



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)

截至二零零八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」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年七月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零八年七月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	826,506	908,906
銷售成本		<u>(261,621)</u>	<u>(316,718)</u>
毛利		564,885	592,188
其他收益	3	125,012	63,930
行政開支		(307,594)	(300,286)
其他經營開支淨額		(97,480)	(52,273)
投資物業公平值增值		721,604	468,758
出售附屬公司之收益	4	699,036	2,431
稅項賠償保證撥備	5	<u>(464,632)</u>	<u>—</u>
經營業務溢利	6	1,240,831	774,748
融資成本	7	(104,078)	(150,125)
應佔聯營公司之溢利及虧損		19,736	1,041,340
收購一間聯營公司額外權益之折讓		22,761	—
視作出售一間聯營公司權益之虧損		<u>(2,664)</u>	<u>(713)</u>
除稅前溢利		1,176,586	1,665,250
稅項	8	<u>(96,318)</u>	<u>(118,410)</u>
年內溢利		<u>1,080,268</u>	<u>1,546,840</u>
歸屬：			
本公司股權持有人		1,013,333	1,495,091
少數股東權益		<u>66,935</u>	<u>51,749</u>
		<u>1,080,268</u>	<u>1,546,840</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>7.16 港仙</u>	<u>10.91 港仙</u>
攤薄		<u>7.16 港仙</u>	<u>10.85 港仙</u>

綜合資產負債表

二零零八年七月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		335,775	1,230,513
預付土地租金		29,121	30,148
投資物業		5,336,000	4,614,600
發展中物業		451,558	106,942
商譽		—	152,700
聯營公司權益	10	2,770,370	1,734,563
可供出售財務資產		453,200	743,516
已抵押銀行結餘及定期存款		94,121	95,138
按金		18,800	36,500
非流動資產總值		<u>9,488,945</u>	<u>8,744,620</u>
流動資產			
待售落成物業		2,350	2,350
按公平值計入損益之股本投資		49,842	—
存貨		4,429	5,798
應收賬款及按金	11(a)	96,209	124,712
現金及現金等值項目		1,255,348	965,086
流動資產總值		<u>1,408,178</u>	<u>1,097,946</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	11(b)	176,828	156,334
應付稅項		24,083	12,663
付息銀行貸款及其他貸款		152,175	412,170
流動負債總值		<u>353,086</u>	<u>581,167</u>
流動資產淨值		<u>1,055,092</u>	<u>516,779</u>
資產總值減流動負債			
		<u>10,544,037</u>	<u>9,261,399</u>
非流動負債			
付息銀行貸款及其他貸款		(1,722,703)	(1,933,139)
遞延稅項		(785,523)	(727,972)
稅項賠償保證撥備	5	(464,632)	—
已收長期租賃按金		(44,431)	(47,155)
非流動負債總值		<u>(3,017,289)</u>	<u>(2,708,266)</u>
權益			
本公司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		464,780	377,226
購股權儲備		16,694	13,778
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	12	504,136	479,201
特別資本儲備	12	46,885	—
匯兌波動儲備		41,978	38,828
累積虧損		(2,063,859)	(3,005,372)
		<u>7,326,935</u>	<u>6,219,982</u>
少數股東權益		<u>199,813</u>	<u>333,151</u>
		<u>7,526,748</u>	<u>6,553,133</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頒佈之香港財務報告準則（亦包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港普遍認可之會計原則及香港公司條例編製。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呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

2. 分類資料

(a) 業務分類

下表載列本集團截至二零零八年及二零零七年七月三十一日止年度按業務分類之收益、溢利／（虧損）及若干資產、負債及開支之資料：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	659	-	333,450	299,886	469,979	576,796	22,418	32,224	-	-	826,506	908,906
分類業務間之銷售	-	-	8,259	7,040	-	-	32,235	28,861	(40,494)	(35,901)	-	-
其他收益	607	-	523	1,939	634	503	7	116	-	-	1,771	2,558
總計	<u>1,266</u>	<u>-</u>	<u>342,232</u>	<u>308,865</u>	<u>470,613</u>	<u>577,299</u>	<u>54,660</u>	<u>61,201</u>	<u>(40,494)</u>	<u>(35,901)</u>	<u>828,277</u>	<u>911,464</u>
分類業績	<u>178</u>	<u>2,336</u>	<u>973,709</u>	<u>697,285</u>	<u>825,767</u>	<u>147,731</u>	<u>4,244</u>	<u>12,091</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,803,898</u>	<u>859,443</u>
利息收入及未分配收益											123,241	61,372
未分配開支											(221,676)	(146,067)
稅項賠償保證撥備											(464,632)	-
經營業務溢利											1,240,831	774,748
融資成本											(104,078)	(150,125)
應佔聯營公司之溢利及虧損	162	3,866	(309)	11,269	(2,185)	3,648	-	-	-	-	(2,332)	18,783
應佔聯營公司之溢利及虧損—未分配											22,068	1,022,557
收購一間聯營公司額外權益之折讓											22,761	-
視作出售一間聯營公司權益之虧損											(2,664)	(713)
除稅前溢利											1,176,586	1,665,250
稅項											(96,318)	(118,410)
年內溢利											<u>1,080,268</u>	<u>1,546,840</u>

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債：										
分類資產	478,952	112,463	5,354,020	4,661,643	458,285	1,592,156	40,363	32,964	6,331,620	6,399,226
聯營公司權益	218,171	178,176	525,229	-	-	-	-	-	743,400	178,176
聯營公司權益—未分配									2,026,970	1,556,387
未分配資產									1,795,133	1,708,777
資產總值									<u>10,897,123</u>	<u>9,842,566</u>
分類負債	6,599	103	89,315	91,390	29,183	56,033	10,104	6,808	135,201	154,334
附息銀行貸款及其他貸款									1,874,878	2,345,309
其他未分配負債									1,360,296	789,790
負債總值									<u>3,370,375</u>	<u>3,289,433</u>
其他分類資料：										
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	1,027	1,028	-	-	1,027	1,028
折舊	-	-	28	26	27,802	49,791	213	162	28,043	49,979
未分配金額									10,234	10,216
									<u>38,277</u>	<u>60,195</u>
商譽減值	-	-	-	-	1,716	2,289	-	-	1,716	2,289
出售附屬公司之收益	-	(2,450)	-	-	(699,036)	-	-	19	(699,036)	(2,431)
投資物業公平值增值	-	-	(721,604)	(468,758)	-	-	-	-	(721,604)	(468,758)
資本開支	363,416	76,045	4,796	21,142	24,498	12,328	798	50	393,508	109,565
未分配金額									1,173	14,374
									<u>394,681</u>	<u>123,939</u>

2. 分類資料 (續)

(b) 地區分類

下表載列本集團截至二零零八年及二零零七年七月三十一日止年度按地區分類之收益及若干資產及開支之資料：

	香港		越南		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收益：						
銷售予外界客戶	556,263	698,067	270,243	210,839	826,506	908,906
其他收益	1,771	2,558	—	—	1,771	2,558
總計	558,034	700,625	270,243	210,839	828,277	911,464
其他分類資料：						
分類資產	5,885,493	6,009,581	446,127	389,645	6,331,620	6,399,226
資本開支	380,145	118,945	14,536	4,994	394,681	123,939

3. 其他收益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行存款之利息收入	26,512	19,720
其他利息收入	6,667	20,830
出售可供出售財務資產之收益	82,124	—
非上市可供出售股本投資之股息收入	611	984
一間非上市可供出售股本投資之資金回報	—	1,914
其他	9,098	20,482
	125,012	63,930

4. 出售附屬公司之收益

於二零零七年十一月七日，本公司及本集團之附屬公司 Surearn Profits Limited (「Surearn」) 與建行國際集團控股有限公司(「建行國際」)訂立一份協議。據此，Surearn 同意出售華力達有限公司(「華力達」) 16.57% 權益，而本公司同意轉讓有關華力達結欠本公司之股東貸款連同所產生利息予建行國際，總代價約 567,000,000 港元，此代價參考華力達於二零零八年三月三十一日之資產淨值而予以調整。華力達之主要資產為位於香港中環干諾道中 3 號香港麗嘉酒店之酒店物業。有關交易已於二零零七年十二月完成。有關交易之進一步詳情載於本公司於二零零七年十一月二十九日刊發之通函內。

4. 出售附屬公司之收益（續）

於二零零八年一月三十日，本公司及 Surearn 與建行國際訂立另一份協議，據此 Surearn 同意出售華力達有限公司（「華力達」）額外 10% 權益，而本公司同意轉讓有關華力達結欠本公司之股東貸款連同所產生利息予建行國際，總代價約 417,000,000 港元，此代價參考華力達於二零零八年三月三十一日之資產淨值而予以調整。經考慮華力達於二零零八年三月三十一日之資產淨值，出售華力達 16.57% 及 10% 權益之代價分別修訂至約 575,500,000 港元及 422,300,000 港元。出售華力達 16.57% 及 10% 權益之總收益總為 699,000,000 港元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），出售華力達 10% 權益構成本公司之一項主要及關連交易，並須（其中包括）遵守本公司獨立股東批准之規定。於二零零八年三月十八日舉行之本公司股東特別大會上，已正式通過批准出售交易之決議案。

出售華力達 10% 權益已於二零零八年三月三十一日完成。完成交易後，本集團及建行國際各自持有華力達 50% 權益。華力達不再為本集團之附屬公司，因此不再將華力達之資產及負債合併入本集團之綜合財務報表內。交易完成後，本集團仍持有華力達餘下 50% 權益，並按權益法計入本集團於二零零八年七月三十一日之綜合財務報表內聯營公司權益。

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若干賠償保證契據（「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。

本公司作出之稅項賠償保證並不包括(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。

經考慮麗豐於二零零八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）、現時稅率以及規範中國所得稅及土地增值稅之法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為 1,341,829,000 港元。

本公司董事在考慮目前市況、物業權益內各個別物業發展項目之發展計劃及狀況、現時稅率以及規範中國所得稅及土地增值稅之法例後，認為本公司上述稅項賠償保證之撥備額將可能為 464,632,000 港元。因此，已於截至二零零八年七月三十一日止年度之財務報表確認為數 464,632,000 港元之稅項賠償保證撥備。

6. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／（計入）：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊#	38,277	60,195
預付土地租金攤銷*	1,027	1,028
商譽減值*	1,716	2,289
出售物業、廠房及設備項目之收益*	(446)	(1,544)
出售發展中物業之收益	(439)	—
出售投資物業之虧損	2,920	—
按公平值計入損益之股本投資之公平值減少*	54,012	—
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損*	90	—
可供出售債務投資之減值撥回*	—	(2,969)
權益結算購股權開支	—	6,572

物業、廠房及設備之折舊開支 29,912,000 港元（二零零七年：51,779,000 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之「其他經營開支淨額」內。

7. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款之利息	102,898	140,445
銀行融資費用	6,964	9,680
	<u>109,862</u>	<u>150,125</u>
減：於發展中物業資本化之金額	(5,784)	—
	<u>104,078</u>	<u>150,125</u>

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%（二零零七年：17.5%）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。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項		
香港	8,259	8,888
海外	13,928	7,214
	<u>22,187</u>	<u>16,102</u>
遞延稅項		
本年度	99,102	102,872
利得稅稅率變動	(41,551)	—
	<u>57,551</u>	<u>102,872</u>
以往年度撥備不足/(超額)撥備—香港	<u>16,580</u>	<u>(564)</u>
本年度稅項支出	<u>96,318</u>	<u>118,410</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年度本公司普通股股權持有人應佔溢利 1,013,333,000 港元（二零零七年：1,495,091,000 港元），以及年內已發行普通股加權平均數 14,162,042,000 股（二零零七年：13,700,388,000 股）計算。

截至二零零八年七月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按本年度本公司普通股股權持有人應佔經調整溢利 1,013,324,000 港元（二零零七年：1,487,136,000 港元），以及年內已發行普通股加權平均數 14,162,042,000 股（二零零七年：13,700,388,000 股）計算。

本公司普通股股權持有人應佔經調整溢利乃按本年度本公司普通股股權持有人應佔溢利 1,013,333,000 港元（二零零七年：1,495,091,000 港元），減因視作行使年內該等尚未行使並具有攤薄影響之聯營公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之購股權而引致本集團應佔豐德麗之業績攤薄 9,000 港元（二零零七年：7,955,000 港元）計算。

本公司於年內之所有未行使購股權均對每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無計入截至二零零八年七月三十一日止年度之每股攤薄盈利計算中。

10. 聯營公司權益

豐德麗集團

於二零零八年七月三十一日，已計入本集團之聯營公司權益之本集團應佔豐德麗集團之資產淨值為 2,017,971,000 港元（二零零七年：1,541,681,000 港元）。

於二零零七年十二月，根據豐德麗購股權計劃授出之購股權獲行使，以認購價每股 4.00 港元認購豐德麗每股面值 0.50 港元之普通股 5,588,886 股，因此本集團於豐德麗之權益由 34.75% 攤薄至 34.52%。

認購豐德麗供股股份及收購豐德麗額外權益之承諾

根據本公司與豐德麗於二零零八年三月七日發出之聯合公告，豐德麗宣佈建議以供股方式（「供股」），按每持有兩股現有豐德麗股份獲發一股供股股份之基準，以認購價每股供股股份 2.50 港元發行不少於 413,577,388 股供股股份及不多於 414,508,868 股供股股份，扣除開支前集資約 1,034,000,000 港元。根據本公司於二零零八年三月五日向豐德麗作出之不可撤回承諾（「不可撤回承諾」），本公司已不可撤回地向豐德麗承諾：(i) 本集團於不可撤回承諾當日實益擁有之豐德麗股份於當日起至二零零八年四月二十五日（即供股之記錄日期）營業時間結束時仍然由本集團擁有；及(ii) 待達成若干條件（包括徵求本公司獨立股東批准）後，其將認購或促使他人認購其獲暫定配發之 142,756,395 股供股股份之配額。

根據上市規則，本集團認購豐德麗供股股份及不可撤回承諾構成本公司之一項須予披露及關連交易，須遵守（其中包括）本公司獨立股東批准之規定。於二零零八年四月十六日舉行之本公司股東特別大會上，已正式通過批准本集團認購豐德麗供股股份及不可撤回承諾之決議案。有關上述交易之進一步詳情載於本公司於二零零八年三月二十八日刊發之通函。

本公司已認購 142,765,395 股供股股份。此外，本公司亦購入 12,160,000 股連權供股股份（附有 6,080,000 股供股股份之比例配額），730,000 股除權供股股份及申請並獲配發 365,000 股額外供股股份，有關股份合共 19,335,000 股，並無超過獨立股東於本公司在二零零八年四月十六日舉行之股東特別大會上所授出之批准所容許之最高股數 19,342,000 股股份。本集團於豐德麗之權益由 34.52% 增至 36.08%。

豐德麗及本公司之間存在互控情況。於二零零八年七月三十一日，本集團於豐德麗之權益為 36.08%（二零零七年：34.75%），而豐德麗集團於本公司已發行股本中合共持有 36.72% 權益（二零零七年：36.72%）。

11. 應收賬款及按金／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務按金。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。

根據到期付款日作出之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收賬款：		
逾期少於 30 天	6,869	22,318
逾期 31-60 天	1,717	2,176
逾期 61-90 天	681	841
逾期超過 90 天	3,344	4,644
	<u>12,611</u>	<u>29,979</u>
其他應收賬款及按金	<u>102,398</u>	<u>131,233</u>
	<u>115,009</u>	<u>161,212</u>
分類為非即期部分：		
收購發展中物業所支付之按金	(18,800)	(30,300)
從少數股東購入一間附屬公司之 額外權益所支付之按金	—	(6,200)
	<u>(18,800)</u>	<u>(36,500)</u>
即期部分	<u>96,209</u>	<u>124,712</u>

- (b) 於結算日之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應付賬款：		
少於 30 天	6,702	14,385
31-60 天	28	3,106
61-90 天	19	346
超過 90 天	113	510
	<u>6,862</u>	<u>18,347</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>169,966</u>	<u>137,987</u>
	<u>176,828</u>	<u>156,334</u>

貿易應付賬款乃不付息，正常於30天期限內清償。

12. 股本

	於二零零八年及 二零零七年七月三十一日	
	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 (二零零七年：0.01 港元)	16,000,000	160,000
每股面值 1.00 港元之優先股	1,200,000	1,200,000
		1,360,000
已發行及繳足股本：		
每股面值 0.01 港元之普通股 (二零零七年：0.01 港元)	14,162,042	141,620

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。承諾乃為於股本削減生效日期之本公司債權人之利益而作出。根據承諾，本公司於二零零五年八月一日或之後就本公司於以下各項收取之任何收益：

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

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

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額為於二零零六年十月十八日後，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本溢價賬之綜合金額有任何增加或將可供分派儲備資本化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；

12. 股本（續）

- (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(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。

截至二零零八年七月三十一日止年度內，本公司於Peakflow Profits Limited（「Peakflow」）權益減值之撥備撥回為71,820,000港元。Peakflow為本公司之全資附屬公司，持有Bayshore 10%股權。上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。上年度，合共479,201,000港元之款項包括(i)為本公司於Peakflow權益減值之撥備撥回達220,873,000港元；及(ii)本公司於Fortune Sign投資之確認股息收入258,328,000港元；上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。

於股本削減生效日期後，本公司訂立一份配售協議，據此，本公司配發及發行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增加並產生股份溢價賬，根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，24,935,000港元（二零零七年：479,201,000港元）之金額將由特別資本儲備轉撥至本公司一般儲備（可分派儲備）。

13. 比較金額

若干比較金額經已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

股息

董事不建議派發截至二零零八年七月三十一日止年度之股息（二零零七年：無）。

管理層討論及分析

末期業績概覽

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 826,506,000 港元（二零零七年：908,906,000 港元）及毛利 564,885,000 港元（二零零七年：592,188,000 港元），較去年分別減少約 9.1% 及 4.6%。營業額及毛利減少乃主要由於本集團自二零零八年二月一日已結束香港麗嘉酒店之酒店業務所致。

年內，本集團錄得投資物業之公平值增值721,604,000港元（二零零七年：468,758,000港元），亦就出售華力達有限公司（「華力達」）合共26.57%權益而錄得出售收益699,036,000港元。華力達擁有香港麗嘉酒店物業。該等收益部分被稅項賠償保證之非現金撥備約464,632,000港元抵銷。該撥備乃本集團於一九九七年十一月為使麗豐控股有限公司（「麗豐」）於香港聯合交易所有限公司分拆上市而向麗豐授出之若干稅項賠償保證所作出（附註）。基於上述項目，本集團之經營業務溢利增加至1,240,831,000港元（二零零七年：774,748,000港元），較去年增加約60.2%。

應佔聯營公司之溢利為19,736,000港元（二零零七年：1,041,340,000港元）。該大幅減少乃主要由於去年錄得應佔聯營公司之溢利包括本集團之聯營公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）出售澳門星麗門項目60%實際權益之非經常性收益，以及本集團之聯營公司Fortune Sign Venture Inc.出售香港九龍大華酒店及大華中心之全部50%權益之收益所致。

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利1,013,333,000港元（二零零七年：1,495,091,000港元），較去年減少約32.2%。

股東權益由二零零七年七月三十一日之6,219,982,000港元增加至二零零八年七月三十一日之7,326,935,000港元。於二零零八年七月三十一日之每股資產淨值為0.517港元，而二零零七年七月三十一日則為0.439港元。

附註：有關稅項賠償保證之詳情載於第六頁之附註5。

業務回顧

投資物業

本集團全資擁有三項投資物業作租賃用途，即銅鑼灣廣場 2 期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零零八年七月三十一日止年度，投資物業總租金收入為本集團帶來營業額約 331,400,000 港元（二零零七年：299,900,000 港元），較去年同期增加約 10.5%。

發展物業

灣仔活道項目

該合作住宅發展項目為本集團與 AIG Global Real Estate Investment (Asia)集團訂立之 50:50 合資公司。發展項目之規劃總建築面積約為 140,000 平方呎，目前估計發展總成本約為 1,300,000,000 港元。

地基工程已於二零零七年十一月展開，並已於二零零八年九月完成。上蓋工程將於其後展開，並預定於二零一一年落成。

大埔道項目

本集團擁有該發展項目 100% 權益。該發展項目之規劃總建築面積逾 60,000 平方呎，主要用於住宅用途，目前估計總發展成本約為 500,000,000 港元。

地基工程於二零零八年四月中展開，並已於二零零八年九月完成。上蓋工程已於其後展開，並預定於二零一零年落成。

油塘項目

本集團於二零零八年九月完成購買位於香港九龍油塘崇信街 4 號之地盤，收購代價為 188,000,000 港元。

該地盤之面積約為 17,760 平方呎，現時用作露天停車場。待取得有關將該物業契約修訂為非工業用途之批文及繳付有關地價後，本集團擬將其發展為總建築面積約為 106,000 平方呎之商住物業。

酒店業務

入住率及平均每日房價

截至二零零八年七月三十一日止年度，酒店業務為本集團帶來營業額 469,979,000 港元（二零零七年：576,796,000 港元），較去年減少約 18.5%。與去年相比，本集團之酒店業務於回顧年度內達致以下平均入住率及平均每日房價：

	截至七月三十一日止年度			
	二零零八年		二零零七年	
	平均 入住率 (%)	平均 每日房價	平均 入住率 (%)	平均 每日房價
香港麗嘉酒店	82	2,855 港元	83	2,743 港元
越南胡志明市 Caravelle Hotel	64	205 美元	64	163 美元

重建香港麗嘉酒店地盤

於二零零七年十二月，本集團連同另外三名華力達（擁有香港麗嘉酒店物業之公司）股東完成向中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之全資附屬公司出售華力達合共 40% 權益。於上述 40% 權益當中，本集團出售華力達 16.57% 權益。於二零零八年三月三十一日，本集團完成向建設銀行出售華力達額外 10% 股權。

完成該等出售後，本集團取得銷售所得款項 997,794,000 港元，並錄得出售收益 699,036,000 港元。本集團及建設銀行目前分別持有華力達 50% 權益，並同時透過華力達投資重建香港麗嘉酒店地盤為甲級辦公大樓。

在香港麗嘉酒店之酒店業務於二零零八年二月一日終止後，清拆工程已於二零零八年四月展開。有關重建預期將於二零一二年完成。

重建項目之可建築總建築面積約為 225,000 平方呎。重建後之辦公大樓將成為香港中環之地標物業。於完成時，部分重建物業將由建設銀行用作其香港業務之辦事處。

豐德麗及澳門星麗門

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團應佔豐德麗之溢利約為 25,661,000 港元(二零零七年：應佔溢利 626,241,000 港元)。應佔豐德麗之業績改變，乃主要由於去年應佔豐德麗之溢利包括出售澳門星麗門項目 60% 實際權益之非經常性收益所致。

澳門星麗門之發展進度

澳門星麗門合資公司(「澳門星麗門合資公司」)由豐德麗、New Cotai, LLC(美國合資公司夥伴)及 CapitaLand 集團分別實際擁有 40%、40%及 20%。澳門星麗門將發展成主要綜合休閒度假項目之一，集劇院／演奏廳、現場表演設施、Studio Retail™(終點零售綜合大樓)、拉斯維加斯式博彩設施及世界級酒店於一體。

於本公佈日期，項目第一期之地基工程經已完成。基於現時市況極不明朗，在落實債務融資活動前，將不會展開項目第一期之上蓋工程。現時，第一期之建築計劃及正式開幕時間將取決於完成債務融資活動之時間。

批准澳門星麗門之土地批授修改

澳門星麗門合資公司早前已申請土地批授修改，以便主要將(a)澳門星麗門項目之總建築面積由 340,000 平方米(3,659,760 平方呎)增加至 560,000 平方米(6,027,840 平方呎)及(b)土地用途修改為供五星級酒店及電影製作設施之用。

於二零零八年九月二十六日，澳門政府發出指示性要約，表示澳門政府將準備授出所申請之增加總建築面積及修改用途之土地批授修改。有關該指示性要約之接納書已於二零零八年十月十四日送交澳門政府存檔。此申請現將由澳門政府進一步審閱及作出可能之修訂。

澳門星麗門發展項目融資

近期，全球資本市場極為波動，且充斥負面情緒，使豐德麗難以確定澳門星麗門發展項目債務融資之落實時間。

於本公佈日期，澳門星麗門合資公司之股東已向澳門星麗門項目注入 200,000,000 美元營運資金。按二零零七年十一月九日訂立之諒解備忘錄所預計，澳門星麗門合資公司之股東已同意按個別基準增加澳門星麗門項目之股東注資至 500,000,000 美元，惟須待豐德麗股東批准及就決定性文件進行磋商以反映及詳述諒解備忘錄所協定之事宜。於二零零八年十月，該諒解備忘錄經已終止。儘管由於終止，訂約方毋須再承擔諒解備忘錄所述盡一切合理商業努力合作確定決定性文件之法律義務，惟諒解備忘錄之多項附帶條文仍繼續具有法律效力。因此，目前需要較長時間與項目之其他股東磋商有關澳門星麗門項目之整體融資計劃。豐德麗仍然承諾將就此與其他股東真誠協商，務求達成協議。

隨著豐德麗於二零零八年五月完成供股取得所得款項淨額約 1,015,000,000 港元後，豐德麗亦具備條件向澳門星麗門項目提供額外融資，惟須視乎項目整體融資計劃之結算情況而定。

前景

過去數月，美國出現金融危機，導致全球金融市場出現動盪。全球各經濟體系均受到收緊信貸、金融危機及全球經濟衰退之陰霾所影響。香港作為全球經濟最開放之城市之一，無可避免將面對經濟放緩。基於本集團近年不斷優化本身業務及出售資產，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。在現時情況下，本集團將維持審慎管理其業務。

物業投資

基於全球經濟於來年將步入衰退，本集團相信，香港之零售及辦公室租金將會受壓。由於本集團之投資物業之入住率接近百分百，加上本集團在過去經濟周期時亦曾成功提升其租戶及行等組合，使本集團具備有利條件克服當前之經濟困境。

物業發展

預期本地經濟有可能大幅下滑，市場氣氛欠佳已對過去兩個月之香港住宅物業價格造成打擊。本集團目前於香港持有數個發展中住宅項目。由於本集團之灣仔活道項目及大埔道項目均在早期發展階段，故此現時市況並無對本集團之發展及變現計劃造成重大影響。基於香港主要市中心區之供應短缺，本集團長遠仍對香港住宅物業審慎樂觀。

本集團將密切監察本地物業市場，且於日後收購新發展項目時將保持審慎。

酒店管理

出售香港所有酒店資產後，本集團將僅持有之酒店擁有股權為越南 Caravelle Hotel。日後，本集團預期透過其酒店管理公司富麗華國際酒店管理有限公司（「富麗華酒店管理」）專注管理區內（包括大中華地區及越南）之酒店客房及服務式公寓。富麗華酒店管理將利用其名品牌及出色服務，並將於區內物色簽署新酒店管理合約。

豐德麗及澳門星麗門

基於目前全球經濟狀況極不明朗，豐德麗將繼續監察並管理澳門星麗門項目之風險，而作為主要股東，豐德麗將提出及調整其發展及融資計劃，為項目及其股東爭取最佳利益。

流動資金及財務資源

於二零零八年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為 7,327,000,000 港元（於二零零七年七月三十一日：6,220,000,000 港元）。

本集團擁有多元化之財務資源，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。

於二零零八年七月三十一日，本集團之未償還借貸約為 1,875,000,000 港元，乃有抵押銀行貸款（於二零零七年七月三十一日：有抵押銀行貸款及其他貸款 2,345,000,000 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 26%。1,875,000,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於 5 年，其中 152,000,000 港元須於一年內償還、1,509,000,000 港元須於第二年償還，以及 214,000,000 港元須於第三到五年償還。於二零零八年七月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零零八年七月三十一日，若干賬面值約 5,328,000,000 港元之投資物業、若干賬面值約 267,000,000 港元之物業、廠房及設備、約 29,000,000 港元之預付土地租金、若干賬面值約 344,000,000 港元之發展中物業及約值 94,000,000 港元之若干銀行結存及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團獲批之貸款融資額。本集團持有之若干聯營公司股份已抵押予銀行，以擔保本集團若干聯營公司獲批之貸款融資額。若干本集團之投資公司股份已抵押予銀行，以擔保該投資公司獲批之貸款融資額。本集團之已抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記。

本集團之貨幣資產及負債及交易主要以港元或美元列值。本集團之所有借貸之面值均以港元或美元列值。鑑於港元及美元匯率已掛鈎，本集團相信相關之匯兌風險極微。

上市規則第 13 章（「第 13 章」）

(A) 提供予聯屬公司之財務資助及擔保（第 13 章第 13.16 段）

於二零零八年七月三十一日，本公司就給予聯屬公司之財務資助及就已批出融資額所提供之擔保金額合共超過香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之資產比率 8%。

為符合第 13 章第 13.16 段之規定，於二零零八年七月三十一日，就下列麗新發展給予聯屬公司之財務資助及已批出融資額所提供之擔保（該等財務資助及擔保合共超過上市規則之資產比率 8%）之詳情載列如下：

聯屬公司名稱	所持股本 百分比	財務資助 千港元 (附註 a)	就所獲 銀行融資而 提供之擔保 千港元 (附註 b)	總計 千港元
Barnwood Limited	50.00	914	—	914
Capital Property Company Limited	24.50	29,274	—	29,274
華力達有限公司	50.00	393,524	120,000	513,524
Easlin Corporation	20.00	27,181	—	27,181
F&B Select Limited	50.00	4,561	—	4,561
通裕興業有限公司	50.00	870	—	870
通裕按揭有限公司	50.00	529	—	529
Hillfield Trading Limited	50.00	117,603	—	117,603
JDL International Limited	50.00	1,574	—	1,574
基福企業有限公司	50.00	31	—	31
Lucky Result Limited	50.00	210,554	—	210,554
名達置業有限公司	40.00	630	—	630
Naples Investment Limited	50.00	109,529	—	109,529
Orwell Investment Pte Limited	50.00	67,009	—	67,009
Rich Vision Limited	50.00	12,369	—	12,369
		<u>976,152</u>	<u>120,000</u>	<u>1,096,152</u>

附註：

(a) 所有結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 本公司向一間銀行提供一項擔保，作為銀行授予華力達有限公司 240,000,000 港元已全數借用之貸款融資其中 50% 之抵押。

(B) 提供予聯屬公司之財務資助及擔保 (第 13 章第 13.22 段)

為符合第 13 章第 13.22 段之規定，聯屬公司於二零零八年七月三十一日之備考合併資產負債表披露如下：

	千港元
物業、廠房及設備	243,791
商譽	35,202
電影版權	132,359
電影產品	52,925
音樂版權	60,694
共同控制實體權益	1,060,205
聯營公司權益	2,745,948
可供出售投資	67,242
按金、預付款項及其他應收賬款	77,234
遞延稅項資產	4,298
發展中物業	1,953,113
應收股東款項	30,747
流動資產淨值	<u>1,675,643</u>
資產總值減流動負債	8,139,401
承兌票據	(50,741)
長期貸款	(523,897)
遞延稅項	(44)
遞延收入	(44,808)
應付股東款項	<u>(2,120,501)</u>
	<u>(2,739,991)</u>
	<u>5,399,410</u>
股本及儲備	
已發行股本	629,892
股份溢價賬	4,227,678
繳入盈餘	891,289
投資重估儲備	171,623
購股權儲備	25,419
匯兌波動儲備	(12,723)
累積虧損	<u>(884,975)</u>
	5,048,203
少數股東權益	<u>351,207</u>
	<u>5,399,410</u>

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零八年七月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

本公司於年報所涵蓋之整個會計期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 14 所載之企業管治常規守則之所有守則條文，惟偏離守則條文 A.4.1 及 E.1.2 除外：

根據守則條文 A.4.1，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並無指定任期。然而，根據本公司之公司組織章程細則，本公司全體董事須自其獲選起每三年輪流退任一次，而退任董事將符合資格可應選連任。

根據守則條文 E.1.2，董事會主席須出席股東週年大會。由於有其他事務必須由主席處理，故此主席並無出席本公司於二零零七年十二月二十一日舉行之股東週年大會。

審核委員會審閱全年業績

本公司截至二零零八年七月三十一日止年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱。審核委員會由三名本公司獨立非執行董事溫宜華先生、林秉軍先生及梁樹賢先生所組成。

核數師審閱初步業績公佈

本集團截至二零零八年七月三十一日止年度之初步業績公佈所包含的數字已經由本集團核數師安永會計師事務所與本集團本年度之綜合財務報表核對。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核數準則、香港審閱應聘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初步公佈發出任何核證。

股東週年大會

本公司將於二零零八年十二月二十三日星期二舉行股東週年大會。股東週年大會通告連同本公司二零零七年至二零零八年度之年報將於稍後寄發予股東。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零零八年十一月七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建岳先生、劉樹仁先生、譚建文先生、張永森先生、張森先生及梁緯然小姐；非執行董事為林建名先生及余寶珠女士，及獨立非執行董事為林秉軍先生、梁樹賢先生及溫宜華先生。