

1. 公司資料

年內，本集團從事以下之主要業務：

- 投資物業
- 供出售用途之物業發展
- 酒店與餐廳之投資及業務
- 投資控股

2. 呈報基準

本集團持續錄得股東應佔日常業務虧損淨額39,000,000港元(二零零三年：477,000,000港元(重列))。於結算日，本集團之綜合流動負債淨額為5,664,000,000港元(二零零三年：7,654,000,000港元)，而綜合資產虧絀則為116,000,000港元(二零零三年：418,000,000港元(重列))。本集團經營業績於年內得以改善，主要有賴往年就固定資產、長期非上市投資及聯營公司權益作出減值虧損撥回，以及往年作出所得稅撥備撥回所致。此外，由於出售若干投資物業及附屬公司為本集團帶來額外資金以部份用作扣減其債務，故本集團之財務狀況於年內亦有所改善。

於結算日，本集團之未償還貸款約為5,965,000,000港元，包括(i)有抵押銀行及其他貸款約2,292,000,000港元；(ii)貸款融資項下之應計貸款償還溢價約32,000,000港元；(iii)根據可交換債券(本金金額622,000,000港元及應計債券贖回溢價259,000,000港元)(「可交換債券」)應付之未償還金額約881,000,000港元；(iv)根據可換股債券(本金金額907,000,000港元及應計債券贖回溢價353,000,000港元)(「可換股債券」)應付之未償還金額約1,260,000,000港元；及(v)應付豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)全資附屬公司貴滙企業有限公司(「貴滙」)之金額約1,500,000,000港元(「債務」)。

如之前於過往年度之財政報告所呈報，可交換債券及可換股債券(統稱為「該等債券」)原定於二零零二年十二月三十一日到期償還。該等債券之主要有關條款載於財政報告附註28及29。於二零零二年十二月與該等債券之持有人(統稱「債券持有人」)進行之正式會議上，債券持有人通過決議案延長該等債券之還款日期至二零零三年三月三十一日。於二零零三年三月三十一日，本集團未能償還未償還之該等債券，且未能與債券持有人達成任何其他清償協議或重組計劃。其後，本集團自二零零三年三月三十一日以來未能償還該等債券，而於二零零四年七月三十一日仍尚未償還。於二零零四年七月三十一日，本集團亦未能向貴滙償還原訂於二零零二年十二月三十一日到期償還之債務。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

2. 呈報基準 (續)

自二零零三年三月三十一日以來，本集團與所有財務債權人(包括債券持有人及貴滙)持續進行磋商，以制訂共識債務重組建議，並旨在將本集團之債務再融資以改善本集團之財務狀況。

債券清償事項及豐德麗清償協議

於年內，本集團原則上與債券持有人之非正式委員會(「非正式委員會」)就本集團欠負債券持有人之債券還款建議(「債券清償事項」)達成協議。

債券清償事項包括清償未償還債券本金金額、應計未償還利息、贖回債券溢價(於二零零四年七月三十一日約2,279,000,000港元)以及於債券清償事項完成後按非正式委員會與本公司以公平磋商後議定之應付債券持有人之協定清償溢價約33,000,000美元(相等於約257,000,000港元)。

債券清償事項之主要建議條款概述如下：

欠債券持有人之總金額將以下述方式清償：

- (i) 償還現金約38,000,000美元(相等於約300,000,000港元)；
- (ii) 剩餘本金債項約266,000,000港元(「剩餘債項」)以及另外之本金額約70,000,000港元(「或然債項」)將繼續欠負債券持有人，並將於二零零五年十二月三十一日或之前清償。剩餘債項及或然債項均不計利息，並以一籃子抵押品作抵押(「債券抵押品」)，其他詳情見下文；及
- (iii) 按每股面值0.50港元之價格發行約3,800,000,000股本公司清償股份(「債券清償股份」)。

建議本公司主席、執行董事兼股東林建岳先生將向債券持有人授出不可轉讓之認沽權，以讓債券持有人向林建岳先生分兩批沽售債券清償股份：

- (i) 1,000,600,000股每股作價0.07港元之債券清償股份(「首批股份」)可由債券清償事項及豐德麗清償協議完成(「完成」)(定義見下文)後兩個月起至完成後三個月止期間行使；及
- (ii) 2,799,440,000股每股作價0.03港元之債券清償股份(「第二批股份」)可由二零零五年十一月一日起至二零零五年十一月三十日止期間行使。

2. 呈報基準(續)

債券清償事項及豐德麗清償協議(續)

為抵押就欠負債券持有人之剩餘債項及或然債項，本公司待取得必需之同意書、許可證、授權批文及豁免後，將給予債券持有人債券抵押品，其中包括以下各項：

- (i) 本集團於 Avondale Properties Limited 之10%股權之第一押記(「漾日居抵押權益」)；
- (ii) 本集團於 Chains Caravelle Hotel Joint Venture Co. Ltd. 之26.01%股權之第一押記(「Caravelle 抵押權益」)；
- (iii) 本集團於 Indochina Beach Hotel Joint Venture 之62.625%股權之第一押記(「峴港抵押權益」)；
- (iv) 按同等權益基準與貴滙分佔麗嘉抵押品(定義及詳情見下文)之有限度追索權；及
- (v) 本公司於豐德麗及其附屬公司(「豐德麗集團」)之42.54%間接股權之押記。

漾日居抵押權益、Caravelle 抵押權益及峴港抵押權益統稱為債券清償事項下之三項計劃出售權益，有關其他詳情載於本公司於二零零四年九月十五日刊發之通函(「通函」)第20至21頁。

於二零零四年六月二十八日，本公司亦與豐德麗就建議清償債務訂立清償協議(「豐德麗清償協議」)。豐德麗清償協議包括清償債務之本金額約1,500,000,000港元以及於完成豐德麗清償協議時應付之議定清償溢價約1,345,000,000港元。

豐德麗清償協議之主要條款概述如下：

欠豐德麗之總金額將以下述方式清償：

- (i) 償還現金20,000,000港元；
- (ii) 富麗華酒店企業有限公司(「富麗華酒店企業」)欠負責滙本金額為225,000,000港元之五年期有抵押計息有期貸款(「豐德麗貸款」)。豐德麗貸款將按年利率4.5厘計息，每半年支付一次，由完成豐德麗清償協議後五年內償還本金額，並以本集團於香港麗嘉酒店之權益作抵押(「麗嘉抵押品」)；及
- (iii) 按每股面值0.50港元之價格發行5,200,000,000股本公司清償股份(「豐德麗清償股份」)，於發行後豐德麗集團將持有本公司40.8%權益。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

2. 呈報基準 (續)

債券清償事項及豐德麗清償協議 (續)

債券清償事項及豐德麗清償協議之現金還款完成時，以貴滙及債券持有人為受益人就麗嘉抵押品設定之現有第二押記之現有各方，將會修訂現有第二押記，調整彼等各自於有關日期之現有抵押權益，以將本公司向貴滙支付之20,000,000港元款項及向債券持有人支付之約38,000,000美元款項納入考慮以內。

就豐德麗清償股份方面，豐德麗或貴滙已向本公司作出契諾及承諾，表示在林建岳先生購買向其沽出之第二批股份或二零零六年一月三十一日兩者中之較早者之前之期間內，不會出售豐德麗清償股份。

待完成後，欠貴滙之債務應計逾期利息將予豁免。於二零零四年七月三十一日，應計之逾期利息約為119,000,000港元。

債券清償事項及豐德麗清償協議之主要條款其他詳情載於通函。

於二零零四年十月六日，債券持有人根據該等債券條款舉行會議，並通過正式批准非正式委員會與本公司議定之條款之所需決議案。根據該等決議案，先決條件須於二零零五年一月三十一日或之前達成或以其他方式豁免。

根據豐德麗於二零零四年十月十三日舉行之股東特別大會通過之決議案，豐德麗之獨立股東已批准豐德麗清償協議。

根據本公司於同日舉行之股東特別大會通過之決議案，債券清償事項及豐德麗清償協議 (統稱「清償事項」) 已由本公司獨立股東正式批准。

47

於二零零四年十月十八日，達成若干指定條件後，已分別向豐德麗及債券持有人償還現金20,000,000港元及約38,000,000美元，並如議定正式修訂第二押記以調整貴滙及債券持有人各自於當日之抵押權益。

完成清償事項須待達成 (其中包括) 以下載於通函之若干其他條件後，方可作實：

- (i) 本公司取得一切就落實三項計劃出售權益所需之相關同意書、許可證、批文、授權書及豁免；
- (ii) 本公司及豐德麗取得任何或一切訂立及進行清償事項所訂交易所需或適當之相關同意書、許可證、批文、授權書及豁免；

2. 呈報基準(續)

債券清償事項及豐德麗清償協議(續)

(iii) 香港聯合交易所有限公司批准豐德麗清償股份及債券清償股份上市及買賣；及

(iv) 同時完成債券清償事項及豐德麗清償協議。

根據豐德麗清償協議，倘各訂約方未能於二零零四年十一月一日(「截止日期」)或各訂約方不時以書面議定之其他日期前達成或豁免各項條件，清償事項將予終止。於二零零四年十月二十九日，截止日期已經議定延長至二零零四年十二月三十一日。

本公司現與其法律顧問緊密合作，以落實債券清償事項所適用之正式文件。此外，本公司在其法律顧問之協助下，繼續與有關人士合作，以取得必須之同意書、許可證、批文、授權書及豁免，務求於不久將來完成清償事項。

銀行及其他貸款

未能償還該等債券及債務所引發之交互違約，造成本集團所有銀行及其他貸款方面出現技術性違約，因此該等銀行及其他貸款已於財政報告中分類為流動負債。該等財務債權人有權向本集團發出通知，宣佈銀行及其他貸款到期及須即時償還，惟直至今日本集團並無收到有關通知。於二零零四年七月三十一日，所有未償還銀行及其他貸款以流動負債列賬。該等銀行及其他貸款的還款條款詳情，載於財政報告附註26。所有主要銀行已表示有意為本集團繼續提供財務支持，於必要時不斷短期地延續貸款償還日期。本集團現時正與該等財務債權人商議，目的是為本集團之銀行及其他貸款再提供較長期之資金(「長期融資」)。

倘清償事項按上述條款落實，本集團之綜合損益賬將被(其中包括)清償事項溢價撥備所影響，而本集團之綜合債項將大幅減低，及本集團之資產淨值狀況將由負數轉為正數。

本公司之董事相信，本集團將可達成清償事項規定之未達成條件及一切所需程序，致使清償事項得以落實及使本集團將可成功取得長期融資。在此基準下，本公司董事認為，本集團將能大幅減低其負債，並將有充裕之營運資金，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務報表感到滿意。

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。此等潛在調整之影響並無於財務報表中反映。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

3. 一條經修訂會計實務準則之影響

以下為首次於本年度財務報表生效並具有重大影響之經修訂會計實務準則及詮釋：

- 會計實務準則第12號(經修訂)： 「所得稅」
- 詮釋第20號： 「所得稅 — 經重估不予折舊資產之收回」

該會計實務準則及詮釋訂明新會計計量方法及披露慣例。採納該會計實務準則及詮釋，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12號訂明本期間應課稅溢利或虧損所產生之應繳付或可收回所得稅(即期稅項)以及未來期間主要因應課稅與可扣稅項目之短暫差異及結轉未動用稅項虧損而產生之應繳付或可收回所得稅(遞延稅項)之會計方法。

該會計實務準則之修訂對本財政報告之主要影響如下：

計量及確認：

- 關於作稅務用途之資本項目扣減與作財政報告用途之折舊間產生之差額及其他應課稅及可扣減暫時性差額之遞延稅項資產及負債，一般都作全數撥備；而之前只會在遞延稅項資產或負債於可見將來有可能實現，方會就時差確認遞延稅項；及
- 遞延稅項資產僅就可能足夠未來應課稅溢利以抵銷就本期間／過往期間產生之稅項虧損獲確認入賬。

披露：

- 遞延稅項資產及負債會另行於資產負債表內呈列，而以往則按淨額基準呈列；及
- 現時對有關附註須披露之資料較前所規定者更為深入。所披露之資料呈列於財政報告附註11及30，並包括本年度會計虧損與稅項支出／(減免)之對賬。

該等變動及因此而產生之前期調整之其他詳情，載列於財政報告附註4之遞延稅項會計政策及附註30。

詮釋第20號規定因重估不予折舊資產及投資物業而產生之遞延稅項資產或負債乃基於出售而收回該資產之賬面值而導致之稅務結果而計算。本公司已應用此項政策，就投資物業根據會計實務準則第12號計算遞延稅項。

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）。

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二零零四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。

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

二零零四年七月三十一日

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四至二十年攤銷。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。

於二零零一年採納會計實務準則第30號「業務組合」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號後，本集團已應用會計實務準則第30號之過渡性條款，有關條款准許該等商譽維持在綜合儲備內撇銷，於採納該會計實務準則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號有關商譽會計政策處理。

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及任何有關儲備(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。

4. 主要會計政策摘要(續)

負商譽(續)

於二零零一年採納會計實務準則第30號「業務組合」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號後，本集團已應用該會計實務準則之過渡性條款，准許負商譽維持計入綜合儲備，於採納該會計實務準則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號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。

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。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要(續)

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。

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，並按成本值減任何減值虧損列賬。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，並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

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。

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。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要(續)

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。債券贖回溢價撥備，乃參考債券文件之條款有系統地提撥，並在損益賬中扣除。相關溢價之撥備將於交換／兌換債券時(到期前)獲解除，並將計入為債券交換／兌換為股份之部分代價。

償還貸款溢價撥備按貸款協議之條款於損益賬內扣除。

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，扣除須應要求償還之銀行透支，現金及現金等值項目構成本集團現金管理基本部份。

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。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅乃於損益賬中確認，惟倘其涉及在同一段期間或不同期間直接於股本確認之項目，則於股本中確認。

遞延稅項乃以負債法計算，就於結算日之資產及負債之稅項基礎及其用作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

4. 主要會計政策摘要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認入賬：

- 惟遞延稅項負債源於初次確認一項交易之資產及負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者除外；及
- 遞延稅項負債源於附屬公司及聯營公司之投資之應課稅暫時差額予以確認，惟可予控制撥回時間之暫時差額及暫時差額於可見之未來不可能撥回者除外。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項資產及未使用稅項虧損予以確認，並僅限於可確定有未來應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項資產及未使用稅項虧損之數額：

- 惟關乎一項首次確認之資產或負債(於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產除外；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有未來應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠未來應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於可能獲得足夠未來應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

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。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要(續)

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特別行政區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。

借貸成本

非直接用於購買或建造一項合規格資產之借貸成本，將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。

57

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。

4. 主要會計政策摘要(續)

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僱傭條例所規定之情況，本集團將有責任支付長期服務金。

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，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，並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。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

4. 主要會計政策摘要(續)

僱員福利(續)

退休福利(續)

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釐定。

富麗華酒店企業有限公司及大華旅業有限公司所採納之計劃已分別於二零零三年十一月十七日及二零零四年六月一日終止。盈餘基金撥回本集團。

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」)，以供年內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公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，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

二零零四年七月三十一日

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、業績及資產、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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
分類收益：												
集團以外客戶之銷售	3,762	98,633	1,569,506	390,232	514,834	400,554	21,411	17,171	—	—	2,109,513	906,590
分類業務間之銷售	—	—	6,464	6,062	655	3,375	26,645	17,479	(33,764)	(26,916)	—	—
其他收益	—	449	3,115	1,291	3,195	146	3,804	6,407	—	—	10,114	8,293
總計	3,762	99,082	1,579,085	397,585	518,684	404,075	51,860	41,057	(33,764)	(26,916)	2,119,627	914,883
分類業績	(927)	(11,630)	93,971	301,351	217,157	52,282	13,885	28,098	—	—	324,086	370,101
利息收入及無分類收益											9,105	59,522
無分類開支											(104,942)	(90,402)
長期非上市投資減值撥回/(撥備)											33,772	(7,772)
經營業務溢利											262,021	331,449
融資成本											(351,362)	(473,255)
分佔聯營公司之溢利及虧損	17,643	(19,661)	—	—	—	—	—	—	—	—	17,643	(19,661)
分佔聯營公司之溢利 及虧損—無分類											(11,047)	13,916
攤銷收購一間聯營公司之商譽											—	(26,545)
聯營公司之減值撥回/(撥備)	23,617	(32,920)	—	—	—	—	—	—	—	—	23,617	(32,920)
聯營公司之減值—無分類											(436)	(3,884)
出售一間聯營公司之虧損											—	(73,265)
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											(59,564)	(404,488)
稅項											74,505	(45,466)
未計少數股東權益前溢利/(虧損)											14,941	(449,954)
少數股東權益											(54,254)	(26,612)
股東應佔日常業務虧損淨額											(39,313)	(476,566)

5. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

集團(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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分類資產	11,145	13,584	3,172,151	4,536,778	1,534,643	1,909,967	56,442	46,848	—	—	4,774,381	6,507,177
聯營公司權益	211,788	160,320	50,624	—	97,747	—	—	—	—	—	360,159	160,320
聯營公司權益—無分類											793,167	805,760
無分類資產											842,383	597,995
資產總值											6,770,090	8,071,252
分類負債	51,874	34,603	67,129	102,257	80,711	55,137	3,498	3,394	—	—	203,212	195,391
附息銀行貸款及其他貸款											2,291,733	3,956,832
債券贖回溢價撥備											612,390	612,390
應付債券款項											621,671	621,671
應付可換股債券款項											906,750	906,750
欠一間聯營公司款項											1,500,040	1,500,040
其他無分類負債											357,872	341,018
負債總額											6,493,668	8,134,092
其他分類資料：												
折舊	—	—	—	—	25,980	21,692	80	575	—	—	26,060	22,267
無分類款項											8,957	7,852
											35,017	30,119
資本開支	24	876	7,291	196,302	22,245	587,505	123	32	—	—	29,683	784,715
無分類款項											530	3,994
											30,213	788,709
攤銷收購一間附屬公司之商譽	—	—	—	—	—	—	1,717	—	—	—	1,717	—
出售附屬公司之(收益)/虧損	—	3,927	(25,346)	—	(36,959)	—	—	(23,157)	—	—	(62,305)	(19,230)
固定資產之減值撥回	—	—	—	—	(76,484)	—	—	—	—	—	(76,484)	—
出售投資物業之虧損	—	—	281,312	—	—	—	—	—	—	—	281,312	—
出售一項投資物業解除 之負商譽	—	—	(149,983)	—	—	—	—	—	—	—	(149,983)	—

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

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、資產及若干開支之資料。

集團

	香港		中國大陸		越南		其他地區		綜合	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分類收益：										
集團以外客戶										
之銷售	1,947,200	762,556	—	100	162,313	143,934	—	—	2,109,513	906,590
其他收益	10,070	3,033	—	4,960	44	226	—	74	10,114	8,293
總計	1,957,270	765,589	—	5,060	162,357	144,160	—	74	2,119,627	914,883
其他分類資料：										
分類資產	4,371,839	6,132,998	6,371	7,163	396,157	366,766	14	250	4,774,381	6,507,177
資本開支	17,079	785,304	—	13	13,134	3,392	—	—	30,213	788,709

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	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向聯營公司收取之利息收入	(i)	—	32,067
向貴滙支付利息費用 (附註19)	(ii)	83,800	66,289
向有關連公司收取租金收入	(iii)	4,823	7,595
自豐德麗集團收購一間附屬公司	(iv)	10,300	—

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) 向本公司其中一名主要股東及其附屬公司收取之租金收入，並按各租賃協議之條款計算。
- (iv) 收購之代價乃參考現金流量折現基準，根據該附屬公司所持之未到期酒店管理合約所產生之未來管理費收入計算，有關詳情載於財務報告附註17。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

7. 營業額

營業額包括出售物業及投資物業所得款項、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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售物業及投資物業	1,293,262	98,633
物業租金	280,006	390,232
酒店、餐廳及其他經營業務	536,245	417,725
	<u>2,109,513</u>	<u>906,590</u>

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

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	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
核數師酬金		1,460	1,900
折舊	14	35,017	30,119
員工成本：			
工資及薪金(包括董事酬金 — 附註10)		213,537	216,189
退休金供款(定額供款計劃)		9,021	8,675
減：沒收供款		—	(38)
		<u>9,021</u>	<u>8,637</u>
退休金供款淨額*		9,021	8,637
退休金計劃資產回報淨額(定額福利計劃)		<u>(1,863)</u>	<u>(569)</u>
		<u>7,158</u>	<u>8,068</u>
出售固定資產虧損／(收益)		175	(5,886)
出售投資物業之虧損		281,312	—
出售發展中物業虧損		—	217
收購一間附屬公司時之商譽攤銷		1,717	—
呆賬撥備		1,984	—
撇銷／(收回)壞賬		1,587	(14,045)
土地及樓宇之經營租約之最低租金		3,759	5,135
滙兌(收益)／虧損淨額		<u>(1,106)</u>	<u>118</u>
租金收入		(280,006)	(390,232)
減：支出		<u>48,919</u>	<u>65,769</u>
租金收入淨額		<u>(231,087)</u>	<u>(324,463)</u>
銀行存款利息		(2,046)	(1,868)
其他利息收入		(2,353)	(34,580)
長期非上市投資股息收入		(277)	(100)
有關溢利保證之或然虧損撥回		—	(3,963)
購回應付債券收益		—	(9,041)
出售短期投資收益		—	(34)
短期投資未變現收益		—	(438)

* 於二零零四年七月三十一日，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(二零零三年：無)。供款計劃已於年內終止。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

9. 融資成本

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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	124,074	215,357
應付貴滙款項之利息 — 附註19	83,800	66,289
應付債券款項之利息	35,234	38,041
應付可換股債券款項之利息	50,398	46,922
	<u>293,506</u>	<u>366,609</u>
利息支出總額		
其他融資成本：		
債券贖回溢價撥備	—	41,893
償還貸款溢價撥備 — 附註27	5,521	21,042
銀行費用及再融資費用	52,335	43,711
	<u>57,856</u>	<u>106,646</u>
	<u>351,362</u>	<u>473,255</u>

10. 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條之規定披露董事於本年度之酬金之詳情如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金	260	260
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	19,450	21,462
退休金供款(定額供款計劃)	290	319
	<u>20,000</u>	<u>22,041</u>

應付予獨立非執行董事袍金為260,000港元(二零零三年：260,000港元)。年內概無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零三年：無)。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

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：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零至1,000,000港元	7	7
2,500,001港元至3,000,000港元	2	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	2
13,500,001港元至14,000,000港元	1	—
14,000,001港元至14,500,000港元	—	1
	<u>10</u>	<u>10</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，其中三位(二零零三年：三位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註10(a)。而其餘兩位(二零零三年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金載列如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金、津貼與實物利益	4,872	5,158
退休金供款(定額供款計劃)	<u>236</u>	<u>258</u>
	<u>5,108</u>	<u>5,416</u>

最高薪非董事僱員之酬金劃分為以下組別：

	僱員人數	
	二零零四年	二零零三年
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

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17.5% (二零零三年：17.5%) 之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地地方之現行稅率，按其現行法例、詮釋及慣例計算。

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
年內稅項撥備：		
香港	16,463	31,027
香港以外地區	—	6
遞延稅項 (附註30)	(3,740)	16,570
	<u>12,723</u>	<u>47,603</u>
往年度超額撥備 — 香港	(88,561) [#]	(541)
分佔聯營公司之稅項 — 香港	1,333	(1,596)
本年度稅項支出／(減免)	<u>(74,505)</u>	<u>45,466</u>

計入往年度超額撥備為82,234,000港元，乃指撥回本公司因過往年度就若干具爭議項目而產生之若干利得稅撥備。年內，本公司與稅務局就該等具爭議項目之應收利得稅達成協議。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

11. 稅項(續)

適用於本公司及其附屬公司註冊成立地點之法定稅率計算除稅前虧損之稅項支出／(減免)與按實際稅率計算之稅項支出兩者對賬如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前虧損	(59,564)	(404,488)
按法定稅率17.5%(二零零三年：17.5%)計算之稅項	(10,424)	(70,785)
其他國家之較高稅率	562	467
稅率增加對期初遞延稅項之影響	—	2,957
過往期間現行稅率之調整	(88,561)	(541)
毋須課稅收入	(68,376)	(14,097)
不可扣稅支出	102,506	129,045
過往期間已動用之稅項虧損	(10,212)	(1,580)
按本集團實際稅率計算之稅項支出／(減免)	(74,505)	45,466

12. 股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額

本公司財政報告中截至二零零四年七月三十一日止年度之股東應佔日常業務溢利淨額為121,393,000港元(二零零三年：虧損淨額427,490,000港元(附註32(b)))。

13. 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39,313,000港元(二零零三年：476,566,000港元(重列))，以及年內已發行普通股加權平均數3,746,002,000股(二零零三年：3,746,002,000股)計算。

由於在截至二零零四年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該年度之每股攤薄虧損。

由於本集團於截至二零零三年七月三十一日止年度之已發行潛在普通股對該年度之每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未呈列該年度之每股攤薄虧損。

14. 固定資產 集團

	二零零三年		出售／		減值撥回	匯兌調整	二零零四年	
	八月一日	添置	撇銷	附屬公司 (附註33(c))			七月三十一日	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
成本值：								
酒店物業	2,254,965	—	—	(519,262)	—	512	1,736,215	
契約土地及樓宇	39,400	—	(1,500)	—	—	—	37,900	
契約物業裝修	59,207	1,329	(11,600)	(24)	—	1	48,913	
傢俬、裝置及設備	351,507	20,087	(18,190)	(36,226)	—	110	317,288	
汽車	22,733	389	(1,809)	(42)	—	12	21,283	
電腦	11,334	1,009	(366)	(559)	—	1	11,419	
遊艇	32,809	84	—	—	—	—	32,893	
	<u>2,771,955</u>	<u>22,898</u>	<u>(33,465)</u>	<u>(556,113)</u>	<u>—</u>	<u>636</u>	<u>2,205,911</u>	
累積折舊及減值：								
酒店物業	611,987	—	—	—	(76,484)	—	535,503	
契約土地及樓宇	10,934	1,999	(1,500)	—	—	—	11,433	
契約物業裝修	38,397	6,570	(11,426)	—	—	—	33,541	
傢俬、裝置及設備	217,662	21,480	(18,133)	(5,045)	—	80	216,044	
汽車	15,139	3,748	(1,496)	(16)	—	10	17,385	
電腦	7,549	1,140	(303)	(158)	—	—	8,228	
遊艇	32,634	80	—	—	—	—	32,714	
	<u>934,302</u>	<u>35,017</u>	<u>(32,858)</u>	<u>(5,219)</u>	<u>(76,484)</u>	<u>90</u>	<u>854,848</u>	
賬面淨值	<u>1,837,653</u>						<u>1,351,063</u>	

於二零零四年七月三十一日，本集團賬面總值為964,509,000港元之若干酒店物業已抵押予銀行，以為本集團取得銀行融資額。

於二零零三年七月三十一日，本集團賬面總值為1,468,393,000港元之若干土地及樓宇、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。

於二零零四年七月三十一日，本集團賬面值為24,839,000港元之若干土地及樓宇已抵押予銀行，以支持本公司就銀行向本集團之附屬公司及聯營公司授出若干銀行融資額而作出之若干公司擔保。

固定資產之減值撥備撥回產生自董事評估固定資產之估計可變現淨值，並參照獨立特許測量師進行之估值。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

14. 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	1,204,214	539,148	1,743,362
長期契約	30,753	—	30,753
	<u>1,234,967</u>	<u>539,148</u>	<u>1,774,115</u>

公司

	二零零三年 八月一日 千港元	添置 千港元	出售/ 撇銷 千港元	二零零四年 七月三十一日 千港元
成本值：				
契約土地及樓宇	8,647	—	(1,500)	7,147
契約物業裝修	18,327	77	(11,398)	7,006
傢俬、裝置及設備	32,837	184	(16,538)	16,483
汽車	16,603	72	(1,112)	15,563
電腦	711	53	—	764
	<u>77,125</u>	<u>386</u>	<u>(30,548)</u>	<u>46,963</u>
累積折舊：				
契約土地及樓宇	4,982	1,306	(1,500)	4,788
契約物業裝修	16,365	1,892	(11,398)	6,859
傢俬、裝置及設備	29,569	1,311	(16,538)	14,342
汽車	11,838	3,229	(1,011)	14,056
電腦	591	105	—	696
	<u>63,345</u>	<u>7,843</u>	<u>(30,447)</u>	<u>40,741</u>
賬面淨值	<u>13,780</u>			<u>6,222</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。

15. 投資物業

	集團		公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初估值	4,503,410	4,987,860	2,141,700	2,488,500
添置，按成本值	7,291	2,052	7,291	1,583
收購附屬公司時產生(附註33(b))	—	194,250	—	—
出售附屬公司時產生(附註33(c))	(252,000)	—	—	—
出售	(1,309,500)	—	(89,500)	—
重估盈餘／(虧絀)	258,779	(680,752)	141,709	(348,383)
年終估值	<u>3,207,980</u>	<u>4,503,410</u>	<u>2,201,200</u>	<u>2,141,700</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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
長期契約	1,000,000	890,000	—	—
中期契約	<u>2,207,980</u>	<u>3,613,410</u>	<u>2,201,200</u>	<u>2,141,700</u>
	<u>3,207,980</u>	<u>4,503,410</u>	<u>2,201,200</u>	<u>2,141,700</u>

於二零零四年七月三十一日，按投資物業之現有用途，經參考由獨立特許測量師卓德測計師行有限公司於二零零四年七月三十一日進行之重估，以3,207,980,000港元之公開市值列賬。

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36(a)。

本集團及本公司若干賬面值分別為3,198,000,000港元(二零零三年：4,496,700,000港元)及2,198,000,000港元(二零零三年：2,141,700,000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。

於二零零四年七月三十一日，本集團賬面值為3,200,000,000港元之投資物業已抵押予銀行，以支持本公司就銀行向本集團之一間附屬公司及一間聯營公司授出若干銀行融資額而作出之若干公司擔保。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

15. 投資物業(續)

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(「祥澤」)接獲並接受一名獨立第三方提呈之私人投標(「投標」)，出售銅鑼灣廣場一期，現金代價為1,200,000,000港元(「出售」)。於二零零三年十月二十三日完成出售後，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(附註32(a))亦將自本集團累積虧損中解除，轉而計入綜合損益賬內為收入。出售構成本集團之主要交易，其他詳情載於本公司日期為二零零三年九月十一日之通函內。

16. 發展中物業

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初，按成本值減減值虧損	1,400	116,592
其他添置，按成本值	24	876
出售	—	(95,517)
出售附屬公司時產生(附註33(c))	—	(20,551)
	<u>1,424</u>	<u>1,400</u>
年終，按成本值	<u>1,424</u>	<u>1,400</u>

本集團發展中物業乃根據中期契約持有，並位於香港。

17. 附屬公司權益

	公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	1,167,427	1,850,772
附屬公司欠款	5,023,230	5,470,154
欠附屬公司款項	(5,874,483)	(5,379,592)
	<u>316,174</u>	<u>1,941,334</u>
減值撥備	(2,761,933)	(3,184,886)
	<u>(2,445,759)</u>	<u>(1,243,552)</u>

17. 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
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
Gilroy Company Limited	香港	10,000港元	普通股	100.00	—	物業投資
Glyhill Hotels and Resorts (Vietnam) Pte Ltd. (「GHR」) #	新加坡／ 越南	2新加坡元	普通股	—	100.00	向酒店 擁有人提供 管理及顧問 服務
Indochina Beach Hotel Joint Venture	越南	10,800,000美元	*	—	62.63	酒店經營
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

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

17. 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	
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
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
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

* 該等附屬公司擁有註冊股本，但無任何已發行股本。

於二零零三年九月二十六日，本集團以代價10,300,000港元向豐德麗集團收購 GHR 100%權益。GHR 就越南經營之酒店業務擁有酒店管理及諮詢服務合約。因收購產生同等金額之商譽，有關詳情載於財政報告附註18及33(b)。

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。

17. 附屬公司權益(續)

本集團於 Peakflow Profits Limited (「Peakflow」) 之全部股權已抵押予 Bayshore Development Group Limited (「Bayshore」) (本集團之接受投資公司) 另一名股東，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。

(a) 與麗豐控股有限公司(「麗豐」)進行之有關連人士交易及關連交易

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 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。協興之主要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號及上市規則之定義，該交易分別構成本集團之有關連人士交易及關連交易。

(b) 出售 Fortune Sign Venture Inc. (「Fortune Sign」)

於二零零四年五月五日，本公司與獨立第三方訂立一項協議 (「大華出售協議」) 以出售(i)5股 Fortune Sign 每股面值1美元之普通股 (佔其全部已發行及實繳股本之50%)；及(ii) Fortune Sign 欠負本公司之所有債項 (如有) 50% (「大華出售」)，代價預定為185,000,000港元 (可予調整)。大華出售根據上市規則構成主要交易，並已獲本公司股東於二零零四年六月三十日舉行之股東特別大會上批准。大華出售於二零零四年七月三十一日按經調整代價189,729,000港元 (附註33(c)) 完成，有關調整乃按照大華出售協議而作出。於完成大華出售後，本集團於 Fortune Sign 集團之餘下50%權益乃以權益法計入作本集團之聯營公司。

大華出售構成本集團為產生資金以削減本集團負債之資產出售計劃之一部份。自大華出售所收取／應收之款項189,729,000港元乃用作償還本集團之若干借貸，以及向本集團提供額外營運資金。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

18. 商譽

	集團 千港元
成本值：	
年初	—
收購一間附屬公司(附註33(b))	<u>10,300</u>
於二零零四年七月三十一日	<u>10,300</u>
累計攤銷：	
年初	—
年內攤銷撥備(附註8)	<u>1,717</u>
於二零零四年七月三十一日	<u>1,717</u>
賬面淨值：	
於二零零四年七月三十一日	<u>8,583</u>
於二零零三年七月三十一日	<u>—</u>

19. 聯營公司權益

	集團		公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 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	—	—	342,579	18,134
所佔資產淨值	<u>565,403</u>	<u>419,670</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	565,403	419,670	2,145,742	1,821,297
聯營公司欠款	750,405	836,640	201,524	333,925
欠聯營公司款項	<u>(1,503,556)</u>	<u>(1,503,728)</u>	<u>(381)</u>	<u>(3)</u>
	(187,748)	(247,418)	2,346,885	2,155,219
減值撥備	<u>(158,966)</u>	<u>(286,542)</u>	<u>(1,097,352)</u>	<u>(1,212,126)</u>
	(346,714)	(533,960)	1,249,533	943,093
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>1,153,326</u>	<u>966,080</u>	<u>1,249,533</u>	<u>943,093</u>
於結算日之上市股份市值	<u>85,654</u>	<u>59,958</u>	<u>76,240</u>	<u>53,368</u>

聯營公司欠款乃無抵押、免息及並無固定還款期。

除該債項外，欠聯營公司款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

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
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
Fortune Sign Venture Inc.	公司	英屬處女 群島／ 香港	普通股	50.00	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
大華旅業有限公司	公司	香港	普通股	50.00	酒店及餐廳經營
大華中心有限公司	公司	香港	普通股	50.00	物業投資

[#] 未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。

19. 聯營公司權益(續)

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。

豐德麗及其附屬公司(統稱「豐德麗集團」)

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*

	於二零零四年 六月三十日 千港元
非流動資產	1,981,229
流動資產	57,677
流動負債	(172,593)
非流動負債	(120,297)
少數股東權益	(196)
	<u>1,745,820</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

二零零四年七月三十一日

19. 聯營公司權益(續)

豐德麗及其附屬公司(統稱「豐德麗集團」)(續)

截至二零零四年
六月三十日
止六個月
千港元

營業額	43,104
除稅前虧損	(33,108)
稅項	(11)
股東應佔日常業務虧損淨額	(33,119)

* 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二零零四年六月三十日止六個月刊發之未經審核中期報告。

於二零零四年七月三十一日，已計入本集團之聯營公司權益之本集團分佔豐德麗集團之資產淨值為793,145,000港元。

於二零零四年七月三十一日，富麗華酒店企業欠貴滙(豐德麗之全資附屬公司)該債項。根據由本公司、豐德麗、富麗華酒店企業及貴滙於二零零零年六月三十日訂立公司之間債務契據(「債務契據」)，該債項以年息率5厘計息。該債項之清償日期為二零零二年十二月三十一日或可交換債券(附註28)及可換股債券(附註29)得以悉數償還當日(以較早發生者為準)。該債項於二零零二年十二月三十一日尚未償還，而於二零零四年七月三十一日仍尚未償還。於二零零四年六月二十八日，本公司、豐德麗、富麗華酒店企業及貴滙訂立有關該債項重組之豐德麗清償協議。於完成時，應付予貴滙之逾期利息將予豁免。豐德麗清償協議之條款及條件詳情披露於財政報告附註2及通函。如財政報告附註2所詳述，豐德麗可能收回該債項之程度，乃視乎清償事項能否成功落實而定。

於二零零四年六月三十日，豐德麗集團持有之電影版權為192,142,000港元，即於二零零三年十二月三十一日價值197,541,000港元之127套電影之所有版權、擁有權及權益(「127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127套電影版權於二零零三年十二月三十一日之價值進行估值(「估值」)。鑑於估值師進行之估值，並考慮目前之市況後，豐德麗董事認為豐德麗集團之電影版權於二零零四年六月三十日並無減值。

19. 聯營公司權益(續)

豐德麗及其附屬公司(統稱「豐德麗集團」)(續)

就豐德麗集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務報表而言，豐德麗之核數師在彼等之報告中表示：

- (i) 彼等未能取得足夠可靠資料或進行其他審核程序使彼等能滿意該債項之可收回狀況；
- (ii) 彼等亦未能取得足夠可靠資料進行香港會計師公會頒佈之核數準則第520號「Using the Work of an Expert」規定之審核工作，使彼等滿意(a)估值師之能力及客觀性；及(b)估值師就127套電影版權所作之工作範圍之足夠性。核數師表示彼等無法取得足夠可靠資料或進行其他審核程序，使彼等能信納計算電影版權攤銷開支數額之基準是否適當；及
- (iii) 由於豐德麗集團所實行之措施(如自銀行及財務債權人籌集資金，以及收緊成本控制)是否成功存有重大不明朗因素，彼等無法判斷於編製豐德麗集團財政報告時採納之持續基準是否適當。

由於彼等所獲得之證據之範圍限制而可能帶來之各項影響均屬重要，加上有關持續經營基準存在基本不明朗因素，故豐德麗之核數師就豐德麗集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之財政報告發出不表示意見聲明。

二零零三年八月六日，本公司與多方訂立買賣協議，據此，本公司同意出售當時本集團擁有43.5%權益之聯營公司 Omicron International Limited(「Omicron」)之全部權益，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。本集團於聯營公司權益出現30,509,000港元之減值虧損，已記錄於上年度之綜合損益賬內。該項交易已於二零零三年八月十四日完成，並無於本年度對本集團進一步產生出售之盈虧。

上年度之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。

以往作出之若干減值撥備已參考香港物業市場於二零零四年七月三十一日之當時市況而撥回及計入本年度之綜合損益賬內。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

20. 長期投資

	集團		公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市證券投資，按成本值	174,565	174,565	8,101	8,101
借予接受投資公司墊款	480,165	590,765	134,018	244,618
	654,730	765,330	142,119	252,719
減值撥備	(373,767)	(407,539)	(112,000)	(151,000)
	280,963	357,791	30,119	101,719

以往年度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相關物業發展項目之估計可變現價值時產生。

以往作出之若干減值撥備已參考香港物業市場於二零零四年七月三十一日之當時市況而撥回及計入本年度之綜合損益賬內。

Bayshore 之全部股權及墊款總賬面值達240,729,000港元，已全部抵押予 Bayshore 另一名股東，以為本集團取得貸款融資額。

83

21. 退休金計劃資產

(a) 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	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初		18,298	13,932
收購附屬公司	33(b)	—	3,701
退休金計劃之已付／(收回) 供款淨額		(20,161)	96
於損益賬內確認之退休金計劃資產回報淨額	8	1,863	569
年終	21(b)	—	18,298

21. 退休金計劃資產(續)

(b) 退休金計劃資產淨值於結算日之組成如下：

	附註	二零零四年 千港元	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		—	28,739
		—	12,538
資產負債表內剩餘之累計精算虧損淨額		—	5,760
已確認資產淨值	21(a)	—	18,298

(c) 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	二零零四年 千港元	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		—	761
終止退休金計劃後退休金計劃資產之回報		1,863	—
	21(a)	1,863	569
計劃資產之實際回報		—	739

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。

該計劃已於二零零三年十一月十七日及二零零四年六月一日終止，而多出資金已於年內退回本集團。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

22. 短期投資

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港上市證券投資，按市值	224	649
非上市證券投資，按公平價值	6,282	6,721
	<u>6,506</u>	<u>7,370</u>

23. 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。

於二零零三年七月三十一日，本集團若干賬面總值為5,126,500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36(a)內。

24. 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應收貿易賬款：		
少於30天	24,037	27,314
31至60天	3,468	6,335
61至90天	1,156	3,639
90天以上	6,154	9,515
	<u>34,815</u>	<u>46,803</u>
其他應收賬款及按金	88,902	88,382
	<u>123,717</u>	<u>135,185</u>

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

24. 應收賬款及按金／應付賬款、已收按金及應付費用(續)

(b) 應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應付貿易賬款：		
少於30天	12,768	15,209
31至60天	2,179	3,695
61至90天	301	28
90天以上	714	316
	<u>15,962</u>	<u>19,248</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>437,787</u>	<u>289,423</u>
	<u>453,749</u>	<u>308,671</u>

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

25. 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金及銀行結餘	108,662	113,459	37,876	66,769
定期存款	519,441	117,858	433,552	78,797
	628,103	231,317	471,428	145,566
減：於一年內到期之 銀行貸款之已抵押款額*				
銀行結餘	(3,795)	(38,594)	(3,795)	(38,594)
定期存款	(85,862)	(81,796)	(84,862)	(78,797)
	(89,657)	(120,390)	(88,657)	(117,391)
減：作為支持本公司就銀行向本集團之 一間附屬公司及一間聯營公司授出 若干銀行融資額而作出之公司擔保之 已抵押定期存款	(8,000)	—	(8,000)	—
現金及現金等值項目	530,446	110,927	374,771	28,175

於二零零四年七月三十一日，該銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，以為本集團取得銀行融資額。於二零零三年七月三十一日，該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4,407,000港元（二零零三年：2,750,000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。

26. 附息銀行貸款及其他貸款

	集團		公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
有抵押銀行借貸	2,060,600	3,725,699	1,079,500	1,858,700
有抵押其他借貸	231,133	231,133	22,800	22,800
	<u>2,291,733</u>	<u>3,956,832</u>	<u>1,102,300</u>	<u>1,881,500</u>
列作流動負債之部份	<u>(2,291,733)</u>	<u>(3,956,832)</u>	<u>(1,102,300)</u>	<u>(1,881,500)</u>
非流動部份	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

有抵押銀行借貸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。

本集團於二零零四年七月三十一日之銀行借貸2,060,600,000港元當中，1,276,100,000港元之借貸原定於二零零四年九月三十日到期償還。還款日其後延遲至二零零五年三月三十一日。銀行借貸之餘額784,500,000港元按原先貸款協議規定之原定還款期，須於二零零四年七月三十一日起計12個月內償還。

有抵押其他借貸當中，208,333,000港元(二零零三年：208,333,000港元)乃按固定利率計息，並須按照貸款協議之條款在二零零五年二月二十一日全數償還。有抵押其他貸款之餘額22,800,000港元(二零零三年：22,800,000港元)則按固定利率計息，並在二零零二年十二月三十一日到期償還，而於二零零四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及債券。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港元銀行借貸及208,333,000港元其他借貸，連同相關之償還貸款溢價撥備26,875,000港元(附註27)，由於交叉違約已於二零零三年七月三十一日列作為流動負債。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

27. 償還貸款溢價撥備

	集團 千港元
於二零零三年八月一日	26,875
年內撥備 — 附註9	5,521
	<u>32,396</u>
於二零零四年七月三十一日	<u>32,396</u>

28. 應付債券款項

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初	621,671	740,025
購回及註銷	—	(77,220)
年內償付	—	(41,134)
	<u>621,671</u>	<u>621,671</u>
年終	<u>621,671</u>	<u>621,671</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 Trustee (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須付利息乃就未償還本金金額按年率5厘計算。

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。

28. 應付債券款項(續)

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。

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(1)出售亞洲電視有限公司(「亞視」)32.75%股權及ATV.com Limited 50%股權(「亞視交易」)；及(2)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。二零零三年七月二十五日，亞視交易完成，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。於償還部份還款後，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%。

於二零零四年七月三十一日，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29)於本公司間接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
- (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麗嘉抵押品中6,500股每股面值1.00港元股份之有限度追溯第二押記。

於年內，本公司原則上與債券持有人有關債券清償事項之正式委員會達成協議。

可交換債券持有人及可換股債券持有人於二零零四年十月六日正式通過決議案批准債券清償事項。

有關債券清償事項之主要條款載於財政報告附註2。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

29. 應付可換股債券款項

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初	906,750	965,250
年內償付	—	(58,500)
年終	906,750	906,750

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 (「可換股債券信託契據」)，LSIF 1997於一九九七年八月四日發行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。可換股債券初步年利率為彼等本金金額之4厘。

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 (「可換股債券屆滿日期」) 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匯率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。根據其後於二零零一年一月十九日訂立之補充信託契據，可換股債券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可換股債券屆滿日期以債券之未償還本金金額 (「可換股債券到期贖回價」) 136.5927%另加應計利息贖回。可換股票據持有人兌換本公司每股面值0.50港元之繳足普通股之權利於可換股債券屆滿日期失效。

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、LSIF 1997及可換股債券信託人於二零零三年一月二十一日訂立之另一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。

29. 應付可換股債券款項(續)

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，以及解除由(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，亞視交易完成，而本集團其後已向可換股債券持有人償還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二零零四年七月三十一日未償還本金金額之139.9535%。

於二零零四年七月三十一日，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28(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28(2)所述之抵押。

於年內，本公司原則上與債券持有人有關債券清償事項之正式委員會達成協議。

可交換債券持有人及可換股債券持有人於二零零四年十月六日正式通過決議案批准債券清償事項。

有關債券清償事項之主要條款載於財政報告附註2。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

30. 遞延稅項

遞延稅項資產／(負債)於年內之變動如下：

集團	累計資本撥備 千港元	稅項虧損 千港元	合計 千港元
於二零零三年八月一日			
以往所呈報	(5,065)	—	(5,065)
以前年度調整：			
會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項資產	(75,138)	27,026	(48,112)
經重列	(80,203)	27,026	(53,177)
年內計入綜合損益賬之遞延稅項(附註11)	5,061	(1,321)	3,740
出售附屬公司時產生(附註33(c))	15,288	—	15,288
於二零零四年七月三十一日	(59,854)	25,705	(34,149)
於二零零二年八月一日			
以往所呈報	(380)	—	(380)
以前年度調整：			
會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項	(56,128)	24,966	(31,162)
經重列	(56,508)	24,966	(31,542)
年內於綜合損益賬中扣除之遞延稅項 (包括因稅率變動影響而撥入之 2,957,000港元(附註11))	(18,630)	2,060	(16,570)
收購附屬公司時產生(附註33(b))	(5,065)	—	(5,065)
於二零零三年七月三十一日	(80,203)	27,026	(53,177)

30. 遞延稅項(續)

本集團在香港產生之稅項虧損為1,395,145,000港元(二零零三年：1,390,501,000港元)而該等產生虧損之公司可無限期以此抵銷其將來之應課稅溢利。由於該等虧損不可能於可見之未來動用，故上述虧損之相關遞延稅項資產尚未獲確認。

本公司向其股東派發之股息款項並無附帶任何所得稅後果。

會計實務準則第12號(經修訂)於本年度獲採納，已詳述於財政報告附註3內。此會計政策之變動導致本集團於二零零三年及二零零二年七月三十一日之遞延稅項負債分別增加48,112,000港元及31,162,000港元。截至二零零三年七月三十一日止年度之股東應佔綜合虧損淨額已減少15,526,000港元，而於二零零三年及二零零二年八月一日之綜合累計虧損已分別增加44,161,000港元及28,635,000港元(已詳述於綜合權益變動表內)。因此，於二零零三年及二零零二年八月一日之少數股東權益已分別減少3,951,000港元及2,527,000港元。

31. 股本

	股份數目 二零零四年 千股	面值 二零零四年 千港元	股份數目 二零零三年 千股	面值 二零零三年 千港元
法定股本：				
每股面值0.50港元之普通股	<u>10,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
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

二零零四年七月三十一日

32. 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38及39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，及於二零零四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	62,619	32,270	(149,983)
出售投資物業(附註15)	—	—	149,983
於二零零四年七月三十一日	62,619	32,270	—
累計減值：			
年初及於二零零四年七月三十一日	(62,619)	—	—
淨額：			
於二零零四年七月三十一日	—	32,270	—
於二零零三年七月三十一日	—	32,270	(149,983)

32. 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 七月三十一日及 二零零三年八月一日	5,858,164	1,281,192	1,200,000	(10,725,190)	(2,385,834)
投資物業之重估盈餘	—	141,709	—	—	141,709
出售投資物業時撥回	—	8,340	—	—	8,340
年內純利	—	—	—	121,393	121,393
於二零零四年 七月三十一日	5,858,164	1,431,241	1,200,000	(10,603,797)	(2,114,392)

33. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

上年度，本集團進行之主要非現金交易如下：

- (i) 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 Bayshore 另一名股東之債務463,334,000港元，故對本集團之現金流量並無影響。
- (ii) 收購 Fortune Sign 之代價已部份由長期預付款項194,000,000港元抵銷，故對本集團之現金流量並無影響。

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

33. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已收購之資產淨值：			
固定資產		—	555,750
投資物業	15	—	194,250
退休金計劃資產	21(a)	—	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	30	—	(5,065)
		<u>—</u>	<u>750,000</u>
商譽		<u>10,300</u>	<u>—</u>
		<u>10,300</u>	<u>750,000</u>
資金來源：			
現金		10,300	556,000
長期預付款項		—	194,000
		<u>10,300</u>	<u>750,000</u>

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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金代價	10,300	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	<u>10,300</u>	<u>548,073</u>

33. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司(續)

誠如財政報告附註17所詳述，本集團於年內向豐德麗集團收購 GHR 全部100%權益。自 GHR 成為附屬公司後，為本集團截至二零零四年七月三十一日止年度之綜合損益賬分別帶來營業額6,059,000港元及溢利淨額5,833,000港元之貢獻。

上年度收購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	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售資產淨值：			
固定資產	14	550,894	16,394
投資物業	15	252,000	—
發展中物業	16	—	20,551
長期投資		—	2,545
存貨		995	829
應收賬款及按金		15,753	12,568
已抵押存款		2,000	—
現金及現金等值項目		4,632	1,875
應付賬款、已收按金及應付費用		(5,296)	(28,172)
應付稅項		(1,255)	—
附息銀行貸款及其他貸款		(500,000)	(39,582)
遞延稅項	30	(15,288)	—
少數股東權益		—	2,062
滙兌波動儲備撥回		—	(2,305)
		<u>304,435</u>	<u>(13,235)</u>
重列至聯營公司權益		(148,371)	—
投資物業重估儲備撥回		(28,640)	—
出售收益		<u>62,305</u>	<u>19,230</u>
		<u>189,729</u>	<u>5,995</u>
資金來源：			
現金		185,000	5,995
應收款項		4,729	—
		<u>189,729</u>	<u>5,995</u>

財政報告附註

二零零四年七月三十一日

33. 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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已收現金代價	185,000	5,995
已出售之現金及現金等值項目	(4,632)	(1,875)
就出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	<u>180,368</u>	<u>4,120</u>

年內出售附屬公司產生之營業額為100,167,000港元及純利32,146,000港元，已計入該年度之綜合損益賬。

上年度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。

34. 承擔

本集團於結算日在財政報告內未作撥備之承擔如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資本承擔 — 已批准但未簽約	<u>—</u>	<u>2,724</u>

本公司於結算日並無任何重大承擔(二零零三年：無)。

35. 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就獲批出之融資額向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	1,137,829	1,988,793
聯營公司	469,088	194,772	469,088	194,772
	<u>469,088</u>	<u>194,772</u>	<u>1,606,917</u>	<u>2,183,565</u>
就發行可交換債券作出之擔保	—	—	621,671	621,671
就發行可換股債券作出之擔保	—	—	906,750	906,750
	<u>469,088</u>	<u>194,772</u>	<u>3,135,338</u>	<u>3,711,986</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。

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

二零零四年七月三十一日

36. 經營租約安排

(a) 作為出租人

年內，本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)(二零零三年：投資物業及若干待售落成物業(附註23))，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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
第一年	151,491	178,336	110,696	115,036
第二至第五年(包括首尾兩年)	130,727	110,617	76,651	65,889
	<u>282,218</u>	<u>288,953</u>	<u>187,347</u>	<u>180,925</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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
第一年	3,506	5,226	2,654	2,894
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,884	6,222	2,885	5,422
	<u>6,390</u>	<u>11,448</u>	<u>5,539</u>	<u>8,316</u>

37. 結算日後事項

截至二零零四年七月三十一日止年度，本公司與豐德麗訂立豐德麗清償協議，並原則上就本集團清償未償還之債項與債券持有人達成協議。有關清償協議其後之發展，載於財政報告附註2、19、28及29。

38. 比較數額

誠如財政報告附註3所詳述，由於本年度內採納經修訂會計實務準則第12號，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，而若干比較數額已經重列，以配合本年度之呈報方式。

39. 財政報告之批准

董事會於二零零四年十一月十二日批准及授權刊發本財政報告。