



麗豐控股

麗豐控股有限公司

(股份代號: 1125)

2007-2008 年報

目錄

2	集團概覽
3	企業資料
4	主席報告書
16	董事會報告書
36	企業管治報告書
40	獨立核數師報告書
42	綜合收益表
43	綜合資產負債表
45	綜合權益變動表
47	綜合現金流量表
49	資產負債表
50	財務報表附註
130	股東週年大會通告

麗豐控股有限公司

香港九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心十一樓

電話 (852) 2741 0391 傳真 (852) 2741 9763

網址 <http://www.laisun.com/laifung>

電子郵件 info@laifung.com

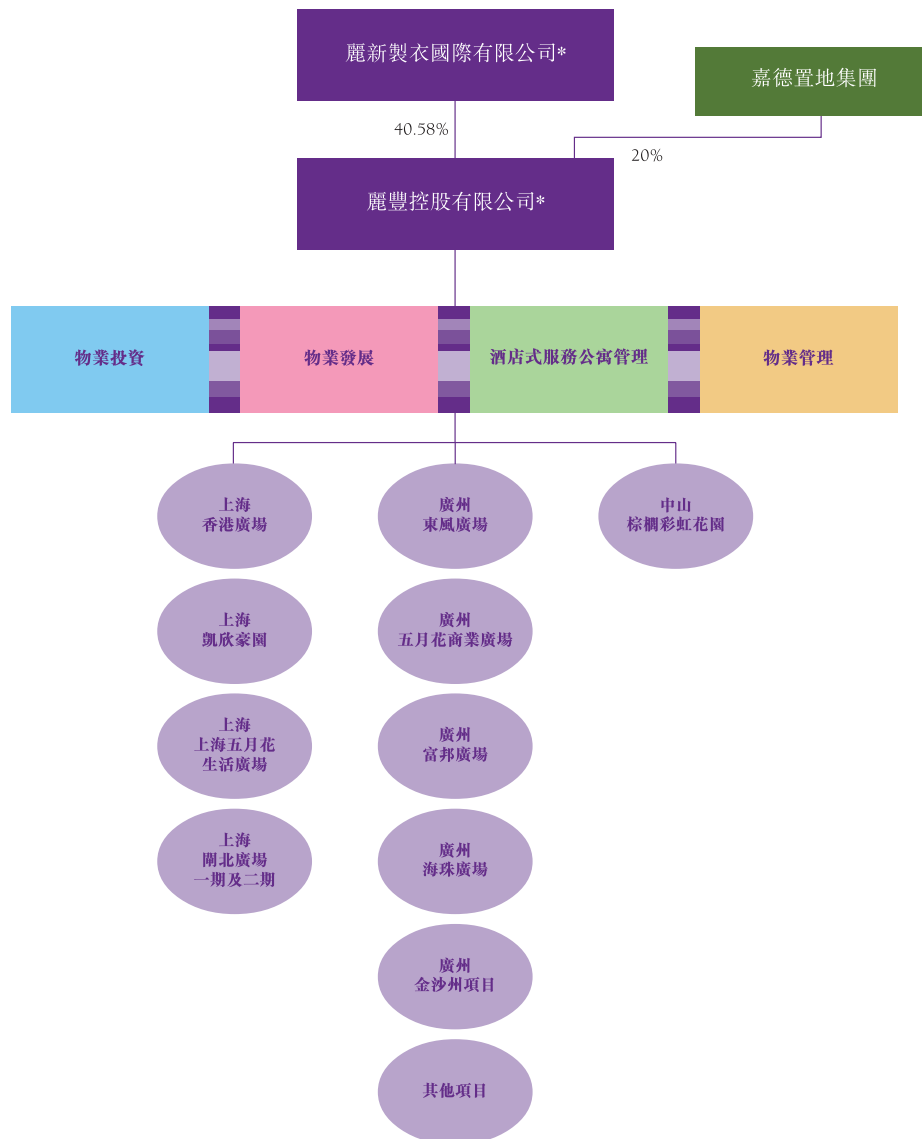
於香港聯合交易所股票代號：1125

麗豐控股有限公司（「麗豐」）是麗新集團成員之一，於一九九七年十一月在香港聯合交易所有限公司上市。麗豐乃麗新集團在中國內地（「中國」）從事物業發展及投資之旗艦。

麗豐之主要業務包括在中國的大城市內一些交通便捷而基建設施完善的黃金地段上投資及發展酒店式服務公寓、住宅、辦公樓及商用物業。

麗豐主力於高經濟增長的城市內發展，例如上海及廣州，並已成功發展了多個大型項目，包括分別位於上海的香港廣場及廣州的東風廣場。

憑藉麗豐在中國擁有超過十年的物業發展經驗和深厚知識，必可從中國對優質物業需求不斷增加之趨勢中受惠。



* 於香港聯合交易所主板上市

企業資料

註冊成立地點

開曼群島

董事

林建岳 (主席)

林建名 (副主席)

林建康 (執行副主席)

林孝賢 (行政總裁)

余寶珠

劉樹仁

譚建文

梁焯然

張 森

鄭馨豪

林明彥

廖茸桐 (林明彥之替代董事)

王怡瑞*

林秉軍*

古滿麟*

* 獨立非執行董事

註冊辦事處

P.O. Box 309

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman, Cayman Islands

British West Indies

秘書及在香港之主要營業地點

楊錦海

香港九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心十一樓

合資格會計師

許漢邦

於香港之股份過戶登記處

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

香港法律：

張葉司徒陳律師事務所

香港中環

畢打街一至三號

中建大廈十一樓

胡關李羅律師行

香港中環

康樂廣場一號

怡和大廈二十六樓

年利達律師事務所

香港中環

遮打道十八號

歷山大廈十樓

開曼群島法律：

Maples and Calder Asia

香港中環

皇后大道中九十九號

中環中心五十三樓

主要往來銀行

中信銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中信嘉華銀行有限公司

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

業績

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額868,001,000港元(二零零七年：792,420,000港元)及毛利622,837,000港元(二零零七年：425,309,000港元)，分別較去年增加約10%及46%。經營溢利為761,532,000港元(二零零七年：585,752,000港元)及本公司股權持有人應佔溢利為206,005,000港元(二零零七年：470,351,000港元)，分別較去年增加約30%及減少約56%。

儘管因於二零零七年四月發行之200,000,000美元優先票據有關之貨幣掉期而產生滙兌虧損(其已計入其他經營費用淨額內)160,102,000港元(二零零七年：31,079,000港元)，經營溢利增加，主要由於營業額較高、毛利率較高及本集團之投資物業重估收益較高所致。本公司股權持有人應佔溢利減少，主要由於融資成本較高所致。融資成本包括200,000,000美元優先票據之全年度利息開支、因銷售凱欣豪園第二期而產生之較高企業所得稅及土地增值稅撥備。此外，截至二零零八年七月三十一日止年度之遞延稅項亦因本集團之投資物業價值上升而增加，而於截至二零零七年七月三十一日止年度則計入若干因中國調整企業所得稅稅率而產生之遞延稅項撥備撥回。

主席報告書

業績(續)

截至二零零八年七月三十一日止年度之每股基本盈利為2.56港仙，而去年則為5.84港仙。

於二零零八年七月三十一日，股東權益為6,909,222,000港元，較二零零七年七月三十一日之5,955,983,000港元有所增加。於二零零八年七月三十一日之本公司股權持有人應佔每股資產淨值為0.86港元，而於二零零七年七月三十一日則為0.74港元。

末期股息

董事會建議就截至二零零八年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.4港仙(二零零七年：每股0.4港仙)予於二零零八年十二月二十三日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會上批准後，股息將於二零零九年一月二十日派發。

業務回顧

投資物業

物業租賃業績

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額為254,160,000港元。租賃收入之營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		變動 %
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	
上海			
香港廣場	181,437,000	174,456,000	4
凱欣豪園 (商場部份)	6,028,000	—	不適用
閘北廣場第一期	9,797,000	—	不適用
廣州			
五月花商業廣場	56,898,000	46,617,000	22
總計	<u>254,160,000</u>	<u>221,073,000</u>	15

業務回顧(續)

發展物業

物業銷售業績

	概約已簽約 銷售面積 (平方米)	概約平均 已簽約 銷售價 (港元/平方米)	概約已簽約 總銷售額* (港元)
上海			
凱欣豪園第二期	17,900	35,500	602,699,000
廣州			
東風廣場			<u>11,142,000</u>
總計			<u>613,841,000</u>

* 扣除營業稅後

於截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團於凱欣豪園第二期之已簽約總銷售面積約17,900平方米。東風廣場若干剩餘住宅單位及停車位於本財政年度內售出。

市場概覽及經營環境

本集團主要在中國內地(「中國」)從事物業發展作銷售及物業投資作收租用途。本集團現時於上海、廣州及中山均擁有房地產項目。

於二零零八年，中央政府旨在遏止經濟過熱及確保更穩定及穩健之房地產市場而實施之宏觀調控措施已對部分地區之物業價格構成影響。此外，雪災、四川大地震及中國股票市場之重大調整亦對中國房地產市場之市場氣氛及成交量構成影響。

主席報告書

市場概覽及經營環境(續)

美國次級按揭危機爆發及信貸緊縮造成許多不明朗因素。全球經濟前景將繼續不穩。雖然中國之經濟前景於短期內出現放緩之跡象，但長遠經濟前景仍維持正面樂觀。中國之物業市場尚在發展階段。預期人民對持續都市化及生活環境改善之要求將不會停止。儘管全球經濟環境仍不穩定，可能對中國經濟帶來若干影響，並可能對短期之房地產行業構成影響，但我們相信，政府對保護房地產行業不遺餘力，將確保行業能長遠穩健發展。

主要項目回顧

上海

上海香港廣場

香港廣場是座落於上海市盧灣區淮海中路之雙子式優質大樓，包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往新天地。截至二零零八年七月三十一日止年度之租金收入由去年之174,456,000港元增加至181,437,000港元。

酒店式服務公寓大樓之地下商場之翻新工程計劃已於本年度七月展開。預期翻新工程將於二零零九年下半年完成。辦公樓地下商場之翻新工程將於現有租戶遷出大樓後隨即展開。本集團現正就此與現有租戶磋商。本集團亦考慮將整幢酒店式服務公寓大樓翻新，將房間升級及提高服務質素。此外，亦將辦公樓之公用地方和辦公樓及酒店式服務公寓大樓之升降機大堂翻新。估計香港廣場整項翻新工程將於二零一零年完成。於翻新工程完成後，預期香港廣場之租金收入將大幅高於現時水平。與此同時，於翻新工程進行期間，租金收入將受到影響。

主要項目回顧(續)

上海(續)

上海凱欣豪園

凱欣豪園是座落於上海市著名之長寧區中山公園商業區內之主要住宅項目，可售建築面積合共約154,000平方米(本集團應佔建築面積約146,000平方米)。

項目第二期包括六幢住宅大廈共455個單位(本集團應佔建築面積約59,000平方米)。第二期其中三幢住宅大廈於二零零八年四月開始預售，共售出142個單位(已簽約價值約為635,000,000港元)。本集團將密切監察市況並調整市場推廣策略。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目。該項目位於中山北路地鐵站附近。本集團持有該項目95%之實際權益。

該項目之建築面積合共約114,500平方米(本集團應佔建築面積約109,000平方米)，包括住宅、辦公樓及商舖。此外，停車場及配套設施之面積約33,000平方米。建築工程自二零零七年十月展開，計劃於二零一零年完成。

上海閘北廣場

閘北廣場第一期是位於上海閘北區天目西路之辦公樓及商場項目，鄰近上海火車站。本集團持有該物業96.6%之權益。該物業之建築面積(包括停車場)合共約36,500平方米。

本集團計劃於第一期毗連之空地發展閘北廣場第二期。本集團持有第二期99.0%之權益。

第二期發展之建築面積將合共約28,800平方米，包括酒店式服務公寓連零售商場。此外，將有若干停車場。建築工程已於本年度較早時展開，計劃於二零一一年完成。



廣州金沙洲項目(構想圖)



上海香港廣場



上海凱欣豪園



上海閘北廣場二期(構想圖)



上海五月花生活廣場(構想圖)

主要項目回顧(續)

廣州及中山

廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為位於越秀區中山五路之優質物業，建於廣州地鐵第一號及第二號線之交滙站廣州公園前地鐵站上蓋。本集團持有該物業77.5%之實際權益。

該幢13層高綜合大樓之建築面積合共約為51,000平方米(本集團應佔建築面積約39,000平方米)，包括零售商舖、餐廳及快餐店、戲院及辦公樓。該物業已全部出租予多名租戶，租戶均為著名公司、消費品牌、戲院及餐廳。截至二零零八年七月三十一日止年度內，五月花商業廣場之租金收入達56,898,000港元，較去年增加約22%。

廣州東風廣場

東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。

本集團應佔第五期發展項目之建築面積合共將約為101,000平方米，包括住宅大樓、酒店式服務公寓、辦公樓及零售商舖。建築工程已經開始，計劃於二零一一年竣工。

廣州富邦廣場

富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。該項目總建築面積約為64,000平方米，包括243個住宅單位、酒店式服務公寓及商場。此外，停車場及配套設施之面積約10,000平方米。住宅單位已於本年度七月開始預售，截至二零零八年七月三十一日止共售出60個單位(已簽約價值為89,000,000港元)。於二零零八年七月三十一日後，本集團額外售出54個單位。

廣州金沙州項目

金沙州項目為與凱德置地中國控股私人有限公司之50:50合營公司。該擬建發展項目位於廣州白雲區橫沙，建築面積合共約369,000平方米(本集團應佔建築面積約184,500平方米)，包括低層及高層住宅單位連配套設施(包括停車場及商場)。

該項目現時尚處於籌劃階段。根據現時之進度，該項目將於二零一零年至二零一二年間內分數期落成。



廣州東華東路項目(構想圖)



廣州五月花商業廣場



廣州觀綠路項目(構想圖)



廣州富邦廣場(構想圖)



廣州東風廣場第五期(構想圖)



廣州海珠廣場(構想圖)

主要項目回顧(續)

廣州及中山(續)

廣州海珠廣場

海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。

項目建議發展之建築面積約103,000平方米，並擬興建甲級辦公大廈、酒店式服務公寓大廈、零售商場、停車場及配套設施。

該項目現時仍處於原居民動遷階段，該發展項目預期於二零一二年落成。

廣州東華東路項目

該地盤位於越秀區東華東路。核准建築面積約為10,000平方米。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為住宅大廈、停車場及配套設施。該項目預計於二零一一年落成。

廣州大沙頭路／沿江東路項目

該地盤位於越秀區內大沙頭路與沿江東路之交匯處。核准建築面積約為8,000平方米。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為酒店式服務公寓、停車場及配套設施。該項目預計於二零一一年落成。

廣州觀綠路項目

該地盤位於越秀區觀綠路。核准建築面積約為14,000平方米。該項目現時尚處於籌劃階段，計劃發展為住宅大廈、停車場及配套設施。該項目預計於二零一一年落成。

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區，總建築面積約500,000平方米。該項目第一期將包括27座住宅大廈，建築面積合共約138,000平方米。建築工程自本年度二月展開，預計於二零一零年竣工。該項目其他各期預計將於二零一一年至二零一三年期間落成。

主席報告書

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零零八年七月三十一日，本集團之借款總額為2,872,000,000港元（二零零七年：2,746,000,000港元），即增加126,000,000港元。本公司權益持有人應佔綜合資產淨額達6,909,000,000港元（二零零七年：5,956,000,000港元）。總負債對權益比率為42%（二零零七年：46%），總債務對總資本（長期負債加上權益）比率為31%（二零零七年：35%）。

本集團分別約53%及45%之借款為定息及浮息借款，其餘2%為免息借款。

除優先票據外，本集團1,354,000,000港元之其他借款中41%以人民幣計值，14%以港元計值，45%以美元計值。

本集團收益主要以人民幣計值，為對沖優先票據產生之美元風險，本集團已將其優先票據產生之美元風險對沖為人民幣。除此項對沖外，本集團並無對沖其人民幣及美元之其他風險。

於近期之金融風暴期間，美元兌人民幣已升值。然而，我們相信，此可能為短期現象，於金融市場穩定時，人民幣兌美元可能繼續升值。有鑑於此，本公司於二零零八年十月二十八日把握機會終止與財務機構訂立之貨幣掉期協議並已收取約65,130,000港元作收益。連同撥回於二零零八年七月三十一日貨幣掉期協議產生之現金流量對沖公平值虧損以及相關對沖儲備結餘，本公司預期截至二零零九年一月三十一日止六個月之綜合收益表將確認約256,311,000港元之總收益。上述會計處理方式有待審核截至二零零九年七月三十一日止年度本集團末期業績之核數師審閱及確認。終止貨幣掉期協議後，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

於二零零八年七月三十一日，本集團之銀行借款須於八年內分期償還，其中約45.0%須於一年內償還，54.4%須於兩年至五年內償還及0.6%須於五年以後償還。本集團之定期貸款按年期內進行償還。

資本架構、流動資金及債務到期情況(續)

本集團之若干資產已抵押以取得融資，包括賬面值約為4,313,000,000港元之投資物業、賬面值約為554,000,000港元之酒店式服務公寓、賬面值約為601,000,000港元之發展中物業、賬面值約為502,000,000港元之落成待售物業、賬面值約為44,000,000港元之物業及約213,000,000港元之銀行結餘。

考慮到於結算日所持有之現金、銀行貸款備用額及來自本集團經營活動之循環現金流量，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供用於現有物業發展及投資項目。

或然負債

根據在中國之銀行向物業買家提供按揭融資之慣常做法，銀行一般會要求物業發展商提供回購擔保，以擔保借貸人妥善履行有關責任。本集團現正向香港廣場、凱欣豪園第一期及東風廣場第一期至第四期之辦公樓及住宅單位之買家授出按揭貸款之銀行提供回購擔保。本集團於該等責任下之或然負債將隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款而逐步減少。

僱員及薪酬政策

於二零零八年七月三十一日，本集團合共僱有約1,000名員工。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於有競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。若干僱員更會按業內慣例論功獲授酌情花紅。其他僱員福利包括購股權計劃、強制性公積金、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助等。

主席報告書

前景

為應付與現時經濟環境有關之風險及不明朗因素，本集團在收購策略及管理中國業務方面將繼續採取審慎之方法。於未來數個月，我們將專注於銷售上海凱欣豪園第二期及預售廣州富邦廣場。我們將密切監察市場情況並按情況調整我們之市場推廣策略。

本集團亦將專注於現有項目之興建進度及香港廣場之翻新工程，並已與香港廣場之準租戶展開初步洽商。預期即將展開富邦廣場零售商場之市場推廣計劃。

本集團對中長期而言之中國房地產市場保持審慎樂觀之態度。

管理層及員工

本人謹代表董事會感謝本公司管理層及員工於本年度內之努力及堅持。本人亦藉此機會對股東及業務夥伴之寶貴支持表示謝意。

主席

林建岳

香港

二零零八年十一月七日

董事會同寅謹此提呈截至二零零八年七月三十一日止年度之董事會報告書連同本公司及本集團之經審核財務報表，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

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。

業績及股息

本集團截至二零零八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第42至129頁之財務報表。

董事會建議就截至二零零八年七月三十一日止年度派發末期股息每股普通股0.4港仙（二零零七年：每股普通股0.4港仙）。本公司概無就本年度宣派或派付任何中期股息（二零零七年：無）。

董事

本年度內任職及於本報告書刊發日期仍然在任之本公司董事如下：

執行董事：

林建岳 (主席)

林建名 (副主席)

林建康 (執行副主席)

林孝賢 (行政總裁)

余寶珠

劉樹仁

譚建文

梁綽然

(於二零零七年九月一日獲委任)

張 森

鄭馨豪

非執行董事：

林明彥

廖茸桐#

(於二零零八年十一月五日獲委任為林明彥之替代董事)

王怡瑞*

林秉軍*

古滿麟*

張國文#

(於二零零八年十一月五日停任為林明彥之替代董事)

林明彥之替代董事

* 獨立非執行董事

董事會報告書

董事(續)

按照本公司組織章程細則第116條之規定，林建岳先生、林建名先生、林孝賢先生、劉樹仁先生及譚建文先生於即將舉行之股東週年大會上遵章輪值退任，惟符合資格且願意應選連任。

王怡瑞先生亦會根據本公司組織章程細則第116條之規定輪值退任，惟王先生將不會應選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.74條，上市規則第13.51(2)條所規定有關上述應選連任之董事之詳細資料已載於本報告書「董事及高層管理人員之履歷」一節。所有相關董事已確認並無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須予披露之其他資料，亦無其他須促請本公司股東垂注之事項。

董事之服務合約

獲提名於即將舉行之股東週年大會上應選連任之董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱用公司於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之未到期服務合約。

董事於合約之權益

除財務報表附註39(a)(i), (ii)及(iv)所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立，且對本集團業務為重大之任何合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於本年度及截至本報告書刊發日期，以下本公司董事根據上市規則被視為於與本集團之業務直接或間接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、林建康先生、劉樹仁先生、余寶珠女士、林明彥先生、廖茸桐先生及鄭馨豪先生於香港及中國從事物業投資及發展業務之公司擁有權益及／或出任董事職務。

由於本公司董事會(「董事會」)獨立於上述公司之董事會，且上述本公司董事未能控制董事會，是以本集團得以按公平原則經營本身之業務並獨立於該等公司之業務。

董事及高層管理人員之履歷

執行董事：

林建岳先生，主席，51歲，於一九九三年十一月獲委任為本公司董事。林先生亦為麗新發展有限公司（「麗新發展」）及寰亞綜藝娛樂集團有限公司之主席、麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）之副主席、豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」）之執行董事，以及Silver Glory Securities Limited（「Silver Glory」）之董事。麗新發展、麗新製衣、豐德麗及鱷魚恤均為香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。麗新製衣及Silver Glory均為本公司之主要股東。林先生在物業發展及投資業務、款待行業及媒體與娛樂業務擁有豐富經驗。林先生現為香港電影商協會之主席、香港影業協會之榮譽主席、香港電影發展委員會委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會員及香港明天更好基金信託人。林先生為港越商會有限公司及香港地產建設商會董事。彼為第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。林先生為余寶珠女士之子及林建名先生之弟。林先生於本公司之上市股份中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之權益。詳情載於「董事之權益」及「主要股東及其他人士之權益」兩節。林先生與本公司訂有服務合約，並將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自上次於二零零五年獲選起計每三年輪值告退一次，並將符合資格應選連任。林先生有權收取由董事會不時經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後釐定之酬金及酌情花紅。

林建名先生，副主席，71歲，於一九九七年九月獲委任為本公司董事。林先生為麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）（本公司之主要股東）之主席、鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」）之主席兼行政總裁，以及麗新發展有限公司（「麗新發展」）及豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之非執行董事。麗新製衣、鱷魚恤、麗新發展及豐德麗均於香港聯合交易所有限公司主板上市。林先生在物業發展及投資以及製衣業務方面具有廣泛經驗，自一九五八年起，林先生一直負責製衣業務之日常管理事務。林先生為林建岳先生之兄。林先生於本公司上市股份及債券中並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益。林先生與本公司訂有服務合約，並將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自上次於二零零五年獲選起計每三年輪值告退一次，並將符合資格應選連任。林先生有權收取由董事會不時經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後釐定之酬金及酌情花紅。

董事會報告書

董事及高層管理人員之履歷(續)

執行董事：(續)

林建康先生，執行副主席，40歲，於二零零一年十二月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)及鱷魚恤有限公司之執行董事。彼持有倫敦大學所頒授之理學士學位，並曾於國際律師行齊伯禮律師行接受律師培訓。彼為香港律師會和英格蘭及威爾斯律師會之會員。林先生在香港及中國之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。林先生為林建岳先生及林建名先生之弟。

林孝賢先生，行政總裁，27歲，於二零零五年四月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)之執行董事及Silver Glory Securities Limited(「Silver Glory」)之董事、麗新製衣非執行董事余寶珠女士之替代董事，以及麗新發展有限公司(「麗新發展」)之副總裁。麗新製衣及麗新發展均為香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。麗新製衣及Silver Glory均為本公司之主要股東。彼持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理學士學位。彼自一九九九年於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品及娛樂等公司取得工作經驗。彼為林建岳先生之子。林先生於本公司之上市股份及債券中並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益。林先生與本公司並無訂有服務合約，惟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自上次於二零零五年獲選起計每三年輪值告退一次，亦將符合資格應選連任。林先生有權收取由董事會不時經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後釐定之酬金及酌情花紅。

余寶珠女士，83歲，於二零零三年二月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)、麗新發展有限公司及豐德麗控股有限公司之非執行董事。余女士於成衣製造業方面擁有逾五十五年經驗，並曾於六十年代中期從事印刷業務。於七十年代初期，彼開始將業務擴展至布料漂染，並於八十年代後期從事物業發展與投資業務。余女士為林建岳先生之母。

董事及高層管理人員之履歷(續)

執行董事：(續)

劉樹仁先生，52歲，於二零零五年四月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新發展有限公司(「麗新發展」)之行政總裁，於一九九一年七月加入麗新發展董事會。麗新發展為香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。劉先生於物業及證券行業擁有逾二十年經驗，曾擔任多個高級管理職位。於加入麗新集團前，他曾出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。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。除上文所披露外，劉先生與本公司任何其他董事、高層管理人員、主要或控權股東並無任何關係。劉先生於本公司之上市股份及債券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之權益。詳情載於「董事之權益」一節。劉先生與本公司並無訂有任何服務合約，惟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自上次於二零零五年獲選起計每三年輪值告退一次，亦將符合資格應選連任。劉先生有權收取由董事會不時經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後釐定之酬金及酌情花紅。

譚建文先生，60歲，於二零零五年四月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新發展有限公司(「麗新發展」)及麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)(本公司之主要股東)之董事。彼於一九八九年三月加入麗新發展，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。麗新發展及麗新製衣均為香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。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接近三十年經驗。彼亦在款待行業(包括亞洲及北美之酒店、餐廳及會所)擁有逾十八年經驗。彼於一九九六年五月至一九九九年六月曾出任本公司董事兼行政總裁。除上文所披露外，譚先生與本公司任何其他董事、高層管理人員、主要或控權股東並無任何關係。譚先生於本公司之上市股份中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之權益。詳情載於「董事之權益」一節。譚先生與本公司並無訂有任何服務合約，惟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自上次於二零零五年獲選起計每三年輪值告退一次，亦將符合資格應選連任。譚先生有權收取由董事會不時經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後釐定之酬金及酌情花紅。

董事會報告書

董事及高層管理人員之履歷(續)

執行董事：(續)

梁綽然小姐，43歲，於二零零七年九月獲委任為本公司董事。梁小姐於香港、中國及台灣擁有逾二十年企業融資經驗。梁小姐為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及麗新發展有限公司之執行董事、豐德麗控股有限公司之執行董事及行政總裁、黛麗斯國際有限公司之獨立非執行董事，以及Silver Glory Securities Limited(「Silver Glory」)之董事。麗新製衣及Silver Glory均為本公司之主要股東。

張 森先生，44歲，於二零零七年六月獲委任為本公司董事。彼於二零零六年十一月加入麗新發展有限公司(「麗新發展」)擔任高級副總裁，並於二零零七年六月一日獲委任為麗新發展之執行董事。由二零零二年三月至二零零六年二月，彼曾於香港一家上市公司擔任執行董事及財務總監，該上市公司隨後於二零零七年八月被私有化。在此之前，彼曾於香港多家國際投資銀行及其他上市公司任職。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。

鄭馨豪先生，42歲，於二零零七年六月獲委任為本公司董事。彼為嘉德置地有限公司(本公司之主要股東)香港及澳門辦事處之區域董事。嘉德置地有限公司之總部設於新加坡，是亞洲區其中一家最大上市地產公司。彼亦為凱德置地中國控股私人有限公司(本公司之主要股東)之董事。鄭先生於一九九九年加入嘉德置地集團，領導香港辦事處，曾參與嘉德置地集團於香港、澳門及中國之房地產投資工作。於加入嘉德置地有限公司以前，鄭先生曾於世邦魏理仕(一家國際物業顧問公司)工作，參與物業估值、發展及投資顧問工作。鄭先生自一九九三年起從事中國業務。鄭先生於英國雷丁大學畢業，持有土地管理學榮譽學士學位。彼亦為新加坡持牌估值師。

董事及高層管理人員之履歷(續)

非執行董事：

林明彥先生，45歲，於二零零六年六月獲委任為本公司董事。林先生是凱德置地中國控股集團及嘉德資產管理有限公司(中國)總裁，負責嘉德置地集團在中國之房地產開發和金融業務。林先生為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)及CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (兩家公司均為本公司之主要股東)之董事。凱德中國自一九九四年以來一直致力於中國多個口岸城市之高品質住宅和商用房產的開發。凱德中國為亞洲其中一家最大上市地產公司嘉德置地有限公司之全資附屬公司。為表揚林先生之貢獻，彼獲得了上海市人民政府頒發的二零零三年「白玉蘭紀念獎」及二零零五年「白玉蘭榮譽獎」。林先生畢業於英國伯明翰大學，並取得一等榮譽學位。彼並於二零零二年修畢哈佛大學商學院之「高級管理課程」。

廖茸桐先生，42歲，於二零零八年十一月獲委任為本公司非執行董事林明彥先生之替代董事。彼為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)(本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司)之副行政總裁。凱德中國為嘉德置地有限公司(其為總部設於新加坡之亞洲區其中一家最大上市地產公司)之間接全資附屬公司。廖先生於二零零一年加入嘉德置地集團。於加入嘉德置地集團前，彼曾任職於新加坡航空科技有限公司、DBS Finance Ltd.及雅詩閣集團。彼具有逾十三年房地產投資經驗。廖先生於二零零七年取得復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位。彼為註冊會計師，並於一九九一年成為新加坡註冊會計師公會之會員。

獨立非執行董事：

王怡瑞先生，59歲，於一九九九年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生於一九七一年畢業於南澳洲阿得雷德大學，並於一九七四年在加拿大皇后大學獲取工商管理碩士學位。彼於一九七六年在加拿大魁北克省成為特許會計師，並於一九八八年成為香港會計師公會資深會員。王先生在香港及海外核數及財務方面具有豐富經驗。彼為香港岑偉文會計師事務所合夥人。

董事會報告書

董事及高層管理人員之履歷(續)

非執行董事：(續)

林秉軍先生，59歲，於二零零一年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。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。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備豐富經驗。林先生已服務香港上市公司之董事會逾十年，現為麗新發展有限公司和意科控股有限公司之獨立非執行董事，以及中國數碼信息有限公司和南海控股有限公司之非執行董事(上述四間公司均在香港聯合交易所有限公司主板上市)。

古滿麟先生，57歲，於二零零六年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。古先生在房地產業具有超過35年豐富經驗。他曾出任地產顧問公司Davis Langdon & Seah International(「DLSI」)的執行董事，任期直至二零零五年底，負責制訂政策及領導DLSI集團公司的發展方向。他亦於一九九五年至二零零四年出任Davis Langdon & Seah Hong Kong Limited的董事會主席。古先生曾於二零零零年至二零零二年擔任設施管理公司Premas Hong Kong Limited之主席。他亦曾於二零零零年至二零零三年期間出任資訊科技公司icFox International的主席。目前，古先生為新加坡Ascott Residence Trust Management Limited及於香港聯合交易所有限公司上市之嘉里建設有限公司的獨立非執行董事。古先生為澳洲上市公司Trust Company Limited的亞洲區顧問。他也是香港醫院管理局屯門醫院的醫院管治委員會委員。古先生為香港測量師學會資深會員。

高層管理人員：

謝浩然先生，59歲，於二零零五年三月加入本公司，出任廣州區總經理。謝先生服務香港警隊三十二年後退休。謝先生退休前，為一名高級警司，於西九龍區某一警區擔任副指揮官，領導超過1,000名警員及不同級別的公務員。

黃錦坤先生，60歲，於二零零四年十二月加入麗新集團，現任上海地區總經理。黃先生一九七一年畢業於香港中文大學，在房地產業有逾三十年的資深行業經驗。在加入麗新集團之前，黃先生歷任香港數家上市房地產公司之高層管理人員。

董事認購股份或債券之安排

除本報告書「購股權計劃」一節所披露者外，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，致令本公司任何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

本公司已於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），作為向本公司合資格僱員（定義見購股權計劃）提供鼓勵、獎勵、報酬、補償及／或提供福利之途徑。

購股權計劃之詳情載於財務報表附註31。

董事之權益

於二零零八年七月三十一日，下列本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（按證券及期貨條例之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下好倉及淡倉之權益而須(a)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(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於該條所提及之登記冊中；或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則知會本公司及聯交所：

(A) 於本公司股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	身份	總數	百分比
林建岳	無	無	3,265,688,037 (附註)	無	受控制公司 擁有人	3,265,688,037	40.58%
劉樹仁	4,458,829	無	無	無	實益擁有人	4,458,829	0.06%
譚建文	無	無	無	30,000,000 (根據購股權)	實益擁有人	30,000,000	0.37%
張 森	無	無	無	22,500,000 (根據購股權)	實益擁有人	22,500,000	0.28%

董事會報告書

董事之權益(續)

附註：

此等於本公司之權益相當於麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)實益擁有1,869,206,362股及其全資附屬公司Silver Glory Securities Limited(「SGS」)實益擁有1,396,481,675股股份。鑑於林建岳先生持有(1)善晴有限公司50%權益(而善晴有限公司持有麗新製衣484,991,750股股份)及(2)麗新製衣124,644,319股股份之個人權益，合共相當於麗新製衣已發行股本約37.69%，故林建岳先生被視作擁有由麗新製衣及SGS合共持有本公司3,265,688,037股股份之權益。

(B) 於本公司債券(以美元為單位)之權益

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	身份	總數
劉樹仁	300,000	無	無	無	實益擁有人	300,000
張 森	200,000	無	無	無	實益擁有人	200,000

除上述所披露者外，於二零零八年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員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登記在登記冊中。

主要股東及其他人士之權益

於二零零八年七月三十一日，下列人士(其中一人為本公司董事)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之本公司股份及相關股份之好倉之權益：

名稱	於本公司股份之好倉		股份數目	百分比
	身份	權益性質		
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	實益擁有人	公司權益	3,265,688,037 (附註1)	40.58%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司權益	1,396,481,675	17.35%
林建岳	受控制公司 擁有人	公司權益	3,265,688,037 (附註2)	40.58%
凱德置地中國控股私人 有限公司	受控制公司 擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd	實益擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
嘉德置地有限公司	受控制公司 擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
嘉德房產開發有限公司	受控制公司 擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
淡馬錫控股私人有限公司	受控制公司 擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
Allianz SE	受控制公司 擁有人	公司權益	554,944,711	6.90%

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益(續)

名稱	身份	於本公司股份之好倉		百分比
		權益性質	股份數目	
Dresdner Bank Aktiengesellschaft	受控制公司 擁有人	公司權益	554,944,711	6.90%
Veer Palthe Voute NV	投資經理	公司權益	554,944,711	6.90%

附註：

1. 此等於本公司之權益相當於麗新製衣實益擁有1,869,206,362股以及麗新製衣全資附屬公司SGS實益擁有1,396,481,675股股份。SGS之權益構成麗新製衣所持權益之一部份。
2. 鑑於林建岳先生持有麗新製衣已發行股本約37.69%，故林建岳先生被視作擁有由麗新製衣及SGS持有之本公司3,265,688,037股股份之權益。

除上述所披露者外，於二零零八年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

控股股東之合約權益

除財務報表附註26所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無與控股股東或其任何附屬公司簽訂任何重大合約，或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之任何重大合約。

關連交易

於二零零八年七月四日，本公司之全資附屬公司廣州宏輝房產開發有限公司（「賣方」）與劉樹仁先生（「買方」）訂立一項臨時買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買由賣方擁有及發展中位於中華人民共和國（「中國」）廣州市荔灣區之物業之一個單位，代價為人民幣2,452,230元。

買方為本公司董事，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該交易構成本公司之一項關連交易。該交易之其他詳情於本公司日期為二零零八年七月十日之公佈中披露。

物業詳情

本集團之主要發展中物業如下：

地點	集團權益	工程進度	估計完工日期	預期用途	面積
東風廣場第五期 中國廣東省廣州市 越秀區東風東路787號	100%	現正進行 建築工程	二零一一年	住宅／商業 ／辦公樓	總地塊面積： 19,750平方米 總建築面積： 約101,000平方米
富邦廣場 中國廣東省廣州市 荔灣區中山七路	100%	現正進行 建築工程	二零零九年	住宅／商業	總地塊面積： 6,003平方米 總建築面積： 約64,000平方米
海珠廣場 中國廣東省廣州市 越秀區長堤大馬路	100%	正進行 原居民動遷	二零一二年	商業／辦公樓	總地塊面積： 8,427平方米 總建築面積： 約103,000平方米
東華東路項目 中國廣東省廣州市 越秀區東華東路	100%	發展規劃中	二零一一年	住宅	總地塊面積： 3,263平方米 總建築面積： 約10,000平方米

董事會報告書

物業詳情(續)

本集團之主要發展中物業如下：(續)

地點	集團權益	工程進度	估計完工日期	預期用途	面積
大沙頭路／沿江東路項目 中國廣東省廣州市 越秀區大沙頭路	100%	發展規劃中	二零一一年	商業	總地塊面積： 2,210平方米 總建築面積： 約8,000平方米
觀綠路項目 中國廣東省廣州市 越秀區觀綠路	100%	發展規劃中	二零一一年	住宅	總地塊面積： 2,432平方米 總建築面積： 約14,000平方米
上海五月花生活廣場 中國上海市 閘北區蘇家巷	95%	現正進行 建築工程	二零一零年	住宅／商業 ／辦公樓	總地塊面積： 約22,000平方米 總建築面積： 約114,500平方米
閘北廣場第二期 中國上海市 閘北區天目西路	99%	發展規劃中	二零一一年	商業	總地塊面積： 4,115平方米 總建築面積： 約28,800平方米
中山棕櫚彩虹花園 中國廣東省 中山市西區 彩虹規劃區	100%	現正進行 建築工程	分數期由 二零一零年至 二零一三年	住宅	總地塊面積： 236,648平方米 總建築面積： 約500,000平方米

物業詳情(續)

本集團之主要租賃物業如下：

地點	集團權益	年期	用途	建築面積
香港廣場商場部份及若干辦公樓及酒店式服務公寓單位 中國上海市 盧灣區淮海中路282及283號	95%	可持有該物業之年期為50年，由一九九二年九月十六日起至二零四二年九月十五日止	辦公樓／商場／酒店式服務公寓	約108,600平方米
香港廣場北座若干單位 中國上海市 盧灣區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期為50年，由一九九二年九月十六日起至二零四二年九月十五日止	酒店式服務公寓	約19,600平方米
閘北廣場第一期 中國上海市 閘北區天目西路99號	96.6%	可持有該物業之年期為50年，由一九九三年六月十五日起至二零四三年六月十四日止	辦公樓／商業	約36,500平方米
五月花商業廣場 中國廣東省廣州市 越秀區中山五路68號	77.5%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自發出國有土地使用權證日期(一九九七年十月十四日)起計40年及50年	商場／辦公樓	約51,000平方米

本集團之落成待售物業如下：

地點	集團權益	建築面積
凱欣豪園第二期 若干住宅單位 中國上海市 長寧區匯川路88號	95%	約44,900平方米

董事會報告書

物業、廠房及設備以及投資物業

本年度內本集團之物業、廠房及設備以及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註14及16。本集團投資物業其他詳情載於本報告書上文「物業詳情」一節。

發展中物業

本年度內本集團之發展中物業之變動詳情載於財務報表附註15。本集團發展中物業其他詳情載於本報告書上文「物業詳情」一節。

定息優先票據

於二零零七年四月四日，本集團發行於二零一四年到期本金總額為200,000,000美元之9.125%優先票據（「優先票據」）。優先票據詳情載於財務報表附註27。

股本

本年度內本公司之法定及已發行股本並無任何變動。

儲備

本年度內本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財務報表附註32及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零零八年七月三十一日，本公司可供作現金分派及／或實物分派之儲備（包括股份溢價賬）按開曼群島公司法計算，為3,935,424,000港元（二零零七年：4,168,293,000港元）。根據開曼群島法律，公司可在若干情況下自股份溢價賬撥款向其股東進行分派。

慈善捐款

本年度內本集團作出為數共2,228,000港元之慈善捐款。

優先權

本公司之組織章程細則或開曼群島公司法並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股之優先權條文。

財務資料概要

本集團過往五個年度各年之已公佈綜合業績及資產、負債與少數股東權益概要如下，數字乃摘錄自本集團經審核財務報表：

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零零八年 千港元	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
營業額	<u>868,001</u>	<u>792,420</u>	<u>703,352</u>	<u>402,863</u>	<u>630,204</u>
除稅前溢利	625,236	572,546	310,358	458,695	22,423
稅項	<u>(376,733)</u>	<u>(64,272)</u>	<u>(164,098)</u>	<u>(140,868)</u>	<u>11,029</u>
本年度溢利	<u>248,503</u>	<u>508,274</u>	<u>146,260</u>	<u>317,827</u>	<u>33,452</u>
歸屬：					
本公司股權持有人	206,005	470,351	132,745	246,197	36,006
少數股東權益	<u>42,498</u>	<u>37,923</u>	<u>13,515</u>	<u>71,630</u>	<u>(2,554)</u>
	<u>248,503</u>	<u>508,274</u>	<u>146,260</u>	<u>317,827</u>	<u>33,452</u>

董事會報告書

財務資料概要(續)

資產、負債與少數股東權益

	於七月三十一日				
	二零零八年 千港元	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
物業、廠房及設備					
和預付地租	681,253	675,199	672,054	631,117	639,451
投資物業	5,136,200	3,673,600	3,189,300	3,081,300	1,971,400
發展中物業	3,265,072	2,107,681	1,937,211	1,349,596	1,881,878
商譽／(負商譽)	4,561	4,561	4,561	—	(8,807)
於聯營公司權益	328,149	1,057,982	770,917	658,058	645,401
長期按金	—	25,904	—	—	—
可供出售投資	—	—	13,464	—	—
已抵押定期存款	—	118,914	—	—	—
已抵押銀行結餘	—	—	—	—	10,262
流動資產	<u>2,944,450</u>	<u>2,759,746</u>	<u>1,414,223</u>	<u>699,265</u>	<u>724,103</u>
資產總值	<u>12,359,685</u>	<u>10,423,587</u>	<u>8,001,730</u>	<u>6,419,336</u>	<u>5,863,688</u>
流動負債	(1,580,093)	(1,619,599)	(881,338)	(785,953)	(435,009)
已收長期租務按金	(22,059)	(17,101)	(21,931)	(23,257)	(14,147)
有抵押非流動計息銀行貸款	(624,430)	(123,343)	(753,859)	(732,538)	(1,093,593)
承兌票據	(167,000)	(167,000)	(167,000)	—	—
定息優先票據	(1,518,319)	(1,513,431)	—	—	—
衍生金融工具	(185,462)	(72,859)	—	—	—
來自一主要股東墊款	(53,284)	(48,273)	(45,542)	(44,795)	—
遞延稅項負債	<u>(892,360)</u>	<u>(593,692)</u>	<u>(627,752)</u>	<u>(431,030)</u>	<u>(299,394)</u>
負債總值	<u>(5,043,007)</u>	<u>(4,155,298)</u>	<u>(2,497,422)</u>	<u>(2,017,573)</u>	<u>(1,842,143)</u>
	<u>7,316,678</u>	<u>6,268,289</u>	<u>5,504,308</u>	<u>4,401,763</u>	<u>4,021,545</u>
少數股東權益	<u>(407,456)</u>	<u>(312,306)</u>	<u>(258,473)</u>	<u>(219,162)</u>	<u>(160,028)</u>
	<u>6,909,222</u>	<u>5,955,983</u>	<u>5,245,835</u>	<u>4,182,601</u>	<u>3,861,517</u>

主要客戶及供應商

本年度內來自本集團五大客戶之營業額合共佔本集團總營業額4%。本年度內來自五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約19%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約10%。

本公司董事或其任何聯繫人或就董事所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供應商之任何實益權益。

根據上市規則第13章第13.21條之披露事項

有關本集團若干附屬公司（「該等附屬公司」）之若干銀行融資之貸款協議，令本公司之主要股東麗新製衣及麗新製衣之所投資之公司麗新發展有限公司（「麗新發展」）須履行特定責任。

根據於二零零五年二月十五日及二零零七年十二月二十日訂立之貸款協議契據，本公司及該等附屬公司須促使(i)麗新製衣及麗新發展於銀行融資期間內一直合共持有不少於本公司已發行總股本之35%，(ii)麗新製衣及／或麗新發展一直為本公司之單一最大股東，及(iii)麗新製衣一直擁有本公司之管理權。

該等融資尚未償還貸款於結算日之結餘約為796,000,000港元，最後一期須於二零一二年償還。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零八年七月三十一日止年度，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。

公眾持股量

於本報告書日期，根據本公司所得之公開資料及就本公司董事所知，由本公司上年年報之日期至本年報之日期，本公司一直維持上市規則指定之公眾持股量。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第36至39頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認。本公司仍然認為所有獨立非執行董事乃獨立於本公司。

董事會報告書

核數師

於即將舉行之二零零八年股東週年大會上，安永會計師事務所任滿退任，而於該大會上將提呈一項決議案，續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

主席

林建岳

香港

二零零八年十一月七日

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，遵守載於二零零五年一月一日生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四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

本公司於本年報所涵蓋之整個會計期間一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟以下守則條文 A.4.1 及 E.1.2 之偏離則除外：

守則條文 A.4.1

根據守則條文 A.4.1，非執行董事應以指定任期委任，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，本公司全體董事須遵守本公司組織章程細則之退任條文，規定在任之董事須於各股東週年大會上自其上次獲選起計每三年輪流退任一次，而退任董事可重選連任。

守則條文 E.1.2

由於主席有其他事務必須要處理，故主席並無出席本公司於二零零七年十二月二十一日舉行之股東週年大會。

(2) 董事證券交易

本公司已按不遜於上市規則附錄十所載標準守則所規定之標準，採納關於董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認，於截至二零零八年七月三十一日止年度內，彼等已遵守證券守則所規定之標準。

(3) 董事會

(3.1) 本公司董事會（「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。

企業管治報告書

(3) 董事會(續)

(3.2) 董事會由十名執行董事林建岳先生(主席)、林建名先生(副主席)、林建康先生(執行副主席)、林孝賢先生(行政總裁)、余寶珠女士、劉樹仁先生、譚建文先生、梁綽然小姐、張森先生及鄭馨豪先生；一名非執行董事林明彥先生(替代董事：廖茸桐先生)及三名獨立非執行董事王怡瑞先生、林秉軍先生及古滿麟先生組成。

(3.3) 董事會於截至二零零八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記錄載於下表：

董事	董事會會議	
	舉行次數	出席次數
執行董事		
林建岳(主席)	4	3
林建名(副主席)	4	2
林建康(執行副主席)	4	2
林孝賢(行政總裁)	4	4
余寶珠	4	0
劉樹仁	4	3
譚建文	4	4
梁綽然*	4	4
張森	4	4
鄭馨豪	4	4
非執行董事		
林明彥(替代董事：張國文#)	4	3
獨立非執行董事		
王怡瑞	4	4
林秉軍	4	4
古滿麟	4	4

* 於年度內獲委任

廖茸桐先生獲委任為林明彥先生之替代董事，以代替張國文先生，由二零零八年十一月五日起生效。

(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) 董事會(續)

(3.5) 林建岳先生為余寶珠女士之子及林孝賢先生之父。林建康先生為林建名先生及林建岳先生之弟。

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／有關關係。

(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主席，而林孝賢先生則擔任本公司行政總裁。

(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) 董事薪酬

(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，該委員會現時由三名獨立非執行董事林秉軍先生(主席)、王怡瑞先生、古滿麟先生及一名非執行董事林明彥先生組成。

(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) 薪酬委員會於回顧年內舉行一次會議，以討論薪酬相關事項。林秉軍先生、王怡瑞先生、古滿麟先生及張國文先生(林明彥先生之替代董事)均有出席該會議。

(7) 董事之提名

本公司並無成立提名委員會。有潛質之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審批之工作將由本公司執行董事進行。

企業管治報告書

(8) 核數師酬金

於回顧年度，有關由本公司之核數師安永會計師事務所向本公司及其附屬公司提供核數及非核數服務之費用分別達1,970,000港元及60,000港元。非核數服務主要包括審閱及其他申報服務。

(9) 審核委員會

(9.1) 董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，該委員會現由兩名獨立非執行董事王怡瑞先生(主席)及林秉軍先生，以及一名非執行董事林明彥先生組成。

審核委員會之主要職責包括監察本公司定期編製之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。所有委員會成員(即王怡瑞先生、林秉軍先生及林明彥先生)均有出席所有會議。

(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和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反映本公司及其附屬公司財務狀況之財務報表。

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獨立核數師報告書內。

(11) 內部監控

年內，董事會已委聘浩華風險諮詢服務有限公司進行內部審核工作，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。



致麗豐控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核刊於第42頁至129頁之麗豐控股有限公司財務報表，該等財務報表包括二零零八年七月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事有責任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披露要求編製並且真實而公平地呈列該等財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列財務報表相關之內部控制，以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；選擇及運用恰當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任為根據其審核對該等財務報表作出意見。本核數師報告書僅為閣下編製，而並不可作其他用途。本核數師概不就本報告之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則之規定執行審核。該等準則要求本核數師遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核證據。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而公平地呈列財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非對該公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之合適性及作出之會計估計之合理性，以及評估財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核證據充足且適當地為其審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

意見

本核數師認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年七月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露要求而適當地編製。

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

二零零八年十一月七日

綜合收益表

截至二零零八年七月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	5	868,001	792,420
銷售成本		<u>(245,164)</u>	<u>(367,111)</u>
毛利		622,837	425,309
其他收入及收益	5	114,994	108,559
銷售費用		(32,118)	(11,812)
行政費用		(134,644)	(105,956)
其他經營費用淨額		(208,052)	(24,185)
投資物業公平值增值	16	<u>398,515</u>	<u>193,837</u>
經營溢利	7	761,532	585,752
融資成本	6	(151,911)	(107,542)
應佔聯營公司溢利		1,483	81,706
應收聯營公司款項之撥備回撥		<u>14,132</u>	<u>12,630</u>
除稅前溢利		625,236	572,546
稅項	10	<u>(376,733)</u>	<u>(64,272)</u>
本年度溢利		<u>248,503</u>	<u>508,274</u>
歸屬：			
本公司股權持有人	11	206,005	470,351
少數股東權益		<u>42,498</u>	<u>37,923</u>
		<u>248,503</u>	<u>508,274</u>
股息	12		
擬派末期		<u>32,192</u>	<u>32,192</u>
每股盈利	13		
基本		<u>2.56仙</u>	<u>5.84仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

二零零八年七月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	675,325	669,668
發展中物業	15	3,265,072	2,107,681
投資物業	16	5,136,200	3,673,600
預付地租	17	5,928	5,531
商譽	18	4,561	4,561
於聯營公司權益	20	328,149	1,057,982
長期按金	21	—	25,904
已抵押定期存款	22	—	118,914
非流動資產總值		<u>9,415,235</u>	<u>7,663,841</u>
流動資產			
發展中物業	15	163,265	390,209
落成待售物業		507,385	10,591
應收賬款、按金及預付款項	21	221,756	106,415
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	22	381,075	321,160
現金及現金等值項目	22	1,670,969	1,931,371
流動資產總值		<u>2,944,450</u>	<u>2,759,746</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	540,122	455,480
已收按金及遞延收入		45,779	17,729
已收租務按金		30,500	20,700
已抵押計息銀行貸款	24	509,417	894,265
應付稅項		454,275	231,425
流動負債總值		<u>1,580,093</u>	<u>1,619,599</u>
流動資產淨值		<u>1,364,357</u>	<u>1,140,147</u>
資產總值減流動負債		<u>10,779,592</u>	<u>8,803,988</u>
非流動負債			
已收長期租務按金		22,059	17,101
已抵押計息銀行貸款	24	624,430	123,343
承兌票據	25	167,000	167,000
來自一主要股東墊款	26	53,284	48,273
定息優先票據	27	1,518,319	1,513,431
衍生金融工具	28	185,462	72,859
遞延稅項負債	29	892,360	593,692
非流動負債總值		<u>3,462,914</u>	<u>2,535,699</u>
		<u>7,316,678</u>	<u>6,268,289</u>

綜合資產負債表

二零零八年七月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	30	804,796	804,796
股份溢價賬		3,876,668	3,876,668
資產重估儲備		68,959	—
購股權儲備		3,549	1,842
對沖儲備		5,719	(41,780)
匯兌波動儲備		1,091,720	431,398
資本儲備		(457)	(457)
保留盈利		1,026,076	851,324
擬派末期股息	12	32,192	32,192
		<u>6,909,222</u>	<u>5,955,983</u>
少數股東權益		<u>407,456</u>	<u>312,306</u>
		<u>7,316,678</u>	<u>6,268,289</u>

林建岳
董事

林孝賢
董事

綜合權益變動表

截至二零零八年七月三十一日止年度

附註	本公司股權持有人應佔												
	已發行	股份	投資	資產	購股權	匯兌	擬派	少數			少數		
	股本	溢價賬	重估儲備	重估儲備	儲備	對沖儲備	波動儲備	資本儲備	保留盈利	末期股息	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
於二零零六年八月一日	804,796	3,876,668	(1,456)	—	—	—	145,071	(457)	413,165	8,048	5,245,835	258,473	5,504,308
可供出售投資公平值變動	—	—	2,258	—	—	—	—	—	—	—	2,258	—	2,258
現金流量對沖虧損淨額	28	—	—	—	—	(41,780)	—	—	—	—	(41,780)	—	(41,780)
匯兌調整：													
附屬公司	—	—	—	—	—	—	260,851	—	—	—	260,851	15,910	276,761
聯營公司	—	—	—	—	—	—	25,476	—	—	—	25,476	—	25,476
直接於權益中確認之收益及													
支出總值	—	—	2,258	—	—	(41,780)	286,327	—	—	—	246,805	15,910	262,715
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	470,351	—	470,351	37,923	508,274
本年度收益及支出總值	—	—	2,258	—	—	(41,780)	286,327	—	470,351	—	717,156	53,833	770,989
出售可供出售投資	5	—	(802)	—	—	—	—	—	—	—	(802)	—	(802)
以權益支付之購股權安排	—	—	—	—	1,842	—	—	—	—	—	1,842	—	1,842
已付二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,048)	(8,048)	—	(8,048)
擬派二零零七年末期股息	12	—	—	—	—	—	—	—	(32,192)	32,192	—	—	—
於二零零七年七月三十一日及 二零零七年八月一日	804,796	3,876,668	—	—	1,842	(41,780)	431,398	(457)	851,324	32,192	5,955,983	312,306	6,268,289

綜合權益變動表

截至二零零八年七月三十一日止年度

		本公司股權持有人應佔												
		已發行	股份	投資	資產	購股權	匯兌			擬派	少數			
		股本	溢價賬	重估儲備	重估儲備	儲備	對沖儲備	波動儲備	資本儲備	保留盈利	末期股息	小計	股東權益	總計
附註		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年七月三十一日及														
		804,796	3,876,668	—	—	1,842	(41,780)	431,398	(457)	851,324	32,192	5,955,983	312,306	6,268,289
	28	—	—	—	—	—	47,499	—	—	—	—	47,499	—	47,499
匯兌調整：														
		—	—	—	—	—	—	619,353	—	—	—	619,353	34,746	654,099
		—	—	—	—	—	—	43,296	—	—	—	43,296	—	43,296
直接於權益中確認之收益及														
		—	—	—	—	—	47,499	662,649	—	—	—	710,148	34,746	744,894
		—	—	—	—	—	—	—	—	206,005	—	206,005	42,498	248,503
本年度收益及支出總值														
		—	—	—	—	—	47,499	662,649	—	206,005	—	916,153	77,244	993,397
		—	—	—	—	—	—	(2,327)	—	—	—	(2,327)	—	(2,327)
		—	—	—	—	(939)	—	—	—	939	—	—	—	—
		—	—	—	68,959	—	—	—	—	—	—	68,959	14,329	83,288
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,577	3,577
		—	—	—	—	2,646	—	—	—	—	—	2,646	—	2,646
	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,192)	(32,192)	—	(32,192)
	12	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,192)	32,192	—	—	—
於二零零八年七月三十一日														
		804,796	3,876,668	—	68,959	3,549	5,719	1,091,720	(457)	1,026,076	32,192	6,909,222	407,456	7,316,678

綜合現金流量表

截至二零零八年七月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		625,236	572,546
調整：			
投資物業公平值增值		(398,515)	(193,837)
融資成本	6	151,911	107,542
應佔聯營公司溢利		(1,483)	(81,706)
應收聯營公司款項之撥備回撥		(14,132)	(12,630)
利息收入	5	(44,811)	(43,327)
出售於附屬公司權益收益淨額	7	(5,930)	—
出售於一附屬公司部分權益虧損	7	67	—
出售可供出售投資收益	5	—	(802)
折舊	7	24,665	23,953
預付地租之攤銷	7	168	156
匯兌差額淨額	7	114,639	7,995
發展中物業減值	7	99,561	—
長期按金減值	7	11,934	—
超出業務合併成本之金額	7	(29,671)	—
出售物業、廠房及設備項目虧損	7	406	368
以權益支付購股權支出	7	2,646	1,842
		<u>536,691</u>	<u>382,100</u>
落成待售物業減少		81,412	325,397
應收賬款、按金及預付款項增加		(124,444)	(1,005)
應付賬款及應計費用、已收按金及遞延收入 以及已收短期租務按金增加／(減少)		161,505	(311,413)
已收長期租務按金增加／(減少)		4,958	(4,830)
		<u>660,122</u>	<u>390,249</u>
營運產生之現金		660,122	390,249
已付中國內地稅項淨額		(67,097)	(52,925)
		<u>593,025</u>	<u>337,324</u>
投資活動之現金流量			
已收利息		42,368	43,316
購買物業、廠房及設備項目		(4,582)	(13,171)
添置發展中物業		(876,767)	(240,341)
出售可供出售投資所得款項		—	15,722
收購附屬公司	33	(390,879)	(268,193)
出售於附屬公司權益所得款項	34	442,066	—
向聯營公司墊款		(21,752)	(167,242)
長期按金增加		—	(25,904)
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘減少／(增加)		58,999	(232,336)
		<u>(750,547)</u>	<u>(888,149)</u>
投資活動之現金流出淨額		(750,547)	(888,149)

綜合現金流量表

截至二零零八年七月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
融資活動之現金流量			
發行定息優先票據所得款項(經扣除發行開支)	27	—	1,511,809
新增銀行貸款		228,180	224,289
償還銀行貸款		(151,324)	(85,802)
已付利息		(203,667)	(75,963)
已付股息		(32,192)	(8,048)
		<u>(159,003)</u>	<u>1,566,285</u>
融資活動之現金流入／(流出)淨額			
		<u>(316,525)</u>	<u>1,015,460</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額			
年初之現金及現金等值項目		1,931,371	899,125
匯率變動之影響淨額		56,123	16,786
		<u>1,670,969</u>	<u>1,931,371</u>
年終之現金及現金等值項目			
		<u>1,670,969</u>	<u>1,931,371</u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
無抵押及無限制現金及銀行結餘	22	732,073	640,121
自獲得時之原到期日少於三個月之無抵押定期存款	22	938,896	1,291,250
		<u>1,670,969</u>	<u>1,931,371</u>

資產負債表

二零零八年七月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司權益	19	5,828,405	5,523,468
流動資產			
按金及預付款項	21	11,381	12,923
現金及現金等值項目	22	871,440	1,286,151
流動資產總值		882,821	1,299,074
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	68,033	63,971
流動資產淨值		814,788	1,235,103
資產總值減流動負債		6,643,193	6,758,571
非流動負債			
承兌票據	25	167,000	167,000
定息優先票據	27	1,518,319	1,513,431
衍生金融工具	28	185,462	72,859
非流動負債總值		1,870,781	1,753,290
		4,772,412	5,005,281
權益			
已發行股本	30	804,796	804,796
儲備	32(b)	3,935,424	4,168,293
擬派末期股息	12	32,192	32,192
		4,772,412	5,005,281

林建岳
董事

林孝賢
董事

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（「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」）（包括所有香港財務報告準則、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，惟投資物業及衍生金融工具則除外，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（「統稱「本集團」」）截至二零零八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之可識別資產及所承擔負債及或然負債之公平值。收購成本按交易當日所獲資產、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（並非由本集團持有）。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新訂及經修訂香港財務報告準則。除於若干情況導致新訂及修訂會計政策以及作出額外披露外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對該等財務報表無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號修訂本	財務報表呈列：資本披露
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	重新分類財務資產
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號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
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	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號金融工具：披露

此項準則規定作出披露，讓財務報表使用者可以評審本集團金融工具之重要性，以及來自該等金融工具之風險性質及程度。財務報表已全面納入新披露事項。即使並無影響本集團之財務狀況或經營業績，比較資料已於適當時納入／予以修訂。

(b) 香港會計準則第1號修訂本財務報表之呈列—資本披露

此項修訂規定本集團作出披露，讓財務報表使用者可以評審本集團管理資本之目標、政策及程序。該等新增披露項目載於財務報表附註41。

(c) 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本重新分類財務資產

此修訂允許實體在特定情況下將非衍生財務資產(於實體最初確認時按公平值計入損益者除外)自按公平值計入損益之類別中剔除並重新分類。倘若有關實體有意並有能力於可見將來持有該財務資產，有關修訂亦允許實體將符合貸款及應收賬款定義之財務資產(倘若有關之財務資產尚未指定為可供出售)由可供出售類別轉移至貸款及應收賬款類別。香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本對此等財務報表並無任何影響。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(d) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號香港財務報告準則第2號之範圍

該詮釋規定香港財務報告準則第2號適用於本集團無法明確識別部分或所有已收取貨物或服務之任何安排，而本集團會因該安排以授出股本工具或產生負債 (以本集團於股本工具之價值為基準) 作為代價，而且所收取之貨物或服務所示價值低於所授出股本工具或產生負債之公平值。由於本公司僅根據本公司之購股權計劃就所提供之可識別服務向本集團僱員發行股本工具，故該詮釋對財務報表並無任何影響。

(e) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號重估嵌入式衍生工具

該詮釋規定，評估嵌入式衍生工具是否須與主合約區分及作為衍生工具列賬之日期，即為本集團首次成為訂合約方之日期，並僅當於合約有所修改並且嚴重影響現金流量時，方會進行重估。由於本集團並無須與主合約區分之嵌入式衍生工具，故該詮釋對財務報表並無任何影響。

(f) 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

本集團已於二零零八年一月一日採納該詮釋。該詮釋規定，於上一個中期期間就商譽或於歸類為可供出售股本工具或按成本列賬之財務資產之投資所確認之減值虧損，其後不得撥回。由於本集團先前並未撥回有關資產之減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無任何影響。

(g) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易

此詮釋規定將僱員獲授本集團股本工具之權利所依據之安排入賬為以權益結算之計劃，即使該等股本工具乃由本集團向另一方收購或由股東提供。由於該詮釋與本集團現時之會計政策相符，故本集團預期採納該詮釋將不會對本集團之財務報表有任何重大影響。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

2.3 已頒佈但未生效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於該等財務報表之已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份支付之款項—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂本	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號	服務特許權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產之限額、最低資金要求及兩者之互動關係 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度生效

² 於二零零九年七月一日或以後開始之年度生效

³ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度生效

⁴ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度生效

⁵ 於二零零八年十月一日或以後開始之年度生效

本集團現正就首次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則後之影響進行評估。

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。

2.4 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(倘本集團直接或間接對合營企業擁有單方面控制權)；或
- (b) 聯營公司(倘本集團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)。

聯營公司

聯營公司為除附屬公司外本集團長期擁有一般不少於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。

為投資於從事物業發展之聯營公司所借貸款之若干利息，已撥充資本為本集團應佔聯營公司資產淨值。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

2.4 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。本集團於七月三十一日進行其年度商譽減值測試。

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是否獲分配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：

- 指商譽就內部管理用途上受到監察之本集團內最低級別；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)之可收回金額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。有關商譽之已確認減值虧損不會於隨後期間撥回。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽(續)

過往以綜合儲備對銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會會計實務準則第30號「企業合併」(「會計實務準則第30號」)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「業務合併」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。

超出業務合併成本之金額

本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債所佔之公平淨值超逾收購一家附屬公司之成本之任何差額(先前提述為負商譽)，在重新評估後即時於收益表確認。

因分階段完成業務合併所產生之重估數額

當業務合併涉及超過一項互換交易時，被收購方於可識別資產、負債及或然負債之公平值或會有別於各互換交易當日之相關公平值。有關本集團先前所持權益之該等公平值之任何調整乃屬重估，最初將列入資產重估儲備，並就此入賬。

商譽以外非財務資產減值

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。獨立資產可收回金額按資產(或現金產生單位)之使用價值與其公平值減銷售成本兩者之較高者而計算，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價值列賬，則減值虧損根據重估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，除非資產按重估價值列賬，則減值虧損撥回根據重估資產之有關會計政策列賬。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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；
- (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(包括自行經營之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。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

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。

投資物業

投資物業乃指持有土地及樓宇權益，其建築工程及發展已經完成，並用作賺取租金收入及／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；或於日常業務過程中出售。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。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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，作為該等物業之成本。

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。

租約

經營租約乃指資產所有權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。

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」，財務資產分為透過損益按公平值入賬之財務資產、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，而假使投資並非透過損益按公平值入賬，則於公平值上加上直接所佔交易成本計算。

本集團於首次成為合約之訂約方時，會評估該合約是否附帶嵌入式衍生工具，並在分析顯示該嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與該等嵌入式衍生工具之主合約並非緊密關連時，評估是否需要將嵌入式衍生工具與該主合約分開處理。僅當於合約條款有所修改並且嚴重影響合約規定之現金流量時，方會進行重估。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

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。

透過損益按公平值入賬之財務資產

透過損益按公平值入賬之財務資產包括持作交易之財務資產及於首次確認時劃分為按公平值計入損益賬之財務資產。為短期內出售目的而購買之財務資產被分類為持作交易之財務資產。衍生工具包括獨立之嵌入式衍生工具亦被分類為持作交易，除非它們被指定為有效之對沖工具或財務擔保合約。持作交易之投資損益會於收益表中確認。

倘一份合約包含一項或多項嵌入式衍生工具，則整份合約將被指定為透過損益按公平值入賬之財務資產，除非此項衍生工具不會對現金流產生重大影響，或此衍生工具被明令禁止拆分。

滿足以下標準之財務資產將在最初確認時以公平值計入損益表：(i)此分類將抵消或明顯減少由不同基準所產生之資產衡量或損益確認所導致之不一致處理；(ii)此項財務資產為一系列被有效管理且其業績根據風險管理策略以公平值衡量之資產之一；或(iii)此項財務資產包含需單獨入賬之嵌入式衍生工具。

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。該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率及交易成本一部份之費用。當貸款及應收款項解除確認或減值時與及通過攤銷程序時，相關盈虧將於收益表確認。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

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其他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(i)合理公平值估計之範圍變化對該投資而言屬重大；或(ii)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值；折現現金流量分析及期權定價模型。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

按攤銷成本入賬之資產(續)

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以調整撥備賬目之方式撥回。任何其後撥回之減值虧損於收益表內確認，惟有關資產之賬面值不得超過撥回當日之攤銷成本。

當有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或面臨重大經濟困難，以及技術、市場經濟或法律環境出現對債務人有不利影響之重大變動)顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期款項時，即就應收賬款作出減值撥備。應收賬款之賬面值可通過撥備賬目減少。減值債務於被評定為不可收回時停止確認。

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

二零零八年七月三十一日

2.4 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。按擔保方式繼續參與之已轉讓資產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。

按書面及/或購買期權(包括現金結算期權或類似條款)方式繼續參與之已轉讓資產,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。

按攤銷成本入賬之財務負債(包括計息貸款及借貸)

財務負債包括應付賬款及應計費用、計息銀行貸款、承兌票據、來自一主要股東墊款及定息優先票據,最初按公平值減直接歸屬之交易成本計量,其後採用實際利率法按攤銷成本計量,惟折現之影響不重大除外(在此情況下則按成本列賬)。相關利息開支於收益表「融資成本」一項內確認。

盈虧在負債解除確認時,以及透過攤銷程序於收益表中確認。

財務擔保合約

財務擔保合約在香港會計準則第39號範圍內被列為財務負債計算。一份財務擔保合約將在最初時以其公平值減去可直接歸於因收購或財務擔保合約之簽訂所產生之交易成本進行確認,除非此合約是以公平值計入損益賬。最初確認之後,本集團將以下列兩者之中較高者對財務擔保合約進行衡量:(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」所確定之金額;及(ii)最初確認金額減去根據香港會計準則第18號「收益」所確認之累積攤銷額(如適用)。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

衍生金融工具及對沖

本集團使用衍生金融工具如對換貨幣掉期來對沖與外幣波動有關之風險。該等衍生金融工具先按其於衍生合約訂立日期當日之公平值列賬，其後則按公平值重新計量。當衍生工具之公平值為正數時，則入賬列為資產；當公平值為負數時，則入賬列為負債。

不合資格作對沖會計處理之衍生工具之公平值變動產生之任何損益直接計入收益表。

對換貨幣掉期協議之公平值乃經考慮現行市況及掉期交易方之信貸狀況後，估計本集團於結算日就終止有關協議將收取或支付之金額。

就對沖會計處理而言，於對沖之現金流量變動風險乃屬於一項與已確認資產或負債或極可能進行之預測交易有關之特定風險，或某項未確認確定承擔之外幣風險時，對沖乃分類為現金流量對沖。

於對沖關係之始，本集團正式指定及以文件記載本集團擬採用對沖會計處理方法之對沖關係、風險管理目標及其進行對沖之策略。記載文件包括識別對沖工具、對沖項目或交易、對沖之風險性質及本集團如何評估對沖工具於抵銷歸屬對沖風險之對沖項目公平值或現金流量變動風險之有效程度。預期該等對沖於抵銷公平值或現金流量變動方面將極為有效，且將以持續基準予以評估，以釐定實際上其於指定之財務申報期間是否一貫高度有效。

符合嚴格對沖會計處理之對沖作為現金流量對沖入賬。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖(續)

現金流量對沖

對沖工具盈虧之有效部分乃直接於權益中確認，而無效部分則即時在收益表中確認。

於對沖交易影響收益表時，如確認對沖財務收入或財務支出時或預測銷售或購買發生時，則計入權益中之金額乃轉撥至收益表。倘若對沖項目為非財務資產或非財務負債之成本，計入權益中之金額乃轉撥至該非財務資產或負債之初始賬面值。

倘預期預測交易或確定承擔將不再發生，則先前在權益中確認之金額將轉撥至收益表。倘對沖工具到期或被出售、終止或獲行使而無其他替代工具或展期，或倘撤銷指定其作為對沖，則先前在權益中確認之金額維持於權益內，直至預測交易或確定承擔發生為止。

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。

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。

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。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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。

根據中華人民共和國(「中國」)現行稅務規則及規例，來自本公司中國內地附屬公司之股息收入須繳納預扣稅。

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地價值之增幅(即銷售物業之所得款項減可扣稅成本)以現行遞增稅率徵收。

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：

- (a) 就出售物業而言，於出售物業訂立具約束力之合約時及獲得有關政府機關簽發相關之竣工證明時兩者之較後者確認；
- (b) 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；
- (c) 管理費收入於提供服務時確認；
- (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折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確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。而公平值採用布萊克-斯科爾斯公式釐定，其進一步詳情載列於財務報表附註31。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。

股份代價交易之成本與相關權益之增加，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在其他表現條件須已達成之情況下，則不論市場條件是否達成均視為已歸屬。

倘股份代價獎勵之條款經修訂，則最少須猶如條款未經修訂般確認開支。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。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

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。

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、興建或生產合資格之資產(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成本。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盈利獨立分配項目，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。海外附屬公司及於中國內地經營之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。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

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，除涉及估計外，均對財務報表內確認之金額有重大影響：

(i) 投資物業與業主自用物業之分類

本集團已建立釐定物業是否符合投資物業之資格之判斷準則。投資物業乃持有作賺取租金及／或資本增值之物業。因此，本集團考慮該物業有否產生現金流量時大致獨立於本集團持有之其他資產。

有些物業包含持有作賺取租金或資本增值之部份，而另一些部份則持有作生產或供應產品或服務或作行政用途。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產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。

(ii) 非財務資產減值

本集團在評估非財務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：(i)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；(ii)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(iii)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)

(iii) 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、稅務計劃策略及估計可運用稅項虧損之期間。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運用期間有足夠應課稅溢利可供運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金額估計

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維修成本。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計之不明朗因素 (續)

(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。

(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) 非財務資產減值

本集團最少每年釐定非財務資產有否減值。這需要估計獲分配資產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) 衍生金融工具之公平值

貨幣掉期協議之公平值指本集團於結算日將收取或支付以終掉期協議之估計金額，並計入現時市場狀況及掉期對手方之現時信貸狀況。

4. 分部資料

分部資料乃按本集團之主要分部呈報方式按業務分部呈示。

本集團之經營業務乃根據彼等業務性質及所提供產品及服務之種類獨立組織及管理。本集團每個業務分部指所提供產品及服務承受之風險與享有之回報與其他業務不同之業務單位。業務分部詳情概述如下：

- (a) 物業發展分部指於中國內地從事物業發展；及
- (b) 物業投資分部指投資於中國內地具租金升值潛力之酒店式服務公寓、商業及辦公樓大廈。

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

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

4. 分部資料(續)

業務分部

下表載列本集團截至二零零八年及二零零七年七月三十一日止年度之業務分部之收益、溢利及若干資產、負債及支出資料：

本集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分部收益						
銷售予外界客戶	613,841	571,347	254,160	221,073	868,001	792,420
其他收益	886	3,868	58,902	50,621	59,788	54,489
總計	614,727	575,215	313,062	271,694	927,789	846,909
分部業績	287,447	243,999	570,630	341,628	858,077	585,627
未分配收益					55,206	54,070
未分配支出淨額					(151,751)	(53,945)
經營溢利					761,532	585,752
融資成本					(151,911)	(107,542)
應佔聯營公司溢利	(193)	—	1,676	81,706	1,483	81,706
應收聯營公司款項之撥備回撥	—	—	14,132	12,630	14,132	12,630
除稅前溢利					625,236	572,546
稅項					(376,733)	(64,272)
本年度溢利					248,503	508,274
資產及負債						
分部資產	1,523,202	1,707,890	8,390,414	5,217,882	9,913,616	6,925,772
於聯營公司權益	328,149	—	—	1,057,982	328,149	1,057,982
未分配資產					2,117,920	2,439,833
資產總值					12,359,685	10,423,587
分部負債	174,082	173,273	242,549	159,254	416,631	332,527
未分配負債					4,626,376	3,822,771
負債總值					5,043,007	4,155,298

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

4. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

本集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他分部資料						
折舊	519	822	21,104	20,223	21,623	21,045
企業及其他未分配金額					3,042	2,908
					<u>24,665</u>	<u>23,953</u>
資本開支	655	486	312,862	113,125	313,517	113,611
企業及其他未分配金額					1,820	6,711
					<u>315,337</u>	<u>120,322</u>
投資物業公平值增值	—	—	398,515	193,837	398,515	193,837
於綜合收益表確認之減值	99,561	—	11,934	—	111,495	—

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

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：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額：		
物業銷售	613,841	571,347
酒店式服務公寓及投資物業之租金收入	254,160	221,073
	<u>868,001</u>	<u>792,420</u>
其他收入及收益：		
管理費收入	54,908	48,411
來自下列各項之利息收入：		
銀行存款	44,461	42,653
一間聯營公司	350	674
出售可供出售投資收益	—	802
其他	15,275	16,019
	<u>114,994</u>	<u>108,559</u>

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

6. 融資成本

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息支出：			
須於五年內悉數償還之銀行貸款		72,836	62,527
須於五年後償還之銀行貸款		899	1,294
承兌票據		10,557	13,053
定息優先票據之淨額*		112,028	33,189
定息優先票據之攤銷	27	4,888	1,622
銀行費用		4,833	2,649
		<u>206,041</u>	<u>114,334</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	15	<u>(54,130)</u>	<u>(6,792)</u>
融資成本總值		<u>151,911</u>	<u>107,542</u>

於一般情況下借入之資金，其合資格作資本化之借貸成本金額之釐定方式乃按借貸成本之加權平均數作為利息資本化率。本年度適用之資本化率為每年6.45% (二零零七年：無)。

* 扣除來自現金流量對沖之利息減省30,322,000港元 (二零零七年：12,705,000港元) 後之淨額 (附註28)。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

7. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售已落成物業之成本		194,275	318,230
有關租金收入之支出		50,889	48,881
銷售成本總值		245,164	367,111
折舊#	14	24,665	23,953
預付地租之攤銷		11,046	8,003
撥充發展中物業成本之數額	15	(10,878)	(7,847)
	17	168	156
土地及樓宇經營租約之最低租金		5,786	5,800
核數師酬金		1,970	1,740
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註8)：			
工資及薪金		87,743	64,073
以權益支付購股權支出		2,646	1,842
退休金計劃供款*		374	497
		90,763	66,412
撥充發展中物業成本之數額		(47,670)	(31,267)
		43,093	35,145
匯兌差異淨額**		114,639	7,995
出售物業、廠房及設備項目虧損		406	368
超出業務合併成本之金額**	33	(29,671)	—
出售附屬公司權益收益淨額**	34	(5,930)	—
出售一附屬公司部分權益虧損**		67	—
發展中物業減值**	15	99,561	—
長期按金減值**		11,934	—

酒店式服務公寓之折舊支出15,056,000港元(二零零七年：14,732,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

* 於二零零八年七月三十一日，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(二零零七年：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。匯兌差異包含因現金流量對沖而產生之匯兌虧損160,102,000港元(二零零七年：31,079,000港元)(附註28)。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金	270	252
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	14,571	9,971
僱員購股權福利	1,894	1,159
退休金計劃供款	75	61
	16,540	11,191
	16,810	11,443
撥充發展中物業成本之數額	(11,853)	(7,697)
	4,957	3,746

年內，一名董事已就其向本集團所提供之服務獲授予本公司購股權計劃項下之購股權，進一步詳情載於財務報表附註31。該等購股權之公平值乃於授出日期釐定，並已於歸屬期內在收益表內確認，而計入本年度財務報表之金額亦已包括於上文之董事酬金披露內。

(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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
王怡瑞	90	60
林秉軍	90	60
古滿麟	90	62
	270	182

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金（二零零七年：無）。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

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	僱員 購股權福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零零八年					
執行董事：					
林建岳	—	2,000	—	—	2,000
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	1,180	—	—	1,180
余寶珠	—	4,175	—	—	4,175
劉樹仁	—	—	—	—	—
譚建文	—	—	857	—	857
梁綽然	—	—	—	—	—
張 森	—	1,636	1,037	6	2,679
鄭馨豪	—	3,300	—	12	3,312
	—	14,571	1,894	75	16,540
非執行董事：					
林明彥	—	—	—	—	—
張國文	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
總計	—	14,571	1,894	75	16,540

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼與 實物利益 千港元	僱員 購股權福利 千港元	退休金 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	—	2,000	—	—	2,000
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	841	—	—	841
余寶珠	—	3,980	—	—	3,980
李寶安	52	—	—	—	52
劉樹仁	—	—	—	—	—
譚建文	—	—	1,159	—	1,159
張 森	—	269	—	1	270
鄭馨豪	—	550	—	2	552
	<u>52</u>	<u>9,920</u>	<u>1,159</u>	<u>60</u>	<u>11,191</u>
非執行董事：					
林建高	18	51	—	1	70
林明彥	—	—	—	—	—
張國文	—	—	—	—	—
雷崇志	—	—	—	—	—
	<u>18</u>	<u>51</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>70</u>
總計	<u>70</u>	<u>9,971</u>	<u>1,159</u>	<u>61</u>	<u>11,261</u>

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

二零零八年七月三十一日

9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中四位(二零零七年：三位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。其餘一位(二零零七年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金、津貼與實物利益	1,801	3,159
花紅	75	333
僱員購股權福利	—	198
退休金計劃供款	12	25
	<u>1,888</u>	<u>3,715</u>
撥充發展中物業成本之數額	(1,637)	(2,919)
	<u>251</u>	<u>796</u>

酬金於下列範圍之內非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
	<u>1</u>	<u>2</u>

截至二零零七年七月三十一日止年度，一名非董事最高薪僱員已就其向本集團所提供之服務獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註31。該等購股權之公平值乃於授出日期釐定，並於歸屬期內在收益表內確認，而計入上年度之金額亦已包括於上文之非董事最高薪僱員之酬金披露內。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

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(二零零七年：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。

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度 — 中國內地			
企業所得稅 — 本年度開支		85,509	79,125
土地增值稅		167,076	71,693
遞延	29	124,148	(86,546)
本年度稅項開支總值		<u>376,733</u>	<u>64,272</u>

適用於採用本公司及其大部份附屬公司所在司法權區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如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	<u>625,236</u>	<u>572,546</u>
按法定稅率計算之稅項	156,309	188,940
其他司法權區稅率調整	19,340	11,015
稅率下調對即期稅項之影響	2,530	—
稅率下調對遞延稅項之影響	—	(160,649)
土地增值稅撥備	167,076	71,693
土地增值稅撥備之稅項影響	(41,769)	(23,659)
應佔聯營公司溢利	(371)	(26,963)
毋須課稅收入	(14,741)	(12,751)
不可扣稅支出	88,359	19,554
確認為遞延稅項資產之稅項虧損	—	(2,908)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>376,733</u>	<u>64,272</u>

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

10. 稅項 (續)

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），而國務院亦於二零零七年十二月二十六日宣佈條例實施細則，並已於二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，內地及外商投資企業之所得稅稅率已由二零零八年一月一日起統一為25%。本集團位於中國內地之附屬公司須由二零零八年一月一日起按25%稅率繳納企業所得稅。

根據新企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，中國將就海外投資者獲宣派之股息徵收預扣稅。倘中國與外國投資者所在司法權區訂有稅務條約安排，則可應用較低之預扣稅稅率。於二零零八年二月二十二日，稅務當局頒佈《財稅（2008）第1號》，列明從截至二零零七年十二月三十一日止之保留盈利中宣派及匯出中國之股息獲豁免繳納預扣稅。於二零零八年七月三十一日，本集團之中國內地附屬公司就未匯出之盈利之預扣稅，並無重大未確認之遞延稅項負債。

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（現時稱為「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。

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。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

11. 本公司股權持有人應佔虧損

本公司股權持有人應佔綜合溢利包括截至二零零八年七月三十一日止年度之250,822,000港元虧損(二零零七年：33,155,000港元)，並已計入本公司財務報表(附註32(b))。

12. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
擬派末期—每股普通股0.4港仙(二零零七年：0.4港仙)	32,192	32,192

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。

13. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司股權持有人應佔溢利206,005,000港元(二零零七年：470,351,000港元)及年內已發行普通股加權平均數8,047,956,478股(二零零七年：8,047,956,478股)計算。

本公司所有購股權均對二零零八年及二零零七年之每股基本盈利金額具有反攤薄作用。因此，並無披露該兩個年度之每股攤薄盈利金額。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	附註	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：								
於二零零六年八月一日		96,719	691,663	15,987	18,671	8,472	3,202	834,714
添置		—	—	5,746	6,732	183	510	13,171
出售		—	—	—	(2,941)	(495)	(198)	(3,634)
收購附屬公司	33	—	—	—	95	297	87	479
匯兌調整		3,046	12,989	873	1,055	343	143	18,449
於二零零七年七月三十一日及 二零零七年八月一日		99,765	704,652	22,606	23,612	8,800	3,744	863,179
添置		—	—	37	1,765	2,175	605	4,582
出售		—	—	(274)	(206)	(468)	(11)	(959)
收購附屬公司	33	—	—	—	973	519	105	1,597
匯兌調整		5,592	23,842	1,893	2,016	666	315	34,324
於二零零八年七月三十一日		105,357	728,494	24,262	28,160	11,692	4,758	902,723
累積折舊：								
於二零零六年八月一日		7,517	137,081	2,310	14,738	4,383	2,002	168,031
收購附屬公司	33	—	—	—	84	291	67	442
年內折舊撥備	7	2,369	14,732	2,526	2,800	1,134	392	23,953
出售		—	—	—	(2,640)	(446)	(180)	(3,266)
匯兌調整		468	2,584	143	897	164	95	4,351
於二零零七年七月三十一日及 二零零七年八月一日		10,354	154,397	4,979	15,879	5,526	2,376	193,511
收購附屬公司	33	—	—	—	325	467	77	869
年內折舊撥備	7	2,482	15,056	2,615	2,864	1,160	488	24,665
出售		—	—	—	(125)	(420)	(8)	(553)
匯兌調整		1,020	5,202	460	1,619	399	206	8,906
於二零零八年七月三十一日		13,856	174,655	8,054	20,562	7,132	3,139	227,398
賬面淨值：								
於二零零八年七月三十一日		91,501	553,839	16,208	7,598	4,560	1,619	675,325
於二零零七年七月三十一日		89,411	550,255	17,627	7,733	3,274	1,368	669,668

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

於二零零八年七月三十一日，本集團47,892,000港元(二零零七年：44,885,000港元)之租約土地及樓宇及553,839,000港元(二零零七年：550,255,000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43,609,000港元(二零零七年：44,526,000港元)之租約土地及樓宇位於香港，並按長期租約持有。

按財務報表附註24所詳載，於二零零八年七月三十一日，賬面值分別為43,609,000港元(二零零七年：44,526,000港元)及553,839,000港元(二零零七年：550,255,000港元)之若干租約土地及樓宇及酒店式服務公寓已抵押予銀行作為本集團所獲銀行信貸之擔保。

15. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於八月一日之賬面值		2,497,890	2,123,454
撥充成本之利息	6	54,130	6,792
其他添置		1,004,785	259,452
轉撥至落成待售物業		(692,254)	(289,316)
轉撥至投資物業	16	—	(93,257)
收購附屬公司	33	385,261	348,400
減值	7	(99,561)	—
匯兌調整		278,086	142,365
於七月三十一日之賬面值		3,428,337	2,497,890
分類至流動資產之部份		(163,265)	(390,209)
非流動部份		3,265,072	2,107,681

截至二零零八年七月三十一日止年度之綜合收益表內已確認減值虧損約99,561,000港元，即將位於中國內地廣州之若干塊土地撤銷至可收回數額，而可收回數額乃參考獨立估值之公平值釐定。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期租約	1,389,969	1,711,766
中期租約	2,038,368	786,124
	<u>3,428,337</u>	<u>2,497,890</u>

按財務報表附註24所詳載，於二零零八年七月三十一日，賬面值合共601,105,000港元(二零零七年：858,364,000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。

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	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於八月一日之賬面值		376,820	318,051
添置		360,525	29,476
本年度已攤銷	7	(10,878)	(7,847)
轉撥至落成待售物業		(9,207)	(11,367)
收購附屬公司		8,327	29,687
匯兌調整		38,932	18,820
		<u>764,519</u>	<u>376,820</u>
於七月三十一日之賬面值		764,519	376,820

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

16. 投資物業

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於八月一日之賬面值		3,673,600	3,189,300
收購附屬公司	33(a)	630,000	—
轉撥自發展中物業	15	—	93,257
公平值調整收益淨額		398,515	193,837
匯兌調整		434,085	197,206
		<u>5,136,200</u>	<u>3,673,600</u>
於七月三十一日之賬面值		5,136,200	3,673,600

全部投資物業位於中國內地，並按下列租期持有：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期租約	137,200	122,600
中期租約	4,999,000	3,551,000
	<u>5,136,200</u>	<u>3,673,600</u>

於二零零八年七月三十一日，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36(a)。

按財務報表附註24所詳載，於二零零八年七月三十一日，賬面值合共4,313,000,000港元（二零零七年：3,551,000,000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。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

17. 預付地租

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於八月一日之賬面值		5,531	5,371
本年度已攤銷	7	(168)	(156)
匯兌調整		565	316
		<u>5,928</u>	<u>5,531</u>
於七月三十一日之賬面值		5,928	5,531

本集團之租約土地位於中國內地，並按中期租約持有。

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於八月一日及七月三十一日之成本及賬面值	<u>4,561</u>	<u>4,561</u>

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

19. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，成本	144,270	144,270
應收附屬公司款項	5,715,784	5,406,425
應付附屬公司款項	(31,649)	(27,227)
	<u>5,828,405</u>	<u>5,523,468</u>

除其中應收附屬公司款項231,941,000港元(二零零七年：215,237,000港元)按倫敦銀行同業拆息加年利率3厘(二零零七年：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。該等應收／應付附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

於二零零八年七月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記及 經營地點	已發行普通股股本 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
正輝發展有限公司	香港	19,999,999港元	—	100	投資控股
振皓有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
振高集團有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
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
廣州振皓地產置業有限公司@*	中國	19,560,000美元	—	100	物業發展及投資

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

19. 於附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立／登記及 經營地點	已發行普通股股本 面值／註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州振高地產置業有限公司@*	中國	15,180,000美元	—	100	物業發展及投資
廣州麗興房地產開發有限公司*	中國	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	22,160,000美元	—	100**	物業發展及投資
廣州翠樺地產置業有限公司@*	中國	12,600,000美元	—	100	物業發展及投資
廣州捷麗房地產開發有限公司*	中國	168,000,000港元	—	77.5**	物業投資
廣州宏輝房產開發有限公司*	中國	人民幣79,733,004	—	100**	物業發展及投資
翠樺有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
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	21,000,000美元	—	95	物業發展及投資
上海麗興房地產有限公司#*	中國	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	150,000美元	—	100	物業管理

19. 於附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/登記及 經營地點	已發行普通股股本 面值/註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海偉怡房地產發展有限公司#*	中國	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	200,000,000港元	—	100	物業發展及投資
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
漢基百樂發展有限公司	香港	10,000港元	—	100	投資控股
上海漢基房地產發展有限公司#	中國	10,800,000美元	—	96.6	物業投資
上海閘北廣場房地產發展有限公司#	中國	12,000,000美元	—	99	物業發展及投資

* 並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之其他成員公司審核。

** 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。

根據中國法例註冊成為中外合資企業。

@ 根據中國法例註冊成為全外資企業。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

19. 於附屬公司權益(續)

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。

於二零零八年七月三十一日，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24)。

於二零零八年七月三十一日，若干附屬公司共同及個別對本公司於票據(定義及披露載於附註27)下之責任提供擔保。

20. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	43,854	149,439
應收聯營公司款項	284,295	981,884
	328,149	1,131,323
減值撥備	—	(73,341)
	328,149	1,057,982

於聯營公司權益之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於八月一日	73,341	85,971
撥回減值虧損	(14,132)	(12,630)
出售一聯營公司之回撥	(59,209)	—
於七月三十一日	—	73,341

於二零零八年七月三十一日，應收聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零七年七月三十一日，除其中應收一聯營公司之款項12,403,000港元按年利率5.67厘計算利息外，應收聯營公司之款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

20. 於聯營公司權益(續)

該等墊款之賬面值與彼等之公平值相若。

於二零零七年七月三十一日，「所佔商譽以外資產淨值」包括過往為本集團之投資從事物業發展業務之若干聯營公司所獲借貸而撥充成本之利息72,095,000港元。

於二零零八年七月三十一日，主要聯營公司之詳情如下：

名稱	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
麗運有限公司	香港	普通股	50	投資控股
廣州麗運房地產開發有限公司#	中國	—*	50	物業發展及投資

上述聯營公司並非經香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之其他成員公司審核。

* 該聯營公司擁有註冊資本而並非已發行股本。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產	664,922	2,223,100
負債	(577,211)	(2,532,373)
營業額	—	30,772
溢利／(虧損)	(386)	164,542

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

21. 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。本集團之應收貿易賬款乃免息。

於結算日，本集團及本公司之應收賬款、其他應收款及按金之賬面值與其公平值相若。本集團及本公司並無擁有該等結餘之任何擔保或其他信用保證。

於結算日按到期付款日分析之應收貿易賬款賬齡如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款淨額				
一個月內	163,312	25,940	—	—
一至兩個月	388	5,821	—	—
兩至三個月	420	893	—	—
三至六個月	—	246	—	—
	<u>164,120</u>	<u>32,900</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收賬款、 按金及預付款項	<u>57,636</u>	<u>99,419</u>	<u>11,381</u>	<u>12,923</u>
	<u>221,756</u>	<u>132,319</u>	<u>11,381</u>	<u>12,923</u>
分類為流動資產部分	<u>(221,756)</u>	<u>(106,415)</u>	<u>(11,381)</u>	<u>(12,923)</u>
非流動部份	<u>—</u>	<u>25,904</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

22. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

	附註	本集團		本公司	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘		942,742	910,171	22,678	35,392
減：已抵押及受限制銀行結餘					
就銀行信貸已抵押*		(1,098)	(4,025)	—	—
就銀行貸款已抵押	24	(95,183)	(25,839)	—	—
受限制銀行結餘**		(114,388)	(240,186)	—	—
無抵押及無受限制現金及銀行結餘		732,073	640,121	22,678	35,392
定期存款		1,109,302	1,461,274	848,762	1,250,759
減：已抵押定期存款					
就銀行貸款已抵押	24	(118,120)	(118,914)	—	—
就銀行信貸已抵押		(52,286)	(51,110)	—	—
無抵押定期存款		938,896	1,291,250	848,762	1,250,759
現金及現金等值項目		1,670,969	1,931,371	871,440	1,286,151

* 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。

** 根據有關政府機關實行之相關法例及規例，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目建設。該等限制將於有關當局簽發相關所有權證明時獲解除。於二零零八年七月三十一日，該等存款結餘達29,993,000港元（二零零七年：149,253,000港元）。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，待發展地塊之現時業權人及居民搬遷之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用作現有居民補助金且該限制將於完成動遷工程後解除。於二零零八年七月三十一日，該等存款結餘達84,395,000港元（二零零七年：90,933,000港元）。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

22. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘(續)

於結算日，本集團以人民幣列賬之現金及銀行結餘為764,606,000港元(二零零七年：540,567,000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。

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。銀行結餘及已抵押存款已存入具信譽且近期並無拖欠記錄的銀行。現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

23. 應付賬款及應計費用

於結算日本集團按到期付款日分析之應付貿易賬款賬齡如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易賬款				
一個月內	25,400	12,966	—	—
一至三個月	655	934	—	—
超過三個月	—	5,328	—	—
	<u>26,055</u>	<u>19,228</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應計費用及其他應付賬款	514,067	436,252	68,033	63,971
財務負債 — 可售回權(附註)	—	—	—	—
	<u>540,122</u>	<u>455,480</u>	<u>68,033</u>	<u>63,971</u>

本集團應付貿易賬款為免息及須根據相關協議之條款償還。於結算日，應付貿易賬款及其他應付賬款之賬面值與其公平值相若。

23. 應付賬款及應計費用(續)

附註：

本公司於二零零六年完成出售本集團於麗運有限公司(「麗運」，當時為 Welitron Profits Limited (「Welitron」) 之全資附屬公司) 之50%股本權益及股東貸款(「交易」) 時與華雄控股私人有限公司(「華雄」) 訂立一份可售回權契據(「可售回權契據」)。根據可售回權契據，於交易完成(「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 自華雄購買於麗運及／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。

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

- (a) 相等於人民幣102,757,000元(約為98,575,000港元) 之交易代價(「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。

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(包括麗運集團取得土地使用權證之時間)。

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，本集團於結算日將可售回權按零成本列賬(二零零七年：無)。

結算日後，廣州麗運取得有關土地之土地使用權證，而可售回權經已因此失效。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

24. 已抵押計息銀行貸款

本集團

	二零零八年			二零零七年		
	實際利率(%)	到期日	千港元	實際利率(%)	到期日	千港元
已抵押銀行貸款：						
流動	3.00-8.13	二零零九年	509,417	5.50-7.82	二零零八年	894,265
非流動	3.00-3.46	二零零零年至 二零零一六年	624,430	5.50-7.02	二零零零年至 二零零一六年	123,343
			<u>1,133,847</u>			<u>1,017,608</u>
分析為：						
一年內			509,417			894,265
第二年			6,162			103,359
第三年至第五年(包括首尾兩年)			611,142			9,633
超過五年			7,126			10,351
			<u>1,133,847</u>			<u>1,017,608</u>

101 所有銀行貸款均為浮息工具，其賬面值與公平值相若。

本集團於結算日之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 於結算日賬面值分別為43,609,000港元(二零零七年：44,526,000港元)及553,839,000港元(二零零七年：550,255,000港元)之本集團若干租約土地及樓宇及酒店式服務公寓之按揭(附註14)；
- (b) 於結算日賬面值合共601,105,000港元(二零零七年：858,364,000港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註15)；
- (c) 於結算日賬面值合共4,313,000,000港元(二零零七年：3,551,000,000港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註16)；
- (d) 本集團應佔若干附屬公司全部股本之抵押(附註19)；
- (e) 賬面值合共501,775,000港元(二零零七年：無)之本集團若干已落成待售物業之按揭；
- (f) 於結算日分別為118,120,000港元(二零零七年：118,914,000港元)(附註22)及95,183,000港元(二零零七年：25,839,000港元)(附註22)之本集團定期存款及銀行結餘之抵押；及
- (g) 本公司提供之若干公司擔保(附註35)。

25. 承兌票據

	實際利率(%)		本集團及本公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
			千港元	千港元
發行予一主要股東	5.25	7.75	167,000	167,000

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。

26. 來自一主要股東墊款

於二零零八年七月三十一日，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。該等墊款均為無抵押及免息。

該等墊款之賬面值與其公平值相若。

27. 定息優先票據

於二零零七年四月四日，本公司發行200,000,000美元(相當於約1,560,000,000港元)之9.125%定息優先票據(「票據」)，票據將於二零一四年四月四日到期一次性償還。票據自二零零七年四月四日開始計息，須自二零零七年十月四日開始於每年四月四日及十月四日每半年期末支付(各為「利息支付日期」)。票據於新加坡證券交易所(「新交所」)上市。

票據為本公司之直接、非後償及無條件責任，乃由本公司之若干附屬公司優先擔保，惟須受若干限制。

本公司可隨時選擇贖回全部(而非部分)票據，贖回價相等於票據本金金額100%另加直至贖回日期之應計及未付利息(如有)以及(1)該等票據本金金額之1%及(2)(A)該等票據100%本金金額於該贖回日期之現值另加直至二零一四年四月四日該等票據一切餘下應付之利息(但不計該贖回日應計而未付利息)，按相等於可比較美國庫房債券到期之半年等值收益率之貼現率另加100個基點計算；而超逾(B)於上述到期日該等票據本金金額之較高者。此外，本公司可於二零一零年四月四日前隨時使用若干股票發售之所得款項贖回最多達票據35%之本金金額，贖回價為票據本金金額之109.125%，另加直至贖回日期之應計及未付利息(如有)。

票據之提早贖回權視為並非與主合約(票據)有密切關係之嵌入式衍生工具，所以應透過損益按公平值列賬之金融工具單獨列賬。董事認為提早贖回權之公平值於初步確認及結算日沒有重大價值。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

27. 定息優先票據(續)

於資產負債表內確認之票據之計算方式如下：

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於八月一日之賬面值	1,513,431	—
加：		
票據面值	—	1,560,000
發行開支	—	(48,191)
	<u> </u>	<u> </u>
於發行日期之公平值	—	1,511,809
票據攤銷(附註6)	4,888	1,622
	<u> </u>	<u> </u>
於七月三十一日之賬面值	<u>1,518,319</u>	<u>1,513,431</u>
於七月三十一日之票據公平值*	<u>1,341,600</u>	<u>1,484,925</u>

* 公平值乃參考票據於該日由一世界性之主要金融市場數據供應者發佈之收市價釐定。

就票據而言，本公司與金融機構訂立掉期協議(定義見附註28)，該等協議實際上已將票據轉為人民幣定息貸款。考慮到掉期協議，票據之實際利率為每年7.02%。掉期協議之詳情載於財務報表附註28。

28. 衍生金融工具

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
財務負債—貨幣掉期協議(「掉期協議」)	<u>185,462</u>	<u>72,859</u>

掉期協議之賬面值與其公平值相同。掉期協議之公平值為本公司於結算日終止掉期協議收取或支付之估計金額，當中已計及現行市況及掉期交易方現時之信貸狀況。

28. 衍生金融工具(續)**現金流量對沖**

於二零零七年四月四日，本公司與金融機構訂立總名義金額達200,000,000美元之掉期協議，以對沖財務報表附註27中所述票據導致之貨幣風險。

根據掉期協議之條款，自二零零七年四月四日至二零一四年四月四日期間，本公司於票據之各個利息支付日期(定義見附註27)就總名義金額200,000,000美元按每年9.125%之固定息率每半年獲取利息款項，並由二零零七年四月四日至二零一四年四月四日期間於各個利息支付日期就總名義金額人民幣1,545,100,000元(即按人民幣7.7255元兌1美元之合約匯率換算之200,000,000美元之人民幣等值金額)按每年6.45%之固定利率每半年支付利息款項。於二零一四年四月四日，本公司將收取總名義金額200,000,000美元並將支付總名義金額人民幣1,545,100,000元。

掉期協議之條款乃經各方磋商，以配合票據之條款(包括本金金額及名義金額、美元利率、生效日期、各個利息支付日期及最終到期日)。對沖儲備中包括之現金流量對沖收益淨額為47,499,000港元(二零零七年：虧損淨額41,780,000港元)，詳情如下：

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計入對沖儲備之公平值虧損總額	112,603	72,859
自對沖儲備中撥入並於收益表內確認之公平值虧損(附註7)	(160,102)	(31,079)
現金流量對沖虧損／(收益)淨額	(47,499)	41,780

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

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

	超出相關 折舊之 折舊免稅額 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
於二零零六年八月一日	149,987	165,289	312,476	—	627,752
本年度於收益表計入					
之遞延稅項(附註10)	(27,836)	(27,352)	(28,450)	(2,908)	(86,546)
收購附屬公司(附註33(b))	—	32,000	—	—	32,000
匯兌調整	299	10,416	9,771	—	20,486
於二零零七年七月三十一日及 二零零七年八月一日	122,450	180,353	293,797	(2,908)	593,692
本年度於收益表扣除／(計入)					
之遞延稅項(附註10)	27,538	(6,152)	99,628	3,134	124,148
收購附屬公司(附註33(a))	15,432	46,437	68,166	—	130,035
匯兌調整	2,867	20,735	21,109	(226)	44,485
於二零零八年七月三十一日	168,287	241,373	482,700	—	892,360

於本年度及結算日，本公司並無重大未撥備遞延稅項(二零零七年：無)。

30. 股本

股份

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定股本：		
12,000,000,000股(二零零七年：12,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	1,200,000	1,200,000
已發行及繳足股本：		
8,047,956,478股(二零零七年：8,047,956,478股) 每股面值0.10港元之普通股	804,796	804,796

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註31內。

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(「購股權計劃」)，向協助本集團創出佳績之合資格參與者提供獎勵及回報。購股權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，否則購股權計劃十年內一直有效。

根據購股權計劃獲准授出之購股權數目上限相當於根據購股權計劃內批准之本公司已發行股份之10%。根據購股權計劃，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之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之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，由若干歸屬期後開始，並於授出購股權日期起計不多於八年之日期或購股權計劃屆滿當日(以較早者為準)結束。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

31. 購股權計劃(續)

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。

根據購股權計劃，以下購股權於年內尚未行使：

參與者 姓名或類別	授出購股權 之日期*	購股權數目				購股權之 行使價** (每股)	
		於二零零七年 八月一日	年內已授出	年內已失效	於二零零八年 七月三十一日		
董事							
譚建文	9/1/2007	10,000,000	—	(10,000,000)	—	1/1/2007-31/12/2007	0.45港元
	9/1/2007	10,000,000	—	—	10,000,000	1/1/2008-31/12/2008	0.55港元
	9/1/2007	10,000,000	—	—	10,000,000	1/1/2009-31/12/2009	0.65港元
	9/1/2007	10,000,000	—	—	10,000,000	1/1/2010-31/12/2010	0.75港元
張 森	8/8/2007	—	7,500,000	(7,500,000)	—	8/8/2007-31/07/2008	0.50港元
	8/8/2007	—	7,500,000	—	7,500,000	1/8/2008-31/07/2009	0.55港元
	8/8/2007	—	7,500,000	—	7,500,000	1/8/2009-31/07/2010	0.60港元
	8/8/2007	—	7,500,000	—	7,500,000	1/8/2010-31/07/2011	0.75港元
		<u>40,000,000</u>	<u>30,000,000</u>	<u>(17,500,000)</u>	<u>52,500,000</u>		
其他僱員							
(合計)	9/1/2007	2,500,000	—	(2,500,000)	—	1/1/2007-31/12/2007	0.45港元
	9/1/2007	2,500,000	—	—	2,500,000	1/1/2008-31/12/2008	0.55港元
	9/1/2007	5,000,000	—	—	5,000,000	1/1/2009-31/12/2009	0.60港元
	9/1/2007	5,000,000	—	—	5,000,000	1/1/2010-31/12/2010	0.65港元
	9/1/2007	5,000,000	—	—	5,000,000	1/1/2010-31/12/2010	0.70港元
	9/1/2007	2,500,000	—	—	2,500,000	1/1/2008-31/12/2008	0.40港元
	9/1/2007	2,500,000	—	—	2,500,000	1/1/2009-31/12/2009	0.55港元
		<u>25,000,000</u>	<u>—</u>	<u>(2,500,000)</u>	<u>22,500,000</u>		
總計		<u>65,000,000</u>	<u>30,000,000</u>	<u>(20,000,000)</u>	<u>75,000,000</u>		

* 該等購股權之歸屬期為授出之日起至行使期間開始之日。

** 購股權行使價或會因供股、紅利發行、或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

31. 購股權計劃(續)

本公司之股份於緊接年內授購股權授出日期前之收市價為0.39港元。年內授出購股權之公平值為2,303,000港元(二零零七年：4,515,000港元)，其中於截至二零零八年七月三十一日止年度之綜合收益表內確認購股權支出1,037,000港元(二零零七年：1,842,000港元)。

年內授出以權益支付之購股權於授出日期之公平值乃採用布萊克-斯科爾斯公式及考慮到購股權授出之條款及條件作估計。下表列示就於截至二零零八年七月三十一日止年度授出之購股權所用公式之數據：

股息率	0.25%
預期波幅	48.52%
無風險利率	3.980%至4.258%
購股權預期有效期	1至4年
加權平均股價	0.40港元

購股權預期有效期並不表示可能出現之行使模式。預期波幅反映歷史波幅可表達未來趨勢之假設，亦不一定是實際結果。

在計量公平值時概無包括授出購股權之其他特點。

於年內，並無購股權根據購股權計劃之條款獲行使或註銷，但有20,000,000份購股權已失效。於二零零八年七月三十一日，購股權計劃項下尚未行使之購股權總數為75,000,000份，佔相當於本公司於該日之已發行股份約0.93%。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

32. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額及其於本年度與過往年度之變動載於財務報表第45頁至第46頁之綜合權益變動表。

(b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	對沖 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零六年八月一日		3,876,668	—	—	(9,558)	406,468	4,273,578
現金流量對沖虧損淨額	28	—	—	(41,780)	—	—	(41,780)
本年度虧損	11	—	—	—	—	(33,155)	(33,155)
以權益支付之購股權安排		—	1,842	—	—	—	1,842
擬派二零零七年末期股息	12	—	—	—	—	(32,192)	(32,192)
於二零零七年七月三十一日及 二零零七年八月一日		3,876,668	1,842	(41,780)	(9,558)	341,121	4,168,293
現金流量對沖收益淨額	28	—	—	47,499	—	—	47,499
本年度虧損	11	—	—	—	—	(250,822)	(250,822)
以權益支付之購股權安排		—	2,646	—	—	—	2,646
購股權失效時解除儲備		—	(939)	—	—	939	—
擬派二零零八年末期股息	12	—	—	—	—	(32,192)	(32,192)
於二零零八年七月三十一日		3,876,668	3,549	5,719	(9,558)	59,046	3,935,424

購股權儲備指已授出但尚未行使購股權之公平值，於財務報表附註2.4就基於股權支付之交易的會計政策中有所詳述。金額將於有關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於有關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留盈利。

33. 業務合併

- (a) 於二零零七年十月二十九日，本公司之間接全資附屬公司Nicetronic Investments Limited（「Nicetronic」）與獨立第三方Pilkington Investments Limited（「Pilkington」）訂立買賣協議，據此，Nicetronic同意按現金代價424,000,000港元向Pilkington購買漢基百樂發展有限公司（「漢基」）之餘下50%已發行股本及向其墊付之全部股東貸款（「收購」）。漢基分別間接持有位於上海閘北區天目西路之閘北廣場第一期及閘北廣場第二期96.6%及99%之權益（統稱「漢基集團」）。

於收購前，Nicetronic已持有漢基已發行股本之50%。收購於二零零八年一月十六日完成，而漢基成為本公司之間接全資附屬公司。超出業務合併成本之金額29,671,000港元乃指本集團應佔漢基集團之可識別淨資產之公平值之權益超逾就收購支付代價之差額，已確認為收入並計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。本公司已就收購將日期為二零零七年十一月十四日之通函寄發予各股東。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

33. 業務合併(續)

(a) (續)

漢基集團之可識別資產及負債於收購日之公平值及於緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	於收購時 確認之公平值 千港元	先前賬面值 千港元
設備	14	728	728
發展中物業	15	385,261	199,513
投資物業	16	630,000	630,000
應收賬款、按金及預付款項		341	341
現金及銀行結餘		33,708	33,708
應付賬款及應計費用		(11,042)	(11,042)
遞延稅項負債	29	(130,035)	(83,598)
資產重估儲備		(68,959)	—
少數股東權益		(14,329)	(13,632)
		<u>825,673</u>	<u>756,018</u>
收購所產生之支出		(587)	
於綜合收益表確認之超出業務合併成本之金額	7	<u>(29,671)</u>	
		<u>795,415</u>	
償付方式：			
現金		424,000	
於聯營公司權益		<u>371,415</u>	
		<u>795,415</u>	



33. 業務合併(續)

(a) (續)

有關收購漢基集團之現金及現金等值項目流出淨額之分析如下：

	千港元
現金代價	424,000
收購所產生之支出	587
已取得之現金及銀行結餘	<u>(33,708)</u>
有關收購漢基集團之現金及現金等值項目流出淨額	<u>390,879</u>

自收購後，漢基集團為本集團營業額貢獻9,797,000港元，亦為截至二零零八年七月三十一日止年度之綜合溢利貢獻19,185,000港元。

倘若合併於年初進行，則本集團持續經營業務之收益及本集團應佔本年度溢利將分別為878,939,000港元及207,682,000港元。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

33. 業務合併(續)

(b) 於上年度，本集團按總代價292,300,000港元，收購正輝發展有限公司(「正輝」)100%權益及正輝所結欠之股東貸款總額216,936,000港元。正輝及其附屬公司廣州宏輝房產開發有限公司(統稱「正輝集團」)從事物業發展及投資業務。

正輝集團之可識別資產及負債於收購日之公平值及於緊接收購前之相關賬面值如下：

	附註	於收購時 確認之公平值 千港元	先前賬面值 千港元
設備	14	37	37
發展中物業	15	348,400	232,775
現金及銀行結餘		979	979
其他流動負債淨額		(434)	(434)
計息銀行貸款		(21,810)	(21,810)
遞延稅項負債	29	(32,000)	—
		<u>295,172</u>	<u>211,547</u>
收購所產生之支出		<u>(2,872)</u>	
		<u>292,300</u>	
償付方式：			
已付現金代價		266,300	
須於正輝集團之相關物業落成後 兩個月內支付之現金代價		<u>26,000</u>	
		<u>292,300</u>	

33. 業務合併(續)

(b) (續)

有關收購正輝集團之現金及現金等值項目流出淨額之分析如下：

	千港元
現金代價	266,300
收購所產生之支出	2,872
已取得之現金及銀行結餘	(979)
	<hr/>
有關收購正輝集團之現金及現金等值項目流出淨額	268,193

所收購正輝集團之相關物業處於發展中階段，於上年度內並無收入或支出。倘合併於上年年初進行，則上年度來自本集團持續經營之收益及本集團溢利將不會與該年度所披露者有重大差異。

34. 出售於附屬公司權益

(a) 於二零零七年十一月二十二日，本公司之全資附屬公司麗峯投資有限公司(「麗峯投資」)與獨立第三方 Right Rich Investments Limited(「Right Rich」)訂立買賣協議(「協議」)。

根據協議，麗峯投資同意按現金代價422,000,000港元向Right Rich出售Perfect Mark Worldwide Limited(「Perfect Mark」，麗峯投資當時之全資附屬公司)之全部已發行股本及Perfect Mark結欠麗峯投資之全部股東貸款(「出售」)。

於出售前，Perfect Mark及Right Rich分別持有百淘投資發展有限公司(「百淘」)已發行股本之25%及75%。百淘持有位於廣州之天河娛樂廣場及文化娛樂廣場之物業權益。於二零零八年一月十八日完成出售。出售附屬公司權益之虧損14,268,000港元已確認並計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。本公司已就出售將日期為二零零七年十二月十二日之通函寄發予各股東。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

34. 出售於附屬公司權益 (續)

(a) (續)

Perfect Mark於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
已出售之資產淨值：	
於聯營公司權益	438,463
出售所產生之支出	132
已變現匯兌波動儲備	(2,327)
出售於一附屬公司權益虧損 (附註7)	(14,268)
	<u>422,000</u>
償付方式：	
現金	<u>422,000</u>

有關出售Perfect Mark之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	422,000
出售所產生之支出	(132)
有關出售一附屬公司之現金及 現金等值項目流入淨額	<u>421,868</u>

(b) 於二零零八年三月十二日，本公司之全資附屬公司Superview Group Limited (「Superview」) 與獨立第三方Pacific Alliance China Land Limited (「Pacific Alliance」) 訂立兩份獨立買賣協議 (「該等協議」)。

根據該等協議，Superview同意按現金總代價2,800,000美元 (約21,828,000港元) 向Pacific Alliance出售當時乃Superview之全資附屬公司之Beagen Holdings Limited (「Beagen」) 及Gladtime Limited (「Gladtime」) 之全部已發行股本 (「出售」)。

Beagen及Gladtime各自間接持有一間在中國註冊成立之有限公司之100%權益。於二零零八年三月二十日完成出售。出售該等附屬公司權益之收益20,198,000港元已確認並計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

34. 出售於附屬公司權益(續)

(b) (續)

Beagen及Gladtime於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
已出售之資產淨值	—
出售所產生之支出	1,630
出售於附屬公司權益收益(附註7)	20,198
	<u>21,828</u>
償付方式：	
現金	<u>21,828</u>

有關出售Beagen及Gladtime之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	21,828
出售所產生之支出	<u>(1,630)</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	<u>20,198</u>

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行提供之擔保	<u>1,125,871</u>	<u>1,156,398</u>

於二零零八年七月三十一日，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795,663,000港元(二零零七年：892,169,000港元)。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

35. 或然負債 (續)

- (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

二零零八年七月三十一日

36. 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二十年之議定租期(二零零七年：一個月至二十年)出租其物業，租約條款一般規定租戶支付按金。

於二零零八年七月三十一日，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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	150,927	120,233
第二至第五年(包括首尾兩年)	170,331	149,837
五年後	26,220	43,184
	<u>347,478</u>	<u>313,254</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排，租賃若干物業作為其辦公室之用，已磋商之租期為兩年(二零零七年：兩年)。

於二零零八年七月三十一日，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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	750	260
第二至第五年(包括首尾兩年)	312	—
	<u>1,062</u>	<u>260</u>

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

37. 承擔

除上文附註36(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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已簽約但未作撥備：		
地租、動遷、賠償、工程成本及其他	351,530	598,899
已授權但未簽約：		
動遷、工程及裝修成本及其他	657,138	—

於二零零七年七月三十一日，本集團對一間聯營公司有36,161,000港元之融資承擔。

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

38. 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24。

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	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
支付予有關連公司之廣告費用	(i)	(6,299)	(2,099)
支付予一有關連公司之市場服務費	(ii)	(2,120)	—
向一主要股東支付承兌票據之利息	(iii)	(10,557)	(13,053)
向一董事預售一住宅單位	(iv)	2,799	—

39. 有關連人士交易(續)**(a) 有關連人士交易(續)**

附註：

(i) 有關連公司為豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之附屬公司。豐德麗受本公司一名主要管理人員之重大影響。

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。

(ii) 有關連公司為麗新發展之一附屬公司。麗新發展受本公司一名主要管理人員之重大影響。

市場服務費之條款乃按本集團與有關連公司雙方訂立之合約而釐定。

(iii) 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國際有限公司(「麗新製衣」,本公司之主要股東)獲發行之承兌票據(附註25)收取。

(iv) 預售之條款乃按本集團與董事雙方訂立之合約而釐定。有關交易之收益將於取得由政府機構發出之相關完工證書時確認。此項交易亦構成一項關連交易(定義見上市規則第14A章)。

(b) 與有關連人士之其他交易

應付麗新製衣之承兌票據之條款詳述於財務報表附註25。

(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26。

(d) 本集團主要管理人員酬金

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	14,841	10,223
退休福利	75	61
以股份為基礎之付款	1,894	1,159
向主要管理人員支付之酬金總值	<u>16,810</u>	<u>11,443</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

40. 按類別劃分之財務工具

財務資產

本集團及本公司於二零零八年及二零零七年七月三十一日之財務資產獲分類為貸款及應收賬款。

財務負債

本集團

	於首次確認 時劃分為按 公平值計入 損益賬之 財務負債 千港元	按攤銷成本 入賬之 財務負債 千港元	總計 千港元
二零零八年			
應付賬款及應計費用	—	377,419	377,419
已收按金及遞延收入	—	6,540	6,540
已抵押計息銀行貸款	—	1,133,847	1,133,847
承兌票據	—	167,000	167,000
來自一主要股東墊款	—	53,284	53,284
定息優先票據	—	1,518,319	1,518,319
衍生金融工具*	185,462	—	185,462
	<u>185,462</u>	<u>3,256,409</u>	<u>3,441,871</u>
二零零七年			
應付賬款及應計費用	—	339,359	339,359
已收按金及遞延收入	—	11,530	11,530
已抵押計息銀行貸款	—	1,017,608	1,017,608
承兌票據	—	167,000	167,000
來自一主要股東墊款	—	48,273	48,273
定息優先票據	—	1,513,431	1,513,431
衍生金融工具*	72,859	—	72,859
	<u>72,859</u>	<u>3,097,201</u>	<u>3,170,060</u>

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

40. 按類別劃分之財務工具(續)

財務負債(續)

本公司

	於首次確認 時劃分為按 公平值計入 損益賬之 財務負債 千港元	按攤銷成本 入賬之 財務負債 千港元	總計 千港元
二零零八年			
應計費用	—	54,192	54,192
承兌票據	—	167,000	167,000
定息優先票據	—	1,518,319	1,518,319
衍生金融工具*	185,462	—	185,462
	<u>185,462</u>	<u>1,739,511</u>	<u>1,924,973</u>
二零零七年			
應計費用	—	51,801	51,801
承兌票據	—	167,000	167,000
定息優先票據	—	1,513,431	1,513,431
衍生金融工具*	72,859	—	72,859
	<u>72,859</u>	<u>1,732,232</u>	<u>1,805,091</u>

* 該等衍生金融工具(掉期協議(定義見附註28))之首次及其後確認按公平值計量。掉期協議公平值收益或虧損之實際部分直接於權益中確認。有關掉期協議之詳情載於財務報表附註28。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策

本集團之主要財務工具(不包括衍生工具)包括銀行貸款、承兌票據、來自一主要股東墊款、定息優先票據、現金及銀行結餘以及短期定期存款。該等財務工具旨在提供資金及管理本集團之剩餘資金。

本集團財務工具主要面對之風險有外匯風險、利率風險、流動資金風險、信貸風險及價格風險。本公司董事會制訂政策管理本集團面對上述之風險，並定期舉行會議，審閱該等政策。本集團一般採取保守的風險管理策略。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

政策概述如下：

(a) 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。

就以前年度發行之定息優先票據而言，本集團已訂立掉期協議，以將美元定息優先票據轉換為人民幣定息貸款，詳情載於財務報表附註27及28。掉期協議項下之安排使本集團面對有關優先票據之人民幣外匯風險。於近期出現之金融危機期間，美元兌人民幣處於強勢。然而，本集團認為這可能只是短暫性的現象。人民幣兌美元將在金融市場轉趨穩定時繼續升值。因此，本公司於二零零八年十月二十八日終止與金融機構訂立之掉期協議。終止掉期協議後，本集團並無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。本集團目前無意就外幣波動風險進行對沖。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。

41. 財務風險管理目標與政策(續)**(a) 外匯風險(續)**

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團於結算日之稅後溢利及權益(由於貨幣資產及負債之公平值有變)對人民幣匯率之可能合理變動之敏感度。

匯率變動	本集團		本公司		
	對稅後溢利之影響 千港元	對權益之影響 千港元	對稅後溢利之影響 千港元	對權益之影響 千港元	
二零零八年					
倘美元兌人民幣貶值	5%	(75,264)	(76,137)	(92,723)	(92,723)
倘美元兌人民幣升值	5%	68,100	68,890	83,898	83,898
二零零七年					
倘美元兌人民幣貶值	5%	(66,548)	(67,425)	(84,098)	(84,098)
倘美元兌人民幣升值	5%	60,209	61,003	76,086	76,086

於二零零八年十月二十八日終止掉期協議後，與美元計值之定息優先票據及掉期協議有關之外匯風險不再出現。倘終止掉期協議於二零零八年七月三十一日完成，則在美元兌人民幣貶值5%之情況下，對本集團及本公司之稅後溢利及權益之影響將同為增加92,723,000港元。

(b) 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。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(b) 利率風險(續)

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團之稅後溢利(透過對浮息借貸之影響及扣除撥充資本至發展中物業之金額)及權益對利率之可能合理變動之敏感度。

	基點變動	本集團		本公司	
		對稅後 溢利之影響 千港元	對權益 之影響 千港元	對稅後 溢利之影響 千港元	對權益 之影響 千港元
二零零八年					
	+100	(8,332)	(7,842)	(1,670)	(1,670)
	-100	8,332	7,842	1,670	1,670
二零零七年					
	+100	(8,206)	(7,755)	(1,670)	(1,670)
	-100	8,206	7,755	1,670	1,670

(c) 流動資金風險

本集團藉檢討其現金流量預測監控其資金短缺風險。現金流量預測考慮其財務工具及財務資產之到期日及經營活動之現金流量預測。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。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

於結算日，本集團基於已訂約但未貼現付款之財務負債到期情況如下：

本集團	少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
二零零八年				
應付賬款及應計費用	377,419	—	—	377,419
已收按金及遞延收入	6,540	—	—	6,540
已抵押計息銀行貸款	552,318	691,900	7,405	1,251,623
承兌票據	8,768	174,306	—	183,074
來自一主要股東墊款	—	53,284	—	53,284
定息優先票據	142,350	569,400	1,667,949	2,379,699
衍生金融工具	(28,649)	(114,596)	181,081	37,836
	<u>1,058,746</u>	<u>1,374,294</u>	<u>1,856,435</u>	<u>4,289,475</u>
二零零七年				
應付賬款及應計費用	339,359	—	—	339,359
已收按金及遞延收入	11,530	—	—	11,530
已抵押計息銀行貸款	829,256	235,691	10,239	1,075,186
承兌票據	12,943	190,728	—	203,671
來自一主要股東墊款	—	48,273	—	48,273
定息優先票據	142,350	569,400	1,810,299	2,522,049
衍生金融工具	(39,343)	(157,372)	(32,175)	(228,890)
	<u>1,296,095</u>	<u>886,720</u>	<u>1,788,363</u>	<u>3,971,178</u>

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

本公司

	少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
二零零八年				
應計費用	54,192	—	—	54,192
承兌票據	8,768	174,306	—	183,074
定息優先票據	142,350	569,400	1,667,949	2,379,699
衍生金融工具	(28,649)	(114,596)	181,081	37,836
	<u>176,661</u>	<u>629,110</u>	<u>1,849,030</u>	<u>2,654,801</u>
二零零七年				
應計費用	51,801	—	—	51,801
承兌票據	12,943	190,728	—	203,671
定息優先票據	142,350	569,400	1,810,299	2,522,049
衍生金融工具	(39,343)	(157,372)	(32,175)	(228,890)
	<u>167,751</u>	<u>602,756</u>	<u>1,778,124</u>	<u>2,548,631</u>

(d) 信貸風險

按附註21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，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。

(e) 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。本集團密切監察市場情況及在需要時採取適當的回應。

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(f) 資本管理

本集團資本管理之首要目標，為確保本集團具備持續經營之能力，且維持穩健之資本比率，以支持其業務運作及提高股東價值。

本集團根據經濟情況之變動及相關資產之風險特性，管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會向股東派發股息、向股東退回資本或發行新股。截至二零零八年七月三十一日及二零零七年七月三十一日止年度並無更改其目標、政策或程序。

本集團採用資產負債比率(即債務淨額除以經調整資本加債務淨額)監控資本狀況。債務淨額包括計息銀行貸款、定息優先票據、承兌票據及來自一主要股東墊款，減去已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。資本包括本公司股權持有人應佔權益減去對沖儲備。於結算日之資產負債比率如下：

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已抵押計息銀行貸款	1,133,847	1,017,608
定息優先票據	1,518,319	1,513,431
承兌票據	167,000	167,000
來自一主要股東墊款	53,284	48,273
減：已抵押及受限制定期存款及銀行結餘 現金及現金等值項目	(381,075) (1,670,969)	(440,074) (1,931,371)
債務淨額	820,406	374,867
本公司股權持有人應佔權益	6,909,222	5,955,983
減：對沖儲備	(5,719)	41,780
經調整資本	6,903,503	5,997,763
經調整資本及債務淨額	7,723,909	6,372,630
資產負債比率	10.6%	5.9%

財務報表附註

二零零八年七月三十一日

42. 結算日後事項

於結算日後，本公司於二零零八年十月二十八日終止掉期協議（定義見附註28），並已就終止掉期協議（「終止」）收取約65,130,000港元作收益。連同撥回於二零零八年七月三十一日掉期協議產生之現金流量對沖公平值虧損以及相關對沖儲備結餘，本公司預期截至二零零九年一月三十一日止六個月之綜合收益表將確認約256,311,000港元之總收益。終止之會計處理方式仍有待核數師於審核本集團截至二零零九年七月三十一日止年度之末期業績時審閱及確認。

於終止後，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。終止之進一步詳情在本公司日期為二零零八年十月二十八日之公佈內披露。

43. 財務報表之批准

董事會已於二零零八年十一月七日批准及授權刊發財務報表。

股東週年大會通告

茲通告本公司謹定於二零零八年十二月二十三日(星期二)上午十時四十五分假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓一至三號宴會廳召開股東週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽截至二零零八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；
2. 宣佈末期股息；
3. 重選退任董事並釐定董事酬金；
4. 委聘核數師並授權董事會釐定其酬金；
5. 作為特別事項，考慮及酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)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)內行使本公司之一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司之股份可能(就此而言)於香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可之任何其他證券交易所上市之交易所，購回本公司股本中每股面值0.10港元之股份(惟須遵照一切適用法例及不時經修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定及受其限制)；
- (b) 根據本決議案(a)段之批准而購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本面值總額10%，而上文之批准須以此數額為限；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案通過之當日至下列最早者之期間：
 - (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) 法例或本公司之公司組織章程細則規定本公司須召開下一次股東週年大會之期限屆滿時。」

股東週年大會通告

(B) 「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)根據可轉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)根據本公司之公司組織章程細則而不時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，而上文之批准須以此數額為限；及
- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」與載於召開本大會通告第5(A)項普通決議案(c)段所賦予該詞之涵義相同；及

「供股」指董事會於指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人，按彼等當時之持股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之任何限制或責任，或該地區任何認可監管機構或任何證券交易所之規定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)。

股東週年大會通告

- (C) 「動議在召開本大會通告第5(A)及第5(B)項普通決議案獲通過之限制下，擴大已授予董事會現已生效由董事會行使本公司權力配發股份及訂立或授出或需行使該等權力之售股建議、協議及購股權之一般授權，加上相當於在授出一般授權後董事會行使本公司購回股份之權力而購回本公司股本中之股份面值總額之數額(惟此數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10%)。」

承董事會命
公司秘書
楊錦海

香港，二零零八年十一月七日

附註：

- (1) 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。
- (2) 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香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東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。
- (3) 本公司將於二零零八年十二月十八日至二零零八年十二月二十三日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格獲派發末期股息，所有填妥之過戶表格連同有關股票必須於二零零八年十二月十七日下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。
- (4) 有關本通告第3項，根據公司組織章程細則第116條，林建岳先生、林建名先生、林孝賢先生、劉樹仁先生及譚建文先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並願意應選連任。以上董事之詳細資料載於本公司二零零七年至二零零八年度之年報中「董事及高層管理人員之履歷」、「董事之權益」及「主要股東及其他人士之權益」等節內。
王怡瑞先生亦會根據本公司組織章程細則第116條之規定輪值退任，惟王先生將不會應選連任。
- (5) 一份載有關於上述第5(A)至第5(C)項普通決議案之通函將連同本公司二零零七年至二零零八年度之年報一併寄發予各股東。