

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 1. 公司資料

本公司註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓。

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. 公司最新消息

於上年度，本公司原則上與可交換債券及可換股債券持有人（「債券持有人」）組成之非正式委員會（「非正式委員會」）達成協議，清償可交換債券之應付款項881,000,000港元（包括本金額622,000,000港元（附註29）及應計債券贖回溢價259,000,000港元）（「可交換債券」）及可換股債券之應付款項1,260,000,000港元（包括本金額907,000,000港元（附註30）及應計債券贖回溢價353,000,000港元）（「可換股債券」）連同本集團應付予債券持有人之應計利息138,000,000港元（「債券清償事項」）。

債券清償事項包括清償可交換債券及可換股債券（統稱「債券」）之未償還本金額、應計債券贖回溢價以及未償還應計利息（截至二零零四年七月三十一日合共約2,279,000,000港元），以及一項經議定之清償溢價約33,000,000美元（約等於257,000,000港元）。

43

於二零零四年六月二十八日，本公司及其全資附屬公司富麗華酒店企業有限公司（「富麗華」）與豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）就清償應付豐德麗之全資附屬公司貴滙企業有限公司（「貴滙」）一筆為數約1,500,000,000港元之款項（「債項」）（附註22）訂立清償協議（「豐德麗償債協議」）。豐德麗償債協議包括一項經議定之清償溢價約1,345,000,000港元，須於完成豐德麗償債協議後支付予豐德麗。

債券清償事項及豐德麗償債協議之主要條款詳載於本公司於二零零四年九月十五日刊發之通函（「通函」）。

於二零零四年十月六日，債券持有人按債券條款舉行會議，並通過所需決議案，正式批准由非正式委員會與本公司所協定之債券清償事項條款。

## 2. 公司最新消息(續)

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上通過之決議案，豐德麗之獨立股東亦已批准豐德麗償債協議。同日，根據本公司舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司之獨立股東已正式批准債券清償事項及豐德麗償債協議(統稱「該等清償事項」)。該等清償事項已於二零零四年十二月七日完成(「完成」)。

有關該等清償事項之完成及其他交易詳情載於下文。

### 債券清償事項

於二零零四年十月十八日達成該等清償事項所載若干指定條件後，已向債券持有人作出現金還款38,000,000美元(約等於300,000,000港元)。

根據債券清償事項，完成時已向債券持有人發行約266,000,000港元之剩餘本金債項(「A系債券」)以及另外之本金額約70,000,000港元(「B系債券」)。本集團須於二零零五年十二月三十一日或之前清償該等債券。A系債券及B系債券均為免息及有抵押，詳情載於財務報表附註29。

本公司透過按面值每股0.50港元發行約3,800,000,000股股份(「債券清償股份」)償還債券清償事項之其餘款項約1,900,000,000港元(附註32)。

本公司同意於二零零五年十二月三十一日之前安排以有秩序及迅速之方式出售三項已計劃銷售權益(定義見附註29)，以集資償還A系債券。

年內，本集團以16,800,000美元(約等於131,000,000港元)之代價向獨立第三方出售所持位於越南峴港之Furama Resort 62.625%股權(即三項已計劃銷售權益之一)(「Furama Resort出售」)，詳情載於財務報表附註21(a)。

截至二零零五年七月三十一日，本公司已贖回A系債券之未償還本金額。A系債券於年內之變動詳情載於財務報表附註29(ii)。三項已計劃銷售權益其餘兩項資產截至二零零五年七月三十一日仍未出售。

至於B系債券，本公司主席、執行董事兼股東林建岳先生向債券持有人授出一項不可轉讓權利，可自二零零四年十二月七日起向其沽出以下兩批債券清償股份：

- (i) 可自完成後兩個月起至完成後第三個月完結時按每股0.07港元之價格沽出1,000,600,000股債券清償股份(「首批股份」)；及
- (ii) 可自二零零五年十一月一日起至二零零五年十一月三十日止按每股0.03港元之價格沽出2,799,440,000股債券清償股份(「第二批股份」)。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 2. 公司最新消息(續)

### 債券清償事項(續)

並無B系債券持有人行使權利向林建岳先生沽出首批股份，而該權利已於二零零五年三月六日失效。至於第二批股份，部份債券持有人於年內轉讓合共1,301,303,612股債券清償股份，使B系債券之未償還本金額結餘減少32,567,000港元至二零零五年七月三十一日之37,492,000港元。B系債券變動詳情載於財務報表附註29(iii)。

### 豐德麗償債協議

於二零零四年十月十八日達成豐德麗償債協議所載若干指定條件後，已向貴滙作出現金還款20,000,000港元。

已將另外225,000,000港元重組為本集團所欠貴滙之五年期有抵押計息有期貨款(「豐德麗貸款」)。豐德麗貸款之條款詳情載於財務報表附註22。

本公司透過按面值每股0.50港元發行5,200,000,000股股份(「豐德麗清償股份」)(附註32)償還豐德麗償債協議之其餘款項約2,600,000,000港元，於完成後，豐德麗集團成為持有本公司40.8%權益之股東。於結算日後，本集團已全數償還豐德麗貸款。

截至二零零五年七月三十一日止年度，本集團因該等清償事項產生1,484,000,000港元虧損，包括(i)債券清償事項之已協定溢價257,000,000港元及(ii)豐德麗債項清償事項之已協定溢價1,345,000,000港元，此筆款項因撥回該債項之應計逾期利息118,000,000港元而抵銷部分款項，因為該筆逾期利息先前因豐德麗於該等清償事項完成後豁免收取。

### 銀行及其他借貸

於二零零四年七月三十一日，本集團所有未償還銀行及其他借貸須於該日起計十二個月內清償，並列作流動負債。完成後，大部份上述未償還銀行及其他借貸已重整或再融資為還款期較長之貸款。二零零五年七月三十一日本集團未償還銀行及其他貸款之詳情載於財務報表附註27。

完成上述該等清償事項後，本集團由錄得資產虧絀轉為資產淨額。於二零零五年七月三十一日，本集團錄得之綜合資產淨值(不包括少數股東權益)為3,432,000,000港元(二零零四年：綜合資產虧絀(不包括少數股東權益)468,000,000港元(重列))。由於本集團曾成功重整或再融資銀行及其他借貸，故本集團於二零零四年七月三十一日錄得流動負債淨額5,670,000,000港元(重列)，而於二零零五年七月三十一日錄得流動資產淨值199,000,000港元。本公司董事同意本集團能於可見將來償還到期之債務。

### 3. 提早採用香港財務報告準則及更改會計政策

本集團已決定於截至二零零五年七月三十一日止年度提早採用香港會計師公會頒布的全部香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。對於以上財務報告的編製，該等香港財務報告準則一般自二零零五年一月一日或之後開始的會計期生效。

以下為與本集團財務報表有關且在本年度財務報表中首次採用的新訂或經修訂的香港財務報告準則。根據該等香港財務報告準則的規定，在許可的情況下，截至二零零四年七月三十一日止年度的財務報表比較數字已經重列。

香港會計準則第1號	財務報表的列報
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變更及錯誤
香港會計準則第10號	資產負債表日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部呈報
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租約
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司的投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及列報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債和或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計算
香港會計準則第39號之修訂	財務資產及財務負債的過渡及首次確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港財務報告準則第5號	待售非流動資產及非持續經營
香港會計準則詮釋第15號	經營租約－獎勵
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－已重估非折舊性資產的收回
香港財務報告準則詮釋第2號	酒店業務的適當會計政策
香港財務報告準則詮釋第3號	收入－銷售發展項目的未完成合約
香港財務報告準則詮釋第4號	租賃－關於香港土地租賃的賃期長度的確定

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 3. 提早採用香港財務報告準則及更改會計政策(續)

採用香港會計準則第2、7、8、10、12、14、18、19、21、23、27、28、33、37、38號、39號(修訂本)、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則詮釋第3號及香港會計準則詮釋第15號，對本集團的會計政策及本集團綜合財務報表的計算、呈報及披露方法並無重大影響。採用有關香港財務報告準則的主要影響概述如下：

### (a) 香港會計準則第16號－物業、廠房及設備與香港財務報告準則詮釋第2號酒店物業的適當會計政策

以往年度，酒店物業為於土地及樓宇之權益以及酒店業務中共同使用之固定設備，以成本扣除減值虧損入賬。

採用香港會計準則第16號及香港財務報告準則詮釋第2號後，酒店物業現時按成本扣除累計折舊及減值虧損入賬。新會計政策具追溯效力，而為符合新政策，已經重列比較數字。本集團就酒店物業採納之折舊政策載述於財務報表附註6。上述改變對財務報表的影響及新的酒店物業會計政策分別概述於本財務報表附註4及6。

### (b) 香港會計準則第17號－租約與香港財務報告準則詮釋第4號－租賃－關於香港土地租賃的租賃期長度的確定

以往年度，自用租賃土地及樓宇按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

採用香港會計準則第17號及香港財務報告準則詮釋第4號後，本集團所擁有的土地及樓宇的租賃權益分別歸屬租賃土地及租賃樓宇。由於租賃土地的業權不會在租期完結時轉予本集團，因此租賃土地列為營運租約，從固定資產改列為預付土地租金。租賃樓宇仍然列入物業、廠房及設備。營運租約的預付地租首先以成本入賬，其後以直線法按各自的租期攤銷。倘若租金不能在土地及樓宇之間可靠劃分，則全部租金計入租賃土地及樓宇的成本，與物業、廠房及設備的財務租約方式相同。

上述會計政策改變對之前所呈報的綜合收益賬及累計虧損並無影響。上述轉變對二零零四年七月三十一日預付租金比較數字的影響及新的預付土地租金之會計政策分別概述於財務報表附註4及6。

### 3. 提早採用香港財務報告準則及更改會計政策(續)

#### (c) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號－金融工具

於過往年度，本集團將擬策略或長期持有之股本證券及向所投資公司提供的墊款歸類為長期投資。該等長期投資按個別投資之成本減任何減值虧損列賬。本集團之短期投資乃持作買賣的股本證券投資。證券公平值的變動於產生期內在收益表確認。

採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號後，本集團的長期投資及短期投資按公平值重新分類為可供出售投資及按公平值入賬而其變動將計入收益表之財務資產(視情況而定)，並由二零零四年八月一日起生效。

長期投資乃指定為可供出售投資或並無歸類為香港會計準則第39號所定義的其他財務資產類別的股本證券非衍生投資及向所投資公司墊款。經初步確認，可供出售投資按公平值計算，有關盈虧確認為權益的個別組成部份，直至有關投資獲出售、收集或以其他方式處置，或直至確認有關投資出現減值，則先前在權益錄得的累積收益或虧損計入收益表。

按公平值入賬而其變動將計入收益表的財務資產的計算方法與先前分類為短期投資所採用者相若，其公平值之變動於收益表確認。

採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致確認、計量、解除確認及披露財務工具的會計政策有所更改。上述轉變對該等綜合財務報表的影響及會計政策的轉變分別概述於財務報表附註4及6。根據香港財務報告準則第39號的過渡條文規定，比較數字並無重列。

#### (d) 香港會計準則第40號－投資物業

以往年度投資物業的公平價格轉變計入投資物業重估儲備。倘若整體儲備總額不足以彌補減值，則減值的差額在收益表中扣除。其後的重估增值計入收益表，但數額以之前所扣除的減值為限。

採用香港會計準則第40號，投資物業公平值轉變的增值或虧損計入當年的收益表。投資物業棄用或出售所得增值或虧損在當年收益表中確認。

新會計政策具追溯效力，而為符合新政策，已經重列截至二零零四年七月三十一日止年度之比較數字。上述轉變對綜合財務報表的影響及新的投資物業會計政策分別概述於財務報表附註4及6。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 3. 提早採用香港財務報告準則及更改會計政策(續)

### (e) 香港財務報告準則第3號—企業合併及香港會計準則第36號—資產減值

以往年度，在二零零一年採用會計實務準則第30號「企業合併」規定之前，因收購產生的商譽以收購年度的綜合儲備抵銷，直至所收購業務出售或減值時方會在收益表中確認。

自二零零一年採用會計實務準則第30號規定後，收購所產生的商譽撥入資本，並根據估計可使用期按直線法攤銷，並須在出現減值跡象時進行減值測試。

本年度採用香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號後，收購所產生商譽不再攤銷，但會每年進行減值檢討(如發生任何事件或情況轉變顯示賬面值可能減少，則會提早檢討而減值虧損會在該期間的收益表中確認)。已確認的商譽減值虧損其後不會撥回。

本集團佔收購對象可識別資產、負債及／或然負債的公平淨值高於收購附屬公司及聯營公司成本的差額(之前稱為「負商譽」)經重新評估後即時在收益表中確認。

香港財務報告準則第3號的過渡條文規定，本集團須對銷累計攤銷的賬面值，並相應計入二零零四年八月一日之商譽成本。當商譽有關的全部或部分業務出售或當商譽有關的現金產生單位出現減值時，之前已從綜合儲備扣除的商譽仍然以綜合儲備對銷，不會在收益表中確認。

上述轉變對綜合財務報表並無重大影響。根據過渡條文的規定，香港財務報告準則第3號無追溯力，故比較數字並無重列。香港財務報告準則第3號適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後的業務合併之會計處理。有關業務合併及資產減值的新會計政策載於財務報表附註6。

49

### (f) 香港會計準則詮釋第21號—所得稅—已重估非折舊性資產的收回

以往年度，重估投資物業所產生的遞延稅項根據銷售投資物業當時的相關稅率計算確認。

採用香港會計準則詮釋第21號後，重估本集團投資物業所產生的遞延稅項，會視乎成本會否透過使用或出售物業抵償而計算。本集團認為所持收租的投資物業將透過使用抵償成本，因此採用相關的稅率計算利得稅稅率。

更改會計政策已追溯應用至最早呈報的期間，而比較數字亦已重列。上述轉變的影響詳情概述於財務報表附註4。

### 3. 提早採用香港財務報告準則及更改會計政策(續)

#### (g) 香港會計準則第1號－財務報表之呈報

香港會計準則第1號對綜合財務報表呈列方式的若干影響如下：

- 本集團應佔聯營公司的稅項，之前在綜合收益表中計入稅項開支，現時計入所佔聯營公司溢利及虧損中；
- 少數股東權益現列入收益表及綜合資產負債表的權益之中，與母公司股權持有人應佔業績／權益分別入賬；及
- 本集團再不可不披露物業、廠房及設備變動的比較資料。

#### (h) 香港會計準則第24號－關連人士披露

香港會計準則第24號影響關連人士的身份，並規定所披露的關連人士交易資料較以前的更詳盡。

本集團並無提早採用適用於二零零六年一月一日或以後開始的會計期的香港財務報告準則。本集團已開始評估該等適用於二零零六年一月一日或以後開始的會計期的香港財務報告準則，惟目前未能確認該等香港財務報告準則是否會對本集團的經營業績及財務狀況有任何重大影響。



# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 4. 會計政策改變影響概要

根據香港會計準則第8號規定(列明更改會計政策對現年度及以往年度所呈報數字有重大影響時的披露規定)，本集團已重列二零零四年八月一日之權益總額之承前結餘，以反映財務報表附註3所披露的會計政策轉變之影響。之前所呈報截至二零零四年七月三十一日止年度的虧損亦已重列。各財務報表受影響項目的調整額及對每股基本盈利概述如下：

### (a) 綜合收益表

	新香港財務報告準則對本公司及附屬公司的影響						新香港 財務報告 準則對所佔 聯營公司 溢利及 虧損的影響	合計 千港元
	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第16號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第39號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港會計準則 詮釋第21號 千港元		
截至二零零五年 七月三十一日止年度								
其他經營開支增加	—	(35,330)	(1,010)	—	—	—	—	(36,340)
投資物業重估增值增加 物業、廠房及設備	—	—	—	—	599,549	—	—	599,549
減值撥回增加	—	8,108	—	—	—	—	—	8,108
出售附屬公司虧損減少 視為出售聯營公司	—	1,525	3,061	—	—	—	—	4,586
虧損減少	—	—	—	—	—	—	1,728	1,728
應佔聯營公司溢利及 虧損增加/(減少)	(39,537)	—	—	—	—	—	3,630	(35,907)
稅項減少/(增加)	39,537	1,901	—	—	—	(106,818)	—	(65,380)
本年度虧損減少/(增加)	—	(23,796)	2,051	—	599,549	(106,818)	5,358	476,344
母公司股權持有人 應佔虧損減少/(增加)	—	(15,692)	2,388	—	599,549	(106,818)	5,358	484,785
少數股東權益 應佔溢利減少	—	(8,104)	(337)	—	—	—	—	(8,441)
	—	(23,796)	2,051	—	599,549	(106,818)	5,358	476,344
每股基本盈利/(虧損) 增加/(減少)(港元)	—	—	—	—	0.06	(0.01)	—	0.05

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 4. 會計政策改變影響概要(續)

## (a) 綜合收益表(續)

	新香港財務報告準則對本公司及附屬公司的影響						新香港 財務報告 準則對所佔 聯營公司 溢利及 虧損的影響	合計 千港元
	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第16號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第39號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港會計準則 詮釋第21號 千港元	千港元	
截至二零零四年 七月三十一日止年度								
銷售成本減少	—	—	—	—	261,312	—	—	261,312
其他經營開支增加	—	(50,202)	(1,055)	—	—	(4,809)	—	(56,066)
投資物業重估增值增加	—	—	—	—	258,779	—	—	258,779
物業、廠房及設備 減值撥回增加	—	19,319	—	—	—	—	—	19,319
出售投資物業時 解除商譽減少	—	—	—	—	—	(182,962)	—	(182,962)
出售附屬公司收益 增加/(減少)	—	12,014	—	—	(28,640)	6,504	—	(10,122)
應佔聯營公司溢利及 虧損減少	(1,333)	—	—	—	—	—	—	(1,333)
稅項減少	1,333	1,902	—	—	—	121,239	—	124,474
本年度溢利增加/(減少)	—	(16,967)	(1,055)	—	491,451	(60,028)	—	413,401
應佔溢利增加/(減少)：								
母公司股權持有人	—	(9,964)	(711)	—	491,451	(60,028)	—	420,748
少數股東權益	—	(7,003)	(344)	—	—	—	—	(7,347)
	—	(16,967)	(1,055)	—	491,451	(60,028)	—	413,401
每股基本盈利 增加/(減少) (港元)	—	—	—	—	0.13	(0.02)	—	0.11

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 4. 會計政策改變影響概要 (續)

### (b) 綜合資產負債表

	新香港財務報告準則對本公司及附屬公司的影響					新香港財務報告準則對所佔聯營公司權益的影響		合計 千港元
	香港會計 準則第1號	香港會計 準則第16號	香港會計 準則第17號	香港會計 準則第39號	香港會計 準則第40號	香港會計準則 詮釋第21號	千港元	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
二零零五年七月三十一日								
物業、廠房及設備減少	—	(36,461)	(18,350)	—	—	—	—	(54,811)
預付土地租金增加	—	—	14,550	—	—	—	—	14,550
所佔聯營公司權益								
增加/(減少)	—	(12,014)	—	—	—	1,510	(81,422)	(91,926)
可供出售投資增加	—	—	—	93,000	—	—	—	93,000
減：								
遞延稅務負債								
減少/(增加)	—	16,762	—	—	—	(448,792)	—	(432,030)
資產淨值增加/(減少)	—	(31,713)	(3,800)	93,000	—	(447,282)	(81,422)	(471,217)
權益總額								
投資物業重估儲備減少	—	—	—	—	(2,337,358)	—	(104,009)	(2,441,367)
投資重估儲備增加	—	—	—	93,000	—	—	17,229	110,229
累計虧損減少/(增加)	—	(23,230)	(1,937)	—	2,337,358	(447,282)	5,358	1,870,267
少數股東權益								
增加/(減少)	—	(8,483)	(1,863)	—	—	—	—	(10,346)
權益增加/(減少)	—	(31,713)	(3,800)	93,000	—	(447,282)	(81,422)	(471,217)

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 4. 會計政策改變影響概要(續)

## (b) 綜合資產負債表(續)

	新香港財務報告準則對本公司及附屬公司的影響					新香港財務報告 準則對所佔 聯營公司 權益的影響		合計 千港元
	香港會計 準則第1號	香港會計 準則第16號	香港會計 準則第17號	香港會計 準則第39號	香港會計 準則第40號	香港會計準則 詮釋第21號	千港元	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
二零零四年 七月三十一日及 二零零四年八月一日								
物業、廠房及設備減少	—	(11,066)	(36,370)	—	—	—	—	(47,436)
預付土地租金增加	—	—	29,915	—	—	—	—	29,915
聯營公司權益 增加/(減少)	—	(12,014)	—	—	—	1,510	—	(10,504)
減：								
遞延稅項負債 減少/(增加)	—	14,861	—	—	—	(341,974)	—	(327,113)
資產淨值減少	—	(8,219)	(6,455)	—	—	(340,464)	—	(355,138)
權益總額								
投資物業重估儲備減少	—	—	—	—	(1,737,809)	—	—	(1,737,809)
累計虧損減少/(增加)	—	(7,538)	(4,325)	—	1,737,809	(340,464)	—	1,385,482
少數股東權益減少	—	(681)	(2,130)	—	—	—	—	(2,811)
權益減少	—	(8,219)	(6,455)	—	—	(340,464)	—	(355,138)

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 4. 會計政策改變影響概要(續)

### (b) 綜合資產負債表(續)

	新香港財務報告準則對本公司及附屬公司的影響					新香港財務報告準則對所佔聯營公司權益的影響		合計 千港元
	香港會計準則第1號	香港會計準則第16號	香港會計準則第17號	香港會計準則第39號	香港會計準則第40號	香港會計準則詮釋第21號	千港元	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
二零零三年 七月三十一日及 二零零三年八月一日								
物業、廠房及設備減少	—	(4,211)	(36,370)	—	—	—	—	(40,581)
預付土地租金增加	—	—	30,970	—	—	—	—	30,970
收購附屬公司 所得商譽增加	—	—	—	—	—	92,980	—	92,980
減： 遞延稅項負債 減少／(增加)	—	12,959	—	—	—	(556,378)	—	(543,419)
資產淨值增加／(減少)	—	8,748	(5,400)	—	—	(463,398)	—	(460,050)
權益總額								
投資物業重估儲備減少	—	—	—	—	(1,246,358)	—	—	(1,246,358)
累計虧損減少／(增加)	—	2,426	(3,614)	—	1,246,358	(463,398)	—	781,772
少數股東權益增加	—	6,322	(1,786)	—	—	—	—	4,536
權益增加／(減少)	—	8,748	(5,400)	—	—	(463,398)	—	(460,050)

## 5. 主要會計判斷及預測

### 判斷

在採用本集團會計政策時，管理層作出以下判斷，除涉及估計者外，均對財務報表內確認之金額有重大影響。

### 資產減值

本集團在評估資產有否減值或過往導致資產出現減值之事項是否不再存在時，須就有關資產減值事宜作出判斷，當中尤其包括評估：(1)是否出現可能影響資產價值之事項，或影響資產價值之事項是否不再存在；(2)資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額(根據持續使用資產或不再確認而估計)計算；及(3)編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測貼現。改變管理層為釐定資產減值程度所選用之假設(包括現金流量預測之貼現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

### 所得稅

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報表用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計算撥備。

根據所有可取得之證據，倘未來應課稅溢利可(即多半可能)對銷承前未使用稅項虧損，則就未使用稅項虧損確認遞延稅項資產。確認主要涉及判斷有關確認遞延稅項資產之特定法律實體或稅務集團的未來表現。在評估有否可信證據證明部份或全部遞延稅項資產最終可獲變現時，亦會考慮其他因素，如出現應課稅暫時差額、集團扣減、稅務計劃策略及可動用估計稅項虧損之期間。遞延稅項資產之賬面值、相關財務模式與預算於各結算日均會進行檢討。在未有足夠可信理據證明於動用期間有足夠應課稅溢利可供動用承前稅項虧損的情況下，資產結餘將會扣減，並在收益表中扣除。

### 估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於結算日會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整風險之主要估計不明朗因素如下。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 5. 主要會計判斷及預測(續)

### 估計不明朗因素(續)

#### 投資物業及可供出售物業公平值估計

公平值之最佳證明為同類租約及其他合約於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i)參考可取得的市場資料不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(ii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就經濟狀況之變化作出調整)；及(iii)根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如同區狀況相同之同類物業當時之市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之之貼現率計算之貼現現金流量預測。

#### 資產及商譽減值測試

本集團每年檢討釐定資產或商譽有否減值。這需要估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。估計使用價值時，本集團需要估計現金產生單位之預期未來現金流量，並選用適合的貼現率以計算該等現金流量之現值。

## 6. 主要會計政策概要

### 編製基準

此等財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及公司條例之規定而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例而編製，惟已按公平值計算之投資物業及可供出售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

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零五年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績由收購日期(即本集團取得控制權之日)起計至有關控制權無效日期綜合計算。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業績及資產淨值中之權益，並與母公司股權持有人應佔業績／權益個別呈列於收益表及綜合資產負債表中。

### 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。

本公司收益表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累計減值虧損列賬。

## 6. 主要會計政策概要(續)

### 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，並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，已分別包括在綜合收益表及綜合儲備中。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，列入本集團應佔聯營公司之權益內。

按財務報表附註2所詳述，本公司發行豐德麗清償股份導致本集團與豐德麗交換控股權。因此，當以權益會計法計算本集團業績時，本集團於年內及其後會計期間分佔豐德麗的業績亦包括豐德麗分佔本集團的業績。當計算交換控股權時，本集團作出相應對銷。

本公司收益表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非流動資產，並按成本值減任何累計減值虧損列賬。

本集團聯營公司之會計政策與本集團用於類似情況之同類交易及事項的政策一致。

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

### 業務合併

#### 商譽

收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽最初以成本計算，即業務合併成本超逾本集團應佔所收購附屬公司或聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值。

收購商譽乃於綜合資產負債表內確認。聯營公司商譽列入其賬面值，而不會於綜合資產負債表內獨立列作一項可識別之資產。

初步確認後，商譽按成本減任何累積減值虧損計算。二零零四年八月一日後因收購產生之商譽不予攤銷，而在二零零四年八月一日之綜合資產負債表上之商譽於該日後不予攤銷。商譽每年會檢討有否出現減值，倘出現任何有跡象顯示賬面值可能減少的事件或情況，則檢討次數或更頻密。



## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

### 6. 主要會計政策概要(續)

#### 業務合併(續)

##### 商譽(續)

於收購日期，任何因企業合併產生之商譽會分配至每個預期會因合併協同作用受惠的現金產生單位。減值乃根據估計與商譽有關之現金產生單位可收回數額釐定。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則於收益表確認有關減值虧損。

倘商譽組成部份現金產生單位，而該單位之業務部份經已售出，則在釐定出售業務之盈虧時，出售與業務有關之商譽將計入業務之賬面值。此情況下，出售商譽將按出售業務之相關價值及所保留現金產生單位比例計算。

##### 先前與綜合儲備對銷的商譽

二零零一年一月一日前因收購而產生之商譽乃於收購年度在綜合儲備內對銷。本集團已採用香港財務報告準則第3號的過渡條文，而有關條文允許本集團在出售全部或部份與商譽有關業務，或與商譽有關之現金產生單位減值時，仍在綜合儲備對銷該等商譽，故毋須在綜合收益表收益表確認。

##### 高於企業合併成本

倘本集團所佔被收購者可辨別資產、負債及或然負債公平淨值的權益高於收購附屬公司及聯營公司之成本(前稱負商譽)，在重新估值後，即時於收益表確認。

##### 資產減值

倘有跡象顯示出現減值、或需要進行每年資產減值測試，則會估計可收回數額。獨立資產可收回數額之計算方法以資產或現金產生單位之使用價值或其售價減成本之公平值兩者的較高者為準。倘資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下則釐定資產所屬現金產生單位的可收回數額。

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收益表內扣除，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。

## 6. 主要會計政策概要(續)

### 資產減值(續)

僅於資產之估計可收回值出現變動時，過往已確認之資產減值虧損(商譽除外)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收益表內，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。商譽作出之減值虧損並無扣除。先前確認之減值虧損僅於釐定資產(不包括商譽)之可收回款額時所使用之估計方法出現改變時方會撥回，然而撥回款額不可超過有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間記入收益表。倘若有關資產之賬面價值以重估價值列賬，則撥回之減值虧損會根據適用於重估資產之有關會計政策列賬。與商譽對銷之減值虧損不獲撥回。

### 固定資產及折舊

#### 酒店物業

酒店物業為酒店樓宇之權益及一般作酒店經營之整合固定廠房。初步以成本確認後，酒店物業乃以成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。有關酒店物業應佔的維修及保養開支將於其產生之年度在收益表中扣除，而主要裝修費用則撥充成本。

折舊以直線法按酒店物業於剩餘租賃期內撇銷其成本計算。

#### 其他固定資產

其他固定資產乃按成本值減累積折舊及任何累計減值虧損列賬。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收益表。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。

其他固定資產的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：

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

當出售固定資產或預計不會因持續使用該資產而產生未來經濟收益時，則取消確認固定資產項目。取消確認資產所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額及項目的賬面值之差額計算)於項目取消確認期內計入收益表。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 6. 主要會計政策概要(續)

### 投資物業

投資物業指建築工程及發展經已完成之土地及樓宇，而本集團擁有或根據財務租約持有以賺取租金或資本增值或兩者。該等物業並無折舊，初步按成本值(包括所有交易成本)計算，並於初步確認後按公平值列賬。有關公平值指根據每個財政年度結束時進行之專業估值之公開市值。投資物業公平值轉變於出現轉變期間計入收益表。

投資物業於出售後或永久棄用或該物業及預期使用投資該等物業不會產生經濟利益時解除確認，於賬目中取消。因棄用或出售投資物業而產生之收益或虧損益，按乃有關投資物業之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算，於棄用或出售該投資物業期間計入在收益表確認。

### 預付土地租金

預付土地租金乃一次過預付金額，以收獲承租人佔用物業的長期權益。

有關本集團樓宇所在土地之預付土地租金乃按成本值入賬，並於租期在收益表以直線法攤銷。有關投資物業及發展作出售用途之物業的預付土地租金不會攤銷，並計入該等物業部份成本。

### 發展中物業

發展中物業按成本值減任何減值虧損列賬。成本包括預付土地租金或土地成本連同其他發展該等物業的直接成本，以及在發展期間其他撥入資本的相關開支。

### 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。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。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業的基準釐定。

### 投資及其他財務資產

根據香港會計準則第39號，財務資產分為四類，包括按公平值入賬而其變動將計入收益表之財務資產、貸款及應收款項、持至到期之投資及可供出售的財務資產。財務資產於首次確認時按公平值計算，而並非按公平值入賬而其變動將計入收益表之投資則按直接所佔交易成本計算。本集團於首次確認財務資產時確定其分類，以及在可能及適當的情況下，於每個財政年度結束時重新釐定分類。

## 6. 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(續)

所有經一般買賣的財務資產概於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認入賬。一般買賣指須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產的財務資產買賣。

#### 可供出售投資

可供出售投資乃並無歸類為香港會計準則第39號所定義的其他財務資產類別的非衍生投資。經初步確認,可供出售投資按公平值計算,有關盈虧確認為權益的個別組成部份,直至有關投資獲出售,或直至確認有關投資出現減值,則先前在權益錄得的累積收益或虧損計入收益表。

對於在有系統的金融市場交投活躍的投資,其公平值乃參照結算日營業時間結束時所報的市場買入價計算。對於並無活躍市場的投資,則公平值須以估值方式釐定。該等方式包括使用近期公平磋商的市場交易;參考其他大致上相同工具的現時市值;折現現金流量分析及購股權定價模式。對於並無活躍市場而其價值因為下列原因而未能可靠計量的投資:(1)合理公平值範圍內的變化對該投資重要,或(2)範圍內各項預測可能性未能合理評估並用於估計公平值,則該等投資須以成本列值,而有關減值虧損不得撥回。

於各結算日,本集團評估是否有客觀跡象顯示於首次確認資產後因發生一件或多件事件而導致可供出售投資出現減值(「虧損事件」)。倘虧損事件影響能可靠地估計的日後現金流量,則按成本值減任何累積減值虧損入賬。倘可供出售資產出現減值,則從股本權益轉撥一筆數額至收益表,而該數額相等於成本與目前公平值之差額,並扣減之前所確認為溢利或虧損的減值虧損。

倘可供出售債項投資之公平值在其後期間有所增加,而有客觀證據顯示該增加與虧損在收益表中確認後發生的事件有關,則減值虧損須撥回並在收益表中確認。然而,就股本投資而言,減值不得在收益表撥回。

#### 按公平值入賬而其變動將計入收益表之財務資產

持作買賣的財務資產撥入「按公平值入賬而其變動將計入收益表之財務資產」類別。倘收購財務資產是為在短期內出售,則該等財務資產歸類為持作買賣之財務資產。持作買賣投資之盈虧於收益表中確認。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 6. 主要會計政策概要(續)

長期投資(適用於截至二零零四年七月三十一日止會計年度)

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。

倘證券公平值下跌至低於其賬面值，除非有證據顯示該下跌只屬暫時性，否則證券的賬面須按董事的估計減至其公平值。減值數額於產生減值期內在收益表內扣除。倘引致減值的情況及事項不再存在，而有可靠證據顯示於可見未來有新的情況或事項出現，則過往扣除的減值數額須全數計入收益表。

### 存貨

在扣除任何陳舊或滯銷存貨撥備後，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、桌布於酒店及餐廳所用物料之成本值乃根據先入先出法計算。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。

### 應收賬款

應收賬款按發票金額減任何未收取金額確認及入賬。

倘有客觀證據顯示本集團將無法收取債項，則須就應收賬款作出呆賬估計。壞賬於識別時撇銷。

### 銀行及其他借貸

所有銀行及其他借貸首先按已收代價的公平值減交易成本確認。於確認後，付息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計算。計算攤銷成本時計入任何交易成本，以及結算時的任何折讓或溢價。

63

收益及虧損在取消債項時透過攤銷於溢利或虧損淨額中確認。

### 撥備

倘一間公司因過去事項而須負上現行責任(法定或推定)，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，惟該項債務之金額能可靠地估計。

倘折讓之影響重大，則就一項撥備所確認之金額，應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收益表之融資費用中列賬。

## 6. 主要會計政策概要(續)

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期，可隨時變換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期及高度流動投資，扣除須應要求償還之銀行透支，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。所得稅乃於收益表中確認，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。

遞延稅項是採用負債法，對結算日資產及負債的計稅數額與財務報告賬面值之間的暫時差額計算撥備。

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商譽或首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。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 6. 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

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。

### 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。

### 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收益表。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收益表中扣除。

### 借貸成本

直接用於購買或興建合規格資產(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。所有其他借貸成本均於其產生期間於收益表中扣除。

## 6. 主要會計政策概要(續)

### 外幣

此等財務報表以港元呈列，而本公司的功能及呈報貨幣均為港元。本集團各成員公司自行決定其功能貨幣，列於各成員公司的財務報表的項目均以功能貨幣計算。

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。匯兌差額撥入收益表中處理。以外幣計算歷史成本的非貨幣項目按各交易日之匯率換算。以外幣計算公平值的非貨幣項目按釐訂公平值當日的匯率換算。

若干海外附屬公司並非以港元為功能貨幣。於結算日，該等公司的資產及負債按結算日的主要匯率換算為本公司的呈列貨幣(即港元)，而該等公司的收益表亦按本年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均撥入匯兌波動儲備。於出售海外公司時，於該海外公司業務權益確認的遞延累計款額於收益表中確認。

於編撰綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生日期之主要匯率換算為港元。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。

### 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。



# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 6. 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 退休福利

本集團於年內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」)及界定供款退休計劃(「供款計劃」)，供其合資格僱員參與。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。強積金計劃及供款計劃的供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並根據有關計劃之規則於應付時在收益表中扣除。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，全數歸於僱員，惟根據供款計劃則會於僱員在可領取全部本集團之供款前退出強積金計劃之情況下，本集團日後的應付供款可能按沒收供款的有關金額而減少。

本集團在越南之附屬公司之僱員，須參加越南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。有關供款乃根據中央公積金計劃規則，於應付時在收益表中扣除。

### 有關連人士

以下人士為本集團的有關連人士：

- (a) 直接或間接透過一位或多位中介人士：
  - (i) 控制本集團、受本集團控制或與本集團共同受到控制；
  - (ii) 擁有本集團權益，以致對本集團可作出重大影響；或
  - (iii) 共同控制本集團；
- (b) 共同控制實體，而實體乃合營公司；
- (c) 聯營公司；
- (d) 本公司的主要行政人員；
- (e) (a)或(d)所述任何個別人士之家庭近親；
- (f) (d)或(e)所述任何個別人士控制、共同控制或可作出重大影響或可直接或間接行使重大投票權的實體；或
- (g) 以本集團僱員或本集團有關連人士之僱員為受益人的退休福利計劃。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 7. 分類資料

## (a) 業務分類

下表載列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：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)
分類收益：												
集團以外客戶之銷售	3,626	3,762	246,717	1,569,506	515,384	514,834	23,072	21,411	—	—	788,799	2,109,513
分類業務間之銷售	—	—	8,555	6,464	—	655	22,020	26,645	(30,575)	(33,764)	—	—
其他收益	—	—	897	3,115	788	3,195	490	3,804	—	—	2,175	10,114
總計	3,626	3,762	256,169	1,579,085	516,172	518,684	45,582	51,860	(30,575)	(33,764)	790,974	2,119,627
分類業績	1,229	(927)	785,667	404,925	268,983	196,464	9,654	13,885	—	—	1,065,533	614,347
利息收入及無分類收益											10,381	9,105
無分類開支											(113,945)	(104,943)
可供出售債務投資減值撥回											209,478	33,772
經營業務溢利											1,171,447	552,281
融資成本											(115,048)	(351,362)
該等清償事項產生之虧損淨額											(1,483,527)	—
欠債券持有人或然負債撥備											(136,525)	—
註銷應付債券款項之盈利											32,567	—
分佔聯營公司溢利及虧損	166,973	17,643	27,841	—	3,734	—	—	—	—	—	198,548	17,643
分佔聯營公司溢利及虧損 — 無分類											(29,158)	(12,380)
聯營公司減值撥回	—	23,617	5,396	—	—	—	—	—	—	—	5,396	23,617
聯營公司減值 — 無分類											(1,031)	(436)
視作出售一間聯營公司之虧損											(16,419)	—
除稅前溢利/(虧損)											(373,750)	229,363
稅項											(197,446)	198,979
本年度溢利/(虧損)											(571,196)	428,342

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 7. 分類資料(續)

### (a) 業務分類(續)

下表載列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：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
歸屬：												
母公司股權持有人											(705,962)	381,435
少數股東權益											134,766	46,907
											<u>(571,196)</u>	<u>428,342</u>
分類資產	15,107	11,145	3,828,852	3,172,151	1,520,442	1,517,122	47,482	56,442	—	—	5,411,883	4,756,860
聯營公司權益	314,625	211,788	78,466	48,159	90,976	89,708	—	—	—	—	484,067	349,655
聯營公司權益 — 無分類											536,013	793,167
無分類資產											941,173	842,383
資產總值											<u>7,373,136</u>	<u>6,742,065</u>
分類負債	56	71	71,301	67,129	57,446	80,711	4,405	3,498	—	—	133,208	151,409
附息銀行貸款及其他貸款											2,688,744	2,291,733
債券贖回溢價撥備											—	612,390
償還貸款溢價撥備											—	32,396
應付債券款項											40,152	621,671
應付可換股債券款項											—	906,750
欠一間聯營公司款項											—	1,500,040
其他無分類負債											712,871	704,392
負債總額											<u>3,574,975</u>	<u>6,820,781</u>

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 7. 分類資料(續)

## (a) 業務分類(續)

下表載列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：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
其他分類資料：												
預付土地租金攤銷	—	—	—	—	1,010	1,055	—	—	—	—	1,010	1,055
折舊	—	—	22	—	58,132	76,182	89	80	—	—	58,243	76,262
無分類折舊											5,655	8,957
											<u>63,898</u>	<u>85,219</u>
資本開支	37	24	1,355	7,291	9,934	22,245	267	123	—	—	11,593	29,683
無分類資本開支											494	530
											<u>12,087</u>	<u>30,213</u>
商譽攤銷	—	—	—	—	—	6,526	—	—	—	—	—	6,526
商譽減值	—	—	—	—	2,289	—	—	—	—	—	2,289	—
出售附屬公司之(收益)/虧損	—	—	—	829	7,752	(53,012)	—	—	—	—	7,752	(52,183)
物業、廠房及設備減值撥回	—	—	—	—	(176,396)	(95,803)	—	—	—	—	(176,396)	(95,803)
出售投資物業之虧損	—	—	—	20,000	—	—	—	—	—	—	—	20,000
出售投資物業時解除商譽	—	—	—	32,979	—	—	—	—	—	—	—	32,979
投資物業重估之收益	—	—	(599,549)	(258,779)	—	—	—	—	—	—	(599,549)	(258,779)

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 7. 分類資料(續)

### (b) 地區分類

下表載列本集團按地區分類之收益、資產及若干開支之資料：

	香港		中國大陸		越南		其他地區		抵銷		綜合	
	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)
分類收益：												
集團以外客戶之銷售	569,961	1,947,200	—	—	218,838	162,313	—	—	—	—	788,799	2,109,513
其他收益	1,747	10,070	—	—	428	44	—	—	—	—	2,175	10,114
總計	<u>571,708</u>	<u>1,957,270</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>219,266</u>	<u>162,357</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>790,974</u>	<u>2,119,627</u>
其他分類資料：												
分類資產	<u>4,998,507</u>	<u>4,354,318</u>	<u>6,474</u>	<u>6,371</u>	<u>406,888</u>	<u>396,157</u>	<u>14</u>	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,411,883</u>	<u>4,756,860</u>
資本開支	<u>8,831</u>	<u>17,079</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,256</u>	<u>13,134</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,087</u>	<u>30,213</u>

## 8. 有關連人士交易

除本財務報表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。

### (a) 與有關連人士之交易

	附註	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
向有關連公司收取租金收入及樓宇管理費	(i)	3,942	4,823
向豐德麗之一間聯營公司收取租金收入及樓宇管理費	(ii)	1,168	—
向貴滙支付利息費用	(iii)	6,547	83,800
向豐德麗集團收購一間附屬公司	(iv)	—	10,300

附註：

- (i) 向有關連公司(本公司若干董事亦為該等有關連公司之董事)收取之租金收入及樓宇管理費，乃按有關租約所列的條款收取。
- (ii) 向豐德麗一間聯營公司收取之租金收入及樓宇管理費，乃按有關租約所列的條款收取。
- (iii) 已付或應付豐德麗附屬公司貴滙之利息條款詳情已載於財務報表附註22。
- (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表附註36(b)。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 8. 有關連人士交易(續)

## (a) 與有關連人士之交易(續)

年內，本集團一間聯營公司豐德麗集團亦向本集團另一聯營公司提供市場推廣及廣告服務，收費為6,608,000港元(二零零四年：無)，乃參考收取豐德麗集團主要客戶的市價而釐定。

## (b) 本集團主要行政人員酬金

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
短期僱員福利	13,870	19,710
離職後福利	290	290
向主要行政人員支付的酬金總額	<u>14,160</u>	<u>20,000</u>

## 9. 營業額及其他收益

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：

營業額及其他收益分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>營業額</b>		
出售物業及投資物業	3,626	1,293,262
物業租金	246,717	280,006
酒店、餐廳及其他經營業務	<u>538,456</u>	<u>536,245</u>
	<u>788,799</u>	<u>2,109,513</u>
<b>其他收益</b>		
銀行存款利息收入	3,608	2,046
其他利息收入	2,144	2,353
可供出售非上市股本投資之股息收入	671	277
參與收入	—	3,796
退休計劃資產回報淨值	—	1,863
其他收入	<u>6,133</u>	<u>8,884</u>
	<u>12,556</u>	<u>19,219</u>

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 10. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
折舊#	16	63,898	85,219
預付土地租金攤銷**	17	1,010	1,055
僱員成本：			
工資及薪金(包括董事酬金—附註12)		187,506	213,537
退休計劃供款*		5,681	9,021
退休計劃資產回報淨值		—	(1,863)
		<u>5,681</u>	<u>7,158</u>
核數師酬金		1,800	1,460
出售物業、廠房及設備之虧損**		271	175
出售投資物業之虧損		—	20,000
商譽攤銷**	20	—	6,526
商譽減值**	20	2,289	—
呆賬撥備／(撥備撥回)**		(650)	1,984
撇銷壞賬**		1,756	1,587
有關租賃樓宇經營租約之最低租金 重估按公平值入賬而其變動將計入收益表之 財務資產所產生未變現虧損淨額		1,971	3,759
		167	864
租金收入		(246,717)	(280,006)
減：支出		46,028	48,919
租金收入淨額		<u>(200,689)</u>	<u>(231,087)</u>
匯兌(收益)／虧損淨額		<u>848</u>	<u>(1,106)</u>

# 所扣除的物業、廠房及設備之折舊59,380,000港元(二零零四年：77,376,000港元(重列))在綜合收益表中列入「其他經營開支」。

\* 於二零零四年七月三十一日，本集團並無供款計劃之已沒收供款可供扣減來年供款計劃之供款。供款計劃已於去年終止。

\*\* 該等項目在綜合收益表中列入「其他經營開支」。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 11. 融資成本

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
須於五年內悉數償還的銀行貸款及其他貸款之利息	88,468	124,074
須於五年後悉數償還的銀行貸款之利息	1,059	—
欠貴滙款項之利息	6,547	83,800
應付債券之利息	—	35,234
應付可換股債券之利息	—	50,398
利息支出總額	96,074	293,506
其他融資成本：		
償還貸款溢價撥備－附註28	1,979	5,521
銀行費用及再融資費用	16,995	52,335
	115,048	351,362

## 12. 董事及僱員之酬金

## (a) 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司條例第161條之規定披露董事於本年度之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
袍金	320	260
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	13,550	19,450
退休金供款	290	290
	14,160	20,000



# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 12. 董事及僱員之酬金(續)

個別董事之酬金如下：

本集團

	袍金 千港元	薪金、 津貼與 實物利益 千港元	退休計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零零五年				
執行及非執行董事：				
林百欣(已故)	—	—	—	—
林建岳	—	7,988	12	8,000
劉樹仁	—	2,740	137	2,877
吳兆基	—	2,822	141	2,963
林建名	—	—	—	—
余寶珠	—	—	—	—
趙維	—	—	—	—
蕭繼華	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
鄧永鏘	200	—	—	200
林秉軍	60	—	—	60
梁樹賢	60	—	—	60
	<u>320</u>	<u>13,550</u>	<u>290</u>	<u>14,160</u>

年內概無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零四年：無)。

於本年度內，各董事概無訂立任何放棄或同意放棄酬金之安排。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 12. 董事及僱員之酬金(續)

## (b) 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中三位(二零零四年：三位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註12(a)。其餘兩位(二零零四年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金載列如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金、津貼與實物利益	4,896	4,872
退休金供款	236	236
	<u>5,132</u>	<u>5,108</u>

最高薪非董事僱員之酬金劃分為以下組別：

	僱員人數	
	二零零五年	二零零四年
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	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 13. 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% (二零零四年：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之現行稅率，按其現行法例、詮釋及慣例計算。

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
年內稅項撥備：		
本期稅項－香港	7,719	16,463
遞延稅項－附註31	190,494	(126,881)
	<u>198,213</u>	<u>(110,418)</u>
往年度超額撥備－香港	(767)	(88,561) <sup>#</sup>
	<u>197,446</u>	<u>(198,979)</u>

# 計入往年度超額撥備為82,234,000港元，乃指撥回本公司在過往年度就若干具爭議項目而作出之若干利得稅撥備。於過往年度，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。

根據香港會計準則第1號之呈列規定 (本集團於年內採納，詳情載於財務報表附註3)，為數39,537,000港元之聯營公司稅項現時在綜合收益表列入「應佔聯營公司溢利及虧損」。截至二零零四年七月三十一日止年度之稅項開支1,333,000港元之比較數字經已重列，以符合本年度之呈列方式。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 13. 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溢利／(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：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利／(虧損)	(373,750)	229,363
分佔聯營公司溢利及虧損	(169,390)	(5,263)
本公司及其附屬公司應佔除稅前溢利／(虧損)	(543,140)	224,100
按法定稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算之稅項	(95,050)	39,218
其他國家之較高稅率	1,103	562
過往期間現行稅項之調整	(767)	(88,561)
過往期間遞延稅項之調整	—	(148,892)
毋須課稅收入	(54,268)	(38,368)
不可扣稅支出	399,932	54,365
過往期間已動用之稅項虧損	(53,504)	(17,303)
按本集團實際稅率計算之稅項支出／(減免)	197,446	(198,979)

## 14. 本年度母公司股權持有人應佔溢利／(虧損)

本公司財務報表中截至二零零五年七月三十一日止年度母公司股權持有人應佔虧損為1,645,507,000港元(二零零四年：溢利261,480,000港元(重列))(附註33(b))。

## 15. 每股盈利／(虧損)

每股基本虧損乃按該年度母公司股權持有人應佔虧損705,962,000港元(二零零四年：母公司股權持有人應佔溢利381,435,000港元(重列))，以及年內已發行普通股加權平均數9,589,864,000股(二零零四年：3,746,002,000股)計算。

由於在截至二零零五年及二零零四年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該兩年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 16. 物業、廠房及設備

本集團

		酒店物業	契約樓宇	契約物業裝修	傢俬、裝置 及設備	汽車	電腦	遊艇	合計
	附註	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：									
二零零三年八月一日									
以往所呈報		2,254,965	39,400	59,207	351,507	22,733	11,334	32,809	2,771,955
採納香港會計準則 第17號之影響	4	(36,370)	—	—	—	—	—	—	(36,370)
重列		2,218,595	39,400	59,207	351,507	22,733	11,334	32,809	2,735,585
添置		—	—	1,329	20,087	389	1,009	84	22,898
出售／撇銷		—	(1,500)	(11,600)	(18,190)	(1,809)	(366)	—	(33,465)
出售附屬公司而產生	36(c)	(519,262)	—	(24)	(36,226)	(42)	(559)	—	(556,113)
匯兌調整		512	—	1	110	12	1	—	636
二零零四年七月三十一日		1,699,845	37,900	48,913	317,288	21,283	11,419	32,893	2,169,541
二零零四年八月一日									
以往所呈報		1,736,215	37,900	48,913	317,288	21,283	11,419	32,893	2,205,911
採納香港會計準則 第17號之影響	4	(36,370)	—	—	—	—	—	—	(36,370)
重列		1,699,845	37,900	48,913	317,288	21,283	11,419	32,893	2,169,541
添置		248	—	522	9,232	—	764	112	10,878
出售／撇銷		—	(7,147)	(450)	(3,498)	—	(312)	—	(11,407)
出售附屬公司而產生	36(c)	(150,269)	—	(27)	(101,988)	(2,351)	—	—	(254,635)
轉讓		(3,550)	3,550	—	—	—	—	—	—
匯兌調整		—	—	—	—	16	—	—	16
二零零五年七月三十一日		1,546,274	34,303	48,958	221,034	18,948	11,871	33,005	1,914,393

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 16. 物業、廠房及設備(續)

本集團

		酒店物業	契約樓宇	契約物業裝修	傢俬、裝置 及設備	汽車	電腦	遊艇	合計
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
累計折舊及減值：									
二零零三年八月一日									
以往所呈報		611,987	10,934	38,397	217,662	15,139	7,549	32,634	934,302
採納香港會計準則 第16號之影響	4	4,211	—	—	—	—	—	—	4,211
重列		616,198	10,934	38,397	217,662	15,139	7,549	32,634	938,513
年內折舊撥備(重列)	10	50,202	1,999	6,570	21,480	3,748	1,140	80	85,219
出售/撇銷		—	(1,500)	(11,426)	(18,133)	(1,496)	(303)	—	(32,858)
出售附屬公司而產生(重列)	36(c)	(24,028)	—	—	(5,045)	(16)	(158)	—	(29,247)
減值撥回(重列)		(95,803)	—	—	—	—	—	—	(95,803)
匯兌調整		—	—	—	80	10	—	—	90
二零零四年七月三十一日		546,569	11,433	33,541	216,044	17,385	8,228	32,714	865,914
二零零四年八月一日									
以往所呈報		535,503	11,433	33,541	216,044	17,385	8,228	32,714	854,848
採納香港會計準則 第16號之影響	4	11,066	—	—	—	—	—	—	11,066
重列		546,569	11,433	33,541	216,044	17,385	8,228	32,714	865,914
年內折舊撥備	10	35,330	3,050	4,712	18,297	1,402	998	109	63,898
出售/撇銷		—	(7,147)	(450)	(1,317)	—	(217)	—	(9,131)
出售附屬公司而產生	36(c)	(76,092)	—	—	(50,800)	(1,512)	—	—	(128,404)
減值撥回		(176,396)	—	—	—	—	—	—	(176,396)
匯兌調整		—	—	—	—	16	—	—	16
二零零五年七月三十一日		329,411	7,336	37,803	182,224	17,291	9,009	32,823	615,897
賬面淨值									
二零零五年七月三十一日		1,216,863	26,967	11,155	38,810	1,657	2,862	182	1,298,496
二零零四年七月三十一日(重列)		1,153,276	26,467	15,372	101,244	3,898	3,191	179	1,303,627

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

### 16. 物業、廠房及設備(續)

於二零零五年七月三十一日，本集團賬面總值為1,216,863,000港元(二零零四年：946,988,000港元(重列))之酒店物業已抵押予銀行，以為本集團取得銀行融資額。

於二零零五年七月三十一日，本集團賬面值為24,243,000港元(二零零四年：24,839,000港元)之若干契約樓宇已抵押予銀行，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。

物業、廠房及設備之減值撥備撥回產生自董事評估有關物業、廠房及設備之估計可變現淨值。

如上文所述之本集團酒店物業及契約樓宇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	1,192,790	357,034	1,549,824
長期契約	30,753	—	30,753
	<u>1,223,543</u>	<u>357,034</u>	<u>1,580,577</u>

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 16. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	契約樓宇 千港元	契約 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	合計 千港元
成本值：						
二零零三年八月一日	8,647	18,327	32,837	16,603	711	77,125
添置	—	77	184	72	53	386
出售／撇銷	(1,500)	(11,398)	(16,538)	(1,112)	—	(30,548)
二零零四年七月一日及 二零零四年八月一日	7,147	7,006	16,483	15,563	764	46,963
添置	—	—	208	—	150	358
出售／撇銷	(7,147)	—	(204)	—	—	(7,351)
二零零五年七月三十一日	—	7,006	16,487	15,563	914	39,970
累計折舊：						
二零零四年八月一日	4,982	16,365	29,569	11,838	591	63,345
年內折舊撥備	1,306	1,892	1,311	3,229	105	7,843
出售／撇銷	(1,500)	(11,398)	(16,538)	(1,011)	—	(30,447)
二零零四年七月三十一日及 二零零四年八月一日	4,788	6,859	14,342	14,056	696	40,741
年內折舊撥備	2,359	49	1,127	909	74	4,518
出售／撇銷	(7,147)	—	(204)	—	—	(7,351)
二零零五年七月三十一日	—	6,908	15,265	14,965	770	37,908
賬面淨值：						
二零零五年七月三十一日	—	98	1,222	598	144	2,062
二零零四年七月三十一日	2,359	147	2,141	1,507	68	6,222

本公司之契約樓宇均位於香港，並按中期契約持有。



# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 17. 預付土地租金

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
成本值：		
年初		
以往所呈報	—	—
採納香港會計準則第17號之影響－附註4	36,370	36,370
重列	36,370	36,370
出售附屬公司而產生－附註36(c)	(18,021)	—
年終	18,349	36,370
累計攤銷：		
年初		
以往所呈報	—	—
採納香港會計準則第17號之影響－附註4	6,455	5,400
重列	6,455	5,400
年內攤銷	1,010	1,055
出售附屬公司而產生－附註36(c)	(3,666)	—
年終	3,799	6,455
賬面淨值：		
年終	14,550	29,915

本集團於二零零五年七月三十一日的契約土地按中期契約持有，並位於香港以外地區。

於二零零五年七月三十一日，本集團賬面值為14,550,000港元(二零零四年：無)之預付土地租金已抵押予銀行，以為本集團取得銀行融資額(附註27)。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 18. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初估值	3,207,980	4,503,410	2,201,200	2,141,700
添置，按成本值	1,171	7,291	1,171	7,291
出售附屬公司而產生－附註36(c)	—	(252,000)	—	—
出售	—	(1,309,500)	—	(89,500)
重估收益	599,549	258,779	389,229	141,709
年終估值	<u>3,808,700</u>	<u>3,207,980</u>	<u>2,591,600</u>	<u>2,201,200</u>

本集團之投資物業位於香港，並根據下列契約年期持有：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
長期契約	1,210,000	1,000,000	—	—
中期契約	<u>2,598,700</u>	<u>2,207,980</u>	<u>2,591,600</u>	<u>2,201,200</u>
	<u>3,808,700</u>	<u>3,207,980</u>	<u>2,591,600</u>	<u>2,201,200</u>

於二零零五年七月三十一日，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二零零五年七月三十一日進行之重估，以3,808,700,000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務報表附註39(a)。

本集團及本公司若干賬面值分別為3,798,000,000港元(二零零四年：3,198,000,000港元)及2,588,000,000港元(二零零四年：2,198,000,000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(附註27)。

於二零零五年七月三十一日，本集團賬面值為3,600,000港元(二零零四年：3,200,000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。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 19. 發展中物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	1,424	1,400
年內添置	38	24
年終	1,462	1,424

發展中物業乃根據中期契約持有，並位於香港。

## 20. 商譽

	附註	本集團 千港元
成本值：		
二零零三年八月一日		
以往所呈報		—
採納香港會計準則詮釋第21號之影響—附註4	(a)	96,186
重列		96,186
收購附屬公司而產生—附註36(b)		10,300
出售附屬公司而產生—附註36(c)		(96,186)
二零零四年七月三十一日		10,300
二零零四年八月一日		
以往所呈報		10,300
採納香港財務報告準則第3號之影響—附註3(e)	(b)	(1,717)
重列及於二零零五年七月三十一日		8,583

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 20. 商譽 (續)

	附註	本集團 千港元
累計攤銷及減值：		
二零零三年八月一日		
以往所呈報		—
採納香港會計準則詮釋第21號之影響－附註4	(a)	3,206
重列		3,206
年內攤銷撥備－附註10		6,526
出售附屬公司而產生－附註36(c)		(8,015)
二零零四年七月三十一日		1,717
二零零四年八月一日		
以往所呈報		1,717
採納香港財務報告準則第3號之影響－附註3(e)	(b)	(1,717)
重列及於二零零四年八月一日		—
年內減值撥備－附註10	(c)	2,289
二零零五年七月三十一日		2,289
賬面淨值：		
二零零五年七月三十一日		6,294
二零零四年七月三十一日		8,583

附註：

- (a) 本集團一間附屬公司採納香港財務報告準則，導致於二零零三年八月一日因收購而產生商譽的成本增加。
- (b) 由於本集團採納香港財務報告準則第3號，因此於二零零四年八月一日之1,717,000港元的商譽累計攤銷與同日有關商譽成本的減少抵銷。
- (c) 於二零零五年七月三十一日，商譽之剩餘值與酒店管理經營業務單位有關，當中可收回金額乃根據管理層批准的經參考有關酒店管理合約餘下年期而修訂未來管理費收入所預算的現金流量預測，以使用價值方式計算而釐定。用作計算現金流量預測的貼現率為11%。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 21. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，按成本值	1,167,416	1,167,427
附屬公司欠款	5,485,814	5,023,230
欠附屬公司款項	(1,786,524)	(5,874,483)
	4,866,706	316,174
減值撥備	(3,359,486)	(2,761,933)
	1,507,220	(2,445,759)

除於二零零四年七月三十一日欠一間附屬公司款項670,453,000港元按主要市場利率計息外，與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司於二零零五年七月三十一日詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及經營 業務所在地	已發行普通 股面值/註冊 及繳足股本	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 (「CCHJV」)	越南	16,326,000美元	*	—	26.01	酒店經營
華力達有限公司(「華力達」)	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 (「富麗華」)	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
Glynhill Hotels and Resorts (Vietnam) Pte Ltd.	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

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 21. 附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/ 登記及經營 業務所在地	已發行普通 股面值/註冊 及繳足股本	所持股份類別	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
高樂服務有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業管理
Lai Sun International Finance (Cayman Islands) Limited	開曼群島/香港	2美元	普通股	100.00	—	債券發行
Lai Sun International Finance (1997) Limited	開曼群島/香港	2美元	普通股	100.00	—	債券發行
Lai Sun International Finance (2004A) Limited(「LSI (2004A)」)	英屬處女群島	1美元	普通股	100.00	—	債券發行
Lai Sun International Finance (2004B) Limited(「LSI (2004B)」)	香港	2港元	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
Peakflow Profits Limited (「Peakflow」)	英屬處女群島/ 香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股
Transformation International Limited (「TIL」)	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。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 21. 附屬公司權益 (續)

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

於二零零五年七月三十一日，本集團透過Peakflow持有10% Bayshore Development Limited (「Bayshore」) 股權，其主要業務為物業發展。本集團於Peakflow之全部股權已抵押予Bayshore另一名股東，作為向本集團提供貸款融資額之抵押(附註23)。

本集團所持有若干其他附屬公司之股份亦已抵押予銀行，使本集團獲得銀行融資(附註27)。

### (a) 出售Furama Resort

於二零零五年四月八日，本集團全資附屬公司富麗華及TIL(合稱「賣家」)與獨立第三方(「買家」)訂立買賣協議，賣家同意以現金代價16,800,000美元(約等於131,000,000港元(附註36(c)))向買家出售Furama International Hoteliers Limited(「FIHL」)全部股權。

FIHL所持有之主要資產為其間接擁有Indochina Beach Hotel Joint Venture Limited(持有並經營越南峴港市之Furama Resort)的注資額62.625%。根據上市規則，出售Furama Resort構成本公司之須予披露交易。出售Furama Resort於二零零五年七月八日完成，進一步詳情載於財務報表附註36(c)。現金代價經扣除相關開支後用作償付A系債券(附註29(ii))

### (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36(c))完成，有關調整乃按照大華出售協議而作出。於完成大華出售后，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。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 22. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港上市股份，按成本值	—	—	—	1,803,163
非上市股份，按成本值	—	—	342,579	342,579
所佔資產淨值	674,697	510,813	—	—
收購產生之商譽	44,086	44,086	—	—
	<u>718,783</u>	<u>554,899</u>	<u>342,579</u>	<u>2,145,742</u>
聯營公司欠款	683,255	750,405	203,068	201,524
欠聯營公司款項	(228,420)	(1,503,556)	(3)	(381)
	<u>1,173,618</u>	<u>(198,252)</u>	<u>545,644</u>	<u>2,346,885</u>
減值撥備	(153,538)	(158,966)	(190,844)	(1,097,352)
	<u>1,020,080</u>	<u>(357,218)</u>	<u>354,800</u>	<u>1,249,533</u>
欠聯營公司款項，列作流動負債	—	1,500,040	—	—
	<u>1,020,080</u>	<u>1,142,822</u>	<u>354,800</u>	<u>1,249,533</u>
於結算日之上市股份市值	519,633	85,654	—	76,240

聯營公司欠款乃無抵押、免息及並無固定還款期。

除下文所述者外，欠聯營公司款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

於二零零四年七月三十一日欠聯營公司款項包括按年利率5厘計息之負債。該負債於本年度根據豐德麗債權協議條款獲全面清償，詳情載於財務報表附註2。

於二零零五年七月三十一日欠聯營公司款項包括豐德麗貸款225,000,000港元，按年利率4.5厘計息，須於二零零四年十二月七日後五年償還。豐德麗貸款由債券持有人以公平基準按比例攤佔、只有有限度追溯權之6,500股每股面值100港元華力達(擁有香港麗嘉酒店)股份之第二押記(「麗嘉抵押」)作為擔保。豐德麗貸款在結算日後獲全面清償。



# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 22. 聯營公司權益(續)

主要聯營公司於二零零五年七月三十一日詳情如下：

名稱	商業架構	註冊成立／ 登記及經營 業務所在地	所持 股份類別	本集團 應佔股權 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	38.31	娛樂業務製作
東亞衛視有限公司	公司	香港	普通股	38.31	節目製作、 發行及廣播
East Asia – Televisão Por Satémite, Limitada #	公司	澳門	配額	38.31	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	38.31	投資控股
Fortune Sign Venture Inc. (「Fortune Sign」)	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 (「基福」)	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
Modern Focus Limited	公司	香港	普通股	50.00	物業發展

# 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。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 22. 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。

除以下主要聯營公司外，上述聯營公司之財政年度年結日與本集團一致。豐德麗及其附屬公司(合稱「豐德麗集團」)及基福之財政年度年結日為十二月三十一日，而Fortune Sign及其附屬公司(合稱「Fortune Sign集團」)財政年度年結日為三月三十一日。綜合財務報表已就該等附屬公司於各自的年結日至七月三十一日期間的重大交易作出調整。

由於本集團提早採納香港財務報告準則，使用權益會計法計算分佔聯營公司權益之財務報表已就提早採納香港財務報告準則之影響作出調整，使該等聯營公司之會計政策與本集團就類似交易所採取之會計政策一致。香港財務報告準則對本集團就所佔業績及聯營公司資產淨值所採用之權益會計法的影響概述於財務報表附註4。

本集團所持於聯營公司之若干股份已抵押，以為本集團取得貸款融資額。

下表為本集團聯營公司之資產、負債、收益及溢利或虧損總額之概要：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產	<u>4,066,345</u>	<u>3,764,875</u>
負債	<u>2,735,857</u>	<u>3,128,659</u>
收益	<u>926,222</u>	<u>105,326</u>
溢利／(虧損)	<u>690,987</u>	<u>(38,514)</u>

## 豐德麗及其附屬公司(合稱「豐德麗集團」)

於二零零五年七月三十一日，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760,976,000港元。

於二零零五年六月三十日，豐德麗集團持有之電影版權為188,253,000港元，即於二零零四年十二月三十一日價值190,684,000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套電影版權於二零零四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二零零五年六月三十日並無減值。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

### 22. 聯營公司權益(續)

就豐德麗集團截至二零零四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
- (ii) 基於豐德麗集團截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表編製時採用的持續經營基準涉及基本不明朗因素，豐德麗的核數師認為豐德麗集團已於財務報表作出適當披露，故並無就此發表保留意見。

豐德麗之核數師由於上文(i)項所述其所獲證據之範圍受到限制，核數師就豐德麗截至二零零四年十二月三十一日止年度的財務報表發表保留意見。

二零零五年五月十九日，豐德麗發行74,000,000股新股份予一名獨立投資者，所得款項淨額約150,000,000港元，而本集團於豐德麗所持權益則由42.54%降至38.31%。

根據豐德麗於二零零五年九月十六日刊發之日期為二零零五年六月三十日之未經審核中期報告其中附註1「呈報基準」所述，豐德麗表示將不斷爭取財務債權人的持續支持，並把握機會開拓不同資金來源，以加強豐德麗集團的營運資金狀況，包括與本公司磋商提早償還225,000,000港元豐德麗借出之貸款。在上述基準上，豐德麗的董事認為豐德麗集團有足夠營運資金供其可見將來業務之用。因此，豐德麗的董事認為適宜按持續經營基準編製豐德麗二零零五年六月三十日之未經審核簡明綜合中期財務報表。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 23. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
可供出售投資公平值：				
非上市股本投資	93,000	—	—	—
非上市債券投資	450,590	480,165	104,443	134,018
	<u>543,590</u>	<u>480,165</u>	<u>104,443</u>	<u>134,018</u>
減值撥備	—	(209,251)	—	(104,000)
	<u>543,590</u>	<u>270,914</u>	<u>104,443</u>	<u>30,018</u>
非上市股本投資，按成本值	196,732	202,132	3,101	8,101
減值撥備	(180,574)	(185,801)	(3,000)	(8,000)
	<u>16,158</u>	<u>16,331</u>	<u>101</u>	<u>101</u>
	<u>559,748</u>	<u>287,245</u>	<u>104,544</u>	<u>30,119</u>

可供出售投資包括已抵押予Bayshore另一位股東Grand Design Development Limited 以獲取授予本集團之貸款融資額之Bayshore權益公平值總額419,980,000港元，

以往年度可供出售債券投資之減值乃於董事經參考當時市況後，評估所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。

以往與可供出售債券投資抵銷之若干減值撥備已於年內撥回及計入收益表。本集團根據二零零五年七月三十一日香港當時的物業市場情況，或參考所投資公司所持有關物業之市值，以相關物業發展項目預期可產生之估計未來現金流量現值(包括經營之現金流量、最終出售相關項目之款項)，釐定該等投資之使用值。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 24. 待售落成物業

待售落成物業按結算日之公平值減出售時動用之成本值列賬。

## 25. 應收賬款及訂金／應付賬款、已收按金及應付費用

(a) 本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同的信貸政策。銷售物業的應收銷售款項根據有關合約的條款交收。租賃物業的應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約預付租務按金。酒店及餐廳收費主要由客戶現金支付，唯對於在相關附屬公司開立信貸戶口的企業客戶，則根據各自之協議交收。

貿易應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應收賬款：		
少於30天	22,456	24,037
31至60天	4,370	3,468
61天至90天	1,506	1,156
超過90天	6,956	6,154
	<u>35,288</u>	<u>34,815</u>
其他應收賬款及訂金	104,275	88,902
	<u>139,563</u>	<u>123,717</u>

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 25. 應收賬款及訂金／應付賬款、已收按金及應付費用(續)

(b) 貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應付賬款：		
少於30天	11,023	12,768
31至60天	1,758	2,179
61至90天	332	301
超過90天	467	714
	<u>13,580</u>	<u>15,962</u>
其他應付賬款、已收按金及應收費用	236,757	437,787
	<u>250,337</u>	<u>453,749</u>

## 26. 現金及現金等值項目及已抵押銀行結餘及定期存款

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金及銀行結餘	118,006	108,662	15,447	37,876
定期存款	398,806	519,441	281,382	433,552
	<u>516,812</u>	<u>628,103</u>	<u>296,829</u>	<u>471,428</u>
已抵押銀行結餘	(6,896)	(3,795)	(6,896)	(3,795)
已抵押定期存款	(63,465)	(93,862)	(63,465)	(92,862)
	<u>(70,361)</u>	<u>(97,657)</u>	<u>(70,361)</u>	<u>(96,657)</u>
已抵押銀行結餘及定期存款				
現金及現金等值項目	<u>446,451</u>	<u>530,446</u>	<u>226,468</u>	<u>374,771</u>

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

### 26. 現金及現金等值項目及已抵押銀行結餘及定期存款(續)

已抵押銀行結餘及定期存款分類如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
列作流動資產之金額：				
於一年內到期				
之銀行貸款之				
已抵押數額：				
銀行結餘	—	3,795	—	3,795
定期存款	—	85,862	—	84,862
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	8,020	8,000	8,020	8,000
流動部份	8,020	97,657	8,020	96,657
列作非流動資產之金額：				
長期銀行貸款之已抵押金額：				
銀行結餘	6,896	—	6,896	—
定期存款	55,445	—	55,445	—
非流動部份	62,341	—	62,341	—
	70,361	97,657	70,361	96,657

於結算日，本集團以越南盾計值之現金及銀行結餘達5,793,400港元(二零零四年：4,407,000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。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 27. 附息銀行貸款及其他貸款

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有抵押銀行貸款	2,457,500	2,060,600	1,960,100	1,079,500
有抵押其他貸款	231,244	231,133	5,000	22,800
	<u>2,688,744</u>	<u>2,291,733</u>	<u>1,965,100</u>	<u>1,102,300</u>
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	74,379	2,060,600	52,500	1,079,500
第二年	109,453	—	85,000	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	2,157,838	—	1,822,600	—
五年以上	115,830	—	—	—
	<u>2,457,500</u>	<u>2,060,600</u>	<u>1,960,100</u>	<u>1,079,500</u>
須於下列期間償還之其他貸款：				
一年內	30,856	231,133	5,000	22,800
第二年	200,388	—	—	—
	<u>231,244</u>	<u>231,133</u>	<u>5,000</u>	<u>22,800</u>
列作流動負債部份	<u>(105,235)</u>	<u>(2,291,733)</u>	<u>(57,500)</u>	<u>(1,102,300)</u>
非流動負債部份	<u>2,583,509</u>	<u>—</u>	<u>1,907,600</u>	<u>—</u>

如財務報表附註2詳述，於二零零四年七月三十一日本集團尚未償還之銀行及其他貸款已經重整及再融資為還款期較長之貸款。

本集團於二零零五年七月三十一日之銀行及其他貸款以下列項目作擔保：

- (i) 本集團酒店物業及若干契約樓宇、投資物業及預付土地租金之固定抵押；
- (ii) 本集團持有之若干資產浮動抵押；及
- (iii) 本集團銀行結餘及定期存款之抵押(附註26)。

於結算日，本集團銀行及其他貸款賬面值與其公平值相若。



# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 28. 償還貸款溢價撥備

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	32,396	26,875
年內撥備－附註11	1,979	5,521
年內預付	(5,000)	—
年內再融資－附註36(a)(iii)	(29,375)	—
年終	—	32,396

## 29. 應付債券款項

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
可交換債券：(i)		
年初	621,671	621,671
年內清償－附註2	(621,671)	—
年終	—	621,671
A系債券：(ii)		
因清償而產生－附註2	266,058	—
年內償付	(263,398)	—
年終	2,660	—
B系債券：(iii)		
因清償而產生－附註2	70,059	—
債券持有人轉讓第二批股份時註銷並計入綜合收益表	(32,567)	—
年終	37,492	—
應付債券款項	40,152	621,671

## 29. 應付債券款項(續)

附註：

- (i) 於二零零四年七月三十一日之數額即本公司之全資附屬公司Lai Sun International Finance (Cayman Islands) Limited根據於一九九七年二月二十八日訂立之信託契據(「EB信託契據」)而發行可交換債券的未償還部份。可交換債券年利率為該等債券本金總額之4厘，並累計贖回溢價至二零零二年十二月三十一日。可交換債券乃由本公司無條件及不可撤回地作出擔保。

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擁有之麗嘉抵押。

可交換債券及累計債券贖回溢價詳情載於本財務報表附註2。

- (ii) 按本財務報表附註2所述，LSI (2004A)根據債券清償事項向債券持有人發行A系債券。A系債券並不計息，而須於二零零五年十二月三十一日或之前償還。A系債券由下列抵押(其中包括)作為擔保：(a)本集團於越南胡志明市Caravelle Hotel的全部26.01%股權，(b)本集團於越南峴港市之Furama Resort全部62.625%股權，(c)本集團於香港Waterfront的10%股權(合稱「三項已計劃銷售權益」)，(d)麗嘉抵押；及(e)本集團於豐德麗之權益抵押，並獲本公司保證全數償還。

根據債券清償事項，本公司同意於二零零五年十二月三十一日之前安排以有秩序及迅速之方式出售三項已計劃銷售權益，以籌集資金償還A系債券。

根據債券清償事項，倘出售三項已計劃銷售權益所得款項總額超過A系債券本金額，則超出之數額會由A系債券持有人與本集團以70:30之比例攤分。於二零零五年七月三十一日，136,525,000港元(即餘下兩項已計劃銷售權益之估計變現淨值及三項已計劃銷售權益迄今產生款項淨額合計超出A系債券原先未償還數額之70%撥備金額)已入賬列為撥備。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 29. 應付債券款項 (續)

附註：(續)

(ii) 完成後，本公司向Law Debenture Corporation (H.K.) Limited (「抵押信託人」) 支付總數約280,783,000港元，用作清償A系債券，而有關資金來自：

- (a) 於二零零五年七月四日完成出售Furama Resort所得款項淨額；
- (b) CCHJV安排信貸所得款項用以償還CCHJV所欠之部份股東貸款後，Porchester Assets Limited所作之分派；及
- (c) 來自三項已計劃銷售權益之其他不同種類的分派。

根據A系債券之條款及條件，本集團所支付的款項總額中，263,398,000港元用作清償A系債券，而2,660,000港元A系債券餘下本金額則交由抵押信託人保留，直至銷售、出售或估值三項已計劃銷售權益中餘下兩項資產時分派70%的所得款項淨額。年內出售三項已計劃銷售權益所得資金超過A系債券本金額，而超出之數額由A系債券持有人與本集團以70:30之比例攤分。因此，A系債券持有人獲支付14,725,000港元。

(iii) 按附註2所詳述，B系債券由LSI (2004B)根據債券清償事項而發行。B系債券並不計息，以麗嘉抵押作為擔保，並得到本公司保證於二零零五年十二月三十一日或之前全數清還。當有關債券持有人行使沽售權時，倘本公司董事林建岳先生未能購回全部或任何部份第二批股份，則本集團有責任清償B系債券。

倘B系債券持有人(a)於二零零五年十二月三十一日或之前向任何其他人士出售或轉讓有關之第二批股份；(b)成功向林建岳先生沽售及完成轉讓其第二批股份；或(c)於二零零五年十二月一日選擇保留其第二批股份，則本集團毋須負上任何責任。倘林建岳先生未能購回所有或任何部份第二批股份，則本集團仍須負上或然債務責任，向該等債券持有人償還最多約70,000,000港元。

至於第二批股份，部份債券持有人於年內轉讓合共1,301,303,612股債券清償股份，使B系債券之未償還本金額結餘減少32,567,000港元至二零零五年七月三十一日之37,492,000港元。

## 30. 應付可換股債券款項

於二零零四年七月三十一日之數額即本公司之全資附屬公司Lai Sun International Finance (1997) Limited (「LSIF 1997」) 根據本公司、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」) 而發行之可換股債券款項。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該等債券本金總額之4厘。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 30. 應付可換股債券款項(續)

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上文附註29(i)(1)所述之抵押，以及在各方面均平等及按比例基準與可交換債券持有人及豐德麗共同持有附註29(i)(2)所述之抵押。

可換股債券於年內獲全數清償，而有關清償可換股債券之詳情載於本財務報表附註2。

## 31. 遞延稅項

遞延稅項資產／(負債)於年內之變動如下：

## 本集團

	重估 投資物業 千港元	加速資本 項目扣減 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零零三年八月一日					
以往所呈報	—	(80,203)	27,026	—	(53,177)
採納香港會計準則詮釋第21號 之影響－附註4	(508,190)	(117,001)	45,442	36,330	(543,419)
重列	(508,190)	(197,204)	72,468	36,330	(596,596)
年內計入綜合收益表					
之遞延稅項－附註13	102,159	18,766	5,956	—	126,881
出售附屬公司時產生－附註36(c)	10,106	98,347	—	—	108,453
於二零零四年七月三十一日	(395,925)	(80,091)	78,424	36,330	(361,262)
於二零零四年八月一日					
以往所呈報	—	(59,854)	25,705	—	(34,149)
採納香港會計準則 詮釋第21號之影響－附註4	(395,925)	(20,237)	52,719	36,330	(327,113)
重列	(395,925)	(80,091)	78,424	36,330	(361,262)
年內自綜合收益表扣除					
之遞延稅項－附註13	(104,865)	(4,010)	(45,289)	(36,330)	(190,494)
於二零零五年七月三十一日	(500,790)	(84,101)	33,135	—	(551,756)

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 31. 遞延稅項(續)

本集團在香港之稅項虧損為913,436,000港元(二零零四年：1,371,042,000港元(重列))，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。

本公司

	重估 投資物業 千港元	加速資本 項目扣減 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零零三年八月一日					
以往所呈報	—	—	—	—	—
採納香港會計準則 詮釋第21號之影響	(276,709)	(43,969)	45,081	36,330	(239,267)
重列	(276,709)	(43,969)	45,081	36,330	(239,267)
年內自綜合收益表扣除之遞延稅項	(26,258)	9,018	7,278	—	(9,962)
於二零零四年七月三十一日	(302,967)	(34,951)	52,359	36,330	(249,229)
於二零零四年八月一日					
以往所呈報	—	—	—	—	—
採納香港會計準則 詮釋第21號之影響	(302,967)	(34,951)	52,359	36,330	(249,229)
重列	(302,967)	(34,951)	52,359	36,330	(249,229)
年內自綜合收益表扣除之遞延稅項	(68,115)	(1,548)	(38,634)	(36,330)	(144,627)
於二零零五年七月三十一日	(371,082)	(36,499)	13,725	—	(393,856)

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 32. 股本

	股份數目 二零零五年 千股	面值 二零零五年 千港元	股份數目 二零零四年 千股	面值 二零零四年 千港元
法定股本：				
每股面值0.50港元之普通股	<u>16,000,000</u>	8,000,000	<u>10,000,000</u>	5,000,000
每股面值1.00港元之優先股	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
		<u>9,200,000</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>12,746,042</u>	<u>6,373,021</u>	<u>3,746,002</u>	<u>1,873,001</u>

根據二零零四年十月十三日通過之普通決議案，本公司增設6,000,000,000股每股面值0.50港元、在各方面與本公司現已發行股本享有同等權利之股份，將本公司法定股本由5,000,000,000港元增加至8,000,000,000港元。於二零零四年十二月七日，本公司就清償事項(附註2)按每股0.50港元之面值發行約9,000,000,000股股份。

本公司已發行普通股本變動概述如下：

	已發行 股份數目 千股	已發行股本 千港元
於二零零三年八月一日、二零零四年七月三十一日 及二零零四年八月一日	3,746,002	1,873,001
按每股0.5港元發行豐德麗清償股份(附註2)	5,200,000	2,600,000
按每股0.5港元發行債券清償股份(附註2)	<u>3,800,040</u>	<u>1,900,020</u>
	<u>9,000,040</u>	<u>4,500,020</u>
於二零零五七月三十一日	<u>12,746,042</u>	<u>6,373,021</u>

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 33. 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務報表第35至37頁綜合股東權益變動表。

按財務報表附註3所述，在處理二零零一年八月一日前之附屬公司收購時，本集團採用香港財務報告準則第3號過渡條文，該條文批准於採納香港財務報告準則前因收購產生之商譽及負商譽仍於綜合儲備內撇銷。

	於累積虧損內 撇銷之商譽 千港元	計入累積 虧損之負商譽 千港元
成本：		
於二零零三年八月一日		
以往所呈報	32,270	(149,983)
採納香港會計準則詮釋第21號之影響－附註	32,979	149,983
	<u>65,249</u>	<u>—</u>
重列	65,249	—
出售一項投資物業時解除	(32,979)	—
	<u>32,270</u>	<u>—</u>
於二零零四年七月三十一日、二零零四年八月一日 及二零零五年七月三十一日	32,270	—
累計減值：		
於二零零三年八月一日、二零零四年七月三十一日 及二零零五年七月三十一日	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
淨額：		
於二零零五年七月三十一日	32,270	—
	<u>32,270</u>	<u>—</u>
於二零零四年七月三十一日	32,270	—
	<u>32,270</u>	<u>—</u>

附註：

本集團一間附屬公司採納香港財務報告準則導致二零零三年八月一日商譽成本增加。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 33. 儲備 (續)

## (b) 本公司

	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
於二零零三年八月一日：					
以往所呈報	5,858,164	1,281,192	1,200,000	(10,725,190)	(2,385,834)
採納下列準則之影響：					
香港會計準則第40號	—	(1,281,192)	—	1,281,192	—
香港會計準則 詮釋第21號	—	—	—	(239,267)	(239,267)
重列	5,858,164	—	1,200,000	(9,683,265)	(2,625,101)
年內溢利 (重列)	—	—	—	261,480	261,480
於二零零四年 七月三十一日	<u>5,858,164</u>	<u>—</u>	<u>1,200,000</u>	<u>(9,421,785)</u>	<u>(2,363,621)</u>
於二零零四年八月一日：					
以往所呈報	5,858,164	1,431,241	1,200,000	(10,603,797)	(2,114,392)
採納下列準則之影響：					
香港會計準則第40號	—	(1,431,241)	—	1,431,241	—
香港會計準則 詮釋第21號	—	—	—	(249,229)	(249,229)
重列	5,858,164	—	1,200,000	(9,421,785)	(2,363,621)
年內虧損	—	—	—	(1,645,507)	(1,645,507)
於二零零五年 七月三十一日	<u>5,858,164</u>	<u>—</u>	<u>1,200,000</u>	<u>(11,067,292)</u>	<u>(4,009,128)</u>



## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

### 34. 財務風險管理的目標及政策

本集團主要的金融工具包括銀行貸款、現金與銀行結餘及短期定期存款。該等金融工具的主要用途是為本集團業務籌集資金。

本集團金融工具主要面對利率風險、流動資金風險、外匯風險及信貸風險。然而，本公司董事會定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對的風險。本集團一般採用謹慎的風險管理策略。由於本集團將風險水平降至最低，因此本集團並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事所審閱及協定的風險管理政策概述如下：

(i) 公平值及現金流量利率風險

公平值利率風險指市場利率變動導致金融工具價值波動的風險。現金流量利率指市場利率變動導致金融工具的未來現金流量波動的風險。本集團亦須面對現金流量利率風險。本集團就利率變動面對的市場風險主要與本集團的浮動利率長期債項有關。

銀行借貸、現金與銀行結餘及短期定期存款均按成本列賬，並無定期進行重估。浮息利息收入及開支在產生時於收益表扣除。

(ii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致金融工具價值波動的風險。

本集團的收益主要以港元或美元為單位，而部份銀行貸款則以美元為單位。由於美元與港元的匯率掛鉤，故本集團預期在可見將來匯率不會有重大變動。

本集團需承受因銷售或購買一個以本身計量貨幣以外的貨幣計算的營運單位所產生的交易貨幣風險輕微。

(iii) 商品價格風險

本集團的商品價格風險極低。

(iv) 信貸風險

按附註25所述，本集團就不同經營業務採取不同信貸政策。此外，本集團不斷密切監察應收賬款結餘，故本集團面對壞賬的風險不大。因此，並無需要作出抵押。

本集團來自其他財務資產之信貸風險包括現金及現金等值項目與可供出售金融投資，而該等風險主要是由於交易對手違約所產生，最高損失為該等工具之賬面值。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 34. 財務風險管理的目標及政策(續)

## (v) 流動性風險

本集團之目標是確保有足夠資金償還財務負債。本集團不斷密切監察現金流量，並會透過金融市場或在必要時變現資產籌措資金。

## 35. 金融工具

## 公平值

所有財務資產及財務負債於二零零五年七月三十一日之賬面值與其公平值相若，屬合理水平。

## 利率風險

下表載列本集團於二零零五及二零零四年七月三十一日按到期日劃分，面對利率風險之財務工具之賬面值。

於二零零五年七月三十一日

	一年內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至三年 千港元	三年至四年 千港元	四年至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元	實際利率 %
浮動利率：								
已抵押銀行結餘	—	—	—	—	6,896	—	6,896	—
已抵押定期存款	8,020	—	—	—	55,445	—	63,465	2.78
現金及現金等值項目	446,451	—	—	—	—	—	446,451	1.30
銀行及其他貸款	74,379	109,453	386,314	152,175	1,619,349	115,830	2,457,500	4.98
固定利率：								
其他貸款	30,856	200,388	—	—	—	—	231,244	8.25
豐德麗貸款	—	—	—	—	225,000	—	225,000	4.50

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 35. 金融工具(續)

利率風險(續)

於二零零四年七月三十一日

	一年內 千港元	實際利率 %
浮動利率：		
已抵押銀行結餘	3,795	—
已抵押定期存款	93,862	0.05
現金及現金等值項目	530,446	0.72
銀行及其他貸款	2,060,600	3.23
固定利率：		
其他貸款	231,133	8.04
可換股債券	906,750	4.00
可交換債券	621,671	5.00
負債	1,500,040	5.00

## 36. 綜合現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

(i) 根據財務報表附註2詳述之清償事項，本集團以(i)發行約266,000,000港元A系債券；(ii)發行約70,000,000港元B系債券；(iii)重組豐德麗貸款225,000,000港元；及(iv)按每股0.50港元的價格發行約3,800,000,000股債券清償股份及5,200,000,000股豐德麗清償股份，清償債券及負債。有關交易於年內並無為本集團帶來任何現金流量。

(ii) 於本年度，當若干B系債券持有人於年內轉讓合共1,301,303,012股債券清償股份後，B系債券之未償還本金額註銷32,567,000港元。有關註銷詳情載於財務報表附註2及29(iii)。

(iii) 按財務報表附註28所詳述，償還貸款溢價撥備29,375,000港元重組為還款期更長之其他貸款。

### (b) 收購附屬公司

於上年度，本集團以現金代價10,300,000港元向豐德麗集團收購GHR全部股權。GHR擁有越南一間酒店之酒店管理及顧問服務合約。收購產生同等數額之商譽(附註20)。GHR為截至二零零四年七月三十一日止年度之綜合收益表帶來營業額6,059,000港元及溢利5,822,000港元之貢獻。

## 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 36. 綜合現金流量表附註(續)

## (c) 出售附屬公司

	附錄	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	16	126,231	526,866
預付土地租金	17	14,355	—
投資物業	18	—	252,000
商譽	20	—	88,171
存貨		2,231	995
應收賬款及按金		4,172	15,753
已抵押存款		—	2,000
現金及現金等值項目		40,381	4,632
應付賬款、已收按金及應付費用		(23,744)	(5,296)
應付稅項		—	(1,255)
附息銀行貸款		—	(500,000)
遞延稅項	31	—	(108,453)
少數股東權益		(25,303)	—
解除匯兌波動儲備		(35)	—
		<u>138,288</u>	<u>275,413</u>
重列至聯營公司權益		—	(137,867)
出售收益／(虧損)		<u>(7,752)</u>	<u>52,183</u>
		<u>130,536</u>	<u>189,729</u>
資金來源：			
現金		130,536	185,000
應收款項		—	4,729
		<u>130,536</u>	<u>189,729</u>

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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已收現金代價	130,536	185,000
已出售現金及現金等值項目	<u>(40,381)</u>	<u>(4,632)</u>
就出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	<u>90,155</u>	<u>180,368</u>

年內出售附屬公司之營業額為54,740,000港元(二零零四年：100,167,000港元)及本年度母公司股權持有人應佔溢利3,319,000港元(二零零四年：26,297,000港元(重列))，已計入該年度之綜合收益表。

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 37. 承擔

本集團於結算日未有在財務報表內作出撥備之承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資本承擔－已訂約但未撥備	7,777	—	7,777	—

## 38. 或然負債

(i) 於結算日未有在財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就獲批出之融資額				
向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	382,244	1,137,829
聯營公司	294,380	469,088	294,380	469,088
	294,380	469,088	676,624	1,606,917
就發行可交換債券作出之擔保	—	—	—	621,671
就發行可換股債券作出之擔保	—	—	—	906,750
就發行A系債券作出之擔保	—	—	2,661	—
就發行B系債券作出之擔保	—	—	37,492	—
	294,380	469,088	716,777	3,135,338

**38. 或然負債 (續)**

- (ii) 根據本公司與麗豐控股有限公司(「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。

**39. 經營租約安排****(a) 作為出租人**

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註18)，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：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
第一年	159,777	151,491	117,361	110,696
第二至第五年(包括首尾兩年)	109,830	130,727	80,393	76,651
	<u>269,607</u>	<u>282,218</u>	<u>197,754</u>	<u>187,347</u>

# 財務報表附註

二零零五年七月三十一日

## 39. 經營租約安排 (續)

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干物業。於二零零五年七月三十一日之物業租約尚有一年租期。

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：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
第一年	926	3,506	926	2,654
第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	2,884	—	2,885
	<u>926</u>	<u>6,390</u>	<u>926</u>	<u>5,539</u>

## 40. 比較數額

按財務報表附註3及4所詳述，由於在本年度提早採納香港財務報告準則，因此財務報表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。

## 41. 財務報表之批准

董事會於二零零五年十一月十八日批准及授權刊發本財務報表。