

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

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
- 酒店與餐廳之投資及業務
- 投資控股

2. 呈報基準

本集團錄得股東應佔日常業務虧損淨額461,000,000港元(二零零二年：1,942,000,000港元)。於結算日，本集團之綜合流動負債淨額為7,654,000,000港元(二零零二年：6,193,000,000港元)，而綜合資產虧絀則為374,000,000港元(二零零二年：資產淨值為766,000,000港元)。本集團之資產淨值狀況轉壞，主要由於本集團之投資物業產生估值虧絀，以及本集團於年內錄得虧損。

年內，本集團與所有財務債權人磋商，務求為本集團進行再融資，以改善其財政狀況。於二零零二年十二月十七日，本集團與可交換債券持有人(附註30)及可換股債券持有人(附註31)舉行會議，於會議上正式通過決議案，批准將本集團贖回可交換債券(附註30)及可換股債券(附註31)之債務責任押後至二零零三年三月三十一日。

於二零零二年十二月三十一日，本集團未能償還結欠豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之全資附屬公司貴滙企業有限公司(「貴滙」)之該債項(附註19)。此外，可換股債券原應於二零零三年三月三十一日到期贖回，但本集團卻未有如期贖回，與此同時，本集團亦未能履行若干可交換債券持有人行使之贖回權利，因而導致本集團需要即時全面贖回可交換債券。因此，本集團未能償還該債項，亦未能履行贖回可換股債券及可交換債券之責任，因而構成本集團其他貸款融資於技術上而言之違規事件。

於批准該等財政報告當日，本集團仍未就本集團全面債務重組計劃(「債務重組計劃」)之條款，與可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗及本集團其他財務債權人達成協議。目前，本集團正處於非正式之暫緩還款期內經營業務，而截至現時為止，可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗或本集團其他財務債權人並無採取任何行動強制執行各自相關之抵押。憑藉其財務及法律顧問之協助，本集團現正與其所有財務債權人進行磋商，務求訂立有關各方均可接納之債務重組計劃條款。

於本年度及截至批准該等財政報告當日，本集團繼續成功有秩序地出售其資產(包括物業及其他投資)，藉此籌集淨流入現金，以償還部份應付債券、銀行及其他貸款，並協助提供足夠本集團營運所需之營運資金。

2. 呈報基準 (續)

本公司之董事相信，本集團將可與所有財務債權人在債務重組計劃上達成協議，並且能繼續成功有秩序地出售本集團之資產及取得融資或再融資安排，藉此籌集額外淨流入現金。據上文所述，本公司董事認為，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。

倘持續經營基準並不適當，則須分別作出調整，將資產之價值重列為可收回金額、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

下列為本年度之財政報告中首次生效之新增及經修訂會計實務準則：

- 會計實務準則第1條(經修訂)： 「財政報告之呈報」
- 會計實務準則第11條(經修訂)： 「外幣換算」
- 會計實務準則第15條(經修訂)： 「現金流量表」
- 會計實務準則第34條： 「僱員福利」

上述之會計實務準則訂明了新會計方法及披露守則。採納該等對財政報告起著重大影響之會計實務準則對本集團會計政策及該等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1條訂明財政報告之呈報基準，並為財政報告之架構及內容制定指引及最低要求。修訂此項會計實務準則之主要影響在於，本財政報告第40至41頁現呈列綜合股東權益變動表，以取代先前規定之綜合經確認收益及虧損表與本集團之儲備附註。

會計實務準則第11條訂明外幣交易及財政報告之換算基準。修訂此項會計實務準則對綜合財政報告之主要影響在於，海外附屬公司及聯營公司之損益賬現時須按該年度之加權平均滙率換算為港元，而先前則按結算日之適用滙率換算。採納經修訂會計實務準則第11條對財政報告並無重大影響。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

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15條訂明現金流量表之經修訂格式。修訂此項會計實務準則之主要影響在於，綜合現金流量表現時須使用三個項目來呈報現金流量，即經營業務現金流量、投資活動現金流量及融資活動現金流量，而非如先前所規定使用五個項目。呈報方式出現變動，因而引起重大之重新分類，稅項、已收利息及已付利息現已計入經營業務現金流量，已收股息現已計入投資活動現金流量，而已付股息則現已計入融資活動現金流量。用以比較之二零零二年綜合現金流量表之呈報方式亦已改變，以符合新呈列方式。此外，年內海外附屬公司產生之現金流量現時須按交易日之匯率或相近匯率換算為港元，而先前則按結算日之匯率換算。該等變動之進一步詳情載於財政報告附註4「外幣」之會計政策內。

會計實務準則第34條訂明僱員福利之確認及計算標準，以及有關所需披露事項。採納此項會計實務準則令本集團之定額福利退休計劃之會計處理方法有變。退休金計劃以往之會計處理方式包括將該等計劃中應付之供款記錄於損益賬之開支內。然而，根據會計實務準則第34條，本集團須以精算方法估計本集團根據該等計劃未來供款責任之現時價值，而供款責任之淨值與計劃內資產之公平價值則於資產負債表內確認為非流動資產。引起之資產淨值變動主要記錄於損益賬內。確認資產淨值引致上年度調整，有關詳情載於財政報告附註4及9「僱員福利」一節。

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香港公司條例之規定而編製。此等財政報告乃根據歷史成本慣例而編製，惟投資物業及短期投資之定期重新計量則除外(如下文進一步闡釋)。

49

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二零零三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。

少數股東權益指外界股東於本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益。

4. 主要會計政策摘要 (續)

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。

本公司損益賬中所列附屬公司業績乃計至已收及應收之股息。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。

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。

會計實務準則第30條「業務組合」已於二零零一年八月一日獲採納。於該日之前，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。於採納會計實務準則第30條後，本集團已應用會計實務準則第30條之過渡性條款，有關條款准許該等商譽維持在綜合儲備內撇銷，於二零零一年八月一日之後進行之收購所產生之商譽乃根據上文所述會計實務準則第30條有關商譽會計政策處理。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要 (續)

商譽 (續)

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入賬。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。

51

會計實務準則第30條「業務組合」已於二零零一年八月一日獲採納。於該日之前，收購所產生之負商譽乃計入收購年度之綜合儲備。於採納會計實務準則第30條後，本集團已應用會計實務準則第30條之過渡性條款，准許負商譽，維持計入綜合儲備，於二零零一年八月一日之後進行之收購所產生之負商譽乃根據上文所述會計實務準則第30條有關負商譽之會計政策處理。

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。

4. 主要會計政策摘要 (續)

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，以決定是否有任何跡象顯示任何資產出現減值，或有任何跡象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，除非有關資產按重估金額列賬，則減值虧損會根據該重估資產之相關會計政策計算。

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，除非有關資產按重估金額列賬，則撥回之減值虧損會根據該重估資產之相關會計政策計算。

固定資產及折舊

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。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要 (續)

固定資產及折舊 (續)

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。

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。

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

發展中物業按成本減任何減值虧損列賬。成本包括土地、建築、融資成本及其他相關開支。

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，按個別投資基準以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。上市證券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份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賬中扣除。

償還貸款溢價撥備按貸款協議之條款於損益賬內扣除。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要 (續)

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期，可隨時變換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期及高度流動投資，扣除須應要求償還並構成本集團現金管理基本部份之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款)，在使用上並無限制。

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報酬及風險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) 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；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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
- (f) 股息收入於股東獲得付款之權利確認時入賬。

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。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匯率入賬。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，海外附屬公司及聯營公司之財政報告，均按投資淨值法換算為港元。海外附屬公司及聯營公司之損益賬乃按該年度之加權平均匯率換算為港元，而其資產負債表則按結算日之匯率換算為港元。所有滙兌差額均撥入滙兌波動儲備處理。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內產生之經常性現金流量則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

於年內獲採納經修訂會計實務準則第11條及第15條(詳情見財政報告附註3)之前，海外附屬公司及聯營公司之損益賬與海外附屬公司之現金流量乃按結算日之適用匯率換算為港元。採納經修訂會計實務準則第11條及第15條對財政報告並無任何重大影響。

僱員福利

結轉有薪假期

本集團根據僱員之僱傭合約按曆年基準為其僱員提供有薪年假。在若干情況下，於結算日仍未享用之假期獲准結轉，以供有關僱員在下一年度享用。僱員於年內享有及結轉之有薪假期之預計未來成本均會於結算日計提撥備。

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員已達致香港僱傭條例所規定之服務年限，有資格於其僱傭關係終止時享有長期服務金。倘僱傭關係之終止符合香港僱傭條例所規定之情況，本集團將有責任支付長期服務金。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要 (續)

僱員福利 (續)

僱傭條例長期服務金 (續)

本集團已就預計日後可能須支付之長期服務金作出一項撥備，所按基準為本集團日後可能須就有關僱員於直至結算日為止之期間提供之服務而支付之長期服務金之最高估計數額。

退休福利

本集團設有支付最終薪金之定額福利退休計劃(「該等計劃」)，以供合資格參與該計劃之僱員參加。根據該計劃提供退休金之預期成本，乃於僱員向本集團提供相關服務之期間內在損益賬中支銷。

專業合資格獨立精算師會使用預計單位信託精算估值法(projected unit credit actuarial valuation method)，就本集團直至結算日止期間根據該等計劃須支付予僱員之未來定額福利責任(「計劃責任」)之現時價值，每年進行精算估計。本集團向該等計劃注入之資產(「計劃資產」)由獨立基金管理，並與本集團之資產分開持有，乃按結算日之公平價值估值。

估計計劃責任及為計劃資產估值時產生之精算盈虧之影響，首先會於資產負債表內記錄，僅於資產負債表內之累積精算盈虧淨額超過期初之計劃責任或計劃資產公平價值(以較高者為準)之10%時，方會於其後在損益賬內確認。該筆「超出」累積精算盈虧淨額之款項乃於預期參與該等計劃之僱員之平均剩餘工作年期內，在損益賬中確認。

於結算日之計劃責任及計劃資產公平價值淨額，連同於該日仍然列於資產負債表中之精算盈虧，乃於資產負債表內列作非流動資產或非流動負債(如適用)。倘計算得出之淨額為資產，資產之金額須以仍然列於資產負債表中之任何累積精算虧損淨額之總計淨額，以及該等計劃之任何未來退款或該等計劃未來供款之任何減少款額之現值為限。期內於資產負債表中確認之資產或負債淨額之變動，乃記錄於期內之損益賬內，惟已於資產負債表內遞延處理者則屬例外。

本集團應付該等計劃之供款金額乃由精算師使用預計單位信託精算估值法(projected unit credit actuarial valuation method)釐定。

於採納會計實務準則第34條之前，該等計劃之會計處理方式包括將本集團應付該等計劃之供款記錄於期內損益賬之開支內，而毋須記錄於資產負債表中任何金額。首次確認根據會計實務準則第34條產生之過渡資產淨值，引致按照會計實務準則第34條之過渡條文於二零零二年八月一日作出上年度調整，而相應項目亦已計入該日之累積虧損賬目內。有關採納會計實務準則第34條之過渡影響載於綜合股東權益變動表及財政報告附註9內。

4. 主要會計政策摘要 (續)

僱員福利 (續)

退休福利 (續)

此外，本集團亦根據強制性公積金計劃條例設立定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」），以及定額供款退休計劃（「供款計劃」），以供合資格參與個別計劃之僱員參加。計劃資產由各自之獨立基金管理，並與本集團資產分開持有。強積金計劃及供款計劃之供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並根據各有關計劃之規則於應付時在損益賬中扣除。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，全數歸於僱員，而根據供款計劃，倘僱員於全數享有其於本集團供款之權益前退出該計劃，則本集團應繼續支付之供款或會根據沒收供款之相關金額而減少。

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。該等附屬公司須向中央金積金計劃支付工資支出之若干百分比。有關供款乃根據各自之中央公積金計劃規則，於應付時在損益賬中扣除。

5. 分類資料

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

二零零三年七月三十一日

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。

集團

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元										
分類收益：												
集團以外客戶之												
銷售	98,633	5,661	390,232	415,479	400,554	498,972	17,171	14,608	—	—	906,590	934,720
分類業務間之												
銷售	—	—	6,062	13,087	3,375	—	17,479	16,522	(26,916)	(29,609)	—	—
其他收益	449	608	1,291	20,036	146	3,702	6,407	5,244	—	—	8,293	29,590
總計	99,082	6,269	397,585	448,602	404,075	502,674	41,057	36,374	(26,916)	(29,609)	914,883	964,310
分類業績	(11,630)	(54,959)	301,351	52,697	52,282	57,447	28,098	(23,124)	—	—	370,101	32,061
利息收入及無分類												
收益											59,522	103,120
無分類開支											(90,402)	(62,160)
長期非上市投資												
減值											(7,772)	(62,400)
經營業務溢利											331,449	10,621
— 第60頁												

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

5. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

集團

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元										
經營業務溢利												
— 第59頁											331,449	10,621
融資成本											(473,255)	(567,748)
分佔聯營公司之												
溢利及虧損	(19,661)	4	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,661)	4
分佔聯營公司之												
溢利及虧損—無											13,916	(232,511)
分類												
攤銷收購一間聯營											(26,545)	(6,636)
公司之商譽												
一間聯營公司之												
商譽減值											—	(228,258)
聯營公司之減值	(32,920)	(318,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,920)	(318,000)
聯營公司之												
減值—無分類											(3,884)	—
出售聯營公司之虧損											(73,265)	(538,662)
視為出售一間聯營												
公司之虧損											(103,695)	—
出售一間聯營公司												
部份權益之虧損	(16,628)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,628)	—
除稅前虧損											(404,488)	(1,881,190)
稅項											(28,516)	(35,927)
未計少數股東權益												
前虧損											(433,004)	(1,917,117)
少數股東權益											(28,036)	(24,391)
股東應佔日常業務												
虧損淨額											(461,040)	(1,941,508)

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

5. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

集團

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元										
分類資產	13,584	133,586	4,536,778	5,002,010	1,909,967	1,365,339	46,848	54,256	—	—	6,507,177	6,555,191
聯營公司權益	160,320	882,982	—	—	—	—	—	—	—	—	160,320	882,982
聯營公司權益 — 無分類											805,760	1,199,393
其他無分類資產											597,995	676,472
資產總值											8,071,252	9,314,038
分類負債	34,603	27,540	102,257	109,052	55,137	44,016	3,394	13,178	—	—	195,391	193,786
附息銀行貸款 及其他貸款											3,956,832	3,938,317
債券贖回溢價撥備											612,390	600,692
應付債券款項											621,671	740,025
應付可換股債券 款項											906,750	965,250
欠一間聯營公司款項											1,500,040	1,500,040
其他無分類負債											292,906	258,236
負債總額											8,085,980	8,196,346
其他分類資料：												
折舊	—	—	—	17	21,692	16,027	575	1,746	—	—	22,267	17,790
折舊 — 無分類											7,852	12,814
											30,119	30,604
資本開支	876	7,306	196,302	1,724	587,505	5,039	32	50	—	—	784,715	14,119
資本開支 — 無分類											3,994	11,886
											788,709	26,005
出售附屬公司 (收益)/虧損	3,927	2,345	—	294,016	—	—	(23,157)	—	—	—	(19,230)	296,361
發展中物業減值	—	44,267	—	—	—	—	—	—	—	—	—	44,267

二零零三年七月三十一日

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、若干資產及開支之資料。

集團

	香港		中國大陸		越南		其他地區		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元								
分類收益：										
集團以外客戶之銷售	762,556	790,599	100	—	143,934	144,121	—	—	906,590	934,720
其他收益	3,033	24,438	4,960	4,348	226	644	74	160	8,293	29,590
總計	765,589	815,037	5,060	4,348	144,160	144,765	74	160	914,883	964,310
其他分類資料：										
分類資產	6,132,998	6,120,052	7,163	38,757	366,766	388,546	250	7,836	6,507,177	6,555,191
資本開支	785,304	22,203	13	30	3,392	3,772	—	—	788,709	26,005

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	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
向聯營公司收取之利息收入	(i)	32,067	87,768
向貴滙支付利息費用 (附註19)	(ii)	66,289	75,002
向有關連公司收取租金收入	(iii)	6,106	10,344
向一間聯營公司支付之租金費用	(iv)	—	48,333

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

6. 有關連人士交易 (續)

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) 已付或應付貴滙之利息條款詳情已載於財政報告附註19。
- (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之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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售物業	98,633	5,661
物業租金	390,232	415,479
酒店、餐廳及其他經營業務	417,725	513,580
	<u>906,590</u>	<u>934,720</u>

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

8. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

	附註	集團	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
核數師酬金		2,178	2,190
折舊	15	30,119	30,604
員工成本：			
工資及薪金(包括董事酬金－附註11)		216,189	232,021
退休金供款(定額供款計劃)		8,675	6,616
減：沒收供款		(38)	(176)
退休金供款淨額*		8,637	6,440
退休金計劃成本(定額福利計劃) #		(569)	1,806
		<u>224,257</u>	<u>240,267</u>
出售固定資產(收益)／虧損		(5,886)	1,582
出售發展中物業虧損		217	—
出售長期非上市投資虧損		—	90
短期投資未變現(收益)／虧損		(438)	2,360
出售短期投資收益		(34)	—
有關溢利保證之或然虧損(撥回)／撥備		(3,963)	6,498
呆賬撥備		—	4,220
(收回)／撇銷壞賬		(14,045)	3,075
土地及樓宇之經營租約之最低租金		5,135	51,865
滙兌(收益)／虧損淨額		118	(1,285)
租金收入		(390,232)	(415,479)
減：支出		<u>65,769</u>	<u>66,293</u>
租金收入淨額		<u>(324,463)</u>	<u>(349,186)</u>
銀行存款利息		(1,868)	(3,810)
其他利息收入		(34,580)	(95,357)
長期非上市投資股息收入		(100)	—
購回應付債券收益		(9,041)	—
撥回銀行擔保之或然虧損		—	(71,720)

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

8. 經營業務溢利 (續)

- * 於二零零三年七月三十一日，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 (二零零二年：無)。
- # 截至二零零二年七月三十一日止年度退休金計劃成本之比較數額，乃採用以往於會計實務準則第34條於本年度獲採納前所應用之會計政策計算，故不能直接與現行年度之數額進行比較。有關現行及以往會計政策之詳情，載於財政報告附註4「僱員福利：退休福利」一節。

9. 退休金計劃資產

- (a) 會計實務準則第34條於本年度獲採納，詳見財政報告附註3及附註4「僱員福利：退休福利」一節。根據會計實務準則第34條之過渡條文，本集團之退休金資產淨值13,932,000港元已根據會計實務準則第34條於二零零二年八月一日之綜合資產負債表內確認 (下文附註(b))，而金額相同之相應項目亦已計入該日之累積虧損，詳見綜合股東權益變動表。根據本集團以往有關退休金計劃之會計政策，綜合資產負債表並無就此確認任何款額。

年內根據會計實務準則第34條於綜合損益賬內扣除之退休金計劃成本淨額為569,000港元 (下文附註(b)及(d))。按照以往之會計政策，於損益賬內就退休金計劃扣除之數額乃年內應付之退休金計劃供款額 (附註8)。

會計實務準則第34條並無規定須根據新會計政策重列二零零二年之綜合資產負債表或綜合損益賬以資比較，故下文並無就此披露任何比較數字。

- (b) 本集團退休金計劃資產淨值年內於資產負債表內之變動如下：

	附註	二零零三年 千港元
期初：		
如之前所呈報		—
上年度調整		13,932
重列		13,932
收購附屬公司	35(b)	3,701
退休金計劃之供款		96
於損益賬內確認之退休金計劃成本淨額	8	569
於二零零三年七月三十一日	9(c)	18,298

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

9. 退休金計劃資產 (續)

(c) 退休金計劃資產淨值於結算日之組成如下：

	附註	二零零三年 千港元
定額福利責任之現值		(16,201)
計劃資產之公平價值		<u>28,739</u>
		12,538
資產負債表內剩餘之累計精算虧損淨額		<u>5,760</u>
已確認資產淨值	9(b)	<u>18,298</u>

(d) 年內於綜合損益賬中確認之本集團退休金計劃成本淨額之組成，以及計劃資產於本年度之實際回報如下：

	附註	二零零三年 千港元
即期服務成本		(119)
定額福利責任之利息成本		(73)
退休金計劃資產之預計回報		<u>761</u>
	9(b)	<u>569</u>
計劃資產之實際回報		<u>739</u>

上述本集團退休金計劃成本淨額已於綜合損益賬內列為行政開支。

(e) 於結算日，釐定本集團退休金計劃資產淨值時所採用之主要精算假設如下：

	二零零三年 %
貼現率	4.5 — 5.0
退休金計劃資產之預計回報率	5.0 — 7.0
未來薪金增加	<u>3.5 — 5.0</u>

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

9. 退休金計劃資產 (續)

(f) 除上述披露事項外，以下資料亦為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之規定進一步提供之資料。本集團退休金計劃於二零零三年三月三十一日之精算估值乃由華信惠悅顧問有限公司（香港精算學會成員）進行，所採用之估值方法詳見財政報告附註4「僱員福利：退休福利」一節。

於二零零三年三月三十一日，一項退休金計劃之供款水平為6.9%，乃按計算上述數額時所使用之預計單位信託精算估值法(projected unit credit actuarial valuation method)計算。而另一項退休金計劃則尚有大量資金盈餘(以精算估計為基準)而毋需進一步供款。精算師已向董事確認，於二零零三年三月三十一日及二零零三年七月三十一日編製上述精算報告時所採用之假設並無重大差異。

10. 融資成本

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 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	215,357	252,541
應付貴滙(附註19)款項之利息	66,289	75,002
應付債券款項之利息	38,041	37,005
應付可換股債券款項之利息	46,922	38,505
利息支出總額	366,609	403,053
減：就發展中物業撥充成本之利息	—	(33,042)
	366,609	370,011
其他融資成本：		
債券贖回溢價撥備	41,893	127,547
償還貸款溢價撥備	21,042	35,000
銀行費用及再融資費用	43,711	35,190
	473,255	567,748

二零零三年七月三十一日

11. 董事及僱員之酬金

(a) 董事酬金

根據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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	260	260
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	21,462	25,225
退休金供款(定額供款計劃)	319	369
	<u>22,041</u>	<u>25,854</u>

應付予獨立非執行董事袍金為260,000港元(二零零二年：260,000港元)。年內概無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零二年：無)。

董事之酬金劃分為以下組別之人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零至1,000,000港元	7	7
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
3,000,001港元至3,500,000港元	2	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	2
14,000,001港元至14,500,000港元	1	—
14,500,001港元至15,000,000港元	—	1
	<u>10</u>	<u>12</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。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

11. 董事及僱員之酬金 (續)

(b) 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中三位(二零零二年：四位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註11(a)。而其餘兩位(二零零二年：一位)非董事最高薪僱員之酬金載列如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金、津貼與實物利益	5,158	3,360
退休金供款(定額供款計劃)	258	168
	<u>5,416</u>	<u>3,528</u>

最高薪非董事僱員之酬金劃分為以下組別：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
	<u>2</u>	<u>1</u>

二零零三年七月三十一日

12. 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17.5% (二零零二年：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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年內稅項撥備：		
香港	31,027	35,408
香港以外地區	6	—
遞延稅項 (附註32)	(380)	—
	30,653	35,408
往年度超額撥備：		
香港	(541)	(157)
分佔聯營公司之稅項：		
香港	(1,596)	766
香港以外地區	—	(90)
	(1,596)	676
本年度稅項支出	28,516	35,927

13. 股東應佔日常業務虧損淨額

本公司財政報告中截至二零零三年七月三十一日止年度之股東應佔日常業務虧損淨額為427,490,000港元 (二零零二年：2,900,888,000港元)。

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461,040,000港元 (二零零二年：1,941,508,000港元)，以及年內已發行普通股加權平均數3,746,002,000股 (二零零二年：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對此等年度之每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未呈列截至二零零三年及二零零二年七月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

15. 固定資產 集團

	二零零二年	收購		出售		二零零三年	
	八月一日	添置	附屬公司	出售	附屬公司	滙兌調整	七月三十一日
	千港元	千港元	(附註35(b)) 千港元	千港元	(附註35(c)) 千港元	千港元	千港元
成本值：							
酒店物業	1,735,750	—	519,262	—	—	(47)	2,254,965
契約土地及樓宇	59,371	—	—	(1,886)	(18,085)	—	39,400
契約物業裝修	38,396	21,112	—	(254)	(47)	—	59,207
傢俬、裝置及設備	353,935	10,625	35,877	(18,243)	(30,683)	(4)	351,507
汽車	25,839	2,876	42	(3,300)	(2,724)	—	22,733
電腦	9,832	933	569	—	—	—	11,334
遊艇	32,574	235	—	—	—	—	32,809
	<u>2,255,697</u>	<u>35,781</u>	<u>555,750</u>	<u>(23,683)</u>	<u>(51,539)</u>	<u>(51)</u>	<u>2,771,955</u>
累積折舊及減值：							
酒店物業	611,987	—	—	—	—	—	611,987
契約土地及樓宇	28,114	1,039	—	(443)	(17,776)	—	10,934
契約物業裝修	33,461	4,943	—	(7)	—	—	38,397
傢俬、裝置及設備	230,754	19,651	—	(17,676)	(15,067)	—	217,662
汽車	17,407	3,334	—	(3,300)	(2,302)	—	15,139
電腦	6,457	1,092	—	—	—	—	7,549
遊艇	32,574	60	—	—	—	—	32,634
	<u>960,754</u>	<u>30,119</u>	<u>—</u>	<u>(21,426)</u>	<u>(35,145)</u>	<u>—</u>	<u>934,302</u>
賬面淨值	<u>1,294,943</u>						<u>1,837,653</u>

本集團若干賬面值為1,468,393,000港元(二零零二年：930,657,000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融資額。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

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	1,721,425	542,187	2,263,612	
長期契約	30,753	—	30,753	
	<u>1,752,178</u>	<u>542,187</u>	<u>2,294,365</u>	
公司				
	二零零二年 八月一日 千港元	添置 千港元	出售 千港元	二零零三年 七月三十一日 千港元
成本值：				
契約土地及樓宇	10,532	—	(1,885)	8,647
契約物業裝修	17,775	807	(255)	18,327
傢俬、裝置及設備	47,877	591	(15,631)	32,837
汽車	17,205	2,248	(2,850)	16,603
電腦	691	20	—	711
	<u>94,080</u>	<u>3,666</u>	<u>(20,621)</u>	<u>77,125</u>
累積折舊：				
契約土地及樓宇	5,013	346	(377)	4,982
契約物業裝修	14,549	1,887	(71)	16,365
傢俬、裝置及設備	43,878	1,319	(15,628)	29,569
汽車	12,013	2,675	(2,850)	11,838
電腦	466	125	—	591
	<u>75,919</u>	<u>6,352</u>	<u>(18,926)</u>	<u>63,345</u>
賬面淨值	<u>18,161</u>			<u>13,780</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。

去年，本公司若干賬面值為1,508,000港元之土地及樓宇已抵押予銀行，以為本集團取得銀行融資額。該等土地及樓宇已於年內出售。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

16. 投資物業

	集團		公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初估值	4,987,860	6,224,870	2,488,500	2,824,000
添置，按成本值	2,052	1,724	1,583	1,628
收購附屬公司時產生(附註35(b))	194,250	—	—	—
出售附屬公司時產生(附註35(c))	—	(580,096)	—	—
重估虧絀	(680,752)	(658,638)	(348,383)	(337,128)
年終估值	<u>4,503,410</u>	<u>4,987,860</u>	<u>2,141,700</u>	<u>2,488,500</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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
長期契約	890,000	1,037,000	—	—
中期契約	<u>3,613,410</u>	<u>3,950,860</u>	<u>2,141,700</u>	<u>2,488,500</u>
	<u>4,503,410</u>	<u>4,987,860</u>	<u>2,141,700</u>	<u>2,488,500</u>

於二零零三年七月三十一日，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(a)。

本集團及本公司若干賬面值分別為4,496,700,000港元(二零零二年：4,980,500,000港元)及2,141,700,000港元(二零零二年：2,488,500,000港元)之投資物業已抵押予銀行，以為本集團取得銀行融資額。

二零零三年七月三十一日

17. 發展中物業

	集團		公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初，按成本值減減值虧損	116,592	160,754	—	19,389
利息撥充成本淨額	—	33,042	—	832
其他添置，按成本值	876	7,306	—	147
發展中物業收益	—	(235)	—	(180)
出售	(95,517)	—	—	(20,188)
出售附屬公司時產生(附註35(c))	(20,551)	(40,008)	—	—
年內減值撥備	—	(44,267)	—	—
年終，按成本值減減值虧損	<u>1,400</u>	<u>116,592</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團發展中物業乃根據中期契約持有，並位於香港。

於二零零三年七月三十一日，發展中物業按成本值列賬。於上一年度，為數95,000,000港元之發展中物業則按可變現淨值列賬。

於上一年度，本集團賬面值為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融資額。於本年度，該發展中物業之抵押已於償還部份銀行融資額後解除。

去年之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。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

18. 附屬公司權益

	公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本值	1,850,772	1,174,064
附屬公司欠款	5,470,154	5,288,338
欠附屬公司款項	(5,379,592)	(4,175,158)
	1,941,334	2,287,244
減值撥備	(3,184,886)	(3,676,085)
	(1,243,552)	(1,388,841)

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
Fortune Sign Venture Inc.	英屬處女群島／ 香港	10美元	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	投資控股

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

18. 附屬公司權益 (續)

主要附屬公司詳情如下 (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	
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	100.00	—	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
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
大華旅業有限公司	香港	2港元	普通股	—	100.00	酒店及 餐廳經營

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

18. 附屬公司權益 (續)

主要附屬公司詳情如下 (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	
大華中心有限公司	香港	2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
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。

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或負債之重大部份。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 (「Peakflow」) 之全部股權已抵押予Grand Design Development Limited (「Grand Design」)，作為向本集團提供貸款融資額之抵押。本集團所持若干其他附屬公司之股份亦已抵押予銀行，以為本集團取得銀行融資額。

18. 附屬公司權益 (續)

於二零零三年六月二十四日，本公司之全資附屬公司Basingstoke International Limited (「Basingstoke」) 與麗豐控股有限公司 (「麗豐」) 之全資附屬公司麗峯投資有限公司 (「麗峯投資」) 訂立協議，據此，Basingstoke同意出售而麗峯投資亦同意購買Basingstoke當時之全資附屬公司協興集團有限公司 (「協興」) 之全部已發行股本，總代價為2,300,000港元。協興之資產乃清水灣鄉村俱樂部發行之公司債券。該交易已於二零零三年六月二十五日完成。由於本公司之主要股東麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」) 於該交易進行時，持有本公司之42.25%權益及麗豐之46.04%權益，故根據會計實務準則第20條及上市規則之定義，該交易分別構成本集團之有關連人士交易及關連交易。

於一九九七年十二月十八日，富麗華與若干獨立第三者 (「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 (統稱「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 (「應收票據」) 清付 (附註21)。

根據大華協議之條款，應收票據乃免息，並以大華物業之押記作抵押。

待大華協議完成 (「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港元分別購回Fortune Sign之全部已發行股本及Fortune Sign所欠有關股東之貸款。

一九九八年十二月十八日，本公司、富麗華及大華買方訂立了一份補充契據，據此，本公司同意與富麗華共同及個別履行購買權契據所載富麗華之全部責任，並遵守購買權契據之一切有關條文。

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」)。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另一份補充契據，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 (「預付款項」) (附註22) 之代價。

大華買方行使認沽期權後，富麗華將有權將應收票據之未償還本金金額對銷，以抵償應付予大華買方之總代價之部分。

於二零零二年十一月二十九日，大華買方行使認沽期權，代價1,656,000,000港元已透過現金556,000,000港元及註銷1,100,000,000港元之應收票據清付。同日，Fortune Sign成為本公司之全資附屬公司。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

19. 聯營公司權益

	集團		公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港上市股份，按成本值	—	—	1,803,163	1,803,163
非上市股份，按成本值	—	—	18,134	18,134
所佔資產淨值	419,670	266,490	—	—
收購時產生之商譽，扣除攤銷及減值	—	296,000	—	—
	<u>419,670</u>	<u>562,490</u>	<u>1,821,297</u>	<u>1,821,297</u>
聯營公司欠款	836,640	2,108,129	333,925	332,090
欠聯營公司款項	<u>(1,503,728)</u>	<u>(1,520,546)</u>	<u>(3)</u>	<u>(7,582)</u>
	(247,418)	1,150,073	2,155,219	2,145,805
減值撥備	<u>(286,542)</u>	<u>(567,738)</u>	<u>(1,212,126)</u>	<u>(1,173,053)</u>
	(533,960)	582,335	943,093	972,752
應付聯營公司款項，列作流動負債	<u>1,500,040</u>	<u>1,500,040</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>966,080</u>	<u>2,082,375</u>	<u>943,093</u>	<u>972,752</u>
於結算日之上市股份市值	<u>59,958</u>	<u>114,205</u>	<u>53,368</u>	<u>101,653</u>

去年一筆1,153,485,000港元之聯營公司欠款，乃按當時市場息率計息。除上述者外，聯營公司欠款乃無抵押、免息及並無固定還款期。

除一筆欠貴滙之1,500,040,000港元款項(有關條款詳述如下)外，欠聯營公司款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

於二零零三年七月三十一日，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」)欠豐德麗之全資附屬公司貴滙一筆為數1,500,040,000港元之債項(「該債項」)。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」)，該債項以年息5厘計息，其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30)與可換股債券(附註31)全數償還當日兩者中之較早日期。該債項於二零零二年十二月三十一日仍未償還，直至二零零三年七月三十一日亦未償還。就該債項向豐德麗提供抵押品之詳情載於財政報告附註30。

二零零三年七月三十一日

19. 聯營公司權益 (續)

聯營公司減值乃自董事參考當時市況，評估聯營公司所進行物業發展項目之估計可變現價值時產生。

因收購一間聯營公司權益而產生之商譽(資本化為資產)金額詳情如下：

	集團 二零零三年 千港元
成本值：	
年初	530,894
出售一間聯營公司	<u>(530,894)</u>
於二零零三年七月三十一日	<u>—</u>
累計攤銷及減值：	
年初	234,894
年內攤銷撥備	26,545
出售一間聯營公司	<u>(261,439)</u>
於二零零三年七月三十一日	<u>—</u>
賬面淨值：	
於二零零三年七月三十一日	<u>—</u>
於二零零二年七月三十一日	<u>296,000</u>

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	所佔資本 百分比	主要業務
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	42.54	娛樂業務製作

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

19. 聯營公司權益 (續)

主要聯營公司詳情如下：(續)

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	所佔資本 百分比	主要業務
東亞衛視有限公司	公司	香港	普通股	42.54	節目製作、 發行及廣播
East Asia — Televisão Por Satélite, Limitada #	公司	澳門	配額	42.54	節目製作、 發行及廣播
豐德麗控股有限公司	公司	百慕達／ 香港	普通股	42.54	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

經安永會計師事務所或任何其他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。

本集團所持於一間聯營公司之全部股份已抵押，以為本集團取得貸款融資額。

19. 聯營公司權益 (續)

本集團於年中出售其若干聯營公司權益，詳情如下：

- (i) 於二零零二年十一月八日，本公司兩間全資附屬公司麗領發展有限公司（「麗領發展」）及賢威有限公司（「賢威」）、本公司與Dragon Goodwill International Limited（「DGI」，其80%股權由亞洲電視有限公司（「亞視」）行政總裁陳永棋先生擁有）訂立協議（「DGI協議」）。根據DGI協議，本公司同意出售而DGI同意購買由麗領發展及賢威實益擁有之亞視32.75%股權，總代價為360,000,000港元，以及Houseman International Limited（「HIL」，擁有HKATV.com Limited 50%股權，如下文詳述）之100%股權（「亞視交易」）。同日，本公司訂立一份協議（「豐德麗協議」），向豐德麗收購所持之HIL 100%股權，代價為46,080,000港元（「HIL交易」）。

於二零零三年五月十四日，麗領發展、賢威、本公司及DGI訂立補充協議，據此，亞視交易之代價由360,000,000港元減少至230,000,000港元。同日，豐德麗與本公司訂立補充協議，據此，HIL交易之代價亦減少至33,580,000港元。

根據上市規則，亞視交易構成本集團一項主要交易，已於二零零三年六月三十日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。該項交易亦已於二零零三年七月十八日舉行之可交換債券會議及可換股債券會議上分別獲可交換債券持有人及可換股債券持有人批准。上述交易已於二零零三年七月二十五日完成。

- (ii) 於二零零三年三月二十一日，本公司之全資附屬公司Peakflow與Grand Design訂立協議（「Bayshore 協議」），據此，於本集團向Grand Design轉讓Bayshore Development Group Limited（「Bayshore」）20%股權，連同向Grand Design轉讓價值600,000,000港元之股東貸款另加Bayshore欠本集團之應計利息後，Peakflow欠Grand Design之債務已減少463,334,000港元（包括償還貸款溢價46,667,000港元）。Bayshore之主要資產乃位於香港中環干諾道中1號之地段，現正在其上興建大廈。Bayshore協議完成後，本集團繼續持有Bayshore 10%股權，故此，有關權益之賬面淨值及Bayshore欠本集團之有關款項金額已重新分類，並計入本集團之資產負債表內作為長期投資。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

19. 聯營公司權益 (續)

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」)綜合資產淨值之詳情如下：

豐德麗集團*

於二零零三年
六月三十日
千港元

非流動資產	1,867,712
流動資產	66,934
流動負債	(109,561)
非流動負債	(60)
少數股東權益	(206)

1,824,819

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

25,000

截至二零零三年
六月三十日止六個月
千港元

營業額	<u>49,755</u>
除稅前虧損	(46,713)
稅項	<u>(8)</u>
股東應佔日常業務虧損淨額	<u>(46,721)</u>

* 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二零零三年六月三十日止六個月刊發之未經審核中期報告。

19. 聯營公司權益 (續)

於二零零三年七月三十一日，本集團於聯營公司權益中包括本集團應佔豐德麗集團之資產淨值為805,452,000港元。

於二零零三年六月三十日，本集團尚未償還結欠豐德麗集團之該債項及其任何應計利息。本公司董事認為，由於尚待財政報告附註2所闡述本集團債務重組計劃之結果，故目前無法確定豐德麗集團收回該債項之情況。

於二零零三年六月三十日，豐德麗集團持有之電影版權賬面價值為112,952,000港元，即價值93,449,000港元之96套電影之所有版權、擁有權及權益（「96套電影版權」），以及另外價值19,503,000港元之20套電影為期10.5年之電視版權（「20套電影版權」）。豐德麗之董事已聘請一位獨立第三者（「估值師」）對96套電影版權於二零零二年十二月三十一日之價值進行估值（「估值」）。鑑於估值顯示96套電影版權於二零零二年十二月三十一日之公平價值高於豐德麗集團綜合財務報表所載之成本，並考慮目前之市況後，豐德麗董事認為豐德麗集團於二零零三年六月三十日持有之電影版權並無減值。

豐德麗之核數師對豐德麗集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表發表不表示意見聲明。核數師於報告中表示(i)彼等未能取得足夠可靠資料使彼等能滿意該債項之可收回狀況，及(ii)彼等無法進行核數準則第520號「Using the Work of an Expert」規定之審核工作，使彼等滿意(i)估值師之能力及客觀性；及(ii)估值師就96套電影版權所作之工作範圍之足夠性。核數師亦表示彼等無法取得足夠可靠資料或進行其他審核程序，使彼等能滿意豐德麗董事對20套電影版權賬面值所作之評估。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

20. 長期投資

	集團		公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市證券投資，按成本值	174,565	177,110	8,101	8,101
借予接受投資公司墊款	590,765	291,305	244,618	290,021
	765,330	468,415	252,719	298,122
減值撥備	(407,539)	(294,884)	(151,000)	(148,000)
	357,791	173,531	101,719	150,122

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。

Bayshore之全部股權及墊款總賬面值達235,208,000港元，已全部抵押予Grand Design，以為本集團取得貸款融資額。

85

21. 應收長期票據款項

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應收票據	—	1,100,000
減值撥備	—	(1,100,000)
	—	—

應收票據指出售Fortune Sign之應收銷售收益。有關金額已於去年作全數減值撥備。年內，本集團將應收票據用作抵銷財政報告附註18所詳述，因大華買方行使認沽期權再次購買Fortune Sign而應付之代價。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

2.2. 長期預付款項

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
預付款項	—	280,000
減值撥備	—	(86,000)
	—	194,000

預付款項之賬面值被視作大華買方行使認沽期權時於Fortune Sign之部份投資成本，有關行使認沽期權之詳情載於財政報告附註18及35(b)。

2.3. 現金及現金等值項目及已抵押銀行結餘及定期存款

	集團		公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金及銀行結餘	113,459	68,236	66,769	13,454
定期存款	117,858	263,208	78,797	191,449
	231,317	331,444	145,566	204,903
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	—	(66,275)	—	(66,275)
	—	(70,053)	—	(70,053)
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	(38,594)	(407)	(38,594)	(407)
定期存款	(81,796)	(22,600)	(78,797)	(22,600)
	(120,390)	(23,007)	(117,391)	(23,007)
現金及現金等值項目	110,927	238,384	28,175	111,843

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

23. 現金及現金等值項目及已抵押銀行結餘及定期存款 (續)

已抵押銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，以為本集團及接受投資公司取得銀行融資額。

於結算日，本集團以越南盾(「越南盾」)計值之現金及銀行結餘達2,750,000港元(二零零二年：7,883,000港元)。越南盾不得自由兌換成其他貨幣。然而，根據越南社會主義共和國之外匯管制規例，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將越南盾兌換成其他貨幣。

24. 短期投資

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港上市證券投資，按市值	649	231
非上市證券投資，按公平價值	6,721	6,722
	<u>7,370</u>	<u>6,953</u>

25. 待售落成物業

待售落成物業乃按結算日之可變現淨值列賬。

本集團若干賬面值為5,126,500港元(二零零二年：8,195,500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，詳情概要載於財政報告附註38(a)內。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

26. 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按照租賃協議之條款支付，一般會按預先方式支付。酒店及餐廳費用主要由客戶以現金支付，惟在有關附屬公司設立信貸戶口之公司客戶，其付款則按有關協議之規定安排。

應收貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應收貿易賬款：		
少於30天	27,314	26,958
31至60天	6,335	4,131
61至90天	3,639	1,318
90天以上	9,515	1,951
	<u>46,803</u>	<u>34,358</u>
其他應收賬款及按金	<u>88,382</u>	<u>73,758</u>
	<u>135,185</u>	<u>108,116</u>

- (b) 應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應付貿易賬款：		
少於30天	15,209	14,850
31至60天	3,695	1,366
61至90天	28	696
90天以上	316	324
	<u>19,248</u>	<u>17,236</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>289,423</u>	<u>214,995</u>
	<u>308,671</u>	<u>232,231</u>

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

27. 附息銀行貸款及其他貸款

	集團		公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
有抵押銀行貸款	3,725,699	3,279,917	1,858,700	1,422,000
有抵押其他貸款	231,133	658,400	22,800	33,400
	<u>3,956,832</u>	<u>3,938,317</u>	<u>1,881,500</u>	<u>1,455,400</u>
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	3,725,699	2,411,917	1,858,700	554,000
第二年	—	63,500	—	63,500
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	804,500	—	804,500
	<u>3,725,699</u>	<u>3,279,917</u>	<u>1,858,700</u>	<u>1,422,000</u>
須於下列期間償還之其他貸款：				
一年內	231,133	33,400	22,800	33,400
第二年	—	—	—	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	625,000	—	—
	<u>231,133</u>	<u>658,400</u>	<u>22,800</u>	<u>33,400</u>
銀行及其他貸款總額	3,956,832	3,938,317	1,881,500	1,455,400
列作流動負債之部份	<u>(3,956,832)</u>	<u>(2,445,317)</u>	<u>(1,881,500)</u>	<u>(587,400)</u>
長期部份	<u>—</u>	<u>1,493,000</u>	<u>—</u>	<u>868,000</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。

有抵押其他貸款當中，208,333,000港元(二零零二年：625,000,000港元)乃按固定年利率計息，並須按照貸款協議之條款在二零零五年二月二十日全數償還。有抵押其他貸款之餘額22,800,000港元(二零零二年：33,400,000港元)則按固定月利率計息，並在二零零二年十二月三十一日到期償還，惟於二零零三年七月三十一日仍未償還。

誠如財政報告附註2詳述，本集團尚未償還結欠豐德麗集團之該債項，以及可交換債券及可換股債券。無法履行該等責任引致本集團違反銀行及其他貸款融資額條款項下之還款責任。因此，本集團原應於一年過後方到期之784,500,000港元銀行貸款及208,333,000港元其他貸款，連同相關之償還貸款溢價撥備26,875,000港元(附註29)現列作為流動負債。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

28. 債券贖回溢價撥備

	集團及公司 千港元
於二零零二年八月一日	600,692
年內撥備	41,893
年內購回及註銷	(30,195)
	<u>612,390</u>
於二零零三年七月三十一日	<u>612,390</u>

29. 償還貸款溢價撥備

	集團 千港元
於二零零二年八月一日	52,500
年內撥備	21,042
年內償還	(46,667)
	<u>26,875</u>
於二零零三年七月三十一日	<u>26,875</u>

由於財政報告附註27所詳述之原因，上述金額已列作為二零零三年七月三十一日之流動負債。

30. 應付債券款項

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初	740,025	740,053
購回及註銷	(77,220)	—
年內償付	(41,134)	—
滙兌調整	—	(28)
	<u>621,671</u>	<u>740,025</u>
年終	<u>621,671</u>	<u>740,025</u>

根據本公司、本公司之全資附屬公司Lai Sun International Finance (Cayman Islands) Limited (「發行人」) 及 DB Trustees (Hong Kong) Limited (當時稱為BT Trustees (Hong Kong) Limited) (「信託人」) 於一九九七年二月二十八日訂立之信託契據 (「EB信託契據」)，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。可交換債券須付之初期利息乃就未償還本金金額按年率5厘計算。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

30. 應付債券款項 (續)

根據本公司、發行人及信託人於二零零一年一月十九日訂立之補充信託契據，除非之前已被贖回、購買、註銷或交換，可交換債券會於二零零四年二月二十八日按其本金金額之151.4439%（「到期贖回價」）贖回。可交換債券可由可交換債券持有人（「可交換債券持有人」）選擇於二零零二年十二月三十一日（「可選擇贖回日」）按債券本金金額之139.1033%贖回。此外，倘若出現有關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金額100%至到期贖回價不等之價格贖回。

根據於二零零二年十二月十七日通過之特別決議案，可交換債券已進行修訂，並已於本公司、發行人及信託人於二零零三年一月二十一日訂立之第二份補充信託契據所載之條款中反映。可交換債券自二零零二年十二月三十一日起停止額外計算任何贖回溢價。可交換債券須付之利息乃就本金金額及應計贖回溢價之總額按年利率4厘計算，自二零零二年十二月三十一日起生效。到期贖回價由其尚未償還本金金額之151.4439%修訂為139.1033%，同時可選擇贖回日亦由二零零二年十二月三十一日延長至二零零三年三月三十一日。

誠如財政報告附註2所詳述，可交換債券持有人選擇無條件贖回之日期延長至二零零三年三月三十一日，惟可交換債券截至目前仍未贖回。於二零零三年四月二十四日，本集團透過其全資附屬公司以代價12,771,000美元向一家銀行購回部份可交換債券，涉及本金金額為9,900,000美元連同有關溢價及利息4,030,000美元。根據債券文件之條款及條件，購回之債券已於當時註銷。於二零零三年七月十八日，可交換債券持有人通過特別決議案，批准亞視交易（附註19），以及解除（其中包括）本公司及信託人為可交換債券持有人於二零零一年一月十九日訂立股份按揭及抵押信託契據所抵押之亞視股份，並據此修訂可交換債券之條款及條件，藉此不可撤回地收回及撤銷可交換債券持有人按有關條款及條件以各份可交換債券換取亞視股份之權利，而本公司就行使該項權利而言不再附帶可交換債券項下之任何責任。二零零三年七月二十五日，亞視交易（附註19）完成，合共5,273,600美元於二零零三年七月三十日償還予可交換債券持有人，作為可交換債券總欠款之部份還款。於償還上述可交換債券之部份未償還本金金額後，可交換債券之到期贖回價進一步修訂為其於該等債券之尚未償還本金金額之141.6906%。

於二零零三年七月三十一日，可交換債券持有人仍然持有：

- (1) 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31）於本公司實益擁有之豐德麗已發行股本中285,512,791股每股面值0.50港元股份之第二押記；及

二零零三年七月三十一日

30. 應付債券款項 (續)

- (2) 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於本公司實益擁有之華力達有限公司(該公司持有香港麗嘉酒店)已發行股本中6,500股每股面值1.00港元股份之有限度追溯第二押記。

31. 應付可換股債券款項

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初	965,250	965,287
年內償付	(58,500)	—
滙兌調整	—	(37)
年終	<u>906,750</u>	<u>965,250</u>

根據本公司、本公司之全資附屬公司Lai Sun International Finance (1997) Limited (「LSIF 1997」)及The Law Debenture Trust Corporation p.l.c. (「可換股債券信託人」)於一九九七年八月四日訂立之信託契據，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」)，年利率為彼等本金金額之4厘。可換股債券乃由本公司無條件及不可撤回地作出擔保。

根據於一九九七年八月四日訂立之可換股債券原訂債券文件(「可換股債券文件」)，除非可換股債券之前已被贖回、購買及註銷或兌換，否則可換股債券持有人(「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六月二十四日(「屆滿日期」)止(包括首尾兩天)，隨時以原訂每股11.50港元之兌換價按兌換時之固定滙率7.80港元兌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。根據於二零零一年一月十九日訂立之第三份補充信託契據，屆滿日期已延長至二零零二年十二月三十一日，同時兌換價亦修訂為每股1.10港元。倘若出現可換股債券文件所詳列之若干事宜，兌換價可予調整。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金額(「到期贖回價」)136.5927%另加應計利息贖回。

根據於二零零二年十二月十九日通過之特別決議案，可換股債券已進行修訂，並已於本公司、發行人及可換股債券信託人於二零零三年一月二十一日訂立之第四份補充信託契據所載之條款中反映。可換股債券自二零零二年十二月三十一日起停止額外計算任何贖回溢價。可換股債券須付之利息隨後乃就本金金額及應計贖回溢價之總額按年利率4厘計算，自二零零二年十二月三十一日起生效。此外，屆滿日期亦由二零零二年十二月三十一日延長至二零零三年三月三十一日。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

3.1. 應付可換股債券款項 (續)

誠如財政報告附註2所詳述，可換股債券應於二零零三年三月三十一日贖回，惟截至目前仍未贖回。於二零零三年七月十八日，可換股債券持有人通過特別決議案，批准亞視交易(附註19)，以及解除(其中包括)本公司及可換股債券信託人為可交換債券持有人於二零零一年一月十九日訂立股份按揭及抵押信託契據所抵押之亞視股份。於二零零三年七月二十五日，亞視交易(附註19)完成，而本集團其後已於實際可行情況下盡快向可換股債券持有人償還合共7,500,000美元，作為可換股債券總欠款之部份還款。於償還上述部份未償還本金金額後，可換股債券之到期贖回價進一步修訂為每份可換股債券於二零零三年七月三十一日未償還本金金額之138.9535%。

於二零零三年七月三十一日，可換股債券持有人仍然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30(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30(2)所述之抵押。

3.2. 遞延稅項

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初	(380)	(380)
收購附屬公司時產生(附註35(b))	(5,065)	—
年內撥回(附註12)	380	—
年終	(5,065)	(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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
固定資產之減速／(加速)資本免稅額	(5,065)	(380)	5	2,209
稅務虧損	—	—	9,485	14,810
	(5,065)	(380)	9,490	17,019

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。

本公司並無任何可能出現而未作撥備之重大遞延稅項負債。

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

33. 股本

	股份數目 二零零三年 千股	面值 二零零三年 千港元	股份數目 二零零二年 千股	面值 二零零二年 千港元
法定股本：				
每股面值0.50港元之普通股	10,000,000	5,000,000	10,000,000	5,000,000
每股面值1.00港元之優先股	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
		6,200,000		6,200,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.50港元之普通股	3,746,002	1,873,001	3,746,002	1,873,001

34. 儲備

(a) 集團

本集團於本年度及過往年度之儲備款額及其變動載於財政報告第40至41頁綜合股東權益變動表。

因過往年度收購附屬公司而產生之商譽及負商譽款額仍於綜合儲備內撇銷。

於二零零一年八月一日前收購附屬公司產生，及於二零零三年七月三十一日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：			
年初及於二零零三年七月三十一日	62,619	32,270	(149,983)
累計減值：			
年初及於二零零三年七月三十一日	(62,619)	—	—
淨額：			
於二零零三年七月三十一日	—	32,270	(149,983)
於二零零二年七月三十一日	—	32,270	(149,983)

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

34. 儲備 (續)

(b) 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 七月三十一日及 二零零二年八月一日	5,858,164	1,629,575	1,200,000	(10,297,700)	(1,609,961)
投資物業之重估虧絀	—	(348,383)	—	—	(348,383)
年內虧損淨額	—	—	—	(427,490)	(427,490)
於二零零三年 七月三十一日	5,858,164	1,281,192	1,200,000	(10,725,190)	(2,385,834)

35. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，本集團進行之主要非現金交易如下：

- (i) 誠如財政報告附註19所詳述，透過轉讓於Bayshore擁有之20%權益及股東貸款連累計利息之方式，減少結欠Grand Design之債務463,334,000港元，故對本集團之現金流量並無影響。
- (ii) 誠如財政報告附註18所詳述，收購Fortune Sign之代價已由應收票據部份抵銷(附註21)，故對本集團之現金流量並無影響。

二零零三年七月三十一日

35. 綜合現金流量表附註(續)

於過往年度，本集團曾進行之主要非現金交易如下：

於二零零一年十二月七日，本公司、麗新製衣及林百欣先生(「林先生」)訂立了一項協議，據此：

- (i) 本公司同意出售，及麗新製衣同意購買麗豐779,958,912股普通股(「麗豐交易」)，佔麗豐當時現有已發行股本約25.40%及相當於本公司當時於麗豐之全部股份。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，清償麗豐交易之代價；
- (ii) 林先生同意出售，及麗新發展同意購買亞視股本中125,450,000股普通股，佔亞視當時現有已發行股本約16.08%(「林氏交易」)，代價為225,200,000港元；及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，以清償本公司就林氏交易應付林先生之代價(「轉讓債項」)。

麗豐交易及林氏交易項下應收及應付之代價已透過發行麗新製衣貸款票據及轉讓債項之方式結清，故對本集團之現金流量並無影響。

(b) 收購附屬公司

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已收購之資產淨值：			
固定資產	15	555,750	—
投資物業	16	194,250	—
退休金計劃資產	9(b)	3,701	—
存貨		1,106	—
應收賬款及按金		16,590	—
現金及銀行結餘		7,927	—
應付賬款、已收按金及應付費用		(20,673)	—
應付稅項		(3,586)	—
遞延稅項	32	(5,065)	—
		<u>750,000</u>	<u>—</u>
資金來源：			
現金		556,000	—
預付款項(附註22)		194,000	—
		<u>750,000</u>	<u>—</u>

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

35. 綜合現金流量表附註 (續)

就收購附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額之分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價	556,000	—
已收購之現金及銀行結餘	(7,927)	—
就收購附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	548,073	—

於進行收購事項後，附屬公司對本集團截至二零零三年七月三十一日止年度之營業額及除稅後但未計少數股東權益前綜合虧損分別作出51,298,000港元及溢利10,079,000港元之貢獻。

(c) 出售附屬公司

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售資產淨值：			
固定資產	15	16,394	—
投資物業	16	—	580,096
發展中物業	17	20,551	40,008
長期投資		2,545	—
存貨		829	—
應收賬款及按金		12,568	1,086
現金及銀行結餘		1,875	704
應付賬款、已收按金及應付費用		(28,172)	(7,441)
附息銀行貸款及其他貸款		(39,582)	—
少數股東權益		2,062	—
解除投資物業重估儲備		—	113,921
解除滙兌波動儲備		(2,305)	—
		(13,235)	728,374
出售收益／(虧損)		19,230	(296,361)
		5,995	432,013
資金來源：			
現金		5,995	432,013

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

35. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 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：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已收現金代價	5,995	432,013
已出售之現金及銀行結餘	(1,875)	(704)
就出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	4,120	431,309

年內出售附屬公司之業績對本集團年內之綜合營業額或除稅後虧損並無重大影響。

截至二零零二年七月三十一日止年度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，已計入該年度之綜合損益賬。

36. 承擔

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：

	集團		公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
資本承擔：				
已簽約	—	27,234	—	—
已批准但未簽約	2,724	2,980	—	—
	2,724	30,214	—	—

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
就獲批出之融資額向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	1,988,793	2,355,431
聯營公司	194,772	269,194	194,772	269,194
	<u>194,772</u>	<u>269,194</u>	<u>2,183,565</u>	<u>2,624,625</u>
就發行可交換債券作出之擔保	—	—	621,671	740,025
就發行可換股債券作出之擔保	—	—	906,750	965,250
	<u>194,772</u>	<u>269,194</u>	<u>3,711,986</u>	<u>4,329,900</u>

(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。本公司作出之稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值（「估值」）；及(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙、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。

二零零三年七月三十一日

37. 或然負債 (續)

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。

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25)，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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
第一年	178,336	277,902	115,036	146,641
第二至第五年(包括首尾兩年)	110,617	214,228	65,889	86,397
	<u>288,953</u>	<u>492,130</u>	<u>180,925</u>	<u>233,038</u>

就結算日後完成出售之物業而言，只有於截至彼等各自之完成日期，各自根據不可撤銷經營租約之未來最低租金收入方會載入上表內。

(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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
第一年	5,226	6,088	2,894	3,854
第二至第五年(包括首尾兩年)	6,222	9,357	5,422	7,596
	<u>11,448</u>	<u>15,445</u>	<u>8,316</u>	<u>11,450</u>

財政報告附註

二零零三年七月三十一日

39. 結算日後事項

於年結日後，本集團完成下列交易，詳情如下：

- (i) 二零零三年七月二十九日，本公司與獨立第三者訂立買賣協議，據此，本公司同意出售麗新元朗中心，代價為89,500,000港元。於二零零三年七月三十一日，麗新元朗中心被歸類為投資物業，按估值89,500,000港元列賬，引致重估虧絀8,339,000港元。有關虧絀已計入本公司於結算日之綜合投資物業重估儲備內。於二零零三年八月六日完成該項交易後，出售麗新元朗中心之虧損約為8,339,000港元。
- (ii) 二零零三年八月六日，本公司與多方訂立買賣協議，據此，本公司同意出售於本集團擁有全數43.5%權益之聯營公司Omicron International Limited（「Omicron」），連同本公司提供予Omicron賬面總值65,509,000港元之貸款，代價為35,000,000港元。該項交易已於二零零三年八月十四日完成，引致本集團於聯營公司權益出現30,509,000港元之減值虧損，並記錄於本集團本年度之損益賬內，以反映參照其後出售價而計算之本集團於Omicron權益之減值。
- (iii) 二零零三年八月十八日，本公司全資附屬公司祥澤投資有限公司接獲並接受永安地產證券有限公司提呈之私人投標（「投標」），出售銅鑼灣廣場一期，現金代價為1,200,000,000港元。於二零零三年七月三十一日，銅鑼灣廣場一期被分類為投資物業，並以獨立專業估值師1,220,000,000港元之估值列賬，引致重估虧絀252,973,000港元，有關虧絀已計入本公司之綜合投資物業重估儲備內。於二零零三年十月二十三日完成該項交易後，本集團將錄得272,973,000港元之虧損，而銅鑼灣廣場一期應佔之負商譽149,983,000港元亦將自本集團累積虧損中解除，轉而計入綜合損益賬內，以作補償。

101

40. 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全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，若干比較數額已經重新分類，以配合本年度之呈報方式。

41. 財政報告之批准

董事會於二零零三年十一月七日批准及授權刊發本財政報告。