

1. 公司資料

本公司之註冊辦事處地址為：Ugland House, South Church Street, P.O. Box 309, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。

本集團之主要業務於年內保持不變，包括發展物業作銷售用途及投資物業作租賃用途。

2. 新訂及經修訂之會計實務準則（「會計實務準則」）的影響

下列為新頒佈及經修訂之會計實務準則及相關之詮釋，首次適用於本年度之財務報告：

- 會計實務準則第9條（經修訂）： 「結算日後事項」
- 會計實務準則第18條（經修訂）： 「收益」
- 會計實務準則第26條： 「分部呈報」
- 會計實務準則第28條： 「撥備、或然負債及或然資產」
- 會計實務準則第29條： 「無形資產」
- 會計實務準則第30條： 「業務合併」
- 會計實務準則第31條： 「資產減值」
- 會計實務準則第32條： 「綜合財務報告及於附屬公司的投資之會計處理方法」
- 詮釋第12條： 「業務合併—其後對原先呈報之公平值及商譽作出調整」
- 詮釋第13條： 「商譽—有關先前計入儲備或於儲備中撇銷之商譽及負商譽之持續規定」
- 詮釋第14條： 「評估交易中涉及之租約法律事宜」
- 詮釋第15條： 「業務合併—股本投資之交易日及公平值」
- 詮釋第16條： 「披露—專營權服務安排」
- 詮釋第17條： 「收益—涉及廣告服務之易物交易」

這些會計實務準則規定新會計方法及披露守則。採納這些對財務報告起著重大影響之會計實務準則及詮釋，對本集團之會計政策及財務報告內披露之金額之主要影響概述如下：

會計實務準則第26條規定適用於以分部方式申報財務資料之準則。會計實務準則第26條規定管理層作出評估，以決定本集團之主要風險或回報是基於業務分部，還是基於地區分部，並決定採用業務分部或地區分部為首要或次要分類呈報方式。這項準則之影響在於須額外披露重大分部資料，並已載於財務報告附註4。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

2. 新訂及經修訂之會計實務準則(「會計實務準則」)的影響(續)

會計實務準則第30條規定業務合併之會計處理方式，包括決定收購日期、釐定購入資產及負債之公平價值之方法，以及因收購產生之商譽或負商譽之會計處理方式。此項會計實務準則規定於綜合資產負債表之非流動資產內披露商譽及負商譽，並規定商譽按估計可用年期攤銷，計入綜合損益表。負商譽視乎在產生時之情況於綜合損益賬中確認，詳情載於財務報告附註3所披露有關負商譽之會計政策。詮釋第13條規定會計實務準則第30條應用於計算過往年度因收購而產生但仍從綜合儲備中撇減之商譽。採納此項會計實務準則及詮釋不會導致就上年度數額作出調整，詳情載於財務報告附註3及28。根據規定有新增額外披露之資料載於財務報告附註28。

會計實務準則第31條規定資產減值之確認及計算準則。該項準則須應用於預期產生之資產減值，因此並不影響已於上年度財務報告內呈報之金額。

3. 主要會計政策

編製基準

此等財務報告乃按香港標準會計準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除下文進一步闡釋就定期重估投資物業及持作投資用途之發展中物業之價值外，該等財務報告乃按歷史成本慣例編製而成。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零零二年七月三十一日之財務報告。年內收購或出售附屬公司之業績乃分別按其收購生效日期或出售生效日期予以綜合。所有集團公司間之重大交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以使從其業務中得益之公司。

本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司為除附屬公司或共同控制實體外本集團長期佔有其不少於20%之股份投票權，且可對其行使重大影響力之公司。

3. 主要會計政策(續)

聯營公司(續)

本集團所佔聯營公司之收購後業績及儲備已分別包括在綜合損益賬及綜合儲備中。綜合資產負債表上所列本集團於聯營公司之投資乃指按權益會計法計算本集團所佔資產淨值減任何減值虧損。

為投資於從事物業發展之聯營公司所借貸之貸款之若干利息撥充成本，作為本集團所佔聯營公司資產淨值。

合營公司

合營公司為以合約安排方式成立之公司，而本集團及其他各方參與其經濟活動。合營公司以獨立實體之形式經營，而本集團及其他各方則佔有其權益。

合營各方訂立之合營協議訂明各合營各方之出資額、合營年期及於解散時將資產變現之基準。合營公司經營業務之損益及任何資產盈餘，均由合營各方按各自之出資比例或根據合營協議之條款分擔及分佔。

合營公司在下列情況下會被視為下列性質：

- (a) 倘本公司對合營公司有絕對控制權，則為附屬公司；
- (b) 倘本公司並無絕對控制權，但對合營公司有共同控制權，則為共同控制實體；
- (c) 倘本公司並無絕對或共同控制權，但一般持有合營公司註冊股本不少於20%，並有權對合營公司行使重大影響，則為聯營公司；或
- (d) 倘本公司持有合營公司註冊股本少於20%，但並無共同控制權且不能對合營公司行使重大影響，則為一項長期投資。

共同控制實體

共同控制實體為一間合營企業，受合營各方共同控制，以致參與控制該合營公司之各方對該共同控制實體之經濟活動並無絕對控制權。

本集團所佔共同控制實體之收購後業績及儲備已分別包括在綜合損益賬及綜合儲備中。倘溢利攤分比率與本集團於該實體之股權比率不同，則所佔共同控制實體之收購後業績按議定之溢利攤分比率釐定。綜合資產負債表上所列本集團於共同控制實體之權益乃指按權益會計法計算本集團所佔資產淨值減任何減值虧損。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

3. 主要會計政策(續)

商譽

因收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生之商譽乃指收購成本超出本集團應佔所收購之可確認資產及負債於收購當日之公平價值之差額。

因收購而產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，並按其估計可用年期以直線法攤銷，減任何減值虧損。於過往年度，收購一家聯營公司所產生之商譽按四十年年期(由董事參考從該聯營公司所得之估計日後經濟利益而釐定)以直線法攤銷。收購該聯營公司而產生之有關商譽之未攤銷部份於過往年度已全面撇銷。如屬聯營公司或共同控制實體，未攤銷商譽已撥入該等公司之賬面值，而並非於綜合資產負債表中獨立確認為資產。如屬聯營公司及共同控制實體，尚未於綜合損益賬中確認之負商譽乃撥入有關公司之賬面值，而並非在綜合資產負債表中確認為獨立項目。

於過往年度，因收購而產生之商譽於收購年度在綜合儲備內對銷。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，該條文允許於二零零一年八月一日前因收購所產生之商譽繼續於綜合儲備內對銷，詳情載於財務報告附註28。此後之收購所產生之商譽將根據上述新訂會計政策處理。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，因出售而產生之收益或虧損乃參照出售當日之資產淨值計算，當中包括仍未攤銷之商譽數額及任何有關儲備(如適用)。以往於收購時與綜合儲備對銷之應計商譽於出售時予以撥回，並計入出售所產生之盈利或虧損內。

商譽之賬面值(包括仍於綜合儲備內對銷之商譽)，將每年予以審閱，並於必要時就減值作出撇減。過往已確認之虧損商譽並不予撥回，除非虧損因性質特殊且預期不會再次發生之特定外來事件引起，而隨後發生之特定外來事件已抵銷前述事件之影響。

37

負商譽

因收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生之負商譽乃指本集團應佔所收購之可確認資產及負債於收購當日之公平價值超出收購成本之差額。

倘負商譽涉及在收購計劃中可認之預期日虧損及開支，而有關虧損及開支能夠以可靠方式計算，惟不代表於收購日期之可確認負債，則有關部份之商譽在日後虧損及開支獲確認時，在綜合損益賬中確認為收入。

3. 主要會計政策(續)

負商譽(續)

倘負商譽於收購日期並不涉及可確認預期日後虧損及開支，則在綜合損益賬中按所收購可折舊／可攤銷資產之平均可使用年期以具系統之方式確認有關負商譽。負商譽超出所收購非金錢資產公平值之金額即時確認為收入。

聯營公司及共同控制實體之任何未於綜合損益賬內確認之負商譽，會包括於其賬面值內，而非以一個獨立識別之項目列於綜合資產負債表上。

於過往年度，因收購而產生之負商譽於收購年度計入資本儲備。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，該條文允許於二零零一年八月一日前因收購所產生之負商譽繼續計入資本儲備，詳情載於財務報告附註28。此後之收購所產生之商譽將根據上述新訂會計政策處理。

於出售附屬公司、聯營公司及共同控制實體時，因出售而產生之收益或虧損乃參照出售當日之資產淨值計算，當中包括仍未於綜合損益賬內確認之負商譽數額及任何有關儲備（如適用）。以往於收購時與計入資本儲備之應計負商譽於出售時予以撥回，並計入出售所產生之收益或虧損內。

資產減值

於每個結算日，本集團評估各資產有否出現任何減值之跡象，以及有沒有跡象顯示於過往年度就資產確認的虧損是否不再存在或已有所減少。如有此跡象出現，將予評定資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產所使用價值或其售價淨銷較高者計算。

當資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予以確認。減值虧損自其產生期間計入損益賬，除非該項資產按重估值列賬，則根據重估資產的有關會計政策入賬。

除非用以釐定資產的可收回金額的假設出現變動，否則之前確認的虧損不予撥回，惟撥回金額不得超過並無確認資產虧損年度所釐定的賬面值（經扣除任何折舊／攤銷）。

撥回的虧損於所產生期間的損益表入賬，除非資產按重估值列賬，則根據重估資產的有關會計政策入賬。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

3. 主要會計政策(續)

固定資產及折舊

固定資產(不包括投資物業、發展中物業及已落成待售物業)乃按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。資產成本包括其購入價格及任何使該項資產達至其原本擬定之運作狀況及運至現址之任何直接應佔成本。固定資產投入運作後所產生之維修及保養費用等開支通常於其產生期間計入損益表內。倘能明確顯示開支已引致使用該項固定資產預期可獲得之未來經濟利益有所增加，則該項開支將予以資本化，列作該資產之額外成本。

折舊以直線法按個別資產於其估計可使用年期中撇銷其成本值。折舊之主要年率如下：

契約土地及樓宇	整個契約年期
契約物業裝修	20%
傢俬、裝置及設備	18%—20%
汽車	18%—25%
電腦	18%—25%

列於損益賬中因出售或棄用固定資產而產生之收益或虧損乃有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃指該等建築工程及發展已經完成並因其投資潛質而擬長期持有之土地及樓宇權益，而任何租金收入乃以公平原則協商。除尚未屆滿年期為二十年或以下之租約外(在此情況下按租約餘下年期之賬面值作出折舊撥備)，該等物業並未作出折舊，惟根據於各財政年度結束時進行每年專業估值之公開市值列賬。投資物業之價值變動乃列作投資物業重估儲備之變動處理。倘該儲備總值按組合基準並不足以抵銷減值，超逾之減值部份會自損益賬中扣除。若日後出現因重估而產生增值，則有關之增值最高按過往扣除之減值數額列入損益賬。

當投資物業出售時，其於投資物業重估儲備中就過往之估值所佔之已變現部份會撥入損益賬中。

3. 主要會計政策(續)

發展中物業

- (a) 持作投資用途之發展中物業每年按專業估值所得之公開市值列賬。

經重估之發展中物業之價值變動列作持作投資用途之發展中物業之重估儲備變動。倘該儲備總值按組合基準並不足以抵銷減值，超逾之減值部份會自損益賬中扣除。若日後出現因重估而產生增值，則有關之增值最高按過往扣除之減值數額列入損益賬。該等物業於落成時轉為投資物業。

當經重估之發展中物業出售時，其於持作投資用途之發展中物業之重估儲備中就過往之估值所佔之相關已變現部份會撥入損益賬中。

- (b) 非持作投資之發展中物業會按成本值減任何減值虧損列賬。

倘物業已經開始預售，則持作投資以外用途之發展中物業按成本值加應佔溢利(按本附註「收益確認」所述基準確認)減已收及應收之應佔銷售分期款項後列賬。

發展中物業之成本包括土地成本、土地使用權費用、建築成本、融資成本及其他於發展期間撥充成本的有關費用。

已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值由董事根據當時市況作出估計。成本值乃根據未售出物業應佔之土地及樓宇總成本分攤。

租賃資產

經營租約乃指資產擁有權之絕大部份報酬及風險仍由出租公司保留之租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約出租之資產乃包括於非流動資產，而經營租約之應收租金乃以直線法按租約年期在損益賬中記賬。倘本集團為承租人，根據經營租約須支付之租金按租約年期以直線法計入損益賬內。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

3. 主要會計政策(續)

收益確認

收益乃於本集團預計可獲得經濟利益及於收益能可靠地計算時按下列基準確認：

- (a) 出售已落成待售物業，於出售物業訂立具約束力之合約時或有關政府機關發出竣工證明書日期兩者之較後者確認；
- (b) 在預售發展中物業時，倘已就銷售物業訂立具約束力之合約，而建築工程達到可以合理方式釐定最終溢利變現值，則發展中物業預售部份之應佔收益及溢利(即有關物業竣工時佔收益及溢利總額之比例)於發展過程中確認，該比例為下列兩者中之較低者：
 - (i) 年終所產生之總建築成本佔估計落成時總建築成本(連同就或然事件必須作出之準備)之百分比；及
 - (ii) 實際收取現金與總銷售代價之比例。

倘買方未能於竣工時支付購買價之餘額，而本集團行使轉售該物業之權利，則竣工前預先收取之銷售訂金會被沒收，並計入經營溢利及扣回任何已確認溢利；

- (c) 租金收入於物業出租之期間按租約年期以直線法確認；
- (d) 利息收入以未償還本金及實際適用利率按時間比例基準確認；及
- (e) 管理費收入乃於提供服務時確認。

41

借貸成本

直接用於購買、興建或生產一項合規格資產(即須以相當時間方可達致其預期用途或出售之資產)之借貸成本可撥充作為該等資產之部份成本。有關借貸成本在資產實際上可用作預期用途或出售時不再撥充成本。本年度之撥充成本比率乃按借貸之特定借貸成本計算。將未用於合規格資產之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入，乃於已撥充成本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於其產生期間於損益賬中扣除。

3. 主要會計政策(續)

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金條例設立一項定額供款強制性公積金(「該計劃」)，供合資格僱員參與。該計劃由二零零零年十二月一日起運作。該計劃之供款數額按僱員基本薪酬之特定百分比計算，並於根據該計劃之規定須支付該款項時自損益賬內扣除。該計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款於在撥入該計劃時全數歸僱員所有。

於該計劃生效前，本集團為合資格及選擇參與之僱員設立一項定額供款退休福利計劃(「該前計劃」)。除僱員於可領取本集團全部僱主供款前退出計劃，則本集團將沒收有關僱主供款用作扣減本集團應支付之持續供款外，該前計劃按類似該計劃之方式經營。由二零零零年十二月一日起，本集團終止該前計劃。

本集團於中國內地(「中國」)所經營附屬公司之僱員，須參與由當地市政府設立之中央退休金計劃。該等中國附屬公司須按薪酬成本之20%至22.5%向中央退休計劃供款。

外幣交易

外幣交易按交易日之適用率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之適用率折算。滙兌差額撥入損益賬中處理。

於綜合賬目時，於香港以外地區經營之附屬公司、聯營公司及共同控制實體之財務報告均按結算日之適用率換算為港元。所有滙兌差額均撥入滙兌波動儲備處理。

遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法根據所有可能在可見將來出現之負債之重大時差撥出準備。除非可毫無疑問地變現，否則將不確認遞延稅項資產。

現金等值項目

就綜合現金流量報表而言，現金等值項目乃指於購入後三個月內到期，並可即時轉換為既定數額現金之極易變現短期投資，扣除須於墊款日起計三個月內償還之銀行墊款。就資產負債表分類而言，現金及現金等值項目指性質類似現金而用途不受限制之資產。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

3. 主要會計政策(續)

有關連人士

倘其中一方可直接或間接控制另一方或對另一方之財務及經營決策作出重大影響，則被視為有關連人士。倘雙方均受制於共同之控制或共同之重要影響下，亦被視為有關連人士。關連人士可為個人或公司實體。

4. 分部資料

誠如財務報告書附註2所詳述，年內採納會計實務準則第26號。分部資料乃以兩種分類形式呈列：(i)主要分類申報基準乃按業務劃分；及(ii)次要分類申報基準乃按地區劃分。

本集團之經營業務乃根據彼等業務性質及所提供產品及服務之種類獨立組織及管理。本集團每個業務分部指所提供產品及服務承受之風險與享有之回報與其他業務者不同之策略業務單位。業務分部詳情概述如下：

- (a) 物業發展分部指於中國從事物業發展；及
- (b) 物業投資分部指投資於中國具租金升值潛力之酒店式服務公寓、商業及辦公樓大廈。

在釐定本集團地區分部資料時，收入及業績按客戶所屬地區撥入有關分部項目，而資產則按資產所在地撥入有關分部項目。

鑑於本集團之客戶及資產超逾90%來自中國，故並無呈報地區分部資料。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

4. 分部資料(續)

業務分部
集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
分部收入：						
向外間客戶銷售	43,064	76,349	—	—	43,064	76,349
租金收入	—	—	99,446	85,394	99,446	85,394
其他收益	1,856	—	19,596	19,099	21,452	19,099
總數	44,920	76,349	119,042	104,493	163,962	180,842
分部業績	(5,815)	(13,013)	54,292	49,076	48,477	36,063
利息收入					37,709	49,225
未分配開支					(9,982)	(20,663)
已落成待售物業 之超額撥備		5,000			—	5,000
非持作投資之 發展中物業之 超額撥備		3,982			—	3,982
經營活動溢利					76,204	73,607
融資成本					(57,960)	(139,973)
應佔聯營公司之 虧損			(43,742)	(44,718)	(43,742)	(44,718)
應收一間聯營公司款項之 減值虧損			(18,916)	(17,787)	(18,916)	(17,787)
撤銷收購一間 聯營公司時之 未攤銷商譽				(36,993)	—	(36,993)
共同控制實體 之權益減值虧損	(45,057)				(45,057)	—
除稅前虧損					(89,471)	(165,864)
稅項					(2,352)	2,068
未計少數股東權益 前虧損					(91,823)	(163,796)
少數股東權益					(2,153)	(823)
股東應佔日常業務之 虧損淨額					(93,976)	(164,619)

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

4. 分部資料(續)

業務分部

集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
分部資產	844,875	861,289	5,506,990	5,641,466	6,351,865	6,502,755
於聯營公司之權益	—	—	599,908	624,178	599,908	624,178
於共同控制實體之權益	5,118	50,127	—	—	5,118	50,127
未分配資產					54,146	40,312
總資產					<u>7,011,037</u>	<u>7,217,372</u>
分部負債	80,249	158,086	77,030	70,234	157,279	228,320
未分配負債					1,165,175	1,113,789
總負債					<u>1,322,454</u>	<u>1,342,109</u>
其他分部資料：						
折舊	—	—	2,927	1,835	2,927	1,835
攤銷收購一間聯營 公司所產生之商譽	—	—	—	1,156	—	1,156
呆賬撥備撥回	—	—	—	(3,211)	—	(3,211)
重估投資物業之虧損	—	—	12,009	29,305	12,009	29,305
重估持作投資用途 發展中物業之虧損	—	—	158,849	46,027	158,849	46,027
資本開支	9,517	8,492	56,507	106,046	66,024	114,538

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

5. 關連人士交易

除財務報告內其他章節所詳述之關連人士交易外，本集團於本年度內與關連人士有下列重大交易。

		集團	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
來自一間聯營公司之利息收入	(i)	36,919	45,088
主要股東提供之貸款之利息支出	(ii)	2,318	1,703
向麗新製衣國際有限公司之聯營公司支付之租金開支	(iii)	344	—

(i) 墊款之利息按港元最優惠利率加年息2厘向聯營公司收取。墊款之詳情列載於財務報告附註18。

(ii) 由主要股東提供之貸款需要支付利息。獲授貸款之詳情列載於附註25。

(iii) 每年租值以公開市場價值作依據來計算。

6. 營業額及收益

本集團主要從事物業發展及物業投資。營業額包括已落成待售物業之銷售所得款項及投資物業之租金收入。以下為年內之營業額及其他收益之分析：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額：		
已落成待售物業之銷售	43,064	76,349
投資物業之租金收入	99,446	85,394
	<u>142,510</u>	<u>161,743</u>
其他收益：		
管理費收入	18,489	19,099
來自下列各項之利息收入		
銀行存款	790	2,360
一間聯營公司	36,919	45,088
其他	—	1,777
其他收入	2,963	—
	<u>59,161</u>	<u>68,324</u>
	<u>201,671</u>	<u>230,067</u>

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

7. 經營活動溢利

本集團之經營活動溢利已扣除／(計入)下列事項：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
核數師酬金	700	650
已落成待售物業成本	49,249	81,841
折舊	3,092	1,897
租金收入之有關支出	31,331	15,974
保證租金回報	165	184
土地及樓宇經營租約之最低租金(附註(a))	344	443
員工成本(附註(b))(包括董事袍金—附註9)：		
工資及薪酬	10,197	13,406
退休計劃供款	227	490
減：已沒收供款	(253)	(44)
	<u>10,171</u>	<u>13,852</u>
攤銷收購一間聯營公司所產生之商譽	—	1,156
出售固定資產虧損	9	508
呆賬撥備回撥	—	(3,211)
滙兌收益淨額	(57)	(16)
	<u>(57)</u>	<u>(16)</u>

附註：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
(a) 土地及樓宇經營租約之最低租金	344	2,216
撥充發展中物業成本	—	(1,773)
	<u>344</u>	<u>443</u>
(b) 員工成本	17,174	26,879
撥充發展中物業成本	(7,003)	(13,027)
	<u>10,171</u>	<u>13,852</u>

二零零二年七月三十一日

8. 融資成本

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	14,559	18,351
須於五年後悉數償還之銀行貸款	40,571	—
應付少數股東款項	—	517
可換股擔保債券及可換股票據	—	89,181
主要股東提供之貸款	2,318	1,703
贖回可換股票據之溢價撥備	—	38,333
銀行費用	4,983	7,035
	<u>62,431</u>	<u>155,120</u>
減：		
撥充發展中物業成本之數額	(4,471)	(12,708)
撥充從事物業發展之聯營公司成本之數額	—	(2,439)
	<u>57,960</u>	<u>139,973</u>

於本年度，本集團並無就一般及用作若干發展中物業融資而借入資金。於以往年度，對於一般及用作若干發展中物業融資而借入之資金，釐定合資格可資本化為此等發展中物業部分成本之借貸成本金額之資本化年率為 5.8%。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

9. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例而披露之董事酬金如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金	225	128
薪金、津貼與實物利益	2,920	7,801
退休計劃供款	22	11
	<u>3,167</u>	<u>7,940</u>
撥充發展中物業成本	<u>(2,336)</u>	<u>(6,352)</u>
	<u>831</u>	<u>1,588</u>

袍金包括應支付予獨立非執行董事之120,000港元（二零零一年：128,000港元）。於本年度並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金（二零零一年：無）。

酬金屬於以下組別之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
零港元至1,000,000港元	14	13
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
	<u>15</u>	<u>17</u>

於本年度，概無董事訂立放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

10. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中三位(二零零一年：四位)為董事，彼等之酬金載於上文附註9。其餘兩位(二零零一年：一位)非董事最高薪僱員之酬金列載如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金、津貼與實物利益	1,565	897
退休計劃供款	12	36
	1,577	933
撥充發展中物業成本	(550)	(747)
	1,027	186

截至二零零一年及二零零二年七月三十一日止年度，最高薪非董事僱員之酬金介乎零港元至1,000,000港元之組別內。

11. 稅項

由於本集團於年內在香港並無估計應課稅溢利(二零零一年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在國家之現行稅率(根據該國家之現行法例、其詮釋及執行情況而釐定)計算。

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本年度中國所得稅開支	3,000	—
過往年度之中國所得稅超額撥備	(648)	(2,068)
本年度之稅項開支／(回撥)	2,352	(2,068)

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

11. 稅項(續)

為本公司於香港聯合交易所有限公司(現時在主板)上市(「上市」),已於一九九七年十一月十二日簽署賠償保證契據,據此,麗新發展有限公司(「麗新發展」)就本集團因出售任何於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及聯營公司應佔物業權益(「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向本集團承諾作出賠償保證。該等由麗新發展所作出賠償保證之稅項適用於(i)卓德測計師行有限公司於一九九七年十月三十一日就此而對物業權益所進行估值(「估值」)之價值與(ii)該等物業權益截至一九九七年十月三十一日所產生之總成本,連同有關物業權益之未付土地成本、未付地價及未付遷置、拆卸及公共設施成本及其他可扣減成本之差額。

該賠償保證契據假設物業權益乃按估值所用價值出售,並參考估值時之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)本集團於上市後所收購之新物業;(ii)因稅率比上市時增加或法例改動導致有關稅項之增加;及(iii)如本公司一九九七年十一月十八日刊發之售股章程所述,於計算本集團經調整有形資產淨值時已計入之重估增值所作出之遞延稅項撥備而提出之任何索償。

本集團於本年度內並無任何應付土地增值稅。於本年度內麗新發展毋須就本集團之任何應付所得稅作出賠償。

12. 股東應佔日常業務虧損淨額

截至二零零二年七月三十一日止年度,於本公司財務報告中處理之股東應佔日常業務虧損淨額為7,459,000港元(二零零一年:121,016,000港元)。

13. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔日常業務虧損淨額93,976,000港元(二零零一年:164,619,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數3,180,247,007股(二零零一年:2,194,357,310股)計算,經調整以反映年內供股之情況。

由於截至二零零二年及二零零一年七月三十一日止年度並無攤薄事宜,故並無披露該等年度之每股攤薄虧損。

二零零二年七月三十一日

14. 固定資產

集團

	二零零一年 七月三十一日 千港元	添置 千港元	因重新分類 由發展中 物業撥入 千港元	出售 千港元	二零零二年 七月三十一日 千港元
成本：					
契約土地及樓宇	—	—	46,119	—	46,119
契約物業裝修	31	—	—	—	31
傢俬、裝置及設備	13,054	854	—	(95)	13,813
汽車	1,644	—	—	—	1,644
電腦	1,439	90	—	(36)	1,493
	<u>16,168</u>	<u>944</u>	<u>46,119</u>	<u>(131)</u>	<u>63,100</u>
累積折舊：					
契約土地及樓宇	—	1,281	—	—	1,281
契約物業裝修	3	7	—	—	10
傢俬、裝置及設備	7,905	1,409	—	(51)	9,263
汽車	1,164	115	—	—	1,279
電腦	732	280	—	(25)	987
	<u>9,804</u>	<u>3,092</u>	<u>—</u>	<u>(76)</u>	<u>12,820</u>
賬面淨值	<u>6,364</u>				<u>50,280</u>

於二零零二年七月三十一日，本集團之契約土地及樓宇均位於中國，並按中期租約持有。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

15. 投資物業

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初，按估值	2,954,000	2,972,060
添置	10,409	17,663
轉撥至已落成待售物業	—	(6,418)
重估減值	(12,009)	(29,305)
年終，按估值	<u>2,952,400</u>	<u>2,954,000</u>

於二零零二年七月三十一日，投資物業乃由獨立特許測量師卓德測計師行有限公司以公開市值基準進行重估，價值為2,952,400,000港元(二零零一年：2,954,000,000港元)。有關投資物業以經營租約方式租予第三方，詳情概述於財務報告附註30。

投資物業位於中國，並按中期租約持有。

於二零零二年七月三十一日，賬面值約達2,872,520,000港元(二零零一年：2,954,000,000港元)之若干投資物業已抵押予一間銀行以獲取授予本集團之銀行貸款，詳情載於財務報告附註23。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

16. 發展中物業

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
持作投資用途之發展中物業，按估值：		
年初	2,630,144	2,576,880
利息淨額撥充成本	3,482	11,539
其他添置	45,842	87,752
重新分類為固定資產	(46,119)	—
重估減值	(158,849)	(46,027)
滙兌調整	882	—
年終	<u>2,475,382</u>	<u>2,630,144</u>
非持作投資之發展中物業，按成本值：		
年初	724,423	714,883
利息淨額撥充成本	989	1,169
其他添置	8,847	8,371
滙兌調整	339	—
年終	<u>734,598</u>	<u>724,423</u>
年終總結餘	<u>3,209,980</u>	<u>3,354,567</u>

於二零零二年七月三十一日，持作投資用途之發展中物業由獨立特許測量師卓德測計師行有限公司按公開市值基準進行重估。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

16. 發展中物業(續)

持作投資用途及非持作投資之發展中物業之賬面值按租約期分析如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
持作投資用途之發展中物業，按估值：		
契約期介乎10至50年	1,966,382	2,099,144
契約期超過50年	509,000	531,000
	<u>2,475,382</u>	<u>2,630,144</u>
非持作投資之發展中物業，按成本值：		
契約期介乎10至50年	120,263	115,161
契約期超過50年	614,335	609,262
	<u>734,598</u>	<u>724,423</u>
	<u>3,209,980</u>	<u>3,354,567</u>

全部發展中物業均位於中國。

於二零零二年七月三十一日，賬面值約達485,645,000港元(二零零一年：520,309,000港元)之若干發展中物業已抵押予一間銀行以獲取授予本集團之銀行貸款。詳情載於財務報告附註23。

17. 於附屬公司之權益

	公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份，按成本值	144,272	144,272
應收附屬公司款項	3,255,231	3,246,311
應付附屬公司款項	(6,983)	(6,983)
	<u>3,392,520</u>	<u>3,383,600</u>

應收／應付附屬公司款項概無抵押、免息及無固定還款期。

17. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及 經營業務所在地	已發行普通／ 註冊股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
麗運有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited	英屬處女 羣島	1美元	—	100	投資控股
麗清有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗顯有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗浣有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
廣州麗運房地產 開發有限公司*	中國	人民幣 100,000,000元	—	100**	物業發展及投資
廣州麗興房地產 開發有限公司*	中國	138,000,000港元	—	100**	物業發展及投資
廣州廣鵬房地產 開發有限公司*	中國	22,160,000美元	—	100**	物業發展及投資
廣州捷麗房地產 開發有限公司*	中國	168,000,000港元	—	100**	物業發展及投資
麗峯投資有限公司	香港	20港元	100	—	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
上海麗興房地產 有限公司*	中國	36,000,000美元	—	90	物業發展及投資
新鴻投資有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗多有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
Topsider International Limited	英屬處女 羣島	1美元	100	—	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
上海香港廣場物業 管理有限公司*	中國	150,000美元	—	95	物業管理
上海偉怡房地產發展 有限公司*	中國	10,000,000美元	70	25	物業發展及投資
Good Strategy Limited	英屬處女 羣島	1美元	—	100	物業投資

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

17. 於附屬公司之權益(續)

* 該等附屬公司擁有註冊資本，但並無任何已發行股本。

** 該等附屬公司為合作經營企業，其合營企業各方之溢利攤分比率與合營期屆滿時攤佔之資產淨值將不會按彼等之權益比率計算，惟會根據合營企業合同之規定進行分派。

於二零零二年七月三十一日，若干附屬公司之股份已抵押予銀行以獲取授予本集團之銀行貸款。

上表列出董事認為對本年度之業績有重要影響或構成本集團資產淨值重大部份之本集團附屬公司。董事認為，如載列其他附屬公司之詳情則會令致篇幅過於冗長。

18. 於聯營公司之權益

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所佔除商譽以外之資產淨值	—	42,273
應收聯營公司款項	636,611	599,692
	<u>636,611</u>	<u>641,965</u>
減：減值撥備	(36,703)	(17,787)
	<u>599,908</u>	<u>624,178</u>

除其中應收一家聯營公司款項433,208,000港元(二零零一年：396,289,000港元)乃按港元最優惠利率加年息2厘計算利息外，其他應收聯營公司款項概無抵押、免息且無固定還款期。

「所佔除商譽以外之資產淨值」結餘中包括為投資於從事物業發展及物業投資業務之聯營公司之借貸而撥充成本之利息約72,095,000港元(二零零一年：72,095,000港元)。

上年度，撇銷收購一間聯營公司時之未攤銷商譽及攤銷商譽分別為36,993,000港元及1,156,000港元，並已計入損益賬內。

18. 於聯營公司之權益(續)

主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／登記及 經營業務所在地	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 百分比	主要業務
百淘投資發展有限公司*	香港	普通股	25	投資控股
漢基百樂發展有限公司*	香港	普通股	50	投資控股
上海漢基房地產發展有限公司*	中國	—**	48.3	物業發展 及投資
上海閘北廣場房地產發展有限公司*	中國	—**	49.5	物業發展 及投資
廣州市天河百淘文化娛樂廣場有限公司*	中國	—**	25	物業發展 及投資
廣州市百淘房地產開發有限公司*	中國	—**	25	物業發展 及投資
廣州新浪淘文化廣場*	中國	—**	25	物業發展 及投資

* 並無經香港安永會計師事務所或Ernst & Young International之成員公司審核。

** 該等聯營公司擁有註冊資本，但並無任何已發行股本。

董事認為，上表列載對本年度之業績有重要影響或構成本集團資產淨值重大部份之本集團聯營公司。董事認為，如載列其他聯營公司之詳情則會令致篇幅過於冗長。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

19. 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所佔資產淨值	50,912	50,870
應付共同控制實體款項	(737)	(743)
	50,175	50,127
減：減值撥備	(45,057)	—
	5,118	50,127

「所佔資產淨值」結餘中包括為投資於從物業發展業務之共同控制實體之借貸而撥充成本之利息約18,503,000港元(二零零一年：18,503,000港元)。

上述與共同控制實體之結餘概無抵押、免息及無固定還款期。

共同控制實體之詳情如下：

名稱	業務結構	註冊成立／登記及 經營業務所在地	佔下列各項之百分比			主要業務
			擁有權權益	投票權	攤佔溢利	
中山市麗山房地產 開發有限公司	公司	中國	50	50	50	物業發展
清遠麗清房地產 有限公司	公司	中國	100	56	72	物業發展

本公司間接持有共同控制實體之全部權益。

因董事參照現行市況而評估一間合營企業之物業發展項目之估計可變現價值而產生減值虧損。

20. 已落成待售物業

已落成待售物業中包括以可變現淨值列賬之款項約16,555,000港元(二零零一年：58,130,000港元)。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

21. 應收賬款、按金及預付款項

本集團之賒賬期介乎30至180天。於二零零二年七月三十一日應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
尚未到期之賬款	1,735	7,975
逾期30天或以下之賬款	1,510	5,405
逾期60天或以下之賬款	3,368	8,307
逾期90天或以下之賬款	1,445	1,865
逾期超過90天之賬款	23,724	14,299
應收貿易賬款	31,782	37,851
按金及預付款項	23,590	16,963
總計	55,372	54,814

22. 現金及現金等值項目及已抵押銀行結餘

	集團		公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
現金及銀行結餘	87,081	100,822	86	211
定期存款	20,901	—	20,306	—
	107,982	100,822	20,392	211
減：已抵押銀行結餘	(11,698)	(2,315)	—	—
現金及現金等值項目	96,284	98,507	20,392	211

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

23. 有抵押附息銀行貸款

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	138,006	86,106
第二年	47,138	106,254
第三年至第五年(包括首尾兩年在內)	493,688	785,381
第五年後	288,619	—
	<u>967,451</u>	<u>977,741</u>
包括入流動負債之即期部分	<u>(138,006)</u>	<u>(86,106)</u>
長期部分	<u>829,445</u>	<u>891,635</u>

本集團之銀行貸款乃由下列各項所抵押：

- (a) 本集團若干發展中物業(於結算日之賬面值約為485,645,000港元(二零零一年：520,309,000港元))之抵押；
- (b) 本集團之投資物業(於結算日之賬面值約為2,872,520,000港元(二零零一年：2,954,000,000港元))之按揭；
- (c) 本集團之銀行結餘11,698,000港元(二零零一年：2,315,000港元)之抵押；
- (d) 本集團兩間附屬公司之全部註冊資本之按揭；及
- (e) 本公司提供之公司擔保。

24. 應付賬款及應計費用

於二零零二年七月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一個月內	6,569	1,706
一個月至三個月	167	326
三個月以上	56,720	37,789
	<u>63,456</u>	<u>39,821</u>
應付貿易賬款	63,456	39,821
應計費用及其他應付賬款	163,969	239,320
	<u>227,425</u>	<u>279,141</u>
總計	<u>227,425</u>	<u>279,141</u>

25. 一位主要股東提供之貸款

年內，本集團及本公司獲一名主要股東批授以下貸款：

	集團		公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按最優惠貸款利率計息				
（由一指定銀行所報）	787	40,787	787	40,787
按倫敦銀行同業拆息計息	20,238	10,795	—	—
免息	65,861	1,703	5,838	1,676
	<u>86,886</u>	<u>53,285</u>	<u>6,625</u>	<u>42,463</u>

上述所有貸款均為無抵押及毋須於一年內償還。

26. 遞延稅項

於結算日，本集團就重估投資物業及發展中物業而產生之未撥備遞延稅項負債分別為土地增值稅231,978,000港元（二零零一年：252,225,000港元）及所得稅838,400,000港元（二零零一年：922,093,000港元）。董事認為，由於本集團無意出售該等重估物業，故預期該等遞延稅項負債不會於可見將來產生。

因出售本集團發展中物業、已落成待售物業及其他物業而產生若干稅項負債之賠償保證乃由麗新發展作出，有關詳情載於財務報告附註11。

27. 股本

	股份數目	面值	股份數目	面值
	二零零二年 千股	二零零二年 千港元	二零零一年 千股	二零零一年 千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>7,000,000</u>	<u>700,000</u>	<u>7,000,000</u>	<u>700,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>3,838,534</u>	<u>383,853</u>	<u>3,070,827</u>	<u>307,083</u>

年內，本集團按每股0.10港元之供股價，向於二零零二年五月三十一日名列股東名冊之股東所持每四股股份獲供一股供股，作出供股，因而發行每股面值0.10港元之股份767,706,730股，總現金代價（扣除開支前）為76,770,000港元，已用作本集團之營運資金。

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

28. 儲備

集團

	股份 溢價賬 千港元	滙兌 波動儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	持作投資 用途之發 展中物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	滾存溢利/ (累計虧損) 千港元	總數 千港元
於二零零零年							
八月一日	2,492,200	25,803	462,995	1,580,892	181,292	170,975	4,914,157
兌換可換股擔保債券 所產生之股份溢價	736,631	—	—	—	—	—	736,631
滙兌調整	—	95	—	—	—	—	95
兌換可換股擔保債券所 產生之外滙儲備	—	(9,558)	—	—	—	—	(9,558)
重估虧損	—	—	(24,875)	(46,027)	—	—	(70,902)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(164,619)	(164,619)
於二零零一年							
七月三十一日及 二零零一年八月一日	3,228,831	16,340	438,120	1,534,865	181,292	6,356	5,405,804
發行股份開支	(3,142)	—	—	—	—	—	(3,142)
滙兌調整	—	1,717	—	—	—	—	1,717
重估虧損	—	—	(11,909)	(158,849)	—	—	(170,758)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(93,976)	(93,976)
於二零零二年							
七月三十一日	3,225,689	18,057	426,211	1,376,016	181,292	(87,620)	5,139,645
儲備保留於：							
本公司及附屬公司	3,225,689	11,842	426,211	1,376,016	181,292	103,750	5,324,800
聯營公司	—	7,979	—	—	—	(153,870)	(145,891)
共同控制實體	—	(1,764)	—	—	—	(37,500)	(39,264)
於二零零二年							
七月三十一日	3,225,689	18,057	426,211	1,376,016	181,292	(87,620)	5,139,645
本公司及附屬公司	3,228,831	11,636	438,120	1,534,865	181,292	153,984	5,548,728
聯營公司	—	6,510	—	—	—	(110,128)	(103,618)
共同控制實體	—	(1,806)	—	—	—	(37,500)	(39,306)
於二零零一年							
七月三十一日	3,228,831	16,340	438,120	1,534,865	181,292	6,356	5,405,804

28. 儲備(續)**集團(續)**

本集團於年內採納了會計實務準則第30號，有關詳情載於財務報告附註2。誠如財務報告附註3所述，本集團採納了會計實務準則第30號之過渡性條文及詮譯13。該條文允許於二零零一年八月一日前因收購所產生之商譽及負商譽，繼續於資本儲備內對銷或計入資本儲備內。於二零零一年八月一日及二零零二年七月三十一日，因收購附屬公司而產生之商譽及負商譽分別為457,000港元及181,749,000港元，並繼續列入資本儲備內。商譽之數額乃按其成本值列賬。採納會計實務準則第30號及詮譯13，對之前於上年度財務報告所呈報之賬目並無構成重大影響，亦無導致須對上年度之賬目作任何調整。

公司

	股份溢價賬 千港元	滙兌波動儲備 千港元	累積虧損 千港元	總數 千港元
於二零零零年八月一日	2,492,200	—	(67,697)	2,424,503
兌換可換股擔保債券 所產生之股份溢價	736,631	—	—	736,631
兌換可換股擔保債券 所產生之外儲備	—	(9,558)	—	(9,558)
本年度虧損	—	—	(121,016)	(121,016)
於二零零一年七月三十一日及 二零零一年八月一日	3,228,831	(9,558)	(188,713)	3,030,560
發行股份開支	(3,142)	—	—	(3,142)
本年度虧損	—	—	(7,459)	(7,459)
於二零零二年七月三十一日	3,225,689	(9,558)	(196,172)	3,019,959

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

29. 綜合現金流量表附註

(a) 經營活動溢利與經營活動之現金流入淨額對賬

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營活動溢利	76,204	73,607
利息收入	(37,709)	(49,225)
出售固定資產虧損	9	508
呆賬撥回撥備	—	(3,211)
已落成待售物業之超額撥備	—	(5,000)
非持作投資之發展中物業之超額撥備	—	(3,982)
折舊	3,092	1,897
攤銷收購一間聯營公司所產生之商譽	—	1,156
已落成待售物業之減少	41,575	86,841
應收賬款、按金及預付款項之減少／(增加)	(558)	15,703
應付共同控制實體賬款之減少	(6)	—
已收按金、短期已收租金按金及應付賬款及應計費用之減少	(46,398)	(83,360)
已收長期租金按金之增加／(減少)	3,432	(1,357)
	<u>39,641</u>	<u>33,577</u>
經營活動之現金流入淨額	39,641	33,577

29. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 本年度內融資變動之分析

	已發行 股本及股份 溢價賬 千港元	可換股 擔保債券及 可換股票據 千港元	有抵押 銀行貸款 千港元	少數 股東權益 千港元	主要股東 提供之貸款 千港元
於二零零零年					
七月三十一日之結餘	2,596,911	1,529,445	266,715	151,889	—
融資之現金流入／(流出) 淨額	—	(600,000)	711,026	15,354	51,582
所佔本年度溢利	—	—	—	823	—
兌換可換股擔保債券	939,003	(929,445)	—	—	—
主要股東提供之貸款之利息	—	—	—	—	1,703
少數權益股東之					
來往賬戶之利息	—	—	—	(1,260)	—
所佔重估投資物業之虧損	—	—	—	(4,430)	—
於二零零一年					
七月三十一日之結餘	3,535,914	—	977,741	162,376	53,285
融資之現金流入／ (流出) 淨額	73,628	—	(10,731)	675	31,283
所佔本年度溢利	—	—	—	2,153	—
所佔外匯儲備	—	—	—	(19)	—
滙兌調整	—	—	441	—	—
所佔重估投資物業之虧損	—	—	—	(100)	—
主要股東提供之貸款之利息	—	—	—	—	2,318
於二零零二年					
七月三十一日之結餘	3,609,542	—	967,451	165,085	86,886

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

30. 經營租約安排

(a) 出租人

本集團根據經營租約安排，將其投資物業(財務報告附註15)出租，已磋商之租期介乎兩個月至五年。租約條款一般亦規定租戶支付按金。

於二零零二年七月三十一日，本集團根據於下列期間屆滿之不可撤回經營租約，須於日後向其租戶收取之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	59,202	13,865
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	119,387	33,534
第五年後	83,147	54,843
	<u>261,736</u>	<u>102,242</u>

(b) 承租人

本集團根據經營租約安排，租賃其若干辦公樓物業。經磋商後，該等物業之租期為兩年。

於二零零二年七月三十一日，本集團根據於下列期間屆滿之不可撤回經營租約，須於日後支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	233	116
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	97	28
	<u>330</u>	<u>144</u>

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

31. 或然負債

(a) 於結算日，並無於財務報告內提取撥備之或然負債如下：

	公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
就授予附屬公司之信貸而向銀行提供之擔保	1,166,000	1,166,000

於二零零二年七月三十一日，授予附屬公司之銀行信貸(本公司就此向銀行提供擔保)已被動用約967,000,000港元(二零零一年：978,000,000港元)。

(b) 按一間銀行提供予香港廣場辦公樓與住宅單位最終買家之按揭貸款，本公司同意在有關借款人不能償還貸款時，就一家附屬公司保證履行購回有關物業之責任作最多達95%之擔保。本公司未能釐定其於結算日之或然負債金額。

(c) 按另一銀行提供予東風廣場第一期及第二期最終買家之按揭貸款，本公司同意向該銀行作出擔保，在有關借款人不能償還貸款時購回有關物業。本公司未能釐定其於結算日之或然負債金額。

32. 承擔

於二零零二年七月三十一日，本集團就下列方面具資本承擔：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已簽約但未撥備		
土地金、遷置及賠償及建設成本	560,937	786,620

財務報告附註

二零零二年七月三十一日

33. 結算日後事項

於二零零一年六月二十一日，本公司全資附屬公司新鴻投資有限公司（「新鴻」）與大康有限公司（「大康」）（即本公司若干附屬公司，分別為上海麗興房地產有限公司（「麗興」）、上海香港廣場物業管理有限公司及上海麗百貨有限公司（統稱「附屬公司」）之少數權益股東）訂立一份有條件協議；據此，新鴻同意以總代價1,700,000美元（「代價」）向大康購入其於各附屬公司持有之5%股本權益，連同其給予麗興之股東貸款約人民幣4,600,000元。於結算日，新鴻已向大康共支付人民幣11,000,000元（「按金」），作為部分代價。已支付之按金已列入本集團於二零零二年七月三十一日之綜合資產負債表內之應收賬款、按金及預付款項內。在轉讓麗興之股權法定所有權時，新鴻獲悉深圳市中級人民法院（「深圳法院」）就登記麗興股權時出現之任何變動而發出押記令。深圳法院凍結了麗興之股權。

其後，新鴻提交一項不同意陳述書，堅稱其有效實益擁有麗興之股權。在結算日後於二零零二年八月十四日，深圳法院裁定新鴻勝訴，故新鴻支付其餘代價約人民幣2,900,000元後，便會解除有關麗興股權之押記令。本集團於二零零二年九月二十日支付其餘代價，並於二零零二年九月二十八日完成轉讓麗興之股權。自此以後，本集團於麗興之股權，由90%增至95%。

34. 比較數字

於年內，董事認為將賺取租金收入而直接產生之若干成本（於過往年度分類為行政費用），載入銷售成本之中，為較公平之呈列方法。因此，截至二零零一年七月三十一日止年度的直接租金收入成本共16,000,000港元已重新由行政費用分類為銷售成本。

此外，重整本公司及本集團之資產負債表之項目，即是將先前呈列於「資本及儲備」項目之後之「少數股東權益」及「非流動負債」，改為於資產負債表之較前部分呈列，以達致本公司及本集團之資產淨值。董事認為這屬於較公平之呈列方法。本公司及集團之資產負債表之比較數字已重列，以符合這呈列方式。

69

35. 賬目之批准

董事會於二零零二年十一月八日批准本財務報告，並授權刊發。