



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)

截至二零零六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」)截至二零零六年七月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零六年七月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	2	793,807	788,799
銷售成本		(270,574)	(278,885)
毛利		523,233	509,914
其他收益			
行政開支			
其他經營開支			
投資物業公平增值			
可供出售債務投資減值撥回/(減值)	3	36,656	12,556
物業、廠房及設備減值撥回		(268,980)	(263,785)
出售附屬公司之虧損		(61,075)	(64,909)
經營業務溢利	4	541,956	1,171,447
融資成本	5	(156,943)	(115,048)
債券清償事項及豐德麗清償事項之虧損淨額	6	—	(1,483,527)
欠債券持有人或然負債撥備撥回/(撥備)		4,848	(136,525)
註銷應付債券款項收益		37,492	32,567
應佔聯營公司之溢利及虧損		107,752	169,390
聯營公司減值撥回		—	4,365
視作出售一間聯營公司權益之收益/(虧損)		94,653	(16,419)
除稅前溢利/(虧損)		629,758	(373,750)
稅項	7	(80,656)	(197,446)
年內溢利/(虧損)		549,102	(571,196)
歸屬：			
本公司股權持有人		512,922	(705,962)
少數股東權益		36,180	134,766
		549,102	(571,196)
本公司普通股股權持有人應佔每股溢利/(虧損)	8		
基本		0.04港元	(0.07港元)
攤薄		0.04港元	不適用

綜合資產負債表

於二零零六年七月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,265,621	1,298,496
預付土地租金		31,176	14,550
投資物業		4,124,700	3,808,700
發展中物業		61,197	1,462
商譽		4,005	6,294
聯營公司權益		1,115,830	1,020,080
可供出售投資	9	519,172	559,748
已抵押銀行結餘及定期存款		95,652	62,341
非流動資產總值		7,217,353	6,771,671
流動資產			
待售落成物業		2,350	2,350
存貨		5,323	5,064
應收賬款及按金	10	108,763	139,563
按公平值入賬而其變動將計入收益表之財務資產		—	17
已抵押銀行結餘及定期存款		—	8,020
現金及現金等值項目		401,724	446,451
流動資產總值		518,160	601,465
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	10	200,437	250,337
應付稅項		9,314	7,095
附息銀行貸款及其他貸款		309,841	105,235
應付債券款項		2,660	40,152
流動負債總值		522,252	402,819
流動資產/(負債)淨額		(4,092)	198,646
資產總值減流動負債		7,213,261	6,970,317
非流動負債			
附息銀行貸款及其他貸款		(2,234,551)	(2,583,509)
遞延稅項		(625,100)	(551,756)
已收長期租賃按金		(31,605)	(36,891)
非流動負債總值		(2,891,256)	(3,172,156)
		4,322,005	3,798,161
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		6,373,021	6,373,021
股份溢價賬		5,858,164	5,858,164
投資重估儲備		106,111	111,598
購股權儲備		1,660	—
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
匯兌波動儲備		38,430	42,472
累積虧損		(9,640,262)	(10,153,184)
		3,937,124	3,432,071
少數股東權益		384,881	366,090
		4,322,005	3,798,161

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」)(亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及公司條例編製。財務報表乃按歷史成本實例編製，惟投資物業、可供出售投資及按公平值入賬而其變動將計入收益表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呈列，而所有價值均調整至最近千元。

編製此等財務報表所採用之會計政策，與截至二零零五年七月三十一日止年度經審核財務報表所採用者一致。

2. 分類資料

(a) 業務分類

下表載列本集團截至二零零六年及二零零五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		酒店及附屬業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	—	3,626	265,402	246,717	497,202	515,384	31,203	23,072	—	—	793,807	788,799
分類應付債務之銷售	—	—	6,740	8,555	—	21,851	22,020	(28,591)	(30,575)	—	—	—
其他收益	—	—	992	897	421	788	134	490	—	—	1,547	2,175
總計	—	3,626	273,134	256,169	497,623	516,172	53,188	45,582	(28,591)	(30,575)	795,354	790,974
分類業績	(279)	1,229	516,425	785,667	106,182	268,983	8,679	9,654	—	—	631,007	1,065,533
利息收入及未分配收益											35,109	10,381
未分配開支											(121,191)	(113,945)
可供出售債務投資減值撥回/(減值)											(2,969)	209,478
經營業務溢利											541,956	1,171,447
融資成本											(156,943)	(115,048)
債券清償事項及豐德麗清償事項之虧損淨額											—	(1,483,527)
欠債券持有人或然負債撥備撥回/(撥備)											4,848	(136,525)
註銷應付債券款項收益											37,492	32,567
應佔聯營公司之溢利及虧損	49,620	166,973	30,948	27,841	(118)	3,734	—	—	—	—	80,450	198,548
應佔聯營公司之溢利及虧損 — 未分配											27,302	(29,158)
聯營公司減值撥回				5,396	—	—	—	—	—	—	—	5,396
聯營公司減值 — 未分配				—	—	—	—	—	—	—	—	(1,031)
視作出售一間聯營公司權益之收益/(虧損)				—	—	—	—	—	—	—	94,653	(16,419)
除稅前溢利/(虧損)											629,758	(373,750)
稅項											(80,656)	(197,446)
年內溢利/(虧損)											549,102	(571,196)

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及附屬業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產及負債：												
分類資產	67,793	15,107	4,146,746	3,828,852	1,453,840	1,520,442	21,145	47,482	—	—	5,689,524	5,411,883
聯營公司權益	30,835	314,625	109,362	78,466	90,858	90,976	—	—	—	—	231,665	484,067
聯營公司權益 — 未分配											884,775	536,013
未分配資產											930,159	941,173
資產總值											7,735,513	7,373,136
分類負債：												
附息銀行貸款及其他貸款	165	56	80,186	71,301	53,653	57,446	8,948	4,405	—	—	142,952	133,208
應付債券款項											2,544,392	2,688,744
其他未分配負債											2,660	40,152
負債總值											723,504	712,871
其他分類資料：												
預付土地租金攤銷	—	—	—	—	985	1,010	—	—	—	—	985	1,010
折舊	—	—	38	22	55,554	58,132	146	89	—	—	55,738	58,243
未分配金額											8,156	5,655
資本開支	59,735	37	915	1,355	26,832	9,934	218	267	—	—	87,700	11,593
未分配金額											25,980	494
商譽減值	—	—	—	—	2,289	2,289	—	—	—	—	2,289	2,289
出售附屬公司之虧損	—	—	—	—	—	7,752	—	—	—	—	—	7,752
物業、廠房及設備減值撥回	—	—	—	—	—	(176,396)	—	—	—	—	—	(176,396)
投資物業公平增值	—	—	(315,091)	(599,549)	—	—	—	—	—	—	(315,091)	(599,549)

(b) 地區分類

下表載列本集團截至二零零六年及二零零五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		其他地區		抵銷		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收益：										
銷售予外界客戶	625,229	569,961	168,578	218,838	—	—	—	—	793,807	788,799
其他收益	1,547	1,747	—	428	—	—	—	—	1,547	2,175
總計	626,776	571,708	168,578	219,266	—	—	—	—	795,354	790,974
其他分類資料：										
分類資產	5,307,363	4,998,507	382,040	406,888	121	6,488	—	—	5,689,524	5,411,883
資本開支	93,970	8,831	19,710	3,256	—	—	—	—	113,680	12,087

3. 其他收益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行存款之利息收入	12,226	3,608
其他利息收入	17,972	2,144
非上市可供出售股本投資之股息收入	711	671
其他	5,747	6,133
	36,656	12,556

4. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除/(計入)：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
折舊*	63,894	63,898
預付土地租金攤銷	985	1,010
出售物業、廠房及設備項目之虧損/(收益)	(567)	271
商譽減值	2,289	2,289

* 物業、廠房及設備之折舊開支56,786,000港元(二零零五年：59,380,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

5. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 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	129,036	88,468
毋須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	14,319	1,059
欠豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之全資附屬公司貴匯企業有限公司款項之利息	1,886	6,547
利息支出總額	145,241	96,074
其他融資成本：		
償還貸款溢價撥備	—	1,979
銀行費用及再融資費用	11,702	16,995
	156,943	115,048

10. 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款項根據有關合約之條款交付。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企業客戶，則根據各自之協議交付。鑑於上文所述及由於本集團之貿易應收賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並無重大集中。貿易應收賬款乃不付息。

於結算日之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應收賬款：		
少於30天	20,494	22,456
31至60天	2,730	4,370
61至90天	614	1,506
超過90天	5,692	6,956
	29,530	35,288
其他應收賬款及按金	79,233	104,275
	108,763	139,563

- (b) 於結算日之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應付賬款：		
少於30天	12,942	11,023
31至60天	1,543	1,758
61至90天	258	332
超過90天	384	467
	15,127	13,580
其他應付賬款、已收按金及應付費用	185,310	236,757
	200,437	250,337

11. 結算日後事項

- (a) 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發出之命令，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港元已於本公司之累積虧損中抵銷，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以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：

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

- 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以現金或其他新代價方式(由可供分派儲備之資本)發行股份引致本公司發行股本或股本溢價賬之綜合金額有任何增加；
 - 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
 - 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部份至本公司之一般儲備，且有相關金額可供分派之用。
- (b) 於二零零六年九月五日，本公司之全資附屬公司 Key Point Profits Limited 與獨立第三方 Pine Capital Investments Limited 就成立合營公司 Lucky Result Limited (「Lucky Result」) 而訂立股東協議(「股東協議」)。根據股東協議，本公司將持有 Lucky Result 之全資附屬公司 耀輝有限公司(「項目公司」) 50% 實際權益。

管理層討論及分析**業績**

受惠於經濟持續增長，本集團之經營業務錄得平穩增長。營業額由截至二零零五年七月三十一日止年度之 789,000,000 港元增加約 1% 至 794,000,000 港元。毛利上升 3% 至 523,000,000 港元。然而，本年度之經營業務溢利由上個財政年度之 1,171,000,000 港元減少至 542,000,000 港元。經營業務溢利大幅下跌乃由於投資物業重估收益 315,000,000 港元較二零零四／零五年之 600,000,000 港元為低以及缺少減值撥回所致，而二零零四／零五年之減值撥回則合共為 386,000,000 港元。本年度除稅前溢利受惠於視作出售一間聯營公司權益之收益 95,000,000 港元以及並無出現上年度因債券清償事項及豐德麗清償事項而產生之虧損 1,484,000,000 港元。除稅及少數權益後，本集團截至二零零六年七月三十一日止年度之本公司股權持有人應佔經審核綜合純利為 513,000,000 港元，而上個財政年度則為虧損 706,000,000 港元。

股息

董事會不建議派發截至二零零六年七月三十一日止年度之股息(二零零四／零五年：無)。

業務回顧

於回顧年度內，香港經濟持續蓬勃增長，惟二零零六年第二季之經濟增長則稍為緩和。由於消費者需求變得疲弱，尤以美國市場為甚，故出口增長放緩。儘管增長溫和，惟政府於其最新發佈之經濟報告預期，香港在二零零六年之經濟增長可望達到早前預測範圍 4-5% 增長之上限，而香港在二零零六年之經濟增長極可能與普遍一致估計之實際本地生產總值增長約 6% 相符。

香港物業市場受到經濟持續增長支持，否則市場可能遭受利率上升之負面影響。此外，本集團亦受惠於旅遊業之持續蓬勃增長。

物業

本集團之投資物業組合於本年度產生總租金收入約 265,000,000 港元，較上個財政年度產生之 247,000,000 港元增加約 7%。本集團之投資組合維持幾乎全數租出。

本集團於本年度之應佔其聯營公司物業發展溢利約為 55,000,000 港元，當中大部份來自出售本集團之翠逸雅園項目。於上個財政年度，本集團之應佔其聯營公司物業發展溢利約為 167,000,000 港元。

酒店

香港方面，香港麗嘉酒店及大華酒店均受惠於訪港旅客大增。於回顧年度內，香港麗嘉酒店之平均入住率為 84.7%，而平均房價為 2,441 港元，上年度錄得 84.2% 及 2,072 港元。大華酒店方面，有關數字分別為 93.3% 及 592 港元，而上年度為 91.7% 及 552 港元。本集團於越南之酒店業務受到競爭增加所影響。利息開支上升亦影響此分部之溢利。儘管如此，本集團之酒店業務整體上表現理想。

豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

豐德麗配發 74,518,000 股豐德麗新股後，本集團現於該公司持有 34.83% 權益。豐德麗截至二零零六年六月三十日止六個月公佈錄得純利 54,000,000 港元(二零零五年：203,000,000 港元)。由於豐德麗為擁有本集團 40.8% 權益之最大股東，該公司之純利下跌亦反映本集團投資物業重估收益大幅減少及缺少減值撥回，豐德麗之業績亦因而受到影響。於本年度內，豐德麗之重點業務為進行有關發展位於澳門路氹之澳門電視城項目之工作。於二零零六年四月，豐德麗已訂立一份協議，據此，其將初步向 New Cotai, LLC (「New Cotai」) 出售其於澳門路氹地盤之 40% 權益，並將與 New Cotai 共同發展澳門電視城項目。

前景**物業及酒店**

即使面對如利率上升、油價高企及若干其他重點商品及地方政治不明朗因素等潛在負面發展，全球經濟仍一直迅速復甦。只要這種復甦力度持續，本集團表現所依賴之香港經濟將仍然樂觀。

本集團繼續優化其投資物業，並在租約屆滿後重整租戶組合，從而加強租金收入基礎。本集團亦不斷補充其土地儲備，並繼續物色可增值之合適發展項目。

本集團現正研究重建香港麗嘉酒店之可能性。鑑於對中環頂級寫字樓物業之渴求及該區新寫字樓供應短缺，中環頂級寫字樓租金極可能維持高水平甚至進一步攀升。根據現行建築條例，香港麗嘉酒店之地盤約 15,000 平方呎可提供不少於 225,000 平方呎寫字樓面積，重建潛力非常優厚。按照現有租約條款，亦毋須補地價及修改租約。重建香港麗嘉酒店將會對本集團之酒店分部構成影響，惟於完成重建後極可能大幅提升經常性租金收入。

豐德麗

就發展澳門電視城項目之財務規模而言，該項目將令豐德麗出現重大變化，並因此將對本集團產生重大利益。待豐德麗完成出售其於路氹地盤之 40% 權益之交易後，本集團將透過其於豐德麗之股權分享應佔該出售產生之豐德麗溢利。長遠而言，本集團將透過豐德麗分派日後自發展路氹地盤產生之經常性收入。

豐德麗與其合營公司夥伴 New Cotai 正在落實位於澳門路氹之澳門電視城項目之總體發展計劃，而經澳門當局批准後，預期建築工程將於二零零七年動工。

流動資金及財務資源

於二零零六年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為 3,937,000,000 港元(於二零零五年七月三十一日：3,432,000,000 港元)。

於二零零六年七月三十一日，本集團之未償還借貸約為 2,547,000,000 港元(於二零零五年七月三十一日：2,954,000,000 港元)，包括(i)有抵押銀行貸款及其他貸款約 2,544,000,000 港元；及(ii)二零零五年到期之保證擔保 A 系債券(「A 系債券」)剩餘應付款項約 3,000,000 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 65%。2,544,000,000 港元之銀行借貸及其他借貸之到期日分佈超過 5 年，其中 310,000,000 港元須於一年內償還，386,000,000 港元須於第二年償還，1,809,000,000 港元須於第三到五年償還，而 39,000,000 港元須於五年後償還。

於二零零六年七月三十一日，若干賬面值約 4,113,000,000 港元之投資物業、若干賬面值約 1,187,000,000 港元之物業、廠房及設備、約 31,000,000 港元之預付土地租金及約值 96,000,000 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。同日，若干賬面值約 5,000,000 港元之投資物業及若干賬面值約 24,000,000 港元之物業、廠房及設備已抵押予銀行，以支持本公司已作出之若干公司擔保，該擔保乃就銀行授予本集團一間附屬公司之銀行融資而作出。此外，本集團已將所持 Peakflow Profits Limited 之全部股份，連同其持有 Bayshore Development Group Limited (AIG Tower 之合營公司) 之 10% 股權及其提供予該公司之墊款，以及本集團在其他附屬公司持有之若干股份亦抵押予銀行及其他借款人，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亦抵押予銀行，以擔保本集團若干聯營公司獲批之借貸融資額。此外，根據 A 系債券之條款及條件，A 系債券以本集團所擁有香港滙日居全部 10% 權益作抵押。已抵押銀行貸款及其他貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記。

本集團之所有借貸均為港元或美元列值。利率方面，大部份銀行貸款為浮息債務。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零六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，所有董事須自其上次獲選起每三年輪席告退一次，並符合資格重選連任。

根據守則條文 E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會。由於有其他責任必須由主席承擔，故主席並無出席本公司於二零零五年十二月二十三日舉行之股東週年大會。

全年業績之審閱

本公司審核委員會已審閱截至二零零六年七月三十一日止年度之全年業績。審核委員會由三位本公司獨立非執行董事鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生所組成。

股東週年大會

本公司將於二零零六年十二月二十二日(星期五)召開股東週年大會。股東週年大會通告連同本公司二零零五年至二零零六年年度之年報將於稍後寄發予各股東。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零零六年十一月十日

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、譚建文先生及張永森先生；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鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生。