

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十一樓。

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. 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財政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」，包括所有香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）。對於此等財務報表的編撰，所有提早採用的香港財務報告準則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	財務工具：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

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

2. 提早採用香港財務報告準則及更改會計政策(續)

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39號	財務工具：確認及計算
香港會計準則第39號修訂	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2號	基於股權的支付
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港財務報告準則詮釋第2號	酒店物業的適當會計政策
香港財務報告準則詮釋第3號	收入－發展物業未完成前之銷售合約
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

提早採用香港會計準則第2、7、8、10、12、14、18、19、23、27、28、33、37、39號修訂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。提早採用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1號－財務報表的列報

香港會計準則第1號規定財務報表須有以下的新披露內容：

- 現時少數股東權益在結算日期計入資產負債表的權益之中，與本公司股權持有人應佔權益分別入賬，在綜合收益表中溢利或虧損的分配，分別計入「少數股東權益應佔溢利或虧損」及「本公司股權持有人應佔溢利或虧損」。現時在綜合權益變動表中所呈報期間收益及支出總額亦須作出相若的披露，將總額分別撥作本公司股權持有人及少數股東權益應佔的數額；
- 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，現時在本集團所佔聯營公司溢利及虧損中扣除；及
- 本集團不可不再披露物業、廠房及設備變動的比較資料。

除上述改變外，香港會計準則第1號亦規定披露判斷及主要的假設。有關披露詳情載於財務報表附註4。

2. 提早採用香港財務報告準則及更改會計政策(續)

(b) 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 酒店式服務公寓

採用香港會計準則第16號及香港財務準則詮釋第2號後，業主經營的酒店式服務公寓現時以成本減累計折舊及減值虧損入賬。有關的會計政策改變已追溯應用，比較數字已經重列以符合新政策。本集團就酒店式服務公寓所採用的折舊率概列於財務報表附註5。有關轉變的以往年度調整詳情及有關酒店式服務公寓的新會計政策分別載於財務報表附註3及5。

發展中物業

以往年度本集團的發展中物業歸類為持作投資用途的，按每年專業估值的公開市值入賬，而持作投資以外用途的，則以成本扣除減值虧損入賬。

採用香港會計準則第16號後，所有發展中的租賃物業均列為物業、廠房及設備，按成本扣除減值虧損入賬。當該等物業的建築或發展工程完成後，即改為歸屬適當的資產類別。新會計政策具追溯效力，比較數字已經重列。上述改變對此等財務報表的影響及新會計政策分別概述於財務報表附註3及5。

(c) 香港會計準則第17號－租約

租賃土地

以往年度，本集團擁有的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。由於預期土地的所有業權不會在租期完結時轉予本集團，因此本集團的租賃土地列為營運租約，並從固定資產改列為預付地租。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的入賬方式相同。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

2. 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17號－租約(續)

租賃土地(續)

以往年度，發展中物業所持有的租賃土地包括在本集團的發展中物業。採用香港會計準則第17號後，本集團發展中物業而根據營運租約持有的租賃土地首先以成本入賬，其後以直線法按各自的租期攤銷，而攤銷額撥充資本，列為發展成本一部份。租賃土地仍然列為本集團的發展中物業。董事認為可更公平呈報本集團對物業發展項目的投資。

上述會計政策改變對本集團之前所呈報的綜合收益表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比較數字的影響及有關預付地租的新會計政策分別概述於財務報表附註3及5。

(d) 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21號規定外幣交易及海外業務計入企業財務報表的準則。採用香港會計準則第21號後，收購海外業務所產生的商譽及對資產與負債賬面值的公平值調整，須當作海外業務的資產及負債處理，按結算日的收市匯率換算。以往該等商譽及公平值的調整採用各收購日期主要匯率換算入賬。本集團引用香港會計準則第21號的過渡性條款，並無重列比較數額。該等轉變的詳情載於財務報表附註5外幣之會計政策。

(e) 香港會計準則第24號－關連人士披露

香港會計準則第24號有額外指引，澄清關連人士及關連人士交易的定義及披露規定。採用香港會計準則第24號後，現時相關的附註所披露資料較以前的要求更為詳盡。該等關連人士披露載於財務報表附註7。

(f) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號－財務工具

香港會計準則第32號規定財務工具的呈報，並且指定所須披露的資料。香港會計準則第32號規定的披露資料載於財務報表附註33。

香港會計準則第39號確定財務資產、財務負債及若干衍生工具的確認及計算方法。採用香港會計準則第39號對此等財務報表並無影響。

2. 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40號－投資物業

投資物業

以往年度投資物業的公平價值轉變計入投資物業重估儲備中處理。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號後，投資物業公平價值轉變的增值或虧損計入當年的收益表。投資物業報廢或出售所得收益或虧損在當年收益表中確認。

新會計政策具追溯力，以往的比較數字已經重列以符合新政策。上述轉變對綜合財務報表的影響及有關投資物業的新會計政策分別概述於財務報表附註3及5。

(h) 香港財務報告準則第2號－基於股權的支付

僱員購股權計劃

以往年度，僱員(包括董事)獲得有關本公司股份的購股權毋須確認及計算股份作價付款，直至僱員行使購股權後，方會將所收款項分為股本及股份溢價入賬。在行使日期前註銷或取消的購股權在未行使購股權登記冊中刪除。

採用香港財務報告準則第2號後，當僱員(包括董事)提供服務作為股本證券的代價(「股份代價交易」)，則與僱員進行股份代價交易的成本以股本證券於授出日期的公平價值計算。衡量股份代價交易時，並不考慮任何表現條件，但與本公司股份價格有關的條件(如有)除外。股份代價交易的成本與相關的股份增值，自表現及／或服務條件達成至有關僱員可全部享有獎勵(「歸屬日期」)期間確認入賬。在各結算日期將歸屬期已屆滿的股份代價交易截至歸屬日期的累計開支確認入賬，反映本集團對最終可享有的股份證券數目最佳估計。個別期間在收益表扣除或計入的數額即該期間開始與結束時所確認入賬的累計開支差額。最終未能享有的獎勵不會確認開支，但取決於市場條件的獎勵不論市場條件是否達成均視為未歸屬，惟其他表現條件須已達成。未行使購股權的攤薄影響在計算每股盈利時列為額外股份攤薄。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

2. 提早採用香港財務報告準則及更改會計政策(續)

(h) 香港財務報告準則第2號－基於股權的支付(續)

二零零二年十一月七日之後本公司授予董事的購股權截至二零零四年八月一日已全部歸屬，因此採用香港財務報告準則第2號規定對此等財務報表並無影響。有關僱員購股權的新會計政策概述於財務報表附註5。

(i) 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

商譽／負商譽

以往年度，二零零一年一月一日前因收購產生的商譽／負商譽以收購年度的綜合儲備抵銷，直至所收購業務／企業出售或減值時方會在收益表中確認。

自二零零一年一月一日採用會計實務準則第30號「業務合併」規定後，收購所產生的負商譽計入資產負債表，然後在所收購可折舊／攤銷資產其餘平均可使用期根據既定的準則在綜合收益表中確認，惟在收購計劃中已預期並且能可靠計算的未來虧損及開支，於可以確認時會在綜合收益表中確認為收益。

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，收購所產生的商譽不再攤銷，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年度的收益表中確認)。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綜合收益表中確認。

香港財務報告準則第3號的過渡條文規定，本集團須將二零零四年八月一日的負商譽(包括在綜合儲備的餘額)與保留盈利對銷而從賬目中消除負商譽。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。

上述轉變的影響概述於財務報表附註3。根據香港財務報告準則第3號的過渡條文規定，比較數字並無重列。

有關企業合併及資產減值的新會計政策載於財務報表附註5。

2. 提早採用香港財務報告準則及更改會計政策(續)

(j) 香港財務報告準則詮釋第3號 – 收入 – 發展物業未完成前之銷售合約

預售發展中物業收益確認

以往年度，預售發展中物業的收益在物業發展階段分期確認入賬，數額則根據(i)建築工程完成百分比；及(ii)所收現金實際數額佔總銷售代價百分比兩者的較低者計算。採用香港財務報告準則詮釋第3號規定後，有關銷售發展中物業的未完成合約收益確認的會計政策有所改變。二零零五年一月一日或之後所訂立而未完成合約，現時收益僅會在銷售協議完成(即物業已落成及交予買家)時確認。銷售協議完成前從買家收取的款項以遞延收入記錄入賬，列為綜合資產負債表的負債。本集團引用香港財務報告準則詮釋第3號的過渡規定，繼續將二零零五年一月一日前訂立的預售合約按照採用新詮釋前的會計方法入賬。採用香港財務報告準則詮釋第3號對之前申報的財務報表並無影響。以上轉變對此等綜合財務報表的影響及有關預售發展中物業收益確認的新會計政策分別概述於財務報表附註3及5。

(k) 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所適用稅率計算為基礎確認。

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，會按物業透過使用而抵償而計算，因此採用其使用投資物業所適用的稅率來計算遞延稅項。

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。上述轉變的影響及新會計準則分別概述於財務報表附註3及5。

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，惟目前未能確認其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

3. 會計政策改變的影響概要

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及二零零三年八月一日權益總值的承前結餘，以反映財務報表附註2所披露的會計政策轉變的影響。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及攤薄盈利的影響概述於下文：

(a) 綜合收益表

	新香港財務報告準則對本公司及其附屬公司的影響					新香港財務報告準則對應佔聯營公司溢利/應收聯營公司款項之撥備的影響		總計
	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40號	香港會計準則詮釋第21號	香港財務報告準則詮釋第3號*	千港元	
截至二零零五年七月三十一日止年度								
營業額減少	—	—	—	—	—	(245,261)	—	(245,261)
銷售成本減少	—	—	—	—	—	143,589	—	143,589
其他收入及收益減少	—	—	—	—	(270)	—	—	(270)
其他經營費用增加	—	(15,304)	(147)	—	—	—	—	(15,451)
投資物業重估增值增加	—	—	—	435,073	—	—	—	435,073
應佔聯營公司溢利增加	1,131	—	—	—	—	—	—	1,131
應收聯營公司款項撥備增加	—	—	—	—	—	—	(3,463)	(3,463)
稅項減少/(增加)	(1,131)	(9,232)	—	—	5,713	33,952	(3,866)	25,436
年度溢利增加/(減少)	—	(24,536)	(147)	435,073	5,443	(67,720)	(7,329)	340,784
應佔溢利增加/(減少)：								
本公司股權持有人	—	1,392	(147)	328,950	5,157	(64,334)	(7,329)	263,689
少數股東權益	—	(25,928)	—	106,123	286	(3,386)	—	77,095
	—	(24,536)	(147)	435,073	5,443	(67,720)	(7,329)	340,784
每股盈利增加/(減少)：								
基本(港仙)	—	0.02	—	5.60	0.09	(1.10)	(0.12)	4.49
攤薄(港仙)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

* 調整自二零零五年一月一日開始生效。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

3. 會計政策改變的影響概要(續)

(a) 綜合收益表(續)

	新香港財務報告準則對本公司 及其附屬公司的影響				新香港財務 報告準則對 應佔聯營 公司溢利/ 應收聯營 公司款項之 撥備的影響	總計
	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						
其他收入及收益減少	—	—	—	—	(37)	(37)
其他經營費用增加	—	(15,207)	(147)	—	—	(15,354)
投資物業重估減值增加	—	—	—	(189,121)	—	(189,121)
應佔聯營公司溢利增加/(減少)	(14,725)	—	—	—	—	10,441 (4,284)
應收聯營公司款項撥備增加	—	—	—	—	—	(14,404) (14,404)
稅項減少/(增加)	14,725	2,568	—	—	65,637	(2,903) 80,027
年度溢利增加/(減少)	—	(12,639)	(147)	(189,121)	65,600	(6,866) (143,173)
應佔溢利增加/(減少)：						
本公司股權持有人	—	(12,471)	(147)	(179,602)	62,318	(6,866) (136,768)
少數股東權益	—	(168)	—	(9,519)	3,282	— (6,405)
	—	(12,639)	(147)	(189,121)	65,600	(6,866) (143,173)
每股盈利增加/(減少)：						
基本(港仙)	—	(0.24)	—	(3.52)	1.22	(0.14) (2.68)
攤薄(港仙)	—	(0.24)	—	(3.52)	1.22	(0.14) (2.68)

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

3. 會計政策改變的影響概要(續)

(b) 綜合資產負債表

	新香港財務報告準則對本公司及其附屬公司的影響						新香港財務 報告準則對 應佔聯營公司 權益的影響	總計
	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40號 千港元	香港 財務報告 準則第3號 及香港會計 準則第36號** 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	香港財務 報告準則 詮釋第3號* 千港元	千港元	千港元
於二零零五年七月三十一日								
物業、廠房及設備增加	570,603	—	—	—	—	—	—	570,603
預付地租增加	—	5,431	—	—	—	—	—	5,431
投資物業減少	(748,194)	(6,606)	—	—	—	—	—	(754,800)
發展中物業增加/(減少)	(883,396)	—	—	—	—	118,277	—	(765,119)
負商譽減少/(增加)	1,693	—	—	8,807	(560)	—	—	9,940
所佔聯營公司權益增加	—	—	—	—	—	—	11,477	11,477
應付賬款及應計費用減少	—	—	—	—	—	54,922	—	54,922
已收按金及遞延收入增加	—	—	—	—	—	(274,871)	—	(274,871)
應付稅項減少	—	—	—	—	—	35,754	—	35,754
遞延稅項負債減少/(增加)	210,728	—	—	—	104,239	(1,802)	—	313,165
資產淨值增加/(減少)	<u>(848,566)</u>	<u>(1,175)</u>	<u>—</u>	<u>8,807</u>	<u>103,679</u>	<u>(67,720)</u>	<u>11,477</u>	<u>(793,498)</u>
投資物業重估儲備增加/(減少)	(126,182)	—	(497,818)	—	105,101	—	—	(518,899)
持作投資用途發展中物業重估儲備減少	(591,071)	—	—	—	—	—	—	(591,071)
外匯波動儲備增加	221	—	1,645	—	—	—	—	1,866
資本儲備增加/(減少)	(5,375)	—	—	(60,522)	7,377	—	—	(58,520)
保留盈利增加/(減少)	<u>(147,362)</u>	<u>(1,175)</u>	<u>496,173</u>	<u>69,329</u>	<u>(13,790)</u>	<u>(64,334)</u>	<u>11,477</u>	<u>350,318</u>
本公司股權持有人								
應佔權益增加/(減少)	(869,769)	(1,175)	—	8,807	98,688	(64,334)	11,477	(816,306)
少數股東權益增加/(減少)	<u>21,203</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,991</u>	<u>(3,386)</u>	<u>—</u>	<u>22,808</u>
權益增加/(減少)	<u>(848,566)</u>	<u>(1,175)</u>	<u>—</u>	<u>8,807</u>	<u>103,679</u>	<u>(67,720)</u>	<u>11,477</u>	<u>(793,498)</u>

* 調整自二零零五年一月一日開始生效。

** 調整自二零零四年八月一日開始生效。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

3. 會計政策改變的影響概要(續)

(b) 綜合資產負債表(續)

	新香港財務報告準則對本公司及其附屬公司的影響					新香港財務報告準則對應佔聯營公司權益的影響		總計
	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40號 千港元	香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號** 千港元	香港會計準則詮釋第21號 千港元	千港元	千港元	
於二零零四年七月三十一日及二零零四年八月一日								
物業、廠房及設備增加	578,416	—	—	—	—	—	578,416	
預付地租增加	—	5,578	—	—	—	—	5,578	
投資物業減少	(726,394)	(6,606)	—	—	—	—	(733,000)	
發展中物業減少	(1,752,780)	—	—	—	—	—	(1,752,780)	
負商譽減少/(增加)	1,693	—	—	8,807	(290)	—	10,210	
於聯營公司權益增加	—	—	—	—	—	18,806	18,806	
遞延稅項負債減少	313,590	—	—	—	98,526	—	412,116	
資產淨值增加/(減少)	(1,585,475)	(1,028)	—	8,807	98,236	18,806	(1,460,654)	
投資物業重估儲備增加/(減少)	(38,471)	—	(167,223)	—	105,101	—	(100,593)	
持作投資用途發展中物重估儲備減少	(1,332,490)	—	—	—	—	—	(1,332,490)	
資本儲備增加/(減少)	(5,375)	—	—	(60,522)	7,377	—	(58,520)	
累計虧損減少/(增加)	(148,754)	(1,028)	167,223	69,329	(18,947)	18,806	86,629	
本公司股權持有人								
應佔權益增加/(減少)	(1,525,090)	(1,028)	—	8,807	93,531	18,806	(1,404,974)	
少數股東權益增加/(減少)	(60,385)	—	—	—	4,705	—	(55,680)	
權益增加/(減少)	(1,585,475)	(1,028)	—	8,807	98,236	18,806	(1,460,654)	

** 調整自二零零四年八月一日開始生效。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

3. 會計政策改變的影響概要(續)

(b) 綜合資產負債表(續)

	新香港財務報告準則對本公司及其附屬公司的影響				新香港財務報告準則對應佔聯營公司權益的影響		總計
	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40號 千港元	香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號** 千港元	香港會計準則詮釋第21號 千港元	千港元	
於二零零三年七月三十一日及二零零三年八月一日							
物業、廠房及設備增加	593,288	—	—	—	—	—	593,288
預付地租增加	—	5,725	—	—	—	—	5,725
投資物業減少	(789,094)	(6,606)	—	—	—	—	(795,700)
發展中物業減少	(1,419,232)	—	—	—	—	—	(1,419,232)
負商譽減少/(增加)	1,693	—	—	—	(253)	—	1,440
所佔聯營公司權益增加	—	—	—	—	—	25,672	25,672
遞延稅項負債減少	89,122	—	—	—	107,835	—	196,957
資產淨值增加/(減少)	(1,524,223)	(881)	—	—	107,582	25,672	(1,391,850)
投資物業重估儲備增加/(減少)	(100,339)	—	(346,825)	—	176,400	—	(270,764)
持作投資用途發展中物業重估儲備減少	(1,265,426)	—	—	—	—	—	(1,265,426)
資本儲備增加/(減少)	(5,375)	—	—	—	7,377	—	2,002
累計虧損減少/(增加)	(136,283)	(881)	346,825	—	(81,265)	25,672	154,068
本公司股權持有人							
應佔權益增加/(減少)	(1,507,423)	(881)	—	—	102,512	25,672	(1,380,120)
少數股東權益增加/(減少)	(16,800)	—	—	—	5,070	—	(11,730)
權益增加/(減少)	(1,524,223)	(881)	—	—	107,582	25,672	(1,391,850)

** 調整自二零零四年八月一日開始生效。

4. 重要會計判斷及估計

判斷

管理層運用本集團的會計政策時，除以下涉及估計的判斷外，對確認財務報表數據曾作出有重大影響的判斷。

資產減值

為確定資產有否減值或以往導致減值的事項是否不再存在，管理層須對資產減值作出判斷，尤其須衡量：(1) 有否發生會影響資產價值的事件或該事件是否已不存在；(2) 可否基於持續使用資產或解除而確認所估計未來的現金流量淨現值來確定該項資產賬面值；及(3) 推算現金流量的適當主要假設，包括是否應用適當貼現率來推算現金流量。管理層釐定資產減值水平所用的假設(包括計算現金流量預測的貼現率或增長率假設)的任何改變，均可能對用來檢討貼現淨值的減值檢討有重大影響。

所得稅

遞延稅項是採用負債法，於結算日，用資產及負債的應計稅數額與財務報告賬面值之間的暫時差額來計算撥備。

未來可運用的稅務虧損確認為遞延稅項資產，惟數額應以一切可得證據為準，並以獲得可對銷未運用稅務虧損的未來應課稅溢為限。遞延稅項資產的確認主要涉及對有關法團或稅務申報機構未來經營表現的判斷。當考慮有否確實憑證證明部份或全部遞延稅項資產最終可作實時亦須衡量其他多項因素，例如有否應課稅臨時差額、稅務規劃策略及可動用估計稅務虧損的期間。遞延稅項資產之賬面值及相關的財政模式和預算於每個結算日進行檢討，如無充份證據顯示未來可運用的稅務虧損在可用期間內沖銷應課稅溢利，則會調低有關資產結餘，並在收益表中扣除。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

4. 重要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素

在下文討論的主要未來假設及於結算日存在的其他主要估計不明朗原因，極可能會導致本集團下一財政年度資產及負債賬面值須作重大調整。

有關投資物業的公平值及發展中物業和落成待售物業可收回值的估計

公平值的最佳憑據乃在活躍市場中類似租約或其他合約的市價。如無此等資料，管理層將按合理的估計公平值範圍內釐定有關價值。管理層作出判斷時，考慮以下資料：(i)不同性質、狀況或地點的物業根據獨立估值在活躍市場的市價；(ii)類似物業在活躍程度較低的市場的近期價格，並經根據按該等價格交易日期以後的經濟轉變作出調整；及(iii)根據可靠估計的未來現金流量所作的貼現現金流量預測，有關估計乃基於現有租約及其他合約的條款，以及在可行情況下參考不同地點及狀況的類似物業的現行市價等外在憑證，並計入貼現率，以反映目前市場就現金流量數額和時間的不確定性所作的評估。

有關總預算成本及估計的物業發展項目落成成本

物業發展項目的總預算成本包括(i)預付地租、(ii)建築成本及(iii)其他物業發展的應佔直接成本。在估計物業發展項目的總預算成本時，管理層參考的資料包括：(i)承包商及供應商的報價、(ii)近期與承包商及供應商協定的價格，以及(iii)建築及物料成本的專業估計。

資產及商譽的減值檢討

本集團最少每年檢討資產或商譽是否需要減值一次，檢討時須估計商譽所屬現金產生單位的使用價值。為估計使用價值，本集團須估計來自該現金產生單位日後預期的現金流量，並選用合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

5. 主要會計政策概要

編製基準

此等財務報表乃按香港財務報告準則、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二零零五年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績乃按其收購生效日期(即本集團取得控制權的日期)直至控制權終止的日期予以綜合。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，現於綜合收益表內另行列作溢利或虧損的分配，而在綜合資產負債表則計入權益，獨立於本公司股權持有人應佔權益。

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。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之收益表。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

合營企業

合營企業為透過合約安排成立之公司，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。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

5. 主要會計政策概要(續)

合營企業(續)

合營企業視為：

- (a) 附屬公司(倘本公司直接或間接對合營企業擁有單方面控制權)；
- (b) 共同控制實體(倘本公司對合營企業並無單方面控制權，但直接或間接擁有共同控制權)；
- (c) 聯營公司(倘本公司對合營企業並無單方面或共同控制權，但一般直接或間接持有合營公司不少於20%註冊資本，並可對合營公司發揮重大影響)；或
- (d) 財務資產(倘本公司直接或間接持有合營公司少於20%註冊資本，且既無共同控制權亦不可對其發揮重大影響)。

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擁有其一般不少於20%之股份投票權，且可對其發揮重大影響之公司。

聯營公司之業績已計入在本公司收益表，數額以已收及應收股息為限。本公司於聯營公司之投資視為非流動資產，按成本減任何累計減值虧損入賬。

本集團所佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。綜合資產負債表上所列本集團於聯營公司之權益，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入賬。

57

聯營公司與本集團的報告日期相同。倘聯營公司就類近情況下的同類交易及事件採用有別於本集團的會計政策，則須作出所需調整，以便就類近情況下的同類交易及事件採用權益會計法時使用一致會計政策。

為從事物業發展之聯營公司所借貸款之若干利息撥充資本，計入本集團所佔聯營公司資產淨值。

5. 主要會計政策概要(續)

企業合併

商譽

因收購附屬公司或聯營公司所產生之商譽，乃指收購成本超逾本集團應佔所收購可識別資產與負債及或然負債於收購當日之公平淨值之差額。

收購所產生之商譽於綜合資產負債表中先按成本確認為資產，其後按成本減任何累計減值虧損列賬。倘為聯營公司，則有關商譽計入其賬面值，而非在綜合資產負債表中另行列資產。

商譽之賬面值每年檢討是否出現減值。倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則加緊進行檢討。

對於商譽等不會產生相當獨立現金流量的資產，須就最小的可識別資產組別釐定可收回數額，該等資產所產生的現金流量大致上獨立於其他資產或資產組合(「現金產生單位」)所產生的現金流量。

評定減值時須評估有關商譽的現金產生單位(現金產生單位組合)的可收回數額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)的可收回數額低於賬面值，則在收益表中確認為減值虧損。

倘商譽屬於現金產生單位(現金產生單位組合)的一部份，而有關單位的部份業務已售出，則在評定出售業務的收益或虧損時，所售業務的有關商譽列入業務的賬面值。在此情況下，所售商譽乃根據所售業務與現金產生單位保留部份的相對價值而計算。

商譽的減值虧損確認入賬後不予撥回。

過往以綜合儲備對銷的商譽

於二零零一年採納會計實務準則第30號「企業合併」前，收購所產生之商譽乃於收購年度與綜合儲備對銷。採用香港財務準則第3號後，當商譽有關的全部或部份業務售出時或當商譽有關的現金產生單位出現減值時，商譽仍然與綜合儲備對銷，不會在收益表中確認。

超逾企業合併成本的金額

本集團所佔收購對象之可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾收購附屬公司及聯營公司成本的差額(過往稱為「負商譽」)經重新評估後即時在收益表中確認。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

5. 主要會計政策概要(續)

企業合併(續)

過往確認為資產或與綜合儲備對銷的負商譽

收購附屬公司或聯營公司所產生之負商譽，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。

香港財務報告準則第3號的過渡條文規定，本集團須將二零零四年八月一日的負商譽(包括在綜合儲備的餘額)與保留盈利對銷而解除確認。

資產減值

倘出現減值跡象，或資產須進行每年減值檢討，則須評估資產之可收回金額。資產可收回數額按資產(或現金產生單位)的使用價值或公平值兩者之較高者減銷售成本而計算，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組合的現金流量，則在此情況下須就有關資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

只有當資產之賬面值超越可收回金額時，方會確認減值虧損。在評定使用價值時，須使用稅前貼現率將估計日後現金流量折現至現值，而該貼現率反映市場當時所評估之貨幣時間價值和該資產之特有風險。減值虧損自其產生期間計入收益表，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。

除非用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，否則之前確認之減值虧損不予撥回，惟撥回金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損所應有之賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損撥回於產生期間計入收益表，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列賬。

5. 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(包括酒店式服務公寓而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擬定用途而產生之任何直接應佔費用。物業、廠房及設備投入運作後的費用支出(如維修及保養)通常於產生期間計入收益表。若可清楚顯示該支出顯然可提高日後使用該項物業、廠房及設備預期可獲的經濟利益,則有關支出可撥充資本作為有關資產之額外成本。

折舊以直線法按其估計可使用年期撇銷其成本至剩餘價值。主要折舊年率如下:

租約土地及樓宇	剩餘租期
酒店式服務公寓	剩餘租期
租約物業裝修	10%-20%
傢俬、裝置及設備	18%-20%
汽車	18%-25%
電腦	18%-25%

於各結算日須檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目於出售後或預期使用該等物業、廠房及設備不會產生經濟利益時解除確認。資產解除確認年度計入收益表中之出售或棄用有關資產而產生之損益,按有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額釐定。

預付地租

預付地租為一筆過的預付款項,以獲取承租人所佔用土地的長期權益。

根據經營租約支付的預付地租首先以成本入賬,其後以直線法按租期攤銷。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的入賬方式相同。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

5. 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業乃指建築工程及發展已經完成並由本集團擁有或按財務租約持有之土地及樓宇權益，以賺取租金或資本增值或兩者皆然。該等物業不作折舊，先按成本入賬(包括所有交易成本)，後按公平值(即根據各財政年度結算日之年度專業估值之公開市值)列賬。投資物業公平值的變化於變化期間計入收益表。

投資物業於售出後或永久棄用或預期使用投資物業不會產生經濟利益時解除確認。因棄用或出售投資物業而產生之損益，按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收益表。

發展中物業

發展中物業指為出售或賺取租金收入而發展的物業，按成本減任何減值虧損入賬。發展中物業之成本包括預付地租、建築成本及發展該等物業的任何其他直接成本。物業在建築或發展階段的借貸成本、專業費用及其他相關開支撥充資本，作為該物業的成本。

該等物業在建築或發展完成後轉撥至適當的資產類別。

落成待售物業

落成待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有開發支出、應佔借貸成本及其他直接應計成本，根據未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值由董事根據當時市況作出估計。

應收賬款

應收賬款按發票金額減任何可能未能收取的金額後確認入賬。

倘有客觀證據顯示本集團無法收取債項，則須就應收賬款作出呆賬估計。壞賬於確認時撇銷。

5. 主要會計政策概要(續)

財務資產

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。

計息貸款及借貸

所有貸款及借貸先按已收代價的公平值減直接所佔交易成本確認。

首次確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量。攤銷成本按任何交易成本及結算時的任何折讓或溢價計算。

收益及虧損在債項解除確認及攤銷時確認為溢利或虧損淨額。

撥備

如因過往事件而引致當期責任(不論法律或推定)，且有可能需要動用日後資源以應付有關責任，則須在責任所涉金額能可靠估計的情況下確認撥備。

倘計算貼現有重大影響，則所確認的撥備金額按應付有關責任所需的日後開支於結算日的現值計算。隨時間增加的貼現現值金額計入收益表的融資成本。

經營租約

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出之資產計入非流動資產，而經營租約之應收租金以直線法按租期計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租約之應付租金按租期以直線法計入收益表。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

5. 主要會計政策概要(續)

收益確認

收益於本集團預計可獲得經濟利益而能可靠地計算時按下列基準確認：

- (a) 就出售物業而言，於出售物業訂立具約束力之合約時及獲得有關政府機關簽發相關的竣工證明日期兩者之較後者確認；
- (b) 就預售發展中物業而言，二零零五年一月一日前簽立之預售合約，當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，即預期落成時所得收益及溢利總額其中部份，於發展期間確認。所採用比重基於下列兩者中之較低者計算：
 - (i) 截至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) 實際收取現金與總出售代價之比例。

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，計入經營溢利及撥回任何已確認溢利；

- (c) 租金及物業管理費用收入於物業出租期間按租期以直線法確認；
- (d) 管理費收入於提供服務時確認；及
- (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確認。

借貸成本

直接用於購買、興建或生產未完成資產(即需待相當時間方可達致其預期用途或出售之資產)之借貸成本，一律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。特定借貸於用作未完成資產開支前之臨時投資，所賺取之投資收入用以扣減已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本均於產生期間計入收益表。

5. 主要會計政策概要(續)

僱員福利

結轉有薪假期

本集團根據僱員之僱傭合約為僱員提供有薪年假。在若干情況下，於結算日仍未享用之假期允許結轉，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重大預計未來成本均於結算日計提撥備。

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」)，供香港的合資格僱員參與。有關供款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計入收益表。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，須參加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計入收益表。

基於股權的支付

本公司設有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。本集團僱員(包括董事)會按基於股權支付的交易形式獲得報酬，而代價是就該等股本證券提供服務(「股份代價交易」)。

股份代價交易

與僱員進行股份代價交易的成本以股本證券授出日期的公平值計算。衡量股份代價交易時，並不考慮任何表現條件，但與本公司股份價格有關的條件(如有)除外。

股份代價交易的成本與相關的股份增值，自表現及／或服務條件達成至有關僱員可全部享有獎勵(「歸屬日期」)期間確認入賬。在各結算日期將股份代價交易截至歸屬日期的累計開支確認入賬，反映(i)歸屬期已屆滿，及(ii)本集團對最終歸屬的股份證券數目的最佳估計。在收益表扣除或計入的數額，代表有關期間開始與結束時所確認入賬的累計開支差額。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

5. 主要會計政策概要(續)

基於股權的支付(續)

股份代價交易(續)

最終未能歸屬的獎勵不會確認開支，但取決於市場條件的獎勵不論市場條件是否達成均視為已歸屬，惟其他表現條件須已達成。

倘股份代價獎勵的條款經修訂，則最少須確認開支，猶如條款未經修訂。此外，就任何增加基於股權支付安排公平值的修訂，或其他於修訂當日對僱員有利的修訂，亦須確認開支。

倘股份代價獎勵被註銷，則視為於註銷日期已經歸屬，並即時確認任何尚未確認的獎勵開支。然而，如有新獎勵代替已註銷的獎勵，並於授出獎勵日期指明為替代獎勵，則如上文所述，所註銷的獎勵及新獎勵視為原有獎勵的修訂。

未行使購股權的攤薄影響列為計算每股盈利時的額外股份攤薄。

外幣

該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。

外幣交易初次確認時按交易日之功能貨幣適用匯率換算後以功能貨幣為單位入賬。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之適用匯率折算，所有匯兌差額在收益表確認。以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按初次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值入賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的匯率換算。

65

若干海外附屬公司及聯營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適用匯率換算為本公司的呈列貨幣(港元)，而該等公司的收益表則按該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獨立的權益項目，即匯兌波動儲備。出售海外公司時，該海外公司業務所涉權益中確認遞延累計款額於收益表中確認。

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適用匯率換算為港元。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。

5. 主要會計政策概要(續)

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，惟涉及直接確認於股本權益(同期或不同期)之項目者則於股本權益中確認。

遞延稅項以負債法計算，就於結算日之資產及負債之稅基及財務匯報中之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

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初次確認的一項交易(並非一項企業合併)之資產或負債，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，惟可控制撥回時間之暫時差異而該暫時差異於可見之未來不會撥回者除外。

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(並非一項企業合併)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而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於每個結算日檢討，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，並以結算日之有效或實際有效稅率(及稅務法例)計算。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

5. 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取得後三個月內到期之短期高流通性投資，減按通知償還之銀行透支，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

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；
- (c) 聯營公司；
- (d) 本公司或其母公司的主要行政人員；
- (e) (a)或(d)所述任何個別人士之近親；
- (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的僱員為受益人的退休福利計劃。

6. 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。

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。

鑑於本集團超過90%之收益來自中國內地客戶，而本集團超過90%之資產亦位於中國內地，故並無呈報按地區劃分之分部資料。

分部間之銷售及轉讓乃經參考按當時市價售予第三方之售價而進行。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

6. 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。

本集團

	物業發展		物業投資		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)
分部收益：						
銷售予外界客戶	247,421	501,600	—	—	247,421	501,600
租金收入	—	—	155,442	128,604	155,442	128,604
其他收益	172	826	39,113	33,452	39,285	34,278
總計	<u>247,593</u>	<u>502,426</u>	<u>194,555</u>	<u>162,056</u>	<u>442,148</u>	<u>664,482</u>
分部業績	<u>1,239</u>	<u>90,496</u>	<u>536,420</u>	<u>(110,852)</u>	<u>537,659</u>	<u>(20,356)</u>
利息收入及未分配收益					23,364	23,999
未分配支出					(44,971)	(20,497)
經營溢利／(虧損)					516,052	(16,854)
融資成本					(42,470)	(31,758)
應佔一間聯營公司溢利	—	—	3,015	25,841	3,015	25,841
應收聯營公司款項之撥備	—	—	(35,953)	(2,539)	(35,953)	(2,539)
於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					440,644	17,245
稅項					(122,817)	16,207
年度溢利					<u>317,827</u>	<u>33,452</u>
歸屬：						
本公司股權持有人					246,197	36,006
少數股東權益					71,630	(2,554)
					<u>317,827</u>	<u>33,452</u>

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

6. 分部資料(續)

業務分部(續)

本集團

	物業發展		物業投資		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)
分部資產	1,097,652	1,226,820	4,570,213	3,883,226	5,667,865	5,110,046
於聯營公司權益	—	—	658,058	645,401	658,058	645,401
未分配資產					93,413	108,241
資產總值					<u>6,419,336</u>	<u>5,863,688</u>
分部負債	313,997	117,553	173,233	87,316	487,230	204,869
未分配負債					<u>1,530,343</u>	<u>1,637,274</u>
負債總值					<u>2,017,573</u>	<u>1,842,143</u>
其他分部資料：						
折舊	999	706	17,679	17,672	18,678	18,378
一項落成待售物業撥備回撥	—	—	—	(2,533)	—	(2,533)
資本開支	298,861	203,484	173,596	111,466	472,457	314,950

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

7. 有關連人士披露

除財務報表內其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團年內與有關連人士有下列重大交易：

(a) 有關連人士交易

	附註	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
來自一間聯營公司之利息收入	(i)	22,022	20,933
支付予一位董事之租金支出	(ii)	(900)	(825)
支付予關連公司之廣告費用	(iii)	<u>(12,072)</u>	<u>(7,812)</u>

附註：

- (i) 墊款之利息按一間指定香港銀行所報的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22。
- (ii) 每年租值乃根據有關租賃協議所列之條款來計算。
- (iii) 關連公司乃豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之附屬公司，而本公司若干董事同時亦為豐德麗之董事及主要行政人員。

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。

(b) 本集團主要行政人員酬金

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
短期僱員福利	21,903	13,243
退休福利	<u>383</u>	<u>161</u>
向主要行政人員支付的酬金總值	<u>22,286</u>	<u>13,404</u>

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

8. 營業額和其他收入及收益

本集團主要從事物業發展及物業投資。收益包括物業銷售所得款項、酒店式服務公寓和投資物業之租金收入。以下為本集團營業額和其他收入及收益之分析：

附註	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
營業額：		
物業銷售	247,421	501,600
酒店式服務公寓及投資物業之租金收入	155,442	128,604
	<u>402,863</u>	<u>630,204</u>
其他收入及收益：		
管理費收入	31,553	27,212
來自下列各項之利息收入：		
銀行存款	1,302	647
一間聯營公司	22,022	20,933
確認為收入之負商譽	20	233
其他收入	7,772	9,252
	<u>62,649</u>	<u>58,277</u>
	<u>465,512</u>	<u>688,481</u>

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

9. 融資成本

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	53,700	47,773
少數股東提供之貸款	11,091	—
一位主要股東提供之墊款	8	758
銀行費用	3,594	4,150
	<u>68,393</u>	<u>52,681</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	(25,923)	(20,923)
融資成本總值	<u>42,470</u>	<u>31,758</u>

10. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
已落成待售物業之成本		14,505	174,976
預售發展中物業之成本		203,525	209,379
有關租金收入之支出		23,226	22,091
銷售成本總值		<u>241,256</u>	<u>406,446</u>
折舊*	16	19,222	19,137
核數師酬金		1,300	920
預付地租之攤銷**		5,230	4,128
撥充發展中物業成本之數額	19	(5,083)	(3,981)
	17	<u>147</u>	<u>147</u>
獲保證的酒店式服務公寓租金回報		3,007	2,797
土地及樓宇經營租約之最低租金		1,484	1,402
員工成本(包括董事酬金－附註11)：			
工資及薪酬		53,700	41,195
退休金計劃供款*		960	577
		<u>54,660</u>	<u>41,772</u>
撥充發展中物業成本之數額		(30,870)	(22,436)
		<u>23,790</u>	<u>19,336</u>

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

10. 除稅前溢利(續)

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
呆壞賬撥備**	1,465	—
滙兌收益淨額**	(9,373)	(2,185)
落成待售物業撥備回撥	—	(2,533)

酒店式服務公寓的折舊開支15,304,000港元(二零零四年:15,207,000港元(重列))已計入綜合收益表的「其他經營費用淨額」內。

* 於二零零五年七月三十一日,本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付的強積金計劃供款(二零零四年:無)。

** 有關支出已計入綜合收益表的「其他經營費用淨額」內。

11. 董事酬金

本年度之董事酬金根據香港公司條例第161條披露如下:

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
袍金	583	499
薪金、津貼與實物利益	21,320	12,744
退休金計劃供款	383	161
	<u>22,286</u>	<u>13,404</u>
撥充發展中物業資本之數額	(15,442)	(9,535)
	<u>6,844</u>	<u>3,869</u>

袍金包括應支付獨立非執行董事之192,000港元(二零零四年:120,000港元)。本年度並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零四年:無)。

於本年度及過往年度,概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

年內並無就董事向本集團提供服務而授予彼等購股權(二零零四年:92,124,800份購股權),而有關本公司購股權計劃詳情載於財務報表附註31。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

11. 董事酬金(續)

本公司在二零零二年十一月七日之後授予董事的購股權於二零零四年八月一日前已全部歸屬，因此採用香港財務報告準則第2號規定對以上披露董事酬金的比較數字並無影響。此外，並無截至二零零四年七月三十一日止年度授出的購股權確認開支，亦無計入上述披露的董事酬金。

截至二零零五年七月三十一日止年度本公司支付之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」)披露如下：

姓名	袍金 千港元	薪金、津貼與 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：				
林建岳	—	2,000	—	2,000
林建名	—	4,160	—	4,160
林建康	—	5,306	194	5,500
林孝賢	—	264	—	264
何榮添	—	3,870	177	4,047
李寶安	120	—	—	120
余寶珠	—	4,004	—	4,004
劉樹仁	—	—	—	—
譚建文	—	—	—	—
林百欣	—	—	—	—
姚逸明	—	—	—	—
	<u>120</u>	<u>19,604</u>	<u>371</u>	<u>20,095</u>
非執行董事：				
林建高	216	1,716	12	1,944
王怡瑞	70	—	—	70
林秉軍	70	—	—	70
趙維	—	—	—	—
蕭繼華	—	—	—	—
蕭暉榮	55	—	—	55
余寶群	—	—	—	—
梅應春	52	—	—	52
	<u>463</u>	<u>1,716</u>	<u>12</u>	<u>2,191</u>
總計	<u>583</u>	<u>21,320</u>	<u>383</u>	<u>22,286</u>

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

12. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中四位(二零零四年：四位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註11。其餘一位(二零零四年：一位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	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	3,764	2,399
退休金計劃供款	168	100
	<u>3,932</u>	<u>2,499</u>
撥充發展中物業資本之數額	(2,807)	(1,919)
	<u>1,125</u>	<u>580</u>

年內並無就非董事最高薪僱員向本集團提供服務而授予其購股權(二零零四年：無)，而有關本公司購股權計劃詳情載於財務報表附註31。

13. 稅項

由於本集團年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(二零零四年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在地區當時稅率及根據當時法例、詮釋及慣例而計算稅項。

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
本年度香港利得稅：		
過往年度超額撥備	—	(100)
本年度中國內地所得稅：		
本年度開支	7,860	38,470
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(13,596)	4,855
	<u>(5,736)</u>	<u>43,225</u>
遞延稅項(附註29)	128,553	(59,432)
	<u>122,817</u>	<u>(16,207)</u>

所佔一聯營公司稅項撥回1,131,000港元(二零零四年：稅項開支14,725,000港元(重列))已計入綜合收益表的「應佔一間聯營公司溢利」內。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

13. 稅項(續)

採用本公司及其附屬公司註冊地點的法定稅率所計算除稅前溢利的稅項支出／(收入)與按實際稅率計算的稅項支出／(收入)兩者對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	本集團		二零零四年	
	二零零五年 千港元	%	千港元 (重列)	%
除稅前溢利	440,644		17,245	
減：應佔一間聯營公司溢利	(3,015)		(25,841)	
本公司及其附屬公司之 除稅前溢利／(虧損)	<u>437,629</u>		<u>(8,596)</u>	
按法定稅率計算之稅項	144,418	33.0	(2,837)	33.0
其他司法權區稅率調整	1,117	0.3	(8,585)	99.9
有關以往期間當期稅項調整	(13,596)	(3.1)	4,755	(55.3)
毋須課稅收入	(27,205)	(6.2)	(12,622)	146.8
不可扣稅支出	20,146	4.6	2,697	(31.4)
運用以往期間稅項虧損	(10,518)	(2.4)	(15)	0.2
未確認稅項虧損	<u>8,455</u>	<u>1.9</u>	<u>400</u>	<u>(4.7)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支／(收入)	<u>122,817</u>	<u>28.1</u>	<u>(16,207)</u>	<u>188.5</u>

為安排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稅務賠償保證契據，麗新發展據此就本集團因出售任何截至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」)而應付或分佔的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的稅項賠償保證，適用於(i)獨立專業合資格測計師卓德測計師行有限公司所估計物業權益於一九九七年十月三十一日的價值(「估值」)與(ii)該等物業權益截至一九九七年十月三十一日所涉及的總成本連同有關物業權益的未付土地成本、未付地租及未付遷置、拆卸及公共設施成本及其他可扣減成本之差額的有關稅項。

13. 稅項 (續)

該賠償保證契據假設物業權益乃按估值所釐定的價值出售，並參考估值當時中國內地所得稅及土地增值稅有關稅率及法例而計算。麗新發展作出的賠償保證並不包括(i)本集團上市後所收購的新物業；(ii)因稅率比上市時增加或法例改動導致有關稅項增加；及(iii)本公司一九九七年十一月十八日刊發的售股章程所述，於計算本集團經調整有形資產淨值時已計入的重估增值的遞延稅項撥備。

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任何應付所得稅作出賠償。

14. 本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)

截至二零零五年七月三十一日止年度，計入本公司財務報表的本公司股權持有人應佔溢利為80,823,000港元(二零零四年：虧損6,047,000港元)(附註32(b))。

15. 每股盈利

本年度每股基本盈利乃根據本年度本公司股權持有人應佔溢利246,197,000港元(二零零四年：36,006,000港元(重列))及年內已發行普通股加權平均數5,872,956,478股(二零零四年：5,097,409,009股)計算。

由於截至二零零五年七月三十一日止年度並無攤薄事件，故並無披露該年度每股攤薄盈利。

上年度每股攤薄盈利乃根據本公司股權持有人應佔溢利36,006,000港元(重列)及計算每股基本盈利的上年度已發行普通股加權平均數5,097,409,009股計算，其中假設本公司所有未行使的購股權已行使而毋須代價發行普通股的加權平均數為4,211,984股。

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

	租約土地 及樓宇 千港元	酒店式 服務公寓 千港元	租約 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	總計 千港元
成本：							
二零零三年八月一日							
之前所呈報	49,115	—	31	15,092	3,599	1,569	69,406
採用香港財務報告準則的影響	—	683,984	—	—	—	—	683,984
重列	49,115	683,984	31	15,092	3,599	1,569	753,390
添置	5	335	73	4,223	2,379	259	7,274
出售	—	—	—	(284)	—	(44)	(328)
二零零四年七月三十一日(重列)	49,120	684,319	104	19,031	5,978	1,784	760,336
二零零四年八月一日							
之前所呈報	49,120	—	104	19,031	5,978	1,784	76,017
採用香港財務報告準則的影響	—	684,319	—	—	—	—	684,319
重列	49,120	684,319	104	19,031	5,978	1,784	760,336
添置	—	—	4,350	973	1,670	253	7,246
出售	—	—	—	(108)	(280)	(15)	(403)
滙兌調整	862	3,790	—	325	66	22	5,065
二零零五年七月三十一日	49,982	688,109	4,454	20,221	7,434	2,044	772,244

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

	租約土地 及樓宇 千港元	酒店式 服務公寓 千港元	租約 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	總計 千港元
累積折舊：							
二零零三年八月一日							
之前所呈報	2,729	—	16	11,146	1,608	1,279	16,778
採用香港財務報告準則的影響	—	90,696	—	—	—	—	90,696
重列	2,729	90,696	16	11,146	1,608	1,279	107,474
年內折舊(附註10)	1,364	15,207	21	1,750	641	154	19,137
出售	—	—	—	(104)	—	(44)	(148)
二零零四年七月三十一日(重列)	4,093	105,903	37	12,792	2,249	1,389	126,463
二零零四年八月一日							
之前所呈報	4,093	—	37	12,792	2,249	1,389	20,560
採用香港財務報告準則的影響	—	105,903	—	—	—	—	105,903
重列	4,093	105,903	37	12,792	2,249	1,389	126,463
年內折舊(附註10)	1,363	15,304	21	1,407	1,001	126	19,222
出售	—	—	—	(57)	(94)	(15)	(166)
滙兌調整	97	649	—	245	30	18	1,039
二零零五年七月三十一日	5,553	121,856	58	14,387	3,186	1,518	146,558
賬面淨值：							
二零零五年七月三十一日	44,429	566,253	4,396	5,834	4,248	526	625,686
二零零四年七月三十一日(重列)	45,027	578,416	67	6,239	3,729	395	633,873

於二零零五年和二零零四年七月三十一日，本集團的租約樓宇及酒店式服務公寓均位於中國內地，並按中期租約持有。

按財務報表附註27所詳載，於二零零五年七月三十一日，賬面值約566,253,000港元(二零零四年：578,416,000港元(重列))的若干酒店式服務公寓已抵押予銀行作為本集團所獲銀行信貸的擔保。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

17. 預付地租

除不能可靠劃份而計入物業、廠房及設備(附註16)與計入發展中物業(附註19)的預付地租外，本集團就持作自用物業的預付地租如下：

	附註	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
成本：			
年初			
之前所呈報		—	—
採用香港財務報告準則的影響		6,606	6,606
重列及於年終		6,606	6,606
累積攤銷：			
年初			
之前所呈報		—	—
採用香港財務報告準則的影響		1,028	881
重列		1,028	881
年內攤銷	10	147	147
年終		1,175	1,028
賬面淨值：			
年終		5,431	5,578

本集團的租約土地位於中國內地，並按中期租約持有。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

18. 投資物業

	附註	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
年初，估值			
之前所呈報		2,704,400	2,946,700
採用香港財務報告準則的影響		(733,000)	(795,700)
重列		1,971,400	2,151,000
添置		—	2,746
轉撥自發展中物業	19	632,344	—
轉撥自落成待售物業		—	6,775
重估增值／(減值)		435,073	(189,121)
滙兌調整		42,483	—
年終，估值		<u>3,081,300</u>	<u>1,971,400</u>

於二零零五年七月三十一日，投資物業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及現有用途基準進行重估。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35(a)。

本集團投資物業位於中國內地，並按下列租期持有：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
長期租約	8,300	8,400
中期租約	<u>3,073,000</u>	<u>1,963,000</u>
	<u>3,081,300</u>	<u>1,971,400</u>

按財務報表附註27所詳載，於二零零五年七月三十一日，賬面值約3,073,000,000港元(二零零四年：1,963,000,000港元(重列))的若干投資物業已抵押予一間銀行作為本集團所獲銀行信貸的擔保。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

19. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
發展中物業：			
年初			
之前所呈報		3,634,658	3,377,730
採用香港財務報告準則的影響		(1,752,780)	(1,419,232)
		<u>1,881,878</u>	<u>1,958,498</u>
重列		1,881,878	1,958,498
利息撥充資本	9	25,923	20,923
其他添置*		466,187	298,487
轉撥至落成待售物業		—	(189,881)
轉撥至投資物業	18	(632,344)	—
預售發展中項目應佔溢利		13,588	88,346
已收銷售按金及分期付款		(388,904)	(294,776)
滙兌調整		36,552	281
		<u>1,402,880</u>	<u>1,881,878</u>
年終		1,402,880	1,881,878
分類至流動資產的部份		(53,284)	—
		<u>1,349,596</u>	<u>1,881,878</u>
非流動部份		1,349,596	1,881,878

* 比較數字包括本集團放棄一間共同控制實體的權益所換取的土地。該土地於二零零四年七月三十一日之賬面值約為42,348,000港元。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

19. 發展中物業(續)

計入發展中物業的預付地租於年內的變動如下：

	附註	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
成本：			
年初		224,104	181,739
添置		110,688	42,348
滙兌調整		3,934	17
年終		338,726	224,104
累積攤銷：			
年初		27,504	23,521
年內攤銷	10	5,083	3,981
滙兌調整		571	2
年終		33,158	27,504
賬面淨值：			
年終		305,568	196,600

全部發展中物業均位於中國內地。按租期分析的發展中物業賬面值如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
長期租約	769,457	810,353
中期租約	633,423	1,071,525
	1,402,880	1,881,878

按財務報表附註27所詳載，於二零零五年七月三十一日，賬面值約443,678,000港元(二零零四年：993,661,000港元(重列))的若干發展中物業已抵押予銀行作為本集團所獲銀行信貸的擔保。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

20. 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的負商譽金額如下：

	附註	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
總額：			
年初			
之前所呈報		10,750	10,750
採用香港財務報告準則的影響		(10,750)	(1,477)
		<u> </u>	<u> </u>
重列及於年終		—	9,273
		<u> </u>	<u> </u>
累積確認為收入：			
年初			
之前所呈報		(540)	(270)
採用香港財務報告準則的影響		540	37
		<u> </u>	<u> </u>
重列		—	(233)
於年內確認為收入的金額	8	—	(233)
		<u> </u>	<u> </u>
年終		—	(466)
		<u> </u>	<u> </u>
賬面淨值：			
年終		—	8,807
		<u> </u>	<u> </u>

於二零零一年採用會計實務準則第30號後，本集團引用會計實務準則第30號的過渡條文，允許於採用該會計實務準則前因收購所產生的商譽及負商譽，分別繼續於綜合儲備對銷或計入綜合儲備內。

按財務報表附註2所詳述，採用香港財務報告準則第3號後，本集團亦採用香港財務報告準則第3號的過渡條文規定，將二零零四年八月一日的負商譽賬面值(包括保留在綜合儲備的餘額)與保留溢利對銷而從賬目中消除負商譽賬面值。當與商譽有關的業務在全部或部份出售時或當有關現金產生的單位的商譽出現減值時，之前已於綜合儲備對銷的商譽仍然以綜合儲備對銷，不會在收益表中確認。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

20. 商譽及負商譽(續)

於二零零一年採用會計實務準則第30號及香港財務報告準則第3號前因收購附屬公司所產生並於二零零五年七月三十一日繼續列於綜合儲備內的商譽及負商譽金額如下：

	與綜合 累積虧損 對銷的商譽 千港元 (重列)	與資本儲備 對銷的商譽 千港元 (重列)	計入資本 儲備的負商譽 千港元 (重列)	總計 千港元 (重列)
成本：				
於二零零四年八月一日 之前所呈報	60,586	457	(58,520)	2,523
採用香港財務報告準則的影響	55,860	—	58,520	114,380
重列及於二零零五年七月三十一日	116,446	457	—	116,903

21. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，成本	144,270	144,270
應收附屬公司款項	3,496,964	3,378,774
應付附屬公司款項	(6,983)	(6,983)
	3,634,251	3,516,061

除其中應收附屬公司款項277,151,000港元按倫敦銀行同業拆息加3厘計息外，應收／應付附屬公司款項概無抵押、免息及無指定還款期。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

21. 於附屬公司權益(續)

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 面值／註冊資本	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
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

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

21. 於附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/登記及 經營地點	已發行普通股 面值/註冊資本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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	30,000,000港元*	—	100	物業發展及投資
South Hill Limited	香港	1港元	—	100	物業投資
Maniway Hong Kong Limited	香港	2港元	—	100	投資控股

* 該等附屬公司擁有註冊資本但並無已發行股本，且並非經香港安永會計師事務所或 Ernst & Young International 其他成員公司審核。

** 該等附屬公司為合作經營企業，其合營各方的溢利攤分比率與合營期屆滿時攤佔的資產淨值不會按各自的權益比例計算，而會根據合營企業合同的規定分派。

根據中國內地法例註冊成為股本合營企業。

@ 根據中國內地法例註冊成為全外資企業。

上表列出董事認為對本年度業績有重要影響或構成本集團於結算日的資產淨值重大部份的本集團附屬公司。董事認為如載列其他附屬公司詳情會令致篇幅過於冗長。

於二零零五年七月三十一日，若干附屬公司的股份已抵押予銀行作為本集團所獲銀行融資的擔保(附註27)。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

22. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
所佔商譽以外資產淨值	29,396	24,395
應收聯營公司款項	720,808	677,199
	750,204	701,594
減：減值撥備	(92,146)	(56,193)
	658,058	645,401

除其中應收一間聯營公司款項298,531,000港元(二零零四年：298,329,000港元)按某指定銀行所報港元最優惠利率加2厘的年利率計算利息外，應收聯營公司款項概無抵押、免息及無指定還款期。

上述「所佔商譽以外資產淨值」結餘包括過往為投資從事物業發展業務的聯營公司所獲借貸而撥充資本的利息72,095,000港元(二零零四年：72,095,000港元)。

二零零五年七月三十一日聯營公司加總的財務資料概述如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產	1,195,798	1,276,415
負債	(1,828,537)	(1,773,681)
資產虧絀	(632,739)	(497,266)
營業額	18,595	16,867
年內虧損	(147,728)	(5,515)
聯營公司或然負債	4,900	4,900

聯營公司減值撥備乃由董事參考結算日市況評估聯營公司所進行物業發展項目的估計可變現價值而衍生出來。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

22. 於聯營公司權益(續)

本集團聯營公司的詳情如下：

名稱	業務結構	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 百分比	主要業務
百淘投資發展有限公司	公司	香港	普通股	25	投資控股
漢基百樂發展有限公司	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	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	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	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	公司	中國內地	—*	25	物業發展及 投資
廣州新浪淘文化廣場	公司	中國內地	—*	25	物業發展及 投資

上述全部聯營公司由本公司間接持有，且並非經香港安永會計師事務所或Ernst & Young International其他成員公司審核。

* 該等聯營公司擁有註冊資本但並無已發行股本。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

22. 於聯營公司權益(續)

一間聯營公司(「該聯營公司」)於過往年度與中國內地訂約方簽訂一項協議，該聯營公司負責興建一幢樓宇，而建築成本由該聯營公司及中國內地訂約方按協定比率支付。於建築工程完成後，中國內地訂約方會擁有該樓宇的擁有權，而該聯營公司有權收取該樓宇若干部分所產生的收入(「權利」)，為期二十年。已付建築成本於該聯營公司的財務報表列為長期按金。樓宇已於過往年度落成，其實際建築成本高於預算成本。由於當時預期該權利的回報不足彌補長期按金賬面值，因此該聯營公司已於財務報表中，就過往年度長期按金作出90,000,000港元減值虧損。

該聯營公司其後於二零零三年六月與中國內地訂約方簽訂補充協議，中國內地訂約方同意按協定代價另加土地轉讓涉及的任何相關成本，將有關樓宇部分的合法擁有權轉讓予該聯營公司(「土地轉讓」)。

於上一年度完成土地轉讓後，該聯營公司參考該樓宇現時市值將過往年度作出的減值虧損於二零零四年的收益表內撥回。回撥所產生的影響按權益法計入為本集團該年度之綜合財務報表內。

23. 落成待售物業

於結算日，按公平值減出售成本列賬之落成待售物業賬面值為5,924,000港元(二零零四年：9,893,000港元)。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

24. 應收賬款、按金及預付款項

本集團所授出的賒賬期介乎30至180天。本集團按發票日計算於二零零五年七月三十一日的應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應收貿易賬款：		
一個月內	6,912	7,246
一至兩個月	1,584	15,587
兩至三個月	2,646	6,116
三至六個月	4,921	24,700
超過六個月	5,907	10,882
	<u>21,970</u>	<u>64,531</u>
按金及預付款項*	<u>98,427</u>	<u>41,324</u>
總計	<u>120,397</u>	<u>105,855</u>

* 二零零五年七月三十一日的按金及預付款項包括為參與豐德麗全資附屬公司東亞衛視有限公司（「東亞衛視」）在澳門擬建的住宅物業發展項目而向東亞衛視支付的46,000,000港元誠意金。於二零零五年六月二十九日，本集團與東亞衛視訂立補充合作備忘錄，將項目取得有關審批的限期由二零零四年十一月十五日備忘錄所載的二零零五年六月，延至二零零五年十二月三十一日。按金的其他詳情載於本公司於二零零四年十一月十七日、二零零五年五月三十日及二零零五年七月四日的公告。本公司與豐德麗有若干共同董事，而上述交易屬於本集團的關連人士披露。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

25. 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		472,546	495,267	1,825	11,547
減：就銀行信貸已抵押的 銀行結餘*		(11,106)	(10,262)	—	—
就一年內到期銀行貸款 已抵押的銀行結餘	27	(2,217)	(6,871)	—	—
無抵押現金及銀行結餘		459,223	478,134	1,825	11,547
定期存款		35,215	70,596	5,843	70,000
減：有限定期存款**		(1,918)	—	—	—
無抵押定期存款		33,297	70,596	5,843	70,000
現金及現金等值項目		492,520	548,730	7,668	81,547

* 此乃本集團就銀行授予若干發展物業買家的按揭貸款而抵押予銀行的銀行結餘。預計於二零零四年七月三十一日的結餘自結算日起計十二個月內不獲解除，因此於二零零四年七月三十一日的綜合資產負債表中分類為非流動資產。

** 根據本集團與若干發展物業買家訂立的協議，本集團獲該等買家支付人民幣2,000,000元。該筆款項已存入指定銀行賬戶，以保留作特定用途。

於結算日，本集團以人民幣列值的現金及銀行結餘為471,093,000港元(二零零四年：463,228,000港元)。目前人民幣不得自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地的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的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

26. 應付賬款及應計費用

本集團按發票日計算於二零零五年七月三十一日的應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	338	36,718
一至三個月	254	2,465
超過三個月	34,482	37,062
	<u>35,074</u>	<u>76,245</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>220,641</u>	<u>181,265</u>
總計	<u>255,715</u>	<u>257,510</u>

27. 有抵押計息銀行貸款

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應償還銀行貸款：		
一年內	218,527	89,227
第二年	319,623	405,983
第三至第五年(包括首尾兩年)	412,915	687,610
	<u>951,065</u>	<u>1,182,820</u>
分類為流動負債之部份	<u>(218,527)</u>	<u>(89,227)</u>
非流動部份	<u>732,538</u>	<u>1,093,593</u>

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

27. 有抵押計息銀行貸款(續)

本集團銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 於結算日賬面值約566,253,000港元(二零零四年：578,416,000港元(重列))的本集團若干酒店式服務公寓的按揭(附註16)；
- (b) 於結算日賬面總值3,073,000,000港元(二零零四年：1,963,000,000港元(重列))的本集團若干投資物業的按揭(附註18)；
- (c) 於結算日賬面總值443,678,000港元(二零零四年：993,661,000港元(重列))的本集團若干發展中物業的抵押(附註19)；
- (d) 本集團三間附屬公司(二零零四年：兩間)全部註冊資本的抵押(附註21)；
- (e) 於結算日2,217,000港元(二零零四年：6,871,000港元)的本集團銀行結餘抵押(附註25)；及
- (f) 本公司提供的公司擔保。

28. 一位主要股東之墊款

二零零五年七月三十一日，應本集團要求，已故林百欣先生的遺產執行人向本集團確認不會於結算日起計一年內要求償還墊款。

除按指定銀行於二零零四年七月三十一日所報最佳借貸利率計息的款項6,598,000港元外，其餘款項為無抵押及免息。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

29. 遞延稅項

遞延稅項負債與資產於年內的變動如下：

本集團

	加速 稅項折舊 千港元 (重列)	物業重估 千港元 (重列)	可用作抵銷 日後應課稅 溢利的虧損 千港元 (重列)	總計 千港元 (重列)
二零零四年八月一日				
之前申報	238,626	484,685	(11,801)	711,510
採用香港財務報告準則的影響	(34,302)	(341,202)	(36,612)	(412,116)
重列	204,324	143,483	(48,413)	299,394
年內於收益表扣除／(計入) 的遞延稅項(附註13)	(42,262)	143,344	27,471	128,553
滙兌調整	161	2,922	—	3,083
二零零五年七月三十一日	162,223	289,749	(20,942)	431,030
二零零三年八月一日				
之前申報	238,182	337,731	(20,130)	555,783
採用香港財務報告準則的影響	(31,687)	(131,425)	(33,845)	(196,957)
重列	206,495	206,306	(53,975)	358,826
年內於收益表扣除／(計入) 的遞延稅項(附註13)	(2,171)	(62,823)	5,562	(59,432)
二零零四年七月三十一日(重列)	204,324	143,483	(48,413)	299,394

由於本集團毋須就滙付若干附屬公司、聯營公司及合營企業之營利而增加繳納稅項的責任，因此於二零零五年七月三十一日，本集團並無任何因該等未滙付款項而產生重大未經確認遞延稅項負債(二零零四年：零)。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

30. 股本 股份

	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0.10港元的普通股	7,000,000	700,000	7,000,000	700,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元的普通股	5,872,956	587,296	5,872,956	587,296

截至二零零五年七月三十一日止年度，本公司股本並無變動。

截至二零零四年七月三十一日止年度本公司已發行股本之變動概述如下：

	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	總計 千港元
二零零三年八月一日		4,606,241	460,624	3,222,276	3,682,900
供股	(a)	1,174,591	117,460	—	117,460
行使購股權	(b)	92,124	9,212	6,357	15,569
發行股份費用		—	—	(3,957)	(3,957)
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) 截至二零零四年七月三十一日止年度，本集團按每股供股股份0.10港元的發行價，向二零零四年六月二十三日名列股東名冊的股東進行供股，就所持每四股現有股份獲發一股供股股份，因而發行每股面值0.10港元的股份1,174,591,295股，總現金代價(未扣除開支)為117,460,000港元，用作應付本集團有關中國內地中山房地產項目所需資金及用作本集團的營運資金。
- (b) 截至二零零四年七月三十一日止年度，附有認購權的92,124,800份購股權按每股股份0.169港元的認購價獲行使，因而發行每股面值0.10港元的股份92,124,800股，總現金代價(未扣除開支)為15,569,000港元。供股所得款項淨額用作應付本集團在中國廣東省物業項目所需資金，以及用作本集團額外營運資金。

購股權

本公司的購股權計劃詳情載於財務報表附註31。

31. 購股權計劃

於二零零三年八月二十一日，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」），向協助本集團創出佳績的合資格參與者提供獎勵及回報。計劃的合資格參與者包括董事及本集團任何僱員。除非經註銷或修訂，否則計劃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的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，因行使購股權而可獲發行的股份上限，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的任何其他購股權，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的股價計算）的購股權，均須事先經股東在股東大會上批准。

授出購股權的建議可於授出日期起計30天內接納，承授人須合共支付1港元的象徵式代價。授出購股權的行使期由董事釐定，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的收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所的平均收市價；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的權利。

截至二零零五年七月三十一日止年度，並無根據計劃向合資格參與者授出購股權，亦無購股權獲行使或失效。於結算日，本公司並無根據計劃授出而尚未行使的購股權（二零零四年：無）。

本公司兩名董事所獲授全部92,124,800份購股權於二零零四年一月八日由董事行使。本公司股份於緊接行使日前一天的收市價為每股股份0.255港元。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

32. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額及於本年度與過往年度的變動載於財務報表第36及38頁的綜合權益變動表。

按財務報表附註20所述，於過往年度收購附屬公司所產生的商譽及負商譽若干金額，繼續於綜合儲備內對銷或計入。

(b) 本公司

	股份 溢價賬 千港元	滙兌 波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
二零零三年八月一日	3,222,276	(9,558)	(201,430)	3,011,288
行使購股權	6,357	—	—	6,357
發行股份開支	(3,957)	—	—	(3,957)
年度虧損 (附註14)	—	—	(6,047)	(6,047)
二零零四年七月三十一日及 二零零四年八月一日	3,224,676	(9,558)	(207,477)	3,007,641
年度溢利 (附註14)	—	—	80,823	80,823
二零零五年七月三十一日	3,224,676	(9,558)	(126,654)	3,088,464

33. 財務風險管理目標與政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款、現金及銀行結餘與短期定期存款。該等金融工具旨在為本集團業務提供資金。

本集團金融工具主要面對的風險有利率風險、流動資金風險、外匯風險及信貸風險。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。本集團一般採用保守的風險管理策略。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) 外匯風險

本集團的貨幣資產、貸款及交易主要以人民幣、美元及港元結算。本集團的外匯風險來自港元兌美元及港元兌人民幣的匯率。監於港元與美元的匯率掛鈎，加上港元兌人民幣的匯率波動不大，故本集團相信外匯風險水平屬正常。現時，本集團無意對沖外匯波動風險。然而，本集團將定期檢討經濟環境及以往的外匯風險，日後有需要時將考慮適當的對沖措施。

(ii) 信貸風險

由於交易方(本集團物業的買家或租戶)可能不願或未能履行責任致使本集團蒙受財政上的虧損，故本集團須面對信貸風險。然而，由於中國內地物業市場相對穩定，及其經濟亦發展穩健，故本集團的信貸風險不大，因此無須擔保。

(iii) 流動資金風險

本集團將採用審慎之融資策略，維持足夠的現金及信貸額以應付流動資金需求。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

33. 財務風險管理目標與政策(續)

(iv) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團有計息資產，故本集團的收入及經營現金流量受市場利率波動影響。

本集團的利率風險來自長期借貸。本集團須分別就其浮動利率借貸及固定利率借貸面對現金流量利率風險及公平值利率風險。

現時，本集團無意對沖利率波動風險。然而，本集團會經常檢討經濟環境及過往利率風險，日後有需要時會考慮適當的對沖措施。

(v) 價格風險

價格風險來自中央及市政府的宏觀調控措施，並視乎中國內地物業市場環境與發展。然而，由於中國內地物業市場相對穩定，其經濟亦發展穩健，故本集團之價格風險不大。

34. 綜合現金流量表附註

出售一間附屬公司

	二零零四年 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)
	<u>2,010</u>
支付方式：	
現金	<u>2,010</u>

截至二零零四年七月三十一日止年度，有關出售一間附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額為2,010,000港元。

已出售附屬公司的業績對本集團截至二零零四年七月三十一日止年度的綜合營業額或除稅後溢利並無重大影響。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

35. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排按介乎兩個月至十年的議定租期(二零零四年：兩個月至十年)出租其物業，租約條款一般亦規定租戶支付按金。

於二零零五年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿的不可撤回經營租約應收其租戶的未來最低租約款總額如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	109,250	73,784
第二至第五年(包括首尾兩年)	187,760	111,790
五年後	45,183	49,310
	<u>342,193</u>	<u>234,884</u>

(b) 作為承租人

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(二零零四年：兩年)。

於二零零五年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿的不可撤回經營租約應付的未來最低租約付款總額如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	104	133
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	29
	<u>104</u>	<u>162</u>

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

36. 或然負債

(a) 於結算日，並無於財務報表作出撥備的或然負債如下：

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行提供的擔保	1,289,615	1,166,581

於二零零五年七月三十一日，附屬公司所獲得由本公司向銀行提供擔保的銀行信貸當中已動用約941,474,000港元(二零零四年：1,017,866,000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的按揭貸款，本公司同意在有關借款人不償還貸款時，就一間附屬公司保證履行購回有關物業的責任作最多達95%的擔保。隨著最終買家償還銀行提供的按揭貸款，本集團的責任亦已逐步取消。本公司未能釐定於結算日的或然負債所欠金額。
- (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的按揭貸款，本集團同意向若干銀行作出擔保，在有關借款人不償還貸款時購回有關物業。隨著最終買家償還銀行提供的按揭貸款，本集團的責任亦已逐步取消。本集團未能釐定於結算日的或然負債所欠金額。

37. 承擔

於結算日，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已訂約但未撥備：		
地租、遷置、賠償及工程成本	620,345	572,530

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

財務報表附註

二零零五年七月三十一日

38. 財務工具

公平值

本集團銀行貸款於二零零四年及二零零五年七月三十一日的賬面值與其公平值合理相若。

利率風險

下表按到期日列出本集團於二零零四年及二零零五年七月三十一日的面對利率風險之財務工具賬面值：

	一年內 千港元	超過一年 但兩年內 千港元	超過兩年 但三年內 千港元	超過三年 但四年內 千港元	總計 千港元	實際利率 %
浮息工具：						
二零零五年七月三十一日						
已抵押定期存款及銀行結餘	15,241	—	—	—	15,241	—
現金及現金等值項目	492,520	—	—	—	492,520	0.27
銀行貸款	218,527	319,623	336,184	76,731	951,065	5.50
二零零四年七月三十一日						
已抵押定期存款及銀行結餘	6,871	10,262	—	—	17,133	—
現金及現金等值項目	548,730	—	—	—	548,730	0.12
銀行貸款	89,227	405,983	399,007	288,603	1,182,820	4.24

39. 比較數字

按財務報表附註2所詳述，由於本年度提早採用新修訂及經修訂的香港財務報告準則，財務報表內若干項目及結餘的會計處理與呈報方式已作修訂，以符合新規定。因此，已作出若干以往年度及承前調整以及已重列若干比較數字，以符合本年度之呈報方式。

40. 批准財務報表

董事會已於二零零五年十一月十八日批准及授權刊發財務報表。