

1. 公司資料

麗豐控股有限公司為於開曼群島註冊成立之有限公司。

本公司之主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

本集團主要業務在年內並無轉變，包括物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

2.1 編製基準

財務報表乃根據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香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟投資物業及可供出售投資則除外，並已按公平值計量。財務報表以港元呈列，除另有指明者外，所有價值均調整至最接近千元。

綜合基準

綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司截至二零零六年七月三十一日止年度之財務報表。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。附屬公司之業績乃由收購日期（即本集團取得控制權之日期）予以綜合，並一直綜合，直至控制權終止之日期為止。所有集團公司間之重大交易及結餘均於綜合賬目時撇銷。

年內收購附屬公司採用購買會計法入賬。此會計法涉及將企業合併成本攤分至收購當日所收購資產及所承擔負債及或然負債之公平值。收購成本按交換日期所獲資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平值加收購直接產生成本之總額計算。

少數股東權益為外界股東所佔本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.2 已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團仍未於財務報表中應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。除另有註明外，該等香港財務報告準則於二零零六年一月一日或其後開始之年度期間生效：

香港會計準則第1號修訂本	股本披露
香港會計準則第21號修訂本	海外業務投資淨額
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（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租賃

香港會計準則第1號修訂本須就二零零七年一月一日或其後開始之年度期間採用。經修訂之準則將影響本集團有關資本管理目標、政策及程序之質量性資料；本公司視作資本之數量性資料；以及是否遵從任何資本規定及不遵從規定之後果。

香港財務報告準則第7號納入香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」有關財務工具之披露規定。此香港財務報告準則適用於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間。

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」已首次確認之金額減(如適合)已確認累積攤銷之較高者計算。

49

本集團並無於截至二零零六年七月三十一日止年度之財務報表中採用該等新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則之影響，惟仍未能確定該等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況有任何重大影響。

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其財務及經營政策以從其業務中得益之實體。

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。附屬公司之收入及支出計入綜合財務報表，直至本公司不再控制附屬公司之日期為止。

2.3 主要會計政策概要 (續)

合營企業

合營企業為透過合約安排成立之實體，本集團與其他人士藉此進行經濟活動。合營企業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。合營企業經營之損益及任何剩餘資產分派，乃根據合營夥伴各自之出資比例或根據合營企業協議之條款攤分。

合營企業視為：

- (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企業不少於20%註冊資本，並可對合營企業發揮重大影響)；或
- (d) 根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計算」入賬之股本投資 (倘本公司直接或間接持有合營企業少於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實體。

本集團應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應佔資產淨值減任何減值虧損入賬。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

為從物業發展之聯營公司投資所借貸款之若干利息撥充資本，計入本集團應佔聯營公司資產淨值。

聯營公司之業績計入本公司收益表，數額以已收及應收股息為限。本公司於聯營公司之權益視為非流動資產，並按成本減任何減值虧損入賬。

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

收購附屬公司或聯營公司所產生之商譽，乃指企業合併成本超逾本集團應佔收購對象之可識別資產，及所承擔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確認為資產，先按成本計算，其後則按成本減任何累計減值虧損計算。

商譽之賬面值每半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。

為進行減值測試，因企業合併產生之商譽會自收購日期起分配至每個預期會因合併協同作用受惠之本集團現金產生單位，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合。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「分部呈報」所釐定之主要或次要呈報方式之一個分部。

評定減值時須評估有關商譽之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回數額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。

51

倘商譽屬於現金產生單位(現金產生單位組合)之一部份，而有關單位之部份業務已售出，則在評定出售業務之盈虧時，所售業務之有關商譽列入業務之賬面值。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之相對價值而計算。

商譽之減值虧損確認入賬後不會於隨後期間撥回。

過往以綜合儲備對銷之商譽

於二零零一年採納會計實務準則第30號(「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。採用香港財務報告準則第3號後，當商譽有關之全部或部份業務售出時或當商譽有關之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。

2.3 主要會計政策概要(續)

超逾企業合併成本之金額

本集團所佔收購對象之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾收購附屬公司或聯營公司成本之差額(過往稱為「負商譽」)經重新評估後即時在收益表中確認。

資產減值

倘出現減值跡象，或資產(不包括落成待售物業、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及商譽)須進行每年減值檢討，則須評估資產之可收回金額。獨立資產可收回數額按資產(或現金產生單位)之使用價值與其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之現金流入，則在此情況下須就有關資產所屬之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，須使用稅前折現率將估計日後現金流量折現至現值，而該折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值列賬或為財務資產，則減值虧損根據重估資產或財務資產之有關會計政策入賬。

於各申報日均會作出評估，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。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。除非用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，否則之前確認之資產減值虧損不予撥回，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釐定之賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入收益表，除非資產按重估值列賬或為財務資產，則減值虧損撥回根據重估資產或財務資產之有關會計政策列賬。

有關連人士

以下人士為本集團之有關連人士：

- (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) 聯營公司；
- (c) 本集團之主要管理人員；

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)

有關連人士 (續)

- (d) (a)或(c)所述任何個別人士之近親；
- (e) (c)或(d)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
- (f) 以本集團僱員或本集團有關連人士之僱員為受益人之退休福利計劃。

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。物業、廠房及設備項目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、廠房及設備項目投入運作後之費用支出(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、廠房及設備項目預期可獲之經濟利益，而項目成本能可靠地計算，則有關支出可撥充資本作為有關資產之額外成本或重置。

折舊以直線法按個別物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。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%

若物業、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。

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或出售該等物業、廠房及設備項目不會產生經濟利益時解除確認。於資產解除確認年度在收益表中確認之出售或棄用有關資產而產生之盈虧，按有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額釐定。

2.3 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，並持有以於日常業務過程中賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或作銷售之土地及樓宇權益。該等物業先按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生年度計入收益表。

因棄用或出售投資物業所產生之任何盈虧，於棄用或出售年度於收益表確認。

倘本集團完成自建投資物業之建築或發展，則該物業於當日之面值與其過往賬面值之差額於收益表確認。

發展中物業

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

該等物業在建築或發展完成後轉撥至適當之資產類別。

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、適用借貸成本及該等物業之其他直接應計成本，根據未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值由董事按個別物業根據當時市價釐定。

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自收益表扣除。

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)

經營租約 (續)

經營租約之預付地租先按成本列賬，其後則按租期以直線法確認。倘租金不能可靠地劃分至土地及樓宇項目，則全部租金會計入土地及樓宇成本之物業、廠房及設備融資租約項目。

投資及其他財務資產

根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計算」，財務資產分為貸款及應收款項及可供出售財務資產(按適用)。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，以及在可能及適當之情況下，於結算日重新釐定分類。

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。

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。有關盈虧均於貸款及應收款項解除確認或減值時通過攤銷程序於收益表確認。

可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定為可供出售或並無歸類為香港會計準則第39號內的其他三類中任何一類之上市及非上市股本證券非衍生財務資產。經首次確認，可供出售財務資產按公平值計算，有關盈虧確認為權益之個別組成部份，直至有關投資獲解除確認，或直至釐定有關投資出現減值，則先前在權益錄得之累積盈虧計入收益表。

倘非上市股本證券之公平值由於(a)合理公平值估計之範圍變化對該投資而言屬重大；或(b)於估計公平值時範圍內不同估計之機會率無法合理地評估及使用，而無法可靠地計算，則該等證券會按成本減任何減值虧損列賬。

公平值

在有系統之金融市場交投活躍之投資之公平值乃參考結算日營業時間結束時所報之市場買入價釐定。對於並無活躍市場之投資，公平值乃以估價技術釐定。估價技術包括使用近期公開市場交易、參照大致相同之其他工具之現行市價；折現現金流量分析及期權定價模型。

2.3 主要會計政策概要(續)

財務資產減值

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

按攤銷成本入賬之資產

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則減值虧損按資產賬面值與其初始實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折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。資產賬面值直接或通過使用備抵賬戶減少。減值虧損於收益表確認。

本集團首先對個別重要之財務資產是否出現減值之客觀證據進行單項評估，以及對個別不重要之財務資產是否出現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。

倘於隨後期間減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事件有關，則以往確認之減值虧損將會撥回並於收益表內確認，惟有關資產之賬面值不得超過撥回當日之攤銷成本。

按成本入賬之資產

倘有客觀跡象顯示因其公平值無法可靠地計算而並非按公平值入賬之無報價股本工具出現減值，則減值虧損按資產賬面值與類似財務資產之目前市場回報率折現之估計未來現金流量現值之差額計算。該等資產之減值虧損不予撥回。

可供出售財務資產

倘可供出售資產出現減值，則其成本(經扣除任何本金額及攤銷)與當前公平值之差額，再扣減以往於收益表確認之任何減值虧損，將自權益轉撥至收益表。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

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)

解除確認財務資產

財務資產 (或如適用，財務資產之其中部份或一組類似之財務資產之其中部份) 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報酬，或(b)並無轉讓或保留資產之大部份風險及報酬，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報酬，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。

計息貸款及借貸

所有貸款及借貸先按已收代價之公平值減直接應佔交易成本確認。

於首次確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計算。

盈虧在負債解除確認時，以及透過攤銷程序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。

2.3 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，須按通知償還，並為本集團現金管理之主要部份。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目乃指手頭及銀行現金，包括無用途限制之定期存款。

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之情況下確認撥備。

倘計算折現有重大影響，則所確認之撥備金額按應付有關責任所需之日後開支於結算日之現值計算。隨時間增加之折現現值金額計入收益表之融資成本。

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，惟涉及直接確認於權益(同期或不同期)之項目者則於權益中確認。

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之一項交易(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合營企業之權益之應課稅暫時差額均予以確認，惟可控制撥回時間之暫時差額而該暫時差額於可見未來不會撥回者除外。

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)

所得稅 (續)

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項進賬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額、承前未使用稅項進賬及未使用稅項虧損之數額：

- 惟有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於初次確認之一項交易 (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合營企業之權益之可扣減暫時差額均予以確認，惟僅限於在可見未來可撥回之暫時差額而可能有應課稅溢利予以抵銷之暫時差額。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日檢討，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於各結算日重新評估，而限於可能有足夠應課稅溢利予以抵銷之全部或部份遞延稅項資產則可確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或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。

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。

59

收益確認

收益於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收益時按下列基準確認：

- 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之竣工證明日期兩者之較後者確認；

2.3 主要會計政策概要 (續)

收益確認 (續)

(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；
- (e) 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折現至財務資產之賬面淨值；及
- (f) 股息收入於股東收取款項之權利獲確立時確認。

僱員福利

基於股權支付之交易

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)會按基於股權支付之交易形式獲得報酬，而代價是僱員就該等股本工具提供服務(「股份代價交易」)。

與僱員進行股份代價交易之成本以股本證券授出日期之公平值計算。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之條件(「市場條件」)(如適用)除外。

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)

基於股權支付之交易 (續)

股份代價交易之成本與相關之股份增值，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。在各結算日將股份代價交易截至歸屬日期之累計開支確認入賬，反映歸屬期已屆滿，及本集團對最終歸屬之股本工具數目之最佳估計。在收益表扣除或計入之數額，代表有關期間開始與結束時所確認入賬之累計開支差額。

最終未能歸屬之獎勵不會確認開支，但取決於市場條件之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。

倘股份代價獎勵之條款經修訂，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總值之修訂，或其他於修訂當日對僱員有利之修訂，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之獎勵開支。然而，如有新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出獎勵日期指明為替代獎勵，則如上一段所述，所註銷之獎勵及新獎勵視為原有獎勵之修訂。

未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

結轉有薪假期

本集團根據僱員之僱傭合約按曆年基準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，供有關僱員在下一財政年度享用。僱員於本財政年度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自收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在撥入強積金計劃時全數歸僱員所有。

2.3 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

退休金計劃(續)

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。該等附屬公司須按薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款，並於根據中央退休金計劃之規定須支付該款項時自收益表扣除。

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。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於收益表確認為支出。

股息

董事擬派之末期股息分類為資產負債表中權益部份之保留溢利獨立分配項目，直至經股東於股東大會上批准為止。倘該等股息已經股東批准並獲宣派，則確認為負債。

外幣

財務報表以港元呈列，而本公司之功能及呈列貨幣均為港元。本集團各成員公司自行決定其功能貨幣，列於各成員公司之財務報表之項目均以功能貨幣計算。外幣交易首次確認時按交易日之功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之適用匯率重新換算，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之非貨幣項目按首次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

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，該等公司之資產及負債按結算日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之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匯兌波動儲備。出售海外實體時，該海外實體業務所涉權益中確認遞延累計款額於收益表中確認。

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)

外幣 (續)

編撰綜合現金流量表時，海外附屬公司及於中國內地經營之聯營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。海外附屬公司及聯營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。

3. 重要會計判斷及估計

判斷

在採用本集團之會計政策時，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：

(i) 經營租約承擔 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。本集團已確定其保留該等按經營租約出租之物業擁有權之絕大部份風險及報酬。

(ii) 投資物業與業主自用物業之分類

本集團釐定物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或兩者皆然之物業。因此，本集團大致獨立於本集團持有之其他資產考慮物業有否產生現金流量。

部份物業包括持有作賺取租金或資本增值之部份，及持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途之另一部份。倘該等部份可獨立出售 (或以融資租約獨立出租)，則本集團將有關部份獨立入賬。倘該等部份無法獨立出售，而僅極少部份持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬投資物業。

本集團按個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大至令物業不符合投資物業之資格。

(iii) 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件是否不再存在時，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件，或影響資產價值之事件是否不再存在；(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解除確認而估計) 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折現。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折現率或增長率假設) 或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(iv) 遞延稅項資產

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之情況下，資產結餘將會扣減，並在收益表中扣除。

估計之不明朗因素

在下文討論之主要未來假設及於結算日存在之其他主要估計不明朗因素，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。

(i) 投資物業公平值及發展中物業和落成待售物業可收回數額估計

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，本集團會考慮到下述資料：(i)參考獨立估值；(ii)不同性質、情況或地區(或受不同租約或其他合約規限)物業於活躍市場之現行價格(已就該等差異作出調整)；(iii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就自交易日期以來出現之任何經濟狀況變化對該等價格作出調整)；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折現率計算之折現現金流量預測。

本集團作出公平值估計之主要假設包括與同區狀況相同之同類物業當時之市場租值、適當折現率、預期未來市場租值及未來保養成本。

(ii) 發展中物業總預算成本及落成成本估計

發展中物業之總預算成本包括(i)預付地租、(ii)建築成本，及(iii)任何其他發展物業之直接應佔成本。於估計發展中物業之總預算成本時，管理層參考(i)承建商及供應商之現行出價、(ii)承建商與供應商協定之最新出價，及(iii)建築及材料成本之專業估計。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多個因素，如生產改變或改良，或市場對資產之產品或服務輸出之需求改變而造成之技術或商業落伍、資產之預期使用量、資產之預期物質損耗、保養及維修，及使用資產之法定或類似限制等。資產可使用年期之估計乃按本集團對以類似方式使用之類似資產之經驗作出。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或剩餘價值有別於過往估計，則須計提額外折舊。可使用年期及剩餘價值按情況變化於各財政年度結算日檢討。

(iv) 資產或商譽減值

本集團最少每年釐定資產或商譽有否減值。這需要估計獲分配資產或商譽之現金產生單位之使用價值。估計使用價值時，本集團需要估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選用適合折現率以計算該等現金流量之現值。估計未來現金流量及／或所應用之折現率變動，將導致須對過往估計作出調整。

(v) 可供出售工具公平值估計

公平值估計一般屬主觀，乃根據財務工具之特性及相關市場資料於某一特定時間作出。倘有市場報價，市場報價乃計算公平值最合適之方法，惟由於大多數財務工具，尤其是非上市股本工具及與非上市股本工具相關且必須以交付該等工具結算之衍生工具，均欠缺有組織之二手市場，故並無直接市價。該等工具之公平值為本集團將於結算日解除確認工具時考慮到現行市況及交易對手之目前信譽後將收取或支付之估計金額。尤其是，公平值指適用於某一特定申報日期之理論價值，故僅可作為日後出售時可變現價值之指標。所用假設或市況改變，均可對該等估計及所得公平值構成重大影響。倘合理公平值之估計範圍屬重大，而不同估計之機會率無法合理地評估，則該工具須按成本計算。

4. 分部資料

分部資料乃以本集團主要分類申報基準按業務劃分形式呈列。

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分部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%收益來自中國內地客戶，故並無呈報按地區劃分之分部資料。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

4. 分部資料(續)

業務分部

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業務分部之收益、溢利及若干資產、負債及開支資料。

本集團

	物業發展		物業投資		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
分部收益						
銷售予外界客戶	505,731	247,421	197,621	155,442	703,352	402,863
其他收益	2,315	172	46,898	39,113	49,213	39,285
總計	508,046	247,593	244,519	194,555	752,565	442,148
分部業績	124,398	1,239	182,261	536,420	306,659	537,659
利息收入及未分配收益					27,006	23,364
未分配支出					(39,133)	(44,971)
經營溢利					294,532	516,052
融資成本					(60,320)	(42,470)
應佔一間聯營公司溢利	—	—	3,907	3,015	3,907	3,015
應收聯營公司款項之撥備 回撥/(撥備)	—	—	6,175	(35,953)	6,175	(35,953)
除稅前溢利					244,294	440,644
稅項					(98,034)	(122,817)
本年度溢利					146,260	317,827
資產及負債						
分部資產	1,272,567	1,097,652	5,046,841	4,570,213	6,319,408	5,667,865
於聯營公司權益	—	—	770,917	658,058	770,917	658,058
未分配資產					911,405	93,413
資產總值					8,001,730	6,419,336
分部負債	435,505	313,997	132,623	173,233	568,128	487,230
未分配負債					1,929,294	1,530,343
負債總值					2,497,422	2,017,573
其他分部資料						
折舊	1,215	999	18,762	17,679	19,977	18,678
資本開支	343,822	298,861	65,933	173,596	409,755	472,457
投資物業公平值增值	—	—	58,828	435,073	58,828	435,073

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

5. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額指物業銷售所得款項以及酒店式服務公寓及投資物業之租金收入。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	附註	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額：			
物業銷售		505,731	247,421
酒店式服務公寓及投資物業之租金收入		197,621	155,442
		<u>703,352</u>	<u>402,863</u>
其他收入及收益：			
管理費收入		43,009	31,553
來自下列各項之利息收入：			
銀行存款		7,904	1,302
一間聯營公司		150	22,022
出售於附屬公司權益收益	34	14,926	—
其他		10,230	7,772
		<u>76,219</u>	<u>62,649</u>

6. 融資成本

	附註	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息支出：			
須於五年內悉數償還之銀行貸款		57,619	53,700
須於五年後償還之銀行貸款		692	—
少數股東提供之貸款		—	11,091
來自一主要股東墊款		—	8
承兌票據		2,306	—
銀行費用		2,915	3,594
		<u>63,532</u>	<u>68,393</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	15	<u>(3,212)</u>	<u>(25,923)</u>
融資成本總值		<u>60,320</u>	<u>42,470</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

7. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銷售已落成待售物業之成本		352,947	14,505
預售發展中物業之成本		—	203,525
有關租金收入之支出		41,732	23,226
		<u>394,679</u>	<u>241,256</u>
銷售成本總值			
折舊#	14	21,052	19,222
確認預付地租		7,133	5,230
撥充發展中物業成本之數額	15	(6,983)	(5,083)
	17	<u>150</u>	<u>147</u>
土地及樓宇經營租約之最低租金		2,364	1,484
核數師酬金		1,380	1,300
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註8)：			
工資及薪金		49,072	53,700
退休金計劃供款*		517	960
		<u>49,589</u>	<u>54,660</u>
撥充發展中物業成本之數額		<u>(20,480)</u>	<u>(30,870)</u>
		<u>29,109</u>	<u>23,790</u>
匯兌收益**		(6,524)	(9,373)
獲保證酒店式服務公寓租金回報		3,220	3,007
呆壞賬撥備**		1,869	1,465
出售物業、廠房及設備虧損		<u>1,979</u>	<u>—</u>

酒店式服務公寓之折舊支出14,572,000港元(二零零五年：15,304,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

* 於二零零六年七月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付之強積金計劃供款(二零零五年：無)。

** 有關支出／收入已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

8. 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」）及香港公司條例第161條之規定披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
袍金	589	583
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	10,445	21,320
退休金計劃供款	91	383
	10,536	21,703
	11,125	22,286
撥充發展中物業成本之數額	(6,260)	(15,442)
	4,865	6,844

(a) 獨立非執行董事

本年度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
王怡瑞	60	70
林秉軍	60	70
梅應春	10	52
溫宜華	45	—
古滿麟	—	—
	175	192

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金（二零零五年：無）。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	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	酬金總額 千港元
二零零六年				
執行董事：				
林建岳	—	2,000	—	2,000
林建名	—	1,560	—	1,560
林建康	—	1,630	74	1,704
林孝賢	—	350	—	350
何榮添	95	320	5	420
余寶珠	—	3,697	—	3,697
李寶安	103	—	—	103
劉樹仁	—	—	—	—
譚建文	—	—	—	—
	<u>198</u>	<u>9,557</u>	<u>79</u>	<u>9,834</u>
非執行董事：				
林建高	216	888	12	1,116
林明彥	—	—	—	—
雷崇志	—	—	—	—
	<u>216</u>	<u>888</u>	<u>12</u>	<u>1,116</u>
總計	<u>414</u>	<u>10,445</u>	<u>91</u>	<u>10,950</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	薪金、津貼與 袍金		退休金	酬金總額
	千港元	實物利益 千港元	計劃供款 千港元	
二零零五年				
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	—	—	—	—
	120	19,604	371	20,095
非執行董事：				
林建高	216	1,716	12	1,944
趙維	—	—	—	—
蕭繼華	—	—	—	—
蕭暉榮	55	—	—	55
余寶群	—	—	—	—
	271	1,716	12	1,999
總計	391	21,320	383	22,094

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。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中五位(二零零五年：四位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。上年度其餘一位非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金、津貼與實物利益	—	3,764
退休金計劃供款	—	168
	—	3,932
撥充發展中物業成本之數額	—	(2,807)
	—	1,125

10. 稅項

由於本集團於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(二零零五年：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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度 — 中國內地		
本年度開支	67,092	7,860
過往年度撥備不足／(超額撥備)	2,443	(13,596)
遞延稅項(附註29)	28,499	128,553
本年度稅項開支總值	98,034	122,817

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

10. 稅項 (續)

適用於採用本公司及其大部份附屬公司註冊地點之法定稅率所計算除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出兩者對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	244,294	440,644
按法定稅率計算之稅項	80,617	145,413
其他司法權區稅率調整	3,649	1,117
有關以往期間當期稅項調整	2,443	(13,596)
一間聯營公司應佔之溢利及虧損	(1,289)	(995)
毋須課稅收入	(10,562)	(27,205)
不可扣稅支出	12,824	20,146
運用以往期間稅項虧損	—	(10,518)
未確認稅項虧損	10,352	8,455
按本集團實際稅率計算之稅項開支	98,034	122,817

稅項賠償保證

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項賠償保證契據，麗新發展有限公司(「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」)而應付或分佔之若干潛在中國內地所得稅及土地增值稅(「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之稅項賠償保證，適用於(i)獨立專業合資格估值師卓德測計師行有限公司(現稱「卓德萊坊測計師行有限公司」)所估計物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「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之總成本連同有關物業權益之未付土地成本、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之有關稅項。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

10. 稅項 (續)

稅項賠償保證 (續)

該賠償保證契據假設物業權益乃按估值所釐定之價值出售，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。麗新發展作出之賠償保證並不包括(i)本集團上市後所收購之新物業；(ii)因稅率比上市時增加或法例改動導致有關稅項增加；及(iii)本公司一九九七年十一月十八日刊發之售股章程所述，於計算本集團經調整有形資產淨值時已計入之重估增值之遞延稅項撥備。本集團於本年度內並無任何就物業權益而應付之土地增值稅。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。

11. 本公司股權持有人應佔日常業務純利

截至二零零六年七月三十一日止年度，計入本公司財務報表之本公司股權持有人應佔日常業務純利為541,170,000港元(二零零五年：80,823,000港元)(附註32(b))。

12. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
擬派末期 — 每股普通股0.1港仙(二零零五年：無)	<u>8,048</u>	<u>—</u>

本年度擬派末期股息須於即將舉行之股東週年大會上經本公司股東批准後，方可作實。

75

13. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本年度本公司股權持有人應佔溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

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132,745,000港元(二零零五年：246,197,000港元)及年內已發行普通股加權平均數6,173,381,136股(二零零五年：5,872,956,478股)計算。

由於截至二零零六年及二零零五年七月三十一日止年度並無攤薄事件，故並無披露該兩個年度之每股攤薄盈利。

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

	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：							
於二零零四年八月一日	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)
匯兌調整	862	3,790	—	325	66	22	5,065
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日	49,982	688,109	4,454	20,221	7,434	2,044	772,244
添置	45,904	—	10,811	1,626	960	883	60,184
出售	—	—	(104)	(4,240)	—	(52)	(4,396)
收購附屬公司(附註33)	—	—	753	735	—	304	1,792
匯兌調整	833	3,554	73	329	78	23	4,890
於二零零六年七月三十一日	96,719	691,663	15,987	18,671	8,472	3,202	834,714
累積折舊：							
於二零零四年八月一日	4,093	105,903	37	12,792	2,249	1,389	126,463
年內折舊撥備(附註7)	1,363	15,304	21	1,407	1,001	126	19,222
出售	—	—	—	(57)	(94)	(15)	(166)
匯兌調整	97	649	—	245	30	18	1,039
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日	5,553	121,856	58	14,387	3,186	1,518	146,558
年內折舊撥備(附註7)	1,854	14,572	1,545	1,662	1,161	258	21,052
出售	—	—	(62)	(2,278)	—	(42)	(2,382)
收購附屬公司(附註33)	—	—	753	710	—	251	1,714
匯兌調整	110	653	16	257	36	17	1,089
於二零零六年七月三十一日	7,517	137,081	2,310	14,738	4,383	2,002	168,031
賬面淨值：							
於二零零六年七月三十一日	89,202	554,582	13,677	3,933	4,089	1,200	666,683
於二零零五年七月三十一日	44,429	566,253	4,396	5,834	4,248	526	625,686

於二零零六年七月三十一日，本集團43,757,000港元(二零零五年：44,429,000港元)之租約樓宇及554,582,000港元(二零零五年：566,253,000港元)之酒店式服務公寓均位於中國內地，並按中期租約持有。餘下45,445,000港元(二零零五年：無)之租約樓宇位於香港，並按長期租約持有。

按財務報表附註26所詳載，於二零零六年七月三十一日，賬面值45,445,000港元(二零零五年：無)及554,582,000港元(二零零五年：566,253,000港元)之若干租約樓宇及酒店式服務公寓已分別抵押予銀行作為本集團所獲銀行信貸之擔保。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

15. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於八月一日之賬面值		1,402,880	1,881,878
撥充成本之利息	6	3,212	25,923
其他添置		396,542	466,187
轉撥至落成待售物業		(150,568)	—
轉撥至投資物業	16	—	(632,344)
收購附屬公司	33	577,000	—
出售於附屬公司權益	34	(144,655)	—
預售發展中項目應佔溢利		—	13,588
已收銷售按金及分期款項		—	(388,904)
匯兌調整		39,043	36,552
於七月三十一日之賬面值		2,123,454	1,402,880
分類至流動資產之部份		(186,243)	(53,284)
非流動部份		1,937,211	1,349,596

計入發展中物業之預付地租於本年度內之變動如下：

	附註	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於八月一日之賬面值		305,568	196,600
添置		32,828	110,688
本年度確認	7	(6,983)	(5,083)
收購附屬公司		11,283	—
出售於附屬公司權益		(20,386)	—
轉撥至落成待售物業		(9,266)	—
匯兌調整		5,007	3,363
於七月三十一日之賬面值		318,051	305,568

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

15. 發展中物業(續)

全部發展中物業均位於中國內地。按租期分析之發展中物業賬面值如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
長期租約	1,417,244	769,457
中期租約	<u>706,210</u>	<u>633,423</u>
	<u>2,123,454</u>	<u>1,402,880</u>

按財務報表附註26所詳載，於二零零六年七月三十一日，賬面值合共475,970,000港元(二零零五年：443,678,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行作為本集團所獲銀行信貸之擔保。

16. 投資物業

	附註	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於八月一日之賬面值		3,081,300	1,971,400
轉撥自發展中物業	15	—	632,344
公平值調整收益淨額		58,828	435,073
匯兌調整		<u>49,172</u>	<u>42,483</u>
於七月三十一日之賬面值		<u>3,189,300</u>	<u>3,081,300</u>

本集團之投資物業位於中國內地，並按下列租期持有：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
長期租約	9,300	8,300
中期租約	<u>3,180,000</u>	<u>3,073,000</u>
	<u>3,189,300</u>	<u>3,081,300</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

16. 投資物業(續)

於二零零六年七月三十一日，投資物業由獨立專業合資格估值師卓德萊坊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，詳情概要載於財務報表附註37(a)。

按財務報表附註26所詳載，於二零零六年七月三十一日，賬面值合共3,180,000,000港元(二零零五年：3,073,000,000港元)之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之擔保。

17. 預付地租

	附註	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於八月一日之賬面值		5,431	5,578
本年度確認	7	(150)	(147)
匯兌調整		90	—
於七月三十一日之賬面值		5,371	5,431

本集團之租約土地位於中國內地，並按中期租約持有。

79

18. 商譽

因收購附屬公司而產生並已於綜合資產負債表內撥充資本為資產之商譽金額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
成本及賬面值：		
於收購附屬公司及年終時(附註33)	4,561	—

商譽之減值測試

於二零零六年七月三十一日，商譽之賬面值與收購Assetop Asia Limited及其附屬公司(其主要資產為一項發展中物業之95%權益)全部權益有關。相關發展中物業之可收回數額按其於結算日之估計公平值釐定。

收購詳情載於財務報表附註33。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

19. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，成本	144,270	144,270
應收附屬公司款項	4,347,543	3,496,964
應付附屬公司款項	(27,227)	(6,983)
	<u>4,464,586</u>	<u>3,634,251</u>

除其中應收附屬公司款項182,643,000港元(二零零五年：277,151,000港元)按倫敦銀行同業拆息加年利率3厘(二零零五年：倫敦銀行同業拆息加年利率3厘)計息外，應收／應付附屬公司之款項均為無抵押、免息及無固定還款期。該等應付／應收附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

於二零零六年七月三十一日，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／註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Assetop Asia Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	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
廣州廣鵬房產發展有限公司**	中國內地	22,160,000美元*	—	100	物業發展及投資

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

19. 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/註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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
麗峯投資有限公司	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
上海滬欣房地產發展有限公司#	中國內地	6,000,000美元*	—	95	物業發展及投資
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
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

二零零六年七月三十一日

19. 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/註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
銀昌盛有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
遠山有限公司	香港	1港元	—	100	物業投資
萬利威香港有限公司	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，其合營各方之溢利攤分比率與合營期屆滿時攤佔之資產淨值不會按各自之權益比例計算，而會根據合營企業合同之規定分派。

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之資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為如載列其他附屬公司詳情會令致篇幅過於冗長。

於二零零六年七月三十一日，若干附屬公司之股份已抵押作為本集團所獲銀行信貸之擔保(附註26)。

20. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	42,257	29,396
應收聯營公司款項	814,631	720,808
減值撥備	856,888 (85,971)	750,204 (92,146)
	770,917	658,058

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

20. 於聯營公司權益 (續)

除其中應收一間聯營公司款項10,726,000港元(二零零五年：298,531,000港元)按年利率5.58厘(二零零五年：按某指定銀行所報港元最優惠利率加2厘之年利率)計算利息外，應收聯營公司之款項均為無抵押、免息及無固定還款期。該等墊款之賬面值與其公平值相若。

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之聯營公司所獲借貸而撥充成本之利息72,095,000港元(二零零五年：72,095,000港元)。

一間聯營公司減值撥備乃由董事參考結算日市況評估該聯營公司所進行相關物業發展項目之估計可變現價值而產生。

於二零零六年七月三十一日，主要聯營公司之詳情如下：

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
				二零零五年	二零零六年	
百淘投資發展有限公司#	公司	香港	普通股	25	25	投資控股
漢基百樂發展有限公司#	公司	香港	普通股	50	50	投資控股
麗運有限公司**	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	48.3	物業投資
上海閘北廣場房地產發展有限公司#	公司	中國內地	—*	49.5	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	25	物業投資
廣州市百淘房地產開發有限公司#	公司	中國內地	—*	25	25	物業投資
廣州新浪淘文化廣場#	公司	中國內地	—*	25	25	物業發展及投資
廣州麗運房地產開發有限公司**	公司	中國內地	—*	—	50	物業發展及投資

20. 於聯營公司權益 (續)

上述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。

** 於二零零五年七月三十一日，該等公司為本集團之全資附屬公司。本公司於本年度出售於該等公司之50%股本權益。

於二零零五年十一月二十一日，本公司、凱德置地中國控股私人有限公司（「凱德置地中國」）、本公司之全資附屬公司Welitron Profits Limited（「Welitron」）（作為賣方）與凱德置地中國之全資附屬公司新加坡華雄控股私人有限公司（「華雄」）（作為買方），就以代價（「代價」）人民幣102,757,000元（約98,575,000港元）出售於Welitron當時之全資附屬公司麗運有限公司（「麗運」）之50%股本權益及結欠Welitron之股東貸款訂立有條件買賣協議（「交易」）。交易構成本公司之主要交易，並須待本公司股東批准後方可作實。根據本公司於二零零六年一月二十六日舉行之股東特別大會，交易已獲本公司股東批准，並於二零零六年二月十五日（「完成日期」）完成。

交易導致不再綜合麗運之資產及負債於本公司之綜合賬目內。麗運之資產價值145,000,000港元及其他負債於完成日期時不再綜合於本公司之綜合賬目。於麗運之餘下50%權益被視為本公司之聯營公司並以會計權益法入賬。

根據交易，華雄與本公司於交易完成時訂立一份可售回權契據（「可售回權契據」）。根據可售回權契據，於完成日期起至麗運之附屬公司廣州麗運房地產開發有限公司（「廣州麗運」）就一整幅位於中國內地廣州市白雲區石井鎮橫沙村牛掩崗之土地（「土地」）取得土地使用權證（「土地使用權證」）止期間，在下列任何事件發生時，華雄有權行使可售回權（「可售回權」），以要求Welitron自買方購買於麗運及／或廣州麗運（「麗運集團」）之50%股本權益及其結欠華雄之所有貸款：

- (a) 廣州國土局與麗運就該土地而於一九九七年九月三十日訂立之土地使用權出讓合同（「土地使用權出讓合同」）被終止；
- (b) 廣州國土局（或有關機構）根據土地使用權出讓合同沒收麗運集團已支付之任何款項；及／或
- (c) 因麗運集團未有根據土地使用權出讓合同支付土地地價而徵收任何逾期罰款。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

20. 於聯營公司權益 (續)

倘華雄行使可售回權，則華雄根據可售回權契據應支付予Welitron之代價(「可售回權代價」)將為以下兩者之總和：

- (a) 相等於代價連同按中國人民銀行之當時人民幣利率累計之利息之款項；及
- (b) 麗運集團於完成後因向麗運集團提供之貸款而產生欠付華雄及／或其聯屬人士之一切尚未償還款項連同按有關協定合同利率累計之利息。

下表說明本集團之聯營公司總計之財務資料概要，乃摘錄自該等公司之管理賬目及財務報表：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產	1,462,147	1,195,798
負債	(2,042,451)	(1,828,537)
營業額	27,461	18,595
溢利／(虧損)	17,495	(147,728)
聯營公司之或然負債	— #	4,900

於結算日，其中一間聯營公司就支付一幅土地之額外土地成本之責任而有若干或然負債。由於此責任金額並不充份可靠地計量，故於結算日，該責任並無於該聯營公司之財務報表內確認。

21. 可供出售投資

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市投資，按公平值	13,464	—

非上市可供出售投資之公平值乃於結算日因解除確認投資，經考慮現行市況及交易對手之現行信譽而本集團會收取或支付之估計金額。董事相信此估值法產生之估計公平值(記錄於綜合資產負債表)及有關公平值變動(記錄於綜合儲備)乃合理，且其為於結算日最合適之價值。

二零零六年七月三十一日

2.2. 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之賬面值為2,569,000港元(二零零五年：5,924,000港元)。

按財務報表附註26所詳載，於二零零六年七月三十一日，賬面值合共43,037,000港元(二零零五年：無)之若干落成待售物業已抵押予一間銀行作為本集團所獲銀行信貸之擔保。

2.3. 應收賬款、按金及預付款項

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收取。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。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑑於上文所述及由於本集團之應收賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。應收貿易賬款乃免息。

於結算日按發票日期分析之應收貿易賬款賬齡如下：

	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
應收貿易賬款淨額				
一個月內	9,834	6,912	—	—
一至兩個月	243	1,584	—	—
兩至三個月	8,894	2,646	—	—
三至六個月	—	4,921	—	—
超過六個月	4,851	5,907	—	—
	<u>23,822</u>	<u>21,970</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收賬款、 預付款項及按金*	<u>38,311</u>	<u>98,427</u>	<u>263</u>	<u>46,168</u>
總值	<u>62,133</u>	<u>120,397</u>	<u>263</u>	<u>46,168</u>

於結算日，應收賬款、按金及預付款項之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

23. 應收賬款、按金及預付款項(續)

* 二零零五年七月三十一日之其他應收賬款、預付款項及按金包括為參與豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)全資附屬公司東亞衛視有限公司(「東亞衛視」)在澳門擬建之住宅物業發展項目之權利而向東亞衛視支付之46,000,000港元誠意金。於二零零五年十二月二十八日,本集團與東亞衛視訂立第二份補充合作備忘錄,將項目取得有關審批之限期由二零零五年六月二十九日之補充備忘錄(修訂於二零零四年十一月十五日所訂立之備忘錄)所載之不遲於二零零五年十二月三十一日,延至不遲於二零零六年六月三十日(統稱「合作備忘錄」)。

於二零零六年三月三十一日,本公司與東亞衛視訂立終止協議(「終止協議」),以終絕訂約各方於合作備忘錄之責任、權利及職責。東亞衛視根據終止協議向本公司退還46,000,000港元之誠意金。

此按金之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、二零零五年七月四日、二零零五年十二月二十九日及二零零六年三月三十一日之公佈。本公司與豐德麗有若干共同董事,而上述交易構成本集團之有關連人士披露。

24. 現金及現金等值項目以及已抵押定期存款及銀行結餘

	附註	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		451,831	472,546	151,177	1,825
減：就銀行信貸已抵押之 銀行結餘*		(11,601)	(11,106)	—	—
就非流動銀行貸款 已抵押之銀行結餘	26	(7,374)	(2,217)	—	—
有限制銀行結餘**		(188,763)	—	—	—
無抵押現金及銀行結餘		244,093	459,223	151,177	1,825
定期存款		655,032	35,215	654,410	5,843
減：有限制定期存款#		—	(1,918)	—	—
無抵押定期存款		655,032	33,297	654,410	5,843
現金及現金等值項目		899,125	492,520	805,587	7,668

二零零六年七月三十一日

24. 現金及現金等值項目以及已抵押定期存款及銀行結餘(續)

- * 結餘乃本集團就銀行授予若干發展物業買家之按揭貸款而抵押予銀行。
- ** 根據有關政府機關訂明之相關法例及規例，預售物業所得款項須存入指定銀行賬戶作為擔保存款，並受限制用於相關項目建設。該等存款將於當局簽發相關竣工證明及權屬證明書時獲解除。
- # 根據本集團與本集團若干發展物業買家訂立之協議，本集團於過往年度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，並保留作特定用途。本年度內，該有限制存款已獲解除。

於結算日，本集團以人民幣列賬之現金及銀行結餘為285,340,000港元(二零零五年：471,093,000港元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地之外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准在若干情況下透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金按每日銀行存款利率以浮息賺取利息。短期定期存款按介乎一日至三個月不等之期間(視乎本集團之即時現金需要而定)作出，並按有關短期定期存款利率賺取利息。現金及現金等值項目以及已抵押定期存款及銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

25. 應付賬款及應計費用

於結算日按發票日期分析之應付貿易賬款賬齡如下：

	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
應付貿易賬款				
一個月內	5,719	338	—	—
一至三個月	623	254	—	—
超過三個月	75,514	34,482	—	—
	<u>81,856</u>	<u>35,074</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應計費用及其他應付賬款	323,150	220,641	17,014	12,327
財務負債 — 可售回權#	—	—	—	—
總值	<u>405,006</u>	<u>255,715</u>	<u>17,014</u>	<u>12,327</u>

本集團之應付貿易賬款為免息，及根據有關協議之條款償還。應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

25. 應付賬款及應計費用 (續)

按財務報表附註20所詳述，於交易完成時，Welitron與華雄（麗運50%股本權益及其結欠Welitron之股東貸款之買方）訂立可售回權契據。

經考慮(i)可售回權之安排；(ii)華雄行使可售回權之可能性及時間；(iii)倘華雄行使可售回權，Welitron應付華雄之代價金額之不確定性，董事認為可售回權之估計公平值無法可靠地計量。可售回權之估計公平值之釐定尤其取決於華雄於完成後直至華雄行使可售回權日期止將向麗運集團提供之貸款金額、可售回權代價之估計公平值以及發生若干事件之可能性及時間（包括麗運取得土地使用權證之時間）。

倘非上市股本證券之公平值由於(a)合理公平值估計之範圍變化對該投資而言屬重大；或(b)於估計公平值時範圍內不同估計之機會率無法合理地評估及使用，而無法可靠地計量時，則該等證券會按成本減任何減值虧損列賬。

釐定可售回權公平值之估計範圍變化屬重大且無法合理地評估。因此，本集團於授出日期及結算日將可售回權按零成本列賬。

26. 有抵押計息銀行貸款

	實際利率(%)	到期日	本集團	
			二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有抵押銀行貸款：				
流動	5.75 - 6.24	二零零七年	89,723	218,527
非流動	5.75 - 7.47	二零零八年 — 二零一六年	753,859	732,538
			843,582	951,065
分析為：				
一年內			89,723	218,527
第二年			733,840	319,623
第三年至第五年(包括首尾兩年)			6,993	412,915
超過五年			13,026	—
			843,582	951,065

所有銀行貸款均為浮息工具。

26. 有抵押計息銀行貸款(續)

附註：

本集團於二零零六年七月三十一日之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (i) 於結算日賬面值分別45,445,000港元(二零零五年：無)及554,582,000港元(二零零五年：566,253,000港元)之本集團若干租約樓宇及酒店式服務公寓之按揭(附註14)；
- (ii) 於結算日賬面值合共475,970,000港元(二零零五年：443,678,000港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註15)；
- (iii) 於結算日賬面值合共3,180,000,000港元(二零零五年：3,073,000,000港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註16)；
- (iv) 於結算日賬面值合共43,037,000港元(二零零五年：無)之本集團若干已落成待售物業之按揭(附註22)；
- (v) 本集團應佔若干附屬公司全部股本之抵押(附註19)；
- (vi) 於結算日7,374,000港元(二零零五年：2,217,000港元)之本集團銀行結餘抵押(附註24)；及
- (vii) 本公司提供之若干公司擔保。

27. 承兌票據

	實際利率(%)	本集團及本公司	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
發行予：			
一主要股東(附註33)	8.00	<u>167,000</u>	<u>—</u>

於二零零六年五月三十日，本公司就收購Assetop Asia Limited全部已發行股本(附註33)而向本公司主要股東麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)發行本金額為167,000,000港元之承兌票據。承兌票據為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司所報最優惠利率計息，並須於二零一零年五月二十九日全數償還。承兌票據之賬面值與其公平值相若。

28. 來自一主要股東墊款

於二零零六年七月三十一日，應本集團要求，已故林百欣先生之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。

除按指定銀行所報最佳借貸利率計息之款項6,598,000港元(已於過往年度內全數償還)外，其餘墊款均為無抵押及免息。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

29. 遞延稅項

遞延稅項負債與資產於本年度之變動如下：

本集團

	加速 稅項折舊 千港元	收購附屬 公司而產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	可用作抵銷 日後應課稅 溢利之虧損 千港元	總計 千港元
於二零零四年八月一日	204,324	—	143,483	(48,413)	299,394
本年度於收益表扣除／(計入)					
之遞延稅項(附註10)	(42,262)	—	143,344	27,471	128,553
匯兌調整	161	—	2,922	—	3,083
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日	162,223	—	289,749	(20,942)	431,030
本年度於收益表扣除／(計入)					
之遞延稅項(附註10)	(12,383)	—	19,940	20,942	28,499
收購附屬公司(附註33)	—	163,000	—	—	163,000
匯兌調整	147	2,289	2,787	—	5,223
於二零零六年七月三十一日	149,987	165,289	312,476	—	627,752

由於本集團毋須就匯付若干附屬公司或聯營公司之盈利而增加繳納稅項之責任，因此於二零零六年七月三十一日，本集團並無任何因該等未匯付款項而產生重大未確認遞延稅項負債(二零零五年：無)。

30. 股本

股份

	二零零六年 千港元	二零零五年 港元
法定股本：		
12,000,000,000股(二零零五年：7,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	1,200,000	700,000
已發行及繳足股本：		
8,047,956,478股(二零零五年：5,872,956,478股) 每股面值0.10港元之普通股	804,796	587,296

30. 股本 (續)

本年度內，股本之變動詳情如下：

- (a) 根據日期為二零零六年三月十日之認購協議，1,610,000,000股每股面值0.10港元之股份已於二零零六年六月十六日按認購價每股0.40港元發行及配發予凱德置地中國控股私人有限公司，總現金代價為644,000,000港元。認購之進一步詳情於本公司於二零零六年五月三日刊發之通函中披露。
- (b) 根據於二零零五年十二月二十三日及二零零六年五月十九日通過之普通決議案，本公司之法定股本分別透過新增1,000,000,000股及4,000,000,000股每股面值0.10港元之額外股份，由700,000,000港元增加至1,200,000,000港元，該法定股本於所有方面均與本公司現有股本享有同等地位。
- (c) 於二零零六年五月三十日，本公司按市價每股0.40港元(合共226,000,000港元)向麗新製衣發行及配發565,000,000股每股面值0.10港元之股份，作為收購Assetop Asia Limited全部股本權益(附註33)之部份代價。

經參考上述本公司已發行股本之變動，本年度之交易概述如下：

	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
於二零零四年八月一日、 二零零五年七月三十一日 及二零零五年八月一日	5,872,956	587,296	3,224,676	3,811,972
認購股份(附註(a))	1,610,000	161,000	483,000	644,000
就收購附屬公司而發行股份(附註(c))	565,000	56,500	169,500	226,000
發行股份開支	—	—	(508)	(508)
於二零零六年七月三十一日	8,047,956	804,796	3,876,668	4,681,464

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

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之合資格參與者提供獎勵及回報。計劃之合資格參與者包括董事及本集團任何僱員。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之未行使購股權所涉及股份數目上限，相當於本公司於任何時間已發行股份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之股份上限，相當於本公司於任何時間已發行股份1%。向合資格參與者授出超逾此限額之任何其他購股權，均須經股東在股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東，或彼等任何聯繫人授出購股權，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，授出超逾本公司於任何時間已發行股份0.1%或總值5,000,000港元以上（根據本公司於授出日期之股價計算）之購股權，均須事先經股東在股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由董事釐定，由接納當日開始，並於授出購股權日期起計不多於八年之日期或計劃屆滿當日（以較早者為準）結束。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得少於下列之最高者：(i)授出購股權日期當日本公司股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所之平均收市價；及(iii)股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

截至二零零六年七月三十一日止年度，並無根據計劃向任何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之購股權（二零零五年：無）。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

32. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額及於本年度與過往年度之變動載於財務報表第44頁之綜合權益變動表。

(b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留盈利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零四年八月一日		3,224,676	(9,558)	(207,477)	3,007,641
本年度溢利	11	—	—	80,823	80,823
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日		3,224,676	(9,558)	(126,654)	3,088,464
發行股份	30	652,500	—	—	652,500
發行股份開支	30	(508)	—	—	(508)
本年度溢利	11	—	—	541,170	541,170
擬派末期股息	12	—	—	(8,048)	(8,048)
於二零零六年七月三十一日		3,876,668	(9,558)	406,468	4,273,578

33. 業務合併

根據日期為二零零六年二月二十八日之買賣協議，本集團於二零零六年五月三十日向麗新製衣(本公司之主要股東)收購Assetop Asia Limited及其附屬公司(「Assetop集團」)全部權益。Assetop集團之主要資產為一項位於中國內地上海閘北區之發展中物業之95%權益。管理層有意將發展中物業發展為住宅及商業綜合大樓。收購之總購買代價為393,000,000港元，以本公司按市價每股0.40港元(合共226,000,000港元)發行565,000,000股本公司新股份(附註30(c))及167,000,000港元之承兌票據(附註27)支付。收購之進一步詳情於本公司於二零零六年五月三日刊發之通函中披露。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

33. 業務合併(續)

Assetop集團之可識別資產及負債於收購當日之公平值(相等於緊接收購前之相應賬面值)如下：

	附註	收購時確認之 公平值及賬面值 千港元
物業、廠房及設備	14	78
發展中物業	15	577,000
預付款項及按金		88
現金及銀行結餘		833
應計費用及其他應付款項		(435)
遞延稅項負債	29	(163,000)
少數股東權益		(21,963)
		<u>392,601</u>
收購所產生之支出		(4,162)
收購之商譽	18	4,561
		<u>393,000</u>
代價：		
承兌票據	27	167,000
發行股份	30(c)	226,000
		<u>393,000</u>

有關收購附屬公司之現金及現金等值項目流入分析如下：

	千港元
就收購附屬公司而獲得之現金及銀行結餘以及 現金及現金等值項目流入	<u>833</u>

所收購之附屬公司處於發展中階段，於本年度內並無產生收入或支出。倘合併於年初進行，則本年度來自本集團持續經營之收益及本集團溢利將不會與上文所披露者有重大差異。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

34. 出售於附屬公司權益

出售於附屬公司權益之詳情載於財務報表附註20。

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已出售之資產淨值：			
發展中物業	15	144,655	—
應計費用		(394)	—
		<u>144,261</u>	<u>—</u>
出售所產生之支出			
有關土地成本之稅項賠償保證之應計費用		1,931	—
已變現匯兌波動儲備		11,538	—
出售於附屬公司權益收益	5	(1,951)	—
		<u>14,926</u>	<u>—</u>
		<u>170,705</u>	<u>—</u>
支付方式：			
現金		98,575	—
於一間聯營公司權益		72,130	—
		<u>170,705</u>	<u>—</u>

有關出售於附屬公司權益之現金及現金等值項目流入分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有關出售於附屬公司權益之現金代價以及 現金及現金等值項目流入	<u>98,575</u>	<u>—</u>

截至二零零六年七月三十一日止年度出售附屬公司之業績對本集團本年度之綜合營業額或除稅後溢利並無重大影響。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

35. 或然負債

(a) 於結算日，並無於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行提供之擔保	<u>1,020,834</u>	<u>1,289,615</u>

於二零零六年七月三十一日，附屬公司所獲得由本公司向銀行提供擔保之銀行信貸當中已動用808,896,000港元(二零零五年：941,474,000港元)。

- (b) (i) 按一間銀行提供予香港廣場辦公樓與公寓單位最終買家之按揭貸款，本公司同意在有關最終買家不償還按揭貸款時，就一間附屬公司保證履行購回有關物業之責任作最多達95%之擔保。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團之責任亦已逐步取消。
- (ii) 本集團已就若干銀行授予若干凱欣豪園第一期最終買家之按揭貸款而向該等銀行提供擔保。根據擔保之條款，於該等最終買家不償還按揭貸款時，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時或最終買家全數償還按揭貸款時(以較早者為準)，該責任亦會取消。
- (iii) 本集團已就若干銀行授予若干東風廣場第一期、第二期及第三期最終買家之按揭貸款而向該等銀行提供擔保。根據擔保之條款，於該等最終買家不償還按揭貸款時，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。當最終買家全數償還按揭貸款時，該責任將會取消。
- (iv) 本集團已就若干銀行授予若干東風廣場第四期最終買家之按揭貸款而向該等銀行提供擔保。根據擔保之條款，於該等最終買家不償還按揭貸款時，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。當有關物業之房產證獲發出時或最終買家全數償還按揭貸款時(以較早者為準)，該責任亦會取消。

本集團及本公司未能釐定於結算日有關上述擔保之或然負債所欠金額。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

35. 或然負債(續)

(c) 本集團應佔一間聯營公司共同產生之或然負債以及由於本集團獨自就聯營公司之負債負責而產生之或然負債詳情載於財務報表附註20。

36. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註26。

37. 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一個月至十五年之議定租期(二零零五年：兩個月至十年)出租其物業，租約條款一般規定租戶支付按金。

於二零零六年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤回經營租約應收其租戶之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	125,149	109,250
第二至第五年(包括首尾兩年)	168,381	187,760
五年後	44,503	45,183
	<u>338,033</u>	<u>342,193</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排，租賃其若干辦公樓物業及員工宿舍，已磋商之租期為兩年(二零零五年：兩年)。

於二零零六年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤回經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	625	104
第二至第五年(包括首尾兩年)	260	—
	<u>885</u>	<u>104</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

38. 承擔

除上文附註37(b)所詳述之經營租約承擔外，於結算日，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已簽約但未作撥備：		
地租、遷置、賠償、工程成本及其他	268,375	620,345

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

39. 有關連人士交易

除財務報表內其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團本年度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	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
來自一間聯營公司之利息收入	(i)	150	22,022
支付予一位董事之租金	(ii)	(150)	(900)
支付予有關連公司之廣告費用	(iii)	(12,442)	(12,072)
向一主要股東支付承兌票據之利息	(iv)	(2,306)	—

附註：

(i) 利息按年利率5.58厘(二零零五年：按一間指定香港銀行所報之港元最優惠利率加年利率2厘)向一間聯營公司提供之墊款收取。

(ii) 每年租值乃根據有關租賃協議所列之條款來計算。

(iii) 有關連公司為豐德麗之附屬公司，而本公司若干董事同時亦為豐德麗之董事及主要管理人員。

廣告費用之條款乃按本集團與有關連公司雙方訂立之合約而釐定。

(iv) 利息按一間指定香港銀行所報之當時港元最優惠利率向麗新製衣(本公司之主要股東)獲發行之承兌票據(附註27)收取。

二零零六年七月三十一日

39. 有關連人士交易 (續)**(b) 與有關連人士之其他交易**

(i) 本年度內，本集團向麗新製衣收購於Assetop Asia Limited (本公司之附屬公司) 之全部股本權益。進一步詳情載於財務報表附註33。

(ii) 應付麗新製衣之承兌票據之條款詳述於財務報表附註27。

(c) 與有關連人士之未償還結餘

來自本集團一主要股東墊款之詳情載於財務報表附註28。

(d) 本集團主要管理人員酬金

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期僱員福利	11,034	21,903
退休福利	91	383
向主要管理人員支付之酬金總值	<u>11,125</u>	<u>22,286</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

40. 財務風險管理目標與政策

本集團之主要財務工具包括銀行貸款、承兌票據、現金及銀行結餘以及短期定期存款。該等財務工具旨在為本集團業務提供資金。

本集團財務工具主要面對之風險有利率風險、流動資金風險、外匯風險及信貸風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。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之風險。本集團一般採用保守之風險管理策略。由於本集團將風險水平降至最低，故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財務工具作買賣用途。董事所審閱及協定之風險管理政策概述如下：

(i) 外匯風險

本集團之貨幣資產、貸款及交易主要以人民幣、美元及港元列賬。本集團之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。由於港元兌美元之匯率掛鈎，因此本集團相信所面對之相應外匯風險水平有限。鑑於本集團之資產主要位於中國內地，而收益乃以人民幣為單位，故本集團面對人民幣之淨匯兌風險。本集團認為人民幣兌港元將在可見將來繼續升值，而人民幣之淨匯兌風險將對本集團之財務狀況有利。本集團目前無意就匯率波動風險進行對沖。然而，本集團一直觀察經濟情況及其外匯風險，日後如有需要，會考慮採取適當之對沖措施。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(ii) 信貸風險

由於交易方(本集團物業之買家或租戶)可能不願或未能履行責任致使本集團蒙受財政上之虧損,故本集團須面對信貸風險。然而,由於中國內地房地產市場相對穩定,及其經濟亦發展穩健,故本集團之信貸風險不大。

由於本集團僅與認可第三方進行買賣,故無須擔保。

(iii) 流動資金風險

本集團將採用審慎之融資策略,維持足夠現金及信貸額以應付流動資金需求。

(iv) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團有若干計息資產,故本集團之收入及經營現金流量受市場利率波動影響。

本集團之利率風險來自長期借貸。本集團須分別就其浮息借貸及定息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之對沖措施。

(v) 價格風險

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

41. 財務報表之批准

董事會已於二零零六年十一月十日批准及授權刊發財務報表。