

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

1. 公司資料

年內，本集團從事以下之主要業務：

- 供出售用途之物業發展
- 投資物業
- 酒店與餐廳業務
- 投資控股

2. 呈報基準

本集團截至二零零二年七月三十一日止年度錄得股東應佔日常業務虧損1,942,000,000港元(二零零一年：1,196,000,000港元)。虧損主要是因出售若干附屬公司及聯營公司所涉及之非經常交易，及本集團就若干發展中物業、非上市投資、聯營公司及有關之商譽作出減值撥備所致。

於結算日，本集團之綜合流動負債淨額為6,193,000,000港元(二零零一年：957,000,000港元)，而綜合資產淨值則為766,000,000港元(二零零一年：3,866,000,000港元)。

該等流動負債淨額包括可交換債券(附註29)之結欠740,000,000港元、可換股債券(附註30)之結欠965,000,000港元、本集團欠豐德麗控股有限公司(「豐德麗」，本集團之聯營公司)之全資附屬公司貴滙企業有限公司(「貴滙」)之1,500,000,000港元債項，以及銀行及其他貸款合共2,445,000,000港元，上述負債均須於結算日起計十二個月內到期償還。

41

過去兩年，本集團成功監控有秩序地分批出售資產，包括物業及其他投資，藉此套取現金償還銀行及其他貸款，並為本集團之營運提供充裕營運資金。本集團將繼續執行合適之出售資產計劃，以進一步削減整體債項水平。

年內，本集團與法律及財務顧問緊密合作，就未償還款項制定還款及／或再融資計劃。本集團最近與可交換債券持有人、可換股債券持有人及豐德麗進行商討，冀達成新債務重組計劃(「新重組計劃」)之條款。本集團亦與主要往來銀行進行商討，以就銀行貸款重新安排還款時間及／或再融資(「再融資安排」)。於批准此等財政報告之日期前，本集團並無就新重組計劃或再融資安排達成或簽訂任何落實條款或具約束力之協議。

2. 呈報基準(續)

本公司之董事相信，本集團將可與可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗及銀行，達成新重組計劃及再融資安排，並且能繼續成功有秩序地出售本集團之合適資產，藉此籌集額外現金流入。據上文所述，本公司之董事認為，本集團將有足夠營運資金，應付可見未來之營運所需。因此，本公司之董事對以持續經營基準編製財政報告感到滿意。

倘持續經營基準不適當，則須分別就資產之價值重列為可收回數額而作出調整、為可能產生之額外負債作出撥備，以及將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

3. 新增及經修訂之會計實務準則(「會計實務準則」)所帶來之影響

下列為近期發出及經修訂，首次適用於本年度之財政報告之會計實務準則(「準則」)及相關之詮釋：

- 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： 「分類呈報」
- 會計實務準則第28條： 「準備、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： 「業務組合」
- 會計實務準則第31條： 「資產減值」
- 會計實務準則第32條： 「綜合財政報告及於附屬公司之投資之會計處理」
- 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撤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—服務特許權之安排」
- 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。採納這些對財政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政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條規定了適用於分類報告財務資料之原則。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類，還是基於地區分類，並決定採用業務分類或地區分類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類資料，並已載於財政報告附註5。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

3. 新增及經修訂之會計實務準則(「會計實務準則」)所帶來之影響(續)

會計實務準則第28條規定了適用於撥備、或然負債及或然資產之確認標準及計算基準及有關所需披露事項。現時規定須於綜合財政報告內獨立披露準備項目，根據新規定作出之額外披露分別載於財政報告附註28及32「債券贖回溢價撥備」及「償還貸款溢價撥備」。

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。這項準則規定，商譽於估計可用年期內在綜合損益帳內攤銷。負商譽根據產生之狀況在綜合損益帳內確認，有關之處理方法詳載於財政報告附註4關於負商譽之會計政策內。詮釋第13條訂明會計實務準則第30條適用於過往年度因收購而產生並經綜合儲備中撇銷之商譽。本集團已採納會計實務準則第30條第88段之過渡條款，此等條款容許於本集團首次採納該會計實務準則之日二零零一年八月一日前，由收購事項產生先入儲備或於綜合儲備中撇銷之商譽／負商譽，毋須根據此項準則以追溯方式重列。然而，採納此等準則及詮釋導致須對上年度作出調整，有關之詳情載於財政報告附註13。規定須額外作出披露之資料載於財政報告附註19及34。

會計實務準則第31條規定資產減值之確認及計算準則。該項準則須於日後應用，因此並不影響已於上年度財政報告內呈報之金額。

除上述之新增及經修訂之會計實務準則及相關詮釋外，會計實務準則第17條「物業、廠房及設備」中若干輕微修訂亦首次適用於本年度之財政報告。此項經修訂會計實務準則產生之唯一重大影響，乃規定固定資產之減值虧損須與累計折舊綜合計算(已載於財政報告附註15)，而這兩個項目之前一直是從有關資產之成本中扣除。這項重新分類披露對綜合資產負債表所列之固定資產賬面值並不構成影響。

4. 主要會計政策摘要

編製基準

此等財政報告乃根據香港會計實務準則、香港公認會計原則及公司條例的披露規定而編製。此等財政報告乃根據歷史成本慣例而編製，惟投資物業、持作投資之發展中物業及短期投資之定期重新計量則除外(如下文進一步闡釋)。

綜合賬目之基準

綜合財政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止年度之財政報告。於年內收購之附屬公司之業績由收購生效日起計，年內出售之附屬公司之業績則計算至出售生效日止。所有本集團公司間之主要交易及結餘已於綜合時對銷。

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制過半數投票權或已發行股本，或本公司控制其董事會組成之公司。

本公司於附屬公司之權益按成本值減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司乃非附屬公司而本集團長期佔有其不少於20%之股份投票權，或可對其行使重要影響力之公司。

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權益，乃指根據權益會計法本集團所佔聯營公司之資產淨值減任何減值虧損。收購聯營公司之商譽及負商譽，列入本集團應佔聯營公司之權益內。

本公司損益賬中所列聯營公司業績乃計至已收及應收之股息。本公司應佔聯營公司權益被視為長期資產，並按成本值減任何減值虧損列賬。

就投資於從事物業發展之若干聯營公司之若干貸款利息撥充資本計入本集團應佔聯營公司資產淨值。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要(續)

商譽

收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽，乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔所收購附屬公司或聯營公司之可辨認資產及負債之公平值。

收購商譽乃於綜合資產負債表內確認，並以直線法於估計可使用年期內分二十年攤銷。聯營公司任何未攤銷之收購商譽列入其賬面值，而不會於綜合資產負債表內獨立列作一項可辨認之資產。

在過往年度，收購附屬公司所產生之商譽乃從收購年度之綜合儲備撇銷，本集團已採納準則第30號之過渡性條款，有關條款准許在二零零一年八月一日之前進行之收購所產生之商譽，維持在綜合儲備內撇銷，其後收購所產生之商譽乃根據上文所述之新會計政策處理。

出售附屬公司或聯營公司時，出售損益乃參照出售當日之資產淨值計算，包括應佔其仍未攤銷之商譽或任何有關儲備(如適用)之金額。凡先前於收購當時於綜合儲備撇銷之任何應佔商譽均予以撥回，並列入出售損益之計算當中。

商譽之賬面值，包括維持在綜合儲備撇銷之商譽，乃作每年審閱，並會視乎情況需要作減值撇減。先前已確認之商譽減值虧損不予撥回，除非有關減值虧損乃因性質特殊且預期不會再度發生之特定外界事件所引致，但其後該等外界事件卻發生，並扭轉其之前所產生之影響。

負商譽

收購附屬公司及聯營公司所產生之負商譽，指本集團所佔於收購日期所收購之可辨認資產與負債之公平價值超逾收購成本之數。

倘若負商譽乃與本集團收購計劃中已辨認及能可靠衡量之預期未來虧損及開支有關，惟並非指截至收購日期之可辨認負債，該部份之負商譽乃於確認未來虧損及開支時於綜合損益賬確認為收入。

負商譽並非與截至收購日期之可辨認預期未來虧損及開支有關，乃於可辨認之已購入須作出折舊／攤銷之資產之餘下平均使用年期內，有系統地於綜合損益賬確認為收入。凡超逾所購入之非貨幣資產之公平價值之負商譽乃即時確認為收入。

4. 主要會計政策摘要(續)

負商譽(續)

在過往年度，收購附屬公司所產生之負商譽乃計入收購年度之綜合儲備，本集團已採納準則第30號之過渡性條款，准許在二零零一年八月一日之前進行之收購所產生之負商譽，維持計入綜合儲備，其後收購所產生之負商譽乃根據上文所述之新會計政策處理。

出售附屬公司時，出售損益乃參照出售當日附屬公司之資產淨值計算，包括仍未於綜合損益賬確認之負商譽或任何有關儲備(如適用)之應佔金額。之前於收購時計入綜合儲備之應佔負商譽須予撥回，並計入出售產生之盈虧內。

有關連人士

任何一方有能力直接或間接控制他方或可對他方之財務及營運決策發揮重大影響力者乃被視為有關連人士，而任何共同受到控制或重大影響之各方亦屬有關連人士。有關連人士可為個人或公司實體。

資產減值

資產須於每個結算日進行評估，以決定是否有任何顯示任何資產出現減值，或有任何顯示往年度已確認之減值虧損不再存在或已減少。倘有任何該等跡象，該資產之可收回值須予以評估。資產之可收回值按資產之使用價值與銷售淨值之較高者釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回值時予以確認。減值虧損於其產生之期間在損益賬內扣除。

僅於資產之估計可收回值出現變動時，過往已確認之減值虧損方予以撥回，然而，倘往年度該資產並無已確認之減值虧損，則撥回金額不得超過資產扣除任何折舊／攤銷之賬面值。

撥回之減值虧損於其產生之期間計入損益賬內。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要(續)

固定資產及折舊

永久業權土地、酒店及投資物業均無作出折舊撥備，而其他固定資產乃按成本值減累積折舊及任何減值虧損列賬。

資產之成本值包括其購買價及將資產達至運作之狀況及地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。固定資產投入運作後，費用(如維修及保養)通常於其產生之期間計入損益賬。若在可清楚顯示該費用會引致於未來使用固定資產時，預期有經濟效益增長情況下，該費用則撥充作為固定資產之額外成本。

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計算。折舊之主要年率如下：

契約土地	剩餘契約年期
樓宇	2.5%－5.0%
契約物業裝修	2.5%－20.0%
傢俬、裝置及設備	5.0%－20.0%
汽車	10.0%－25.0%
電腦	10.0%－25.0%
遊艇	25.0%

酒店物業為土地及樓宇之權益及一般作酒店經營之整合固定廠房，並按成本值列賬。本集團之政策為保持酒店物業之狀況令其餘下現值不會隨時間而減少，因此，任何折舊並不重大。故此，董事認為酒店物業毋須計算折舊。有關維修及保養開支將於其產生之年度在損益賬中扣除，而主要裝修費用則撥充成本。

47

固定資產(投資物業除外)出售或報廢所產生之盈虧於損益賬中確認為銷售所得款項淨額及有關資產賬面值之差額。

4. 主要會計政策摘要(續)

投資物業

投資物業乃指該等建築工程及發展已經完成而因其投資潛力擬長期持有之土地及樓宇權益，投資物業之租金收入均按公平磋商後釐定。該等物業並未作出折舊，而是根據每個財政年度結算日所進行之專業評估之公開市值列賬。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。倘該儲備總額按組合基準不足以抵銷虧絀，超逾之虧絀部份自損益賬中扣除。過往曾於損益賬中扣除虧絀，而若日後出現重估盈餘，此項盈餘則計入損益賬，惟以過往已扣除之虧絀數額為限。

當出售投資物業時，就過往估值所變現之投資物業重估儲備之有關部份會撥往損益賬。

發展中物業

擬持作投資之發展中物業按每年專業估值以公開市值列賬。

發展中物業已作重估之價值變動乃列為持作投資之發展中物業重估儲備變動處理。倘該儲備按組合基準不足以抵銷虧絀，超逾之虧絀部份自損益賬中扣除。該等物業於落成時即轉往投資物業。

倘過往曾於損益賬中扣除虧絀，而若日後出現因重估而產生之盈餘，此項盈餘則計入損益賬至過往已扣除之虧絀數額為止。

於出售已重估之發展中物業時，就過往估值所變現之持作投資之發展中物業重估儲備有關部份會轉撥往損益賬。

持作其他用途之發展中物業以成本值減任何減值虧損列賬。成本值包括土地成本、建築、融資及其他有關費用。

在確認預售所得溢利時，發展中物業預售部份之應佔溢利會於發展期間內獲確認，並已計入落成物業之所有其他成本及應有或然撥備，惟按個別項目獨立參考且以下列兩者中較低者計算：

- (i) 總建築成本佔完工時總估計建築成本之百分比；及
- (ii) 實際收取現金除以總銷售代價之比例。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要(續)

待售落成物業

待售落成物業乃按成本值與可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值乃由董事按當時市況作出估計。成本包括所有發展開支、適用借貸成本及該等物業應佔其他直接成本。成本值乃經未出售物業應佔總土地及樓宇成本攤分後釐定。

長期投資

擬為持續策略或長期目的而持有之上市及非上市股本證券之長期投資，按成本值減去任何減值虧損列賬。

短期投資

短期投資為持作買賣用途之股本證券。短期投資按結算日之市場報價，按個別投資基準以公平價值列賬。非上市證券按董事根據個別投資基準估計公平價值列賬。證券之公平價值變動所產生之收益或虧損，乃於產生之期間在損益賬計入或扣除。

存貨

在扣除任何陳舊或滯銷存貨後，存貨按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。食品、飲料、餐具、桌布及酒店及餐廳所用物料之成本值乃根據先入先出法計算，其他存貨之成本值乃根據加權平均成本法計算，包括物料、直接勞工費用及一切生產間接費用之適當部份。可變現淨值則按估計售價扣除估計完成及出售所產生之成本計算。

撥備

倘一間公司因過去事項而負上現行法定或推定責任，並可能須在日後動用資源以履行該等責任，便須就此作出撥備，惟該項債務之金額應能可靠估計。

倘折讓之影響重大，則就一項撥備所確認之金額，應為預計須履行該等責任之未來開支於結算日之現值。已折讓之現值金額因時間流逝而增加之部分將於損益賬之融資費用中列賬。

贖回債券之溢價，指本集團於債券到期時應付之贖回價，超逾有關之債券之本金額。作出債券贖回溢價撥備，並參考債券文件之條款有系統地提撥在損益表中扣除。倘債券於到期日前獲轉換／換股，有關之溢價撥備將予撥回，並於將債券轉換／換股之期列為股份之代價一部份。

償還貸款溢價撥備按貸款協議之條款於損溢表內扣除。

4. 主要會計政策摘要(續)

現金等值項目

就資產負債表分類而言，現金等值項目為與現金性質類同之資產，在使用上並無限制。就綜合現金流量表而言，現金等值項目為於購入後三個月內到期，可隨時變換為確定現金數額之短期及高度流動投資，扣除於借入時須於三個月內償還之銀行墊款。

遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法就所有可能於可見將來出現之負債之重大時差撥備。除非可毫無疑問地變現，遞延稅項資產將不被確認。

經營租約

經營租約乃指該等資產擁有權之所有風險及報酬實質上仍歸租賃公司所有之租約。倘本集團為出租人，本集團按經營租約租賃之資產列作非流動資產，而該等經營租約之應收租金乃於租約年期以直線法計入損益賬。倘本集團為承租人，該等經營租約之租金乃以直線法按租約年期自損益賬中扣除。

收益確認

收益乃於本集團預計可獲得經濟效益且收益能可靠地計算時按下列基準確認入賬：

- (a) 出售發展作待售落成物業之收入，就出售物業訂立具約束力合約當日或香港政府批出入伙紙或有關政府機關發出竣工證明書日期三者中以最後者入賬；
- (b) 若干發展中物業預售所得之收入，乃於建築工程已達至根據上述「發展中物業」一項所述之情況下，可合理確認最終之變現溢利時入賬；
- (c) 出售投資物業之收入於達成所有出售條件及擁有權之風險及報酬均轉嫁予買家時入賬；
- (d) 租金及物業管理費收入於物業出租之期間按租約年期以直線法計算入賬；
- (e) 酒店及餐廳業務與其他有關服務收入於提供服務期間入賬；
- (f) 利息收入以未償還本金及實際適用利率按時間比例基準計算；及
- (g) 股息收入於股東獲得付款之權利確認時入賬。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要(續)

借貸成本

直接用於購買或建造一項合規格資產，即須以相當時間準備以達至擬定用途或作出售之資產，有關之借貸成本將撥充該等資產之部份成本。當有關之資產已大致上達致擬定用途或可供出售，該等借貸成本便不再撥充資本。本年度之撥充成本比率乃按該等貸款之應佔借貸成本加權平均計算。所有其他借貸成本均於其產生期間在損益賬中扣除。

外幣交易

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

於綜合賬目時，香港以外地區經營之附屬公司及聯營公司之財政報告，均按結算日之適用匯率換算為港元。所有滙兌差額均撥入滙兌波動儲備處理。

退休福利供款

本集團根據強制性公積金計劃條例設立定額強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)、一項定額供款退休計劃(「供款計劃」)，以及一項定額福利退休計劃(「福利計劃」)，各個計劃分別可供接納合資格之僱員參與。該等計劃之資產與本集團之資產分開管理，並由一獨立管理基金持有。

按有關計劃之規則，強積金計劃及供款計劃之供款是按僱員之基本薪金某一百分比計算，並於本集團須作出供款時在損益表扣除。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有，而倘僱員於可領取供款計劃之供款前離開該計劃，則已沒收之供款可用於扣減本集團須作出之持續供款額。

51

福利計劃之供款在損益賬內扣除，以按合資格僱員於本集團服務年期扣除退休福利成本。供款比率乃按獨立合資格精算師之建議為準，以總計法每三年評估一次。

本集團在中國內地及越南之附屬公司之僱員，須參加由有關附屬公司所在當地政府所運作之中央公積金計劃。這些附屬公司須向中央公積金計劃支付工資支出之若干百分比。

5. 分類資料

如財政報告附註3所詳述，年內本公司採用會計實務準則第26條。分類資料乃以兩項分類方式呈列：(i)作為主要呈報方式之業務分類；及(ii)作為次要呈報方式之地區分類。

本集團之經營業務乃按其業務及所提供之產品及服務性質分別組成及管理。本集團各業務類別自成一個策略性業務單位，其提供之產品及服務涉及有別於其他業務分類之風險及回報。業務分類詳情概述如下：

- (a) 物業發展及銷售類別，乃從事物業發展及物業銷售業務；
- (b) 物業投資類別，包括租賃及銷售投資物業；
- (c) 酒店及餐廳業務類別，乃從事經營酒店及餐廳業務；及
- (d) 其他分類業務，包括本集團之物業管理服務業務，提供住宅、寫字樓、工業及商業物業之物業管理及保安服務。

在釐定本集團之地區分類時，收入及業績乃按客戶所處地區分類，資產則按資產所處地區分類列賬。

跨分類之銷售及轉讓乃參照當時市價進行。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

5. 分類資料(續)

(a) 業務分類

下表列載本集團按業務分類之收益、溢利／(虧損)及資產、負債及若干開支之資料

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元										
分類收益：												
集團以外客戶之銷售	5,661	351,064	415,479	756,224	498,972	761,164	14,608	31,410	—	—	934,720	1,899,862
分類業務間之銷售	—	—	13,087	15,564	—	—	16,522	—	(29,609)	(15,564)	—	—
其他收益	608	12,192	20,036	2,934	3,702	3,524	5,244	49,167	—	—	29,590	67,817
總計	6,269	363,256	448,602	774,722	502,674	764,688	36,374	80,577	(29,609)	(15,564)	964,310	1,967,679
分類業績	(54,959)	(165,512)	52,697	610,775	57,447	71,857	(23,124)	(93,638)	—	—	32,061	423,482
利息收入及無分類收益											103,120	190,430
無分類開支											(62,160)	(91,842)
視為出售附屬公司之虧損											—	(1,044,781)
解除視為出售附屬公司 權益之未變現利潤											—	412,556
長期非上市投資減值											(62,400)	(71,755)
有關認沽期權之 或然虧損撥備(附註36(c))											—	(86,000)
經營業務溢利／(虧損) - 第54頁											10,621	(267,910)

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

5. 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		抵銷		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元										
經營業務溢利/(虧損) - 第53頁											10,621	(267,910)
融資成本											(567,748)	(638,483)
分佔聯營公司溢利及虧損	4	(2,143)	—	—	—	—	—	—	—	—	4	(2,143)
分佔聯營公司溢利 及虧損 - 無分類											(232,511)	(172,406)
攤銷收購聯營公司之商譽											(6,636)	(578)
聯營公司之商譽減值											(228,258)	—
聯營公司之價值減值	(318,000)	(45,131)	—	—	—	—	—	—	—	—	(318,000)	(45,131)
聯營公司之價值 減值 - 無分類											—	(28,871)
出售聯營公司之虧損											(538,662)	—
除稅前虧損											(1,881,190)	(1,155,522)
稅項											(35,927)	(30,476)
未計少數股東權益前虧損											(1,917,117)	(1,185,998)
少數股東權益											(24,391)	(10,184)
股東應佔日常業務虧損淨額											(1,941,508)	(1,196,182)

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

5. 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		抵銷		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元										
分類資產	133,586	209,241	5,002,010	6,287,230	1,365,339	1,409,353	54,256	68,689	—	—	6,555,191	7,974,513
於聯營公司之權益	882,982	1,132,449	—	—	—	—	—	—	—	—	882,982	1,132,449
於聯營公司之權益—無分類											1,199,393	996,505
無分類資產											676,472	1,262,275
資產總值											9,314,038	11,365,742
分類負債	27,540	37,739	109,052	149,590	44,016	75,598	13,178	8,112	—	—	193,786	271,039
銀行貸款及其他貸款											3,938,317	4,354,150
債券贖回溢價撥備											600,692	473,145
應付債券											740,025	740,053
可換股債券											965,250	965,287
應付聯營公司款項											1,500,040	—
其他無分類負債											258,236	334,009
負債總額											8,196,346	7,137,683
其他分類資料：												
折舊	—	—	17	836	16,027	21,064	1,746	3,390	—	—	17,790	25,290
無分類款項											12,814	12,762
											30,604	38,052
資本開支	7,306	95,245	1,724	368	5,039	9,398	50	9,009	—	—	14,119	114,020
無分類款項											11,886	8,524
											26,005	122,544
出售附屬公司虧損	2,345	—	294,016	—	—	—	—	—	—	—	296,361	—
出售投資物業收益	—	—	—	(205,402)	—	—	—	—	—	—	—	(205,402)
發展中物業減值	44,267	138,652	—	—	—	—	—	—	—	—	44,267	138,652

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

5. 分類資料(續)

(b) 地區分類

下表列載本集團按地區分類之收益、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支之資料

	香港		中華人民共和國 (「中國」)其他地區		越南		其他地區		綜合	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	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
分類收益：										
集團以外客戶之銷售	790,599	1,666,799	—	99,649	144,121	126,903	—	6,511	934,720	1,899,862
其他收益	24,438	32,085	4,348	35,732	644	—	160	—	29,590	67,817
總計	815,037	1,698,884	4,348	135,381	144,765	126,903	160	6,511	964,310	1,967,679
分類業績	136	425,898	(9,632)	(38,686)	40,938	30,079	619	6,191	32,061	423,482
其他分類資料：										
分類資產	6,120,052	7,520,402	38,757	48,705	388,546	390,808	7,836	14,598	6,555,191	7,974,513
資本開支	22,203	51,564	30	68,284	3,772	2,696	—	—	26,005	122,544

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

6. 有關連人士交易

除本財政報告其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於年內與有關連人士亦有下列重大交易。

	附註	集團	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
向聯營公司收取之利息收入	(i)	87,768	109,477
向貴滙支付利息費用 (附註19)	(ii)	75,002	25,069
向有關連公司收取租金收入	(iii)	10,344	10,380
向一間聯營公司支付的租金費用	(iv)	48,333	145,000

附註：

- (i) 向聯營公司收取之利息收入乃因向其墊款而產生。利息按當時市場利率計算。
- (ii) 根據債務契據 (詳情見附註19)，利息按年利率5厘計算。
- (iii) 向本公司控股股東之附屬公司收取之租金收入，並按各租賃協議之條款計算。
- (iv) 向一間聯營公司支付的租金費用乃按租賃協議之條款計算。

7. 營業額

營業額包括出售物業所得款項、租金收入及酒店、餐廳及其他經營業務之收入。下列業務所得之收益已計入營業額內：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售物業	5,661	596,064
物業租金	415,479	511,224
酒店、餐廳及其他經營業務	513,580	792,574
	934,720	1,899,862

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

8. 經營業務溢利／(虧損)

本集團之經營業務溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
核數師酬金	2,190	3,798
折舊	30,604	38,052
員工成本：		
工資及薪金(包括董事酬金—見附註10)	232,021	309,078
退休金供款	8,422	4,094
減：沒收供款	(176)	(267)
退休金供款淨額*	8,246	3,827
	240,267	312,905
撇銷固定資產	—	17,394
出售固定資產虧損	1,582	2,421
出售聯營公司權益之虧損	—	1,651
出售長期非上市投資虧損	90	251
出售短期上市投資虧損	—	1,854
出售短期非上市投資虧損	—	3,353
短期投資未變現虧損	2,360	2,418
有關溢利保證之或然虧損撥備	6,498	33,689
呆賬撥備	4,220	40,129
撇銷壞賬	3,075	—
土地及樓宇之經營租約之最低租金	51,865	148,484
滙兌虧損／(收益)淨額	(1,285)	1,632
租金收入	(415,479)	(511,224)
減：支出	66,293	83,794
租金收入淨額	(349,186)	(427,430)
銀行存款利息	(3,810)	(21,363)
其他利息收入	(95,357)	(153,384)
上市投資之股息收入	—	(200)
非上市投資之股息收入	—	(10,989)
出售投資物業所得收益	—	(205,402)
出售長期上市投資所得收益	—	(7,662)
撥回銀行擔保之或然虧損	(71,720)	(78,141)

* 於二零零二年七月三十一日，供款計劃並無任何沒收供款，可用以扣減本集團未來年度之供款計劃之供款(二零零一年：無)。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

9. 融資成本

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 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	252,541	373,207
欠貴滙款項之利息 (附註19)	75,002	25,069
應付債券款項之利息	37,005	38,122
可換股債券及可換股票據之利息	38,505	78,734
	<hr/>	<hr/>
利息支出總額	403,053	515,132
減：就發展中物業撥充成本之利息	(33,042)	(69,012)
就從事物業發展之聯營公司撥充成本之利息	—	(3,523)
	<hr/>	<hr/>
其他融資成本：	370,011	442,597
債券贖回溢價撥備	127,547	119,064
票據贖回溢價撥備	—	10,000
償還貸款之溢價撥備	35,000	17,500
銀行費用及再融資費用	35,190	49,322
	<hr/>	<hr/>
	567,748	638,483
	<hr/>	<hr/>

10. 董事及僱員之酬金

(a) 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」)及公司條例第161條之規定披露董事酬金之詳情如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金	260	260
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	25,225	25,006
退休金供款	369	256
	<hr/>	<hr/>
	25,854	25,522
	<hr/>	<hr/>

應付予獨立非執行董事袍金為260,000港元(二零零一年：260,000港元)。年內概無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零一年：無)。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

10. 董事及僱員之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

董事之酬金劃分為以下組別之人數如下：

	董事數目	
	二零零二年	二零零一年
零至1,000,000港元	7	6
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	2	2
5,500,001港元至6,000,000港元	—	1
9,500,001港元至10,000,000港元	—	1
14,500,001港元至15,000,000港元	1	—
	<u>12</u>	<u>11</u>

於本年度內，各董事概無訂立任何放棄或同意放棄酬金之安排。

(b) 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中四位(二零零一年：四位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文。而其餘一位(二零零一年：一位)非董事最高薪僱員之酬金載列如下：

	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	3,360	3,948
退休金供款	168	140
	<u>3,528</u>	<u>4,088</u>

最高薪非董事僱員之酬金劃分為以下組別：

	僱員人數	
	二零零二年	二零零一年
3,500,001港元至4,000,000港元	1	—
4,000,001港元至4,500,000港元	—	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

11. 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% (二零零一年：16%) 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。

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年內稅項撥備：		
香港	35,408	38,052
香港以外地區	—	19
遞延稅項 (附註31)	—	(250)
	<u>35,408</u>	<u>37,821</u>
往年度撥備不足／(超額撥備)：		
香港	(157)	(3,866)
香港以外地區	—	657
	<u>(157)</u>	<u>(3,209)</u>
分佔聯營公司之稅項：		
香港	766	(3,611)
香港以外地區	(90)	(525)
	<u>676</u>	<u>(4,136)</u>
本年度稅項支出	<u>35,927</u>	<u>30,476</u>

12. 股東應佔日常業務虧損淨額

本公司財政報告中之股東應佔日常業務虧損淨額為2,900,888,000港元(二零零一年：1,798,029,000港元)。

13. 上年度調整

為符合會計實務準則第30條第88段及詮釋第13條，本集團須按會計實務準則第31條，就該等之前已從儲備內撤銷之收購附屬公司商譽，評估自收購附屬公司日期以來出現之任何減值虧損。執行此項會計政策是為符合會計實務準則第2條「期內純利或虧損、基本錯誤及會計政策變動」之會計政策變動。

本集團已就於二零零一年八月一日前從儲備內撤銷之商譽之公平值作出評估。為此，本集團確認一項之前於儲備內撤銷之商譽減值62,619,000港元，並已按會計實務準則第30條之過渡性條文，將之列為追溯上年度之調整。上年度調整導致本集團於二零零零年八月一日之資本儲備及累計虧損分別增加62,619,000港元。上年度調整並不影響本集團本年度及上年度之業績及資產淨值。

14. 每股虧損

每股基本虧損乃按年內股東應佔日常業務虧損淨額1,941,508,000港元(二零零一年：1,196,182,000港元)，以及年內已發行普通股加權平均數3,746,002,000股(二零零一年：3,746,002,000股)計算。

由於本集團於此等年度之已發行潛在普通股股份對此等年度之每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未呈列本年度及往年度之每股攤薄虧損。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

15. 固定資產

集團

	二零零一年 八月一日 如過往呈報 千港元	由成本重新 分類為累積 折舊及減值 千港元	二零零一年 八月一日 重新呈列 千港元	添置 千港元	出售 千港元	匯兌調整 千港元	二零零二年 七月三十一日 千港元
成本值：							
酒店物業	1,123,900	612,165	1,736,065	—	—	(315)	1,735,750
永久業權土地及樓宇	5,546	—	5,546	—	(5,546)	—	—
契約土地及樓宇	45,322	14,049	59,371	—	—	—	59,371
契約物業裝修	36,043	—	36,043	6,132	(3,779)	—	38,396
傢俬、裝置及設備	334,089	11,956	346,045	8,112	(173)	(49)	353,935
汽車	28,304	—	28,304	2,382	(4,852)	5	25,839
電腦	12,316	—	12,316	349	(2,833)	—	9,832
遊艇	34,204	—	34,204	—	(1,630)	—	32,574
	<u>1,619,724</u>	<u>638,170</u>	<u>2,257,894</u>	<u>16,975</u>	<u>(18,813)</u>	<u>(359)</u>	<u>2,255,697</u>
累積折舊及減值：							
酒店物業	—	612,165	612,165	—	—	(178)	611,987
永久業權樓宇	2,884	—	2,884	2,662	(5,546)	—	—
契約土地及樓宇	12,661	14,049	26,710	1,408	—	(4)	28,114
契約物業裝修	31,174	—	31,174	2,287	—	—	33,461
傢俬、裝置及設備	198,232	11,956	210,188	20,746	(160)	(20)	230,754
汽車	19,557	—	19,557	2,507	(4,661)	4	17,407
電腦	8,286	—	8,286	992	(2,821)	—	6,457
遊艇	34,202	—	34,202	2	(1,630)	—	32,574
	<u>306,996</u>	<u>638,170</u>	<u>945,166</u>	<u>30,604</u>	<u>(14,818)</u>	<u>(198)</u>	<u>960,754</u>
賬面淨值	<u>1,312,728</u>		<u>1,312,728</u>				<u>1,294,943</u>

本集團若干賬面值為930,657,000港元(二零零一年：933,045,000港元)之土地及樓宇、酒店物業及設備已抵押予銀行，以為本集團取得銀行信貸。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

15. 固定資產(續)

如上文所述之本集團土地及樓宇及酒店物業乃根據下列契約年期持有：

	香港 千港元	其他地區 千港元	總數 千港元
成本值：			
中期契約	1,199,594	564,774	1,764,368
長期契約	30,753	—	30,753
	<u>1,230,347</u>	<u>564,774</u>	<u>1,795,121</u>

附註：根據經修訂之會計實務準則第17條之披露規定，累積減值虧損與累積折舊一併計算，詳情載於財政報告附註3，而過往則以資產成本之調整方式披露。此項變動已按追溯重新分類作出披露。

公司

	二零零一年 八月一日 千港元	添置 千港元	出售 千港元	二零零二年 七月三十一日 千港元
成本值：				
永久業權土地及樓宇	5,546	—	(5,546)	—
契約土地及樓宇	10,532	—	—	10,532
契約物業裝修	13,082	4,693	—	17,775
傢俬、裝置及設備	43,901	4,063	(87)	47,877
汽車	20,543	1,514	(4,852)	17,205
電腦	3,375	74	(2,758)	691
	<u>96,979</u>	<u>10,344</u>	<u>(13,243)</u>	<u>94,080</u>
累積折舊：				
永久業權樓宇	2,884	2,662	(5,546)	—
契約土地及樓宇	4,592	421	—	5,013
契約物業裝修	12,968	1,581	—	14,549
傢俬、裝置及設備	40,861	3,100	(83)	43,878
汽車	14,561	2,113	(4,661)	12,013
電腦	3,038	173	(2,745)	466
	<u>78,904</u>	<u>10,050</u>	<u>(13,035)</u>	<u>75,919</u>
賬面淨值	<u>18,075</u>			<u>18,161</u>

本公司之契約土地及樓宇均位於香港，並按中期契約持有。

本公司若干賬面值為1,508,000港元(二零零一年：1,583,000港元)之土地及樓宇已抵押予銀行，以為本集團取得銀行信貸。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

16. 投資物業

	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
年初估值	6,224,870	9,478,130	2,824,000	3,136,200
添置，按成本值	1,724	368	1,628	368
出售	—	(340,000)	—	(340,000)
出售附屬公司時產生	(580,096)	—	—	—
視為出售附屬公司權益時產生 (附註35(d))	—	(3,049,823)	—	—
重估盈餘／(虧絀)	(658,638)	136,195	(337,128)	27,432
年終估值	<u>4,987,860</u>	<u>6,224,870</u>	<u>2,488,500</u>	<u>2,824,000</u>

本集團之投資物業位於香港，並根據下列契約年期持有：

	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
長期契約	1,037,000	1,753,000	—	—
中期契約	<u>3,950,860</u>	<u>4,471,870</u>	<u>2,488,500</u>	<u>2,824,000</u>
	<u>4,987,860</u>	<u>6,224,870</u>	<u>2,488,500</u>	<u>2,824,000</u>

於二零零二年七月三十一日，投資物業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。

本集團及本公司全部投資物業已根據經營租約出租予第三者，有關詳情概要載於財政報告附註38。

本集團及本公司若干賬面值分別為4,980,500,000港元(二零零一年：6,044,000,000港元)及2,488,500,000港元(二零零一年：2,652,000,000港元)之投資物業已抵押予銀行，以為本集團取得銀行信貸。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

17. 發展中物業

	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
持作投資之發展中物業：				
年初估值	—	2,576,880	—	—
利息撥充成本淨額	—	10,379	—	—
其他添置，按成本值	—	52,699	—	—
視為出售附屬公司時產生	—	(2,641,076)	—	—
滙兌調整	—	1,118	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年終估值	—	—	—	—
持作其他用途之發展中物業：				
年初，按成本值減減值虧損	160,754	994,127	19,389	17,769
利息撥充成本淨額	33,042	58,633	832	1,693
其他添置，按成本值	7,306	42,546	147	107
發展中物業收益	(235)	(180)	(180)	(180)
轉撥至待售落成物業	—	(77,549)	—	—
出售	—	—	(20,188)	—
視為出售附屬公司時產生	—	(718,618)	—	—
出售附屬公司時產生	(40,008)	—	—	—
年內減值撥備	(44,267)	(138,652)	—	—
滙兌調整	—	447	—	—
	<u>116,592</u>	<u>160,754</u>	<u>—</u>	<u>19,389</u>
年終，按成本值減減值虧損	116,592	160,754	—	19,389
年終結餘	<u>116,592</u>	<u>160,754</u>	<u>—</u>	<u>19,389</u>

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

17. 發展中物業 (續)

本集團發展中物業乃根據中期契約持有，並位於香港。

發展中物業按可變現淨值列賬，並已於結算日包括於上述結餘之數為95,000,000港元(二零零一年：141,365,000港元)在內。

發展中物業減值乃自董事參考獨立第三者之報價後，評估物業之估計可變現價值時產生。

本集團若干賬面值為75,000,000港元(二零零一年：75,000,000港元)之發展中物業已抵押予銀行，以為本集團取得銀行信貸。

18. 附屬公司權益

	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	1,174,064	1,174,063
附屬公司欠款	5,288,338	14,539,431
欠附屬公司款項	(4,175,158)	(8,254,045)
	<u>2,287,244</u>	<u>7,459,449</u>
減值撥備	(3,676,085)	(7,505,896)
	<u>(1,388,841)</u>	<u>(46,447)</u>

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

18. 附屬公司權益(續)

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記所在地及 業務所在地	已發行／ 註冊資本 面值	所持 股份類別	本公司 應佔股權百分比		主要業務
				直接	間接	
Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited	越南	16,326,000美元	*	—	26.01	酒店經營
華力達有限公司	香港	10,000港元	普通股	—	65.00	酒店及 餐廳 經營
麗領發展有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	投資控股
富麗華酒店企業 有限公司	香港	102,880,454港元	普通股	—	100.00	酒店經營
Gilroy Company Limited	香港	10,000港元	普通股	100.00	—	物業投資
Indochina Beach Hotel Joint Venture	越南	10,800,000美元	*	—	62.63	酒店經營
賢威有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	投資控股
高樂服務有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業管理
Lai Sun International Finance (Cayman Islands)Limited	開曼群島／香港	2美元	普通股	100.0	—	債券發行
Lai Sun International Finance (1997) Limited	開曼群島／香港	2美元	普通股	100.00	—	債券發行

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

18. 附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立／ 登記所在地及 業務所在地	已發行／ 註冊資本 面值	所持 股份類別	本公司 應佔股權百分比		主要業務
				直接	間接	
麗新地產代理有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業管理 及物業 代理
利寶發展有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展
祥澤投資有限公司	香港	10,000港元	普通股	100.00	—	物業投資
Peakflow Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股
權標有限公司	香港	10,000港元	普通股	100.00	—	物業投資
Transformation International Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股
Vutana Trading Investment (No.2) Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	普通股	—	100.00	投資控股
雄渾集團有限公司	香港	2港元	普通股	—	100.00	物業發展

* 該等附屬公司擁有註冊股本，但無任何已發行股本。

18. 附屬公司權益(續)

董事認為，上表載列之本公司附屬公司乃對本年度之業績構成重大影響或構成本集團資產淨值之重大部份。董事認為，列出其他附屬公司之詳情將會過於冗長。

本集團於Peakflow Profits Limited之全部股權已抵押予本集團持有30%之聯營公司Bayshore Development Group Limited之一位股東，作為向本集團提供備用貸款之抵押，及本集團所持若干其他附屬公司之股份已抵押予銀行，以為本集團取得銀行信貸。

於二零零一年十二月十二日，本公司擁有80%權益之附屬公司MBE Holdings Limited(「MBE」)與南豐發展有限公司(「南豐」)之全資附屬公司Global Lane Limited(「Global Lane」)訂立買賣協議。根據此項協議，MBE同意出售其於隆景興業有限公司，一從事物業發展之公司之全部股權及股東墊款予Global Lane，該筆現金代價55,000,000港元乃根據獨立估值隆景興業有限公司之物業而釐定，而MBE須負責支付及繳交應付香港政府之補地價金額19,300,000港元。出售所得款項撥作本集團之營運資金。

於二零零一年十二月十二日，南豐為主要股東陳延驊先生之聯繫人，擁有本公司約20.86%股權。因此，根據會計實務準則第20條及上市規則，該項交易分別構成本公司之有關連人士交易及關連交易。該項交易於二零零二年一月二十五日完成。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

19. 聯營公司權益

	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
香港上市股份，按成本值	—	—	1,803,163	3,591,390
非上市股份，按成本值	—	—	18,134	18,134
所佔資產淨值	266,490	1,965,767	—	—
收購時產生之商譽，扣除攤銷及減值	296,000	—	—	—
	<u>562,490</u>	<u>1,965,767</u>	<u>1,821,297</u>	<u>3,609,524</u>
聯營公司欠款	2,108,129	1,969,462	332,090	337,044
欠聯營公司款項	(1,520,546)	(1,551,750)	(7,582)	—
	<u>1,150,073</u>	<u>2,383,479</u>	<u>2,145,805</u>	<u>3,946,568</u>
減值撥備	(567,738)	(254,525)	(1,173,053)	(1,391,087)
	<u>582,335</u>	<u>2,128,954</u>	<u>972,752</u>	<u>2,555,481</u>
應付聯營公司款項，列作流動負債	1,500,040	—	—	—
	<u>2,082,375</u>	<u>2,128,954</u>	<u>972,752</u>	<u>2,555,481</u>
於結算日之上市股份市值	<u>114,205</u>	<u>345,962</u>	<u>101,653</u>	<u>323,368</u>

聯營公司欠款1,153,458,000港元(二零零一年：1,110,283,000港元)結餘乃按當時市場利率計息。欠聯營公司款項當中，尚欠貴滙之款項達1,500,040,000港元，有關條款詳述如下。除上述者外，聯營公司欠款之餘額乃無抵押、免息及並無固定還款期。

於二零零二年七月三十一日，本公司一間全資附屬公司富麗華酒店企業有限公司(「富麗華」)尚欠貴滙一筆為數1,500,040,000港元之債務(「該筆債務」)。根據本公司與豐德麗、富麗華及貴滙於二零零零年六月三十日訂立之一份集團內公司間之債務契據(「債務契據」)，該筆債務之償還日期將為二零零二年十二月三十一日或可交換債券(附註29)與可換股債券(附註30)全數償還當日兩者中之較早日期。就該筆債務提供抵押品之詳情載於財政報告附註29。該筆債務之利息乃按年利率五厘計息。

聯營公司之減值乃於董事經參考當時市況後，評估由聯營公司進行之物業發展項目之估計可變現價值時產生。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

19. 聯營公司權益(續)

年內採納會計實務準則第30條，詳情載於財政報告附註3。因收購聯營公司權益產生之商譽款額已撥充資本為資產，詳情如下：

	集團 二零零二年 千港元
<hr/>	
成本值：	
年內收購聯營公司及於二零零二年七月三十一日之結餘	530,894
	<hr/>
累計攤銷及減值：	
年內攤銷撥備	6,636
年內減值撥備	228,258
	<hr/>
二零零二年七月三十一日	234,894
	<hr/>
賬面淨值：	
二零零二年七月三十一日	296,000
	<hr/>

聯營公司之商譽減值乃於董事經參考獨立第三者之報價後，評估聯營公司之估計可變現價值時產生。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

19. 聯營公司權益(續)

主要聯營公司詳情如下：

名稱	商業架構	註冊成立／ 登記所在地及 業務所在地	所持股份 類別	所佔股本 百分比	主要業務
亞洲電視有限公司#	公司	香港	普通股	32.75	電視廣播、 節目製作及 發行節目 播映權
Bayshore Development Group Limited #	公司	英屬處女群島／香港	普通股	30.00	物業發展
Bushell Limited	公司	香港	普通股	50.00	物業發展
東亞娛樂有限公司	公司	香港	普通股	49.99	製作娛樂活動
東亞衛視有限公司	公司	香港	普通股	49.99	節目製作、 發行及廣播
East Asia - Televisão Por Satélite, Limitada#	公司	澳門	定額	49.99	節目製作、 發行及廣播
eSun Holdings Limited (豐德麗控股有限公司)	公司	百慕達／香港	普通股	49.99	投資控股

19. 聯營公司權益(續)

公司名稱	商業架構	註冊成立/ 登記所在地及 業務所在地	所持股份 類別	所佔股本 百分比	主要業務
Houseman International Limited	公司	英屬處女群島/香港	普通股	49.99	投資控股
基福企業有限公司#	公司	香港	普通股	50.00	物業發展
Omicron International Limited	公司	英屬處女群島/香港	普通股	43.50	投資控股
天傳有限公司	公司	香港	普通股	50.00	零售

經安永會計師事務所以外或任何其他Ernst & Young International成員公司之執業會計師審核。

董事認為，上表載列之本集團聯營公司乃對本年度之業績構成重大影響或構成本集團資產淨值之重大部份。董事認為，列出其他聯營公司之詳情將會過於冗長。

本集團所持若干聯營公司之全部股份已抵押予銀行，以為本集團取得銀行信貸。本集團於Bayshore Development Limited (「Bayshore」) 之全部股權及給予該公司之墊款，已抵押予Bayshore之一名股東，作為向本集團提供備用貸款之抵押。

於二零零一年十二月七日，本公司、麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」) 及林百欣訂立了一項協議 (「協議」)，據此：

- (a) 本公司同意出售，及麗新製衣同意購買麗豐控股有限公司 (「麗豐控股」) 779,958,912股普通股 (「麗豐控股交易」)，佔麗豐控股當時現有已發行股本約25.40%及相當於本公司當時於麗豐控股之全部股份。於交易完成後，麗新製衣訂立及交付本金總額為225,200,000 港元之貸款票據 (「麗新製衣貸款票據」) 予本公司，清償麗豐控股交易之代價；

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

19. 聯營公司權益(續)

- (b) 林先生同意出售，及麗新發展同意購買亞洲電視有限公司(「亞視」)股本中125,450,000股普通股，佔亞視當時現有已發行股本約16.08%(「亞視交易」)，代價為225,200,000港元；及
- (c) 本公司同意向林先生(或其代理人)轉讓麗新製衣貸款票據之權利和利益，以清償本公司就亞視交易應付林先生之代價(「轉讓債項」)。

由於林先生為本公司及麗新製衣之執行董事，以及麗新製衣之主要股東，因而擁有本公司42.25%股權，故麗豐控股交易、亞視交易及轉讓債項構成本公司之有關連人士交易及關連交易(定義見會計實務準則第20條及上市規則)。上述關連交易之詳情載於本公司於二零零二年一月十六日刊發之通函內。本公司及麗新製衣之獨立股東於各自在二零零二年二月七日舉行之股東特別大會上批准交易，及交易於二零零二年四月三十日完成。

本集團分佔聯營公司資產淨值計入其所佔豐德麗資產淨值，董事認為，該等資產淨值對本集團財政報告乃屬重大。有關豐德麗與其附屬公司(統稱「豐德麗集團」)，綜合資產淨值及該等公司各自之詳情如下：

豐德麗集團*

於二零零二年
六月三十日
千港元

非流動資產	1,732,169
流動資產	203,106
流動負債	(74,855)
非流動負債	(96)
少數股東權益	(998)
	<u>1,859,326</u>
或然負債	
就有關往年出售一聯營公司予本公司而向本公司作出之擔保	<u>25,000</u>

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

19. 聯營公司權益(續)

截至二零零二年
六月三十日止六個月
千港元

營業額	56,573
除稅前虧損	(31,083)
稅項	(2,216)
未計少數股東權益前虧損	(33,299)
少數股東權益	15
股東應佔日常業務虧損淨額	(33,284)

* 由於豐德麗財政年度結算日為十二月三十一日，故上述數額乃摘錄自豐德麗就截至二零零二年六月三十日止六個月刊發之未經審核中期報告。

20. 長期投資

	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
非上市證券投資，按成本值	177,110	595,806	8,101	19,363
借予接受投資公司墊款	291,305	292,106	290,021	295,553
	468,415	887,912	298,122	314,916
減值撥備	(294,884)	(348,605)	(148,000)	(96,263)
	173,531	539,307	150,122	218,653

長期非上市投資減值乃於董事經參考當時市況後，評估受投資公司進行之物業發展項目之估計可變現價值時產生。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

21. 應收長期票據款項

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應收票據	1,100,000	1,100,000
減值撥備	(1,100,000)	(1,100,000)
	<u>—</u>	<u>—</u>

於一九九七年十二月十八日，富麗華與獨立第三者（「大華買方」）訂立買賣協議（「大華協議」），據此，富麗華同意以總代價2,030,000,000港元出售富麗華當時之全資附屬公司Fortune Sign Venture Inc.（「Fortune Sign」）之全部已發行股本，並轉讓 Fortune Sign尚欠之股東貸款予大華買方。Fortune Sign所持之主要資產為位於香港名為大華酒店及大華中心（「大華物業」）之兩項物業。該交易以現金930,000,000港元及1,100,000,000港元之票據（「票據」）清付。

根據大華協議之條款，票據乃免息，並以大華物業之押記作抵押。

根據本公司、富麗華及大華買方之間於二零零一年二月二十七日訂立之一份補充契據，票據須於二零零二年十一月三十日或認沽期權（詳情見財政報告附註36(c)）失效兩者中之較早日期前償還。

22. 長期預付款項

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
預付款項	280,000	280,000
減值撥備	(86,000)	(86,000)
	<u>194,000</u>	<u>194,000</u>

誠如財政報告附註36(c)所詳述，金額為280,000,000港元之款項乃指本公司支付大華買方的款項。董事認為，由於大華物業有所減值，大華買方很可能會行使認沽期權，因此，預付款項乃按其於二零零二年七月三十一日之估計可收回款額列賬。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

23. 短期投資

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港上市證券投資，按市值	231	467
非上市證券投資，按公平價值	6,722	8,882
	<u>6,953</u>	<u>9,349</u>

24. 待售落成物業

待售落成物業總值8,637,000港元(二零零一年：16,484,000港元)以可變現淨值列賬，並計入本集團之資產負債表總結餘內。

本集團若干賬面值為8,195,500港元(二零零一年：16,043,000港元)之待售落成物業已被使用以為本集團取得經營租約租金收入。

25. 應收賬款及按金／應付賬款、已收按金及應付費用

- (a) 本集團因應各附屬公司之經營業務慣例及市場條件而對不同之經營業務採取不同之信貸政策。銷售物業所得之銷售收益根據各項合約之條款處理。租賃物業之租金及有關費用由租戶預先支付。酒店及餐廳費用主要以現金支付，而若干公司客戶則與有關附屬公司設立信貸戶口，付款安排則視乎有關協議之規定。

應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應收貿易賬款：		
少於30天	26,958	35,040
31至60天	4,131	6,934
61至90天	1,318	798
90天以上	1,951	4,650
	<u>34,358</u>	<u>47,422</u>
其他應收賬款及按金	73,758	166,401
	<u>108,116</u>	<u>213,823</u>

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

25. 應收賬款及按金／應付賬款、已收按金及應付費用(續)

(b) 應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應付貿易賬款：		
少於30天	14,850	23,131
31至60天	1,366	10,305
61至90天	696	5,488
90天以上	324	2,490
	<u>17,236</u>	<u>41,414</u>
其他應付賬款、已收按金及應計費用	<u>214,995</u>	<u>396,212</u>
	<u>232,231</u>	<u>437,626</u>

26. 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	68,236	185,698	13,454	9,243
定期存款	<u>263,208</u>	<u>367,777</u>	<u>191,449</u>	<u>366,509</u>
	331,444	553,475	204,903	375,752
減作為長期銀行貸款之已抵押款額：				
現金及銀行結餘	(3,778)	—	(3,778)	—
定期存款	<u>(66,275)</u>	<u>—</u>	<u>(66,275)</u>	<u>—</u>
	<u>(70,053)</u>	<u>—</u>	<u>(70,053)</u>	<u>—</u>
減作為一年內到期之 銀行貸款之已抵押款額：				
現金及銀行結餘	(407)	—	(407)	—
定期存款	<u>(22,600)</u>	<u>(75,670)</u>	<u>(22,600)</u>	<u>(75,670)</u>
	<u>(23,007)</u>	<u>(75,670)</u>	<u>(23,007)</u>	<u>(75,670)</u>
現金及現金等值項目	<u>238,384</u>	<u>477,805</u>	<u>111,843</u>	<u>300,082</u>

已抵押現金、銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，以為本集團取得銀行貸款備用額。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

27. 附息銀行貸款及其他貸款

	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
有抵押銀行貸款	3,279,917	3,649,150	1,422,000	1,777,500
有抵押其他貸款	658,400	705,000	33,400	80,000
	<u>3,938,317</u>	<u>4,354,150</u>	<u>1,455,400</u>	<u>1,857,500</u>
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	2,411,917	1,225,815	554,000	1,122,500
第二年	63,500	2,423,335	63,500	655,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	804,500	—	804,500	—
	<u>3,279,917</u>	<u>3,649,150</u>	<u>1,422,000</u>	<u>1,777,500</u>
須於下列期間償還之其他貸款：				
一年內	33,400	—	33,400	—
第二年	—	80,000	—	80,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	625,000	625,000	—	—
	<u>658,400</u>	<u>705,000</u>	<u>33,400</u>	<u>80,000</u>
銀行及其他借款總額	3,938,317	4,354,150	1,455,400	1,857,500
列作流動負債之部份	(2,445,317)	(1,225,815)	(587,400)	(1,122,500)
	<u>1,493,000</u>	<u>3,128,335</u>	<u>868,000</u>	<u>735,000</u>

有抵押銀行貸款乃以本集團所持若干物業作為固定抵押及若干資產作為浮動抵押。

其他有抵押貸款當中，625,000,000港元(二零零一年：625,000,000港元)乃按固定年利率計息，並須在二零零五年二月二十日全數償還。其他有抵押貸款之餘額33,400,000港元(二零零一年：80,000,000港元)則按固定月利率計息，並須在二零零二年十二月三十一日全數償還。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

28. 債券贖回溢價撥備

	集團及公司 千港元
於二零零一年八月一日	473,145
年內撥備	127,547
於二零零二年七月三十一日	<u>600,692</u>

29. 應付債券款項

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初	740,053	891,250
年內償付	—	(156,981)
滙兌調整	(28)	5,784
年終	<u>740,025</u>	<u>740,053</u>
列作流動負債之一年內到期部份	<u>(740,025)</u>	<u>—</u>
長期部份	<u>—</u>	<u>740,053</u>

本公司之全資附屬公司Lai Sun International Finance (Cayman Islands) Limited (「發行人」) 於一九九七年二月二十八日發行價值115,000,000美元之可交換債券(「可交換債券」)。可交換債券由本公司無條件及不可撤回地作出擔保。

可交換債券須付之利息由一九九七年二月二十四日起按年率5厘計。利息每半年一次於每年二月二十八日及八月二十八日支付。

除非該等可交換債券之前已被償還、贖回、兌換或購買及註銷，可交換債券持有人(「可交換債券持有人」)可選擇於有關債券文件(「債券文件」)所界定亞洲電視有限公司(「亞洲電視」)之初次公開發售上市日期後90日或之後直至二零零四年一月三十日(包括當日)，或倘可交換債券已於該日獲要求贖回則直至不遲於所釐定贖回日前五個營業日營業時間結束時按比例轉換為交換產權(定義見下文)。倘選擇交換，各可交換債券持有人有權(「交換權」)要求以債券文件所界定之提早贖回價贖回其所有或任何可交換債券，且運用該數額按比例收購亞洲電視股本中股份數目，即截至初次公開發售上市日期可不時供交換之已發行股份總數六分之一(「交換產權」)。

29. 應付債券款項(續)

根據本公司、發行人及可交換債券持有人於二零零一年一月十九日訂立之補充信託契據(「可交換債券補充信託契據」)及根據可交換債券持有人於二零零零年八月四日通過之特別決議案(「可交換債券特別決議案」)，對可交換債券持有人作出若干償還後，除非之前已被贖回、購買、註銷及交換，可交換債券會於二零零四年二月二十八日按其本金額之151.4439%(「到期贖回價」)贖回。可交換債券亦可由有關持有人選擇於二零零二年十二月三十一日按債券本金額之139.1033%贖回。此外，倘若出現債券文件所界定其他若干事宜之任何一項，則可交換債券亦可由一九九七年二月二十八日起至二零零四年二月二十八日止期間內隨時按事先釐定而介乎本金額100%至到期贖回價不等之價格贖回。

繼上文所述，可交換債券補充信託契據所規定，並於二零零二年七月三十一日續有效之其他重要條款如下：

- (1) 可交換債券持有人在各方面均平等及按比例基準與可換股債券持有人(定義見附註30)持有以下抵押：
 - (a) 本公司實益擁有亞洲電視已發行股本中130,000,000股每股面值0.25港元之股份之第一押記(須受可交換債券持有人現時的交換權所規限)；及
 - (b) 本公司實益擁有豐德麗已發行股本中285,512,791股每股面值0.50港元之股份之第二押記；
- (2) 可交換債券持有人亦以在各方面均平等及按比例基準與可換股債券持有人及豐德麗(「訂約方」)共同持有以下抵押：
 - (a) 本公司實益擁有華力達有限公司(該公司持有麗嘉酒店)已發行股本中6,500股每股面值1.00港元之股份的有限追溯第二押記；及
 - (b) 由本公司授出者不再作抵押，據此，本公司同意在未獲得訂約方同意前，不會將本集團若干主要資產作出額外抵押；
- (3) 除持有可以可交換債券交換交換產權之選擇權外，可交換債券持有人有權以每股0.50港元的兌換價，由二零零零年九月一日起至二零零二年十二月三十一日止期間內任何時間，兌換最多達於二零零零年八月四日尚未償還本金額之15%(約17,250,000美元)為本公司股本中每股面值0.50港元之普通股(「可交換債券兌換權」)；及
- (4) 交換產權可被修訂至因根據可交換債券特別決議案及行使任何可交換債券兌換權而減低若干本金額之還款。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

30. 可換股債券

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初	965,287	1,161,375
年內償付	—	(204,758)
滙兌調整	(37)	8,670
年終	965,250	965,287
列為流動負債之一年內到期部分	(965,250)	—
長期部分	—	965,287

本公司之全資附屬公司Lai Sun International Finance (1997) Limited (「LSIF 1997」) 於一九九七年八月四日發行於二零零二年到期之150,000,000美元4厘可換股有擔保債券(「可換股債券」)。可換股債券乃由本公司無條件及不可撤回地作出擔保。

可換股債券乃按本金額之100%發行，附有年利率4厘利息，於每年八月四日派付。

根據於二零零一年一月十九日訂立之可換股債券原訂債券文件(「可換股債券文件」)及一份補充信託契據，及根據可換股債券持有人(「可換股債券持有人」)於二零零零年八月四日通過之特別決議案(「可換股債券特別決議案」)作出之若干還款後，於二零零二年七月三十一日仍然有效之可換股債券之其他主要條款如下：

- 除非可換股債券之前已被贖回、兌換或購買及註銷，否則可換股債券持有人可選擇由一九九七年九月四日起至二零零二年十二月三十一日(「屆滿日期」)止(包括首尾兩天)，隨時以初步每股1.10港元之兌換價按兌換時之固定率7.80港元滙兌1.00美元，將可換股債券兌換為本公司每股面值0.50港元之繳足普通股(「可換股債券兌換權」)。倘若出現可換股債券文件所界定之若干事宜，兌換價可予調整；
- 除可換股債券兌換權外，可換股債券持有人有權以每股0.50港元之兌換價，由二零零零年九月一日起至二零零二年十二月三十一日止期間內任何時間，兌換最多達於二零零零年八月四日尚未償還本金額之15%(約22,500,000美元)為本公司股本中每股面值0.50港元之普通股；
- 可換股債券持有人在各方面均平等及按比例基準與可交換債券持有人共同持有附註29(1)所述之抵押，以及在各方面均平等及按比例基準與可交換債券持有人及豐德麗共同持有附註29(2)所述之抵押；

30. 可換股債券(續)

- (d) 除非可換股債券之前已被贖回、購買及註銷或兌換，否則可換股債券可於屆滿日期以債券之未償還本金額136.5927%另加應計利息贖回；
- (e) 除非可換股債券之前已被贖回、購買及註銷或兌換，否則LSIF 1997可根據可換股債券文件中所界定之若干條件，於一九九九年八月四日或之後隨時按提前贖回價連同應計利息(按可換股債券文件所界定之公式計算)贖回全部或部份二零零二年可換股債券；及
- (f) 可換股債券亦可於發生可換股債券文件所界定之任何事宜時，隨時按提前贖回價另加應計利息(按可換股債券文件所界定之公式計算)贖回。

31. 遞延稅項

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初	(380)	749
視為出售附屬公司時產生	—	(1,359)
年內稅項開支(附註11)	—	250
滙兌調整	—	(20)
七月三十一日	(380)	(380)

遞延稅項資產／(負債)之主要組成部份如下：

集團

	已作撥備		未作撥備	
	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
固定資產之減速／(加速)資本免稅額	(380)	(380)	2,209	29,366
稅務虧損	—	—	14,810	43,789
	(380)	(380)	17,019	73,155

由於重估本集團於香港之投資物業並不構成時差，故此可能出現之遞延稅項並不計算在內。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

32. 償還貸款溢價撥備

	集團 千港元
二零零一年八月一日	17,500
年內撥備	<u>35,000</u>
二零零二年七月三十一日	<u>52,500</u>

33. 股本

	股份數目 二零零二年 千股	面值 二零零二年 千港元	股份數目 二零零一年 千股	面值 二零零一年 千港元
法定股本：				
每股面值0.50港元之普通股	<u>10,000,000</u>	5,000,000	<u>10,000,000</u>	5,000,000
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>6,200,000</u>		<u>6,200,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.50港元之普通股	<u>3,746,002</u>	<u>1,873,001</u>	<u>3,746,002</u>	<u>1,873,001</u>

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

34. 儲備

集團

	股份溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	持作投資之 發展中物業 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌 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：								
如之前所呈報	5,858,164	3,066,784	1,171,429	1,200,000	92,614	72,266	(6,951,830)	4,509,427
上年度調整 (附註13)	—	—	—	—	62,619	—	(62,619)	—
重列	5,858,164	3,066,784	1,171,429	1,200,000	155,233	72,266	(7,014,449)	4,509,427
出售投資物業時變現	—	(300,402)	—	—	—	—	—	(300,402)
投資物業重估盈餘	—	136,195	—	—	—	—	—	136,195
攤佔聯營公司重估虧絀	—	(6,318)	(11,691)	—	—	—	—	(18,009)
攤佔聯營公司儲備	—	—	—	—	3,757	—	—	3,757
匯兌調整：								
附屬公司	—	—	—	—	—	3,174	—	3,174
聯營公司	—	—	—	—	—	2,190	—	2,190
共同控制實體	—	—	—	—	—	43	—	43
就上年度收購附屬公司額外權益 所帶來之商譽作出調整	—	—	—	—	53,663	—	—	53,663
視作出售附屬公司時變現	—	(277,423)	(771,989)	—	(137,233)	(13,897)	—	(1,200,542)
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(1,196,182)	(1,196,182)
於二零零一年七月三十一日 及二零零一年八月一日 —第87頁	5,858,164	2,618,836	387,749	1,200,000	75,420	63,776	(8,210,631)	(1,993,314)

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

34. 儲備

集團

	股份溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	持作投資之 發展中物業 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	滙兌 波動儲備 千港元	累積虧損 千港元	總數 千港元
於二零零一年七月三十一日及 二零零一年八月一日：								
如之前所呈報	5,858,164	2,618,836	387,749	1,200,000	12,801	63,776	(8,148,012)	1,993,314
上年度調整 (附註13)	—	—	—	—	62,619	—	(62,619)	—
重列—第86頁	5,858,164	2,618,836	387,749	1,200,000	75,420	63,776	(8,210,631)	1,993,314
出售附屬公司時變現	—	113,921	—	—	—	—	—	113,921
投資物業重估虧蝕	—	(658,638)	—	—	—	—	—	(658,638)
攤佔聯營公司重估盈餘/(虧蝕)	—	381	(36,449)	—	—	—	—	(36,068)
攤佔聯營公司儲備	—	—	—	—	(3,757)	—	—	(3,757)
滙況調整：								
附屬公司	—	—	—	—	—	147	—	147
聯營公司	—	—	—	—	—	(212)	—	(212)
出售聯營公司時變現	—	(147,390)	(351,300)	—	(71,663)	(3,429)	—	(573,782)
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(1,941,508)	(1,941,508)
於二零零二年七月三十一日	5,858,164	1,927,110	—	1,200,000	—	60,282	(10,152,139)	(1,106,583)

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

34. 儲備(續)

集團

	股份溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	持作投資之 發展中物業 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	累積虧損 千港元	總數 千港元
各公司所保留之儲備：								
本公司及附屬公司	5,858,164	1,927,110	—	1,200,000	—	(4,393)	(7,850,870)	1,130,011
聯營公司	—	—	—	—	—	64,675	(2,301,269)	(2,236,594)
於二零零二年七月三十一日	<u>5,858,164</u>	<u>1,927,110</u>	<u>—</u>	<u>1,200,000</u>	<u>—</u>	<u>60,282</u>	<u>(10,152,139)</u>	<u>(1,106,583)</u>

	股份溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	持作投資之 發展中物業 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	累積虧損 千港元	總數 千港元
各公司所保留之儲備：								
本公司及附屬公司	5,858,164	2,471,827	—	1,200,000	—	(4,540)	(6,064,218)	3,461,233
聯營公司	—	147,009	387,749	—	75,420	68,316	(2,146,413)	(1,467,919)
於二零零一年七月三十一日	<u>5,858,164</u>	<u>2,618,836</u>	<u>387,749</u>	<u>1,200,000</u>	<u>75,420</u>	<u>63,776</u>	<u>(8,210,631)</u>	<u>1,993,314</u>

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

34. 儲備(續)

集團

誠如財政報告附註3所詳情，本集團已採納會計實務準則第30條之過渡條文，該條准許於二零零一年八月一日前就收購產生之商譽維持在綜合儲備內撇減。

於二零零一年八月一日前收購附屬公司產生，及保留在綜合儲備內之商譽及負商譽款額如下：

	於資本儲備內 撇減之商譽 千港元	於累積虧損內 撇減之商譽 千港元	計入累積虧損 之負商譽 千港元
成本：			
年初及於二零零二年七月三十一日	62,619	32,270	(149,983)
累計減值：			
年初			
如之前所呈報	—	—	—
上年度調整－附註13	(62,619)	—	—
重列：			
於二零零一年七月三十一日及 二零零二年七月三十一日	(62,619)	—	—
淨額：			
於二零零二年七月三十一日	—	32,270	(149,983)
於二零零一年七月三十一日			
如之前所呈報	62,619	32,270	(149,983)
上年度調整－附註13	(62,619)	—	—
重列	—	32,270	(149,983)

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

34. 儲備(續)

公司

	股份溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 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	5,858,164	2,239,673	1,200,000	(5,598,783)	3,699,054
出售投資物業時變現	—	(300,402)	—	—	(300,402)
投資物業之重估盈餘	—	27,432	—	—	27,432
年內虧損淨額	—	—	—	(1,798,029)	(1,798,029)
於二零零一年七月三十一日及 二零零一年八月一日	5,858,164	1,966,703	1,200,000	(7,396,812)	1,628,055
投資物業之重估虧絀	—	(337,128)	—	—	(337,128)
年內虧損淨額	—	—	—	(2,900,888)	(2,900,888)
於二零零二年七月三十一日	5,858,164	1,629,575	1,200,000	(10,297,700)	(1,609,961)

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

35. 綜合現金流量表附註

(a) 經營業務溢利／(虧損)與經營業務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
經營業務溢利／(虧損)	10,621	(267,910)
利息收入	(99,167)	(174,747)
上市投資之股息收入	—	(200)
非上市投資之股息收入	—	(10,989)
折舊	30,604	38,052
出售附屬公司虧損	296,361	—
視為出售附屬公司之虧損	—	1,044,781
出售聯營公司權益之虧損	—	1,651
出售固定資產虧損	1,582	2,421
撤銷固定資產	—	17,394
出售投資物業收益	—	(205,402)
出售長期非上市投資虧損	90	251
出售長期上市投資收益	—	(7,662)
發展中物業減值	44,267	138,652
長期非上市投資減值	62,400	71,755
有關溢利保證之或然虧損撥備	6,498	33,689
有關認沽期權之或然虧損撥備 (附註36(c))	—	86,000
呆賬撥備	4,220	40,129
撤銷壞賬	3,075	—
解除視為出售附屬公司之未變現利潤	—	(412,556)
撥回銀行擔保之或然虧損	(71,720)	(78,141)
重新換算可交換債券及 可換股債券本金額產生之滙兌虧損／(收益)	(65)	14,454
短期投資減少	2,396	1,822
待售落成物業減少	7,847	144,791
存貨減少	2,411	3,672
應收賬款及按金之減少	97,326	189,754
應付賬款、已收按金及應付費用之減少	(88,724)	(237,983)
經營業務之現金流入淨額	310,022	433,678

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

35. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 本年度融資變動之分析

	銀行貸款及 其他貸款 千港元	來自一位 股東之貸款 千港元	應付債券 款項 千港元	可換股債券 千港元	可換股票據 千港元	少數 股東權益 千港元
於二零零零年八月一日之結餘	4,442,589	—	891,250	2,090,820	600,000	3,233,971
融資之現金流入／(流出) 淨額	159,581	40,787	(22,426)	(29,251)	—	82,075
攤估年內純利淨額	—	—	—	—	—	10,184
兌換麗豐可換股債券	—	—	—	(929,445)	—	929,445
視為出售附屬公司時產生	(248,020)	(40,787)	—	—	(600,000)	(3,841,469)
攤估上年度收購附屬公司 額外權益時產生之商譽調整	—	—	—	—	—	(53,663)
透過保證金保存人賬戶償付應付 債券款項	—	—	(134,555)	(175,507)	—	—
換算產生之滙兌虧損	—	—	5,784	8,670	—	—
滙兌調整	—	—	—	—	—	1,201
於二零零一年七月三十一日及 二零零一年八月一日之結餘	4,354,150	—	740,053	965,287	—	361,744
融資之現金流出淨額	(415,833)	—	—	—	—	(23,410)
攤估年內溢利淨額	—	—	—	—	—	24,391
支付予少數股東之股息	—	—	—	—	—	(11,530)
換算產生之滙兌收益	—	—	(28)	(37)	—	—
滙兌調整	—	—	—	—	—	79
於二零零二年七月三十一日 之結餘	3,938,317	—	740,025	965,250	—	351,274

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

35. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 主要非現金交易

誠如財政報告附註19所詳述，根據麗豐控股交易及亞視交易應收取及應支付之代價，已透過發行麗新製衣貸款票據及轉讓債項清償，因此對本集團之現金流量並無影響。

(d) 視為出售附屬公司權益

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
不綜合計算之資產淨值：		
固定資產	—	28,799
投資物業	—	3,049,823
發展中物業	—	3,359,694
聯營公司權益	—	830,871
應收富麗華欠款	—	1,500,040
共同控制實體權益	—	50,184
長期投資	—	182,651
遞延稅項資產	—	1,359
短期投資	—	713
待售落成物業	—	113,902
存貨	—	392
應收賬款及按金	—	117,972
應收回稅項	—	13,103
現金及銀行結餘	—	306,304
來自一位股東之貸款	—	(40,787)
應付賬款、已收按金及應付費用	—	(340,725)
應付稅項	—	(15,188)
附息銀行貸款及其他貸款	—	(248,020)
已收長期租務按金	—	(8,660)
可換股票據贖回溢價撥備	—	(31,667)
可換股票據	—	(600,000)
少數股東權益	—	(3,841,469)
	<u>—</u>	<u>4,429,291</u>
視為出售附屬公司之虧損	—	(1,044,781)
	<u>—</u>	<u>3,384,510</u>
資金來源：		
重新分類為聯營公司權益	—	3,384,510
	<u>—</u>	<u>3,384,510</u>

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

35. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 視為出售附屬公司權益(續)

上年度視為出售之附屬公司為本集團經營現金淨額動用51,783,000港元、動用22,496,000港元作投資回報及融資費用、支付稅項3,095,000港元、動用201,745,000港元進行投資活動及貢獻192,529,000港元進行融資活動。兩間不綜合計算之附屬公司於上年度之綜合營業額及對本公司股東應佔虧損貢獻分別為127,669,000港元及13,392,000港元。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
就不綜合計算附屬公司賬目之現金及 現金等值項目流出淨額之分析	—	306,304

(e) 出售附屬公司

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售資產淨值：		
投資物業	580,096	—
發展中物業	40,008	—
應收賬款及按金	1,086	—
現金及銀行結餘	704	—
應付賬款、已收按金及應付費用	(7,441)	—
解除投資物業重估儲備	113,921	—
	728,374	—
出售虧損	(296,361)	—
	432,013	—
資金來源：		
現金	432,013	—

年內所出售之附屬公司為本集團經營現金淨額帶來1,781,000港元、動用5,067,000港元作投資回報及融資費用及動用5,104,000港元進行投資活動，惟對本集團融資活動及支付稅項之現金流量並無重大影響。

年內所出售附屬公司產生之營業額為28,121,000港元及純利16,281,000港元，已計入本年度之綜合損益賬。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

35. 綜合現金流量表附註(續)

(e) 出售附屬公司(續)

就出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額之分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已收現金代價	432,013	—
已出售之現金及銀行結餘	(704)	—
就出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	<u>431,309</u>	<u>—</u>

36. 承擔

除財政報告附註38(b)所披露者外，本集團與本公司於結算日在財政報告內未作撥備之承擔如下：

(a)

	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
資本承擔：				
已簽約	27,234	24,224	—	—
已批准但未簽約	<u>2,980</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>30,214</u>	<u>24,224</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 退休金承擔

本集團為富麗華之合資格僱員設立一項僱員毋須供款之定額退休福利計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理基金代為管理。

該計劃之供款乃按獨立合資格精算師建議為準，以總計法每三年評估一次(即職業退休計劃條例之最低規定)。根據於一九九九年九月三十日由合資格顧問精算師華信惠悅顧問有限公司作出之最新評估，本集團由一九九九年十二月至二零零一年五月及截至二零零二年十一月三十日以後毋須作出供款，而本集團之供款比率應調整為僱員基本薪金之8.5%。

36. 承擔 (續)**(b) 退休金承擔 (續)**

精算師之主要假設為薪金之平均升幅及投資之平均回報分別為每年8%及9%。於釐定日後之供款比率時，將會計及於精算估值日該計劃之資產市值與過往服務負債按延續基準計算之現值之兩者差額，以確保該計劃可應付到期之負債。現時之供款比率乃由精算師建議，以確保該計劃可應付日後之負債。

(c) 授出認沽期權

待Fortune Sign之買賣協議(詳情見財政報告附註21完成(「完成」)後，富麗華與大華買方訂立購買權契據(「購買權契據」)，據此，富麗華向大華買方授出股份認沽期權及貸款認沽期權(統稱「認沽期權」)，大華買方可要求富麗華以總代價約1,936,000,000港元分別收購 Fortune Sign之全部已發行股本及Fortune Sign所欠有關股東之貸款。除非兩組獲同時行使，否則大華買方不可行使認沽期權。

每份認沽期權均為期約三年，由完成日期起計至二零零一年二月二十八日止(包括首尾兩日)(「購買權期間」)，大華買方可由二零零一年二月一日起至二零零一年二月二十八日止(包括首尾兩日)(「行使期間」)內任何時間以書面通知富麗華有關其意向，即可行使認沽期權。

於行使期間前任何時間，倘發生購買權契據所訂明之任何事宜(「有關事宜」)(其中包括)，林百欣先生、余寶珠女士、林建岳先生及林建名先生以及彼等各自之聯繫人士、相關信託及由彼等控制之公司(「林氏家族」)不再實益擁有(不論直接或間接)麗新製衣於任何時候之全部已發行股本最少35%，或麗新製衣連同林氏家族不再實益擁有(不論直接或間接)本公司於任何時候之全部已發行股本最少35%，或本公司不再實益擁有富麗華之全部已發行股本最少51%，則大華買方有權於發生有關事宜後一個月內以書面通知富麗華行使認沽期權。

認沽期權將於以下兩者中之較早時間自動作廢及不可再行使：

- (i) 購買權期間屆滿時；或
- (ii) 發生購買權契據訂明的任何事宜，尤其包括(a)向 Fortune Sign或Taiwa Land Investment Company Limited及其附屬公司(「大華集團」)實質出售任何股份及／或貸款擁有的任何法定及／或實益權益；或(b)大華買方、Fortune Sign或大華集團的任何成員公司實質出售大華物業或其任何部份的任何法定及／或實益權益。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

36. 承擔 (續)

(c) 授出認沽期權 (續)

大華買方行使認沽期權後，富麗華將有權將票據的未償還本金額對銷，以抵償應付予大華買方的總代價之部分。

於一九九八年十二月十八日，本公司、富麗華與大華買方訂立補充契據，據此，本公司同意與富麗華共同及個別地承擔購買權契據所載之富麗華一切應負責任，並同意受購買權契據所有有關條文約束。

本公司、富麗華與大華買方其後於二零零零年五月二十四日訂立第二項補充契據，據此，行使期間已經修訂。行使期間改為由二零零零年五月二十五日起至二零零一年二月二十八日止 (包括首尾兩日)。

於二零零一年二月二十七日，本公司、富麗華與大華買方訂立第三項補充契據，據此 (其中包括)，購買權期間已由二零零一年二月二十八日延長至二零零二年十二月三十日，認沽期權總代價由原本約1,936,000,000港元調整至1,656,000,000港元，作為富麗華於二零零一年二月二十八日向大華買方支付280,000,000港元款項之代價。

37. 或然負債

(i) 未有於結算日在財政報告作出撥備之或然負債如下：

	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
就獲批出之融資額向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	2,355,431	2,365,501
聯營公司	269,194	274,799	269,194	274,799
投資公司	—	4,301	—	4,301
	<u>269,194</u>	<u>279,100</u>	<u>2,624,625</u>	<u>2,644,601</u>
就發行可換股債券作出之擔保	—	—	965,250	965,287
就發行可交換債券作出之擔保	—	—	740,025	740,053
	<u>269,194</u>	<u>279,100</u>	<u>4,329,900</u>	<u>4,349,941</u>

37. 或然負債 (續)

- (ii) 根據本公司與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，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向麗豐作出賠償保證。本公司作出之賠償保證可用於(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」）與(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、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。賠償保證契據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索償。

麗豐於年內並無應繳納之土地增值稅，而本公司於年內亦毋須就麗豐應繳所得稅作賠償。

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

38. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)及若干待售已落成物業(附註24)，而經洽談之租約期限介乎一至三年不等。租約期限亦一般要求租客支付抵押按金，及根據當時之市況定期調整租金。

於結算日，本集團及本公司根據與租客訂立之不可撤回經營租約之未來最低租約收入總額之屆滿年期如下：

	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
第一年	277,902	292,575	146,641	151,936
第二至第五年(包括首尾兩年)	214,228	278,815	86,397	133,611
	<u>492,130</u>	<u>571,390</u>	<u>233,038</u>	<u>285,547</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干物業。物業租約經洽談後之期限介乎一至五年不等。

於結算日，本集團與本公司根據不可撤銷經營租約之未來最低租金總額之屆滿年期如下：

	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
第一年	6,088	51,733	3,854	2,400
第二至第五年(包括首尾兩年)	9,357	4,100	7,596	4,100
	<u>15,445</u>	<u>55,833</u>	<u>11,450</u>	<u>6,500</u>

財政報告附註

二零零二年七月三十一日

39. 比較數額

誠如財政報告附註3所詳述，由於本年度內採納若干新及經修改之會計實務準則，因此財政報告內若干項目及結餘之會計處理及呈列方式已重新修訂，以符合新規定。故此，已作出上年度調整(附註13)及若干比較數額已經重新分類，以配合本年度的呈報方式。

40. 財政報告之批准

董事會於二零零二年十一月八日批准及授權刊發本財政報告。