

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 1. 公司資料

本公司主要營業地點為香港九龍長沙灣道六八零號麗新商業中心11樓。

本集團之主要業務於年內保持不變，包括作銷售用途的物業發展及作租賃用途的物業投資。

## 2. 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條： 「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號規定本期間之應課稅溢利或虧損產生之應繳或可收回所得稅(當期稅項)，及主要因應課稅及可扣減暫時差異及未動用稅務虧損結轉而產生之未來應繳或可收回所得稅(遞延稅項)之會計方法。

該會計實務準則之修訂對本財務報表之主要影響如下：

計量及確認：

- 關於作稅務用途的資本項目扣減與作財務報告用途的折舊之間產生之差額及其他應課稅及可扣減暫時差異之遞延稅項資產及負債，一般都作全數撥備；而之前只會就時差確認遞延稅項，並以於可見將來有可能實現的遞延稅項資產或負債為限；
- 集團土地及樓宇重估之遞延稅項負債已被確認；
- 收購附屬公司所產生之公平價值調整之遞延稅項負債已被確認。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 2. 一條經修訂會計實務準則之影響(續)

披露：

- 現時對有關附註須披露之資料較前所規定者更為詳盡。所披露之資料呈列於財務報表附註11及28，並包括本年度會計溢利與稅項支出之對賬。

該等變動及因此而產生之以前年度調整之其他詳情，載列於附註3之遞延稅項會計政策及財務報表附註28。

詮釋第20條規定因重估若干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。本集團已應用此項政策，就投資物業之重估根據會計實務準則第12號計算遞延稅項。

## 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二零零四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

二零零四年七月三十一日

### 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)。

#### 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。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 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。

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。

於二零零一年採納會計實務準則第30號「業務合併」前，收購所產生之商譽乃於收購年度之綜合儲備中撇銷。就採納會計實務準則第30號，本集團應用該會計實務準則之過渡性條文，當中允許該等商譽繼續於綜合儲備中撇銷。於採納該會計實務準則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。

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 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。

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，而非在綜合資產負債表上作獨立識別之項目。

於二零零一年採納會計實務準則第30號「業務合併」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，本集團應用該會計實務準則之過渡條文，當中准許該等負商譽繼續計入資本儲備。於採納該會計實務準則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。

53

#### 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。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 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再存在或已有所減少。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

二零零四年七月三十一日

### 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，惟尚未屆滿期限為二十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(按本附註「收益確認」一節所述基準確認)減已收及應收之銷售分期付款項後列賬。

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。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 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

二零零四年七月三十一日

### 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。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 外幣

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

於綜合賬目時，海外附屬公司、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匯率換算為港元，而其資產負債表則以結算日之匯率換算為港元。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匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量，按年內之加權平均匯率換算為港元。

### 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，惟其與直接確認於股本權益(同期或不同期)之項目有關者，則於股本權益中確認。

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異計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差異予以確認入賬：

- 惟遞延稅項負債源於商譽或初次確認的一項交易(並非一項業務合併)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以及於合營企業之權益之應課稅暫時差異均予以確認，惟可予控制撥回時間之暫時差異及該暫時差異於可見之未來不可能撥回者除外。

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差異、承前未使用稅項資產及未使用稅項虧損予以確認，並僅限於未來可能有應課稅溢利予以抵銷之可扣減暫時差異、承前未使用稅項資產及未使用稅項虧損之數額：

- 惟有關可扣減暫時差異之遞延稅項資產源於負商譽或初次確認的一項交易（並非一項業務合併）之資產及負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者除外；及
- 遞延稅項資產源於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益之可扣減暫時差異均予以確認，惟僅限於在可見未來可撥回之暫時差異及可能有應課稅溢利予以抵銷之暫時差異。

遞延稅項資產之賬面值乃於每個結算日進行檢討，如無足夠應課稅溢利予以抵銷之全部或部份遞延稅項資產則相應扣減。反之，之前未予確認之遞延稅項資產限於可能有足夠應課稅溢利予以抵銷之部份則可確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算，並以結算日已執行或實際上已執行之稅率（及稅務法例）計算。

#### 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

二零零四年七月三十一日

## 4. 分部資料

分部資料乃以本集團主要分類申報基準按業務劃分形式呈列。在釐定本集團地區分部資料時，收益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。鑑於本集團之收益超過90%乃來自中國內地客戶，而本集團之資產超過90%亦位於中國內地，故並無呈報其他地區分部資料。

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。

分部間之銷售及轉讓乃經參考以當時市價售予第三方之售價而進行。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 4. 分部資料(續)

### 業務分部

下表載列本集團業務分部之收益、溢利及若干資產、負債及支出資料。

### 集團

	物業發展		物業投資		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 (經重列)	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
分部收益：						
銷售予外界客戶	501,600	6,712	—	—	501,600	6,712
租金收入	—	—	128,604	112,626	128,604	112,626
其他收益	826	3,829	33,452	25,888	34,278	29,717
總數	<u>502,426</u>	<u>10,541</u>	<u>162,056</u>	<u>138,514</u>	<u>664,482</u>	<u>149,055</u>
分部業績	<u>90,496</u>	<u>18,626</u>	<u>93,623</u>	<u>88,671</u>	<u>184,119</u>	<u>107,297</u>
利息收入及其他收益					24,036	22,034
未分配開支					(20,497)	(14,122)
出售一間共同控制 實體之虧損					—	(3,772)
經營溢利					187,658	111,437
融資成本					(31,758)	(38,728)
應佔一間聯營公司溢利	—	—	30,125	—	30,125	—
應收聯營公司款項之 減值虧損回撥／ (減值虧損)	—	—	11,865	(31,377)	11,865	(31,377)
一間共同控制實體 權益之減值虧損撥備回撥	42,555	—	—	—	42,555	—
除稅前溢利					240,445	41,332
稅項					(63,820)	(40,462)
未計少數股東權益前溢利					176,625	870
少數股東權益					(3,851)	3,483
股東應佔日常業務純利					<u>172,774</u>	<u>4,353</u>

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 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 (經重列)	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
分部資產	1,226,820	1,043,984	5,785,012	5,501,455	7,011,832	6,545,439
於聯營公司之權益	—	—	626,595	574,565	626,595	574,565
未分配資產					106,838	87,831
總資產					7,745,265	7,207,835
分部負債	117,553	68,666	87,316	85,514	204,869	154,180
未分配負債					2,049,390	1,801,967
總負債					2,254,259	1,956,147
其他分部資料：						
折舊	706	648	2,318	3,165	3,024	3,813
出售一間附屬公司 部份權益之收益	—	(10,372)	—	(16,723)	—	(27,095)
已付按金之撥備回撥	—	(3,632)	—	—	—	(3,632)
落成待售物業之 撥備回撥	—	—	(2,533)	—	(2,533)	—
重估投資物業之減值	—	—	252,156	11,473	252,156	11,473
重估持作投資用途之 發展中物業之 減值／(增值)	—	—	(333,548)	28,862	(333,548)	28,862
資本開支	203,484	165,207	111,466	33,758	314,950	198,965

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 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	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
來自一間聯營公司之利息收入	(i)	20,933	20,959
一位主要股東提供之貸款之利息支出	(ii)	(758)	(228)
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)	(563)	(328)
支付予一位董事之租金開支	(iii)	(825)	—
向一間律師行(本公司一位董事為其合夥人) 支付之法律費用	(iv)	(442)	(414)
支付予關連公司之廣告費用	(v)	<u>(7,812)</u>	<u>—</u>

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。墊款之其他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。獲授貸款之其他詳情列載於財務報表附註27。
- (iii) 每年租值乃根據租賃協議所列之條款來計算。
- (iv) 法律費用乃一間律師行(本公司一位董事為其合夥人)根據雙方達成之協議就向本集團提供法律服務而收取。
- (v) 關連公司乃是豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之附屬公司，本公司若干董事同時亦為豐德麗之董事。  
廣告費用之條款乃按本集團與關連公司雙方達成之協議而釐定。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 6. 營業額及收益

本集團主要從事物業發展及物業投資。營業額包括物業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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
營業額：		
物業銷售	501,600	6,712
投資物業之租金收入	128,604	112,626
	<u>630,204</u>	<u>119,338</u>
其他收益：		
管理費收入	27,212	23,675
來自下列各項之利息收入：		
銀行存款	647	773
一間聯營公司	20,933	20,959
其他收入	9,522	6,344
	<u>58,314</u>	<u>51,751</u>
	<u>688,518</u>	<u>171,089</u>

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
核數師酬金：		
本年度開支	920	840
往年度撥備不足	—	100
	<u>920</u>	<u>940</u>
已落成待售物業之成本	174,976	4,629
預售發展中物業之成本	209,379	—
有關租金收入之支出	<u>22,091</u>	<u>20,932</u>
銷售成本總額	<u>406,446</u>	<u>25,561</u>
折舊	14	3,930
獲保證之酒店式服務公寓租金回報	2,797	4,025
土地及樓宇經營租約之最低租金	1,402	3,068
		233
員工成本(包括董事酬金 — 附註9)：		
工資及薪酬	41,195	22,749
減：撥充發展中物業成本之數額	<u>(22,436)</u>	<u>(11,870)</u>
	<u>18,759</u>	<u>10,879</u>
退休金計劃供款	577	361
減：已沒收供款	<u>—</u>	<u>(239)</u>
退休金供款淨額	<u>577</u>	<u>122</u>
	<u>19,336</u>	<u>11,001</u>
已付按金撥備回撥	—	(3,632)
落成待售物業撥備回撥	(2,533)	—
確認為收入之負商譽*	17	(270)
滙兌收益淨額	<u>(2,185)</u>	<u>—</u>

\* 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

二零零四年七月三十一日

## 8. 融資成本

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	47,773	44,023
一位主要股東提供之貸款	758	228
銀行費用	4,150	4,168
	<u>52,681</u>	<u>48,419</u>
減：		
撥充發展中物業成本之利息	(20,923)	(9,691)
	<u>31,758</u>	<u>38,728</u>

## 9. 董事酬金

本年度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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金	499	252
薪金、津貼與實物利益	12,744	6,530
退休金計劃供款	161	72
	<u>13,404</u>	<u>6,854</u>
撥充發展中物業成本	(9,535)	(5,224)
	<u>3,869</u>	<u>1,630</u>

袍金包括應支付予獨立非執行董事之120,000港元（二零零三年：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（二零零三年：無）。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 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	
	二零零四年	二零零三年
零港元至1,000,000港元	10	12
1,000,001港元至1,500,000港元	—	3
1,500,001港元至2,000,000港元	2	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
3,000,001港元至3,500,000港元	2	—
	<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。

年內就董事向本集團提供服務而授予彼等92,124,800份購股權，有關詳情載於財務報表附註30。年內所授出購股權之價值並無自損益賬扣除，亦無以其他方式計入上述之董事酬金披露中。

## 10. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中四位(二零零三年：四位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註9。其餘一位(二零零三年：一位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	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	2,399	1,200
退休金計劃供款	<u>100</u>	<u>5</u>
	2,499	1,205
撥充發展中物業資本	<u>(1,919)</u>	<u>—</u>
	<u>580</u>	<u>1,205</u>

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 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（二零零三年：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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
本年度中國內地所得稅開支	38,470	3,567
過往年度之中國內地所得稅撥備不足／(超額撥備)	4,855	(464)
	<u>43,325</u>	<u>3,103</u>
過往年度之香港利得稅撥備不足／(超額撥備)	(100)	1,000
	<u>43,225</u>	<u>4,103</u>
遞延稅項(附註28)	8,773	36,359
	<u>51,998</u>	<u>40,462</u>
應佔一間聯營公司之遞延稅項	11,822	—
	<u>63,820</u>	<u>40,462</u>

按適用於本集團公司、其附屬公司及聯營公司註冊地點之法定稅率就除稅前溢利計算稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出兩者之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	集團			
	二零零四年		二零零三年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>240,445</u>		<u>41,332</u>	
按法定稅率計算之稅項	79,347	33.0	13,640	33.0
適用於其他司法權區較低稅率	(8,937)	(3.7)	2,935	7.1
有關以往年度當期稅項調整	4,755	1.9	536	1.3
毋須課稅收入	(12,622)	(5.2)	(11,111)	(26.9)
不可扣稅支出	892	0.4	34,135	82.6
使用以往年度之稅項虧損	(15)	—	(6)	—
未確認稅項虧損	<u>400</u>	<u>0.1</u>	<u>333</u>	<u>0.8</u>
按本集團實際稅率計算之稅項減免	<u>63,820</u>	<u>26.5</u>	<u>40,462</u>	<u>97.9</u>

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

### 11. 稅項(續)

為本公司於香港聯合交易所有限公司(現時在主板)上市(「上市」)，已於一九九七年十一月十二日簽署賠償保證契據，據此，麗新發展有限公司(「麗新發展」)就本集團因出售任何於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及聯營公司應佔物業權益(「物業權益」)而應付或分佔之若干潛在中國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。

### 12. 股東應佔日常業務虧損淨額

截至二零零四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6,047,000港元(二零零三年：5,258,000港元)(附註31(b))。

### 13. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度之股東應佔日常業務純利172,774,000港元(二零零三年 — 經重列：4,353,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數5,097,409,009股(二零零三年：4,388,064,327股)計算，經調整以反映年內供股之情況。

本年度之每股攤薄盈利乃根據所有攤薄潛在股份之影響而作出調整之本年度之股東應佔純利172,774,000港元及年內已發行普通股之加權平均數5,101,620,993股計算。

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 13. 每股盈利(續)

用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數乃根據年內已發行普通股之加權平均數5,097,409,009股，加上被視為以無償方式將予發行之普通股(猶如本公司所有尚未行使的購股權已被悉數行使)之加權平均數4,211,984股計算。

由於截至二零零三年七月三十一日止年度並無攤薄事宜，故並無披露該年度之每股攤薄盈利。

## 14. 固定資產

集團

	二零零三年 七月三十一日 千港元	添置 千港元	出售 千港元	二零零四年 七月三十一日 千港元
成本：				
契約土地及樓宇	49,115	5	—	49,120
契約物業裝修	31	73	—	104
傢俬、裝置及設備	15,092	4,223	(284)	19,031
汽車	3,599	2,379	—	5,978
電腦	1,569	259	(44)	1,784
	<u>69,406</u>	<u>6,939</u>	<u>(328)</u>	<u>76,017</u>
累積折舊：				
契約土地及樓宇	2,729	1,364	—	4,093
契約物業裝修	16	21	—	37
傢俬、裝置及設備	11,146	1,750	(104)	12,792
汽車	1,608	641	—	2,249
電腦	1,279	154	(44)	1,389
	<u>16,778</u>	<u>3,930</u>	<u>(148)</u>	<u>20,560</u>
賬面淨值	<u>52,628</u>			<u>55,457</u>

於二零零四年七月三十一日，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

二零零四年七月三十一日

## 15. 投資物業

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初，按估值	2,946,700	2,952,400
添置	9,856	5,773
重估減值	(252,156)	(11,473)
年終，按估值	<u>2,704,400</u>	<u>2,946,700</u>

於二零零四年七月三十一日，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2,704,400,000港元(二零零三年：2,946,700,000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)。

本集團之投資物業位於中國內地，並按下列租期持有：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
長期租約	8,400	—
中期租約	<u>2,696,000</u>	<u>2,946,700</u>
	<u>2,704,400</u>	<u>2,946,700</u>

誠如財務報表附註25所詳載，於二零零四年七月三十一日，賬面值約達2,642,480,000港元(二零零三年：2,892,530,000港元)之若干投資物業已抵押予一間銀行以獲取授予本集團之銀行融資。

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 16. 發展中物業

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
持作投資用途之發展中物業，按估值：		
年初	2,474,462	2,475,382
利息撥充資本	9,974	3,889
其他添置	97,779	24,439
自持作投資以外用途之發展中物業重新分類，按成本值	50,126	—
重估增值／(減值)	333,548	(28,862)
滙兌調整	111	(386)
年終	<u>2,966,000</u>	<u>2,474,462</u>
持作投資以外用途之發展中物業，按成本值：		
年初	903,268	734,598
利息撥充資本	10,949	5,802
其他添置	200,708*	163,125
重新分類至持作投資用途之發展中物業，按成本值	(50,126)	—
轉撥至落成待售物業	(189,881)	—
發展中項目應佔溢利	88,346	—
已收銷售按金及分期付款項	(294,776)	—
滙兌調整	170	(257)
年終	<u>668,658</u>	<u>903,268</u>
年終總結餘	<u>3,634,658</u>	<u>3,377,730</u>

於二零零四年七月三十一日，持作投資用途之發展中物業由獨立專業合資格估值師卓德測計師行有限公司按公開市值基準進行重估。

\* 該數額包括本集團放棄其於一間共同控制實體之權益而換取之土地。該土地於二零零四年七月三十一日之賬面值約為42,500,000港元，其他詳情載列於財務報表附註20。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 16. 發展中物業(續)

持作投資用途及潛在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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
持作潛在投資用途之發展中物業，按估值：		
租約期介乎10至50年	2,503,000	1,976,462
租約期超過50年	463,000	498,000
	<u>2,966,000</u>	<u>2,474,462</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
租約期超過50年	668,658	772,124
	<u>668,658</u>	<u>903,268</u>
	<u>3,634,658</u>	<u>3,377,730</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，於二零零四年七月三十一日，賬面值約達1,562,385,000港元(二零零三年：1,303,830,000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融資。

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 17. 商譽及負商譽

增購一間附屬公司權益所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
<hr/>	
總額：	
年初	
如之前所呈報	(29,115)
以前年度調整：會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項	<u>18,365</u>
經重列及於二零零四年七月三十一日	<u>(10,750)</u>
累積確認為收入：	
年初	
如之前所呈報	732
以前年度調整：會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項	<u>(462)</u>
經重列	270
於年內確認為收入之金額	<u>270</u>
於二零零四年七月三十一日	<u>540</u>
賬面淨值：	
於二零零四年七月三十一日	<u>(10,210)</u>
於二零零三年七月三十一日	<u>(10,480)</u>

誠如財務報表附註3所詳述，於二零零一年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，該條文允許於採納該會計實務準則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。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 17. 商譽及負商譽(續)

於二零零一年採納會計實務準則第30號前因收購附屬公司所產生並於二零零四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				
如之前所呈報	13,965	457	(181,749)	(167,327)
以前年度調整：				
會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項	46,621	—	123,229	169,850
經重列及於二零零四年七月三十一日	60,586	457	(58,520)	2,523

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 18. 於附屬公司之權益

	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	144,270	144,272
應收附屬公司款項	3,378,774	3,287,630
應付附屬公司款項	(6,983)	(6,983)
	<u>3,516,061</u>	<u>3,424,919</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
麗敬有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
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	—	77.5	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
廣州廣鵬房地產 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
麗豐投資有限公司	香港	20港元	100	—	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
上海麗興房地產有限公司*	中國內地	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

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 18. 於附屬公司之權益(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	
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
萬利興業有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司@	中國內地	人民幣 31,832,500元*	—	100	物業發展及投資

\* 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。

# 根據中國內地之法例註冊成為股本合營企業。

@ 根據中國內地之法例註冊成為全外資企業。

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。

於二零零四年七月三十一日，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融資(附註25)。

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 19. 於聯營公司之權益

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
所佔除商譽以外之資產淨值	16,857	—
應收聯營公司款項	677,199	653,967
	694,056	653,967
減：減值撥備	(67,461)	(79,402)
	626,595	574,565

除其中應收一間聯營公司款項298,329,000港元(二零零三年：298,079,000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72,095,000港元(二零零三年：72,095,000港元)。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 19. 於聯營公司之權益(續)

聯營公司之詳情如下：

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
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。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 19. 於聯營公司之權益(續)

一間聯營公司(「該聯營公司」)於過往年度與中國訂約方簽訂一項協議，據此，該聯營公司負責興建一幢樓宇，而建築成本則由該聯營公司及中國訂約方按協定之比率支付。於建築工程完成後，中國訂約方將擁有該樓宇之擁有權，而該聯營公司將有權收取該樓宇若干部分所產生之收入(「該權利」)，為期二十年。已付之建築成本於該聯營公司之財務報表中列為長期按金。樓宇已於過往年度落成，其實際建築成本高於預算成本。由於當時預期涉及該權利之回報未能彌補長期按金之賬面值，因此該聯營公司已於過往年度之財務報表中，就長期按金作出90,000,000港元之減值虧損。

該聯營公司其後與中國訂約方簽訂補充協議，中國訂約方同意按協定之代價另加土地轉讓所產生之任何相關成本，將有關樓宇部分之合法擁有權轉讓予該聯營公司(「土地轉讓」)。

於完成土地轉讓後，該聯營公司經參考該樓宇現時市值後，已將其於過往年度作出之減值虧損回撥至本年度之損益賬中。回撥所產生之影響按權益法計入本集團本年度財務報表中。

## 20. 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
所佔除商譽以外之資產淨值	—	42,284
應收一間共同控制實體款項	—	276
	—	42,560
減：減值撥備	—	(42,560)
	—	—

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。

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

二零零四年七月三十一日

### 20. 於共同控制實體之權益(續)

該共同控制實體於二零零三年七月三十一日之詳情如下：

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(「麗山」)	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。

麗山從事物業發展業務，其唯一投資為於中國內地之一幅土地(「該地盤」)。

於二零零二年，董事經參考當時市況後，認為該地盤之持續發展商業價值不佳。因此就於麗山之權益作出全數撥備約42,500,000港元。

本集團於年內與麗山及一名第三方簽訂一項協議，據此，本集團放棄其於麗山之權益，以換取一幅位於中國內地之新土地(「新土地」)作為補償。因此，於麗山之權益之減值虧損約42,500,000港元已按董事經參考新土地當時市價對麗山可收回款項之評估而予以回撥，並計入本年度之損益賬內。於二零零四年七月三十一日，已確認為持作投資以外用途之發展中物業之新土地賬面值約為42,500,000港元。

### 21. 長期投資

結餘乃指投資於一個於年內已出售之鄉村俱樂部所發行之公司債券。

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 22. 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		495,267	130,940	11,547	815
減：就長期銀行貸款已 抵押之銀行結餘*		(10,262)	—	—	—
減：就一年內到期銀行貸款 已抵押之銀行結餘	25	(6,871)	(1,459)	—	—
無抵押現金及銀行結餘		<u>478,134</u>	<u>129,481</u>	<u>11,547</u>	<u>815</u>
定期存款		70,596	58,034	70,000	48,025
減：就一年內到期銀行貸款 已抵押之定期存款	25	—	(10,007)	—	—
無抵押定期存款		<u>70,596</u>	<u>48,027</u>	<u>70,000</u>	<u>48,025</u>
現金及現金等值項目		<u>548,730</u>	<u>177,508</u>	<u>81,547</u>	<u>48,840</u>

於結算日，本集團以人民幣列值之現金及銀行結餘為463,228,000港元(二零零三年：125,017,000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。

\* 餘額乃指本集團就銀行授予若干發展物業買主之按揭貸款融資而抵押予銀行之銀行結餘。預計該銀行結餘於結算日起計十二個月內不獲解除，並被分類為非流動資產。

## 23. 落成待售物業

於結算日，落成待售物業賬面值之可變現淨值為9,893,000港元(二零零三年：16,168,000港元)。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 24. 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。本集團按發票日於二零零四年七月三十一日之應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一個月以內	7,246	—
一至二個月	15,587	—
二至三個月	6,116	1,036
三至六個月	24,700	—
六個月以上	10,882	9,178
應收貿易賬款	64,531	10,214
按金及預付款項	41,324	30,951
總計	105,855	41,165

## 25. 有抵押計息銀行貸款

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應償還銀行貸款：		
一年內	89,227	47,126
第二年	405,983	145,772
第三至第五年(包括首尾兩年在內)	687,610	928,590
	1,182,820	1,121,488
分類為流動負債之部份	(89,227)	(47,126)
長期部份	1,093,593	1,074,362

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 25. 有抵押計息銀行貸款(續)

本集團之銀行貸款乃由下列各項作出抵押：

- (a) 於結算日，本集團賬面值總額為2,642,480,000港元(二零零三年：2,892,530,000港元)之若干投資物業之按揭；
- (b) 於結算日，本集團賬面值總額為1,562,385,000港元(二零零三年：1,303,830,000港元)之若干發展中物業之抵押；
- (c) 本集團兩間附屬公司全部註冊資本之抵押；
- (d) 於結算日，本集團分別為6,871,000港元(二零零三年：1,459,000港元)及無(二零零三年：10,007,000港元)之銀行結餘及定期存款之抵押；及
- (e) 本公司提供之公司擔保。

## 26. 應付賬款及應計費用

本集團按發票日於二零零四年七月三十一日之應付賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一個月內	36,718	4,665
一個月至三個月	2,465	145
三個月以上	37,062	68,458
應付貿易賬款	76,245	73,268
應計費用及其他應付賬款	181,265	142,074
總計	257,510	215,342

## 27. 一位主要股東提供之貸款

年內，本集團獲一名主要股東批授以下貸款：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按最優惠貸款利率計息(由一指定銀行所報)	6,598	—
免息	4,726	16,170
	11,324	16,170



## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 28. 遞延稅項負債(續)

於二零零四年七月三十一日，本集團若干附屬公司、聯營公司或合營企業並無就未匯出盈利應付稅項之任何重大未確認遞延稅項負債(二零零三年：無)，因倘該等款項匯出，本集團並無額外稅項負債。

誠如財務報表附註2所詳述，由於年內採納實務會計準則第12號(經修訂)，有關會計政策之變動令本集團於二零零四年及二零零三年七月三十一日之遞延稅項負債分別增加711,510,000港元及555,783,000港元。

調整對本綜合財務報表之影響概述如下：

	增加／(減少)	
	於二零零三年 八月一日 千港元	於二零零二年 八月一日 千港元
資產負債表		
遞延稅項負債	555,783	440,314
負商譽	(17,903)	—
於聯營公司之權益	(32,450)	(11,322)
少數股東權益	(45,428)	(40,685)
儲備	(524,902)	(410,951)

	增加／(減少)	
	截至 二零零四年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零三年 七月三十一日 止年度 千港元
損益賬		
遞延稅項支出淨額(包括應佔一間聯營公司之 遞延稅項支出)	(20,595)	(36,359)
因重列於聯營公司之權益而減少／(增加) 應收聯營公司款項之減值虧損	5,304	(21,128)
因重列負商譽而減少確認為收入之負商譽	(462)	(462)
少數股東權益	370	5,307
	<u>(15,383)</u>	<u>(52,642)</u>

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 29. 股本 股份

	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0.10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	5,872,956	587,296	4,606,241	460,624

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 及二零零三年八月一日		4,606,241	460,624	3,222,276	3,682,900
供股	(b)	1,174,591	117,460	—	117,460
行使購股權	(c)	92,124	9,212	6,357	15,569
股份發行開支		—	—	(3,957)	(3,957)
於二零零四年七月三十一日		5,872,956	587,296	3,224,676	3,811,972

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76,771,000港元，以用作本集團之營運資金。
- (b) 於二零零四年，本集團按每股供股股份0.10港元之發行價，向於二零零四年六月二十三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1,174,591,295股，總現金代價(未扣除開支)為117,460,000港元，以用作應付本集團有關於中國內地中山房地產項目之資金所需及用作本集團之營運資金。
- (c) 於二零零四年，附有認購權之92,124,800份購股權按每股股份0.169港元之認購價被行使(附註30)，因而發行每股面值0.10港元之股份92,124,800股，總現金代價(未扣除開支)為15,569,000港元。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 29. 股本(續)

### 購股權

本公司之購股權及根據計劃所發行之購股權之詳情載於財務報表附註30。

## 30. 購股權計劃

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其向本集團提供的服務而授出合共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收市價為每股0.161港元。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 30. 購股權計劃 (續)

董事於二零零四年一月八日行使92,124,800份購股權。本公司股份於緊接行使日前一天之收市價為每股股份0.255港元。於二零零四年七月三十一日並無任何尚未行使之購股權(二零零三年：無)。

## 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44及45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及資本儲備內對銷／計入。

### (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及 二零零三年八月一日		3,222,276	(9,558)	(201,430)	3,011,288
行使購股權	29	6,357	—	—	6,357
股份發行開支	29	(3,957)	—	—	(3,957)
本年度虧損		—	—	(6,047)	(6,047)
於二零零四年七月三十一日		3,224,676	(9,558)	(207,477)	3,007,641

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 32. 綜合現金流量表附註

## (a) 收購一間附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
所收購資產淨值：		
長期投資	—	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。

於截至二零零三年七月三十一日止年度內收購之附屬公司之業績，對本集團該年度之綜合營業額或除稅後溢利並無重大影響。

## (b) 出售一間附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售資產淨值：		
長期投資	2,300	—
出售一間附屬公司之虧損	(290)	—
	2,010	—
支付方式：		
現金	2,010	—

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額為2,010,000港元。

已出售附屬公司之業績對本集團於截至二零零四年七月三十一日止年度之綜合營業額或除稅後溢利並無重大影響。

## (c) 主要非現金交易

本集團於年內放棄其於共同控制實體之權益，以換取一幅於二零零四年七月三十一日賬面值約為42,500,000港元之新土地作為補償，有關詳情載於財務報表附註20。

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 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。

於二零零四年七月三十一日，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款總額如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	73,784	58,532
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	111,790	112,730
五年後	49,310	65,002
	<u>234,884</u>	<u>236,264</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及僱員宿舍，已磋商之租期為兩年。

於二零零四年七月三十一日，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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	133	97
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	29	—
	<u>162</u>	<u>97</u>

# 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

## 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就附屬公司獲批出之信貸而向銀行提供之擔保	<u>1,166,581</u>	<u>1,280,000</u>

於二零零四年七月三十一日，附屬公司獲批出之銀行信貸(本公司就此向銀行提供擔保)當中已動用約1,017,866,000港元(二零零三年：1,027,237,000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，本集團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。本集團未能釐定於結算日之或然負債未償金額。
- (c) 按銀行提供予東風廣場第一期、第二期及第三期及凱欣豪園第一期最終買家之按揭貸款，本集團同意向銀行作出擔保，在有關借款人不能償還貸款時購回有關物業。本集團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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已簽約但未撥備 地價、遷置、賠償及建設成本	<u>572,530</u>	<u>744,917</u>

於結算日，本集團並無任何重大承擔。

## 財務報表附註

二零零四年七月三十一日

### 36. 比較數字

誠如財務報表附註2所詳述，由於本年度採納一項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，已作出若干以前年度調整以及已重列若干比較數字，以符合本年度之呈報方式。

### 37. 批准財務報表

董事會於二零零四年十一月十二日批准及授權刊發財務報表。