

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

1. 公司資料

麗新發展有限公司(「本公司」)為於香港註冊成立之有限公司。本公司之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：

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

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及公司條例編製。財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、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已按公平值計量則除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

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二零零六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)起計綜合計算，一直綜合計算至有關控制權無效日期止。所有本集團公司間之主要交易及結餘已於綜合時對銷。

少數股東權益指外界股東於本公司附屬公司業績及資產淨值中之權益。

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無提早於本集團財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效，且適用於該等財務報表之新訂及經修訂香港財務報告準則。除另有說明外，該等香港財務報告準則於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效：

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港會計準則第39號(修訂本)	公平值之選擇
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港(國際財務報告委員會)詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

香港會計準則第1號(修訂本)適用於自二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。經修訂之準則將對本集團之資本管理目標、政策及程序之量化資料；本公司資本之量化數據；及對任何資本要求之遵守及不遵守所引致後果之披露構成影響。

根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計算」有關財務擔保合約之修訂，財務擔保合約初步按公平值確認，其後則按(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額與(ii)根據香港會計準則第18號「收益」已初步確認之金額減(如適合)已確認累計攤銷之較高者計量。

香港財務報告準則第7號規定作出有關財務工具之披露及納入香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」有關財務工具之多項披露規定。此香港財務報告準則適用於自二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。

除上文所述者外，本集團預期，採納上述頒佈準則將不會對本集團於首次應用期間之財務報表構成任何重大影響。

2.3 主要會計政策概要

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部份之公司。

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。

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。

本集團應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應佔聯營公司之資產淨值減任何累計減值虧損。收購聯營公司之商譽，列入本集團應佔聯營公司之權益內。本集團亦已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

本集團應佔豐德麗控股有限公司(「豐德麗」，本集團之聯營公司)業績亦計入由豐德麗應佔本集團之業績，而豐德麗則以權益會計法將本集團之業績入賬。

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。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

商譽

收購附屬公司及聯營公司之商譽指業務合併成本超逾本集團於收購日期應佔所收購之被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值。

收購商譽乃於綜合資產負債表內確認，初步按成本值計算，而其後則按成本減任何累計減值虧損計量。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。

商譽之賬面值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之事件或情況，則檢討次數或更頻密。

為進行減值測試，因業務合併而收購之商譽乃自收購日期起獲分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位，或各組現金產生單位，而不論本集團其他資產或負債會否獲轉撥至該等單位或單位組別。商譽獲分配至之每個單位或每組單位：

- 指商譽就內部管理目的而受到監察之本集團內最低水平；及
- 規模不會超出本集團遵照香港會計準則第14號「分類呈報」所釐定之主要或次要呈報方式之一個分類。

減值乃根據估計與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)可收回數額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額少於其賬面值，則確認減值虧損。

39

倘商譽組成部份現金產生單位(現金產生單位組別)，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。

就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

資產減值

倘有跡象顯示出現減值、或需要對資產(不包括存貨、財務資產、投資物業及商譽)進行每年資產減值測試，則會估計資產之可收回數額。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之較高者為準。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之可收回數額。

2.3 主要會計政策概要 (續)

資產減值 (續)

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回值時予以確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。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，在此情況下則減值虧損會根據該重估資產之相關會計政策計算。

於各報告日均會作出評估，以確認是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。倘有任何該等跡象，則會估計可收回數額。僅於資產之估計可收回數額出現變動時，過往已確認之資產減值虧損 (商譽除外) 方予以撥回，然而，倘過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，在此情況下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。

有關連人士

在下列情況下，以下人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該方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) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為本集團之主要行政人員；
- (e) 該方為(a)或(d)所述任何個別人士之家庭近親；
- (f) 該方為(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之實體；或
- (g) 該方為以本集團僱員或屬本集團有關連人士之任何實體之僱員為受益人之退休福利計劃。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目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。物業、廠房及設備項目投入運作後，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物業、廠房及設備項目時，預期有經濟效益增長情況及項目成本能可靠地計算下，該費用則撥充作為資產之額外成本或重置。

折舊以直線法按個別物業、廠房及設備於其估計可使用年期中撇銷其剩餘價值計算。折舊之主要年率如下：

酒店物業	剩餘契約年期
契約樓宇	剩餘契約年期
契約物業裝修	20%
傢俬、裝置及設備	10% — 20%
汽車	10% — 25%
電腦	10% — 25%
遊艇	25%

倘一項物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。

41

於每個結算日，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出審閱及調整(如適用)。

當出售物業、廠房及設備項目或預計不會因使用或出售該項目而產生未來經濟收益時，則取消確認該項目。於取消確認資產之年度之收益表中確認因出售或報廢所產生之任何收益或虧損，乃有關資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃為賺取租金收入及／或資本增值，而非在生產或供應貨品或服務時使用或作為行政用途；或在日常業務運作過程中出售之土地及樓宇權益。有關物業最初按成本(包括交易費用)計量。於初步確認後，投資物業會按反映結算日之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之損益，於產生年度計入收益表內。

因棄用或出售投資物業而產生之損益，在棄用或出售年度於收益表中確認。

2.3 主要會計政策概要(續)

租約

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，該等經營租約之應付租金乃以直線法按租約年期自收益表中扣除。

根據經營租約之預付土地租賃款項初步按成本值列賬，其後於租約年內以直線法確認。

發展中物業

發展中物業按成本值減任何累計減值虧損列賬。成本包括預付土地租金或土地成本連同任何其他發展該等物業之直接成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。

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之基準釐定。

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、貸款及應收款項或可供出售投資。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釐定其分類，以及在可能及適當之情況下，於結算日重新評審分類。

所有經一般買賣之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之財務資產買賣。

按公平值入賬而其變動將計入收益表之財務資產

持作買賣之財務資產撥入「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。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生財務資產。該等資產以實際利率法按攤銷成本入賬。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時通過攤銷程序計入收益表。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

投資及其他財務資產 (續)

可供出售投資

可供出售投資乃指定為可供出售之股本證券及投資公司墊款之非衍生財務資產或並無歸類為上述香港會計準則第39號範圍內之任何其他兩個財務資產類別之非衍生財務資產。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之個別組成部份，直至有關投資不再獲確認，或直至釐定有關投資出現減值，則先前在權益錄得之累積收益或虧損計入收益表。

倘非上市股本證券之公平值因為下列原因而未能可靠計量：(a)合理公平值範圍內之變化對該投資重要，或(b)範圍內之各項預測可能性未能合理評估並用於估計公平值，則該等證券須以成本減任何減值虧損列賬。

公平值

對於在有系統之金融市場交投活躍之投資，其公平值乃參照結算日營業時間結束時所報之市場買入價計算。對於並無活躍市場之投資，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之市場交易；參考其他大致上相同工具之現時市價；折現現金流量分析及購股權定價模式。

財務資產減值

於各結算日，本集團評估是否有任何客觀跡象顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。

按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損數額按資產賬面值與其初始實際利率(即初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。減值虧損直接減少或通過使用備抵賬戶減少該資產之賬面值。減值虧損之數額乃於收益表內確認。

本集團首先對個別重要之財務資產是否發生減值之客觀跡象進行評估，以及對個別不重要之財務資產是否發生減值之客觀證據進行單項或整體評估。倘並無客觀證據顯示個別評定之財務資產出現減值，則不論資產屬重大與否，均列入信貸風險特性相若之一組財務資產內，並進行整體減值評估。個別評定出現減值並已確認或會繼續確認減值虧損之資產，均不作整體減值評估。

倘其後減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事項有關，則以往確認之減值虧損將會撥回。任何減值虧損之其後撥回於收益表內確認，惟有關資產之賬面值不得超過撥回當日之攤銷成本。

2.3 主要會計政策概要 (續)

財務資產減值(續)

以成本列值之資產

倘有客觀跡象顯示因其公平值不能可靠計量而以公平值列值之無報價股本工具出現減值虧損，虧損金額會按資產賬面值與以類似財務資產當時之市場回報率對估計未來現金流量折現後之現值兩者間之差額計量。該等資產之減值虧損不會撥回。

可供出售投資

倘可供出售投資出現減值，其成本(扣除任何已支付之本金及攤銷額)與其現行公平值間之差額，再減先前於收益表中確認之任何減值虧損之金額，會從權益轉撥至收益表。分類為可供出售股本工具之減值虧損，不會透過收益表撥回。

倘債務工具之公平值有所增加，而有客觀跡象顯示該增加於減值虧損在收益表中確認後發生之事件有關，則債務投資之減值虧損透過損益撥回。

解除確認財務資產

財務資產(或如適用，財務資產以其中部份或一組類似之財務資產)在下列情況下解除確認：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留自資產收取現金流量之權利，惟已根據「轉遞」安排就向第三方並無重大延誤全數支付款項承擔責任；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，並(a)已轉讓資產之大部份風險及回報，或(b)並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

在本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利、而無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，亦無轉讓資產之控制權之情況下，則資產按本集團繼續參與資產之程度確認。按已轉讓資產之擔保方式之繼續參與乃按資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

倘按已轉讓資產之書面及／或購買期權(包括現金結算期權或類似條款)方式繼續參與，則本集團之繼續參與程度乃本集團可能購回之已轉讓資產之數額，惟就按公平值計算之資產之書面認沽期權(包括現金結算期權或類似條款)，則本集團之繼續參與程度乃以已轉讓資產之公平值及期權行使價兩者之較低者為限。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

附息銀行貸款及其他貸款

所有銀行貸款及其他貸款首先按已收代價之公平值減有關直接交易成本確認。

於初步確認後，附息銀行貸款及其他貸款其後以實際利率法按攤銷成本計算。

收益及虧損在負債解除確認時及透過攤銷於溢利或虧損淨額中確認。

解除確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有財務負債為同一貸款人以大致不同條款借出之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，則有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

存貨

在扣除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釐定。可變現淨值則按估計售價扣除任何估計完成及出售所產生之成本計算。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目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。

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。

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為預計須履行該等責任之未來開支於結算日之現值。已折讓之現值金額因時間流逝而增加之部份將於收益表之融資成本中列賬。

2.3 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。

現行及過往期間之即期稅項資產及與負債乃按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項是採用負債法，對結算日資產及負債之計稅數額與財務報告賬面值之間之所有暫時差額計算撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

- 於遞延稅項負債源於首次確認一項並非業務合併之交易之資產或負債，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；及
- 關於附屬公司及聯營公司之投資之應課稅暫時差額，當撥回時間之暫時差額可予控制及暫時差額於可見之未來不可能撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損予以確認，並僅限於可有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免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(於並非業務合併之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各結算日重新評估，在可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

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

倘有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項乃與同一應課稅實體及同一稅務當局有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

收益確認

收益乃於本集團預計可獲得經濟效益且收益能可靠地計算時按下列基準確認入賬：

- (a) 出售發展作待售落成物業之收入，就出售物業訂立具約束力合約當日或香港特別行政區政府批出入伙紙或有關政府機關發出完工證日期三者中以最後者入賬；
- (b) 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；
- (c) 酒店及餐廳業務與提供其他有關服務之服務收入於提供服務期間入賬；
- (d) 利息收入以應計基準按財務工具之估計年期採用實際利率法，將估計之未來現金收入貼現至財務資產之賬面淨值；及
- (e) 股息收入於股東收取款項之權利獲確立時入賬。

借貸成本

直接用於購買、興建或生產合規格資產(即須以相當時間方可達致其預期用途或出售之資產)之借貸成本，可撥充作為該等資產之部份資本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借貸成本不再撥充資本。以特定借貸(有待列作合資格資產之支出)作臨時投資所賺取之投資收入將由已撥充資本之借貸成本中扣除。

47

外幣

此等財務報表以港元呈列，而本公司之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，列於各實體之財務報表之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之非貨幣項目按各初步交易日之匯率換算。以外幣計算公平值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

2.3 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

若干海外附屬公司及聯營公司以港元以外之貨幣作為功能貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債按結算日之主要匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之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之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，於年結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。僱員截至該日所享有及結轉之有薪假期之預計未來成本均會於結算日計提撥備。

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員已達致香港僱傭條例所規定之服務年限，有資格於其僱傭關係終止時享有長期服務金。倘僱傭關係之終止符合僱傭條例所規定之情況，本集團將有責任支付長期服務金。

本集團已就預計日後可能須支付之長期服務金作出一項撥備，所按基準為本集團日後可能須就有關僱員於直至結算日為止之期間提供之服務而支付之長期服務金之最高估計數額。

退休福利

本集團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之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，本集團日後之應付供款可能按沒收供款之有關金額而減少。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

僱員福利 (續)

退休福利 (續)

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。

3. 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之未來表現。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、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。在未有足夠可信證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之情況下，資產結餘將會扣減，並在收益表中扣除。

3. 主要會計判斷及預測(續)

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。

投資物業及可供出售投資公平值估計

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)獨立估值；(ii)參考可取得之市場資料不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(iii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就反映自按該等價格進行交易當日經濟狀況之任何變化作出調整)；及(iv)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

本集團最少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，並選用適合之貼現率以計算該等現金流量之現值。估計之未來現金流量及/或所採用貼現率出現變動，將導致需對過往之估計作出調整。

4. 分類資料

分類資料按兩種分類方式呈列：(i)按業務劃分之主要分類呈報基準；及(ii)按地區劃分之次要分類呈報基準。

本集團之經營業務乃按其業務及所提供之服務性質而區分及管理。本集團各項業務分類乃屬一個策略性業務單位，其提供之服務有別於其他業務分類之風險及回報。業務分類詳情概述如下：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 從事投資物業租賃及銷售之物業投資分類；
- (c) 從事酒店及餐廳業務之酒店及餐廳業務分類；及
- (d) 「其他」分類包括本集團之物業管理服務業務，其向住宅、辦公室、工業及商業物業提供物業管理及保安服務。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

4. 分類資料(續)

在釐定本集團之地區分類時，應佔收益及業績之分類乃按客戶所處地點而定，而應佔資產之分類則按資產所在地點而定。

分類間之銷售及轉讓乃參考現行市價進行。

(a) 業務分類

下表載列本集團截至二零零六年及二零零五年七月三十一日止年度按業務分類之收益、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支之資料：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元										
分類收益：												
銷售予外界客戶	—	3,626	265,402	246,717	497,202	515,384	31,203	23,072	—	—	793,807	788,799
分類業務間之銷售	—	—	6,740	8,555	—	—	21,851	22,020	(28,591)	(30,575)	—	—
其他收益	—	—	992	897	421	788	134	490	—	—	1,547	2,175
總計	—	3,626	273,134	256,169	497,623	516,172	53,188	45,582	(28,591)	(30,575)	795,354	790,974
分類業績	(279)	1,229	516,425	785,667	106,182	268,983	8,679	9,654	—	—	631,007	1,065,533
利息收入及												
未分配收益											35,109	10,381
未分配開支											(121,191)	(113,945)
可供出售債務投資												
減值撥回／(減值)											(2,969)	209,478
經營業務溢利											541,956	1,171,447

經營業務溢利 — 第52頁

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元										
經營業務溢利 — 第51頁											541,956	1,171,447
融資成本											(156,943)	(115,048)
債券清償事項及豐德麗 清償事項之虧損淨額											—	(1,483,527)
欠債券持有人或然負債 撥備撥回/(撥備)											4,848	(136,525)
註銷應付債券款項收益											37,492	32,567
應佔聯營公司之 溢利及虧損	49,620	166,973	30,948	27,841	(118)	3,734	—	—	—	—	80,450	198,548
應佔聯營公司之溢利及 虧損 — 未分配											27,302	(29,158)
聯營公司減值撥回	—	—	—	5,396	—	—	—	—	—	—	—	5,396
聯營公司減值 — 未分配											—	(1,031)
視作出售一間聯營公司 權益之收益/(虧損)											94,653	(16,419)
除稅前溢利/(虧損)											629,758	(373,750)
稅項											(80,656)	(197,446)
年內溢利/(虧損)											549,102	(571,196)

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元										
資產及負債：												
分類資產	67,793	15,107	4,146,746	3,828,852	1,453,840	1,520,442	21,145	47,482	—	—	5,689,524	5,411,883
聯營公司權益	30,835	314,625	109,362	78,466	90,858	90,976	—	—	—	—	231,055	484,067
聯營公司權益												
— 未分配											884,775	536,013
未分配資產											930,159	941,173
資產總值											7,735,513	7,373,136
分類負債	165	56	80,186	71,301	53,653	57,446	8,948	4,405	—	—	142,952	133,208
附息銀行貸款及												
其他貸款											2,544,392	2,688,744
應付債券款項											2,660	40,152
其他未分配負債											723,504	712,871
負債總值											3,413,508	3,574,975

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元								
其他分類資料：												
預付土地租金攤銷	—	—	—	—	985	1,010	—	—	—	—	985	1,010
折舊	—	—	38	22	55,554	58,132	146	89	—	—	55,738	58,243
未分配金額											8,156	5,655
											<u>63,894</u>	<u>63,898</u>
資本開支	59,735	37	915	1,355	26,832	9,934	218	267	—	—	87,700	11,593
未分配金額											25,980	494
											<u>113,680</u>	<u>12,087</u>
商譽減值	—	—	—	—	2,289	2,289	—	—	—	—	2,289	2,289
出售附屬公司之虧損	—	—	—	—	—	7,752	—	—	—	—	—	7,752
物業、廠房及 設備減值撥回	—	—	—	—	—	(176,396)	—	—	—	—	—	(176,396)
投資物業公平值增值	—	—	(315,091)	(599,549)	—	—	—	—	—	—	(315,091)	(599,549)

(b) 地區分類

下表載列本集團截至二零零六年及二零零五年七月三十一日止年度按地區分類之收益及若干資產及開支之資料：

	香港		越南		其他地區		抵銷		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收益：										
銷售予外界客戶	625,229	569,961	168,578	218,838	—	—	—	—	793,807	788,799
其他收益	1,547	1,747	—	428	—	—	—	—	1,547	2,175
總計	<u>626,776</u>	<u>571,708</u>	<u>168,578</u>	<u>219,266</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>795,354</u>	<u>790,974</u>
其他分類資料：										
分類資產	5,307,363	4,998,507	382,040	406,888	121	6,488	—	—	5,689,524	5,411,883
資本開支	93,970	8,831	19,710	3,256	—	—	—	—	113,680	12,087

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

5. 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	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
向有關連公司收取租金收入及樓宇管理費	(i)	3,610	3,942
向豐德麗及其附屬公司(合稱「豐德麗集團」) 收取租金收入及樓宇管理費	(ii)	1,849	272
向豐德麗之一間聯營公司收取租金收入及樓宇管理費	(ii)	1,776	1,168
向貴滙企業有限公司(「貴滙」)支付利息費用	(iii)	1,886	6,547

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，乃按有關租賃協議所訂條款收取。
- (ii) 向豐德麗集團及豐德麗一間聯營公司收取之租金收入及樓宇管理費，乃按有關租賃協議所訂條款收取。
- (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20。

(b) 本集團主要行政人員酬金

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期僱員福利	14,001	13,870
離職後福利	224	290
支付主要管理人員之報酬總額	14,225	14,160

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

6. 營業額及其他收益

營業額包括出售物業所得款項、租金收入及酒店、餐廳及其他經營業務之收入。

本集團之營業額及其他收益分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額		
出售物業及投資物業	—	3,626
物業租金	265,402	246,717
酒店、餐廳及其他經營業務	528,405	538,456
	<u>793,807</u>	<u>788,799</u>
其他收益		
銀行存款之利息收入	12,226	3,608
其他利息收入	17,972	2,144
非上市可供出售股本投資之股息收入	711	671
其他	5,747	6,133
	<u>36,656</u>	<u>12,556</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

7. 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	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
折舊#	14	63,894	63,898
預付土地租金攤銷*	15	985	1,010
僱員成本(包括董事酬金 — 附註9)：			
工資及薪金		186,430	187,506
退休計劃供款		7,292	5,681
		<u>193,722</u>	<u>193,187</u>
核數師酬金		2,080	1,800
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)*		(567)	271
商譽減值*	18	2,289	2,289
呆賬撥備撥回*		—	(650)
撇銷壞賬*		—	1,756
有關租賃樓宇經營租約之最低租金 按公平值入賬而其變動將計入 收益表之財務資產公平值減值淨額		5,528	1,971
租金收入		(265,402)	(246,717)
減：支出		45,425	46,028
租金收入淨額		<u>(219,977)</u>	<u>(200,689)</u>
匯兌虧損淨額		<u>132</u>	<u>848</u>

物業、廠房及設備之折舊開支56,786,000港元(二零零五年：59,380,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

* 該等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

8. 融資成本

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款之利息	129,036	88,468
毋須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	14,319	1,059
欠貴滙款項之利息	1,886	6,547
利息支出總額	145,241	96,074
其他融資成本：		
償還貸款溢價撥備	—	1,979
銀行費用及再融資費用	11,702	16,995
	156,943	115,048

9. 董事酬金

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

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
袍金	320	320
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	13,681	13,550
退休計劃供款	224	290
	13,905	13,840
	14,225	14,160

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
鄧永鏘	200	200
林秉軍	60	60
梁樹賢	60	60
	<u>320</u>	<u>320</u>

年內概無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零五年：無)。

(b) 執行董事及非執行董事

	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
二零零六年			
執行董事：			
林建岳	8,447	12	8,459
劉樹仁	2,740	137	2,877
譚建文	1,433	72	1,505
張永森	—	—	—
吳兆基	1,061	3	1,064
	<u>13,681</u>	<u>224</u>	<u>13,905</u>
非執行董事：			
林建名	—	—	—
余寶珠	—	—	—
趙維	—	—	—
蕭繼華	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>13,681</u>	<u>224</u>	<u>13,905</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	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			
執行董事：			
林百欣	—	—	—
林建岳	7,988	12	8,000
劉樹仁	2,740	137	2,877
吳兆基	2,822	141	2,963
	<u>13,550</u>	<u>290</u>	<u>13,840</u>
非執行董事：			
林建名	—	—	—
余寶珠	—	—	—
趙維	—	—	—
蕭繼華	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>13,550</u>	<u>290</u>	<u>13,840</u>

於本年度內，各董事概無訂立任何放棄或同意放棄酬金之安排(二零零五年：無)。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

10. 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中三位(二零零五年：三位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註9。其餘兩位(二零零五年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金、津貼與實物利益	4,389	4,896
退休計劃供款	211	236
	<u>4,600</u>	<u>5,132</u>

酬金劃分為以下組別之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零六年	二零零五年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 稅項

香港利得稅乃就年內於香港賺取之估計應課稅溢利按17.5%(二零零五年：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方之現行稅率，按其現行法例、詮釋及慣例計算。

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度稅項撥備：		
本期稅項 — 香港	7,163	7,719
本期稅項 — 海外	1,232	—
遞延稅項 — 附註27	73,344	190,494
	<u>81,739</u>	<u>198,213</u>
以往年度超額撥備 — 香港	<u>(1,083)</u>	<u>(767)</u>
本年度稅項支出	<u>80,656</u>	<u>197,446</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

11. 稅項 (續)

適用於本公司及其大部份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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	629,758	(373,750)
應佔聯營公司溢利及虧損	(107,752)	(169,390)
本公司及其附屬公司應佔除稅前溢利／(虧損)	<u>522,006</u>	<u>(543,140)</u>
按法定稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 計算之稅項	91,351	(95,050)
其他國家之較高稅率	771	1,103
過往期間本期稅項之調整	(1,083)	(767)
毋須課稅收入	(27,768)	(54,268)
不可扣稅支出	22,729	399,932
過往期間已動用之稅項虧損	(5,610)	(53,504)
未確認稅項虧損	<u>266</u>	<u>—</u>
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>80,656</u>	<u>197,446</u>

12. 本公司之年內溢利／(虧損)

本公司財務報表中截至二零零六年七月三十一日止年度本公司之年內溢利為106,608,000港元(二零零五年：虧損1,645,507,000港元)(附註29(b))。

13. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃按本年度本公司普通股股權持有人應佔溢利512,922,000港元(二零零五年：本年度本公司普通股股權持有人應佔虧損705,962,000港元)，以及年內已發行普通股12,746,042,000股(二零零五年：加權平均數9,589,864,000股)計算。

截至二零零六年七月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額乃按該年度本公司股權持有人應佔經調整溢利512,797,000港元及年內已發行普通股數目12,746,042,000股計算。

本年度本公司股權持有人應佔經調整溢利乃按該年度本公司股權持有人應佔溢利512,922,000港元減因視作行使年內全部尚未行使之聯營公司豐德麗購股權而引致本集團應佔豐德麗之業績攤薄125,000港元計算。

由於截至二零零五年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該年度之每股攤薄虧損金額。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備 本集團

附註	酒店物業 千港元	契約樓宇 千港元	契約物業裝修 千港元	傢俬、裝置	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	合計 千港元
				及設備 千港元				
成本值：								
於二零零四年八月一日	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/撤銷	—	(7,147)	(450)	(3,498)	—	(312)	—	(11,407)
出售附屬公司而產生	32(b) (150,269)	—	(27)	(101,988)	(2,351)	—	—	(254,635)
轉讓	(3,550)	3,550	—	—	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—	16	—	—	16
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日	1,546,274	34,303	48,958	221,034	18,948	11,871	33,005	1,914,393
添置	—	—	20,688	8,948	5,021	768	—	35,425
出售/撤銷	—	—	—	(5,910)	(3,372)	(10)	—	(9,292)
於二零零六年七月三十一日	1,546,274	34,303	69,646	224,072	20,597	12,629	33,005	1,940,526

二零零六年七月三十一日

14. 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：									
於二零零四年八月一日		546,569	11,433	33,541	216,044	17,385	8,228	32,714	865,914
年內折舊撥備	7	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	32(b)	(76,092)	—	—	(50,800)	(1,512)	—	—	(128,404)
減值撥回		(176,396)	—	—	—	—	—	—	(176,396)
匯兌調整		—	—	—	—	16	—	—	16
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日		329,411	7,336	37,803	182,224	17,291	9,009	32,823	615,897
年內折舊撥備	7	30,268	683	9,145	20,071	2,189	1,430	108	63,894
出售/撇銷		—	—	—	(1,898)	(2,983)	(5)	—	(4,886)
於二零零六年七月三十一日		359,679	8,019	46,948	200,397	16,497	10,434	32,931	674,905
賬面淨值：									
於二零零六年七月三十一日		1,186,595	26,284	22,698	23,675	4,100	2,195	74	1,265,621
於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

於二零零六年七月三十一日，本集團賬面總值為1,186,595,000港元(二零零五年：1,216,863,000港元)之酒店物業已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額(附註25)。

於二零零六年七月三十一日，本集團賬面值為23,647,000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授出若干銀行融資額而作出之若干公司擔保(附註25)。

於二零零五年七月三十一日，本集團賬面值為24,243,000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。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

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

於二零零六年七月三十一日，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>

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：						
於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)
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日	—	7,006	16,487	15,563	914	39,970
添置	—	16,793	4,220	4,820	140	25,973
出售／撇銷	—	—	(887)	(2,100)	—	(2,987)
於二零零六年七月三十一日	—	23,799	19,820	18,283	1,054	62,956
累計折舊：						
於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)
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日	—	6,908	15,265	14,965	770	37,908
年內折舊撥備	—	3,405	1,827	1,785	91	7,108
出售／撇銷	—	—	(887)	(2,100)	—	(2,987)
於二零零六年七月三十一日	—	10,313	16,205	14,650	861	42,029
賬面淨值：						
於二零零六年七月三十一日	—	13,486	3,615	3,633	193	20,927
於二零零五年七月三十一日	—	98	1,222	598	144	2,062

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

15. 預付土地租金

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
成本值：		
年初	18,349	36,370
添置	17,611	—
出售附屬公司而產生 — 附註32(b)	—	(18,021)
年終	<u>35,960</u>	<u>18,349</u>
累計攤銷：		
年初	3,799	6,455
年內攤銷撥備 — 附註7	985	1,010
出售附屬公司而產生 — 附註32(b)	—	(3,666)
年終	<u>4,784</u>	<u>3,799</u>
賬面淨值：		
年終	<u>31,176</u>	<u>14,550</u>

本集團於二零零六年七月三十一日之契約土地按中期契約持有，並位於香港以外地區。

於二零零六年七月三十一日，本集團賬面值為31,176,000港元(二零零五年：14,550,000港元)之預付土地租金已抵押予銀行，以擔保本集團獲批之銀行融資額(附註25)。

16. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初賬面值	3,808,700	3,207,980	2,591,600	2,201,200
添置，按成本值	909	1,171	909	1,171
公平值增值	<u>315,091</u>	<u>599,549</u>	<u>204,991</u>	<u>389,229</u>
年終賬面值	<u>4,124,700</u>	<u>3,808,700</u>	<u>2,797,500</u>	<u>2,591,600</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

16. 投資物業(續)

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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
長期契約	1,320,000	1,210,000	—	—
中期契約	<u>2,804,700</u>	<u>2,598,700</u>	<u>2,797,500</u>	<u>2,591,600</u>
	<u>4,124,700</u>	<u>3,808,700</u>	<u>2,797,500</u>	<u>2,591,600</u>

於二零零六年七月三十一日，按投資物業之現有用途，經參考由獨立特許測量師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零六年七月三十一日進行之估值，以4,124,700,000港元之總公開市值列賬。

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估值，以3,808,700,000港元之總公開市值列賬。

本集團及本公司全部投資物業已根據經營租約出租，有關詳情概要載於財務報表附註35(a)。

67

本集團及本公司若干賬面值分別為4,113,000,000港元(二零零五年：3,798,000,000港元)及2,793,000,000港元(二零零五年：2,588,000,000港元)之投資物業已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額(附註25)。

於二零零六年七月三十一日，本集團賬面值為4,500,000港元之投資物業已抵押予銀行，以支持本公司就銀行向本公司之一間附屬公司授出若干銀行融資而作出之若干公司擔保。

於二零零五年七月三十一日，本集團賬面值為3,600,000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

二零零六年七月三十一日

17. 發展中物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	1,462	1,424
添置	59,735	38
年終	61,197	1,462

本集團之發展中物業位於香港，並根據下列契約年期持有：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
長期契約	59,735	—
中期契約	1,462	1,462
	61,197	1,462

18. 商譽

	本集團 千港元
成本值：	
於二零零四年八月一日、二零零五年七月三十一日、 二零零五年八月一日及二零零六年七月三十一日	8,583
累計減值：	
於二零零四年八月一日	—
年內減值撥備 — 附註7	2,289
於二零零五年七月三十一日及二零零五年八月一日	2,289
年內減值撥備 — 附註7	2,289
於二零零六年七月三十一日	4,578
賬面淨值：	
於二零零六年七月三十一日	4,005
於二零零五年七月三十一日	6,294

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

18. 商譽(續)

於二零零六年七月三十一日，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之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及開支預算之現金流量預測，以使用價值方式計算而釐定。用作計算現金流量預測之貼現率為11%(二零零五年：11%)。

19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，按成本值	1,167,416	1,167,416
附屬公司欠款	5,144,040	5,485,814
欠附屬公司款項	(1,588,105)	(1,786,524)
	4,723,351	4,866,706
減值撥備	(3,364,219)	(3,359,486)
	1,359,132	1,507,220

與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司於二零零六年七月三十一日之詳情如下：

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	23,175,577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

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

19. 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	
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.	新加坡	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
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 (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
美裕投資有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

19. 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	
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
Transtrend Holdings Limited	香港	20港元	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

* 該附屬公司擁有註冊股本，但無任何已發行股本。

** 由於本集團可控制CCHJV之財務及經營政策，故CCHJV被視為本集團之附屬公司。

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。

於二零零六年七月三十一日，本集團透過Peakflow持有10% Bayshore Development Limited (「Bayshore」) 股權，其主要業務為物業投資。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21)。

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25)。

二零零六年七月三十一日

19. 附屬公司權益 (續)

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，據此，賣家同意以現金代價16,800,000美元(約等於131,000,000港元)向買家出售Furama International Hoteliers Limited(「FIHL」)全部股權(「Furama Resort出售」)。

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)之62.625%股權注資額。根據上市規則，Furama Resort出售構成本公司之須予披露交易。Furama Resort出售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32(b)。現金代價經扣除相關開支後用作償付A系債券(附註26(ii))

20. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，按成本值	—	—	342,579	342,579
所佔資產淨值	873,990	674,697	—	—
收購產生之商譽	44,086	44,086	—	—
	<u>918,076</u>	<u>718,783</u>	<u>342,579</u>	<u>342,579</u>
聯營公司欠款	368,901	683,255	203,496	203,068
欠聯營公司款項	(15,132)	(228,420)	(3)	(3)
	<u>1,271,845</u>	<u>1,173,618</u>	<u>546,072</u>	<u>545,644</u>
減值撥備	(156,015)	(153,538)	(194,246)	(190,844)
	<u>1,115,830</u>	<u>1,020,080</u>	<u>351,826</u>	<u>354,800</u>
於結算日之上市股份市值	<u>1,841,558</u>	<u>519,633</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

聯營公司欠款乃無抵押、免息及並無固定還款期。

除下文所述豐德麗貸款外，欠聯營公司款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

20. 聯營公司權益 (續)

豐德麗貸款

於過往年度，本公司及富麗華與豐德麗就清償應付貴滙一筆為數約1,500,000,000港元之款項（「豐德麗償債」）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，已於二零零四年十二月七日完成豐德麗償債協議後清償予豐德麗。

根據豐德麗償債協議，豐德麗償債包括(i)現金還款20,000,000港元；(ii)富麗華欠貴滙本金額為225,000,000港元之5年期有抵押計息有期貸款（「豐德麗貸款」）；及(iii)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28）。

截至二零零五年七月三十一日止年度，本集團因豐德麗償債產生1,227,000,000港元虧損，當中包括經議定之清償溢價約1,345,000,000港元，此筆款項因撥回應計逾期利息118,000,000港元而抵銷部份款項，因為該筆逾期利息先前因豐德麗於豐德麗償債完成後豁免收取。

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，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。豐德麗貸款與債券持有人（定義見財務報表附註26(i)）以公平基準按比例攤佔、以6,500股每股面值100港元華力達（擁有香港麗嘉酒店）股份之有限度追溯權第二押記（「麗嘉抵押」）作為擔保。豐德麗貸款於本年度獲全面清償。

主要聯營公司於二零零六年七月三十一日之詳情如下：

73

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	34.83	娛樂業務製作
東亞衛視有限公司	公司	香港	普通股	34.83	節目製作、 發行及廣播 以及相關服務

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

20. 聯營公司權益(續)

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
East Asia — Televisão Por Satélite, Limitada #	公司	澳門	配額	34.83	投資控股
豐德麗控股有限公司	公司	百慕達／香港	普通股	34.83	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

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。

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。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

20. 聯營公司權益 (續)

除豐德麗集團及基福之財政年度年結日為十二月三十一日以及Fortune Sign及其附屬公司(合稱「Fortune Sign集團」)之財政年度年結日為三月三十一日外，上述聯營公司之財政年度年結日與本集團一致。為本集團採用權益會計法，基福及Fortune Sign Group編制之財務報表乃截至七月三十一日，而豐德麗集團編制之財務報表乃截至六月三十日。本集團之綜合財務報表已就豐德麗集團於六月三十日至七月三十一日期間之任何重大交易作出調整。

所有上述聯營公司均已採用權益會計法於此等財務報表入賬。

下表說明本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其管理賬目／財務報表：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產	3,833,997	4,066,345
負債	1,838,842	2,735,857
營業額	1,075,613	926,222
溢利	252,907	690,987

豐德麗集團

於二零零六年七月三十一日，已計入本集團之聯營公司權益之本集團應佔豐德麗集團之資產淨值為875,991,000港元(二零零五年：760,976,000港元)。

於二零零六年六月三十日，豐德麗集團持有之電影版權為179,039,000港元，即於二零零五年十二月三十一日價值187,187,000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名獨立第三方(「估值師」)對127套電影版權於二零零五年十二月三十一日之價值進行估值(「估值」)。經考慮估值師進行之估值及目前之市況後，豐德麗董事認為該等電影版權於二零零六年六月三十日並無減值。

就豐德麗集團截至二零零五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，彼等未能取得足夠可靠資料進行香港會計師公會所頒佈之香港核數準則第620號「使用專家工作」所規定之審核程序，使彼等能信納(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。彼等表示，彼等未能就評估127套電影版權於二零零五年十二月三十一日之賬面值進行足夠之審核程序。彼等亦未能取得足夠可靠資料，或進行其他審核程序，使彼等能信納127套電影版權之攤銷支出金額之計算基礎之合適性。

由於豐德麗之核數師所獲憑證之範圍受到限制，故核數師就豐德麗集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表發表保留意見。

二零零六年七月三十一日

20. 聯營公司權益(續)

豐德麗集團(續)

於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，所得款項淨額合共約150,000,000港元，而本集團於豐德麗所持權益則由42.54%攤薄至38.31%。於二零零六年三月二十九日，豐德麗發行74,518,000股新股份予多名獨立投資者，所得款項淨額合共約425,000,000港元，而本集團於豐德麗所持權益則由38.31%進一步攤薄至34.83%。

21. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
可供出售投資公平值：				
非上市股本投資	92,002	93,000	—	—
非上市債券投資	411,012	450,590	59,954	104,443
	<u>503,014</u>	<u>543,590</u>	<u>59,954</u>	<u>104,443</u>
非上市股本投資，按成本值	196,732	196,732	3,101	3,101
減值撥備	(180,574)	(180,574)	(3,000)	(3,000)
	<u>16,158</u>	<u>16,158</u>	<u>101</u>	<u>101</u>
	<u>519,172</u>	<u>559,748</u>	<u>60,055</u>	<u>104,544</u>

本集團根據於二零零六年七月三十一日香港當時之物業市場情況，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及最終出售相關項目之所得款項)，估計非上市投資之公平值。

於二零零六年七月三十一日，可供出售投資公平值包括已抵押予Bayshore另一位股東Grand Design Development Limited以擔保本集團獲批出之貸款融資額之Bayshore股本及債務權益總額442,894,000港元(二零零五年：419,980,000港元)。

22. 待售落成物業

待售落成物業按結算日之成本值及估計出售所得款項減出售時產生之成本值兩者中較低者列賬。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

23. 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信貸政策。物業銷售之應收銷售款項根據有關合約之條款交收。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租務按金。酒店及餐廳收費主要由客戶現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。鑑於上文所述及由於本集團之貿易應收賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並無重大集中。貿易應收賬款乃不附息。

於結算日之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應收賬款：		
少於30天	20,494	22,456
31至60天	2,730	4,370
61至90天	614	1,506
超過90天	5,692	6,956
	<u>29,530</u>	<u>35,288</u>
其他應收賬款及按金	<u>79,233</u>	<u>104,275</u>
	<u>108,763</u>	<u>139,563</u>

(b) 於結算日之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應付賬款：		
少於30天	12,942	11,023
31至60天	1,543	1,758
61至90天	258	332
超過90天	384	467
	<u>15,127</u>	<u>13,580</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>185,310</u>	<u>236,757</u>
	<u>200,437</u>	<u>250,337</u>

貿易應付賬款乃不附息及一般須於30天內償付。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

24. 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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金及銀行結餘	135,620	118,006	48,950	15,447
定期存款	361,756	398,806	267,232	281,382
	<u>497,376</u>	<u>516,812</u>	<u>316,182</u>	<u>296,829</u>
已抵押銀行結餘	(5,642)	(6,896)	(5,642)	(6,896)
已抵押定期存款	(90,010)	(63,465)	(90,010)	(63,465)
	<u>(95,652)</u>	<u>(70,361)</u>	<u>(95,652)</u>	<u>(70,361)</u>
已抵押銀行結餘及定期存款				
現金及現金等值項目	<u>401,724</u>	<u>446,451</u>	<u>220,530</u>	<u>226,468</u>

已抵押銀行結餘及定期存款分類如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
列作流動資產之金額：				
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				
而作出之若干公司擔保之				
已抵押定期存款	<u>—</u>	<u>8,020</u>	<u>—</u>	<u>8,020</u>
流動部份	<u>—</u>	<u>8,020</u>	<u>—</u>	<u>8,020</u>
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	<u>5,642</u>	<u>6,896</u>	<u>5,642</u>	<u>6,896</u>
定期存款	<u>90,010</u>	<u>55,445</u>	<u>90,010</u>	<u>55,445</u>
非流動部份	<u>95,652</u>	<u>62,341</u>	<u>95,652</u>	<u>62,341</u>
	<u>95,652</u>	<u>70,361</u>	<u>95,652</u>	<u>70,361</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

24. 現金及現金等值項目及已抵押銀行結餘及定期存款(續)

於結算日，本集團以越南盾計值之現金及銀行結餘約達5,218,000港元(二零零五年：5,793,000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。

25. 付息銀行貸款及其他貸款

	實際利率(%)	到期日	本集團		本公司	
			二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
流動						
有抵押銀行貸款	4.86 — 8.48	二零零七年	109,453	74,379	85,000	52,500
有抵押其他貸款	9.40	二零零七年	200,388	30,856	—	5,000
			<u>309,841</u>	<u>105,235</u>	<u>85,000</u>	<u>57,500</u>
非流動						
有抵押銀行貸款	4.86 — 8.48	二零零八年 至二零一二年	2,234,551	2,383,121	1,822,600	1,907,600
有抵押其他貸款			—	200,388	—	—
			<u>2,234,551</u>	<u>2,583,509</u>	<u>1,822,600</u>	<u>1,907,600</u>
			<u>2,544,392</u>	<u>2,688,744</u>	<u>1,907,600</u>	<u>1,965,100</u>
分析：						
須於下列期間償還之銀行貸款：						
一年內			109,453	74,379	85,000	52,500
第二年			386,314	109,453	118,000	85,000
第三至第五年(包括首尾兩年)			1,808,847	2,157,838	1,704,600	1,822,600
五年以上			39,390	115,830	—	—
			<u>2,344,004</u>	<u>2,457,500</u>	<u>1,907,600</u>	<u>1,960,100</u>
須於下列期間償還之其他貸款：						
一年內			200,388	30,856	—	5,000
第二年			—	200,388	—	—
			<u>200,388</u>	<u>231,244</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>
			<u>2,544,392</u>	<u>2,688,744</u>	<u>1,907,600</u>	<u>1,965,100</u>

二零零六年七月三十一日

25. 附息銀行貸款及其他貸款(續)

本集團於二零零六年七月三十一日之銀行貸款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；
- (iii) 本集團若干銀行結餘及定期存款之抵押(附註24)；及
- (iv) 本集團持有之若干附屬公司股份。

於結算日，本集團之銀行貸款及其他貸款賬面值與其公平值相若。

26. 應付債券款項

	附註	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
可交換債券及可換股債券：			
年初		—	1,528,421
年內清償	(i)	—	(1,528,421)
年終		—	—
A系債券：			
年初		2,660	—
因債券清償事項而產生	(ii)	—	266,058
年內償付		—	(263,398)
年終		2,660	2,660
B系債券：			
年初		37,492	—
因債券清償事項而產生	(iii)	—	70,059
註銷應付債券款項並計入綜合收益表	(iii)	(37,492)	(32,567)
年終		—	37,492
應付債券款項總額		2,660	40,152

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

26. 應付債券款項 (續)

附註：

- (i) 於過往年度，本公司與可交換債券及可換股債券持有人（「債券持有人」）達成協議，並取得債券持有人之批准，清償可交換債券之應付款項881,000,000港元（本金額622,000,000港元及應計債券贖回溢價259,000,000港元）（「可交換債券」）及可換股債券之應付款項1,260,000,000港元（本金額907,000,000港元及應計債券贖回溢價353,000,000港元）（「可換股債券」）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」）。

債券清償事項包括可交換債券及可換股債券（合稱定義見「債券」）之應付款項合共約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）。

債券清償事項已於二零零四年十二月七日完成（「完成」）。根據債券清償事項，債券透過以下方式清償：(i)現金還款38,000,000美元（約等於300,000,000港元）；(ii)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」）。A系債券及B系債券均為有抵押及免息，進一步詳情載於財務報表附註26(ii)及26(iii)；及(iii)按面值每股0.50港元發行約3,800,000,000股本公司股份（「債券清償股份」）（附註28）。債券清償股份之進一步詳情載於財務報表附註26(iii)。

於截至二零零五年七月三十一日止年度，本集團因債券清償事項產生虧損257,000,000港元，該筆款項為已付清償溢價之金額。

- (ii) 誠如財務報表附註26(i)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。根據A系債券之條款，於達成若干條件後，A系債券之到期日已延長至二零零六年十二月三十一日。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之全部26.01%權益、及轉讓欠本集團之全部有關股東貸款（「Caravelle權益」）(b)本集團於越南峴港市之Furama Resort全部62.625%權益及轉讓欠本集團之全部有關股東貸款（「Furama峴港權益」）、(c)本集團於香港Waterfront之全部10%權益及轉讓欠本集團之全部有關股東貸款（「Waterfront權益」）（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（附註34(a)）。

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。

完成後，本公司已於過往年度向Law Debenture Corporation (H.K.) Limited（「抵押信託人」）支付總數約280,783,000港元，用作償還A系債券，而有關資金來自：

- (a) 於二零零五年七月四日完成Furama Resort出售所收取之所得款項淨額；
- (b) CCHJV安排銀行信貸所得款項用以償還CCHJV所欠之部份股東貸款後，本公司之附屬公司及CCHJV之控股公司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之分派。

26. 應付債券款項 (續)

附註：(續)

(ii) (續)

於過往年度，根據A系債券之條款，本集團所支付之款項總額中，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為A系債券持有人之賬戶保留。根據A系債券之條款及條件，A系債券持有人將獲分派餘下本金額，連同銷售、出售或估值三項已計劃銷售權益中餘下資產時最後分派70%之所得款項淨額。於過往年度，三項已計劃銷售權益所得資金超過A系債券本金額，並由A系債券持有人與本集團以70:30之比例攤分。因此，A系債券持有人於出售Furama峴港權益後獲支付盈餘金額14,725,000港元。

於二零零五年七月三十一日，一筆為數121,800,000港元之款項(即三項已計劃銷售權益之餘下兩項權益之估計可變現淨值與三項已計劃銷售權益產生之所得款項淨額超出A系債券之初步未清償金額之款額之撥備70%)已於賬目內作出撥備。

年內，本集團已選擇透過根據A系債券之條款作出現金付款29,680,000港元(按一獨立物業估值師所釐定Caravelle權益之公開市場估值70%計算)，將與Caravelle權益有關之A系債券責任取消。此外，A系債券持有人已獲支付來自Waterfront權益之不同種類分派所撥付之款項34,912,000港元。因此，本集團對A系債券持有人之或然負債已減少64,952,000港元。

於二零零六年七月三十一日，一筆為數52,360,000港元之款項(即餘下Waterfront權益之估計可變現淨值之撥備70%)已於賬目內作出撥備，而4,848,000港元之或然負債之超額撥備已獲撥回，並已於年內計入綜合收益表內。

於二零零六年七月三十一日後，本集團已選擇透過根據A系債券之條款作出現金付款35,560,000港元(按一獨立物業估值師所釐定Waterfront權益之公開市場估值70%計算)，將與Waterfront權益有關之A系債券餘下責任取消。此外，來自Waterfront權益之分派24,000,000港元中16,800,000港元(即該分派之70%)乃歸屬於A系債券持有人。經計及餘下本金額10%約2,660,000港元，抵押信託人已向A系債券持有人作出為數約55,020,000港元之最後分派。於二零零六年十月所作出之上述最後分派後，A系債券之所有餘下責任已獲全面履行，而A系債券之或然負債之撥備52,360,000港元已獲全數償付。

(iii) 誠如財務報表附註26(i)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(附註34)。

至於B系債券，本公司主席、執行董事兼股東林建岳先生(「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：

(a) 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

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

26. 應付債券款項 (續)

附註：(續)

(iii) (續)

(b) 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」)。

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。

當有關債券持有人行使沽售權時，倘林建岳先生未能購回全部或任何第二批股份，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。

於過往年度，若干B系債券持有人已轉讓合共1,301,303,612股第二批股份，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。

於二零零五年八月一日至二零零五年十一月三十日期間，若干B系債券持有人已進一步轉讓其第二批股份予第三方。於二零零五年十二月一日，餘下B系債券持有人選擇保留其餘下第二批股份。因此，B系債券持有人之未償還負債37,492,000港元已於年內獲全數解除。

27. 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
於二零零四年八月一日	(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11	(104,865)	(4,010)	(45,289)	(36,330)	(190,494)
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日	(500,790)	(84,101)	33,135	—	(551,756)
年內計入綜合收益表／ (自綜合收益表扣除) 之遞延稅項 — 附註11	(55,282)	(3,565)	(16,083)	1,586	(73,344)
於二零零六年七月三十一日	(556,072)	(87,666)	17,052	1,586	(625,100)

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

27. 遞延稅項(續)

本集團在香港之稅項虧損為909,159,000港元(二零零五年:913,436,000港元)，而該等產生虧損之公司可無限期以此抵銷其將來之應課稅溢利。由於該等虧損不可能於可見之未來動用，故上述虧損之相關遞延稅項資產尚未獲確認。

本公司

	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
於二零零四年八月一日	(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	<u>(68,115)</u>	<u>(1,548)</u>	<u>(38,634)</u>	<u>(36,330)</u>	<u>(144,627)</u>
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日	(371,082)	(36,499)	13,725	—	(393,856)
年內自綜合收益表扣除 之遞延稅項	<u>(36,033)</u>	<u>(3,054)</u>	<u>(4,629)</u>	<u>—</u>	<u>(43,716)</u>
於二零零六年七月三十一日	<u>(407,115)</u>	<u>(39,553)</u>	<u>9,096</u>	<u>—</u>	<u>(437,572)</u>

28. 股本

	股份數目 二零零六年 千股	面值 二零零六年 千港元	股份數目 二零零五年 千股	面值 二零零五年 千港元
法定股本：				
每股面值0.50港元之普通股	<u>16,000,000</u>	<u>8,000,000</u>	<u>16,000,000</u>	<u>8,000,000</u>
每股面值1.00港元之優先股	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
		<u>9,200,000</u>		<u>9,200,000</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>12,746,042</u>	<u>6,373,021</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

28. 股本 (續)

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額外股份，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，本公司就債券清償事項(附註26)及豐德麗清償事項(附註20)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20)	5,200,000	2,600,000
按每股0.5港元發行債券清償股份(附註26(i))	3,800,040	1,900,020
	<u>9,000,040</u>	<u>4,500,020</u>
於二零零五年七月三十一日、二零零五年八月一日及 二零零六年七月三十一日	<u>12,746,042</u>	<u>6,373,021</u>

於二零零六年十月十八日，本公司進行股本削減，有關詳情載於財務報表附註36(a)。

85

29. 儲備

(a) 本集團

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33頁綜合股東權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	資本 贖回儲備 千港元	累積虧損 千港元	總數 千港元
於二零零四年八月一日	5,858,164	1,200,000	(9,421,785)	(2,363,621)
年內虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,645,507)</u>	<u>(1,645,507)</u>
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日	5,858,164	1,200,000	(11,067,292)	(4,009,128)
年內溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>106,608</u>	<u>106,608</u>
於二零零六年七月三十一日	<u>5,858,164</u>	<u>1,200,000</u>	<u>(10,960,684)</u>	<u>(3,902,520)</u>

30. 財務風險管理之目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、現金與銀行結餘及短期定期存款。該等金融工具之主要用途乃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、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。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之風險。本集團一般採用謹慎之風險管理策略，而本集團於年內並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。董事所審閱及協定之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財務工具價值波動之風險。現金流量利率風險指市場利率變動導致財務工具之未來現金流量波動之風險。本集團亦須面對公平值及現金流量利率風險。本集團就利率變動面對之市場風險主要與本集團之浮動利率長期債項有關。

(ii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致財務工具價值波動之風險。

本集團之收益主要以港元或美元(「美元」)為單位，而部份銀行貸款則以美元為單位。由於美元與港元之匯率掛鈎，故本集團預期在可見將來匯率不會有任何重大變動。

本集團需承受因銷售或購買一個以本身計量貨幣以外之貨幣計算之營運單位所產生之交易貨幣風險輕微。

(iii) 信貸風險

按附註23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，故本集團面對壞賬之風險不大。

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。

(iv) 流動資金風險

本集團之目標是確保有足夠資金償還與其財務負債有關之承擔。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。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

31. 財務工具

公平值

所有財務資產及財務負債於二零零六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

下表載列本集團於二零零六年及二零零五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：

於二零零六年七月三十一日

	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
浮動利率：							
已抵押銀行結餘	—	—	—	5,642	—	—	5,642
已抵押定期存款	—	—	—	90,010	—	—	90,010
現金及現金等值項目	401,724	—	—	—	—	—	401,724
銀行貸款及其他貸款	109,453	386,314	152,175	1,619,349	37,323	39,390	2,344,004
固定利率：							
其他貸款	200,388	—	—	—	—	—	200,388

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
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
現金及現金等值項目	446,451	—	—	—	—	—	446,451
銀行貸款及其他貸款	74,379	109,453	386,314	152,175	1,619,349	115,830	2,457,500
固定利率：							
其他貸款	30,856	200,388	—	—	—	—	231,244
豐德麗貸款	—	—	—	—	225,000	—	225,000

二零零六年七月三十一日

32. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於本年度及過往年度，本集團之主要非現金交易如下：

- (i) 於本年度，當B系債券持有人於年內轉讓或選擇保留第二批股份後，B系債券之未償還金額獲註銷37,492,000港元(二零零五年：32,567,000港元)。有關註銷之進一步詳情載於財務報表附註26(iii)。
- (ii) 於本年度，一間附屬公司之少數股東以注資方式支付額外預付土地租金17,611,000港元，並無為本集團帶來任何現金流量。
- (iii) 於過往年度，根據財務報表附註26及20分別詳述之債務清償事項及豐德麗清償事項，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港元之價格發行約3,800,000,000股債券清償股份及5,200,000,000股豐德麗清償股份，清償債券及欠貴滙之貸款。有關交易於截至二零零五年七月三十一日止年度內並無為本集團帶來任何現金流量。
- (iv) 於過往年度，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) 出售附屬公司

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	14	—	126,231
預付土地租金	15	—	14,355
存貨		—	2,231
應收賬款及按金		—	4,172
現金及現金等值項目		—	40,381
應付賬款、已收按金及應付費用		—	(23,744)
少數股東權益		—	(25,303)
解除匯兌波動儲備		—	(35)
		—	138,288
出售虧損		—	(7,752)
		—	130,536
資金來源：			
現金		—	130,536

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

32. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司(續)

就出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額之分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已收現金代價	—	130,536
已出售現金及現金等值項目	—	(40,381)
就出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	—	90,155

於過往年度，出售附屬公司之營業額為54,740,000港元及本年度本公司股權持有人應佔溢利3,319,000港元，已計入過往年度之綜合收益表。

33. 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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資本承擔 — 已訂約但未撥備	9,803	7,777	3,683	7,777

二零零六年七月三十一日

34. 或然負債

(a) 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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就獲批出之融資額				
向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	356,388	382,244
聯營公司	232,300	294,380	232,300	294,380
	232,300	294,380	588,688	676,624
就發行A系債券作出之擔保	—	—	2,660	2,660
就發行B系債券作出之擔保	—	—	—	37,492
	232,300	294,380	591,348	716,776

(b) 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任何增加；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任何索償。麗豐於年內並無須就物業權益應繳納之土地增值稅，而本公司於年內亦毋須就麗豐應繳所得稅作賠償。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

35. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，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。

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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
第一年	165,011	159,777	124,062	117,361
第二至第五年(包括首尾兩年)	106,214	109,830	67,599	80,393
	<u>271,225</u>	<u>269,607</u>	<u>191,661</u>	<u>197,754</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干物業，而原租期介乎四至五年不等。

於結算日，本集團與本公司根據不可撤銷經營租約之未來最低租金總額之屆滿年期如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
第一年	913	926	913	926
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—	—	—
	<u>913</u>	<u>926</u>	<u>913</u>	<u>926</u>

36. 結算日後事項

除財務報表其他部份所披露者外，本集團之結算日後事項如下：

- (a) 根據本公司於二零零六年七月二十四日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，以及香港高等法院其後於二零零六年十月十七日發出之命令，本公司進行之股本削減（「股本削減」）已於二零零六年十月十八日生效。本公司已繳足股本每股0.50港元之已發行普通股每股註銷0.49港元，而所有本公司普通股（已發行及未發行）之面值已由每股0.50港元減至每股0.01港元。股本削減產生進賬合共6,245,561,000港元。進賬總額中5,619,000,000港元已於本公司之累積虧損中抵銷，而餘額626,561,000港元則計入本公司之股份溢價賬。

本公司已就股本削減以標準條款向高等法院作出承諾。承諾乃為於股本削減生效日期之本公司債權人之利益而作出。根據承諾，本公司於二零零五年八月一日或之後就本公司於以下各項收取之任何收益：

- (1) 於Fortune Sign之50%投資，最高總額達1,556,000,000港元；
- (2) 於Bayshore之10%投資，最高總額達2,923,000,000港元；及／或
- (3) 於富麗華之100%投資，最高總額達1,140,000,000港元，

須計入本公司會計紀錄之特別資本儲備內。倘於二零零六年十月十八日（股本削減生效日期）本公司之任何債務或針對本公司之索償仍未清償或解決，且未能與有權獲得有關利益之人士達成協議，則特別資本儲備不得視作已變現溢利，而（只要本公司仍為上市公司）須根據香港公司條例第79C條視作不可分派儲備。

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額以現金或其他新代價方式（由可供分派儲備之資本化）發行股份引致本公司發行股本或股本溢價賬之綜合金額有任何增加；
- (ii) 特別資本儲備之總限額，可於承諾涉及之任何資產（如上文(1)至(3)所述）出售或其他變現後減少，數額為有關資產個別限額減因該出售或變現而產生之特別資本儲備進賬金額（如有）；及

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

36. 結算日後事項 (續)

(a) (續)

(iii) 倘於根據上文(ii)條削減有關限額後特別資本儲備之進賬金額超出該限額，則本公司可自由轉撥超出部份至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用。

(b) 於二零零六年九月五日，本公司之全資附屬公司Key Point Profits Limited與獨立第三方Pine Capital Investments Limited (「Pine Capital」) 就成立合營公司Lucky Result Limited (「Lucky Result」) 而訂立股東協議 (「股東協議」)。根據股東協議，本公司將持有Lucky Result 之全資附屬公司耀沛有限公司 (「項目公司」) 50%實際權益。

項目公司已於同日就以595,000,000港元收購位於香港灣仔之用地 (「物業」) 而訂立買賣協議。項目公司將從事收購及重建物業。交易之進一步詳情載於本公司於二零零六年九月二十八日刊發之通函。

37. 財務報表之批准

董事會於二零零六年十一月十日批准及授權刊發本財務報表。