

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

1. 公司資料

本公司主要營業地點為香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓。

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，首次適用於本年度之財務報表：

- 會計實務準則第1號（經修訂）： 「財務報表之呈列」
- 會計實務準則第11號（經修訂）： 「外幣換算」
- 會計實務準則第15號（經修訂）： 「現金流量表」
- 會計實務準則第34號： 「僱員福利」

該等會計實務準則訂明新會計方法及披露守則。該等會計實務準則對財務報表有明顯影響，採納該等會計實務準則對本集團會計政策及本財務報表所披露之款項之重大影響概列如下：

會計實務準則第1號訂明財務報表之呈列基準，並載列有關財務報表架構及最低內容規定之指引。對此項會計實務準則所作修訂之主要影響為現時綜合權益變動表呈列於財務報表第36及37頁，以代替過往規定之綜合已確認損益報表及本集團之儲備附註。

會計實務準則第11號訂明財務報表內之外幣交易之換算基準。對此項會計實務準則所作修訂對綜合財務報表之主要影響為海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益賬須按年內之加權平均匯率換算為港元，而過往則按結算日之適用匯率換算。採納經修訂之會計實務準則第11號對財務報表並無重大影響。有關此項更改之進一步詳情，載於財務報表附註3中會計政策之「外幣」一節。

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15號規定現金流量表之經修訂形式。此會計實務準則修訂之主要影響，在於綜合現金流量表現將現金流量分類為經營、投資及融資活動之現金流量三項，而非如過往規定之五項。呈列方式改變導致已付稅項撥歸為經營活動之現金流量，而已收利息撥歸為投資活動之現金流量，已付利息則撥歸融資活動之現金流量。二零零二年之比較綜合現金流量表之呈列方式已根據新形式作出改變。此外，海外附屬公司於年內產生之現金流量現按交易日期之匯率或概約匯率折算為港元，而非採用過往要求以結算日之匯率折算，而且就綜合現金流量表而言，現金等值項目之定義已作修訂。有關此等更改之進一步詳情，載於財務報表附註3中會計政策之「現金及現金等值項目」及「外幣」兩節。

會計實務準則第34號規定適用於僱員福利之確認及計算準則，連同有關之規定披露事項。採納此會計實務準則對過往採納之僱員福利之會計處理方式並無重大影響。

3. 主要會計政策概要

編製基準

此等財務報表乃按香港會計實務準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及持作投資用途之發展中物業之定期重估外(詳見下文)，財務報表乃按歷史成本慣例編製而成。

綜合基準

綜合財務報表已併入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務報表。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撇銷。

少數股東權益為外界股東所佔本公司之附屬公司的業績及資產淨值之權益。

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從其業務中得益之公司。

附屬公司之業績已按已收及應收股息計入本公司之損益賬。本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損列賬。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

合營企業

合營企業為透過合營安排成立之公司，本集團與其他人士藉此進行經濟活動。合營公司以獨立實體形式經營，本集團與其他人士於當中擁有權益。

合營夥伴間訂立之合營企業協議訂明合營企業各方之出資額、合營企業之期限及於解散時變現資產之基準。合營公司經營之損益及任何剩餘資產分派，乃根據合營夥伴各自之出資比例或根據合營企業協議之條款攤分。

合營企業被視為：

- (a) 一間附屬公司 (倘本公司直接或間接擁有合營公司之單一控制權)；
- (b) 一間共同控制企業 (倘本公司並無擁有合營公司之單一控制權，惟直接或間接擁有共同控制權)；
- (c) 一間聯營公司 (倘本公司並無擁有合營公司之單一或共同控制權，惟普遍直接或間接持有合營公司註冊股本不少於20%，並可對合營公司行使重大影響力)；或
- (d) 一項長期投資 (倘本公司直接或間接持有合營公司註冊股本少於20%，且並無擁有合營公司之共同控制權及不可對其行使重大影響力)。

43

共同控制實體

共同控制實體為一間受共同控制之合營企業，因此參與各方概無對共同控制實體之經濟活動擁有單一控制權。

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，乃按權益會計法減任何減值虧損列值。

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. 主要會計政策概要 (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，乃按權益會計法計算本集團所佔資產淨值減任何減值虧損列值。

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資本，作為本集團所佔聯營公司資產淨值。

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識別資產及負債於收購當日之公平價值之差額。

因收購所產生之商譽於綜合資產負債表中確認為資產，並按其可估計使用年期以直線法攤銷，再減任何減值虧損。倘為聯營公司及共同控制實體，則任何未攤銷商譽乃包括於其賬面值內，而非在綜合資產負債表中作獨立識別資產。

會計實務準則第30號「業務合併」於二零零一年八月一日採納。於此日期前，收購所產生之商譽乃於收購年度之綜合儲備中撇銷。因採納會計實務準則第30號，本集團應用會計實務準則第30號之過渡性條文，當中允許該等商譽繼續於綜合儲備中撇銷。於二零零一年八月一日後因收購所產生之商譽，已根據上述會計實務準則第30號商譽會計政策處理。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，出售損益乃根據出售當日資產淨值計算，包括仍未攤銷商譽及任何有關儲備(如適用)之應佔金額。任何以往於收購時於綜合儲備中撇銷之應佔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(包括繼續於綜合儲備中撇銷之商譽)將每年予以審閱，並於必要時就減值作出撇減。過往已確認之商譽減值虧損並不予撥回，除非減值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。

負商譽

於收購附屬公司、聯營公司或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識別資產及負債於收購當日之公平價值超出收購成本之差額。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

負商譽 (續)

倘負商譽涉及本集團收購計劃中已識別之預期日後虧損及開支，而有關虧損及開支能以可靠方式計算，惟不代表於收購日期之可識別負債，則有關部份之負商譽乃於確認未來虧損及開支時於綜合損益賬中確認為收入。

倘負商譽於收購日期並不涉及可識別預期日後虧損及開支，則於綜合損益賬中按所收購可折舊／可攤銷資產之餘下平均可使用年期，有系統確認有關負商譽，為期四十年。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。

收購聯營公司及共同控制實體所產生而未於綜合損益賬確認之任何負商譽，會包括於其賬面值內，而非於以一個獨立識別之項目列於綜合資產負債表上。

會計實務準則第30號「業務合併」於二零零一年八月一日採納。於此日期前，收購所產生之負商譽乃於收購年度計入資本儲備中。因採納會計實務準則第30號，本集團應用會計實務準則第30號之過渡條文，當中准許該等負商譽繼續計入資本儲備。於二零零一年八月一日後因收購所產生之負商譽，已根據上述會計實務準則第30號負商譽會計政策處理。

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)。任何以往於收購時計入資本儲備之應佔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。

45

長期投資

擬持作持續策略或長期投資用途之上市及非上市股本證券長期投資，則按個別投資以成本值減任何減值虧損計算入賬。

倘證券之公平價值跌至低於其賬面值，除非有證據顯示該項減值僅屬暫時性質，否則證券之賬面值會按董事估計減值至其公平值。減值金額於產生期間自損益賬中扣除。倘導致減值之情況及事件不再出現，而有理由相信新情況及事件將延續至可預見未來，則過往扣除之減值金額將按過往扣除之金額計入損益賬。

3. 主要會計政策概要 (續)

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，以及有否跡象顯示於過往年度就資產確認之減值虧損是否不在存在或已有所減少。倘有任何此等跡象出現，則將予評定資產之可收回金額。資產可收回款額按資產所使用價值或其售價淨值較高者計算。

當資產之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價值列賬，則根據重估資產之有關會計政策入賬。

除非用以釐定資產之可收回金額之假設出現變動，否則之前確認之減值虧損不予撥回。惟撥回金額不得超過並無確認資產減值虧損年度所釐定之賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於所產生期間之損益賬入賬，除非資產按重估價值列賬，則根據重估資產之有關會計政策入賬。

固定資產及折舊

固定資產(不包括投資物業及發展中物業)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。資產成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及地點作其計劃用途而引致之任何直接應佔費用。固定資產投入運作後，費用支出(如維修及保養)通常於其產生之期間計入損益賬。若可清楚顯示該費用預期會引致於使用固定資產時，增加未來之經濟利益，則該費用可撥充資本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。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。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

3. 主要會計政策概要 (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。該等持作為租賃之物業並未作出折舊，並根據於各財政年度終期之每年專業估值之公開市值列賬，惟尚未屆滿期限為20年或以下之契約除外，該等情況按其餘下契約年期之賬面值折舊。

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。任何日後出現因重估而產生增值，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相關已變現部份，會撥入損益賬中。

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。任何日後出現因重估而產生增值，有關之增值最高按過往扣除之減值數額列入損益賬。該等物業於落成後轉為投資物業。

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) 持作投資以外用途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(按附註「收益確認」一節所述基準確認)減已收及應收之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資本的有關費用。

3. 主要會計政策概要 (續)

落成待售物業

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之絕大部份報酬及風險仍由出租人保留之租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約租賃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。

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) 預售發展中物業於簽立出售物業之具約束力合約及建築工程到達一個可合理釐定最終變現溢利之階段時確認，而預售發展中物業之應佔收益及溢利，即落成預期時所得收益及溢利總額其中部份，於發展期內確認。所採用比重基於下列兩者中之較低者計算：
 - (i) 年終所產生之總建築成本佔估計落成時總建築成本(連同或然準備)之百分比；及
 - (ii) 實際收取現金與總銷售代價之比例。

倘買方未能於落成時支付購買價之餘額，而本集團行使轉售該物業之權利，則落成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。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

借貸成本

直接用於購買、興建或生產合規格資產(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資本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借貸成本不再撥充資本。本年度之撥充資本比率乃按借貸之特定應佔借貸成本計算。特定借貸於用作合格資產開支前之臨時投資，當中所賺取之投資收入從已資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於其產生期間於損益賬中扣除。

僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供其合資格僱員參與。強積金計劃之供款數額按僱員之基本薪酬之百分比計算，並於根據強積金計劃之規定須支付該款項時自損益賬內扣除。強積金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。本集團之僱主供款在撥入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本集團於中國內地所經營之附屬公司之僱員，須參與由當地市政府設立之中央退休金計劃。該等附屬公司須根據相關當地規例之規定，按薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款，並於根據中央退休金計劃之規定須支付該款項時自損益賬內扣除。

購股權計劃

本公司於結算日後二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃，以對協助本集團創出佳績之合資格參與者提供獎勵及回報。根據購股權計劃授出之購股權之財務影響，乃於購股權獲行使後，方於本公司或本集團之資產負債表內列示，而其成本不會於損益賬或資產負債表列為費用。購股權獲行使時，本公司會按股份面值列示因此發行之股份，作為額外股本，而本公司會於股份溢價賬計入每股行使價高於股份面值之金額。於行使日期前已註銷或已告失效之購股權，會於尚未行使購股權之登記冊內刪除。

外幣

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

3. 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

於綜合賬目時，海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之財務報表均以淨投資法換算為港元。海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益賬，以本年度之加權平均滙率換算為港元，而其資產負債表則以結算日之滙率換算為港元。所產生之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按現金流量日期之滙率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量，按年內之加權平均滙率換算為港元。

如財務報表附註2所詳述，於年內採納經修訂會計實務準則第11號及第15號前，海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益賬，及海外附屬公司之現金流量，乃按結算日之滙率換算為港元。此等修訂對財務報表並無任何重大影響。

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乃指手頭現金及活期存款，及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及一般於收購後三個月內到期之短期高流動性投資，減按通知償還之銀行透支，並為本集團現金管理之主要部份。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目乃指手頭及銀行現金，包括定期存款及類似現金且無用途限制之資產。

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。倘雙方均受到共同控制或共同重要影響下，亦被視為有關連人士。關連人士可為個人或公司實體。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

4. 分部資料

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內地從事物業發展；及

(b) 物業投資分部指投資於中國內地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，收益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%來自中國內地，故並無呈報地區分部資料。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

4. 分部資料 (續)

業務分部

下表載列本集團業務分部之溢利／(虧損)及若干資產與負債及支出資料。

集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	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	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分部收益：						
銷售予外間客戶	6,712	43,064	—	—	6,712	43,064
租金收入	—	—	112,626	99,446	112,626	99,446
其他收益	3,829	1,856	25,888	19,596	29,717	21,452
總數	<u>10,541</u>	<u>44,920</u>	<u>138,514</u>	<u>119,042</u>	<u>149,055</u>	<u>163,962</u>
分部業績	<u>18,626</u>	<u>(5,815)</u>	<u>88,671</u>	<u>54,292</u>	107,297	48,477
利息收入及其他收益					22,496	37,709
未分配開支					(14,122)	(9,982)
出售一間共同控制 實體之虧損					(3,772)	—
經營溢利					111,899	76,204
融資成本					(38,728)	(57,960)
應佔聯營公司之虧損	—	—	—	(43,742)	—	(43,742)
應收聯營公司款項之 減值虧損	—	—	(10,249)	(18,916)	(10,249)	(18,916)
共同控制實體 之權益減值虧損	—	(45,057)	—	—	—	(45,057)
除稅前溢利／(虧損)					62,922	(89,471)
稅項					(4,103)	(2,352)
未計少數股東權益前 溢利／(虧損)					58,819	(91,823)
少數股東權益					(1,824)	(2,153)
股東應佔日常業務之純利／ (虧損淨額)					<u>56,995</u>	<u>(93,976)</u>

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

4. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	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	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分部資產	1,043,984	844,875	5,501,455	5,506,990	6,545,439	6,351,865
於聯營公司之權益	—	—	607,015	599,908	607,015	599,908
於共同控制實體之權益	—	5,118	—	—	—	5,118
未分配資產					69,928	54,146
總資產					<u>7,222,382</u>	<u>7,011,037</u>
分部負債	68,666	80,249	85,514	77,030	154,180	157,279
未分配負債					1,246,184	1,165,175
總負債					<u>1,400,364</u>	<u>1,322,454</u>
其他分部資料：						
折舊	648	45	3,165	2,927	3,813	2,972
出售一間附屬公司 部份權益之收益	10,372	—	16,723	—	27,095	—
已付按金撥備回撥	3,632	—	—	—	3,632	—
重估投資物業之虧損	—	—	11,473	12,009	11,473	12,009
重估持作投資用途之 發展中物業之虧損	—	—	28,862	158,849	28,862	158,849
資本開支	165,207	9,517	33,758	56,507	198,965	66,024

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

5. 有關連人士交易

除財務報表內其他章節所詳述之交易及結餘外，本集團於本年度內與有關連人士有下列重大交易：

	附註	集團	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
來自一間聯營公司之利息收入	(i)	20,959	36,919
主要股東貸款之利息支出	(ii)	(228)	(2,318)
向麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) (本公司之主要股東)之一間聯營公司 支付之租金開支	(iii)	(328)	(344)
向一間律師行(一位董事為其合夥人) 支付之法律費用	(iv)	(414)	—

附註：

- (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表附註19。
- (ii) 一位主要股東提供之貸款須支付利息。獲授貸款之詳情列載於財務報表附註27。
- (iii) 每年租值按現行公開市場價值作依據來計算。
- (iv) 法律費用乃一間律師行(本公司一位董事為其合夥人)於本年度內按市價就向本集團提供法律服務而收取。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

6. 營業額及收益

本集團主要從事物業發展及物業投資。營業額包括待售落成物業之銷售所得款項及投資物業之租金收入。以下為營業額及其他收益之分析：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額：		
待售落成物業之銷售	6,712	43,064
投資物業之租金收入	<u>112,626</u>	<u>99,446</u>
	<u>119,338</u>	<u>142,510</u>
其他收益：		
管理費收入	23,675	18,489
來自下列各項之利息收入：		
銀行存款	773	790
一間聯營公司	20,959	36,919
其他收入	<u>6,806</u>	<u>2,963</u>
	<u>52,213</u>	<u>59,161</u>
	<u>171,551</u>	<u>201,671</u>

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

7. 經營溢利

本集團之經營溢利已扣除／(計入)下列事項：

	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：			
本年度開支		840	700
往年度撥備不足		100	—
		<u>940</u>	<u>700</u>
待售落成物業成本		4,629	49,249
折舊	14	4,025	3,092
租金收入之有關支出		20,932	31,331
獲保證之辦公樓租金回報		175	165
獲保證之酒店式服務公寓租金回報		3,068	2,929
土地及樓宇經營租約之最低租金		233	222
員工成本(包括董事酬金 — 附註9)：			
工資及薪酬		22,749	17,200
減：撥充發展中物業成本之數額		(11,870)	(7,003)
		<u>10,879</u>	<u>10,197</u>
退休金計劃供款		361	227
減：已沒收供款		(239)	(253)
		<u>11,001</u>	<u>10,171</u>
出售固定資產虧損		—	9
已付按金撥備回撥		(3,632)	—
本年度內確認為收入之負商譽*	17	(732)	—
滙兌收益淨額		—	(57)
		<u>—</u>	<u>(57)</u>

* 本年度確認於損益賬中之負商譽包括於綜合損益賬之「其他收益」中。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

8. 融資成本

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	44,023	14,559
須於五年後悉數償還之銀行貸款	—	40,571
一位主要股東提供之貸款	228	2,318
銀行費用	4,168	4,983
	<u>48,419</u>	<u>62,431</u>
減：		
撥充發展中物業成本之利息	(9,691)	(4,471)
	<u>38,728</u>	<u>57,960</u>

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」)及公司條例第161條而披露之董事酬金如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	252	225
薪金、津貼與實物利益	6,530	2,920
退休金計劃供款	72	22
	<u>6,854</u>	<u>3,167</u>
撥充發展中物業成本	(5,224)	(2,336)
	<u>1,630</u>	<u>831</u>

袍金包括應支付予獨立非執行董事之120,000港元(二零零二年：120,000港元)。於本年度並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零二年：無)。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

9. 董事酬金 (續)

酬金屬於以下組別之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元至1,000,000港元	12	14
1,000,001港元至1,500,000港元	3	1
	<u>15</u>	<u>15</u>

於本年度，概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

10. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中四位(二零零二年：三位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註9。其餘一位(二零零二年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	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	1,200	1,565
退休金計劃供款	5	12
	<u>1,205</u>	<u>1,577</u>
撥充發展中物業資本	—	(550)
	<u>1,205</u>	<u>1,027</u>

酬金屬於以下組別之最高薪非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元至1,000,000港元	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
	<u>1</u>	<u>2</u>

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

11. 稅項

由於本集團於本年度內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零零二年：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在國家之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算稅項。

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本年度中國內地所得稅開支	3,567	3,000
過往年度中國內地所得稅超額撥備	(464)	(648)
	3,103	2,352
過往年度之香港利得稅撥備不足	1,000	—
本年度稅項開支	4,103	2,352

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內地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內地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任何增加；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。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

12. 股東應佔日常業務虧損淨額

截至二零零三年七月三十一日止年度，於本公司財務報表中處理之股東應佔日常業務虧損淨額為5,258,000港元(二零零二年：7,459,000港元)。

13. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利乃根據本年度之股東應佔日常業務純利56,995,000港元(二零零二年：虧損淨額93,976,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數4,048,864,263股(二零零二年：3,180,247,007股)計算，經調整以反映年內供股之情況。由於上述之供股並無差價成份，因此並無重列截至二零零二年七月三十一日止年度之已發行普通股加權平均數。

由於截至二零零三年及二零零二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盈利／(虧損)。

14. 固定資產

集團

	二零零二年 七月三十一日 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：				
契約土地及樓宇	46,119	2,996	—	49,115
契約物業裝修	31	—	—	31
傢俬、裝置及設備	13,813	1,350	(71)	15,092
汽車	1,644	2,000	(45)	3,599
電腦	1,493	78	(2)	1,569
	<u>63,100</u>	<u>6,424</u>	<u>(118)</u>	<u>69,406</u>
累積折舊：				
契約土地及樓宇	1,281	1,448	—	2,729
契約物業裝修	10	6	—	16
傢俬、裝置及設備	9,263	1,908	(25)	11,146
汽車	1,279	370	(41)	1,608
電腦	987	293	(1)	1,279
	<u>12,820</u>	<u>4,025</u>	<u>(67)</u>	<u>16,778</u>
賬面淨值	<u>50,280</u>			<u>52,628</u>

於二零零三年七月三十一日，本集團之契約土地及樓宇均位於中國內地，並按中期租約持有。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

15. 投資物業

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初，按估值	2,952,400	2,954,000
添置	5,773	10,409
重估減值	(11,473)	(12,009)
年終，按估值	<u>2,946,700</u>	<u>2,952,400</u>

於二零零三年七月三十一日，投資物業乃由獨立專業合資格估值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2,946,700,000港元(二零零二年：2,952,400,000港元)。有關投資物業以經營租約方式租予第三方，詳情載於財務報表附註33(a)。

投資物業位於中國內地，並按中期租約持有。

於二零零三年七月三十一日，賬面值約達2,892,530,000港元(二零零二年：2,872,520,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行以獲取授予本集團之銀行貸款，詳情載於財務報表附註25。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

16. 發展中物業

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
持作投資用途之發展中物業，按估值：		
年初	2,475,382	2,630,144
利息淨額撥充資本	3,889	3,482
其他添置	24,439	45,842
重新分類為固定資產	—	(46,119)
重估減值	(28,862)	(158,849)
滙兌調整	(386)	882
年終	<u>2,474,462</u>	<u>2,475,382</u>
持作投資以外用途之發展中物業，按成本值：		
年初	734,598	724,423
利息淨額撥充資本	5,802	989
其他添置	163,125	8,847
滙兌調整	(257)	339
年終	<u>903,268</u>	<u>734,598</u>
年終總結餘	<u>3,377,730</u>	<u>3,209,980</u>

於二零零三年七月三十一日，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。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

16. 發展中物業(續)

持作投資用途及投資以外用途之發展中物業之賬面值按租約期分析如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
持作投資用途之發展中物業，按估值：		
租約期介乎10至50年	1,976,462	1,966,382
租約期超過50年	498,000	509,000
	<u>2,474,462</u>	<u>2,475,382</u>
持作投資以外用途之發展中物業，按成本值：		
租約期介乎10至50年	131,144	120,263
租約期超過50年	772,124	614,335
	<u>903,268</u>	<u>734,598</u>
	<u>3,377,730</u>	<u>3,209,980</u>

全部發展中物業均位於中國內地。

誠如財務報表附註25所詳載，於二零零三年七月三十一日，賬面值約達1,303,830,000港元(二零零二年：485,645,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行以獲取授予本集團之銀行貸款。

二零零三年七月三十一日

17. 商譽及負商譽

增購一間附屬公司權益產生並已於綜合資產負債表內確認之負商譽金額如下：

	集團 負商譽 千港元
總額：	
於年內增購一間附屬公司權益所產生及於二零零三年七月三十一日之結餘	(29,115)
累積確認為收入：	
於年內確認為收入之金額及於二零零三年七月三十一日之結餘	732
賬面淨值：	
於二零零三年七月三十一日	(28,383)

誠如財務報表附註3所詳述，採納會計實務準則第30號後，本集團應用會計實務準則第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及負商譽，分別繼續於綜合儲備內對銷或計入資本儲備內。

於二零零一年八月一日前因收購附屬公司所產生並於二零零三年七月三十一日繼續列於綜合儲備內之商譽及負商譽金額如下：

	於綜合 累積虧損內 對銷之商譽 千港元	於資本儲備 內對銷之商譽 千港元	計入資本 儲備之負商譽 千港元	總數 千港元
成本：				
年初	18,019	457	(181,749)	(163,273)
出售一間附屬公司部份權益	(4,054)	—	—	(4,054)
於二零零三年七月三十一日	13,965	457	(181,749)	(167,327)

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

18. 於附屬公司之權益

	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	144,272	144,272
應收附屬公司款項	3,287,630	3,255,231
應付附屬公司款項	(6,983)	(6,983)
	<u>3,424,919</u>	<u>3,392,520</u>

應收／應付附屬公司款項概無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊 成立／登記 及經營地點	已發行 普通股／ 註冊股本面值	本公司 應佔權益百分比		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	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	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*	中國內地	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*	中國內地	138,000,000港元	—	100 **	物業發展及投資
廣州麗鵬房地產 開發有限公司*	中國內地	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*	中國內地	168,000,000港元	—	77.5 **	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

二零零三年七月三十一日

18. 於附屬公司之權益 (續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊 成立／登記 及經營地點	已發行 普通股／ 註冊股本面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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*	中國內地	36,000,000美元	—	95	物業投資
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	英屬處女群島／ 香港	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*	中國內地	150,000美元	—	100	物業管理
上海偉怡房地產 發展有限公司*	中國內地	10,000,000美元	70	25	物業發展及投資
Good Strategy Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	物業投資
協興集團有限公司	香港	20港元	—	100	投資控股

* 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。

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

於二零零三年七月三十一日，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(附註25)。

年內，本集團已收購協興集團有限公司(「協興」)，有關進一步詳情載於財務報表附註21。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

19. 於聯營公司之權益

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所佔除商譽以外之資產淨值	—	—
應收聯營公司款項	653,967	636,611
	653,967	636,611
減：減值撥備	(46,952)	(36,703)
	607,015	599,908

除其中應收一間聯營公司款項298,079,000港元(二零零二年：433,208,000港元)乃按港元最優惠利率加年息2厘計算利息外，應收聯營公司款項概無抵押、免息及無固定還款期。

上述「所佔除商譽以外之資產淨值」結餘中包括為過往就投資於從事物業發展業務之聯營公司所獲之借貸而撥充資本之利息約72,095,000港元(二零零二年：72,095,000港元)。

主要聯營公司之詳情如下：

67

名稱	註冊 成立／登記 及經營地點	所持 股份類別	本集團應佔 擁有權權益 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*	中國內地	— **	48.3	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產 發展有限公司*	中國內地	— **	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*	中國內地	— **	25	物業發展及投資

二零零三年七月三十一日

19. 於聯營公司之權益 (續)

主要聯營公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊 成立／登記 及經營地點	所持 股份類別	本集團應佔 擁有權權益 百分比	主要業務
廣州市百淘房地產開發有限公司*	中國內地	— **	25	物業發展及投資
廣州新浪淘文化廣場*	中國內地	— **	25	物業發展及投資

上述所有聯營公司均由本公司間接持有。

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

** 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。

20. 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所佔除商譽以外之資產淨值	42,284	50,912
應收／(應付)一間共同控制實體款項	276	(737)
	42,560	50,175
減：減值撥備	(42,560)	(45,057)
	—	5,118

上述「所佔資產淨值」結餘中包括為過往就投資於從事物業發展業務之共同控制實體所獲之借貸而撥充資本之利息約18,503,000港元(二零零二年：18,503,000港元)。

上述與該共同控制實體之結餘概無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

20. 於共同控制實體之權益 (續)

該共同控制實體之詳情如下：

名稱	業務結構	登記及 經營地點	百分比			主要業務
			擁有權 權益	投票權	應佔 溢利	
中山市麗山房地產 開發有限公司	公司	中國內地	50	50	50	物業發展

上述該共同控制實體之權益由本公司間接持有。

21. 長期投資

結餘乃指投資於一個鄉村俱樂部所發行之公司債券。

於二零零三年六月二十四日，本公司之全資附屬公司麗峯投資有限公司（「麗峯投資」）與麗新發展之全資附屬公司Basingstoke International Limited（「Basingstoke」）訂立協議，據此，Basingstoke同意出售，而麗峯投資同意收購Basingstoke當時之全資附屬公司協興之全部已發行股本，總代價為2,300,000港元。協興之唯一資產是鄉村俱樂部所發行之公司債券。該項交易已於二零零三年六月二十五日完成。由於麗新製衣於交易當日持有本公司46.04%之權益及麗新發展42.25%之權益，根據會計實務準則第20號及上市規則之定義，該項交易構成本公司之有關連人士及關連交易。然而，由於代價佔本集團有形資產淨值之賬面值少於3%，故該項交易僅須遵守上市規則第14章所載之披露規定，而毋須經股東批准。

22. 落成待售物業

落成待售物業乃按二零零三年七月三十一日及二零零二年七月三十一日之可變現淨值列賬。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

23. 應收賬款、按金及預付款項

本集團所授出之賒賬期介乎30至180天。本集團按發票日於二零零三年七月三十一日之應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
尚未到期之賬款	—	1,735
逾期30天或以下之賬款	—	1,510
逾期60天或以下之賬款	1,036	3,368
逾期90天或以下之賬款	—	1,445
逾期超過90天之賬款	9,178	23,724
應收貿易賬款	10,214	31,782
按金及預付款項	30,951	23,590
總計	41,165	55,372

24. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款及銀行結餘

	附註	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		130,940	87,081	815	86
定期存款		58,034	20,901	48,025	20,306
		188,974	107,982	48,840	20,392
減：已抵押銀行結餘	25	(1,459)	(11,698)	—	—
已抵押定期存款	25	(10,007)	—	—	—
現金及現金等值項目		177,508	96,284	48,840	20,392

於結算日，本集團以人民幣列值之現金及銀行結餘為125,017,000港元（二零零二年：82,038,000港元）。目前人民幣不得自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地之外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

25. 有抵押計息銀行貸款

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應償還銀行貸款：		
一年內	47,126	138,006
第二年	145,772	47,138
第三至第五年(包括首尾兩年在內)	928,590	493,688
五年後	—	288,619
	<u>1,121,488</u>	<u>967,451</u>
流動負債所包括之部份	<u>(47,126)</u>	<u>(138,006)</u>
長期部份	<u>1,074,362</u>	<u>829,445</u>

本集團之銀行貸款乃由下列各項作出抵押：

- 71
- (a) 於結算日，本集團賬面值為1,303,830,000港元(二零零二年：485,645,000港元)之若干發展中物業之抵押；
 - (b) 於結算日，本集團賬面值為2,892,530,000港元(二零零二年：2,872,520,000港元)之投資物業之按揭；
 - (c) 本集團分別為1,459,000港元(二零零二年：11,698,000港元)及10,007,000港元(二零零二年：無)之銀行結餘及定期存款之抵押；
 - (d) 本集團兩間附屬公司全部註冊資本之按揭；及
 - (e) 本公司提供之公司擔保。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

26. 應付賬款及應計費用

本集團按發票日於二零零三年七月三十一日之應付賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一個月內	4,665	6,569
一個月至三個月	145	167
三個月以上	68,458	56,720
應付貿易賬款	73,268	63,456
應計費用及其他應付賬款	142,074	163,969
總計	215,342	227,425

27. 主要股東貸款

年內，本集團獲一名主要股東批授以下貸款：

	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
按最優惠貸款利率計息				
(由一指定銀行所報)	—	787	—	787
按倫敦銀行同業拆息計息	—	20,238	—	—
免息	16,170	65,861	—	5,838
	16,170	86,886	—	6,625
流動負債所包括之部份	(16,170)	—	—	—
長期部份	—	86,886	—	6,625

28. 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221,907,000港元(二零零二年：231,978,000港元)及所得稅825,492,000港元(二零零二年：838,400,000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發生。

因出售本集團發展中物業、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，有關賠償保證之詳情載於財務報表附註11。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

29. 股本

股份

	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0.10港元之普通股	7,000,000	700,000	7,000,000	700,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元之普通股	4,606,241	460,624	3,838,534	383,853

年內依據本公司上述已發行股本變動之交易概述如下：

附註	已發行 股份數目 千股	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總數 千港元
於二零零一年八月一日	3,070,827	307,083	3,228,831	3,535,914
供股 (b)	767,707	76,770	—	76,770
股份發行開支	—	—	(3,142)	(3,142)
於二零零二年七月三十一日 及二零零二年八月一日	3,838,534	383,853	3,225,689	3,609,542
供股 (a)	767,707	76,771	—	76,771
股份發行開支	—	—	(3,413)	(3,413)
於二零零三年七月三十一日	4,606,241	460,624	3,222,276	3,682,900

附註：

- (a) 於二零零三年，本集團按每股供股股份0.10港元之發行價，向於二零零三年三月三十一日名列股東名冊之股東，就所持每五股現存股份獲供一股供股股份，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（未扣除開支）為76,770,000港元，已用作本集團之營運資金。
- (b) 於二零零二年，本集團按每股供股股份0.10港元之發行價，向於二零零二年五月三十一日名列股東名冊之股東，就所持每四股現存股份獲供一股供股股份，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（未扣除開支）為76,770,000港元，已用作本集團之營運資金。

29. 股本 (續)

購股權

結算日後，於二零零三年八月二十一日，本公司已採納一項購股權計劃，有關進一步詳情載於財務報表附註30。

30. 購股權計劃

結算日後，於二零零三年八月二十一日，本公司已採納一項購股權計劃（「計劃」），以向協助本集團創出佳績之合資格參與者提供獎勵及回報。計劃之合資格參與者包括董事及本集團之任何僱員。除非經註銷或修訂，否則計劃將自該日起十年內一直有效。

因行使現時獲准根據計劃將授出之未行使購股權所涉及股份數目上限，相等於本公司當時已發行股份10%。根據計劃，各合資格參與者於任何12個月期間，因行使購股權而可予發行之股份數目上限，相當於本公司當時已發行股份1%。向合資格參與者授出超逾此限額之任何其他購股權，均須經股東在股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東，或彼等任何聯繫人士授出購股權，均須事先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等任何聯繫人士，授出超逾本公司當時已發行股份0.1%或總值5,000,000港元以上（根據本公司於授出日期之股價計算）之購股權，則須事先經股東在股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由董事釐定，由接納當日開始，並於授出購股權日期起計不多於八年之日期或計劃屆滿當日（以較早者為準）結束。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得少於下列之最高者：(i)授出購股權日期當日本公司股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所之平均收市價；及(iii)股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

於二零零三年九月十九日，已向本公司兩名董事就來年服務本集團而授出合共92,124,800份購股權。該等購股權之行使價為每股0.169港元，行使期介乎二零零三年十月三日至二零一一年十月二日。本公司股份於授出日期之價格為每股0.161港元。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

31. 儲備

(a) 集團

本集團儲備之金額及於本年度及過往年度之變動已載列於財務報表第36及37頁之綜合權益變動表內。

誠如財務報表附註17所述，於過往年度收購附屬公司所產生之商譽及負商譽若干金額，繼續於綜合累積虧損內對銷，並計入資本儲備。

(b) 公司

	附註	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
於二零零一年八月一日		3,228,831	(9,558)	(188,713)	3,030,560
股份發行開支	29	(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及 二零零二年八月一日		3,225,689	(9,558)	(196,172)	3,019,959
股份發行開支	29	(3,413)	—	—	(3,413)
本年度虧損		—	—	(5,258)	(5,258)
於二零零三年七月三十一日		3,222,276	(9,558)	(201,430)	3,011,288

32. 綜合現金流量表附註

收購一間附屬公司

	附註	二零零三年 千港元
所收購資產淨值：		
長期投資	21	2,300
支付方式：		
現金		2,300

收購一間附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額為2,300,000港元。

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

33. 經營租約安排

(a) 出租人

本集團以經營租約安排，將其投資物業(附註15)出租。已磋商之租期介乎兩個月至十年，租約條款一般亦規定租戶支付按金。

於二零零三年七月三十一日，本集團以於下列期間屆滿之不可撤回經營租約應收其租戶之未來最低租約付款總額如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	58,532	59,202
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	112,730	119,387
五年後	65,002	83,147
	<u>236,264</u>	<u>261,736</u>

(b) 承租人

本集團以經營租約安排，租賃其若干辦公樓物業，已磋商之租期為兩年。

於二零零三年七月三十一日，本集團以於下列期間屆滿之不可撤回經營租約應付之未來最低租約付款總額如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	97	233
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	—	97
	<u>97</u>	<u>330</u>

34. 或然負債

(a) 於結算日，並無於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
就授予附屬公司之信貸而向銀行提供之擔保	<u>1,280,000</u>	<u>1,166,000</u>

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

34. 或然負債 (續)

(a) (續)

於二零零三年七月三十一日，授予附屬公司之銀行信貸(本公司就此向銀行提供擔保)當中已動用約1,027,237,000港元(二零零二年：967,000,000港元)。

(b) 按一間銀行提供予香港廣場辦公樓與公寓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，就一間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。本公司未能釐定於結算日之或然負債未償金額。

(c) 按另一間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。本公司未能釐定於結算日之或然負債未償金額。

35. 承擔

於結算日，本集團就下列方面具資本承擔：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已簽約但未撥備 地價、遷置、賠償及建設成本	744,917	560,937

於結算日，本集團並無任何重大承擔。

36. 比較數字

誠如財務報表附註2所詳述，由於本年度採納若干新訂及經修訂會計實務準則，財務報表內之會計處理方式以及若干項目及結餘之呈報方式已作修訂，以符合新規定。因此，若干比較數字經已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

37. 批准財務報表

董事會於二零零三年十一月七日批准及授權刊發財務報表。