



麗新發展

麗新發展有限公司

(股份代號：488)

2006-2007 年報

目錄

2	集團概覽
3	公司資料
4	主席報告書
15	董事會報告書
32	企業管治報告書
36	獨立核數師報告書
38	綜合收益表
39	綜合資產負債表
41	綜合股東權益變動表
43	綜合現金流量表
46	資產負債表
47	財務報表附註
112	股東週年大會通告

麗新發展有限公司

香港九龍

長沙灣道 680 號

麗新商業中心 11 樓

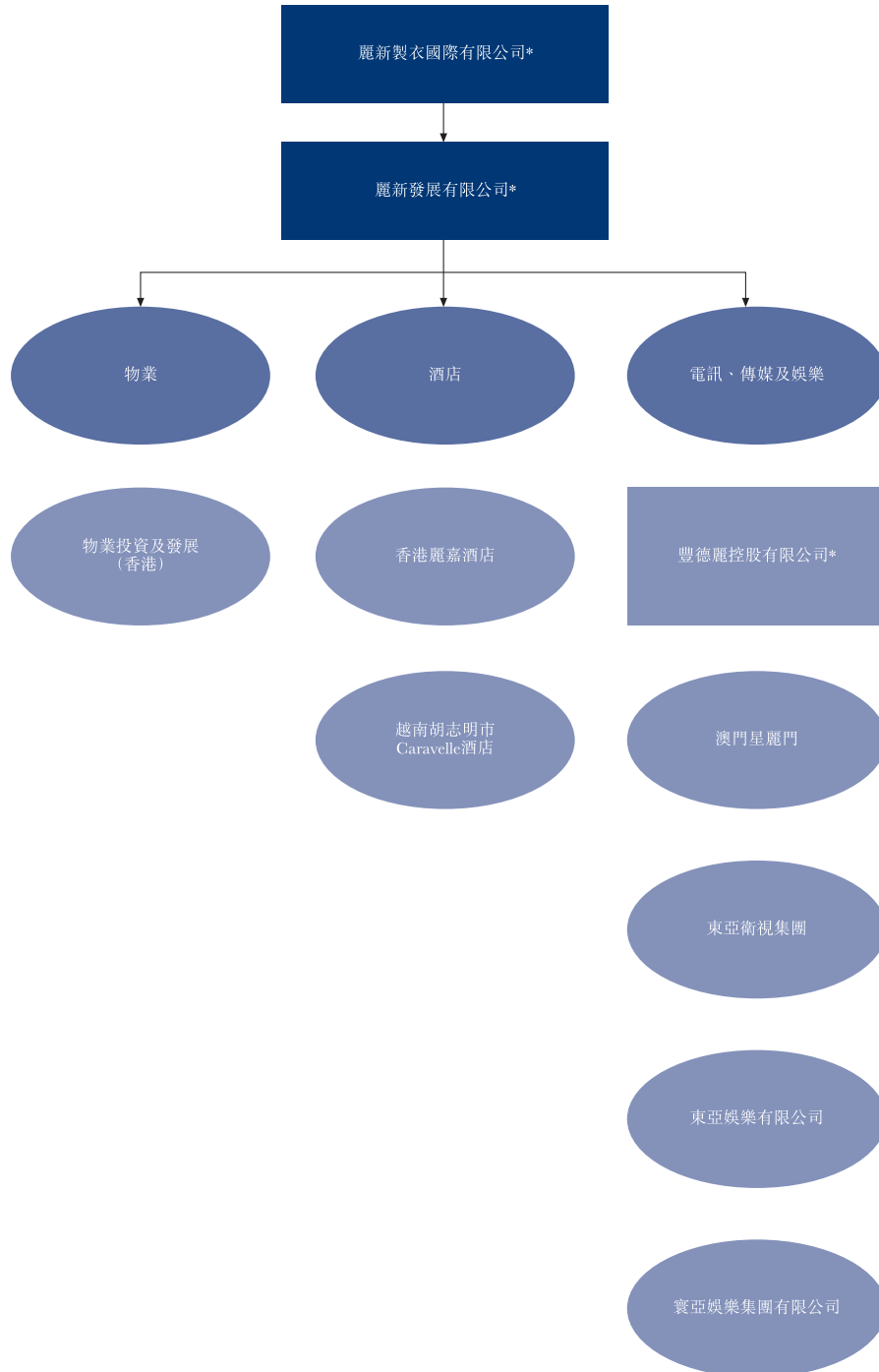
電話 (852) 2741 0391 傳真 (852) 2785 2775

網址 <http://www.laisun.com>

電子郵件 advpr@laisun.com

於香港聯合交易所股票代號：488

麗新發展有限公司是麗新集團成員，集團於一九七二年杪在香港證券交易所首次上市。本公司業務多元化，主要業務包括物業發展、物業投資、酒店業、電訊、傳媒及娛樂。本公司於一九八八年三月集團重組後在香港聯合交易所有限公司上市。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

公司資料

註冊成立地點

香港

董事

林建岳 (主席)

劉樹仁 (行政總裁)

譚建文

張永森

張森

梁綽然

林建名

余寶珠

鄧永鏘

林秉軍

梁樹賢

秘書及註冊辦事處

楊錦海

香港

九龍

長沙灣道六八零號

麗新商業中心十一樓

合資格會計師

施嘉明

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東二十八號

金鐘匯中心

二十六樓

核數師

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

金融街八號

國際金融中心二期十八樓

律師

齊伯禮律師行

香港

中環

遮打道十八號

歷山大廈二十樓

張葉司徒陳律師事務所

香港

中環

遮打道十八號

歷山大廈十五樓

羅文錦律師樓

香港

中環

畢打街十一號

置地廣場

告羅士打大廈三十五樓三五零一室

往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

花旗銀行

創興銀行有限公司

恒生銀行有限公司

華僑銀行

三井住友銀行

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司



主席 林建岳

末期業績概覽

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額908,906,000港元(二零零六年：793,807,000港元)，較去年增加約14.5%。有關增加乃主要由於本集團投資物業之租金回升及本集團酒店業務之平均每日房價上升所致。

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團錄得毛利592,188,000港元(二零零六年：523,233,000港元)及經營業務溢利774,748,000港元(二零零六年：541,956,000港元)，較去年分別增加約13.2%及43%。投資物業公平值增值為468,758,000港元(二零零六年：315,091,000港元)。

主席報告書

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團致令本公司之股權持有人應佔綜合溢利達1,495,091,000港元(二零零六年：512,922,000港元)，較去年增加約191.5%。除經營業務溢利增加外，純利亦因應佔聯營公司之溢利大幅上升而有所增加。應佔聯營公司之溢利為1,041,340,000港元(二零零六年：107,752,000港元)，較去年增加約866.4%。應佔聯營公司溢利之大幅增加乃由於豐德麗完成出售澳門星麗門項目60%實際權益之收益及出售於香港九龍大華酒店及大華中心50%實際收益所致。

股東權益由二零零六年七月三十一日之3,937,124,000港元增加至二零零七年七月三十一日之6,219,982,000港元。於二零零七年七月三十一日之每股資產淨值為0.439港元，而二零零六年七月三十一日則為0.309港元。

股息

董事建議不派付截至二零零七年七月三十一日止年度之股息(二零零六年：無)。

公司發展

於二零零六年十一月十七日，本公司訂立配股協議，據此，本公司按配售價每股0.36港元發行1,416,000,000股新股份，並籌得所得款項淨額504,136,000港元。本公司發行新股後，本公司之已發行股份總數增加至14,162,042,320股股份。因此，於發行該等新股份前持有本公司40.80%權益之豐德麗，其於本公司之權益遭攤薄至36.72%。於二零零七年七月三十一日，本公司因與豐德麗之互控關係而持有豐德麗34.75%權益。

業務回顧

投資物業

本集團全資擁有三項主要投資物業作租賃用途，即銅鑼灣廣場2期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零零七年七月三十一日止年度，投資物業總租金收入為本集團帶來營業額299,886,000港元（二零零六年：265,402,000港元），較去年同期增加約13%。

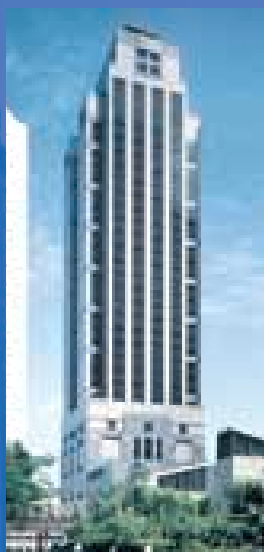
發展物業

於二零零六年九月，本集團與AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC一單位訂立50:50合營企業，以共同發展香港灣仔活道住宅項目。發展項目之總建築面積約為140,000平方呎，而估計發展總成本為1,000,000,000港元。

於二零零七年六月，本集團協定購買香港九龍大埔道第20、22、24、26及28號的一處地盤。該發展項目之總樓面面積逾60,000平方呎，主要用於住宅用途，總發展成本估計約為450,000,000港元。本集團擁有該發展項目100%權益。



長沙灣廣場



香港麗嘉酒店



銅羅灣廣場第2期



活道項目 (構想圖)



大埔道項目 (構想圖)



澳門星麗門 (構想圖)

酒店業務

入住率及平均每日房價

與去年相比，本集團之酒店業務於截至二零零七年七月三十一日止年度達致以下平均入住率及平均每日房價：

	實際擁有權	截至七月三十一日止年度			
		二零零七年		二零零六年	
		平均入住率 (%)	平均 每日房價	平均入住率 (%)	平均 每日房價
香港麗嘉酒店 (二零零六年：65%)	75%	83	2,743港元	85	2,411港元
香港九龍大華酒店 (自二零零六年 八月一日至 二零零七年七月十七日 (完成出售本集團 權益之日期))	50%	91	674港元	93	592港元
越南胡志明市 Caravelle Hotel	26%	64	163美元	64	120美元

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團自酒店業務錄得營業額576,796,000港元(二零零六年：497,202,000港元)，較去年增加16%。

香港麗嘉酒店

於二零零七年一月至七月期間，本集團與香港麗嘉酒店之少數股東訂立多份協議，內容有關增加本集團於香港麗嘉酒店之實際擁有權權益。按照該等協議(最後一份於二零零七年九月完成)，於二零零七年九月本集團在持有香港麗嘉酒店之華力達有限公司(「華力達」)之權益由65%增加至76.57%。

主席報告書

於年內，本集團決定於二零零八年一月底終止香港麗嘉酒店的酒店營運。其後，香港麗嘉酒店的地盤將用作重建甲級寫字樓物業。

九龍大華酒店

於二零零七年七月，本集團完成出售其於香港九龍大華酒店及大華中心之50%權益。本集團在償還以該物業抵押之銀行貸款後收到其於該出售事項應佔之銷售所得款項淨額約600,000,000港元，並錄得該出售事項398,889,000港元之應佔收益。

豐德麗

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團應佔豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之溢利為626,241,000港元（二零零六年：22,274,000港元），較去年增加約2,712%，乃主要由於完成銷售澳門星麗門項目60%實際權益之收益所致。

自二零零六年初起，豐德麗已成功洽商並組織業內最出色之世界級夥伴，以發展此項在澳門路氹之超大規模項目。

於二零零六年十二月，豐德麗完成向其美國合營企業夥伴New Cotai LLC（「New Cotai」）出售澳門星麗門項目之40%實際權益。New Cotai為一個以美國為基地之投資者財團，包括David Friedman先生（一名資深度假及博彩發展商）、Silver Point Capital, L.P.及Oaktree Capital Management, LLC。

於二零零七年三月，豐德麗完成向CapitaLand Integrated Resorts Pte. Ltd.（「CapitaLand Integrated Resorts」）出售澳門星麗門項目20%實際權益。CapitaLand Integrated Resorts為亞洲最大型上市房地產公司之一嘉德置地有限公司（「嘉德置地集團」）之全資附屬公司。向New Cotai及嘉德置地集團進行之出售完成後，豐德麗集團將保留澳門星麗門項目之40%實際權益。

於二零零七年一月，豐德麗亦宣佈其就澳門星麗門之零售部分訂立一份諒解備忘錄（「零售諒解備忘錄」）。根據零售諒解備忘錄，Taubman Asia Management Limited（「Taubman Asia」）將為澳門星麗門之零售部分夥伴。Taubman Asia為商場業內之全球領導者Taubman Centers, Inc.之附屬公司。零售諒解備忘錄均須受確實之具法律約束力協議所限。

於本年度，澳門星麗門訂立協議興建一家麗嘉酒店、一家W酒店、一家萬豪酒店及一家將由鄧永鏘先生（中國會及上海灘創辦人）設計並以「The Tang Hotel」為品牌之超豪華精品酒店。

此外，澳門星麗門於二零零七年六月與Playboy Enterprises International, Inc.訂立多份協議在澳門星麗門娛樂場內發展一個多功能娛樂場所：「Playboy Mansion Macao」。

澳門星麗門將成為亞洲首個休閒度假物業項目，結合電視／電影製片場、劇院／演奏廳、Studio Retail™（終點零售綜合大樓）、拉斯維加斯式博彩設施及世界級酒店。項目將在位於策略性位置「Where Cotai Begins™」之地盤上發展，面積約35英畝，並毗鄰新蓮花大橋入境檢查站，將綜合大樓直接連接至珠海橫琴島。澳門星麗門之建築圖則由著名之拉斯維加斯設計師Paul Steelman先生設計。

憑藉合營企業夥伴及組成部分夥伴之業績紀錄及其國際化經驗，澳門星麗門將在其世界級休閒度假設施內為旅客提供獨一無二之全新體驗。

主席報告書

前景

物業投資及發展

本集團將繼續改善其投資物業之租戶組合，從而鞏固其租金收入基礎。

本集團投資兩個新發展項目：灣仔活道項目及大埔道項目，繼續加強發展物業組合。本集團亦積極物色能提供良好投資回報之新發展項目。

重建香港麗嘉酒店

根據二零零七年十一月七日訂立之買賣協議，本集團連同華力達有限公司（「華力達」）另外三名現有少數股東同意向中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之全資附屬公司 建行國際集團控股有限公司（「建行國際」）出售華力達40%權益，總代價約1,369,000,000港元，金額可予調整。於上述40%權益當中，本集團將出售華力達16.57%權益，並獲得銷售代價約567,000,000港元，金額可予調整。交易價格乃根據地盤可建築之總建築面積（「總建築面積」）每平方呎15,800港元釐定。預期交易將於二零零七年十二月完成。

於完成時，本集團及建行國際將分別持有華力達60%及40%權益。本集團及建行國際透過華力達將會投資重建香港麗嘉酒店為甲級商廈之計劃。重建計劃之可建築總建築面積約225,000平方呎。初步估計發展成本連利息約為800,000,000港元。香港麗嘉酒店將於二零零八年一月底終止營運。重建預期於二零一一年完成。

重建後之辦公大樓將成為香港中環之地標物業。於完成時，部份重建物業將由建設銀行用作其香港經營辦公室。本集團非常高興與建設銀行合作重建香港麗嘉酒店。與建設銀行之合作標誌本公司未來發展的一個重要里程碑。

酒店管理

於出售香港大華酒店之權益及預計重建香港麗嘉酒店後，本集團將僅持有之酒店擁有權股權為越南Caravelle Hotel。於未來，本集團將透過其酒店管理公司Furama Hotels and Resorts International Limited (「FHRI」) 專注於管理區內(包括大中華及越南)之酒店客房及服務式公寓。FHRI將利用其著名品牌及出色服務，並將於區內物色簽署新酒店管理合約。

豐德麗

豐德麗之澳門星麗門項目將令其業務大幅轉型。鑑於其超大規模及在澳門之獨特定位為亞洲全新之綜合休閒、會議及零售中心，故本集團預期澳門星麗門將脫穎而出，成為大中華地區及世界各地旅客之首要娛樂地點。其將成為豐德麗集團擴闊其娛樂及媒體專業知識並用以取得盈利之重要平台。於澳門星麗門項目完成後，豐德麗集團將成為綜合休閒及娛樂場地之營辦商，並身兼媒體及娛樂內容及服務供應商。在媒體及娛樂業務方面，豐德麗集團將繼續鞏固其於媒體及娛樂業之地位。

澳門星麗門之地基工程已於二零零七年四月展開並預期將於二零零七年十二月完全竣工。預期將於二零零七年年底或二零零八年年初開始興建上層建築。項目首期計劃將於二零零九年開幕。

流動資金及財務資源

於二零零七年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為6,220,000,000港元(於二零零六年七月三十一日：3,937,000,000港元)。

本集團擁有多元化之財務資源，包括來自本集團業務營運之內部資金、銀行貸款及其他貸款。於本年度期間，本集團透過配售本公司新普通股之方式籌集約504,000,000港元。

主席報告書

於二零零七年七月三十一日，本集團之未償還借貸約為2,345,000,000港元（於二零零六年七月三十一日：2,547,000,000港元），包括有抵押銀行貸款及其他貸款約2,345,000,000港元（於二零零六年七月三十一日：2,544,000,000港元）。於二零零六年七月三十一日之其他貸款約3,000,000港元乃本集團於截至二零零七年七月三十一日止年度悉數支付之由本集團發行債券剩餘應付款項。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算的債項權益比率約為38%。2,345,000,000港元的銀行貸款及其他貸款之到期日分佈少於5年，其中412,000,000港元須於一年內償還、178,000,000港元須於第二年償還、1,755,000,000港元須於第三到五年償還。於二零零七年七月三十一日，本集團之借貸約93%乃按浮動利率基準計息，其餘7%則按固定利率計息。

於二零零七年七月三十一日，若干賬面值約4,603,000,000港元之投資物業、若干賬面值約1,157,000,000港元之物業、廠房及設備、約30,000,000港元之預付土地租金及約值95,000,000港元之若干銀行結存及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。此外，本集團已將Peakflow Profits Limited之全部股份，連同其持有Bayshore Development Group Limited（AIG Tower項目之合營公司）之10%股權及其提供予該公司之墊款，以及本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行及其他借款人，以擔保本集團獲批之貸款融資額。本集團持有之若干聯營公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團若干聯營公司獲批之貸款融資額。已抵押銀行貸款及其他貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記。

本集團之貨幣資產及債務及交易主要以港元列值。本集團之所有借貸之面值均為港元或美元列值。鑑於港元及美元匯率已掛鈎，本集團相信相關之匯兌風險極微。

或然負債

本集團於結算日之或然負債詳情載於財務報表附註35。

僱員及酬金政策

於二零零七年七月三十一日，本集團合共僱用約1,300名僱員（於二零零六年七月三十一日：1,300名）。僱員之薪酬待遇維持於具競爭力之水平，並會因應員工表現而調整。其他員工福利包括為所有合資格僱員而設之多項退休福利計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和外間資助進修及培訓計劃等。

致謝

本集團營運繼續獲得令人鼓舞之改進，而這全屬董事會之同事及全體管理層成員及員工之功勞。本人亦對各股東及業務夥伴於年內所給予之支持致以萬分謝意。

主席
林建岳

香港
二零零七年十一月九日

董事會報告書

董事會同寅謹此提呈本公司與本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

本集團專注於從事供出售用途之物業發展、物業投資、酒店與餐廳之投資及經營以及投資控股。

本公司之主要業務在本年度內包括物業投資及投資控股。

主要附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註19。

本集團主要業務性質在本年度內並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之業務狀況載於財務報表第38至111頁。

本公司並無就截至二零零七年七月三十一日止年度派發或宣派中期股息(二零零六年：無)。

董事會並不建議於即將舉行之股東週年大會上派發截至二零零七年七月三十一日止年度之末期股息(二零零六年：無)。

股本

本公司股本在本年度內之變動詳情載於財務報表附註28。

董事

於年內及於本報告日期本公司之在位董事芳名如下：

林建岳 (主席)

劉樹仁 (行政總裁)

譚建文

張永森

張森

(於二零零七年六月一日獲委任)

梁焯然

(於二零零七年九月一日獲委任)

林建名

余寶珠

鄧永鏘*

林秉軍*

梁樹賢*

* 獨立非執行董事

董事(續)

張森先生及梁綽然女士分別於二零零七年六月一日及二零零七年九月一日獲委任為本公司之執行董事。根據本公司組織章程細則第93條，張先生及梁女士須於即將舉行之股東周年大會上告退，惟彼等合資格且願意應選連任。

根據本公司組織章程細則第102條，余寶珠女士及梁樹賢先生須於即將舉行之股東週年大會上依章輪值告退，惟彼等合資格且願意應選連任。

董事之服務合約

任何董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由本集團有關成員公司終止之服務合約。

董事之合約權益

除財務報表附註5所披露者外，在本年度內，各董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何對本集團業務為重大之合約中，擁有直接或間接重大權益。

董事於競爭業務中之權益

於本年度內及截至本報告期間，根據上市規則，下列本公司之董事被視為直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

林建岳先生、林建名先生及余寶珠女士於香港從事物業投資及發展業務之公司持有權益及／或擔任董事。

林建名先生於從事流行音樂會製作及藝人經理人業務之公司持有權益及／或擔任董事。

林建岳先生及余寶珠女士於香港從事投資及經營餐廳業務之公司持有權益及／或擔任董事。

鑑於上述公司及本集團就不同地點及目標客戶及擁有之物業之用途有異，董事會認為以上提及之董事所持有之個人權益實際上不會與本集團之相關業務互相競爭。

由於本公司董事會(「董事會」)獨立於上述公司之董事會及上述之本公司董事概不能控制董事會，本集團能夠獨立於該等公司之業務經營其業務及與該等公司公平進行交易。

除上文所披露者外，董事或彼等各自之聯繫人士除了本集團之業務外，概無於任何直接或間接跟本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

董事會報告書

董事及高層管理人員之履歷

董事

執行董事

林建岳先生，主席，50歲，自一九七七年六月起出任本公司之執行董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）之副主席、麗豐控股有限公司之主席、豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及鱷魚恤有限公司之執行董事。豐德麗及麗新製衣為本公司之主要股東。林先生對物業發展及投資業務、款待及傳媒及娛樂業務擁有豐富經驗。

林先生現為香港電影商協會有限公司主席、香港影業協會有限公司之榮譽主席、香港電影發展局成員及香港旅遊發展局成員。彼亦為香港貿易發展局影視娛樂業諮詢委員會成員及香港明天會更好基金會信託人。林先生為香港地產建設商會董事、香港酒店業主聯會前委員會成員及港英友誼協會理事會會員。林先生為余寶珠女士之子及林建名先生之弟。

劉樹仁先生，行政總裁，51歲，於一九九一年七月加入本公司出任執行董事。彼亦為麗豐控股有限公司之執行董事。劉先生擁有超過二十年從物業及證券經驗，曾擔任多個高級管理職位。彼加入麗新集團前曾任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之理事及其執行委員會之成員。

譚建文先生，59歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司執行董事。彼亦為麗豐控股有限公司及麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）之執行董事。麗新製衣為本公司之主要股東。彼於一九八九年加入麗新集團，現為富麗華酒店企業有限公司及本公司多間附屬公司之董事。譚先生為加拿大地產學會資深會員，於物業發展、投資及管理方面擁有三十年經驗。彼亦在款待行業（包括亞洲及北美之酒店、餐廳及會所）擁有超過十六年經驗。

董事及高層管理人員之履歷(續)

董事(續)

執行董事(續)

張永森先生，56歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司執行董事，為具法律及銀行經驗之行政人員。彼在合併與收購、酒店、款待及房地產行業之管理與發展方面擁有超過二十四年經驗。彼曾為胡關李羅律師事務所、黃乾亨黃英豪律師事務所合夥人及信和置業有限公司之執行董事。張先生現亦為豐德麗控股有限公司(在香港聯合交易所有限公司主板上市及本公司之主要股東)之執行董事。張先生為太平紳士，於過去二十四年曾服務多個公營機構及委員會，包括立法會、市政局及香港大球場董事局。彼現任深水埗區議會民選議員；香港保險代理登記委員會主席，香港會計師公會理事會業外成員及香港中文大學酒店及旅遊管理學院諮詢委員會委員。

張森先生，43歲，於二零零六年十一月加入本公司出任高級副總裁及於二零零七年六月獲委任為本公司執行董事。彼亦為麗豐控股有限公司之執行董事。於二零零二年三月至二零零六年二月期間，彼為香港一上市公司執行董事兼首席財務總監(該上市公司之後於二零零七年八月私有化)。先前，張先生曾任職於多間國際投資銀行及香港上市公司。張先生在企業融資、投資銀行及財務管理方面擁有豐富經驗。彼畢業於倫敦大學政治及經濟學院，持有會計及金融理學士(經濟)學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

張先生與本公司已訂立無固定服務期之服務合約，惟有關合約可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由僱用公司終止。彼將收取須在每月後支付之酬金及有權參與本公司之購股權計劃。根據本公司組織章程細則條文，彼將於本公司日後之股東週年大會上輪值告退及合資格再重選連任。張先生與本公司任何其他董事、高層管理人員、主要或控股股東並無任何關係。彼並無擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之本公司上市證券任何權益。除上文所披露者外，概無其他有關張先生之事宜而務須本公司股東垂注，亦無根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51(2)條之任何規定需要披露之資料。

董事會報告書

董事及高層管理人員之履歷(續)

董事(續)

執行董事(續)

梁焯然女士，42歲，於二零零七年九月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之執行董事及行政總裁，以及麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)和麗豐控股有限公司之執行董事。豐德麗及麗新製衣為本公司之主要股東。彼亦為黛麗斯國際有限公司之非執行董事。所有上述公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。梁女士於香港、內地及台灣擁有逾二十年企業融資經驗。於加入本集團之前，彼為卓怡融資有限公司其中一位創辦人及董事總經理。在加入卓怡融資有限公司(一家根據證券及期貨條例獲准進行若干受監管活動之持牌法團)之前，彼曾於元大證券(香港)有限公司、JP Morgan Securities (Asia) Limited、渣打(亞洲)有限公司及聯交所任職。

梁女士與本公司並無訂立任何服務合約，惟彼將須按照本公司組織章程細則之規定於本公司日後之股東週年大會上輪值告退，並將合乎資格應選連任。梁女士有權享有由董事會經參考本公司表現、有關董事之職務及當時市況後不時釐定之酬金及酌情花紅。除上文所披露者外，梁女士與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。彼並無於本公司上市證券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之權益。除上文所披露者外，概無其他有關委任梁女士之事宜須本公司股東垂注，亦無根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條之任何規定需要披露之資料。

董事及高層管理人員之履歷(續)

董事(續)

非執行董事

林建名先生，70歲，自一九五九年六月起出任本公司董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)之主席、鱷魚恤有限公司之主席兼行政總裁、麗豐控股有限公司之副主席及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之非執行董事。豐德麗及麗新製衣為本公司之主要股東。所有上述公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。林先生自一九五八年起已負責管理製衣業務。彼為林建岳先生之兄。

余寶珠女士，82歲，自一九九三年十二月起出任本公司之董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之非執行董事，以及麗豐控股有限公司之執行董事。豐德麗及麗新製衣為本公司之主要股東。余女士擁有超過五十五年製衣業經驗，自六十年代中期起曾參與印刷業務。彼於七十年代初期開始擴展業務至布料漂染，更於八十年代末期開始參與物業發展及投資業務。余女士自八零年代初，開始投資於香港飲食業。

余女士並無與本公司訂立服務合約。惟彼將須按照本公司組織章程細則之規定於本公司日後之股東週年大會上輪值告退，並將合乎資格應選連任。余女士有權享有由董事會經參考本公司表現、有關董事之職務及責任以及當時市況後不時釐定之酬金及酌情花紅。余女士擁有或被視為擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之633,400股本公司股份之權益，佔本公司已發行股本約0.004%。彼為林建岳先生之母親。除上文所披露者外，概無其他有關余女士之事宜須本公司股東垂註，亦無根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.5(2)條之任何規定需要披露之資料。

鄧永鏘先生，53歲，為本公司之獨立非執行董事。彼身兼香港、北京及新加坡中國會、上海灘百貨及亞太雪茄有限公司之創辦人，亦為香港第一太平有限公司之董事。在社會服務方面，彼擔任香港癌症基金主席及香港唐氏綜合症協會會長。彼持有哲學及邏輯學榮譽學位，曾於一九八三／八四年在北京大學任教。

董事會報告書

董事及高層管理人員之履歷(續)

董事(續)

非執行董事(續)

林秉軍先生，58歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事。林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八零年代中期積極參與中國大陸之物業發展及投資，在此行業具備豐富之經驗。林先生已出任香港上市公司董事逾十年，現為中國數碼信息有限公司及南海控股有限公司之非執行董事，並為麗豐控股有限公司及意科控股有限公司之獨立非執行董事，而上述四間公司均在香港聯合交易所有限公司主板上市。

梁樹賢先生，58歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。梁先生為執業會計師、香港證券專業學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，彼為數間香港執業會計師事務所之執業董事，亦出任麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)及另外數間香港上市公司之獨立非執行董事。梁先生亦為香港另一家上市公司之執行董事。

梁先生並無與本公司訂立服務合約。惟彼將須按照本公司組織章程細則之規定，於本公司日後之股東週年大會上輪值告退，並將合乎資格應選連任。梁先生之現時酬金為每年60,000港元。彼有權享有由董事會經參考本公司表現、有關董事之職務及責任以及當時市況後不時釐定之酌情花紅。除上文所披露者外，梁先生與本公司任何其他董事、高層管理人員、主要或控股股東並無任何關係。彼並無擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之本公司上市證券任何權益。除上文所披露者外，概無其他有關梁先生之事宜須本公司股東垂注，亦無根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51(2)條之任何規定需要披露之資料。

董事購買股份或債券之安排

除於下文及財務報表附註29所披露之購股權計劃外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

購股權計劃

本公司之購股權計劃詳情載於財務報表附註29。

董事權益

於二零零七年七月三十一日，下列本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所指之相聯法團）之股份、相關股份及債券中擁有權益或被視為擁有以下好倉及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司備存之登記冊（「登記冊」）中；或(iii)根據本公司採納之董事進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所：

(1) 本公司

董事名稱	個人權益	家族權益	於股份之好倉		身份	總數	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	10,099,585	無	1,582,869,192 (附註1)	無	實益擁有人	1,592,968,777	11.25%
劉樹仁	1,200,000	無	無	60,000,000 (附註3)	實益擁有人	61,200,000	0.43%
余寶珠(附註2)	633,400	無	無	無	實益擁有人	633,400	0.004%

附註：

- 麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及其全資附屬公司實益擁有1,582,869,192股股份。林建岳先生由於其個人及被視作於麗新製衣已發行股本中擁有約37.69%權益，故被視為於該等股份中擁有權益。
- 余寶珠女士為已故林伯欣先生之遺孀，林先生之遺產包括197,859,550股本公司股份之權益。
- 本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃，並於二零零六年十二月二十九日起生效，該項計劃於其後十年仍然生效。授予上述董事之購股權載列如下：

姓名	授出日期	購股權數目	購股權期間	每股認購價
劉樹仁	二零零七年一月十九日	15,000,000	二零零七年一月十九日至二零一零年十二月三十一日	0.45港元
	二零零七年一月十九日	15,000,000	二零零七年一月十九日至二零一零年十二月三十一日	0.55港元
	二零零七年一月十九日	15,000,000	二零零七年一月十九日至二零一零年十二月三十一日	0.65港元
	二零零七年一月十九日	15,000,000	二零零七年一月十九日至二零一零年十二月三十一日	0.75港元

董事會報告書

董事權益(續)

(2) 相聯法團

豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

董事名稱	個人權益	家族權益	於豐德麗股份之好倉		身份	總數	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	無	無	無	7,451,849 (附註)	實益擁有人	7,451,849	0.91%
張永森	無	無	無	7,451,849 (附註)	實益擁有人	7,451,849	0.91%

附註：

豐德麗於二零零五年十二月二十三日採納一項僱員購股權計劃，該項計劃於其後十年仍然生效。於二零零七年七月三十一日授予上述董事之購股權載列如下：

姓名	授出日期	購股權數目	購股權期間	每股認購價
林建岳	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零七年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	4.00港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	4.25港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零九年一月一日至 二零零九年十二月三十一日	4.50港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,963	二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	4.75港元
張永森	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零七年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	4.00港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	4.25港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零九年一月一日至 二零零九年十二月三十一日	4.50港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,963	二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	4.75港元

除上文所披露者外，於二零零七年七月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益而須如上述知會本公司及聯交所或載錄於登記冊中。

主要股東及其他人士權益

於二零零七年七月三十一日，下列人士(其中一位為本公司董事)擁有以下於本公司股份及相關股份之好倉之權益，一如根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所載錄者：

名稱	身份	性質	於股份之好倉	
			股份數目	百分比
豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)	受控制公司擁有人	公司	5,200,000,000	36.72%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	實益擁有人	公司	1,582,869,192	11.18% (附註1)
林建岳	實益擁有人	個人及公司	1,592,968,777	11.25% (附註1)
興智投資有限公司(「興智」)	實益擁有人	公司	781,346,935	5.52%
Xing Feng Investments Limited(「Xing Feng」)	受控制公司擁有人	公司	781,346,935	5.52% (附註2)
陳廷驊	受控制公司擁有人	公司	1,047,079,435	7.39% (附註3)
陳楊福娥	配偶權益	家族	1,047,079,435	7.39% (附註4)
IGM Financial Inc.(「IGM」)	受控制公司擁有人	公司	1,000,000,000	7.06%
Power Financial Corporation (「Power F」)	受控制公司擁有人	公司	1,000,000,000	7.06% (附註5)
Power Corporation of Canada (「Power C」)	受控制公司擁有人	公司	1,000,000,000	7.06% (附註5)
Gelco Enterprises Limited (「Gelco」)	受控制公司擁有人	公司	1,000,000,000	7.06% (附註5)

董事會報告書

主要股東及其他人士權益(續)

名稱	身份	於股份之好倉		
		性質	股份數目	百分比
Nordex Inc. (「Nordex」)	受控制公司擁有人	公司	1,000,000,000	7.06% (附註5)
Paul G. Desmarais	受控制公司擁有人	公司	1,000,000,000	7.06% (附註5)
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Limited	投資經理人	公司	903,108,000	6.38%

附註：

- 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其全資附屬公司實益擁有1,582,869,192股股份。林建岳先生由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有約37.69%權益，故被視為於該等股份中擁有權益。
- 鑑於Xing Feng於興智之公司權益，故被當作擁有由興智實益擁有之781,346,935股股份之權益。
- 陳廷驊先生由於擁有興智之公司權益，故被當作擁有781,346,935股股份之權益。此外，本公司於二零零四年十二月七日向Absolute Gain Trading Limited配發265,732,500股股份，作為債券清償事項(定義見本公司於二零零四年九月十五日致其股東之通函)之一部份。陳先生由於其擁有Absolute Gain Trading Limited之控股權益，故被視為擁有該公司所擁有之265,732,500股股份之權益。
- 陳楊福娥女士由於配偶陳廷驊先生於該等股份之權益，故被視為擁有1,047,079,435股股份之權益。
- Power F由於其在IGM之公司權益，故被視為擁有1,000,000,000股股份之權益。
Power C由於其在Power F之公司權益，故被視為擁有1,000,000,000股股份之權益。
Gelco由於其在Power C之公司權益，故被視為擁有1,000,000,000股股份之權益。
Nordex由於其在Gelco之公司權益，故被視為擁有1,000,000,000股股份之權益。
Paul G. Desmarais先生由於其在Nordex之公司權益，故被視為擁有1,000,000,000股股份之權益。

除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊，於二零零七年七月三十一日，並無載錄其他人士在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

控股股東於合約之權益

於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

持續關連交易

- (1) 誠如本公司截至二零零六年七月三十一日止年度之年報所報告，於二零零三年九月二十四日，本公司與鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」）訂立一項租賃協議，據此，本公司向鱷魚恤出租香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心10樓1001室（「該物業」），租期為期三年，自二零零三年十月一日至二零零六年九月三十日止，月租為137,836港元（不包括差餉、政府地租、空調及管理費及其他費用）。

於二零零七年一月九日，本公司宣佈與鱷魚恤就該物業而於二零零七年一月四日訂立要約函件，租期為期36個月，自二零零六年十月一日至二零零九年九月三十日止，月租為202,700港元（不包括管理費、空調費、差餉及政府地租）。

林建名先生（本公司之非執行董事）擁有鱷魚恤約51.01%之權益。由於鱷魚恤為林建名先生之聯繫人士，故按上市規則之涵義屬本公司關連人士。林建名先生亦為鱷魚恤之董事、主席及行政總裁。因此，上述租約下之交易構成本公司之持續關連交易。

- (2) 根據本公司截至二零零六年七月三十一日止年度之年報引述，本公司於二零零六年七月十七日宣佈，於二零零六年七月十四日本公司與大名亞洲有限公司（「大名」）訂立要約函件，據此，本公司同意向大名出租香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓1105室之物業，租期為期兩年，自二零零六年七月一日至二零零八年六月三十日止，月租為85,830港元（不包括政府差餉、政府地租、管理費及空調費用）。

大名為一家由本公司非執行董事林建名先生及其女兒各佔一半股權之公司。根據上市規則，大名因而為本公司關連人士之聯繫人士，故此根據上市規則第14A章，本公司與大名簽訂之要約函件構成本公司之持續關連交易。

- (3) 本公司於二零零七年十月九日宣佈，於二零零七年十月五日，本公司之附屬公司Gilroy Company Limited（「Gilroy」）與豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之附屬公司寰亞綜藝集團有限公司（「寰亞綜藝」）訂立要約函件，據此，Gilroy同意向寰亞綜藝出租香港銅鑼灣駱克道463至483號銅鑼灣廣場第二期第二十四層整層，租期為三年，自二零零七年十月一日至二零一零年九月三十日止，月租為165,000港元（不包括差餉、政府地租、管理費、空調費及其他費用）。

董事會報告書

持續關連交易(續)

(3) (續)

豐德麗持有本公司36.72%之權益，寰亞綜藝因此為上市規則下本公司關連人士之聯繫人士。因此，Gilroy與寰亞綜藝訂立之要約函件構成上市規則第14A章下本公司之持續關連交易。

本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易訂立於：

- (a) 本公司一般日常業務中；
- (b) 根據一般商業條款；及
- (c) 符合監管該等交易之相關協議條款，且該等條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。

本公司核數師已根據上市規則就上述第(1)及第(2)項截至二零零七年七月三十一日止年度之持續關連交易予以確認。

物業詳情

本集團之主要投資物業如下：

地點	集團權益	年期	用途
1. 香港 九龍長沙灣 長沙灣道833號 長沙灣廣場 (新九龍內地段第5955號)	100%	該物業地契年期於 二零四七年 六月三十日期	寫字樓／ 商業／ 停車場
2. 香港銅鑼灣 駱克道463至483號 銅鑼灣廣場第二期 (內地段第2833號J段及 D、E、G、H、K、L、 M及O段之餘段、H段 第4分段及餘段)	100%	該物業地契年期 自一九二九年四月十五日 起計，為期九十九年， 可續期九十九年	寫字樓／ 商業／ 停車場
3. 香港 九龍長沙灣 長沙灣道680號 麗新商業中心 (新九龍內地段第5984號)	100%	該物業地契 於一九九七年 六月二十七日到期， 並已於到期時續期 至二零四七年六月三十日	寫字樓／ 商業／ 停車場
4. 香港 中環 干諾道中1號 美國國際集團大廈 (海傍地段275號、 海傍地段278號A段及 餘段、)	10%	該物業地契年期 自一八九五年九月九日 (就海傍地段275號而言)起計， 為期九百九十九年，及 自一八九六年十月十二日 (就海傍地段278號而言)起計， 為期九百九十九年	寫字樓／ 停車場

物業詳情(續)

於本報告日期，本集團之主要發展中物業如下：

地點	集團權益	工程階段	預期竣工日期	預期用途	總建築面積
1. 香港 九龍 大埔道20-28號	100%	清拆工程 於二零零七年 十一月底展開	二零一零年	住宅／商業	總地盤面積約為 7,150平方呎。 總建築面積將約為 60,300平方呎。
2. 香港 九龍 旺角 基隆街48-56號	100%	第48-52號地段之 清拆工程已完成， 第54-56號地段之 清拆工程尚未展開	尚未落實； 等候整個地盤之 收購完成	住宅／商業	總地盤面積約為 5,000平方呎。 總建築面積將約為 42,000平方呎。
3. 香港 灣仔 活道16-34號	50%	第20-34號地段之 清拆工程已完成， 第16-18號地段之 清拆工程尚未展開	二零一一年	住宅／商業	總地盤面積約為 13,300平方呎。 總建築面積將約為 143,000平方呎。

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

本年度內本公司及本集團之物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業之變動詳情分別載於財務報表附註14、16及17。本集團之主要投資物業之詳情載於上文「物業詳情」。

董事會報告書

財務資料概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概要，摘錄自己公佈之經審核財務報表，並已適當地重列及重新分類。

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	<u>908,906</u>	<u>793,807</u>	<u>788,799</u>	<u>2,109,513</u>	<u>906,590</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>1,665,250</u>	<u>629,758</u>	<u>(373,750)</u>	<u>229,363</u>	<u>(1,096,461)</u>
稅項	<u>(118,410)</u>	<u>(80,656)</u>	<u>(197,446)</u>	<u>198,979</u>	<u>38,577</u>
年內溢利／(虧損)	<u>1,546,840</u>	<u>549,102</u>	<u>(571,196)</u>	<u>428,342</u>	<u>(1,057,884)</u>
應佔：					
本公司股權持有人	<u>1,495,091</u>	<u>512,922</u>	<u>(705,962)</u>	<u>381,435</u>	<u>(1,085,494)</u>
少數股東權益	<u>51,749</u>	<u>36,180</u>	<u>134,766</u>	<u>46,907</u>	<u>27,610</u>
	<u>1,546,840</u>	<u>549,102</u>	<u>(571,196)</u>	<u>428,342</u>	<u>(1,057,884)</u>

資產及負債

	於七月三十一日				
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業、廠房及設備	1,230,513	1,265,621	1,298,496	1,303,627	1,797,072
預付土地租金	30,148	31,176	14,550	29,915	30,970
投資物業	4,614,600	4,124,700	3,808,700	3,207,980	4,503,410
發展中物業	106,942	61,197	1,462	1,424	1,400
商譽	152,700	4,005	6,294	8,583	92,980
聯營公司權益	1,734,563	1,115,830	1,020,080	1,142,822	966,080
可供出售財務資產	743,516	519,172	559,748	287,245	357,791
已抵押銀行結餘及定期存款	95,138	95,652	62,341	—	—
存款	36,500	—	—	—	—
退休金計劃資產	—	—	—	—	18,298
流動資產	<u>1,097,946</u>	<u>518,160</u>	<u>601,465</u>	<u>760,469</u>	<u>386,620</u>
資產總值	<u>9,842,566</u>	<u>7,735,513</u>	<u>7,373,136</u>	<u>6,742,065</u>	<u>8,154,621</u>
流動負債	(581,167)	(522,252)	(402,819)	(6,430,397)	(8,040,621)
附息銀行貸款及其他貸款	(1,933,139)	(2,234,551)	(2,583,509)	—	—
遞延稅項	(727,972)	(625,100)	(551,756)	(361,262)	(596,596)
已收長期租賃按金	(47,155)	(31,605)	(36,891)	(29,122)	(40,294)
負債總值	<u>(3,289,433)</u>	<u>(3,413,508)</u>	<u>(3,574,975)</u>	<u>(6,820,781)</u>	<u>(8,677,511)</u>
少數股東權益	<u>(333,151)</u>	<u>(384,881)</u>	<u>(366,090)</u>	<u>(389,722)</u>	<u>(360,013)</u>
本公司股權持有人應佔					
資產淨值／(資產虧絀)	<u>6,219,982</u>	<u>3,937,124</u>	<u>3,432,071</u>	<u>(468,438)</u>	<u>(882,903)</u>

儲備

本年度內本公司與本集團儲備之變動詳情分別載於財務報表附註30及綜合股東權益變動表。

董事會報告書

可分派儲備

於二零零七年七月三十一日，本公司並無任何根據公司條例第79B條規定之可分派儲備。

捐款

本年度內本集團曾作出合共約1,657,000港元之慈善捐款。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五大客戶所佔之銷售額佔年內銷售總額少於30%。本集團五大供應商所佔購貨額佔年內購貨總額少於30%。

本公司董事或其任何聯繫人士或就董事所深知擁有本公司已發行股本超過5%以上之任何股東，概無擁有本集團五大客戶之任何實際權益。

公眾持股量

於刊發本報告前之最後實際可行日期，根據本公司可獲取之資料及就董事所知，本公司已遵守上市規則有關維持充足之公眾持股量之規定。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零七年七月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

31

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於二零零六年至二零零七年度年報第32至第35頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立身份

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出確認獨立身份之年度確認書，而本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立身份。

核數師

安永會計師事務所於即將舉行之股東週年大會上退任，而於該大會上將提呈有關重新委聘安永會計師事務所為本公司之核數師之決議案。

代表董事會

主席

林建岳

香港

二零零七年十一月九日

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則。

(1) 企業管治常規

本公司於本年報涵蓋之整個會計期間一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟偏離守則條文A.4.1及E.1.2除外。

守則條文A.4.1

根據守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司各現有非執行董事並無指定任期。然而，根據本公司之公司組織章程細則，所有董事須自其上次獲選起每三年輪值告退一次，並符合資格重選連任。

守則條文E.1.2

根據守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會。由於有其他責任必須由主席承擔，故主席並無出席本公司於二零零六年十二月二十二日舉行之股東週年大會。

(2) 董事證券交易

本公司已按不低於上市規則附錄10標準守則所載之規定標準，採納關於董事進行證券交易之守則（「證券守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已確認，彼等於截至二零零七年七月三十一日止年度內已遵守載於證券守則之規定標準。

企業管治報告書

(3) 董事會

(3.1) 董事會監督本公司業務及事務之管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有人利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，以協助其有效實行其職能，即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會。上述委員會已獲轉授特定職責。

(3.2) 董事會由六名執行董事林建岳先生(主席)、劉樹仁先生(行政總裁)、譚建文先生、張永森先生、張森先生及梁綽然女士；兩名非執行董事林建名先生及余寶珠女士；三名獨立非執行董事鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生組成。

(3.3) 董事會於截至二零零七年七月三十一日止年度舉行四次會議。各董事出席該等董事會會議之紀錄載於下表：

董事	董事會會議	
	舉行次數	出席
執行董事*		
林建岳(主席)	4	0
劉樹仁(行政總裁)	4	4
譚建文	4	4
張永森	4	3
張森 ⁺	1	1
非執行董事		
林建名	4	2
余寶珠	4	0
獨立非執行董事		
鄧永鏘	4	3
林秉軍	4	4
梁樹賢	4	4

+ 於年內獲委任

梁綽然女士於二零零七年九月一日獲委任為董事

(3) 董事會 (續)

(3.4) 本公司已遵守上市規則第3.10(1)及(2)條之規定。所有獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13 條所載評估彼等之獨立性之指引。

(3.5) 執行董事林建岳先生為余寶珠女士之子及林建名先生之弟，後兩者為非執行董事。

除上文及本年報「董事及高層管理人員之履歷」一節所披露者外，概無本公司董事互相有任何財政、業務、家族或其他重大／相關關係。

(4) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席及行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。

於回顧年度內，林建岳先生為本公司之主席，而劉樹仁先生為本公司之行政總裁。

(5) 非執行董事

誠如上文第(1)段所闡釋，本公司各現有非執行董事並無指定任期。

(6) 薪酬委員會

(6.1) 董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，該委員會由三名獨立非執行董事梁樹賢先生 (主席)、鄧永鏘先生及林秉軍先生，以及一名執行董事梁綽然女士組成。

(6.2) 薪酬委員會有責任就全體董事及高層管理人員各薪酬方面 (包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金權利) 之適當政策及架構徵詢董事會主席及／或行政總裁並向董事會作出建議，以確保本公司所提供之薪酬水平具競爭力及足以吸引、挽留及激勵所需素質之人員，以成功管理本公司。

(6.3) 薪酬委員會於截至二零零七年七月三十一日止年度內舉行三次會議以討論薪酬相關事宜。梁樹賢先生及林秉軍先生已出席所有會議而鄧永鏘先生出席了其中兩次會議。梁綽然女士於二零零七年九月一日起獲委任為薪酬委員會會員。

企業管治報告書

(7) 董事之提名

本公司並無成立提名委員會。潛在新董事將根據其技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬。識別及甄選合適人選以供董事會批准之工作將由本公司執行董事進行。

(8) 核數師酬金

本公司之核數師安永會計師事務所於回顧年度內收取核數費用2,380,000港元。安永會計師事務所亦於年內就提供非核數服務(主要為稅項服務)向本公司及其附屬公司收取費用555,000港元。

(9) 審核委員會

(9.1) 董事會於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，該委員會現由三名獨立非執行董事鄧永鏘先生(主席)、林秉軍先生及梁樹賢先生組成。

審核委員會之主要職責包括監察本公司定期財務報表之完整性及於提交董事會批准前審閱其中所載之重大財務申報判斷。

本公司已遵守上市規則第3.21條，審核委員會之其中一名成員具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗。

(9.2) 審核委員會於回顧年度內舉行兩次會議。林秉軍先生及梁樹賢先生已出席所有會議而鄧永鏘先生出席了其中一次會議。

(9.3) 審核委員會審閱本公司之半年及全年業績，及其他與本公司之財務及會計政策及慣例有關之事宜。

(10) 財務申報

董事有責任根據香港公認會計原則編製能真實及公平地顯示本公司及其附屬公司財政狀況之財務報表。

本公司核數師就其對財務報表之責任作出之聲明載於本年報所載之核數師報告書內。

(11) 內部監控

於本年度，浩華風險諮詢服務有限公司獲聘進行內部審核之工作，並協助董事會審閱本集團內部監控制度之成效。定期審閱將涵蓋所有重大監控，包括本集團之財務、營運及遵例監控及風險管理工作。



致：麗新發展有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
列位股東

吾等已審核第38頁至第111頁所載之麗新發展有限公司之財務報表，包括於二零零七年七月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表、截至該日止年度之綜合收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實公平呈列該等財務報表。該責任包括設計、實施及維持與編製及真實公平呈列財務報表有關之內部監控，使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選用適當會計政策；及按情況作出合理會計估計。

核數師責任

吾等之責任是根據吾等之審核對該等財務報表發表意見。吾等之報告按照香港公司條例第141條僅向閣下(作為一個團體)作出，不作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核。該等準則規定，吾等遵守道德規範，規劃及執行審核以合理保證財務報表並無任何重大錯誤陳述。

審核涉及採取程序以取得有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實公平呈列財務報表有關之內部監控，以設計在該情況下適當之審核程序，惟不得用於對公司內部監控有效與否發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證足以適當地為吾等之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

意見

吾等認為，根據香港財務報告準則，財務報表真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年七月三十一日之財務狀況，以及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，且已根據香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環，金融街8號

國際金融中心2期

18樓

二零零七年十一月九日

綜合收益表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	6	908,906	793,807
銷售成本		<u>(316,718)</u>	<u>(270,574)</u>
毛利		592,188	523,233
其他收益	6	63,930	36,656
行政開支		(300,286)	(268,980)
其他經營開支淨額		(49,842)	(64,044)
投資物業公平值增值	16	<u>468,758</u>	<u>315,091</u>
經營業務溢利	7	774,748	541,956
融資成本	8	(150,125)	(156,943)
欠債券持有人或然負債撥備撥回		—	4,848
註銷應付債券款項收益		—	37,492
應佔聯營公司之溢利及虧損		1,041,340	107,752
視作出售一間聯營公司權益之收益／(虧損)		<u>(713)</u>	<u>94,653</u>
除稅前溢利		1,665,250	629,758
稅項	11	<u>(118,410)</u>	<u>(80,656)</u>
年內溢利		<u>1,546,840</u>	<u>549,102</u>
歸屬：			
本公司股權持有人	12	1,495,091	512,922
少數股東權益		<u>51,749</u>	<u>36,180</u>
		<u>1,546,840</u>	<u>549,102</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	13		
基本		<u>10.91港仙</u>	<u>4.02港仙</u>
攤薄		<u>10.85港仙</u>	<u>4.02港仙</u>

綜合資產負債表

二零零七年七月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,230,513	1,265,621
預付土地租金	15	30,148	31,176
投資物業	16	4,614,600	4,124,700
發展中物業	17	106,942	61,197
商譽	18	152,700	4,005
聯營公司權益	20	1,734,563	1,115,830
可供出售財務資產	21	743,516	519,172
已抵押銀行結餘及定期存款	22	95,138	95,652
按金	24(a)	36,500	—
非流動資產總值		<u>8,744,620</u>	<u>7,217,353</u>
流動資產			
待售落成物業	23	2,350	2,350
存貨		5,798	5,323
應收賬款及按金	24(a)	124,712	108,763
現金及現金等值項目	22	965,086	401,724
流動資產總值		<u>1,097,946</u>	<u>518,160</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	24(b)	156,334	200,437
應付稅項		12,663	9,314
附息銀行貸款及其他貸款	25	412,170	309,841
應付債券款項	26	—	2,660
流動負債總值		<u>581,167</u>	<u>522,252</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>516,779</u>	<u>(4,092)</u>
資產總值減流動負債		<u>9,261,399</u>	<u>7,213,261</u>
非流動負債			
附息銀行貸款及其他貸款	25	(1,933,139)	(2,234,551)
遞延稅項	27	(727,972)	(625,100)
已收長期租賃按金		(47,155)	(31,605)
非流動負債總值		<u>(2,708,266)</u>	<u>(2,891,256)</u>
		<u>6,553,133</u>	<u>4,322,005</u>

綜合資產負債表

二零零七年七月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	28	141,620	6,373,021
股份溢價賬	28	6,974,701	5,858,164
投資重估儲備		377,226	106,111
購股權儲備		13,778	1,660
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	28(a)	479,201	—
特別資本儲備	28(a)	—	—
匯兌波動儲備		38,828	38,430
累積虧損		(3,005,372)	(9,640,262)
		<u>6,219,982</u>	<u>3,937,124</u>
少數股東權益		<u>333,151</u>	<u>384,881</u>
		<u>6,553,133</u>	<u>4,322,005</u>

林建岳
董事

劉樹仁
董事

綜合股東權益變動表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔											
	已發行		投資	購股權	資本		特別	匯兌		少數	總計	
	股本	股份溢價賬	重估儲備	儲備	贖回儲備	一般儲備	資本儲備	波動儲備	累積虧損	小計		股東權益
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零五年八月一日	6,373,021	5,858,164	111,598	—	1,200,000	—	—	42,472	(10,153,184)	3,432,071	366,090	3,798,161
匯兌調整：												
附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(72)	—	(72)	—	(72)
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	245	—	245	—	245
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	(998)	—	—	—	—	—	—	(998)	—	(998)
應佔聯營公司儲備變動	—	—	(2,543)	1,660	—	—	—	—	—	(883)	—	(883)
直接於權益確認之收入及開支總額	—	—	(3,541)	1,660	—	—	—	173	—	(1,708)	—	(1,708)
視作出售聯營公司權益時解除	—	—	(1,946)	—	—	—	—	(4,215)	—	(6,161)	—	(6,161)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	512,922	512,922	36,180	549,102
年內已確認收入及開支總額	—	—	(5,487)	1,660	—	—	—	(4,042)	512,922	505,053	36,180	541,233
向少數股東還款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(35,000)	(35,000)
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17,611	17,611
於二零零六年七月三十一日及 二零零六年八月一日—第42頁	6,373,021	5,858,164	106,111	1,660	1,200,000	—	—	38,430	(9,640,262)	3,937,124	384,881	4,322,005

綜合股東權益變動表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔											
	已發行	投資	購股權	資本	特別	匯兌	少數					
	股本	股份溢價賬	重估儲備	儲備	贖回儲備	一般儲備	資本儲備	波動儲備	累積虧損	小計	股東權益	總計
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年七月三十一日及 二零零六年八月一日—第41頁	6,373,021	5,858,164	106,111	1,660	1,200,000	—	—	38,430	(9,640,262)	3,937,124	384,881	4,322,005
匯兌調整：												
附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	98	—	98	—	98
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	398	—	398	—	398
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	236,786	—	—	—	—	—	—	236,786	—	236,786
應佔聯營公司儲備變動	—	—	34,430	5,546	—	—	—	—	—	39,976	—	39,976
直接於權益確認之收入總額	—	—	271,216	5,546	—	—	—	496	—	277,258	—	277,258
視作出售聯營公司權益時解除 年內溢利	—	—	(101)	—	—	—	—	(98)	—	(199)	—	(199)
年內已確認收入及開支總額	—	—	271,115	5,546	—	—	—	398	1,495,091	1,772,150	51,749	1,823,899
削減股本(附註28(a))	(6,245,561)	626,561	—	—	—	—	—	—	5,619,000	—	—	—
發行股份(附註28(b))	14,160	495,600	—	—	—	—	—	—	—	509,760	—	509,760
發行股份開支	—	(5,624)	—	—	—	—	—	—	—	(5,624)	—	(5,624)
以權益結算購股權安排(附註29)	—	—	—	6,572	—	—	—	—	—	6,572	—	6,572
儲備轉撥(附註28(a))												
— 累積虧損至特別資本儲備	—	—	—	—	—	—	479,201	—	(479,201)	—	—	—
— 特別資本儲備至累積虧損	—	—	—	—	—	479,201	(479,201)	—	—	—	—	—
少數股東墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	450	450
向少數股東還款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(35,000)	(35,000)
自少數股東收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(68,479)	(68,479)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(450)	(450)
於二零零七年七月三十一日	141,620	6,974,701	377,226	13,778	1,200,000	479,201	—	38,828	(3,005,372)	6,219,982	333,151	6,553,133

綜合現金流量表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		1,665,250	629,758
調整：			
融資成本	8	150,125	156,943
欠債券持有人或然負債撥備撥回		—	(4,848)
註銷應付債券款項收益		—	(37,492)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(1,041,340)	(107,752)
視作出售一間聯營公司之權益之虧損／(收益)		713	(94,653)
投資物業公平值增值		(468,758)	(315,091)
折舊	7	60,195	63,894
預付土地租金攤銷	7	1,028	985
出售物業、廠房及設備項目之收益	7	(1,544)	(567)
出售附屬公司之收益	7	(2,431)	—
商譽減值	7	2,289	2,289
可供出售債務投資減值／(減值撥回)	7	(2,969)	2,969
以權益結算購股權開支	7	6,572	—
利息收入	6	(40,550)	(30,198)
一項非上市可供出售股本投資之資本回報	6	(1,914)	—
非上市可供出售股本投資之股息收入	6	(984)	(711)
		<u>325,682</u>	<u>265,526</u>
待售落成物業增加		(1,500)	—
存貨增加		(475)	(259)
應收賬款及按金減少／(增加)		(24,801)	19,832
應付賬款、已收按金及應付費用增加		<u>6,646</u>	<u>13,725</u>
經營業務產生之現金		305,552	298,824
已收利息		40,550	30,198
已付銀行貸款及其他貸款利息		(142,660)	(144,712)
已付香港利得稅		(8,252)	(3,933)
已付海外稅項		<u>(3,937)</u>	<u>(1,160)</u>
經營活動之現金流入淨額		<u>191,253</u>	<u>179,217</u>

綜合現金流量表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(26,752)	(35,425)
投資物業之添置		(21,142)	(909)
發展中物業之添置		(45,745)	(59,735)
收購發展中物業所支付之按金		(30,300)	—
收購可供出售財務資產		(18,486)	—
收購聯營公司		(2,039)	—
自少數股東收購附屬公司額外權益		(219,463)	—
自一名少數股東購入附屬公司額外權益所支付之按金		(6,200)	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		3,209	4,973
出售按公平值入賬而其變動將計入收益表之 財務資產所得款項		—	17
出售附屬公司	33(b)	3,500	—
聯營公司還款／(墊款)		(132,494)	324,583
投資公司還款		49,773	36,609
非上市可供出售股本投資之資本回報		1,914	—
非上市可供出售股本投資之已收股息		984	711
已收聯營公司股息		600,083	—
已抵押銀行結餘及定期存款減少／(增加)		514	(25,291)
投資活動之現金流入淨額		<u>157,356</u>	<u>245,533</u>
融資活動之現金流量			
發行股份之所得款項	28(b)	509,760	—
股份發行開支	28(b)	(5,624)	—
償還銀行貸款及其他貸款		(199,083)	(144,352)
向聯營公司還款		—	(225,000)
向債券持有人支付或然負債款項		(55,020)	(64,592)
銀行融資費用		(828)	(734)
少數股東墊款		450	—
向少數股東還款		(35,000)	(35,000)
融資活動之現金流入／(流出)淨額		<u>214,655</u>	<u>(469,678)</u>

綜合現金流量表

截至二零零七年七月三十一日止年度

附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	563,264	(44,928)
年初之現金及現金等值項目	401,724	446,451
匯率變動之影響，淨額	<u>98</u>	<u>201</u>
年終之現金及現金等值項目	<u>965,086</u>	<u>401,724</u>
現金及現金等值項目結餘之分析		
現金及銀行結餘	132,953	129,978
原到期日為收購之日起計少於三個月之 無抵押定期存款	<u>832,133</u>	<u>271,746</u>
	<u>965,086</u>	<u>401,724</u>

資產負債表

二零零七年七月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	21,838	20,927
投資物業	16	3,118,200	2,797,500
附屬公司權益	19	2,878,928	1,359,132
聯營公司權益	20	(1,622)	351,826
可供出售財務資產	21	14,996	60,055
已抵押銀行結餘及定期存款	22	95,138	95,652
		<u>6,127,478</u>	<u>4,685,092</u>
流動資產			
應收賬款及按金		67,686	45,159
現金及現金等值項目	22	750,104	220,530
		<u>817,790</u>	<u>265,689</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用		68,120	112,776
附息銀行貸款及其他貸款	25	118,000	85,000
		<u>186,120</u>	<u>197,776</u>
流動資產淨值		<u>631,670</u>	<u>67,913</u>
資產總值減流動負債		<u>6,759,148</u>	<u>4,753,005</u>
非流動負債			
附息銀行貸款及其他貸款	25	(1,660,600)	(1,822,600)
遞延稅項	27	(500,819)	(437,572)
已收長期租賃按金		(32,111)	(22,332)
		<u>(2,193,530)</u>	<u>(2,282,504)</u>
		<u>4,565,618</u>	<u>2,470,501</u>
權益			
已發行股本	28	141,620	6,373,021
儲備	30(b)	4,423,998	(3,902,520)
		<u>4,565,618</u>	<u>2,470,501</u>

林建岳
董事

劉樹仁
董事

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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
- 物業投資
- 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編製。財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業及若干可供出售財務資產已按公平值計量則除外。除另有指明者外，該等財務報表以港元呈列，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二零零七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(並非由本集團持有)。收購少數股東權益採用母公司伸延法計算，據此，所收購資產淨值應佔份額之代價與賬面值之間之差額確認為商譽。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下適用於該等財務報表之新訂及經修訂香港財務報告準則。採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對該等財務報表並無構成重大影響。

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號及 香港財務報告準則第4號修訂本	財務擔保合約
香港會計準則第39號修訂本	公平值之選擇
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(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇

會計政策之主要變動如下：

(a) 香港會計準則第21號外幣匯率變動之影響

採納香港會計準則第21號有關於海外業務淨投資之修訂後，組成本集團於海外業務淨投資一部分之貨幣項目產生之所有滙兌差額，不論該貨幣項目之列值貨幣，均會在綜合財務報表內確認為權益之獨立項目。是項變動對於二零零七年七月三十一日或二零零六年七月三十一日之財務報表並無重大影響。

(b) 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量

(i) 財務擔保合約之修訂

此項修訂已修訂香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之範圍，規定不視為保險合約之財務擔保合約最初須按公平值確認，其後按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」所釐定金額，與最初確認金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷之較高者重新計量。採納此項修訂對該等財務報表並無重大影響。

(ii) 選擇以公平值入賬之修訂

此項修訂已更改分類為按公平值計入損益之金融工具之定義，並限制指定任何按公平值計入收益表之財務資產或任何財務負債之選擇權。本集團以往並無採用此項選擇，因此，此項修訂對財務報表並無任何影響。

(c) 香港(國際財務報告委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃

本集團已於二零零六年八月一日採納該詮釋，該詮釋為釐定安排之內容是否包括租賃並且使用何種租賃會計提供了指引。該詮釋對該等財務報表並無重大影響。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

(d) 香港(國際財務報告委員會)－詮釋第8號香港財務報告準則第2號之範疇

該詮釋規定香港財務報告準則第2號「以股份」支付適用於當權益工具以低於公平值發行之情況。由於根據僱員股份計劃，權益工具僅向僱員發行，故採納該詮釋對本集團之財務狀況並無任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未為該等財務報表採用以下適用之已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號修訂本	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第11號	集團及庫藏股份交易

香港會計準則第1號修訂本將適用於由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該經修訂準則將影響披露有關本集團目標、政策及資本管理程序之質性資料；本公司視作資本之數量性數據；及遵守任何資本規定及任何不遵守規定之後果。

香港財務報告準則第7號將適用於由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該準則規定須作出披露，以讓財務報表之使用者可評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及限度，當中亦納入香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」中多項披露規定。

香港財務報告準則第8號將適用於由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則規定須作出有關本集團經營分部、分部所提供產品及服務、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶收益之資料披露。該準則將取代香港會計準則第14號「分部呈報」。

香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第10號及香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第11號將分別適用於由二零零六年十一月一日及二零零七年三月一日或之後開始之年度期間。

本集團已開始對該等新訂及經修訂香港財務報告準則在初次應用時之影響進行評估。直至目前為止，本集團確定儘管採用香港會計準則第1號修訂本，香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第8號可能導致新訂或經修訂披露，惟此等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

2.4 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；或本公司擁有合約權利可對該公司之財務或經營政策行使支配性影響力之公司。

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。

本集團與其聯營公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之間存在交叉持股。因此，本集團於年內應佔豐德麗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。

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。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽(續)

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。

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。

商譽以外之非財務資產減值

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。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽以外之非財務資產減值(續)

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，則會估計可收回金額。僅於資產之估計可收回金額出現變動時，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) 該方為本集團之聯營公司；
- (c) 該方為本集團之共同控制實體；
- (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。

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。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

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。

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。

53

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(包括一項會以其他方式滿足投資物業定義之物業之經營租約下之租賃權益)。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。

2.4 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，財務資產分類為貸款及應收款項以及可供出售財務資產(倘適用)。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。當本集團首次成為合約之一方時，本集團會考慮合約是否包含嵌入式衍生工具。當該分析顯示嵌入式衍生工具之經濟特性及風險與主體合約之相應部份並無密切關連時，嵌入式衍生工具乃與並非按公平值入賬而其變動計入收益表之主體合約分開列賬。

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。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

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。該等資產其後以實際利率法按攤銷成本入賬。攤銷成本之計算計及收購之折扣或溢價，且包括組成實際利率及交易成本之費用在內。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。

可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定為可供出售之非衍生財務資產及投資公司墊款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財務資產類別之非衍生財務資產。經初步確認，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。

倘非上市財務資產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值；折現現金流量分析及購股權定價模式。

2.4 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。

就應收賬款而言，倘出現客觀證據(如債務人可能資不抵債或出現嚴重財務困難)顯示本集團將無法按發票之原定條款收回所有到期款項，本集團會作出減值準備。應收賬款之賬面值會通過使用備抵賬戶而減少。已減值債務一經評估為無法收回時即會註銷。

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。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

可供出售財務資產

倘可供出售財務資產出現減值，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。

57

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

以攤銷成本列值之財務負債(包括附息銀行貸款及其他貸款)

財務負債(包括應付賬款、應付附屬公司款項、應付聯營公司款項以及附息銀行貸款及其他貸款)首先按公平值減有關直接交易成本確認,其後以實際利率法按攤銷成本計算,惟折扣影響並不屬重大除外(此情況下,則以成本列值)。

收益及虧損在負債解除確認時及透過攤銷於收益表中確認。

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(須於要求時償付,且構成本集團現金管理之組成部份)。

就資產負債表而言,現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款),在使用上並無限制。

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。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

2.4 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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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。

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。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本

直接用於購買、興建或生產合規格資產(即須以相當時間方可達致其預期用途或出售之資產)之借貸成本,可撥充作為該等資產之部份資本。一旦資產大致可供擬定用途或出售,則有關借貸成本不再撥充資本。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。

外幣

該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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

以股份支付交易

本公司設有一項購股權計劃，為對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵與獎賞。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易之方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具之代價(「權益結算交易」)。

與僱員進行權益結算交易之成本乃參考授出購股權當日之公平值計算。公平值採用柏力克-舒爾斯模式釐定，有關詳情載於財務報表附註29。在評估權益結算交易時，除與本公司股價相關之條件(「市場條件」)(如適用)外，並不考慮任何表現條件。

權益結算交易之成本，連同權益相應增加部分，在表現及／或服務條件獲得履行之期間(於有關僱員完全有權獲得授予之日(「歸屬日期」)結束)內確認。在歸屬日期前，每個結算日確認之權益結算交易之累積開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬之權益工具數目之最佳估計。在某一期間內在收益表內扣除或進賬，乃反映累積開支於期初與期終確認之變動。

對於已授出但尚未歸屬之購股權，不會確認任何開支，惟視乎市場條件而決定歸屬與否之已授出購股權則除外，對於該類購股權而言，只要所有其他績效條件已經達成，不論市場條件是否達成，均會被視為已歸屬。

倘權益結算獎勵之條款有所變更，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按變更日期之計量，任何變更導致以股份支付之安排之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予購股權開支，均應立刻確認。然而，若授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，均應被視為原購股權之變更，一如前段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例設立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」)，供其合資格僱員於年內參與。該等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。

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，或影響資產價值之事項是否不再存在；(2)資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額(根據持續使用資產或不再確認而估計)計算；及(3)編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測貼現。改變管理層為釐定資產減值程度所選用之假設(包括現金流量預測之貼現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

3. 主要會計判斷及預測(續)

判斷

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。

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財務資產之公平值估計

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。投資物業於二零零七年七月三十一日按公平值計量之賬面值為4,614,600,000港元(二零零六年：4,124,700,000港元)，而可供出售財務資產於二零零七年七月三十一日按公平值計量之賬面值則為708,872,000港元(二零零六年：503,014,000港元)。

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。商譽於二零零七年七月三十一日之賬面值為152,700,000港元(二零零六年：4,005,000港元)。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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。

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。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表載列本集團截至二零零七年及二零零六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	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	—	—	299,886	265,402	576,796	497,202	32,224	31,203	—	—	908,906	793,807
分類業務間之銷售	—	—	7,040	6,740	—	—	28,861	21,851	(35,901)	(28,591)	—	—
其他收益	—	—	1,939	992	503	421	116	134	—	—	2,558	1,547
總計	—	—	308,865	273,134	577,299	497,623	61,201	53,188	(35,901)	(28,591)	911,464	795,354
分類業績	2,336	(279)	697,285	516,425	147,731	106,182	12,091	8,679	—	—	859,443	631,007
利息收入及未分配收益											61,372	35,109
未分配開支											(146,067)	(124,160)
經營業務溢利											774,748	541,956
融資成本											(150,125)	(156,943)
欠債券持有人或然負債											—	4,848
撥備撥回											—	37,492
註銷應付債券款項收益											—	37,492
應佔聯營公司之												
溢利及虧損	3,866	49,620	11,269	30,948	3,648	(118)	—	—	—	—	18,783	80,450
應佔聯營公司之												
溢利及虧損—未分配											1,022,557	27,302
視作出售一間聯營公司												
權益之收益／(虧損)											(713)	94,653
除稅前溢利											1,665,250	629,758
稅項											(118,410)	(80,656)
年內溢利											1,546,840	549,102

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產及負債：												
分類資產	112,463	67,793	4,661,643	4,146,746	1,592,156	1,453,840	32,964	21,145	—	—	6,399,226	5,689,524
聯營公司權益	178,176	30,835	—	109,362	—	90,858	—	—	—	—	178,176	231,055
聯營公司權益—未分配											1,556,387	884,775
未分配資產											1,708,777	930,159
資產總值											9,842,566	7,735,513
分類負債	103	165	91,390	80,186	56,033	53,653	6,808	8,948	—	—	154,334	142,952
附息銀行貸款及其他貸款											2,345,309	2,544,392
應付債券款項											—	2,660
其他未分配負債											789,790	723,504
負債總值											3,289,433	3,413,508
其他分類資料：												
預付土地租金攤銷	—	—	—	—	1,028	985	—	—	—	—	1,028	985
折舊	—	—	26	38	49,791	55,554	162	146	—	—	49,979	55,738
未分配金額											10,216	8,156
											60,195	63,894
資本開支	76,045	59,735	21,142	915	12,328	26,832	50	218	—	—	109,565	87,700
未分配金額											14,374	25,980
											123,939	113,680
商譽減值	—	—	—	—	2,289	2,289	—	—	—	—	2,289	2,289
出售附屬公司之虧損/(收益)	(2,450)	—	—	—	—	—	19	—	—	—	(2,431)	—
投資物業公平值增值	—	—	(468,758)	(315,091)	—	—	—	—	—	—	(468,758)	(315,091)

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

4. 分類資料(續)

(b) 地區分類

下表載列本集團截至二零零七年及二零零六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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收益：										
銷售予外界客戶	698,067	625,229	210,839	168,578	—	—	—	—	908,906	793,807
其他收益	2,558	1,547	—	—	—	—	—	—	2,558	1,547
總計	<u>700,625</u>	<u>626,776</u>	<u>210,839</u>	<u>168,578</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>911,464</u>	<u>795,354</u>
其他分類資料：										
分類資產	<u>6,009,581</u>	<u>5,307,363</u>	<u>389,645</u>	<u>382,040</u>	<u>—</u>	<u>121</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,399,226</u>	<u>5,689,524</u>
資本開支	<u>118,945</u>	<u>93,970</u>	<u>4,994</u>	<u>19,710</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>123,939</u>	<u>113,680</u>

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
向有關連公司收取租金收入及樓宇管理費	(i)	4,975	3,610
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)	2,617	1,849
向豐德麗之一間聯營公司收取租金收入及樓宇管理費	(ii)	1,523	1,776
向豐德麗之一間附屬公司支付利息費用	(iii)	—	1,886

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) 未償還貸款本金之已付及應付利息按年利率4.5%計息，該未償還貸款本金已於截至二零零六年七月三十一日止年度償清。

(b) 本集團主要行政人員酬金

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期僱員福利	16,910	14,001
僱員購股權福利	6,572	—
離職後福利	252	224
支付主要管理人員之報酬總額	23,734	14,225

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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。以下業務之收益已納入營業額內。

本集團之營業額及其他收益分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		
物業租金	300,107	265,402
酒店、餐廳及其他經營業務	608,799	528,405
	<u>908,906</u>	<u>793,807</u>
其他收益		
銀行存款之利息收入	19,720	12,226
其他利息收入	20,830	17,972
一間非上市可供出售股本投資之資金回報	1,914	—
非上市可供出售股本投資之股息收入	984	711
其他	20,482	5,747
	<u>63,930</u>	<u>36,656</u>

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
折舊#	14	60,195	63,894
預付土地租金攤銷*	15	1,028	985
僱員成本(包括董事酬金—附註9)：			
工資及薪金		210,251	186,430
退休計劃供款		7,222	7,292
		<u>217,473</u>	<u>193,722</u>
核數師酬金		2,380	2,080
出售物業、廠房及設備項目之收益*		(1,544)	(567)
出售附屬公司之收益*		(2,431)	—
商譽減值	18	2,289	2,289
可供出售債務投資之減值／(減值撥回)		(2,969)	2,969
權益結算購股權開支		6,572	—
有關租賃樓宇經營租約之最低租金		5,230	5,528
租金收入		(300,107)	(265,402)
減：支出		<u>50,473</u>	<u>45,425</u>
租金收入淨額		<u>(249,634)</u>	<u>(219,977)</u>
匯兌虧損淨額		<u>499</u>	<u>132</u>

物業、廠房及設備之折舊開支51,779,000港元(二零零六年：56,786,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

* 該等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

8. 融資成本

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就以下項目之利息：		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款	140,445	129,036
— 毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	—	14,319
— 欠豐德麗之一間附屬公司款項	—	1,886
利息支出總額	140,445	145,241
其他融資成本：		
— 銀行費用	9,680	11,702
	150,125	156,943

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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
袍金	320	320
其他酬金：		
— 薪金、津貼與實物利益	16,590	13,681
— 僱員購股權福利	6,572	—
— 退休計劃供款	252	224
	23,414	13,905
	23,734	14,225

於本年度，一名董事因服務本集團而於本公司購股權計劃中獲授購股權，詳情載於財務報表附註29。該等購股權之公平值乃於授出日期釐定，而在本年度收益表中確認之金額已包括於上文之董事酬金披露之中。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 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 (二零零六年：無)。

(b) 執行董事及非執行董事

	薪金、津貼與 實物利益 千港元	僱員購股權福利 千港元	退休計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零零七年				
執行董事：				
林建岳	10,625	—	12	10,637
劉樹仁	3,074	6,572	137	9,783
譚建文	2,610	—	102	2,712
張永森	—	—	—	—
張森	281	—	1	282
	<u>16,590</u>	<u>6,572</u>	<u>252</u>	<u>23,414</u>
非執行董事：				
林建名	—	—	—	—
余寶珠	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>16,590</u>	<u>6,572</u>	<u>252</u>	<u>23,414</u>

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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>

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(二零零六年：無)。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

10. 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中三位(二零零六年：三位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註9。其餘兩位(二零零六年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金、津貼與實物利益	6,049	4,389
退休計劃供款	144	211
	<u>6,193</u>	<u>4,600</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	
	二零零七年	二零零六年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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% (二零零六年：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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度稅項撥備：		
本期稅項 — 香港	8,888	7,163
本期稅項 — 海外	7,214	1,232
遞延稅項 — 附註27	102,872	73,344
	<u>118,974</u>	<u>81,739</u>
以往年度超額撥備 — 香港	(564)	(1,083)
	<u>118,410</u>	<u>80,656</u>

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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	1,665,250	629,758
應佔聯營公司溢利及虧損	(1,041,340)	(107,752)
本公司及其附屬公司應佔除稅前溢利	<u>623,910</u>	<u>522,006</u>
按法定稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算之稅項	109,184	91,351
其他國家之較高稅率	879	771
過往期間本期稅項之調整	(564)	(1,083)
毋須課稅收入	(7,454)	(27,768)
不可扣稅支出	16,013	22,729
過往期間已動用之稅項虧損	(547)	(5,610)
未確認稅項虧損	899	266
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>118,410</u>	<u>80,656</u>

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

12. 本公司權益持有人應佔溢利

本公司財務報表中截至二零零七年七月三十一日止年度本公司權益持有人應佔綜合溢利為1,584,409,000港元(二零零六年：106,608,000港元)(附註30(b))。

13. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利款項乃按本年度本公司普通股股權持有人應佔溢利1,495,091,000港元(二零零六年：512,922,000港元)，以及年內已發行普通股加權平均數13,700,388,000股(二零零六年：12,746,042,000股)計算。

截至二零零七年七月三十一日止年度之每股攤薄盈利款項乃按該年度本公司股權持有人應佔經調整溢利1,487,136,000港元(二零零六年：512,797,000港元)及年內已發行普通股加權平均數13,700,388,000股(二零零六年：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1,495,091,000港元(二零零六年：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7,955,000港元(二零零六年：125,000港元)計算。

本公司所有購股權均對每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無計入截至二零零七年七月三十一日止年度之每股攤薄盈利計算中。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	合計 千港元
成本值：									
於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／撇銷		—	—	—	(5,910)	(3,372)	(10)	—	(9,292)
於二零零六年七月三十一日及 二零零六年八月一日		1,546,274	34,303	69,646	224,072	20,597	12,629	33,005	1,940,526
添置		—	—	4,693	15,224	4,114	1,940	781	26,752
出售／撇銷		—	—	(107)	(6,991)	(2,248)	(289)	—	(9,635)
於二零零七年七月三十一日		1,546,274	34,303	74,232	232,305	22,463	14,280	33,786	1,957,643
累計折舊及減值：									
於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及 二零零六年八月一日		359,679	8,019	46,948	200,397	16,497	10,434	32,931	674,905
年內折舊撥備	7	30,087	683	10,084	15,024	2,599	1,474	244	60,195
出售／撇銷		—	—	(107)	(5,333)	(2,248)	(282)	—	(7,970)
於二零零七年七月三十一日		389,766	8,702	56,925	210,088	16,848	11,626	33,175	727,130
賬面淨值：									
於二零零七年七月三十一日		1,156,508	25,601	17,307	22,217	5,615	2,654	611	1,230,513
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

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

於二零零七年七月三十一日，本集團賬面總值為1,156,508,000港元(二零零六年：1,186,595,000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一間銀行，以支持本公司就該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)。

於二零零七年七月三十一日，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>

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	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及 二零零六年八月一日	23,799	19,820	18,283	1,054	62,956
添置	2,013	3,003	4,114	197	9,327
出售／撇銷	(107)	(5,321)	(2,248)	(274)	(7,950)
於二零零七年七月三十一日	<u>25,705</u>	<u>17,502</u>	<u>20,149</u>	<u>977</u>	<u>64,333</u>
累計折舊：					
於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及 二零零六年八月一日	10,313	16,205	14,650	861	42,029
年內折舊撥備	4,400	1,619	2,251	146	8,416
出售／撇銷	(107)	(5,321)	(2,248)	(274)	(7,950)
於二零零七年七月三十一日	<u>14,606</u>	<u>12,503</u>	<u>14,653</u>	<u>733</u>	<u>42,495</u>
賬面淨值：					
於二零零七年七月三十一日	<u>11,099</u>	<u>4,999</u>	<u>5,496</u>	<u>244</u>	<u>21,838</u>
於二零零六年七月三十一日	<u>13,486</u>	<u>3,615</u>	<u>3,633</u>	<u>193</u>	<u>20,927</u>

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

15. 預付土地租金

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
成本值：		
年初	35,960	18,349
添置	—	17,611
年終	35,960	35,960
累計攤銷：		
年初	4,784	3,799
年內攤銷撥備－附註7	1,028	985
年終	5,812	4,784
賬面淨值：		
年終	30,148	31,176

本集團於二零零七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。

於二零零七年七月三十一日，本集團賬面值為30,148,000港元（二零零六年：31,176,000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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初賬面值	4,124,700	3,808,700	2,797,500	2,591,600
添置，按成本值	21,142	909	6,491	909
公平值增值	468,758	315,091	314,209	204,991
年終賬面值	4,614,600	4,124,700	3,118,200	2,797,500

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
長期契約	1,490,000	1,320,000	—	—
中期契約	3,124,600	2,804,700	3,118,200	2,797,500
	<u>4,614,600</u>	<u>4,124,700</u>	<u>3,118,200</u>	<u>2,797,500</u>

於二零零七年七月三十一日，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該日進行之估值，以4,614,600,000港元(二零零六年：4,124,700,000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36(a)。

本集團及本公司若干賬面值分別為4,603,000,000港元(二零零六年：4,113,000,000港元)及3,113,000,000港元(二零零六年：2,793,000,000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(附註25)。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

17. 發展中物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	61,197	1,462
添置	45,745	59,735
年終	106,942	61,197

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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
長期契約	105,506	59,735
中期契約	1,436	1,462
	106,942	61,197

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

18. 商譽

	本集團 千港元
成本值：	
於二零零五年八月一日、二零零六年七月三十一日及 二零零六年八月一日	8,583
收購一間附屬公司之額外權益而產生	150,984
二零零七年七月三十一日	<u>159,567</u>
累計減值：	
於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及二零零六年八月一日	4,578
年內減值撥備 — 附註7	2,289
於二零零七年七月三十一日	<u>6,867</u>
賬面淨值：	
於二零零七年七月三十一日	<u>152,700</u>
於二零零六年七月三十一日	<u>4,005</u>

計入二零零七年七月三十一日商譽賬面值的金額乃本公司於截至二零零七年七月三十一日止年度因自一間附屬公司少數權益股東收購額外權益而產生之商譽，數額為150,984,000港元(二零零六年：零)。該附屬公司現時持有香港麗嘉酒店。董事經考慮估計市值及現時市況後認為該物業於二零零七年七月三十一日並無商譽減值。

19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	1,167,416	1,167,416
附屬公司欠款	6,091,423	5,144,040
欠附屬公司款項	<u>(1,608,661)</u>	<u>(1,588,105)</u>
	4,482,762	3,555,935
減值撥備	<u>(2,771,250)</u>	<u>(3,364,219)</u>
	<u>2,878,928</u>	<u>1,359,132</u>

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

19. 附屬公司權益(續)

與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期，不包括於二零零七年七月三十一日應收一間附屬公司為數493,081,000港元(二零零六年：零)須按當時市場借款利率計息之款項。

主要附屬公司於二零零七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	—	74.57 (附註)	酒店及 餐廳經營
富麗華酒店企業有限公司 (「富麗華」)	香港	102,880,454港元	普通股	—	100.00	投資控股
Gilroy Company Limited	香港	10,000港元	普通股	100.00	—	物業投資
Glynhill Hotels and Resorts (Vietnam) Pte. Ltd.	新加坡/越南	2新加坡元	普通股	—	100.00	向酒店擁有人 提供管理及 顧問服務
Goldmay Development Limited (「Goldmay」)	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展
高樂服務有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業管理
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

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

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	
美裕投資有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展
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	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。

於二零零七年七月三十一日，本集團透過Peakflow持有10% Bayshore Development Group 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)。

附註：本集團之一間全資附屬公司(「該附屬公司」)已於二零零七年七月三十一日止年度自華力達少數權益股東收購華力達之合共9.57%股權連同由華力達擁有之未償還股東貸款予各少數權益股東。因此，本集團於華力達之權益於二零零六年七月三十一日之65.00%增至二零零七年七月三十一日之74.57%。於結算日後，該附屬公司已進一步收購及已出售華力達之若干權益，詳情分別載於附註37(a)及(c)。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

20. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	—	—	907	342,579
所佔資產淨值	1,402,927	873,990	—	—
收購產生之商譽	982	44,086	—	—
	<u>1,403,909</u>	<u>918,076</u>	<u>907</u>	<u>342,579</u>
聯營公司欠款	541,204	368,901	203,223	203,496
欠聯營公司款項	(51,326)	(15,132)	(11,503)	(3)
	<u>1,893,787</u>	<u>1,271,845</u>	<u>192,627</u>	<u>546,072</u>
減值撥備	(159,224)	(156,015)	(194,249)	(194,246)
	<u>1,734,563</u>	<u>1,115,830</u>	<u>(1,622)</u>	<u>351,826</u>
於結算日之上市股份市值	<u>1,613,147</u>	<u>1,841,558</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於結算日，與聯營公司之結餘為無抵押、免息及並無固定還款期。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

20. 聯營公司權益(續)

主要聯營公司於二零零七年七月三十一日之詳情如下：

名稱	商業架構	註冊成立／ 登記及經營 業務所在地	所持 股份類別	本集團 應佔股權 百分比	主要業務
耀沛有限公司(「耀沛」)#	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	34.75	娛樂業務製作
East Asia Satellite Television Holdings Limited	公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	23.17	投資控股
東亞衛視有限公司	公司	香港	普通股	34.75	節目製作、 發行及廣播 以及相關服務
東亞衛視有限公司#	公司	澳門	配額	34.75	投資控股
豐德麗控股有限公司	公司	百慕達／香港	普通股	34.75	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
寰亞娛樂集團有限公司	公司	百慕達／香港	普通股	34.21	電影製作及發行

未經安永會計師事務所或任何其他Ernst & Young International成員公司之執業會計師審核。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

20. 聯營公司權益(續)

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

除耀沛、豐德麗集團及基福之財政年度年結日為十二月三十一日而Fortune Sign及其附屬公司(合稱「Fortune Sign集團」)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。本集團之綜合財務報表乃參照此等聯營公司截至七月三十一日止期間之經審核財務報表及未經審核管理賬目編製，惟豐德麗集團截至六月三十日止期間之未經審核管理賬目則除外。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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產	6,332,726	3,833,997
負債	2,375,279	1,838,842
營業額	378,634	1,075,613
溢利	2,850,330	252,907

20. 聯營公司權益(續)

豐德麗集團

於二零零七年七月三十一日，已計入本集團之聯營公司權益之本集團應佔豐德麗及其附屬公司(「豐德麗集團」)之資產淨值為1,541,681,000港元(二零零六年：875,991,000港元)。

於二零零七年五月十六日，根據豐德麗購股權計劃授予之購股權獲行使，以認購價每股4.00港元認購豐德麗每股0.50港元普通股1,862,962股，因此本集團於豐德麗之權益由34.83%攤薄至34.75%。

互控情況於豐德麗及本公司之間存在。於二零零七年七月三十一日，本集團於豐德麗之權益為34.75%(二零零六年：34.83%)，而豐德麗集團於本公司已發行股本中合共持有36.72%權益(二零零六年：40.80%)。

豐德麗截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之有保留審核意見 — 去年對年初結餘構成影響之審核受限制範圍

就豐德麗集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表，豐德麗之核數師於彼等之報告中聲明，彼等未能取得足夠可靠資料進行審核程序，使彼等能滿意(i)於二零零五年十二月三十一日對豐德麗集團127套電影之所有版權、擁有權及權益(「127套電影版權」)進行估值之一位獨立第三方(「估值師」)之能力及客觀性；及(ii)估值師就127套電影版權(於二零零五年十二月三十一日之賬面總值為187,073,000港元，並已計入豐德麗集團於二零零五年十二月三十一日之電影版權之賬面值為187,187,000港元內)所作的工作範圍之足夠性。因此，彼等聲明，彼等未能進行足夠之審核程序以評估127套電影版權於二零零五年十二月三十一日之賬面值，以及評估截至二零零五年十二月三十一日止年度之攤銷支出之計算基礎之合適性。彼等基於此受限制範圍而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作出有保留意見。倘若上述被發現必須於二零零五年十二月三十一日作出任何調整，將對豐德麗集團於二零零六年一月一日之資產淨值年初結餘、截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利及於財務報表內之有關披露造成相應之影響。

由於豐德麗之核數師可取得證據之受限制範圍，故就豐德麗集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表作出有關去年對年初結餘構成影響之審核受限制範圍之有保留意見。

Fortune Sign集團

於截至二零零七年七月三十一日止年度，大華置地有限公司(「大華」)，Fortune Sign之全資附屬公司，完成出售其擁有100%權益之Majestic Hotel Enterprises Holding Limited及Majestic Centre Holding Limited間接擁有之香港九龍大華酒店及大華中心。本集團經償還上述物業抵押銀行貸款後已從該項出售取得其應佔銷售所得款項淨額部分約達600,000,000港元，並於本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之綜合收益表內確認應佔該項出售收益398,889,000港元(載入應佔聯營公司之溢利及虧損)。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

21. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
可供出售投資，				
按公平值：				
非上市股本投資	328,788	92,002	—	—
非上市債券投資	380,084	411,012	14,895	59,954
	<u>708,872</u>	<u>503,014</u>	<u>14,895</u>	<u>59,954</u>
非上市股本投資，按成本	196,732	196,732	3,101	3,101
非上市投資，按成本	18,486	—	—	—
減值撥備	(180,574)	(180,574)	(3,000)	(3,000)
	<u>34,644</u>	<u>16,158</u>	<u>101</u>	<u>101</u>
	<u>743,516</u>	<u>519,172</u>	<u>14,996</u>	<u>60,055</u>

非上市投資之公平值已按根據於二零零七年七月三十一日香港之現行物業市況或根據受投資公司所持有之相關物業之市值所估計之預期將由相關物業發展項目產生之未來現金流量(包括其經營業務所得現金流量及最終出售有關物業所得款項)而估計。

由於合理公平值估計變動範圍如此重大以致董事認為要求各種估計值按公平值而得出之可能性未能可靠計量，則於二零零七年七月三十一日，本集團非上市投資之賬面值34,644,000港元(二零零六年：16,158,000港元)乃按成本減減值列賬。

於二零零七年七月三十一日，以公平值列賬之可供出售投資包括於Bayshore合共數額為673,570,000港元(二零零六年：442,894,000港元)之股本及債券權益，該權益已抵押予Bayshore之另一名股東Grand Design Development Limited以取得授予本集團之貸款融資(附註25)。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

22. 已抵押銀行結餘及定期存款及現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金及銀行結餘	135,585	135,620	15,254	48,950
定期存款	924,639	361,756	829,988	267,232
	<u>1,060,224</u>	<u>497,376</u>	<u>845,242</u>	<u>316,182</u>
減：就長期銀行貸款之 已抵押結餘：				
銀行結餘	(2,632)	(5,642)	(2,632)	(5,642)
定期存款	(92,506)	(90,010)	(92,506)	(90,010)
已抵押銀行結餘及定期存款	<u>(95,138)</u>	<u>(95,652)</u>	<u>(95,138)</u>	<u>(95,652)</u>
現金及現金等值項目	<u>965,086</u>	<u>401,724</u>	<u>750,104</u>	<u>220,530</u>

於結算日，本集團以越南盾（「越南盾」）計值之現金及銀行結餘約達5,847,000港元（二零零六年：5,218,000港元）。越南盾不可自由轉換為其他貨幣。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。

23. 待售落成物業

待售落成物業乃按成本與估計銷售款項減於結算日就出售所引致之成本之較低者列值。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

24. 應收賬款及按金／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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應收賬款：		
少於30天	22,318	20,494
31至60天	2,176	2,730
61至90天	841	614
超過90天	4,644	5,692
	<u>29,979</u>	<u>29,530</u>
其他應收賬款及按金	131,233	79,233
	<u>161,212</u>	<u>108,763</u>
分類為非即期部分：		
收購發展中物業所支付之按金	(30,300)	—
從少數股東購入一間附屬公司之額外權益 所支付之按金	(6,200)	—
	<u>(36,500)</u>	<u>—</u>
即期部分	<u>124,712</u>	<u>108,763</u>

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

24. 應收賬款及按金／應付賬款、已收按金及應付費用(續)

(b) 於結算日之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應付賬款：		
少於30天	14,385	12,942
31至60天	3,106	1,543
61至90天	346	258
超過90天	510	384
	<u>18,347</u>	<u>15,127</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>137,987</u>	<u>185,310</u>
	<u>156,334</u>	<u>200,437</u>

貿易應付賬款乃不附息，正常於30天期限內清償。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

25. 附息銀行貸款及其他貸款

	實際年利率(%)	本集團		本公司	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
流動					
有抵押銀行貸款	5.21 — 8.68	386,314	109,453	118,000	85,000
有抵押其他貸款	8.50	25,856	200,388	—	—
		<u>412,170</u>	<u>309,841</u>	<u>118,000</u>	<u>85,000</u>
非流動					
有抵押銀行貸款	5.21 — 8.68	1,784,464	2,234,551	1,660,600	1,822,600
有抵押其他貸款	8.50	148,675	—	—	—
		<u>1,933,139</u>	<u>2,234,551</u>	<u>1,660,600</u>	<u>1,822,600</u>
		<u>2,345,309</u>	<u>2,544,392</u>	<u>1,778,600</u>	<u>1,907,600</u>
分析：					
須於下列期間償還之銀行貸款：					
一年內		386,314	109,453	118,000	85,000
第二年		152,175	386,314	120,000	118,000
第三至第五年(包括首尾兩年)		1,632,289	1,808,847	1,540,600	1,704,600
五年以上		—	39,390	—	—
		<u>2,170,778</u>	<u>2,344,004</u>	<u>1,778,600</u>	<u>1,907,600</u>
須於下列期間償還之其他貸款：					
一年內		25,856	200,388	—	—
第二年		25,856	—	—	—
第三至第五年(包括首尾兩年)		122,819	—	—	—
		<u>174,531</u>	<u>200,388</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>2,345,309</u>	<u>2,544,392</u>	<u>1,778,600</u>	<u>1,907,600</u>

25. 附息銀行貸款及其他貸款(續)

本集團於二零零七年七月三十一日之銀行貸款及其他貸款以(其中包括)下列項目作擔保:

- (i) 本集團酒店物業、若干投資物業、預付土地租金及若干可供出售財務資產之固定抵押;
- (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;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

於二零零六年七月三十一日之應付債券指原本金額約為266,000,000港元之債券之餘下本金額(「債券」),已獲分派予債券持有人以及於二零零六年十月根據債券之條款及條件最終分派自銷售、出售或估價三項已計劃銷售權益下餘下之資產所得款項淨額之70%。

債券並不計息,並須於二零零五年十二月三十一日或之前償還。根據債券之條款,於達成若干條件後,債券之到期日已延長至二零零六年十二月三十一日。債券由下列(其中包括)作抵押:(a)本集團於越南胡志明市 Caravelle Hotel之全部26.01%權益、及轉讓欠予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%權益及轉讓欠予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35(a))。

根據債券之有關條款,倘出售三項已計劃銷售權益所得款項總額超過債券本金額,則超出之數額會由債券持有人與本集團以70:30之比例攤分。

於過往年度,Furama峴港權益由本集團出售,若干盈餘已分派予債券持有人。於截至二零零六年七月三十一日止年度,本集團已選擇透過根據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權益有關之債券責任取消。此外,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,於截至二零零六年七月三十一日止年度本集團對債券持有人之或然負債已減少64,952,000港元。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

26. 應付債券款項(續)

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，並已於計入截至二零零六年七月三十一日止年度之綜合收益表內。

於截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團已選擇透過根據債券之條款以現金支付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權益有關之債券餘下責任取消。此外，來自Waterfront權益之分派24,000,000港元中之16,800,000港元(即該分派之70%)乃歸屬於債券持有人。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，債券之所有餘下責任已獲全面履行，而債券之或然負債之撥備52,360,000港元已獲全數償付。

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及 二零零六年八月一日	(556,072)	(87,666)	17,052	1,586	(625,100)
年內自綜合收益表扣除 之遞延稅項 — 附註11	(68,307)	(19,105)	(12,718)	(2,742)	(102,872)
於二零零七年七月三十一日	(624,379)	(106,771)	4,334	(1,156)	(727,972)

本集團在香港之稅項虧損為967,627,000港元(二零零六年：909,159,000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。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

27. 遞延稅項(續)

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	合計 港元
於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>(43,716)</u>
於二零零六年七月三十一日及 二零零六年八月一日	(407,115)	(39,553)	9,096	(437,572)
年內自綜合收益表扣除 之遞延稅項	<u>(56,122)</u>	<u>(1,090)</u>	<u>(6,035)</u>	<u>(63,247)</u>
於二零零七年七月三十一日	<u>(463,237)</u>	<u>(40,643)</u>	<u>3,061</u>	<u>(500,819)</u>

於二零零七年七月三十一日，並無就本集團若干附屬公司及聯營公司之未匯盈利須繳付之稅項而有重大未確認遞延稅項負債(二零零六年：無)，原因為倘該等金額獲匯款，本集團並無額外稅項之負債。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

28. 股本

股份

	股份數目 二零零七年 千股	面值 二零零七年 千港元	股份數目 二零零六年 千股	面值 二零零六年 千港元
法定股本：				
每股面值0.01港元之普通股 (二零零六年：0.50港元)	<u>16,000,000</u>	<u>160,000</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>1,360,000</u>		<u>9,200,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.01港元之普通股 (二零零六年：0.50港元)	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>	<u>12,746,042</u>	<u>6,373,021</u>

本公司已發行普通股股本及股份溢價賬之變動概述如下：

99

	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
於二零零五年八月一日、 二零零六年七月三十一日 及二零零六年八月一日	12,746,042	6,373,021	5,858,164	12,231,185
股本削減(附註(a))	—	(6,245,561)	626,561	(5,619,000)
發行股份(附註(b))	1,416,000	14,160	495,600	509,760
股份發行費用(附註(b))	—	—	(5,624)	(5,624)
	<u>1,416,000</u>	<u>(6,231,401)</u>	<u>1,116,537</u>	<u>(5,114,864)</u>
於二零零七年七月三十一日	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>	<u>6,974,701</u>	<u>7,116,321</u>

28. 股本(續)

- (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授出之頒令，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港元已計入本公司之累積虧損，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按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，最高總額為1,556,000,000港元；
- (2) 於Bayshore之10%投資，最高總額為2,923,000,000港元；及／或
- (3) 於富麗華之100%投資，最高總額為1,140,000,000港元，

須計入本公司會計記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另外達成協議，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。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

28. 股本 (續)

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為於二零零六年十月十八日後以現金或其他新代價方式發行股份引致本公司已發行股本或股本溢價賬之綜合金額有任何增加或將可供分派儲備資本化且本公司可自由將該次削減之任何金額轉撥至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用；
- (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
- (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。

截至二零零七年七月三十一日止年度，合共479,201,000港元之款項包括(i)為本公司於Peakflow Profits Limited權益減值之撥備撥回達220,873,000港元，Peakflow Profits Limited為本公司之全資附屬公司，持有Bayshore 10%股權；及(ii)本公司於Fortune Sign投資之確認股息收入258,328,000港元；上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。於資本削減生效日期後，本公司訂立一份配售協議，據此，本公司配發及發行1,416,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元之新普通股，款項淨額為504,136,000港元。有關配售新股之詳情載於下文附註(b)。由於配售新股換取現金造成本公司已發行股本增加並產生股份溢價賬，根據上文載列之本公司就資本削減所作出承諾之條款，479,201,000港元之金額將由特殊資本儲備轉撥至本公司一般儲備(分派儲備)。

- (b) 根據本公司與配售代理於二零零六年十一月十七日訂立之配售協議，已按認購價每股0.36港元向不少於六名機構投資者配發及發行合共1,416,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元之新普通股以換取現金(「配售」)。配售已於二零零六年十一月二十八日完成。配售之所得款項淨額經扣除股份發行費用5,624,000港元後約為504,136,000港元。

29. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「該購股權計劃」），旨在向對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵或獎勵，使本集團可招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。該購股權計劃之合資格參與者包括董事（包括執行及非執行董事）、本集團之僱員、代理人或顧問以及任何股東之僱員或本集團之任何成員或由本集團成員所發行之任何證券之任何持有者。該購股權計劃於二零零六年十二月二十二日獲採納並於二零零六年十二月二十九日起生效，除非另行終止或修訂外，該購股權計劃將於後者之日期起計十年內有效。

因根據該購股權計劃及本公司任何其他計劃所有已授出及尚未行使之購股權獲行使而發行之本公司股份數目任何時間最高不得超過本公司已發行股份之30%。因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之所有購股權獲行使而發行之股份總數合計不得超過本公司於採納該購股權計劃當日已發行股份之10%，但本公司可於股東大會上尋求股東批准更新該購股權計劃之10%限額。

於授出日期前十二個月期間內向任何一位合資格參與人已授出及將授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及將發行之股份不得超過本公司於授出當日期之本公司已發行股份之1%。如授出超過該限額之任何購股權須獲股東於本公司股東大會批准。

每次向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人授出購股權須事先獲本公司獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間內如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之購股權超過本公司當時已發行股份之0.1%及總值（按授出當日本公司股份之收市價計算）超過5,000,000港元，須獲股東於本公司股東大會批准。

授予購股權之建議可於建議日期起計二十八日內接納，並須連同承授人支付之代價1.00港元。購股權之行使期由本公司董事會決定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由董事會釐定，惟不得少於以下最高者：(i)於授出購股權當日（必須為營業日期），本公司股份列於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價表之收市價；(ii)於緊接授出購股權當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

購股權並不賦予持有人權利享有股息或於本公司股東大會上投票。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

29. 購股權計劃(續)

於截至二零零七年七月三十一日止年度內根據該計劃下列購股權獲授予及於同日歸屬及尚未行使：

參與者名稱 或類別	於年內及於 二零零七年 七月三十一日 授予之 購股權數目	授予 購股權日期	購股權 行使期間	購股權* 行使價 每股港元
董事				
劉樹仁	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.45
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.55
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.65
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.75
	60,000,000			

* 倘出現權利或紅利事項或本公司股本出現其他類似變動，則該等購股權之行使價須予調整。

本公司股份於緊接授出日期前之收市價為0.315 港元。於年內所授出購股權之公平值為6,572,000 港元已於截至二零零七年七月三十一日止年度之簡明綜合收益表內確認為購股權開支(二零零六年：無)。

於年內授出並以權益結算之購股權之公平值，乃於授出日期經考慮所授出購股權之條款及條件後，以柏力克—舒爾斯模式作出估計。下表載列截至二零零七年七月三十一日止期間所用模式之數據：

股息率(%)	—
預期波幅(%)	63.21
歷史波幅(%)	63.21
無風險利率(%)	3.91
購股權之預期年期(年)	3.95
股份收市價(港元)	0.315

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

29. 購股權計劃(續)

購股權之預期年期未必可用以指示可能出現之行使模式。預期波幅反映過往歷史波幅指示未來趨勢之假設，而未必與實際結果相同。

在計量公平值時，並無納入所授出購股權之其他特點。

於年內，並無購股權已根據該計劃之條款獲行使或註銷或失效。於二零零七年七月三十一日及該等財務資料之批准日期，根據該計劃合共有60,000,000份購股權尚未行使，相當於本公司於該等日期之已發行股份約0.42%。

30. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動載於財務報表第41頁至第42頁綜合股東權益變動表。

(b) 本公司

附註	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	一般儲備 千港元	特別 資本儲備 千港元	累積虧損 千港元	總數 千港元
於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	—	—	—	—	—	106,608	106,608
於二零零六年七月一日及 二零零六年八月一日	5,858,164	—	1,200,000	—	—	(10,960,684)	(3,902,520)
資本削減	28(a)	626,561	—	—	—	5,619,000	6,245,561
發行股份	28(b)	495,600	—	—	—	—	495,600
股份發行開支	28(b)	(5,624)	—	—	—	—	(5,624)
以股本結算之 購股權安排	29	—	6,572	—	—	—	6,572
年內溢利		—	—	—	—	1,584,409	1,584,409
轉撥儲備：							
— 由累積虧損至 特別資本儲備	28(a)	—	—	—	479,201	(479,201)	—
— 由特別資本儲備 至一般儲備	28(a)	—	—	479,201	(479,201)	—	—
於二零零七年 七月三十一日	6,974,701	6,572	1,200,000	479,201	—	(4,236,476)	4,423,998

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

31. 財務風險管理之目標及政策

本集團之主要財務工具包括銀行貸款、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。

本集團財務工具主要面對利率風險、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。本集團並不持有或發行財務衍生工具作買賣用途。董事所審閱及協定之風險管理政策概述如下：

(i) 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鉤，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24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。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

32. 財務工具

公平值

所有財務資產及財務負債於二零零七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

下表載列本集團於二零零七年及二零零六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：

於二零零七年七月三十一日

	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	—	—	2,632	—	—	—	2,632
已抵押定期存款	—	—	92,506	—	—	—	92,506
現金及現金等值項目	965,086	—	—	—	—	—	965,086
銀行貸款	<u>386,314</u>	<u>152,175</u>	<u>1,575,349</u>	<u>37,323</u>	<u>19,617</u>	<u>—</u>	<u>2,170,778</u>
固定利率：							
其他貸款	<u>25,856</u>	<u>25,856</u>	<u>122,819</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>174,531</u>

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	<u>109,453</u>	<u>386,314</u>	<u>152,175</u>	<u>1,619,349</u>	<u>37,323</u>	<u>39,390</u>	<u>2,344,004</u>
固定利率：							
其他貸款	<u>200,388</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>200,388</u>

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

33. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於過往年度，本集團之主要非現金交易如下：

- (i) 原來本金約為70,000,000港元之債券之未償還金額獲註銷37,492,000港元。
- (ii) 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。

(b) 出售附屬公司

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售資產淨值：		
聯營公司權益	19	—
待售落成物業	1,500	—
少數股東權益	(450)	—
	<u>1,069</u>	<u>—</u>
出售收益	2,431	—
	<u>3,500</u>	<u>—</u>
資金來源：		
現金	3,500	—
	<u>3,500</u>	<u>—</u>

就出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額之分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已收現金代價	3,500	—
已出售現金及現金等值項目	—	—
	<u>3,500</u>	<u>—</u>
就出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	<u>3,500</u>	<u>—</u>

年內出售附屬公司並無取得任何重大營業額及本年度本公司股權持有人應佔溢利以計入本年度之綜合收益表。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

34. 承擔

除財務報表其他地方披露者外，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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資本承擔 — 已訂約但未撥備	2,271	9,803	2,271	3,683

35. 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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就獲批出之融資額				
向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	353,499	356,388
聯營公司	1,231	232,300	1,231	232,300
	1,231	232,300	354,730	588,688
就發行債券作出之擔保	—	—	—	2,660
	1,231	232,300	354,730	591,348

(b) 於二零零七年七月十七日，大華、本公司及大華之其他50%實益股東(統稱為「承諾人」)就出售大華於香港九龍大華酒店及大華中心擁有之100%權益(「交易事項」)與交易事項買方及Majestic Hotel Enterprises Holding Limited及Majestic Centre Holding Limited及其附屬公司(統稱「物業控股公司」)訂立稅務契約(「稅務契約」)。根據稅務契約，承諾人個別同意賠償物業控股公司任何由交易事項完成前發生之事項所引致之由香港有關稅務機構徵收之溢利稅款，最高款額為30,000,000港元。據此，稅務契約下本公司之最高負債為15,000,000港元。稅務契約由其執行日期起7年期限內有效。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

35. 或然負債(續)

(c) 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(「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。

36. 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，以及按當時市況定期調整租金。

於結算日，本集團及本公司根據與租客訂立之不可撤回經營租約之未來最低租約收入總額之屆滿年期如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
第一年	201,884	165,011	151,453	124,062
第二至第五年(包括首尾兩年)	143,436	106,214	94,958	67,599
	<u>345,320</u>	<u>271,225</u>	<u>246,411</u>	<u>191,661</u>

36. 經營租約安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷租賃期介乎二年至六年之經營租約安排租賃若干物業。

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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
第一年	7,220	913	5,936	913
第二至第五年(包括首尾兩年)	15,111	—	14,428	—
	<u>22,331</u>	<u>913</u>	<u>20,364</u>	<u>913</u>

37. 結算日後事項

本集團有下列結算日後事項：

(a) 收購華力達額外2%權益

於二零零七年七月二十四日，附屬公司與華力達之少數股東(「賣方」)訂立備忘錄，據此，附屬公司有條件地同意以62,000,000港元之代價自賣方收購華力達額外2%權益連同華力達結欠賣方之未償還股東貸款(惟受華力達現有股東之優先權所限)。於優先期間結束後，概無華力達現有股東行使彼等各自之優先權。交易已於二零零七年九月二十一日完成。交易完成後，本集團於華力達所持有之權益由二零零七年七月三十一日之74.57%增至76.57%。於二零零七年七月三十一日，本集團已支付6,200,000港元之按金。

(b) 購買作發展用途之物業

於二零零七年六月二十五日，Goldmay獲悉其於公開投標中向獨立第三方要約購買位於香港九龍大埔道第20、22、24、26及28號之物業(「該物業」)，代價為303,000,000港元，已於二零零七年六月二十二日獲接納。本集團有意將該物業發展為住宅及商業物業，總建築面積逾60,000平方呎。於二零零七年七月三十一日，本集團已合共支付30,300,000港元之按金。交易已於二零零七年八月二十八日完成。

財務報表附註

二零零七年七月三十一日

37. 結算日後事項(續)

(c) 出售華力達16.57%權益

於二零零七年十一月七日，本公司及附屬公司與(其中包括)建行國際集團控股(「建行國際」)訂立一份協議(「協議」)，據此附屬公司同意出售華力達16.57%權益，而本公司同意轉讓有關華力達結欠本公司之股東貸款連同所產生利息予建行國際，總代價約567,000,000港元，金額可予調整。此外，華力達的三名少數股東(合共擁有華力達餘下23.43%權益)同意出售其權益予建行國際。交易預期於二零零七年十二月完成。於交易完成時，本集團及建行國際將分別擁有華力達60%及40%權益。出售本集團於華力達之16.57%權益所產生之扣除開支前收益將於本集團綜合收益表中確認，預期金額約為402,000,000港元(與豐德麗的互控影響並未計算在內)。計及與豐德麗的互控影響後，預期交易完成時於本集團綜合收益表產生的估計扣除開支前收益總額約461,000,000港元。出售對本集團產生的實際財務影響將記錄於本集團的綜合賬目，並將按照編製完整賬目當日華力達的資產淨值重新計算。交易的其他詳情載列本公司於二零零七年十一月八日刊發的公佈中。

38. 財務報表之批准

董事會於二零零七年十一月九日批准及授權刊發本財務報表。

股東週年大會通告

茲通告本公司謹定於二零零七年十二月二十一日(星期五)上午九時三十分假座香港干諾道中三號香港麗嘉酒店B1樓層宴會廳I號舉行股東週年大會，處理下列事項：

- 一、 省覽截至二零零七年七月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會報告書與核數師報告書；
- 二、 重選告退之董事並釐定董事酬金；
- 三、 委聘核數師並授權董事會釐定其酬金；及
- 四、 作為特別事項，考慮及酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為一項普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之限制下，一般及無條件批准董事會於有關期間(定義見下文)行使本公司之一切權力，以發行、配發及處理本公司之額外股份，並批准董事會作出或授予或需行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事會於有關期間作出或授予或需於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (c) 董事會根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權所配發者)及發行之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本面值總額20%，惟不包括(i) 供股(定義見下文)；或(ii)根據任何可兌換為本公司股份之證券之條款行使認購或換股權而發行之本公司股份；或(iii)不時根據本公司之組織章程細則而發行以股代息之本公司股份；或(iv)根據任何購股權計劃或類似安排向本公司及／或其任何附屬公司之僱員授予或發行本公司股份或使其獲得購買本公司股份之權利而發行之本公司股份，而以上批准須以此數額為限；及

股東週年大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案通過當日至下列較早者之期間：

- (i) 本公司下一次股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
- (iii) 法例規定本公司須召開下一次股東週年大會之期限屆滿時；及

「供股」指由董事會所指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人，按彼等當時之所持股份比例提呈本公司之股份供股建議（惟董事會可就零碎股權或經考慮適用於本公司之任何地區之法律或該地區任何認可監管機構或任何證券交易所之規定之任何限制或責任而須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。

承董事會命
公司秘書
楊錦海

香港，二零零七年十一月九日

113

附註：

- 一、 凡有權出席股東週年大會及在會上投票之股東，均有權委派一位或多位受委代表出席，並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 二、 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會（視乎情況而定）召開時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票而不受該表格限制。

股東週年大會通告

三、 有關本通告第二項，張森先生及梁綽然女士分別於二零零七年六月一日及二零零七年九月一日獲委任為本公司之執行董事。根據本公司組織章程細則第93條，張森先生及梁綽然女士須於即將舉行之股東週年大會上告退，並合資格且願意重選連任。

根據本公司組織章程細則第102條，余寶珠女士及梁樹賢先生須於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，並合資格且願意重選連任。

上述董事之詳情載於本公司二零零六年至二零零七年度年報「董事及高層管理人員之履歷」、「董事權益」及「主要股東及其他人士權益」三節中。

四、 第四項下之普通決議案乃有關授予本公司董事發行最多不超過於該決議案當日本公司已發行股本面值總額20%之新股份之一般授權。本公司目前並無計劃根據一般授權發行任何新股份。

五、 根據本公司組織章程細則，於本公司任何成員公司之股東大會上，決議案須以舉手方式表決，除非下列人士提出以投票方式表決（於宣佈舉手表決結果當時或之前或撤銷任何其他投票表決要求時）：

(i) 大會主席；或

(ii) 最少三名當時於大會上有權投票並親身出席之股東或其委任代表；或

(iii) 任何一名或多名出席之股東或委任代表，而其擁有之投票權須不少於全部有權於大會上投票之股東總投票權之十分之一；或

(iv) 任何一名或多名出席之股東或委任代表，而由其持有附帶權利可於大會投票之本公司股份之已繳股款，合共相等於附帶該項權利之所有股份之已繳股款不少於十分之一。