之間存在互控關係。本集團於豐德麗之權益為 36.08%，而豐德麗集團則持有本公司已發行股本 36.72% 之權益。

於二零一零年七月二十六日，本公司之主要股東麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）與豐德麗訂立有條件股份交換協議，據此：

(i) 麗新製衣同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗同意接納轉讓麗新製衣於麗豐股本中 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% 及麗新製衣於麗豐之全部股份權益。代價以(i)向麗新製衣轉讓豐德麗於本公司之全部股份權益；及(ii)豐德麗向麗新製衣支付之現金代價 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 港元將不計利息於完成日期後六個月支付）支付；及

(ii) 豐德麗同意促使轉讓，而麗新製衣同意接納轉讓豐德麗於本公司股本中 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」），相當於本公司當時之現有已發行股本約 36.72% 及豐德麗於本公司之全部股份權益。代價以轉讓麗新製衣於麗豐之全部股份權益予豐德麗減麗新製衣應收豐德麗現金代價約 178,400,000 港元支付。

有關股份交換交易之進一步詳情載於麗新製衣與豐德麗於二零一零年七月二十六日刊發之聯合公佈及麗新製衣與豐德麗於二零一零年八月三十日刊發之通函內。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麗新製衣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。

於股份交換交易完成後，豐德麗不再持有本公司任何權益，惟本公司仍持有豐德麗 36.08% 股份權益。因此，豐德麗與本公司之互控關係經已解除。

應佔以上豐德麗集團之業績包括(i)本集團應佔豐德麗集團出售本公司 36.72% 權益之收益 215,505,000 港元（包括本集團應佔豐德麗集團撥回收益表之儲備 99,279,000 港元）；及(ii)本集團應佔豐德麗集團收購麗豐 40.58% 權益之折讓 1,861,000 港元。

(c) 於二零一一年四月，豐德麗根據其購股權計劃授出之若干購股權已獲行使，以按每股 1.40 港元之認購價認購豐德麗 2,480,000 股每股面值 0.50 港元之普通股。因此，本集團於豐德麗之權益由 36.08% 攤薄至 36.00%。

## 10. 聯營公司權益／應佔聯營公司之溢利及虧損（續）

### 華力達有限公司（「華力達」）

本集團於二零一一年七月三十一日之聯營公司權益及截至二零一一年七月三十一日止年度之應佔聯營公司之溢利及虧損，包括本集團應佔擁有 50% 權益之聯營公司華力達之資產淨值及溢利分別為 1,847,124,000 港元（二零一零年：1,384,180,000 港元）及 462,918,000 港元（二零一零年：859,299,000 港元）。

截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團已採納於本集團二零零九年八月一日開始之會計期間生效之香港會計準則第 40 號之修訂。根據該修訂，在建中投資物業包括於香港會計準則第 40 號之範圍內。在建中投資物業可於其公平值能可靠釐定時按公平值列賬。該物業公平值與賬面值兩者之任何差額於首次採納該修訂期間之收益表確認為增值或減值。於應用該修訂前，在建中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完工為止。本集團透過華力達持有位於香港干諾道中 3 號（之前作為「香港麗嘉酒店」營運）之物業（「該物業」），該物業現正重建為一幢甲級辦公大樓作投資用途。該物業乃於華力達之財務報表按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。本集團於其綜合財務報表內以權益法將其於華力達之權益入賬時，該物業乃按公平值計量以符合本集團之會計政策。因此，應佔該物業估值產生之公平值增值之 50% 為 859,582,000 港元（扣除相關遞延稅項及商譽）於本集團截至二零一零年七月三十一日止年度應佔聯營公司業績中記賬。於本年度，本集團應佔華力達之溢利主要為本集團應佔該物業於本年度產生之公平值增值 463,235,000 港元（扣除相關遞延稅項）。

## 11. 應收賬款及已付按金／應付賬款、已收按金及應付費用

- (a) 本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款交收。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之該等企業客戶，則根據各自之協議交收。

根據到期付款日，於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

	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 30 天	7,252	23,363
逾期 31-60 天	2,143	1,458
逾期 61-90 天	385	270
逾期超過 90 天	2,559	2,282
	<u>12,339</u>	<u>27,373</u>
其他應收賬款及已付按金	<u>112,488</u>	<u>93,942</u>
	<u><b>124,827</b></u>	<u><b>121,315</b></u>

- (b) 根據到期付款日，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
應付賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	7,004	6,973
逾期 31-60 天	1,273	173
逾期 61-90 天	374	1
逾期超過 90 天	481	-
	<u>9,132</u>	<u>7,147</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>212,967</u>	<u>209,474</u>
	<u><b>222,099</b></u>	<u><b>216,621</b></u>

## 12. 股本

	二零一一年		二零一零年	
	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元
法定股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股	<u>17,200,000</u>	<u>172,000</u>	<u>17,200,000</u>	172,000
每股面值 1.00 港元之優先股	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
		<u>1,372,000</u>		<u>1,372,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>

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

根據本公司於二零零六年七月二十四日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，以及香港高等法院其後於二零零六年十月十七日授出之頒令，本公司進行之股本削減（「股本削減」）已於二零零六年十月十八日生效。本公司已繳足股本每股 0.50 港元之已發行普通股每股註銷 0.49 港元，而所有本公司普通股（已發行及未發行）之面值已由每股 0.50 港元減至每股 0.01 港元。股本削減產生進賬合共 6,245,561,000 港元。進賬總額中 5,619,000,000 港元已計入本公司之累積虧損，而餘額 626,561,000 港元則計入本公司之股份溢價賬。

本公司已就股本削減按標準條款向高等法院作出承諾。承諾乃爲於股本削減生效日期之本公司債權人之利益而作出。根據承諾，本公司於二零零五年八月一日或之後就本公司於以下各項收取之任何收益：

- (1) 於 Fortune Sign Venture Inc.（「Fortune Sign」）之 50% 投資，最高總額爲 1,556,000,000 港元；
- (2) 於 Bayshore Development Group Limited（「Bayshore」）之 10% 投資，最高總額爲 2,923,000,000 港元；及／或
- (3) 於富麗華酒店企業有限公司之 100% 投資，最高總額爲 1,140,000,000 港元

須計入本公司會計記錄之特別資本儲備內。倘於二零零六年十月十八日（股本削減生效日期）本公司之任何債務或針對本公司之索償仍未清償或解決，且未能與有權獲得有關利益之人士達成協議，則特別資本儲備不得視作已變現溢利，而（只要本公司仍爲上市公司）須根據香港公司條例第 79C 條視作不可分派儲備。

## 12. 股本 (續)

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額為於二零零六年十月十八日後將可供分派儲備資本化時，以現金或其他新代價方式發行股份引致本公司已發行股本或股份溢價賬有任何增加之總金額，且本公司可自由將該次削減之任何金額轉撥至本公司之一般儲備，而有關金額可供分派之用；
- (ii) 特別資本儲備之總限額，可於承諾涉及之任何資產（如上文(1)至(3)所述）出售或其他變現後減少，數額為有關資產個別限額減因該出售或變現而產生之特別資本儲備進賬金額（如有）；及
- (iii) 倘於根據上文第(ii)條削減有關限額後，特別資本儲備之進賬金額超出該限額，則本公司可自由轉撥超出金額至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用。

於過往年度，合共 630,400,000 港元之款項包括(i)本公司於本公司持有 Bayshore 10% 權益之全資附屬公司 Peakflow Profits Limited（「Peakflow」）之權益減值撥備撥回達 372,072,000 港元；及(ii)確認本公司於 Fortune Sign 投資之股息收入 258,328,000 港元；上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。於截至二零一一年七月三十一日止年度，保留盈利／（累積虧損）與特別資本儲備之間並無轉撥變動。

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

由於上述儲備之間之轉撥，本公司特別資本儲備於二零一一年七月三十一日之結餘為 126,264,000 港元（二零一零年：126,264,000 港元）。

## 股息

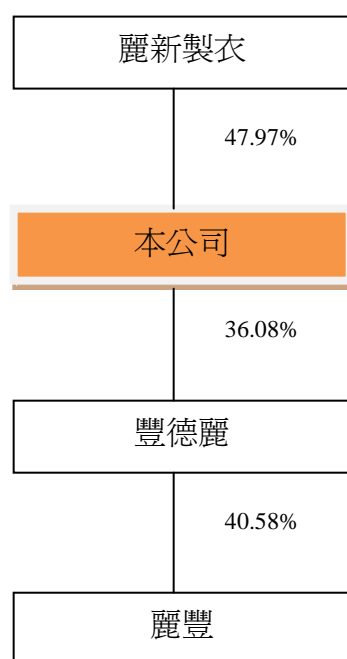
於二零一一年七月三十一日，本公司並無任何根據香港法例第32章公司條例第79B條之條文可供分派之儲備。本公司董事會議決，概不就截至二零一一年七月三十一日止財政年度宣派普通股股息。去年同期並無宣派普通股股息。

## 管理層討論及分析

### 集團重組

於二零一零年九月三十日，麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）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，麗新製衣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，代價以(i)向麗新製衣轉讓豐德麗於本公司之全部股份權益（佔本公司之已發行股本約 36.72%）及(ii)現金餘額約 178,400,000 港元支付。

緊隨集團重組完成後，涉及麗新製衣、本公司、豐德麗及麗豐之集團架構更改如下：



由於集團重組，本公司與豐德麗自二零零四年起一直存在之互控股權已告解除。集團重組簡化本公司與豐德麗之擁有權架構，並消除互控股權的會計處理之循環作用。透過集團重組，互相持股權益之放大作用經已消除。更重要的是，本公司之董事（「董事」）相信簡化股份權益架構可讓股東及市場對上述各公司之核心業務更加清晰。

豐德麗成為麗豐（一間於中國內地擁有穩固物業資產組合之公司）之控股股東，並分佔麗豐（作為聯營公司（按香港財務報告準則之涵義））之經營溢利，該新股份權益架構直接有利於豐德麗及本公司。



## 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 1,192,914,000 港元（二零一零年：729,254,000 港元）及毛利 611,636,000 港元（二零一零年：474,981,000 港元），較上年度分別增加約 63.6% 及 28.8%。營業額及毛利增加主要由於出售香港九龍大埔道翠峰 28 之住宅單位所致。

於回顧年度，本集團錄得已落成投資物業公平值增值 1,074,933,000 港元（二零一零年：1,232,615,000 港元）。此外，本集團錄得額外稅項賠償保證撥備約 48,379,000 港元（二零一零年：撥備 17,495,000 港元）。該撥備乃就本集團為麗豐於一九九七年十一月於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）分拆上市時向麗豐授出之若干稅項賠償保證而作出（該稅項賠償保證及撥備之詳情載於上文附註 5 中）。經考慮上述特殊項目，本集團於截至二零一一年七月三十一日止年度錄得經營業務溢利 1,325,577,000 港元（二零一零年：1,412,230,000 港元）。

於回顧年度，本集團應佔聯營公司之溢利為 1,335,581,000 港元（二零一零年：982,364,000 港元）。本集團於回顧年度應佔聯營公司之溢利之主要項目變動如下：

1. 本集團持有本集團與 Invesco Management Group, Inc.（前稱 AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC.）共同成立之合資公司之 50% 權益，該合資公司擁有位於香港活道一項名為「萃峯」之住宅／商業發展項目。萃峯之入伙紙已於二零一一年六月發出。於入伙紙發出後，該合資公司得以於回顧年度確認萃峯之單位銷售及入賬。因此，本集團應佔該合資公司之溢利淨額約 436,400,000 港元已計入本集團之綜合收益表。
2. 本集團持有華力達有限公司（「華力達」）之 50% 權益，華力達為本集團與中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之一間全資附屬公司就重建香港干諾道中 3 號之物業地盤而成立之合資公司。本集團於回顧年度已在本集團綜合收益表確認其應佔華力達之發展中投資物業之公平值收益（扣除相關遞延稅項）約 463,300,000 港元（二零一零年：859,582,000 港元）。
3. 於集團重組前，本集團持有豐德麗之 36.08% 股份權益，而豐德麗則持有本集團之 36.72% 股份權益。繼集團重組於二零一零年九月三十日完成後，(i) 本集團繼續持有豐德麗之 36.08% 股份權益，及(ii) 豐德麗持有麗豐之 40.58% 股份權益。其後，由於豐德麗於其購股權計劃之一名承受人行使若干購股權後發行額外普通股，故本集團於豐德麗之權益已由 36.08% 減少為 36.00%。於回顧年度內，本集團應佔豐德麗之溢利主要為(i) 應佔豐德麗之經營溢利（不包括豐德麗應佔麗新發展及麗豐之業績）102,500,000 港元（二零一零年：應佔豐德麗之經營虧損 168,700,000 港元），而豐德麗之經營溢利則主要來自豐德麗就其於年內出售其於澳門星麗門項目之股份權益所確認之收益；(ii) 因互控股權架構而分佔豐德麗應佔本公司自二零一零年八月一日至二零一零年九月三十日止期間之溢利 52,000,000 港元（二零一零年：295,900,000 港元）；(iii) 應佔豐德麗之集團重組收益 217,400,000 港元；及(iv) 豐德麗應佔麗豐自二零一零年十月一日至二零一一年七月三十一日之業績 63,400,000 港元。

年內，融資成本為 47,076,000 港元（二零一零年：41,777,000 港元）。

截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團錄得本公司普通股股權持有人應佔綜合溢利淨額 2,343,707,000 港元（二零一零年：2,064,562,000 港元）。

於二零一一年七月三十一日之股東權益為 11,959,041,000 港元，較二零一零年七月三十一日之 9,405,690,000 港元增加。於二零一一年七月三十一日之每股資產淨值為 0.844 港元，而於二零一零年七月三十一日則為 0.664 港元。

## 業務回顧

### 投資物業

本集團於香港全資擁有三項主要投資物業，包括銅鑼灣廣場二期、長沙灣廣場及麗新商業中心。

於二零一一年二月，本集團收購英國倫敦 Queen Street 36 號一幢辦公大樓，總建築面積為 41,680 平方呎，代價為 16,880,000 英鎊（相等於約 213,532,000 港元）。是項收購提供持有倫敦中部金融中心區優質投資物業之機會，該投資物業具有產生穩健現金流量及租金回報率之潛力。

截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團之投資物業總租金收入為約 367,455,000 港元（二零一零年：341,103,000 港元），較去年上升 7.7%。於回顧年度，本集團投資物業之整體平均出租率維持於 98% 左右。

### 發展物業

本集團持有以下於香港之物業發展項目：

#### 干諾道中3號

該項目為中環前香港麗嘉酒店之合作重建項目。該重建項目為本集團與建設銀行之一間全資附屬公司訂立之 50：50 合資公司。可建築總建築面積約為 225,000 平方呎。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用作為其香港業務之辦事處。該項目總建築成本估計約為 1,100,000,000 港元。

上蓋結構工程已於二零一零年四月展開，有關大樓預期於二零一二年第三季度落成。

#### 灣仔活道萃峯

此合作住宅發展項目為本集團與 Invesco Management Group, Inc.（前稱 AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC）訂立之 50：50 合資公司。該項目之總發展成本約為 1,300,000,000 港元。該項目包括共 130 個總建築面積達 154,713 平方呎之住宅單位、總建築面積達 7,880 平方呎之街道零售店舖及 62 個停車位。

住宅單位預售已於二零一零年七月開始，且該項目已於二零一一年六月完成。至今，124 個總建築面積達 142,525 平方呎之住宅單位已按平均售價約每平方呎 15,000 港元預售。住宅單位銷售之大部份收入已在本集團於回顧年度之應佔聯營公司業績中確認。

## 九龍大埔道翠峰28

本集團全資擁有該發展項目。該項目之估計總發展成本約為500,000,000港元。該項目包括共53個總建築面積達60,686平方呎之住宅單位及總建築面積達10,186平方呎之零售單位。於截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團錄得售出42個住宅單位（二零一零年：3個住宅單位），總建築面積為47,920平方呎（二零一零年：3,694平方呎），平均售價為每平方呎8,650港元（二零一零年：每平方呎9,361港元）及營業額414,521,000港元（二零一零年：34,578,800港元）。

## 油塘項目

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街4號之該發展項目。本集團擬將該地盤發展為總建築面積約為110,000平方呎之住宅及商業物業。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。

上蓋結構工程已於二零一一年二月展開，大樓預期於二零一二年第三季度落成。本集團計劃於二零一二年第二季度開始預售住宅單位。

## 大坑道項目

本集團全資擁有位於香港大坑道335-339號之該地盤。本集團擬將該地盤發展為豪華住宅物業。年內，本集團亦已完成該地盤之契約修訂。該發展之總建築面積約30,000平方呎。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。

地基工程已於二零一零年十月展開，大樓預期於二零一三年第二季度落成。

## 天文臺道項目

於二零一一年七月十二日，本集團宣佈收購九龍天文臺道之多幅土地及目前建於其上之樓宇（即九龍天文臺道2、4、6、8、10及12號）之50%權益及獲授一項選擇權可收購當中之額外10%權益。

本集團計劃將該地盤重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為165,000平方呎。估計總發展成本（包括土地成本）約為2,300,000,000港元。大樓預期於二零一四年落成。

批准收購事項、選擇權及本集團為該土地重建提供財務資助之決議案已於二零一一年十月二十二日在本公司之股東特別大會上正式通過。收購事項預期將於二零一一年十一月中或左右完成。

## 酒店及餐廳業務

截至二零一一年七月三十一日止年度，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額389,419,000港元（二零一零年：334,843,000港元），較去年上升約16.3%。營業額之增加部份來自現有一間餐廳及一間於二零一零年下半年開業之新餐廳之貢獻。酒店及餐廳業務之營業額絕大部份來自本集團於越南胡志明市Caravelle酒店之業務。於截至二零一一年七月三十一日止年度，Caravelle酒店錄得平均入住率68%（二零一零年：59%）及平均每日房價146美元（二零一零年：148美元）。Caravelle酒店將於二零一二年第一季度實施全面翻新及升級計劃，翻新工程預計將於二零一三年第四季度完成。

## 前景

### 香港物業發展

於二零一一年，香港經濟及物業市場持續受惠於全球低息環境及中國內地經濟相對強勁之表現。作為中國內地投資者青睞之投資目標，香港物業市場在全球其他經濟體面對挑戰之時，仍然表現不俗。

基於本集團近年不斷優化本身業務及適時出售資產，本集團因而擁有穩健之資產負債狀況，且資本負債比率亦處於合理水平。在目前情況下，本集團一直及將會繼續積極物色合適之高收益投資機會，以擴充及發展其香港及海外業務。

### 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，本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

自二零一零年初以來，經濟持續增長、低息環境、流動資金充裕及市場上住宅單位供應短缺，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價格輕微上升。有關復甦鞏固了市場信心，重燃一手住宅市場之銷情。低息環境及市區之新住宅單位供應緊絀預期繼續有利於香港住宅市場穩定發展。

本集團目前於香港擁有多個發展中住宅項目。於二零一零年，本集團已把握香港住宅物業市場之強勁增長，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，本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。

## 新投資

受內地遊客及本地消費者之強勁零售及消費需求驅動，本集團繼續在零售及商業物業市場尋求機會。

於二零一一年七月十二日，本集團宣佈收購香港九龍天文臺道之多幅土地及目前建於其上之樓宇（即香港九龍天文臺道2、4、6、8、10及12號）之50%權益及獲授一項選擇權可收購當中之額外10%權益。

本集團計劃將該地盤重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為165,000平方呎。估計總發展成本約為2,300,000,000港元。大樓預期於二零一四年落成。

鑒於香港政府承諾長遠內增加土地供應，作為穩定本地物業價格之措施，本集團將繼續監察香港政府土地拍賣所達成之價格，並在出現合適投資機會時參與拍賣。

## 流動資金及財務資源

於二零一一年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為 11,959,000,000 港元（於二零一零年七月三十一日：9,406,000,000 港元）。

本集團之財務資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 2,650,000,000 港元。該等有抵押銀行融資之未償還借貸款額約為 2,417,000,000 港元（於二零一零年七月三十一日：2,704,000,000 港元）。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算之債項權益比率約為 20%。於二零一一年七月三十一日，2,417,000,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中 217,000,000 港元須於一年內償還、1,094,000,000 港元須於第二年償還，以及 1,106,000,000 港元須於第三年至第五年償還。於二零一一年七月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零一一年七月三十一日，若干賬面值約 7,743,000,000 港元之投資物業、若干賬面值約 243,000,000 港元之物業、廠房及設備、約 26,000,000 港元之預付土地租金、約 482,000,000 港元之若干發展中物業及約 100,000,000 港元之若干銀行結餘及定期銀行存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，作為本集團取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間聯營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團一間聯營公司取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，作為該投資公司取得貸款融資額之擔保。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及交易以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相關匯兌風險極微。於年內，本集團在英國作出新投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資部份以按英鎊列值之銀行貸款撥付。投資淨額約為86,000,000港元，僅佔本集團於二零一一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

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

## 企業管治

本公司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」）之所有守則條文，惟守則條文第 A.4.1 條及 E.1.2 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，全體董事須遵守本公司組織章程細則（「章程細則」）之卸任條文，規定現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膺選連任。此外，任何獲董事會委任作為新增董事（包括非執行董事）之人士，將任職至下屆股東週年大會（「股東週年大會」），並屆時符合資格可膺選連任。此外，獲委任以填補空缺之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，董事會認為上述規定充份滿足上述守則條文第 A.4.1 條之主要宗旨，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

*根據守則條文第 E.1.2 條，董事會主席應出席股東週年大會。*

由於有其他事先安排之事務必須由主席處理，因此主席並無出席本公司於二零一零年十二月二十一日舉行之股東週年大會。然而，執行董事兼行政總裁劉樹仁先生出席於該股東週年大會並根據章程細則獲推選為該股東大會之主席藉以保持與股東的有效溝通。

## 全年業績之審閱

審核委員會由本公司兩名獨立非執行董事梁樹賢先生及林秉軍先生，以及一位非執行董事溫宜華先生所組成。該委員會已審閱本公司截至二零一一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、香港審閱工作準則或香港審驗應聘服務準則而進行之審驗應聘工作，因此，安永會計師事務所不對本初步業績公佈發出核證。

## 股東週年大會

本公司將於二零一一年十二月二十一日（星期三）召開股東週年大會。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  
林建岳

香港，二零一一年十月二十八日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 林建岳博士（主席）以及劉樹仁（行政總裁）、譚建文、張永森、呂兆泉及張森諸位先生；

非執行董事： 林建名博士、余寶珠女士及溫宜華先生；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。