

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)

截至二零一三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」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一三年七月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	1,049,050	947,247
銷售成本		<u>(387,933)</u>	<u>(360,729)</u>
毛利		661,117	586,518
其他收入	4	68,518	20,942
銷售及市場推廣開支		(25,441)	(14,378)
行政開支		(317,238)	(347,021)
其他經營開支淨額		(42,813)	(56,213)
僱員購股權福利		(61,066)	(12,673)
投資物業公平值增值		2,431,172	1,175,491
稅項賠償保證(撥備)／撥備撥回	5	<u>(149,315)</u>	<u>53,213</u>
經營業務溢利	6	2,564,934	1,405,879
融資成本	7	(181,839)	(67,640)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(2,319)	442,304
應佔合營公司之溢利及虧損		605,032	676,730
收購一間聯營公司額外權益之折讓		<u>134,930</u>	<u>88,695</u>
除稅前溢利		3,120,738	2,545,968
稅項	8	<u>(50,099)</u>	<u>(35,080)</u>
年度溢利		<u>3,070,639</u>	<u>2,510,888</u>
應佔：			
本公司擁有人		1,663,904	1,385,898
非控股權益		<u>1,406,735</u>	<u>1,124,990</u>
		<u>3,070,639</u>	<u>2,510,888</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>1.029 港元</u>	<u>0.857 港元</u>
攤薄		<u>1.016 港元</u>	<u>0.857 港元</u>

綜合全面收益表

截至二零一三年七月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度溢利	<u>3,070,639</u>	<u>2,510,888</u>
其他全面收益／（開支）		
其後可能重新分類至損益之項目：		
可供出售財務資產之公平值變動	33,727	92,842
匯兌調整	(3,882)	(3,845)
應佔一間聯營公司其他全面收益	<u>56,175</u>	<u>(72,744)</u>
年度其他全面收益	<u>86,020</u>	<u>16,253</u>
年度全面收益總額	<u><u>3,156,659</u></u>	<u><u>2,527,141</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	1,705,740	1,393,694
非控股權益	<u>1,450,919</u>	<u>1,133,447</u>
	<u><u>3,156,659</u></u>	<u><u>2,527,141</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一三年七月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		838,735	672,960
預付土地租金		23,982	25,010
投資物業		12,775,296	10,254,611
待售發展中物業		879,561	1,435,473
聯營公司權益		3,415,620	3,115,115
合營公司權益		5,688,887	3,914,401
可供出售財務資產		1,198,321	1,185,810
已抵押銀行結餘及定期存款		216,222	-
已付按金		23,500	61,500
非流動資產總值		<u>25,060,124</u>	<u>20,664,880</u>
流動資產			
待售落成物業		817,990	106,580
按公平值計入損益之股本投資		7,489	1,648
存貨		6,456	5,305
應收賬款、已付按金及其他應收款項	10(a)	126,214	104,692
持至到期債務投資		8,317	-
已抵押銀行結餘及定期存款		-	106,037
現金及現金等值項目		3,183,396	1,746,822
流動資產總值		<u>4,149,862</u>	<u>2,071,084</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	10(b)	358,446	273,070
應付稅項		84,839	65,843
銀行貸款		430,886	1,417,818
流動負債總值		<u>874,171</u>	<u>1,756,731</u>
流動資產淨值		<u>3,275,691</u>	<u>314,353</u>
資產總值減流動負債		<u>28,335,815</u>	<u>20,979,233</u>
非流動負債			
銀行貸款		(2,983,993)	(1,707,404)
有擔保票據	11	(2,695,474)	-
其他貸款、應付票據及應付利息		(338,944)	(327,620)
應付聯營公司款項		-	(20,799)
遞延稅項		(177,989)	(171,224)
稅項賠償保證撥備	5	(865,923)	(716,608)
已收長期租賃按金		(87,480)	(65,929)
非流動負債總值		<u>(7,149,803)</u>	<u>(3,009,584)</u>
		<u>21,186,012</u>	<u>17,969,649</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		16,174	16,174
股份溢價賬		1,908,840	1,908,840
投資重估儲備		158,034	140,492
購股權儲備		16,214	8,658
對沖儲備		(5,889)	-
資產重估儲備		55,494	55,494
其他儲備		327,231	35,432
匯兌波動儲備		30,601	422
保留溢利		8,528,561	6,861,232
非控股權益		11,035,260	9,026,744
		<u>10,150,752</u>	<u>8,942,905</u>
		<u>21,186,012</u>	<u>17,969,649</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）、香港普遍採納之會計準則及香港公司條例而編製。此等財務報表乃按歷史成本價例編製，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

會計政策及披露之變動

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經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號修訂本 香港會計準則第1號*財務報表之呈列 – 其他全面收益項目之呈列*之修訂

香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類（或重新使用）至損益之項目（例如對沖一項投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售財務資產之虧損或收益淨額）將與永不重新分類之項目（例如有關定額福利計劃以及土地及樓宇重估之精算收益及虧損）分開呈列。該等修訂僅影響呈列，對財務狀況或表現並無影響。

已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則

本集團於此等財務報表中並無採用以下已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號 <i>首次採納香港財務報告準則 – 政府貸款</i> 之修訂 ¹
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 <i>財務工具：披露 – 抵銷財務資產及財務負債</i> 之修訂 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則 第7號修訂本	香港財務報告準則第9號 <i>財務工具</i> 及香港財務報告準則第7號 <i>財務工具：披露 – 香港財務報告準則第9號之強制生效日期 及過渡性披露</i> 之修訂 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號 (二零一一年)修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（二零一一年） <i>投資實體</i> 之修訂 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19號（二零一一年）	僱員福利 ¹
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號 <i>財務工具：呈列 – 抵銷財務資產及財務負債</i> 之修訂 ²
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號 <i>披露非財務資產之可收回金額</i> 之修訂 ²
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號 <i>財務工具：確認及計量 – 衍生工具之更替 及對沖會計法之延續</i> 之修訂 ²
香港（國際財務報告詮釋 委員會）– 詮釋第20號	<i>露天礦場生產階段之剝採成本</i> ¹
香港（國際財務報告詮釋 委員會）– 詮釋第21號	徵費 ²
二零零九年至二零一一年週期之 年度改進	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 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 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一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 (續)

本集團正評估首次採用此等新訂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會否對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響作出陳述。

3. 分類資料

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類收入：												
銷售予外界客戶	100,312	92,122	519,887	468,228	409,928	362,759	18,923	24,138	-	-	1,049,050	947,247
分類業務間之銷售	-	-	16,651	11,585	-	-	27,532	26,094	(44,183)	(37,679)	-	-
其他收入	1,126	5,444	1,206	2,388	972	2	9,814	973	-	-	13,118	8,807
總計	101,438	97,566	537,744	482,201	410,900	362,761	56,269	51,205	(44,183)	(37,679)	1,062,168	956,054
分類業績	13,274	5,349	417,266	368,502	55,370	68,442	10,055	4,214	-	-	495,965	446,507
利息收入及未分配收入											55,400	12,135
投資物業公平值增值	-	-	2,431,172	1,175,491	-	-	-	-	-	-	2,431,172	1,175,491
未分配開支											(268,288)	(281,467)
稅項賠償保證 (撥備) / 撥備撥回											(149,315)	53,213
經營業務溢利											2,564,934	1,405,879
融資成本											(181,839)	(67,640)
應佔聯營公司之溢利 及虧損	(41)	768	5,306	2,697	(887)	(1,538)	-	-	-	-	4,378	1,927
應佔聯營公司之溢利 及虧損－未分配											(6,697)	440,377
應佔合營公司之溢利 及虧損	7,805	28,293	597,227	648,437	-	-	-	-	-	-	605,032	676,730
收購一間聯營公司 額外權益之折讓											134,930	88,695
除稅前溢利											3,120,738	2,545,968
稅項											(50,099)	(35,080)
年度溢利											3,070,639	2,510,888

3. 分類資料 (續)

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值以及其他分類資料：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類資產及負債										
分類資產	1,730,151	1,555,210	12,821,558	10,389,688	1,080,110	781,934	69,849	56,819	15,701,668	12,783,651
聯營公司權益	10,174	14,734	29,812	23,998	20,029	27,516	-	-	60,015	66,248
聯營公司權益—未分配									3,355,605	3,048,867
合營公司權益	1,426,241	281,506	4,262,646	3,632,895	-	-	-	-	5,688,887	3,914,401
未分配資產									4,403,811	2,922,797
資產總值									29,209,986	22,735,964
分類負債	120,698	44,301	154,006	138,343	65,270	56,456	5,140	6,115	345,114	245,215
銀行貸款									3,414,879	3,125,222
有擔保票據									2,695,474	-
其他貸款、應付票據及應付利息									338,944	327,620
其他未分配負債									1,229,563	1,068,258
負債總值									8,023,974	4,766,315
其他分類資料										
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	1,028	1,028	-	-	1,028	1,028
折舊	352	127	390	10	29,833	25,450	83	102	30,658	25,689
折舊—未分配									8,701	8,835
									39,359	34,524
資本開支	217,439	211,730	96,974	91,832	204,075	16,435	31	61	518,519	320,058
資本開支—未分配									1,952	6,494
									520,471	326,552

地區資料

下表呈列截至二零一三年及二零一二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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類收入								
銷售予外界客戶	712,703	627,296	327,003	302,324	9,344	17,627	1,049,050	947,247
其他收入	13,116	8,807	-	-	2	-	13,118	8,807
總計	725,819	636,103	327,003	302,324	9,346	17,627	1,062,168	956,054
分類資產								
非流動資產	13,549,328	11,543,235	500,227	518,173	327,025	216,992	14,376,580	12,278,400
流動資產	1,008,404	207,276	297,376	238,774	19,308	59,201	1,325,088	505,251
總計	14,557,732	11,750,511	797,603	756,947	346,333	276,193	15,701,668	12,783,651

有關主要客戶之資料

截至二零一三年七月三十一日及二零一二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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行存款利息收入	11,668	4,616
持至到期債務投資之利息收入	88	1,203
其他利息收入	1,157	1,231
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	52	391
非上市可供出售財務資產之股息收入	36,420	160
向一間合營公司收取之項目管理費收入	8,900	-
其他	10,233	13,341
	<u>68,518</u>	<u>20,942</u>

5. 稅項賠償保證撥備

根據麗新發展有限公司（「麗新發展」，一間非全資附屬公司）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」），麗新發展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」）而應付或分佔之若干潛在中華人民共和國（「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。麗新發展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。

麗新發展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)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。

自二零一零年九月三十日起，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，本集團按其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，本集團隨後於二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日分別錄得稅項賠償保證撥備865,923,000港元及716,608,000港元。因此，已於截至二零一三年七月三十一日止年度之收益表中確認額外稅項賠償保證撥備149,315,000港元（二零一二年：稅項賠償保證撥備撥回53,213,000港元）。

6. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除／（計入）：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已售存貨成本	52,556	40,716
已售落成物業成本	60,394	90,219
折舊 [#]	39,359	34,524
預付土地租金攤銷 [*]	1,028	1,028
出售物業、廠房及設備項目之（收益）／虧損 [*]	(83)	4,331
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值減值 [*]	1,772	803
出售非上市可供出售財務資產之虧損 [*]	100	-
出售按公平值計入損益之上市股本投資之（收益）／虧損 [*]	(220)	18,078

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支約36,534,000港元（二零一二年：31,856,000港元）已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

* 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

7. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	74,222	56,946
須於五年內全數償還之有擔保票據之利息	85,505	-
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據之利息	11,324	11,350
銀行融資費用	20,890	9,623
	<u>191,941</u>	<u>77,919</u>
減：於待售發展中物業資本化之金額	(10,102)	(10,279)
	<u>181,839</u>	<u>67,640</u>

8. 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%（二零一二年：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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期稅項		
香港	33,842	31,281
海外	13,356	14,894
	<u>47,198</u>	<u>46,175</u>
遞延稅項	4,014	6,172
過往年度超額撥備		
香港	(104)	(17,267)
海外	(1,009)	-
	<u>(1,113)</u>	<u>(17,267)</u>
本年度稅項支出	<u>50,099</u>	<u>35,080</u>

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	1,663,904	1,385,898
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>(10,024)</u>	<u>(173)</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,653,880</u>	<u>1,385,725</u>
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	1,617,423	1,617,423
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	<u>10,377</u>	<u>391</u>
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>1,627,800</u>	<u>1,617,814</u>

10. 應收賬款、已付按金及其他應收款項／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以現金支付，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收。

根據付款到期日，於報告期末本集團應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	6,699	5,362
逾期31-60天	1,980	1,287
逾期61-90天	400	348
逾期超過90天	<u>1,642</u>	<u>3,059</u>
	10,721	10,056
其他應收款項	58,844	18,663
已付按金及預付款項	<u>56,649</u>	<u>75,973</u>
	<u>126,214</u>	<u>104,692</u>

10. 應收賬款、已付按金及其他應收款項／應付賬款、已收按金及應付費用（續）

(b) 根據付款到期日，於報告期末本集團應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	9,171	8,278
逾期31-60天	1,488	1,319
逾期61-90天	87	153
逾期超過90天	237	486
	<u>10,983</u>	<u>10,236</u>
其他應付款項及應付費用	185,643	148,541
已收按金及其他撥備	161,820	114,293
	<u>358,446</u>	<u>273,070</u>

11. 有擔保票據

於二零一三年一月十八日，麗新發展之全資附屬公司Lai Sun International Finance (2012) Limited發行本金總額為350,000,000美元之有擔保票據（「票據」）。此票據由麗新發展擔保，年期為五年，按固定利率每年5.7%計息，利息乃每半年於期末支付。

發售之所得款項淨額約為347,000,000美元，將用作一般企業開支。

12. 報告期後事項

於二零一三年七月五日，麗新發展與角川集團亞洲有限公司（「角川集團亞洲」）、Lai's Holdings Limited（「LHL」）及角川洲立集團有限公司（「角川洲立」）訂立協議，據此，角川集團亞洲及LHL有條件地同意促使角川洲立出售以及角川洲立有條件地同意向麗新發展出售洲立發展及管理有限公司（「洲立發展」）之全部股份，以及角川集團亞洲及LHL以及彼等之附屬公司墊付之所有貸款（如有），總代價為130,000,000港元。於完成後，洲立發展將由麗新發展實益擁有100%權益。

洲立發展為一間物業持有公司。於二零一三年八月十五日，麗新發展支付餘下代價123,500,000港元，至此交易宣告完成。

有關收購洲立發展之進一步詳情載於日期為二零一三年七月五日之公佈。

末期股息

於二零一三年七月三十一日，麗新製衣國際有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）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，董事會不建議派發截至二零一三年七月三十一日止年度之股息（二零一二年：無）。

香港公司條例預期將於二零一四年作出修訂，屆時董事會將可透過單方面發出有償債能力聲明而簡化恢復可供分派儲備之過程。董事會擬於公司條例作出修訂及有關程序明確時，作出有償債能力聲明。

管理層討論及分析

末期業績概覽

截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,049,100,000 港元（二零一二年：947,200,000 港元）及毛利 661,100,000 港元（二零一二年：586,500,000 港元），較上年度分別增加約 11% 及 13%。年內，來自租金收入、物業銷售以及酒店、餐廳及其他業務之營業額分別為 519,900,000 港元（二零一二年：468,200,000 港元）、100,300,000 港元（二零一二年：92,100,000 港元）及 428,900,000 港元（二零一二年：386,900,000 港元），分別增加 11%、9% 及 11%。

本公司擁有人應佔溢利淨額約為 1,663,900,000 港元（二零一二年：1,385,900,000 港元），較上年度增加約 20%。若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為 40,300,000 港元（二零一二年：本公司擁有人應佔溢利淨額 312,300,000 港元）。

若不計及物業重估，虧損主要來自：(i)就麗豐於一九九七年進行分拆而向其作出之稅項賠償保證之撥備增加，達 149,300,000 港元；(ii)年內發行之有擔保票據之較高利息開支，為 85,500,000 港元；(iii)授出購股權福利 61,100,000 港元；及(iv)豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）於本財政年度貢獻之減少，此乃由於缺少豐德麗於截至二零一二年七月三十一日止財政年度就議價收購附屬公司錄得之一次性收益 1,350,400,000 港元，而這對本公司業績造成 245,700,000 港元之連鎖影響。

包括及不計及物業重估影響之每股基本盈利／（虧損）分別為 1.029 港元（二零一二年：0.857 港元）及(0.025)港元（二零一二年：0.193 港元）。

於二零一三年七月三十一日之本公司擁有人應佔權益由二零一二年七月三十一日之 9,026,700,000 港元增至 11,035,300,000 港元。於二零一三年七月三十一日之本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一二年七月三十一日之每股 5.581 港元增加 22% 至每股 6.823 港元。

主要由於短期供應持續不足、基本需求旺盛及低利率之環境，使香港物業市場整體受著全球經濟帶來的挑戰。在此背景下，本集團在其投資物業及Ocean One住宅單位之銷售中取得穩定業績。

於二零一三年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積（「**建築面積**」）（不包括停車位）包括已落成租賃物業之應佔建築面積約為929,000平方呎、已落成酒店物業之應佔建築面積約為49,000平方呎、發展中物業之應佔建築面積約為200,000平方呎及已落成待售物業之應佔建築面積約為60,000平方呎。本集團將繼續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

於二零一三年七月三十一日，本集團主要物業之概約應佔建築面積（千平方呎）及停車位如下：

	商業／零售	辦公室	工業	住宅	酒店	總計（不包括停車位及配套设施）	本集團應佔停車位數目
已落成租賃物業 ¹	314	429	186	-	-	929	544
已落成酒店物業	-	-	-	-	49	49	-
發展中物業 ²	70	-	-	130	-	200	98
已落成待售物業 ³	13	-	-	47	-	60	14
本集團主要物業之總建築面積	397	429	186	177	49	1,238	656

1. 已完工及賺取租金之物業
2. 所有在建中物業
3. 已完工待售物業

上述列表不包括麗豐所持物業之建築面積。

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519,900,000港元(二零一二年：468,200,000港元)，較去年增長11%。增長主要由於持續管理租戶結構及主要投資物業續租租金上升所致。

本集團在香港全資擁有五項主要投資物業，即長沙灣廣場、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。中國建設銀行大廈(擁有50：50權益之合營公司)已於回顧年度內落成，並為本集團之租賃組合增加約57,000平方呎應佔建築面積。於年結日後，中國建設銀行大廈已幾近全部租出，預計將於下一個財政年度帶來貢獻。

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			年未出租率(%)
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	百分比變動	
長沙灣廣場 (包括停車位)	249.9	212.7	17	98.9%
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	131.1	120.8	9	96.9%
麗新商業中心 (包括停車位)	48.0	47.3	1	95.3%
鱷魚恤中心	70.9	59.7	19	100.0%
百欣大廈	12.4	10.8	15	96.4%
其他	7.6	16.9	-55	不適用
總計：	519.9	468.2	11	

主要投資物業之回顧

香港物業

長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之一幢8層及一幢7層高辦公樓。該資產位於荔枝角地鐵站上蓋，總建築面積約為690,500平方呎(不包括停車位)。該長廊商場定位於為該地區附近社區提供服務，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／辦公大樓及設於地庫之停車場設施。該資產位於銅鑼灣中心地區，總建築面積約為208,500平方呎（不包括停車位）。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行、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188,500平方呎（不包括停車位）。

中國建設銀行大廈，干諾道中3號

本集團與中國建設銀行股份有限公司（「中國建設銀行」）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。該辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環地鐵站。該物業之總建築面積約為229,000平方呎（不包括停車位）。中國建設銀行大廈已於回顧年度內落成，並為本集團之租賃組合增加約57,000平方呎應佔建築面積。於年結日後，中國建設銀行大廈已幾近全部租出，其中有14層辦公樓層及2個銀行大廳由中國建設銀行租用以經營其香港業務，預計該物業將於下一個財政年度帶來貢獻。

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（不包括停車位）。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123,000平方呎（不包括停車位），位於長沙灣商業區中心及荔枝角地鐵站附近。

海外物業

英國倫敦EC4 1HJ Queen Street 36號

於二零一一年二月，本集團收購位於倫敦市中心Queen Street 36號之辦公大樓。該物業於一九八六年落成，包括地庫、地下及六層辦公室單位，合共47,000平方呎。全面翻新工程已於二零一二及二零一三年進行，並於年結日後完成，該大樓現已可供出租。

物業發展

截至二零一三年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為100,300,000港元（二零一二年：92,100,000港元），較上年度增加9%。增加是由於銷售油塘之Ocean One所致。儘管項目推出之時恰逢當局實施新印花稅規定及其後再推行其他冷卻樓市措施，但回顧年度內合計已售出124個住宅單位中之14個住宅單位，佔住宅單位總數之11%。於年結日後，截至二零一三年九月三十日，本集團再售出65個住宅單位，銷售所得款項總額約為527,700,000港元。

主要待售項目之回顧

油塘崇信街6號Ocean One

本集團全資擁有名為「Ocean One」之發展項目，該項目位於九龍油塘崇信街6號。該物業為住宅及商用物業，總建築面積約為112,000平方呎（不包括停車位），合共124個住宅單位及2個商業單位。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為730,000,000港元。已於二零一二年十二月開始預售。

於二零一三年七月三十一日，本集團已完成出售14個住宅單位，年內已確認之銷售所得款項總額為99,700,000港元，而於二零一三年七月三十一日，基於可銷售面積計算之平均售價約為每平方呎13,600港元。於年結日後，截至二零一三年九月三十日，本集團再售出65個住宅單位，銷售所得款項總額為527,700,000港元。

主要發展中項目之回顧

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30,500平方呎（不包括停車位）。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為670,000,000港元。該項目預期將於二零一三年年底前完工。

天文臺道2-12號

於二零一一年十一月，本集團已完成收購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2-12號）之50%權益。合營夥伴為恒基兆業地產。

該地盤正計劃重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為165,000平方呎（不包括停車位）。估計總發展成本約為2,300,000,000港元，包括估計土地價值約為1,700,000,000港元。新大樓預期於二零一五年第三季度完工。

將軍澳68A2區

於二零一二年十一月，本集團透過麗新發展擁有50%權益之一間合營公司成功投標，購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段佔地面積約為229,000平方呎，許可總建築面積約為573,300平方呎，其中約458,600平方呎分作住宅用途及約114,700平方呎分作非工業用途。本集團現擬將該地段發展成爲一項以住宅爲主之項目（包括住宅大廈及洋房）以作出售。該項目預期將於二零一七年第二季度完工。

酒店及餐廳業務

截至二零一三年七月三十一日止年度，酒店及餐廳業務爲本集團帶來營業額409,900,000港元（二零一二年：362,800,000港元），較上年度增長約13%。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經營之Caravelle酒店。

Caravelle酒店爲著名的國際五星級酒店，坐落於越南商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高24層，結合法國殖民時期及傳統越南風格建造，設計典雅，設有335間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房及特色休閒室，並爲殘障人士配備專門的客房。本集團應佔之總建築面積約爲49,200平方呎。

餐廳業務包括本集團於11間位於香港及中國內地之餐廳之權益，該等餐廳包括米芝蓮三星意式餐廳8^½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong、米芝蓮一星日式餐廳Wagyu Kaiseki Den、8^½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai、Wagyu Takumi、吟彩、鮭魯山、九龍廳、港島廳、潮廳、置地廣場之CIAK - In The Kitchen（將於二零一三年第四季度開業）及置地廣場之唐人館（將於二零一三年第四季度開業）。

酒店及餐廳業務擁有豐富經驗，爲於中國內地、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務。該分部未來之主要發展策略爲繼續著重提供管理服務，尤其是把握麗豐於上海、廣州及中山之發展所帶來之機遇。酒店分部將以「寰星」品牌管理麗豐於上海、廣州及中山之服務式公寓。中山寰星度假公寓於二零一三年八月試業，該公寓由2幢16層高之建築組成，充分地提供90個配套齊全之酒店服務式公寓之單位，位於中山西部之棕櫚生活區。

於聯營公司之權益（豐德麗）

電影製作及發行以及媒體及娛樂分部普遍表現理想。營業額大幅提升，虧損收窄。於年結日後收購角川洲立集團有限公司鞏固了其戲院網絡及電影發行能力。儘管中國內地房地產業之經營環境充滿挑戰，麗豐仍錄得令人鼓舞之業績。

儘管基本表現穩健，但豐德麗之貢獻由溢利轉為虧損6,600,000港元（二零一二年：溢利440,400,000港元）。這主要是由於缺少截至二零一二年七月三十一日止財政年度包銷麗豐公開發售產生大額議價收購附屬公司之一次性收益1,350,400,000港元。

於合營公司之權益

於回顧年度內，合營公司之貢獻減少至605,000,000港元（二零一二年：676,700,000港元），減幅為11%。這主要由於萃峯之銷售完結以及中國建設銀行大廈之物業重估價值有所下降所致。

前景

自二零零九年起，全球經濟溫和復甦。由於全球主要經濟體失去增長勢頭，經濟復甦步伐仍然緩慢。全球經濟體屢次下調對國內生產總值增長之預測。近期日本政府推出刺激經濟之措施及美國聯邦儲備局延遲縮減量化寬鬆規模，令市況愈趨疲弱。作為全球金融中心，香港之經濟表現顯然無法擺脫全球主要經濟體所面對之種種挑戰。

儘管香港經濟在全球充滿挑戰下整體表現較好，但其已意識到低息環境及物價上漲（尤其是物業市場）之影響。就此而言，香港政府採取多項措施規管物業市場。迄今為止，土地供應增加已相對受到控制，但對解決長期土地供應問題之影響尚未可知。然而，於二零一二年底及二零一三年初推出之大規模物業限售政策已令物業市場之交易大幅減少。住宅市場亦受到影響，尤其是交易量大幅下降。商業租賃市場可能是唯一亮點，租金及出租率均保持相對穩定。

雖然香港政府實施之收緊措施已見成效，但因供應短缺而導致對住房之需求以及對改善居住狀況之願望仍較為強烈，繼續對樓價構成支撐。因此，預期物業市場將維持穩定，本集團對因該等收緊措施而被抑制之需求持樂觀態度。

儘管有上文所述，本集團預期中國建設銀行大廈之貢獻將進一步提升租金收入。預期Ocean One之銷售動力將會持續，而大坑項目於二零一三年底推出後將受到市場青睞。天文臺道項目將於中期內提供增長動力。

於二零一二年十一月，本集團透過一間麗新發展擁有50%權益之合營公司成功投標，購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。預期該地段將為本集團發展項目組合增加應佔建築面積約143,000平方呎，預期將於二零一七年第二季度竣工。

於年結日後，本集團以130,000,000港元收購寰亞洲立集團有限公司（前稱角川洲立集團有限公司）位於香港新界葵涌大連排道192-200號偉倫中心二期之兩個辦公樓層及三個停車位。自二零一三年八月十五日起，該兩個辦公樓層（總建築面積約為51,000平方呎）及三個停車位已成為本集團租賃物業組合之一部份。

本集團將繼續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。本集團之財務流動資金因於二零一二年十月籌集之2,200,000,000港元銀團貸款、於二零一二年十二月籌集之800,000,000港元聯合貸款及於二零一三年一月發行之350,000,000美元無評級債券（於香港聯合交易所有限公司上市）而得到加強。於二零一三年七月三十一日，本集團擁有現金3,399,600,000港元，於二零一三年七月三十一日之淨債項權益比率為28%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。

流動資金及財務資源

於二零一三年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取貸款融資分別為3,399,600,000港元及1,710,500,000港元。於二零一三年七月三十一日，扣除麗新發展所持現金，本集團持有之現金及銀行結餘為141,300,000港元（二零一二年：181,700,000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，以及銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

於二零一三年七月三十一日，本集團之銀行貸款3,414,900,000港元、有擔保票據2,695,500,000港元及應付已故林百欣先生（「林先生」）之票據195,000,000港元及貸款31,700,000港元，連同就上述應付已故林先生之票據及貸款之應計利息金額112,200,000港元。本集團之全部借貸均為浮息債項，惟於二零一三年一月發行之有擔保票據為定息債項除外。按未償還借貸總淨額（即未償還借貸總額、有擔保票據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）對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之淨債項權益比率約為28%。

於二零一三年七月三十一日，3,414,900,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中430,900,000港元須於一年內償還、400,500,000港元須於第二年償還，以及2,583,500,000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31,700,000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。

於二零一三年七月三十一日，賬面值約12,647,400,000港元之若干投資物業、約695,300,000港元之若干待售發展中物業及約216,200,000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之抵押。本集團持有之一間合營公司之若干股份已抵押予一間銀行，作為本集團一間合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均以港元及美元列值。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146,000,000港元，僅佔本集團於二零一三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。本集團透過密切監察匯率之變動管理其外匯風險，如有需要，會考慮對沖重大外匯風險。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一三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

本公司於截至二零一三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 條及第 A.5.1 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。

本公司各現任非執行董事（「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之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲本公司股東（「股東」）選舉起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格重選連任。此外，任何獲董事會委任為新增董事（包括非執行董事）之人士，將任職至本公司下屆股東週年大會（「股東週年大會」），並屆時符合資格重選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補臨時空缺之各董事須／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。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，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

根據守則條文第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。

董事、僱員及酬金政策

於二零一三年七月三十一日，本集團合共僱用約1,200名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

本集團熱烈歡迎葉采得先生於最近加入本集團擔任行政總裁，帶來企業顧問、業務發展及投資銀行方面之豐富經驗。本集團亦感謝蕭繼華先生、呂兆泉先生及溫宜華先生（均已於年內退出董事會）在其任職期間對本公司作出之寶貴貢獻。

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。副主席與投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員會面，出席主要投資者研討會及參加國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及全球業務策略。

本公司已與眾多研究分析員及投資者會面並出席了以下研討會以及交易與非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一二年八月	瑞銀香港／二零一二年中國房地產研討會	瑞銀	香港
二零一二年九月	摩根大通香港地產公司開放日	摩根大通	香港
二零一二年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	香港
二零一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一二年十一月	非交易麗新發展有限公司固定收入簡報會	巴黎銀行／ 滙豐銀行／ 渣打銀行	香港／新加坡
二零一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會／ 滙豐銀行亞洲公司開放日	滙豐銀行	倫敦
二零一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	摩根大通	紐約／費城／三藩市
二零一二年十二月	投資者午宴	大和証券	香港
二零一三年一月	投資者午宴	中銀國際	香港
二零一三年一月	非交易簡報會	大華繼顯	台北
二零一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	里昂證券／ 大和証券	香港
二零一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	聯昌國際	吉隆坡
二零一三年四月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	香港
二零一三年四月	交易簡報會－麗豐控股有限公司 人民幣優先票據	滙豐銀行／ 摩根大通／ 星展銀行	新加坡／香港

二零一三年四月	香港／中國二零一三年房地產研討會	瑞銀	香港
二零一三年四月	滙豐銀行第四屆年度大中華區房地產研討會	滙豐銀行	香港
二零一三年五月	麥格理二零一三年大中華區研討會	麥格理	香港
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	AM Capital	倫敦
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	大和証券	巴黎
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	摩根士丹利	紐約
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	大和証券	紐約／丹佛／三藩市
二零一三年六月	業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	蘇黎世／愛丁堡
二零一三年六月	聯昌國際第十一屆年度亞太區領導人研討會	聯昌國際	倫敦
二零一三年六月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	悉尼
二零一三年七月	二零一三年七月亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡
二零一三年八月	投資者午宴	中銀國際	香港

本公司竭誠促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。歡迎投資者、利益相關者及公眾人士提供建議，可於正常營業時間內致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651 或發送電郵至 ir@laisun.com 聯絡投資者關係部。

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，即周炳朝、林秉軍及梁樹賢諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一三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二零一三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、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作核證業務，因此，安永並無對本初步業績公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一三年十一月二十二日（星期五）舉行。該股東週年大會之通告連同本公司截至二零一三年七月三十一日止年度之年報將於二零一三年十月下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，二零一三年十月九日

於本公佈日期，董事會包括六名執行董事，即林建名博士（主席）、林建岳博士（副主席）、周福安先生（副主席）、余寶珠女士、林建康先生及林孝賢先生（亦為余寶珠女士之替代董事）；以及三名獨立非執行董事，即周炳朝、林秉軍及梁樹賢諸位先生。