



麗新發展

麗新發展有限公司

(股份代號：488)

2008-2009 年報

目錄

| | |
|-----|-----------|
| 2 | 集團概覽 |
| 3 | 公司資料 |
| 4 | 主席報告書 |
| 17 | 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 | 綜合股東權益變動表 |
| 47 | 綜合現金流量表 |
| 50 | 資產負債表 |
| 51 | 財務報表附註 |
| 121 | 股東週年大會通告 |

麗新發展有限公司

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) 2785 2775

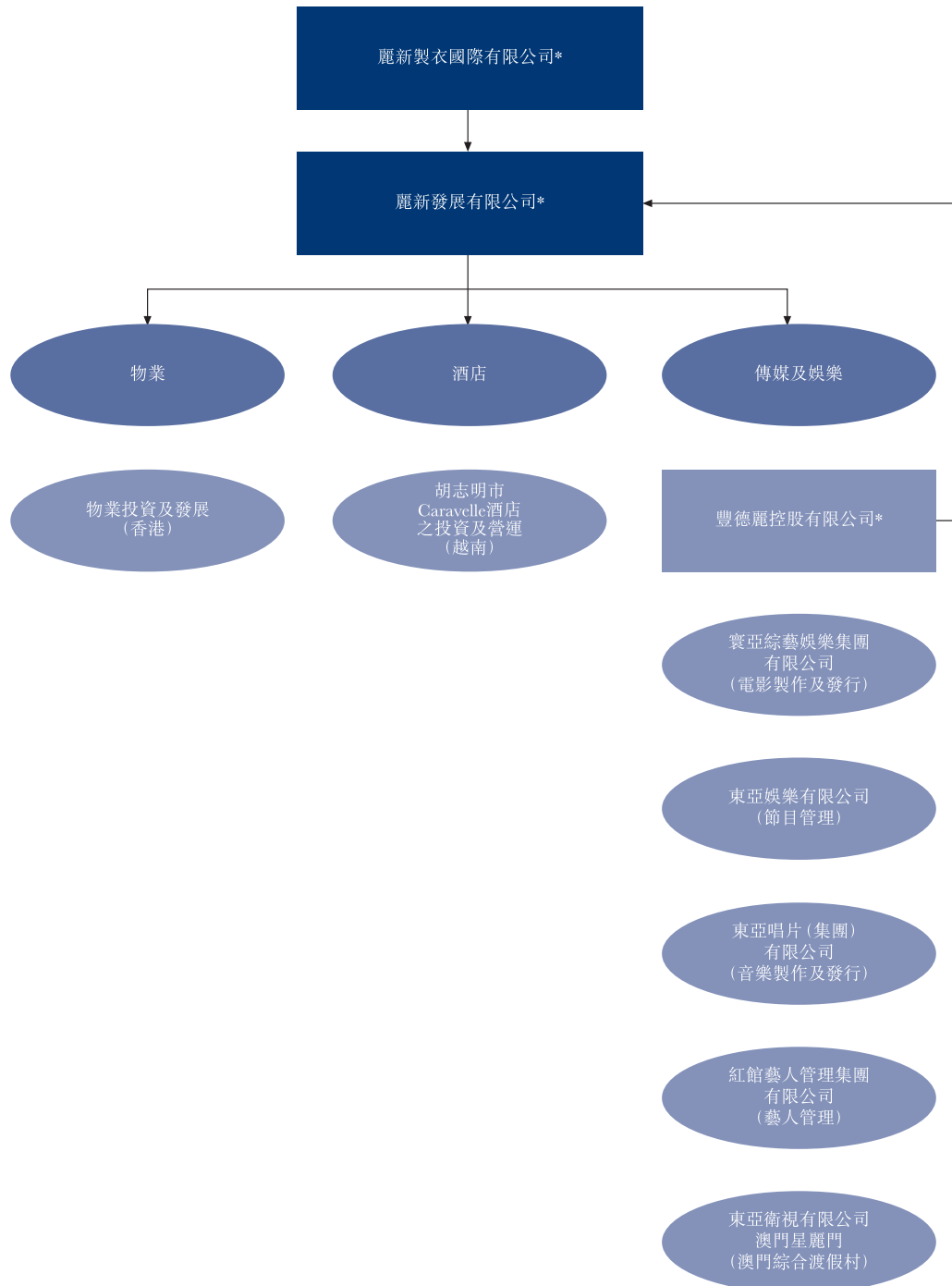
網址 <http://www.laisun.com>

電子郵件 advpr@laisun.com

於香港聯合交易所股份代號：488

集團概覽

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，主要業務包括香港物業發展及投資、酒店經營及管理、傳媒及娛樂業務。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

梁焯然

林建名

余寶珠

林秉軍*

梁樹賢*

溫宜華*

* 獨立非執行董事

秘書及註冊辦事處

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

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 (與Reed Smith律師事務所聯營)

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

畢打街一至三號

中建大廈十一樓

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

中國建設銀行股份有限公司香港分行

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

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額649,742,000港元(二零零八年：826,506,000港元)及毛利454,536,000港元(二零零八年：564,885,000港元)，較去年分別減少約21.4%及19.5%。營業額及毛利減少，主要是由於前香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務，以致於年內未有帶來貢獻所致。

年內，由於二零零八年第四季度開始之金融危機導致經濟環境逆轉，故本集團錄得投資物業公平值減值145,748,000港元(二零零八年：增值721,604,000港元)。年內，本集團並無錄得任何出售收益，惟於去年，本集團因出售華力達有限公司(擁有前香港麗嘉酒店物業)之26.57%權益而錄得出售收益699,036,000港元。年內，本集團亦錄得稅項賠償保證撥備撥回約11,936,000港元(二零零八年：撥備：464,632,000港元)。該撥備乃於二零零八年財政年度就本集團於一九九七年十一月將麗豐控股有限

主席報告書

公司（「麗豐」）於香港聯合交易所有限公司分拆上市時向麗豐授出之若干稅項賠償保證而作出（該稅項賠償保證及撥備之詳情載於本集團財務報表附註35(c)中）。主要由於上述特殊項目，本集團於截至二零零九年七月三十一日止年度內錄得經營業務溢利11,333,000港元，而去年經營業務溢利則為1,240,831,000港元。

本集團目前持有豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之36.08%權益，而豐德麗則持有本集團之36.72%權益。年內，應佔聯營公司之虧損為132,483,000港元，而去年應佔聯營公司溢利則為19,736,000港元。該應佔聯營公司之虧損主要計及本集團與豐德麗之互控後，反映豐德麗之營運虧損。此外，由於本集團與豐德麗之互控，本集團分攤豐德麗應佔本集團之業績而所產生之虧損，因而導致本集團錄得進一步虧損。

由於利率下降，故本集團之融資成本減少至58,479,000港元（二零零八年：104,078,000港元）。

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團錄得本公司普通股股權持有人應佔綜合虧損淨額220,985,000港元，而去年綜合溢利淨額則為1,013,333,000港元。

股東權益由二零零八年七月三十一日之7,326,935,000港元減至二零零九年七月三十一日之7,093,474,000港元。於二零零九年七月三十一日之每股資產淨值為0.501港元，而於二零零八年七月三十一日則為0.517港元。

股息

董事並不建議派發截至二零零九年七月三十一日止年度之普通股股息（二零零八年：無）。

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，即銅鑼灣廣場二期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零零九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約340,980,000港元(二零零八年：331,400,000港元)，較去年微升約2.9%。於二零零九年七月三十一日，本集團投資物業之整體出租率仍然高企，維持於96%。

發展物業

干諾道中3號項目(重建前香港麗嘉酒店地盤)

此合作發展項目為本集團與中國建設銀行股份有限公司(「建設銀行」)之一間全資附屬公司訂立之50：50合資公司。重建項目之可建築總建築面積約為225,000平方呎。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業務之辦事處。該項目總建設成本估計約為1,100,000,000港元。

前香港麗嘉酒店之清拆工程已於二零零九年一月完成。地基工程正在進行，預期將於二零一零年第一季度完成，上蓋工程將隨後展開。整個重建項目預期將於二零一二年初完成。

灣仔活道項目

此合作住宅發展項目為本集團與AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC一單位訂立之50：50合資公司。發展項目之規劃總建築面積約為140,000平方呎，目前估計發展總成本約為1,300,000,000港元。

地基工程已於二零零七年十一月展開，並已於二零零八年九月完成。上蓋工程預定於二零一一年下半年完成。住宅單位預售預計將於二零一零年上半年開始進行。



大埔道項目
(構想圖)



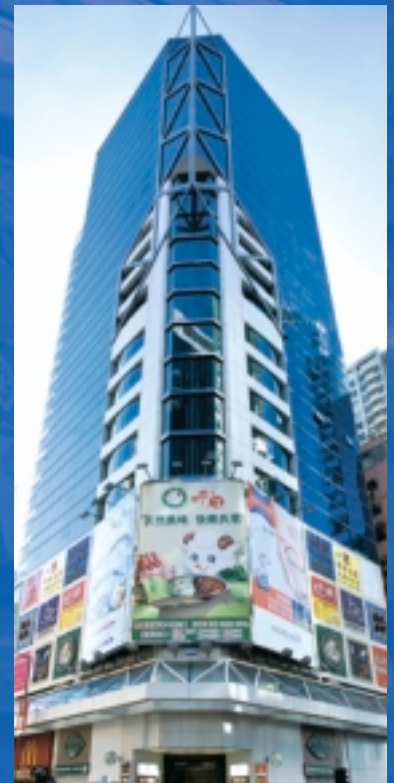
澳門星麗門
(構思圖)



活道項目
(構想圖)



香港干諾道中3號
(構想圖)



銅鑼灣廣場2期



長沙灣廣場



麗新商業中心

九龍大埔道項目

本集團全資擁有該發展項目。該發展項目之規劃總建築面積約60,000平方呎，主要為住宅用途，目前估計總發展成本約為500,000,000港元。

地基工程於二零零八年四月中展開，並已於二零零八年九月完成。上蓋工程已隨後展開，預計於二零一零年上半年完成。住宅單位預售計劃於二零零九年底開始進行。

九龍油塘項目

本集團於二零零八年九月完成購買位於香港九龍油塘崇信街4號之地盤，收購代價為188,000,000港元。本集團全資擁有該發展項目。

該地盤之面積約為17,760平方呎。年內，本集團已向政府申請批文並將該物業契約修訂為非工業用途且已繳付有關地價。本集團擬將其發展為總建築面積約為106,000平方呎之商住物業。

地基工程將於二零一零年展開，整個建設項目預定於二零一二年完成。

酒店業務

截至二零零九年七月三十一日止年度，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額284,335,000港元（二零零八年：469,979,000港元），較去年減少約39.5%。營業額減少乃由於前香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務，以致於截至二零零九年七月三十一日止年度內未有帶來貢獻所致。酒店及餐廳營業額絕大部份來自本集團於越南胡志明市 Caravelle 酒店之業務。截至二零零九年七月三十一日止年度，Caravelle 酒店錄得平均入住率48%（二零零八年：64%）及平均每日房價192美元（二零零八年：205美元）。

主席報告書

豐德麗

豐德麗之主要業務為傳媒及娛樂業務以及透過其實際擁有40%權益之共同控制實體發展之澳門星麗門項目。

於回顧年度，已計入本集團分佔聯營公司業績中本集團分佔豐德麗之虧損(未計及本集團因分攤豐德麗應佔本集團業績而引致之進一步虧損)為118,542,000港元(二零零八年：118,147,000港元)。由於豐德麗持有本公司36.72%股權，故豐德麗須以權益會計法將本集團之業績入賬。由於本集團亦持有豐德麗36.08%股權，故本集團須進一步分攤豐德麗分佔本集團之經營業績。該循環過程之影響導致本集團進一步承擔虧損13,572,000港元(二零零八年：溢利143,808,000港元)，而該金額計入本集團分佔聯營公司之業績。

經計及本集團與豐德麗之互控影響後，截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團分佔豐德麗虧損計入本集團分佔聯營公司業績為132,114,000港元(二零零八年：應佔溢利25,661,000港元)。

澳門星麗門

豐德麗之目標仍為將澳門星麗門打造為亞洲主要綜合休閒度假勝地之一，集劇院／演奏廳、現場表演設施、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於一體。該項目之地盤位於策略性位置「Where Cotai Begins™」，毗鄰蓮花大橋入境檢查站，將綜合大樓直接連接至珠海橫琴島。

項目進展

於回顧年度內，澳門星麗門之進展因多項因素而受拖延，該等因素包括經濟困境，以及 East Asia Satellite Television (Holdings) Limited (「東亞衛視」) 與New Cotai LLC (「New Cotai」) 於項目有多方面意見分歧。

東亞衛視為擁有 Cyber One (定義見下文) 60%權益之控股公司，前者 66.7%權益由豐德麗間接持有，而 33.3%權益則由CapitaLand Limited (「嘉德置地有限公司」) 之全資附屬公司CapitaLand Integrated Resorts Pte Ltd (「CapitaLand」) 持有，嘉德置地有限公司為亞洲其中一間最大型上市房地產公司。New Cotai 為持有 Cyber One 40%權益之美國合營夥伴。

負責該項目之共同控制合營公司 Cyber One Agents Limited (「Cyber One」)，分別由東亞衛視及New Cotai 擁有60%及40%權益) 仍未收到澳門政府有關其申請土地批授修訂之批准，有關修訂旨在修改土地用途及將地盤之可發展建築面積由原先刊憲面積增加至約6,000,000平方呎。澳門政府已就該申請要求合營公司提供有關項目計劃之進一步詳情，而東亞衛視及New Cotai 尚未就有關詳情制定雙方協定之回應。

儘管自原有項目計劃於二零零六年／二零零七年制訂以來，澳門經濟相當反覆，惟東亞衛視有信心澳門星麗門項目將為具吸引力之業務，並有相當潛力可帶來長遠回報。東亞衛視深信Cyber One 已準備就緒，並可向澳門政府提交有關該項目之最新狀況。然而，New Cotai 卻因其自身理由，拒絕批准或允許Cyber One 對澳門政府要求進一步詳情要求作出任何實質回應，而此回應對推動項目實屬必要。

於二零零九年十月二十九日，東亞衛視在香港特別行政區對New Cotai及其他人士展開法律程序，尋求(其中包括)其違反日期為二零零六年四月八日之買賣協議(據此，New Cotai收購其於Cyber One之權益)之損害賠償約689,000,000港元，並以衍生訴訟之方式代表Cyber One集團股東尋求因其引起或促致違反對該等Cyber One集團股東負有之誠信責任之損害賠償約2,385,000,000美元。

主席報告書

所有訴訟之時間及結果本質上難以確定，而此案件很有可能受到抗辯及／或可能會引起New Cotai或其他人士提出申索或反申索。豐德麗已適當考慮該等風險，並已選擇接受該等風險，因為彼等堅信東亞衛視之申索有力，並深信有必要採取訴訟策略，以保障豐德麗所有股東之間接利益，從而最終保存澳門星麗門項目之潛力。

Cyber One 並未委任總承建商，且至今並無進行地基以外之上蓋建築工程。

Cyber One 將需要就項目之零售部份重新審視其計劃。誠如豐德麗於二零零九年八月二十一日所公佈，與Taubman Centers, Inc. 及其附屬公司（「Taubman」）訂立之多份安排（將使Taubman 取得零售部份之權益，並主導管理）現已失效。豐德麗注意到澳門星麗門之零售部份將為項目之主要部份之一，並熱切期望於適當時候與其他權益人及Taubman 研究能否恢復或重新調整與Taubman 之安排。

融資

至今，各合資方已向項目注資合共200,000,000美元（豐德麗所佔部份為80,000,000美元）。然而，Cyber One尚未取得項目發展之融資。豐德麗董事相信，一旦合營夥伴達成共識或現時之意見分歧獲解決，則可更容易取得融資。

豐德麗仍持有其於二零零八年進行供股後所得款項淨額約1,015,000,000港元，而有關款項絕大部份擬用作投資於澳門星麗門項目。事實上，本集團最終預期當項目恢復時，將須作出之進一步股本投資將超逾該等所得款項。

東亞衛視

儘管豐德麗與 CapitaLand 對澳門星麗門發展上之觀點持續一致，惟須注意（誠如豐德麗與本公司於二零零七年一月九日之聯合公佈及豐德麗於二零零七年二月一日之通函內披露，各自就CapitaLand 收購東亞衛視之權益而言），倘項目第一階段之土地批授修訂未獲澳門政府公佈，以及在 CapitaLand 之投資完成起計54個月內（即二零一一年九月中前）僅因澳門政府未能於其憲報刊登項目第一階段之土地批授修訂而未能發出入伙紙（實際上象徵項目第一階段完成），則CapitaLand 將在買賣協議之條款及條件之規限下，有權向豐德麗售回其於東亞衛視股份之持股權。就股份應付之代價相等於CapitaLand就股份已付之購買價（即至今約659,000,000港元）及其投資之任何其他金額（即至今作為項目注資之40,000,000美元）（扣除CapitaLand 已收取之任何回報或股息）。

前景

香港經濟及物業市場去年經歷大幅波動。二零零八年九月，全球金融海嘯對本地經濟及物業市場氣氛造成不利影響。為避免經濟蕭條，包括中國在內之全球中央銀行宣佈龐大刺激經濟及流動資金方案。自二零零九年第二季度以來，香港物業市場顯示穩定跡象。

鑑於去年之市場發展，本集團對香港物業市場抱持審慎樂觀態度。基於本集團近年不斷優化本身業務及適時出售資產，本集團因而擁有穩健之資產負債狀況，且資本負債比率亦處於合理水平。在現時情況下，本集團在管理及發展業務方面將抱持審慎態度。

主席報告書

物業投資

於二零零八年第四季度全球金融市場出現動盪，及基於全球部份主要經濟體正值衰退，香港之辦公室及商舖租金因辦公室需求減少及零售消費下跌而受壓。然而，香港黃金地段之辦公室及商業物業供應有限，且全球經濟刺激措施緩解了弱市氣氛。此外，內陸遊客之消費開支對零售市場發揮強力緩沖作用。因此，香港黃金地段之辦公室及商業物業之租金自二零零九年中期顯示穩定跡象。

由於本集團之投資物業現時之出租率高，加上本集團在過去經濟週期時成功地提升其租戶及行業等組合，使本集團具備有利條件克服當前之經濟困境。於未來一年，本集團在租金政策方面將抱持保守態度，務求維持其投資物業之出租率及租金現金流量。

物業發展

香港住宅物業價格於二零零八年第四季度迅速調整。自二零零九年第二季度起，低按揭利率及本地股票市場之令人鼓舞的表現促使物業市場回暖。本地置業者隨着承擔能力改善重拾信心。一手及二手市場交易量及物業價格穩步增長。現時之高承擔力、低利率及供應緊張對香港物業市場繼續有利。

本集團目前於香港持有數個發展中住宅項目。為把握香港住宅物業市場之強勢好轉，本集團預期將於二零一零年開始預售於灣仔活道項目及大埔道項目之住宅單位。

鑑於香港中心市區供應短缺，長遠而言本集團將對香港住宅物業抱持審慎樂觀態度。本集團將緊密監察本地物業市場，並對其物業發展業務採取審慎及均衡方法。

酒店管理

於過往兩年內出售香港所有酒店資產後，本集團持有之酒店股權將僅為越南Caravelle酒店。日後，本集團預期透過其酒店管理公司富麗華國際酒店管理有限公司專注管理區內之酒店客房及服務式公寓。

豐德麗及澳門星麗門

豐德麗一直相信澳門星麗門將最終成為地區性主要娛樂熱點，並將為豐德麗擴闊娛樂及傳媒專業知識並用以取得盈利之重要平台。豐德麗仍然堅定承諾發展此項目，並將繼續不時向其項目夥伴積極尋求觀點相同之承諾。

就豐德麗之傳媒及娛樂業務而言，豐德麗將致力(i)透過穩步增加每年製作電影數目建立動力，以擴大市場佔有率以及分散其因過度依賴每年少數電影製作之盈利風險；(ii)將香港現場娛樂業務多元化，以及加大拓展內地現場娛樂市場之力度；(iii)發行更多國語音樂專輯及開拓新媒體分銷龐大音樂庫從而進軍內地；及(iv)於內地開發利潤豐厚之電視劇業務。

流動資金及財務資源

於二零零九年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為7,093,000,000港元(於二零零八年七月三十一日：7,327,000,000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，及銀行提供之貸款融資。

主席報告書

於二零零九年七月三十一日，本集團之未償還已抵押銀行貸款約為2,147,000,000港元（於二零零八年七月三十一日：已抵押銀行貸款1,875,000,000港元）。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算之債項權益比率約為30%。於二零零九年七月三十一日，2,147,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於5年，其中613,000,000港元須於一年內償還、319,000,000港元須於第二年償還，以及1,215,000,000港元須於第三到五年償還。於二零零九年七月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。一年內須予償還613,000,000港元之款項包括於二零一零年一月到期之未償還銀團貸款489,000,000港元。年內，本集團開始就該項貸款重新融資與牽頭銀行討論。牽頭銀行已開始進行銀團建議貸款融資之程序，並自其他主要銀行聽取積極反饋。預期重新融資該項貸款融資可於二零零九年十一月完成。

於二零零九年七月三十一日，若干賬面值約5,185,000,000港元之投資物業、若干賬面值約259,000,000港元之物業、廠房及設備、約28,000,000港元之預付土地租金、約399,000,000港元之發展中物業及約78,000,000港元之若干銀行結餘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，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團獲批之貸款融資額。本集團持有之一間聯營公司股份已抵押予銀行，以擔保該聯營公司獲批之貸款融資額。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，以擔保該投資公司獲批之貸款融資額。本集團之已抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之貨幣資產及負債及交易主要以港元或美元列值。本集團之所有借貸之面值均以港元或美元列值。鑑於港元與美元匯率已掛鈎，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

於二零零九年七月三十一日，本集團合共僱用約1,000名僱員（於二零零八年七月三十一日：1,000名）。僱員之薪酬待遇維持於競爭水平，並會因應員工表現而調整薪酬及發放花紅。其他員工福利包括購股權計劃、為所有合資格僱員而設之強制性公積金計劃、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

本人謹此代表董事會同寅感謝全體員工及管理層在不利市況下維持本公司增長勢頭作出努力。本人就各股東與同業友好對本集團不斷給予之支持，深表謝意。

主席

林建岳

香港

二零零九年十一月六日

董事會報告書

董事會同寅謹此提呈本公司與本集團截至二零零九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20。

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

本集團截至二零零九年七月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之業務狀況載於財務報表第42頁至第120頁。

董事會並無建議派發截至二零零九年七月三十一日止年度之普通股股息(二零零八年：無)。本公司並無就截至二零零九年七月三十一日止年度派發或宣派中期股息(二零零八年：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30。

董事

於年內任職及於本報告日期仍然在任之本公司董事如下：

林建岳 (主席)

劉樹仁 (行政總裁)

譚建文

張永森

梁焯然

林建名

余寶珠

林秉軍*

梁樹賢*

溫宜華*

張森

(於二零零九年十月五日辭任)

* 獨立非執行董事

董事(續)

根據本公司組織章程細則第102條之規定，林建岳先生於即將舉行之股東週年大會上依章輪換卸任，惟彼合資格且願意應選連任。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條要求披露的上述董事詳情已載列於本報告書中「董事及高層管理人員之履歷」及「董事權益」兩節。

董事之服務合約

獲提名於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司及／或其任何附屬公司訂立不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由聘用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與本集團業務有重大關係之合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務中之權益

於本年度內及截至本報告書日期期間，根據香港聯合交易所有限公司之證券上市規則，下列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。

林建岳先生及林建名先生於麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)、鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」)及麗豐控股有限公司(「麗豐控股」)持有權益及／或擔任董事。

余寶珠女士、譚建文先生及梁綽然小姐於麗新製衣及麗豐控股持有權益及／或擔任董事。

劉樹仁先生於麗豐控股持有權益及／或擔任董事。

麗新製衣為本公司的主要股東。麗新製衣、鱷魚恤及麗豐控股分別於香港及中國大陸從事物業投資及物業發展。

林建名先生於從事流行音樂會製作及藝人經理人之公司持有權益及／或擔任董事。

林建岳先生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。

董事會報告書

董事於競爭業務中之權益(續)

董事認為上述董事所持有之權益實際上不會與本集團之相關業務競爭，原因如下：

- (1) 上述公司擁有之物業與本集團擁有之物業地點及用途不同；及
- (2) 上述公司經營之餐廳與製作之音樂會與本集團經營者及製作者有不同之目標客戶。

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無控制董事會之權力，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。

董事及高層管理人員之履歷

董事

執行董事

林建岳先生，主席，52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」)及鱸魚恤有限公司之執行董事，以及寰亞娛樂集團有限公司之主席。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、款待及傳媒與娛樂業務擁有豐富經驗。

19

林先生現為香港地產建設商會董事。彼亦為香港電影商協會有限公司及香港貿易發展局影視娛樂業諮詢委員會之主席、香港影業協會有限公司之名譽會長、香港電影發展局副主席及香港旅遊發展局成員。林先生亦為香港明天會更好基金之信託人、第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港友好協進會有限公司成員及港越商會有限公司董事。

董事及高層管理人員之履歷(續)

董事(續)

執行董事(續)

林先生並無與本公司訂立服務合約，惟彼將須根據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獲選起每三年輪換卸任一次，並符合資格應選連任。彼有權享有由董事會經參考本公司表現、有關董事之職責及責任以及當時市況後不時釐定的酬金及酌情花紅。林先生為余寶珠女士之子及林建名先生之弟。除上文所披露者外，林先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東並無任何關係。林先生擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之本公司上市證券之權益(於本報告書「董事權益」一節所披露)。除上文所披露者外，概無其他有關林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。

劉樹仁先生，行政總裁，53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。劉先生擁有逾二十年從事物業及證券經驗，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，61歲，於一九八九年加入麗新集團及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)擁有超過十八年經驗。

張永森先生，58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二十八年經驗。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(一間在香港聯合交易所有限公司主板上市的公司並為本公司之主要股東)之執行董事。張先生為太平紳士，於過去二十八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。

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)

梁焯然小姐，44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」)之執行董事兼行政總裁，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獨立非執行董事。所有上述公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。梁小姐於香港、中國及台灣擁有逾二十年企業融資經驗。

非執行董事

林建名先生，72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。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，84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。麗新製衣為本公司之主要股東。余女士擁有逾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。彼為林建岳先生之母。

林秉軍先生，60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。彼自八零代中期積極參與中國之物業發展及投資，在此行業具備豐富經驗。林先生已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，而上述公司均在香港聯合交易所有限公司主板上市。

梁樹賢先生，60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，彼為兩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)及另外壹間於香港上市之公司之獨立非執行董事。

董事及高層管理人員之履歷(續)

董事(續)

非執行董事(續)

溫宜華先生，73歲，於二零零八年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為香港會計師公會資深會員，自一九六一年起成為香港執業會計師。彼為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及鱷魚恤有限公司之獨立非執行董事。麗新製衣為本公司之主要股東。

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

本公司於二零零六年十二月二十二日採納了一項購股權計劃(「該購股權計劃」)，旨在鼓勵及表揚參與者(定義見該購股權計劃)。

本公司購股權計劃詳情載於財務報表附註31。

董事權益

於二零零九年七月三十一日，下列本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))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(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及指定僱員進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所：

(1) 本公司

| 董事姓名 | 於本公司股份之好倉 | | | | 身份 | 總數 | 百分比 |
|----------|------------|------|------------------------|---------------------|-------|---------------|--------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 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 | 6,200,000 | 無 | 無 | 60,000,000 (附註3) | 實益擁有人 | 66,200,000 | 0.47% |
| 余寶珠(附註2) | 633,400 | 無 | 無 | 無 | 實益擁有人 | 633,400 | 0.004% |

董事會報告書

董事權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃(「該計劃」)。該計劃並於二零零六年十二月二十九日起生效，該計劃於其後十年仍然生效。授予上述董事之購股權詳情載列如下：

| 董事姓名 | 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 |

於回顧年度內，根據該計劃之條款，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。於二零零九年七月三十一日，該計劃下總數為60,000,000份之尚未行使購股權佔於該日之本公司已發行股份約0.42%

董事權益(續)

(2) 相聯法團

豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

| 董事姓名 | 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 | 2,794,443 | 無 | 無 | 3,779,013 (附註) | 實益擁有人 | 6,573,456 | 0.53% |
| 張永森 | 2,794,443 | 無 | 無 | 3,779,013 (附註) | 實益擁有人 | 5,973,456 | 0.48% |
| 梁焯然 | 無 | 無 | 無 | 3,803,430 (附註) | 實益擁有人 | 3,803,430 | 0.31% |

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，該項計劃自二零零六年一月五日起生效，且於其後十年仍然生效。於二零零九年七月三十一日授予上述董事之購股權載列如下：

| 董事姓名 | 授出日期 | 購股權數目 | | 購股權期間 | 每股認購價 | |
|------|-----------------|----------------|------------------|-----------|----------------------------|--------|
| | | 於二零零八年 八月一日 | 於二零零九年 七月三十一日 | | | |
| 林建岳 | 二零零六年 二月二十四日 | 1,889,506 | 1,889,506 | — | 二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日 | — |
| | 二零零六年 二月二十四日 | 1,889,506 | — | 1,889,506 | 二零零九年一月一日至 二零零九年十二月三十一日 | 4.43港元 |
| | 二零零六年 二月二十四日 | 1,889,507 | — | 1,889,507 | 二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日 | 4.68港元 |
| | 二零零六年 二月二十四日 | 1,889,507 | — | 1,889,507 | 二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日 | 4.68港元 |
| 張永森 | 二零零六年 二月二十四日 | 1,889,506 | 1,889,506 | — | 二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日 | — |
| | 二零零六年 二月二十四日 | 1,889,506 | — | 1,889,506 | 二零零九年一月一日至 二零零九年十二月三十一日 | 4.43港元 |
| | 二零零六年 二月二十四日 | 1,889,507 | — | 1,889,507 | 二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日 | 4.68港元 |
| | 二零零六年 二月二十四日 | 1,889,507 | — | 1,889,507 | 二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日 | 4.68港元 |
| 梁焯然 | 二零零八年 二月二十日 | 1,267,810 | 1,267,810 | — | 二零零八年五月一日至 二零零九年四月三十日 | — |
| | 二零零八年 二月二十日 | 1,267,810 | — | 1,267,810 | 二零零九年一月一日至 二零零九年十二月三十一日 | 5.83港元 |
| | 二零零八年 二月二十日 | 1,267,810 | — | 1,267,810 | 二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日 | 6.18港元 |
| | 二零零八年 二月二十日 | 1,267,810 | — | 1,267,810 | 二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日 | 6.52港元 |
| | 二零零八年 二月二十日 | 1,267,810 | — | 1,267,810 | 二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日 | 6.52港元 |

於年內，豐德麗概無授出或行使任何購股權。

除上文所披露者外，於二零零九年七月三十一日，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。

董事會報告書

主要股東及其他人士權益

於二零零九年七月三十一日，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 | 於股份之好倉 | | 股份數目 | 百分比 |
|---|----------|-------|---------------|-----------------|
| | 身份 | 性質 | | |
| 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) |
| Paul G. Desmarais | 受控制公司擁有人 | 公司 | 1,100,000,000 | 7.77% (附註5) |
| Nordex Inc.(「Nordex」) | 受控制公司擁有人 | 公司 | 1,100,000,000 | 7.77% (附註5) |
| Gelco Enterprises Limited (「Gelco」) | 受控制公司擁有人 | 公司 | 1,100,000,000 | 7.77% (附註5) |
| Power Corporation of Canada (「Power C」) | 受控制公司擁有人 | 公司 | 1,100,000,000 | 7.77% (附註5) |
| Power Financial Corporation (「Power F」) | 受控制公司擁有人 | 公司 | 1,100,000,000 | 7.77% (附註5) |
| IGM Financial Inc.(「IGM」) | 受控制公司擁有人 | 公司 | 1,100,000,000 | 7.77% (附註5) |
| Peter Cundill & Associates (Bermuda) Limited | 投資經理人 | 公司 | 903,108,000 | 6.38% |

主要股東及其他人士權益(續)

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 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，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。
4. 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。
5. Paul G. Desmarais先生由於其在Nordex之公司權益，故被視為擁有1,100,000,000股股份之權益。
 Nordex由於其在Gelco之公司權益，故被視為擁有1,100,000,000股股份之權益。
 Gelco由於其在Power C之公司權益，故被視為擁有1,100,000,000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1,100,000,000股股份之權益。
 Power F由於其在IGM之公司權益，故被視為擁有1,100,000,000股股份之權益。
 IGM由於其在Mackenzie Inc., Mackenzie Financial Corporation及Mackenzie Cundill Investment Management Limited之公司權益，故被視為擁有1,100,000,000股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零九年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊，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。

董事會報告書

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) 誠如本公司截至二零零八年七月三十一日止年度之年報所報告，於二零零七年一月四日，本公司與鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」）就香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十樓一零零一室（「該物業」）簽訂要約函件，由二零零六年十月一日起至二零零九年九月三十日止，為期三十六個月，月租為202,700港元（不包括管理費、空調費、差餉及政府地租）。

本公司於二零零九年十月十六日宣佈，於二零零九年十月十六日，本公司與鱷魚恤就該物業簽訂要約函件，由二零零九年十月一日起至二零一一年九月三十日止，為期二十四個月，月租為172,295港元（不包括管理費、空調費、差餉及政府地租）。

按證券及期貨條例的涵義，林建名先生（「林先生」）（本公司之非執行董事）擁有鱷魚恤約51.66%權益。由於鱷魚恤為林先生之聯繫人士，故按上市規則之涵義屬本公司關連人士。林先生亦為鱷魚恤之董事、主席及行政總裁。因此，上述租約構成本公司之持續關連交易。

- (2) 誠如本公司截至二零零八年七月三十一日止年度之年報所報告，於二零零八年十月二十八日，本公司與大名亞洲有限公司（「大名」）簽訂要約函件，據此，本公司同意向大名出租香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓一一零五室之物業，由二零零八年七月一日起至二零一零年六月三十日止，為期二十四個月，月租為95,200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，故此本公司與大名簽訂之要約函件根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易(續)

- (3) 誠如本公司截至二零零八年七月三十一日止年度之年報所報告，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四百六十三至四百八十三號銅鑼灣廣場第二期第二十四層整層，租期為三年，由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)。

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本公司之持續關連交易。

- (4) 誠如本公司截至二零零八年七月三十一日止年度之年報所報告，於二零零八年十月二十八日，Gilroy與豐德麗訂立要約函件，據此，Gilroy同意出租香港銅鑼灣駱克道四百六十三至四百八十三號銅鑼灣廣場二期十四樓一四零三至一四零七室予豐德麗，由二零零八年七月九日起至二零零九年七月八日止，為期一年，月租為147,219港元 (不包括差餉、地稅、管理費、空調費及其他支出)。

豐德麗為本公司關連人士，故此根據上市規則，Gilroy與豐德麗簽訂之要約函件構成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持續關連交易予以確認。

董事會報告書

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 六月三十日到期 | 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 干諾道中1號 友邦金融中心(前稱美國國際集團 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)

於本報告書日期，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28號 | 100% | 上蓋工程正在進行中 | 二零一零年 上半年 | 住宅／商業 | 總地盤面積約為 7,150平方呎。 總建築面積將約為 60,000平方呎。 |
| 2. | 香港 九龍 油塘 崇信街4號 | 100% | 空置地盤及 契約修訂已完成 | 二零一二年 | 住宅／商業 | 總地盤面積約為 17,760平方呎。 總建築面積將約為 106,000平方呎。 |
| 3. | 香港 干諾道中3號 | 50% | 地基工程正在進行中 | 二零一二年初 | 寫字樓 | 總地盤面積約為 14,900平方呎。 總建築面積將約為 225,000平方呎。 |
| 4. | 香港 灣仔 活道28號 | 50% | 上蓋工程正在進行中 | 二零一一年下半年 | 住宅／商業 | 總地盤面積約為 13,300平方呎。 總建築面積將約為 140,000平方呎。 |

董事會報告書

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15、17及18。本集團之投資物業及發展中物業之詳情載於上文「物業詳情」。

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。

業績

| | 截至七月三十一日止年度 | | | | |
|-------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 二零零九年 千港元 | 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 |
| 營業額 | <u>649,742</u> | <u>826,506</u> | <u>908,906</u> | <u>793,807</u> | <u>788,799</u> |
| 除稅前溢利／(虧損) | <u>(179,629)</u> | <u>1,176,586</u> | <u>1,665,250</u> | <u>629,758</u> | <u>(373,750)</u> |
| 稅項 | <u>(3,868)</u> | <u>(96,318)</u> | <u>(118,410)</u> | <u>(80,656)</u> | <u>(197,446)</u> |
| 年內溢利／(虧損) | <u>(183,497)</u> | <u>1,080,268</u> | <u>1,546,840</u> | <u>549,102</u> | <u>(571,196)</u> |
| 應佔： | | | | | |
| 本公司普通股股權持有人 | <u>(220,985)</u> | <u>1,013,333</u> | <u>1,495,091</u> | <u>512,922</u> | <u>(705,962)</u> |
| 少數股東權益 | <u>37,488</u> | <u>66,935</u> | <u>51,749</u> | <u>36,180</u> | <u>134,766</u> |
| | <u>(183,497)</u> | <u>1,080,268</u> | <u>1,546,840</u> | <u>549,102</u> | <u>(571,196)</u> |

董事會報告書

資產及負債

| | 於七月三十一日 | | | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零零九年 千港元 | 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 |
| 物業、廠房及設備 | 379,091 | 335,775 | 1,230,513 | 1,265,621 | 1,298,496 |
| 預付土地租金 | 28,094 | 29,121 | 30,148 | 31,176 | 14,550 |
| 投資物業 | 5,192,800 | 5,336,000 | 4,614,600 | 4,124,700 | 3,808,700 |
| 發展中物業 | 723,552 | 451,558 | 106,942 | 61,197 | 1,462 |
| 商譽 | — | — | 152,700 | 4,005 | 6,294 |
| 聯營公司權益 | 2,659,637 | 2,770,370 | 1,734,563 | 1,115,830 | 1,020,080 |
| 可供出售財務資產 | 441,419 | 453,200 | 743,516 | 519,172 | 559,748 |
| 持至到期債務投資 | 12,205 | — | — | — | — |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | — | 94,121 | 95,138 | 95,652 | 62,341 |
| 已付按金 | — | 18,800 | 36,500 | — | — |
| 流動資產 | <u>1,530,397</u> | <u>1,408,178</u> | <u>1,097,946</u> | <u>518,160</u> | <u>601,465</u> |
| 資產總值 | <u>10,967,195</u> | <u>10,897,123</u> | <u>9,842,566</u> | <u>7,735,513</u> | <u>7,373,136</u> |
| 流動負債 | (858,887) | (353,086) | (581,167) | (522,252) | (402,819) |
| 付息銀行貸款及其他貸款 | (1,533,829) | (1,722,703) | (1,933,139) | (2,234,551) | (2,583,509) |
| 遞延稅項 | (766,103) | (785,523) | (727,972) | (625,100) | (551,756) |
| 稅項賠償保證之撥備 | (452,696) | (464,632) | — | — | — |
| 已收長期租賃按金 | (40,576) | (44,431) | (47,155) | (31,605) | (36,891) |
| 負債總值 | <u>(3,652,091)</u> | <u>(3,370,375)</u> | <u>(3,289,433)</u> | <u>(3,413,508)</u> | <u>(3,574,975)</u> |
| 少數股東權益 | <u>(221,630)</u> | <u>(199,813)</u> | <u>(333,151)</u> | <u>(384,881)</u> | <u>(366,090)</u> |
| 本公司普通股股權持有人應佔 資產淨值 | <u>7,093,474</u> | <u>7,326,935</u> | <u>6,219,982</u> | <u>3,937,124</u> | <u>3,432,071</u> |

董事會報告書

儲備

本年度內本公司與本集團儲備之變動詳情載於財務報表附註32。

可分派儲備

於二零零九年七月三十一日，本公司並無任何根據公司條例第79B條規定之可分派儲備。

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%。年內，本集團五大供應商所佔購貨額佔購貨總額約57%，其中包括收購位於香港九龍油塘崇信街4號之物業佔年內購貨總額約42%。

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供應商之任何實際權益。

根據上市規則第13章（「第13章」）披露資料

提供予聯屬公司之財務資助及擔保（第13章第13.22條）

於二零零九年七月三十一日，本公司給予聯屬公司之財務資助及給予已批出融資額擔保合共超過資產比率（定義見上市規則）8%。

根據上市規則第13章(「第13章」)披露資料(續)

為符合第13章第13.22段之規定，聯屬公司於二零零九年七月三十一日之備考合併資產負債表披露如下：

| | 千港元 |
|----------------|--------------------|
| 物業、廠房及設備 | 230,749 |
| 商譽 | 35,202 |
| 電影版權 | 109,511 |
| 電影產品 | 68,362 |
| 音樂版權 | 117,551 |
| 共同控制實體權益 | 1,067,400 |
| 聯營公司權益 | 2,625,633 |
| 可供出售投資 | 65,006 |
| 按金、預付款項及其他應收賬款 | 109,768 |
| 遞延稅項資產 | 3,720 |
| 發展中物業 | 2,035,298 |
| 應收股東款項 | 31,028 |
| 流動資產淨額 | <u>1,123,776</u> |
| 資產總值減流動負債 | 7,623,004 |
| 承兌票據 | (31,789) |
| 長期貸款 | (383,672) |
| 遞延收入 | (42,217) |
| 應付股東款項 | <u>(1,913,300)</u> |
| | <u>(2,370,978)</u> |
| | <u>5,252,026</u> |
| 股本及儲備 | |
| 已發行股本 | 629,562 |
| 股份溢價賬 | 4,227,678 |
| 繳入盈餘 | 891,289 |
| 投資重估儲備 | 166,335 |
| 購股權儲備 | 31,859 |
| 匯兌波動儲備 | (14,208) |
| 累積虧損 | <u>(1,019,590)</u> |
| | 4,912,925 |
| 少數股東權益 | <u>339,101</u> |
| | <u>5,252,026</u> |

董事會報告書

捐款

本年度內本集團曾作出合共約6,655,000港元之慈善捐款。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零九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。

公眾持股量

於本報告書刊發前最後實際可行日期，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。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於二零零八年至二零零九年度年報第36至第39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

安永會計師事務所將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
二零零九年十一月六日

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，遵守載於不時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內一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文A.4.1及E.1.2之偏離除外。

根據守則條文第A.4.1條，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，本公司所有董事須遵守本公司之公司組織章程細則之卸任條文，規定現任之董事須自上次獲選起計，每三年於本公司股東週年大會上輪換卸任一次，而卸任董事符合資格應選連任。

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。由於有其他事務必須由主席承擔，故主席並無出席本公司於二零零八年十二月二十三日舉行之股東週年大會。

(2) 董事進行證券交易之守則

本公司已按不低於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載之規定標準，採納有關董事及指定僱員進行證券交易之常規守則（「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，彼等於截至二零零九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。

(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。

企業管治報告書

(3) 董事會 (續)

(3.2) 董事會目前由五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、張永森先生及梁綽然小姐；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林秉軍先生、梁樹賢先生及溫宜華先生組成。

(3.3) 董事會於截至二零零九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 | 4 |
| 劉樹仁 (行政總裁) | 4 | 4 |
| 譚建文 | 4 | 4 |
| 張永森 | 4 | 4 |
| 梁綽然 | 4 | 4 |
| 張森 (於二零零九年十月五日辭任) | 4 | 4 |
| 非執行董事 | | |
| 林建名 | 4 | 1 |
| 余寶珠 | 4 | 1 |
| 獨立非執行董事 | | |
| 林秉軍 | 4 | 3 |
| 梁樹賢 | 4 | 4 |
| 溫宜華 | 4 | 4 |

(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，而劉樹仁先生則擔任本公司之行政總裁。

(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，該委員會現由三名獨立非執行董事梁樹賢先生(主席)、林秉軍先生及溫宜華先生，以及一名執行董事梁焯然小姐組成。

(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度內舉行一次會議以討論薪酬相關事宜，除執行董事外，所有三名獨立非執行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。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2,451,000港元。安永會計師事務所亦於年內就提供非核數服務向本公司及其附屬公司收取費用545,000港元。

企業管治報告書

(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，於回顧年內，該委員會由三名獨立非執行董事溫宜華先生(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、於提交董事會批准前審閱其中所載之重大財務申報判斷，以及檢討及監管核數師之獨立性及客觀性以及審計過程之有效程度。

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。溫宜華先生、林秉軍先生及梁樹賢先生已出席該等會議。

(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獨立核數師報告書內。

(11) 內部監控

於本年度，董事會聘用德豪財務顧問有限公司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。所進行之定期審閱涵蓋所有重大監控，包括本集團之財務、營運及遵守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42頁至第120頁所載之麗新發展有限公司經審核財務報表，包括於二零零九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 貴集團於二零零九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虧損及現金流量，且已根據香港公司條例妥為編製。

執業會計師

香港

中環，金融街8號

國際金融中心2期

18樓

二零零九年十一月六日

綜合收益表

截至二零零九年七月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------------------|-------|--------------|--------------|
| 營業額 | 6 | 649,742 | 826,506 |
| 銷售成本 | | (195,206) | (261,621) |
| 毛利 | | 454,536 | 564,885 |
| 其他收益 | 6 | 22,858 | 125,012 |
| 行政開支 | | (273,312) | (307,594) |
| 其他經營開支淨額 | | (58,937) | (97,480) |
| 投資物業公平值增值／(減值) | 17 | (145,748) | 721,604 |
| 出售附屬公司之收益 | 7 | — | 699,036 |
| 稅項賠償保證撥備撥回／(撥備) | 35(c) | 11,936 | (464,632) |
| 經營業務溢利 | 8 | 11,333 | 1,240,831 |
| 融資成本 | 9 | (58,479) | (104,078) |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損 | | (132,483) | 19,736 |
| 收購一間聯營公司額外權益之折讓 | | — | 22,761 |
| 視作出售一間聯營公司權益之虧損 | | — | (2,664) |
| 除稅前溢利／(虧損) | | (179,629) | 1,176,586 |
| 稅項 | 12 | (3,868) | (96,318) |
| 年內溢利／(虧損) | | (183,497) | 1,080,268 |
| 歸屬： | | | |
| 本公司普通股股權持有人 | 13 | (220,985) | 1,013,333 |
| 少數股東權益 | | 37,488 | 66,935 |
| | | (183,497) | 1,080,268 |
| 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損) | 14 | | |
| 基本 | | (1.56)港仙 | 7.16港仙 |
| 攤薄 | | 不適用 | 7.16港仙 |

綜合資產負債表

二零零九年七月三十一日

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------|-------|--------------------|--------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 379,091 | 335,775 |
| 預付土地租金 | 16 | 28,094 | 29,121 |
| 投資物業 | 17 | 5,192,800 | 5,336,000 |
| 發展中物業 | 18 | 723,552 | 451,558 |
| 商譽 | 19 | — | — |
| 聯營公司權益 | 21 | 2,659,637 | 2,770,370 |
| 可供出售財務資產 | 22 | 441,419 | 453,200 |
| 持至到期債務投資 | 23 | 12,205 | — |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | 24 | — | 94,121 |
| 已付按金 | 27(a) | — | 18,800 |
| 非流動資產總值 | | <u>9,436,798</u> | <u>9,488,945</u> |
| 流動資產 | | | |
| 待售落成物業 | 25 | 2,350 | 2,350 |
| 按公平值計入損益之股本投資 | 26 | 38,332 | 49,842 |
| 存貨 | | 5,050 | 4,429 |
| 應收賬款及已付按金 | 27(a) | 86,714 | 96,209 |
| 持至到期債務投資 | 23 | 241,145 | — |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | 24 | 77,547 | — |
| 現金及現金等值項目 | 24 | 1,079,259 | 1,255,348 |
| 流動資產總值 | | <u>1,530,397</u> | <u>1,408,178</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、已收按金及應付費用 | 27(b) | 206,417 | 176,828 |
| 應付稅項 | | 39,221 | 24,083 |
| 銀行貸款 | 28 | 613,249 | 152,175 |
| 流動負債總值 | | <u>858,887</u> | <u>353,086</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>671,510</u> | <u>1,055,092</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>10,108,308</u> | <u>10,544,037</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 28 | (1,533,829) | (1,722,703) |
| 遞延稅項 | 29 | (766,103) | (785,523) |
| 稅項賠償保證撥備 | 35(c) | (452,696) | (464,632) |
| 已收長期租賃按金 | | (40,576) | (44,431) |
| 非流動負債總值 | | <u>(2,793,204)</u> | <u>(3,017,289)</u> |
| | | <u>7,315,104</u> | <u>7,526,748</u> |

綜合資產負債表

二零零九年七月三十一日

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| 權益 | | | |
| 本公司普通股股權持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 30 | 141,620 | 141,620 |
| 股份溢價賬 | 30 | 6,974,701 | 6,974,701 |
| 投資重估儲備 | | 450,378 | 464,780 |
| 購股權儲備 | | 19,019 | 16,694 |
| 資本贖回儲備 | | 1,200,000 | 1,200,000 |
| 一般儲備 | 30 | 504,136 | 504,136 |
| 特別資本儲備 | 30 | 46,885 | 46,885 |
| 滙兌波動儲備 | | 41,579 | 41,978 |
| 累積虧損 | | (2,284,844) | (2,063,859) |
| | | <u>7,093,474</u> | <u>7,326,935</u> |
| 少數股東權益 | | <u>221,630</u> | <u>199,813</u> |
| | | <u>7,315,104</u> | <u>7,526,748</u> |

林建岳
董事

劉樹仁
董事

綜合股東權益變動表

截至二零零九年七月三十一日止年度

本公司普通股股權持有人應佔

| | 已發行 股本 千港元 | 股份 溢價賬 千港元 | 投資 重估儲備 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 | 匯兌 波動儲備 千港元 | 累積虧損 千港元 | 小計 千港元 | 少數 股東權益 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------|-----------|-------------------|-----------|
| 於二零零七年七月三十一日及 二零零七年八月一日 | 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 |
| 匯兌調整： | | | | | | | | | | | | |
| 附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | 1,310 | — | 1,310 | — | 1,310 |
| 聯營公司 | — | — | — | — | — | — | — | 2,126 | — | 2,126 | — | 2,126 |
| 可供出售財務資產之公平值變動 | — | — | 76,772 | — | — | — | — | — | — | 76,772 | — | 76,772 |
| 應佔聯營公司儲備變動 | — | — | 11,178 | 2,916 | — | — | — | — | — | 14,094 | — | 14,094 |
| 直接於權益確認之收入及開支總額 | — | — | 87,950 | 2,916 | — | — | — | 3,436 | — | 94,302 | — | 94,302 |
| 視作出售聯營公司權益時解除 | — | — | (396) | — | — | — | — | (286) | — | (682) | — | (682) |
| 年內溢利 | — | — | — | — | — | — | — | — | 1,013,333 | 1,013,333 | 66,935 | 1,080,268 |
| 年內已確認收入及開支總額 | — | — | 87,554 | 2,916 | — | — | — | 3,150 | 1,013,333 | 1,106,953 | 66,935 | 1,173,888 |
| 儲備轉撥(附註30)： | | | | | | | | | | | | |
| — 累積虧損至特別資本儲備 | — | — | — | — | — | — | 71,820 | — | (71,820) | — | — | — |
| — 特別資本儲備至一般儲備 | — | — | — | — | — | 24,935 | (24,935) | — | — | — | — | — |
| 自少數股東收購附屬公司額外權益 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (14,685) | (14,685) |
| 出售附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (185,588) | (185,588) |
| 於二零零八年 七月三十一日—第46頁 | 141,620 | 6,974,701 | 464,780 | 16,694 | 1,200,000 | 504,136 | 46,885 | 41,978 | (2,063,859) | 7,326,935 | 199,813 | 7,526,748 |

綜合股東權益變動表

截至二零零九年七月三十一日止年度

本公司普通股股權持有人應佔

| | 已發行 股本 千港元 | 股份 溢價賬 千港元 | 投資 重估儲備 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 | 匯兌 波動儲備 千港元 | 累積虧損 千港元 | 小計 千港元 | 少數 股東權益 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------|-----------|-------------------|-----------|
| 於二零零八年七月三十一日及 二零零八年八月一日—第45頁 | 141,620 | 6,974,701 | 464,780 | 16,694 | 1,200,000 | 504,136 | 46,885 | 41,978 | (2,063,859) | 7,326,935 | 199,813 | 7,526,748 |
| 匯兌調整： | | | | | | | | | | | | |
| 附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | (305) | — | (305) | — | (305) |
| 聯營公司 | — | — | — | — | — | — | — | (94) | — | (94) | — | (94) |
| 可供出售財務資產之公平值變動 | — | — | (12,494) | — | — | — | — | — | — | (12,494) | — | (12,494) |
| 應佔聯營公司儲備變動 | — | — | (1,908) | 2,325 | — | — | — | — | — | 417 | — | 417 |
| 直接於權益確認之收入及開支總額 | — | — | (14,402) | 2,325 | — | — | — | (399) | — | (12,476) | — | (12,476) |
| 年內溢利／(虧損) | — | — | — | — | — | — | — | — | (220,985) | (220,985) | 37,488 | (183,497) |
| 年內已確認收入及開支總額 | — | — | (14,402) | 2,325 | — | — | — | (399) | (220,985) | (233,461) | 37,488 | (195,973) |
| 已付附屬公司少數股東股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (21,671) | (21,671) |
| 附屬公司少數股東出資 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 6,000 | 6,000 |
| 於二零零九年七月三十一日 | 141,620 | 6,974,701 | 450,378 | 19,019 | 1,200,000 | 504,136 | 46,885 | 41,579 | (2,284,844) | 7,093,474 | 221,630 | 7,315,104 |

綜合現金流量表

截至二零零九年七月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------------------|----|----------------|----------------|
| 經營活動之現金流量 | | | |
| 除稅前溢利／(虧損) | | (179,629) | 1,176,586 |
| 調整： | | | |
| 融資成本 | 9 | 58,479 | 104,078 |
| 出售發展中物業收益 | 8 | — | (439) |
| 出售可供出售財務資產收益 | 6 | — | (82,124) |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損 | | 132,483 | (19,736) |
| 視作出售一間聯營公司之權益之虧損 | | — | 2,664 |
| 出售投資物業虧損 | 8 | — | 2,920 |
| 投資物業公平值減值／(增值) | | 145,748 | (721,604) |
| 收購一間聯營公司額外權益之折讓 | | — | (22,761) |
| 折舊 | 8 | 26,008 | 38,277 |
| 預付土地租金攤銷 | 8 | 1,027 | 1,027 |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益 | 8 | — | (446) |
| 出售附屬公司之收益 | 7 | — | (699,036) |
| 商譽減值 | 8 | — | 1,716 |
| 按公平值計入損益之股本投資公平值減少 | 8 | 30,229 | 54,012 |
| 出售按公平值計入損益之股本投資之虧損 | 8 | 1,563 | 90 |
| 稅項賠償保證(撥備撥回)／撥備 | | (11,936) | 464,632 |
| 利息收入 | 6 | (14,191) | (33,179) |
| 一項非上市可供出售股本投資之資本回報 | 6 | (424) | — |
| 非上市可供出售股本投資之股息收入 | 6 | (1,247) | (611) |
| | | <u>188,110</u> | <u>266,066</u> |
| 存貨減少／(增加) | | (621) | 1,369 |
| 應收賬款及按金減少 | | 9,152 | 23,908 |
| 應付賬款、已收按金及應付費用增加 | | <u>22,626</u> | <u>17,399</u> |
| 經營業務產生之現金 | | 219,267 | 308,742 |

綜合現金流量表

截至二零零九年七月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------------|----|------------------|----------------|
| 經營業務產生之現金 | | 219,267 | 308,742 |
| 已收利息 | | 11,868 | 33,179 |
| 已付銀行貸款及其他貸款利息 | | (55,292) | (107,096) |
| 退還／(已付) 香港利得稅 | | 3,505 | (16,391) |
| 已付海外稅項 | | (11,655) | (16,070) |
| | | <u>167,693</u> | <u>202,364</u> |
| 投資活動之現金流量 | | | |
| 購置物業、廠房及設備項目 | | (69,324) | (26,469) |
| 投資物業之添置 | | (2,548) | (4,796) |
| 發展中物業之添置 | | (249,814) | (309,063) |
| 收購發展中物業所支付之按金 | | — | (18,800) |
| 收購按公平值計入損益之股本投資 | | (29,943) | (105,049) |
| 收購聯營公司額外權益 | | — | (414,994) |
| 收購持至到期債務投資 | | (252,816) | — |
| 自少數股東收購附屬公司額外權益 | | — | (55,800) |
| 出售物業、廠房及設備項目所得款項 | | — | 13,469 |
| 出售投資物業所得款項 | | — | 2,080 |
| 出售發展中物業所得款項 | | — | 659 |
| 出售按公平值計入損益之股本投資之所得款項 | | 7,836 | 4,959 |
| 出售可供出售財務資產所得款項 | | — | 100,610 |
| 出售一間附屬公司 | 33 | — | 822,488 |
| 聯營公司墊款 | | (17,494) | (71,686) |
| 投資公司還款／向投資公司還款 | | — | 348,602 |
| 一間非上市可供出售股本投資之資金回報 | | 424 | — |
| 非上市可供出售股本投資之已收股息 | | 1,247 | 611 |
| 已收持至到期債務投資之利息 | | 783 | — |
| 已收到期日超過三個月之無抵押定期存款利息 | | 293 | — |
| 已收聯營公司股息 | | — | 31,000 |
| 已抵押銀行結餘及定期存款減少 | | 16,574 | 1,017 |
| 到期日超過三個月之無抵押定期存款增加 | | (60,000) | — |
| | | <u>(654,782)</u> | <u>318,838</u> |
| 投資活動之現金流入／(流出) 淨額 | | | |

綜合現金流量表

截至二零零九年七月三十一日止年度

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 融資活動之現金流量 | | |
| 新增銀行貸款 | 500,000 | 151,500 |
| 附屬公司少數股東出資 | 6,000 | — |
| 償還銀行貸款及其他貸款 | (227,800) | (381,931) |
| 銀行再融資費用 | (5,224) | (1,791) |
| 向附屬公司少數股東支付股息 | (21,671) | — |
| | <u>251,305</u> | <u>(232,222)</u> |
| 融資活動之現金流入／(流出) 淨額 | | |
| | <u>251,305</u> | <u>(232,222)</u> |
| 現金及現金等值項目之增加／(減少) 淨額 | (235,784) | 288,980 |
| 年初之現金及現金等值項目 | 1,255,348 | 965,086 |
| 匯率變動之影響，淨額 | (305) | 1,282 |
| | <u>1,019,259</u> | <u>1,255,348</u> |
| 年終之現金及現金等值項目 | | |
| | <u>1,019,259</u> | <u>1,255,348</u> |
| 現金及現金等值項目結餘之分析 | | |
| 現金及銀行結餘 | 80,135 | 146,655 |
| 無抵押定期存款 | 999,124 | 1,108,693 |
| | <u>1,079,259</u> | <u>1,255,348</u> |
| 到期日超過三個月之無抵押定期存款 | (60,000) | — |
| | <u>1,019,259</u> | <u>1,255,348</u> |

資產負債表

二零零九年七月三十一日

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------|-------|--------------------|--------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 8,437 | 14,181 |
| 投資物業 | 17 | 3,441,300 | 3,564,400 |
| 附屬公司權益 | 20 | 2,839,264 | 2,536,002 |
| 聯營公司權益 | 21 | 391,900 | 391,900 |
| 可供出售財務資產 | 22 | 101 | 101 |
| 持至到期債務投資 | 23 | 12,205 | — |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | 24 | — | 94,121 |
| 非流動資產總值 | | <u>6,693,207</u> | <u>6,600,705</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及已付按金 | 27 | 40,500 | 54,764 |
| 持至到期債務投資 | 23 | 241,145 | — |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | 24 | 77,547 | — |
| 現金及現金等值項目 | 24 | 870,010 | 1,097,471 |
| 流動資產總值 | | <u>1,229,202</u> | <u>1,152,235</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、已收按金及應付費用 | | 91,385 | 75,309 |
| 應付稅項 | | 28,414 | 22,508 |
| 銀行貸款 | 28 | 578,500 | 120,000 |
| 流動負債總值 | | <u>698,299</u> | <u>217,817</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>530,903</u> | <u>934,418</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>7,224,110</u> | <u>7,535,123</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 28 | (1,296,100) | (1,474,600) |
| 遞延稅項 | 29 | (530,783) | (549,404) |
| 稅項賠償保證撥備 | 35(c) | (452,696) | (464,632) |
| 已收長期租賃按金 | | (29,290) | (31,514) |
| 非流動負債總值 | | <u>(2,308,869)</u> | <u>(2,520,150)</u> |
| 權益 | | <u>4,915,241</u> | <u>5,014,973</u> |
| 已發行股本 | 30 | 141,620 | 141,620 |
| 儲備 | 32(b) | 4,773,621 | 4,873,353 |
| | | <u>4,915,241</u> | <u>5,014,973</u> |

林建岳
董事

劉樹仁
董事

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

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六百八十號麗新商業中心十一樓。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「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

主要附屬公司及聯營公司之主要業務詳情，分別載於財務報表附註20及附註21。

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」)(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)、香港普遍認可之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、按公平值計入損益之股本投資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。

51

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本集團及其附屬公司截至二零零九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。所有本集團公司間交易產生之收入、開支及未變現收益及虧損以及公司間結餘已於綜合時全數對銷。

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

本集團已採納對本集團適用且於本年度有效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香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團綜合財務報表之計算方法並無構成重大影響。

2.3 已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團並未於此等財務報表應用下列適用於本集團及已頒佈但尚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(修訂本) | 香港財務報告準則之改進 ¹ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零零九年香港財務報告準則之改進 ⁴ |
| 香港會計準則第1號(經修訂) | 財務報表之呈報 ² |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本 ² |
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 ³ |
| 香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本) | 附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ² |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 以股份為基礎之付款—歸屬條件及註銷 ² |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 ³ |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 財務工具：披露—財務工具之披露改進 ² |
| 香港財務報告準則第8號 | 營運分類 ² |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號 | 房地產建造協議 ² |

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度生效除外

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度生效

⁴ 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(如適當)或之後開始之年度生效

本集團正在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，本集團採納香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第7號(修訂本)及香港財務報告準則第8號可能導致於財務報表作出新訂或經修訂披露。此外，採納於二零零八年頒佈之香港財務報告準則(修訂本)「改善香港財務報告準則」包含香港會計準則第40號修訂本「投資物業」可能影響用作投資物業之發展中物業之會計政策。香港會計準則第40號修訂本涵蓋香港會計準則第40號範圍內之物業，故須根據集團之會計政策以公平值模範列賬。該物業目前根據香港會計準則第16號「物業、機械及設備」按成本減值列賬。修訂本將予應用，並於集團自二零零九年八月一日或之後開始之財政期間生效。至於其他修訂、新訂準則及新詮釋，本集團尚未能確定會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

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。

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計算本集團應佔聯營公司之資產淨值減任何減值虧損入賬。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。本集團與其聯營公司進行交易所產生之未變現收益及虧損，乃以本集團於聯營公司之權益為限對銷，除非未變現虧損證明獲轉讓資產出現減值。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。

超出收購附屬公司及聯營公司額外權益成本之差額

本集團所佔被收購者可識別資產、負債及或然負債之權益超出收購聯營公司之成本，在重新估值後，即時於收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽

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

收購商譽乃於綜合資產負債表內確認，初步按成本值計算，而其後則按成本減任何累計減值虧損計量。聯營公司商譽列入其賬面值，而不會於綜合資產負債表內獨立列作一項可識別之資產。

商譽之賬面值每年會檢討有否出現減值，倘出現任何有跡象顯示賬面值可能減少之事件或情況，則檢討次數或更頻密。

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

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。就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

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。

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。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽以外之非財務資產減值(續)

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。

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) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為本集團之主要行政人員；
- (d) 該方為(a)或(c)所述任何個別人士之家庭近親；
- (e) 該方為(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) 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。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及將資產達至運作之狀況及地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。物業、廠房及設備項目投入運作後，費用(如維修及保養)通常於其產生之期間計入收益表。若在可清楚顯示該費用會引致於未來使用物業、廠房及設備項目時，預期有經濟效益增長情況及項目成本能可靠地計算下，該費用則撥充作為資產之額外成本或重置。

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

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

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

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。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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，其後於租約年期內以直線法確認。

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。

該等物業在建築或發展完成後重新分類至適當之資產類別。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產

本集團在香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內的財務資產分類為持至到期債務投資、按公平值計入損益之財務資產、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，本集團會考慮嵌入式衍生工具是否須與主體合約分開列賬。僅當於合約條款出現變動且嚴重影響合約規定之現金流量時，方會進行重新評估。

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。

持至到期債務投資

具有固定或可確定付款及固定到期日的非衍生財務資產，於本集團有正面意向並有能力持有至到期時，分類為持有至到期投資。於初步確認後各結算日，持有至到期投資按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本乃使用實際利息法按初步確認的金額減本金還款，加或減初步確認金額與到期金額之間任何差額的累計攤銷計算。該計算包括實際利率的組成部分的合約各方之間已付或已收的所有費用、交易成本及所有其他溢價及折讓。就當投資被終止確認或減值或於攤銷過程中於收益表確認收益及虧損。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產。為於短期內出售而購入之財務資產均列為持作買賣。持作買賣投資之盈虧均在收益表確認。於綜合收益表中確認之公平淨值盈虧不包括此等財務資產所賺取之任何股息，此等股息乃根據下文「收入確認」一段所載之政策於收益表確認為「其他收入」。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

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減任何減值撥備按攤銷成本入賬。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。根據下文「收益確認」載列之政策，賺取之利息及股息分別報告為利息收入及股息收入，並於收益表確認為「其他收入」。該等投資減值產生之虧損於收益表中確認為「可供出售財務資產減值虧損」，並轉撥自可供出售投資重估儲備。

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其他估值模式。

財務資產減值

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

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

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或持至到期投資出現減值虧損，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。倘實際上並無可能於日後收回款項，則貸款及應收款項和任何相關撥備金額將予以撇銷。

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透過調整撥備賬目撥回。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及科技、市場經濟或法律環境之重大變動對債務帶來負面影響)顯示本集團將無法按發票之原定條款收回所有到期款項，以及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。

可供出售財務資產

如果可供出售財務資產的公平值的減少已直接於權益內確認，並有客觀證據顯示該資產已經出現減值，即使該財務資產仍未終止確認，先前直接於權益內確認的累計損失將會從權益內轉出，並在收益表內確認。從權益內轉出並在收益表內確認的累計損失數額等於購入成本(已扣除任何本金還款和攤銷)與當期公平值之間的差額，減去先前已在收益表內確認的該財務資產的任何減值損失。倘可供出售權益投資之公平值大幅或長期低於其成本值，或有其他客觀證據證明存在減值，則就此計提減值撥備。界定「大幅」或「長期」需要作出判斷。此外，本集團亦會評估股份價格波動等其他因素。分類為可供出售之股本工具減值虧損不會通過綜合收益表撥回。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

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(續)

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財務資產之部份)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回報，或(b)並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

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

61

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。

以攤銷成本列值之財務負債(包括銀行貸款)

財務負債(包括其他應付賬款、應付附屬公司款項、應付聯營公司款項以及銀行貸款)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)。相關利息開支於收益表中「財務成本」中確認。

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。

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。

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。

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。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

- 於遞延稅項負債源於首次確認一項並非業務合併之交易之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 關於附屬公司及聯營公司之投資之應課稅暫時差額，當撥回時間之暫時差額可予控制及暫時差額於可見之未來不可能撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損予以確認，並僅限於可有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之數額：

- 惟關乎一項首次確認之資產或負債(於並非業務合併之交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產除外；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有未來應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於各結算日重新評估，在可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認

收益乃於本集團預計可獲得經濟效益且收益能可靠地計算時按下列基準確認入賬：

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

借貸成本

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

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。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

若干海外附屬公司及聯營公司以港元以外之貨幣作為功能貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債按結算日之主要匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之收益表亦按本年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均撥入匯兌波動儲備。於出售海外公司時，於該海外公司業務權益確認之遞延累計款額於收益表中確認。

於編撰綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生日期之主要匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量，按年內之加權平均匯率換算為港元。

僱員福利

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。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

以股份支付交易(續)

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。

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。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

3. 主要會計判斷及預測

判斷

在採用本集團會計政策時，管理層作出以下判斷，除涉及估計者外，均對財務報表內確認之金額有重大影響：

資產減值

本集團在評估資產有否減值或過往導致資產出現減值之事項是否不再存在時，須就有關資產減值事宜作出判斷，當中尤其包括評估：(1)是否出現可能影響資產價值之事項，或影響資產值之事項是否不再存在；(2)資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額(根據持續使用資產或不再確認而估計)計算；及(3)編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測貼現。改變管理層為釐定資產減值程度所選用之假設(包括現金流量預測之貼現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

所得稅

遞延稅項乃以負債法計算，就於結算日之資產及負債之稅項基礎及其用作財務報表用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計算撥備。

根據所有可取得之證據，倘未來應課稅溢利可(即多半可能)對銷承前未使用稅項虧損，則就未使用稅項虧損確認遞延稅項資產。確認主要涉及判斷有關確認遞延稅項資產之特定法律實體或稅務集團之未來表現。在評估有否可信證據證明部份或全部遞延稅項資產最終可獲變現時，亦會考慮其他因素，如出現應課稅暫時差額、稅務計劃策略及可動用估計稅項虧損之期間。遞延稅項資產之賬面值、相關財務模式與預算於各結算日均會進行檢討。在未有足夠可信證據證明於動用期間有足夠應課稅溢利可供動用承前稅項虧損之情況下，資產結餘將會扣減，並在收益表中扣除。

67

稅項賠償保證撥備

當根據本集團訂立之若干稅項契據出售中華人民共和國(「中國」)若干物業權益產生之稅項負債導致現時責任(法定或推定)且該稅項負債可能須清償時，即確認稅項賠償保證撥備。須作出重大管理層判斷以釐定(i)估計銷售所得款項及支出；及(ii)個別物業發展項目之發展計劃及狀況。更多詳情載於財務報表附註35(c)。

3. 主要會計判斷及預測(續)

估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於結算日會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整風險之主要估計不明朗因素如下。

投資物業及可供出售財務資產之公平值估計

公平值之最佳證明為同區狀況相同且訂有同類租約及其他合約之物業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。投資物業於二零零九年七月三十一日按公平值計量之賬面值為5,192,800,000港元(二零零八年：5,336,000,000港元)，而可供出售財務資產於二零零九年七月三十一日按公平值計量之賬面值則為425,261,000港元(二零零八年：437,042,000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(包括於聯營公司之權益)於二零零九年七月三十一日之賬面值為129,488,000港元(二零零八年：129,488,000港元)。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

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及諮詢服務業務，其向住宅、辦公室、工業、商業物業、酒店及餐廳提供物業管理、保安及諮詢服務。

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當時市價進行。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表載列本集團截至二零零九年及二零零八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、負債及資本開支之資料：

| | 物業 | | 物業投資 | | 酒店及 | | 其他 | | 抵銷 | | 綜合 | |
|------------------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|----------|----------|-----------|-----------|
| | 發展及銷售 | | | | 餐廳業務 | | | | | | | |
| | 二零零九年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 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 | — | 659 | 340,980 | 333,450 | 284,335 | 469,979 | 24,427 | 22,418 | — | — | 649,742 | 826,506 |
| 分類業務間之銷售 | — | — | 9,967 | 8,259 | — | — | 24,861 | 32,235 | (34,828) | (40,494) | — | — |
| 其他收益 | 1,276 | 607 | 613 | 523 | 22 | 634 | — | 7 | — | — | 1,911 | 1,771 |
| 總計 | 1,276 | 1,266 | 351,560 | 342,232 | 284,357 | 470,613 | 49,288 | 54,660 | (34,828) | (40,494) | 651,653 | 828,277 |
| 分類業績 | (482) | 178 | 113,943 | 973,709 | 63,706 | 825,767 | 8,197 | 4,244 | — | — | 185,364 | 1,803,898 |
| 利息收入及未分配收益 | | | | | | | | | | | 20,947 | 123,241 |
| 未分配開支 | | | | | | | | | | | (206,914) | (221,676) |
| 稅項賠償保證撥備撥回／(撥備) | | | | | | | | | | | 11,936 | (464,632) |
| 經營業務溢利 | | | | | | | | | | | 11,333 | 1,240,831 |
| 融資成本 | | | | | | | | | | | (58,479) | (104,078) |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損 | (27) | 162 | (344) | (309) | (12) | (2,185) | — | — | — | — | (383) | (2,332) |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損—未分配 | | | | | | | | | | | (132,100) | 22,068 |
| 收購一間聯營公司額外權益之折讓 | | | | | | | | | | | — | 22,761 |
| 視作出售一間聯營公司權益之虧損 | | | | | | | | | | | — | (2,664) |
| 除稅前溢利／(虧損) | | | | | | | | | | | (179,629) | 1,176,586 |
| 稅項 | | | | | | | | | | | (3,868) | (96,318) |
| 年內溢利／(虧損) | | | | | | | | | | | (183,497) | 1,080,268 |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

| | 物業 | | 物業投資 | | 酒店及 餐廳業務 | | 其他 | | 綜合 | |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 發展及銷售 | | | | | | | | | |
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 資產及負債： | | | | | | | | | | |
| 分類資產 | 731,903 | 478,952 | 5,213,345 | 5,354,020 | 504,351 | 458,285 | 46,278 | 40,363 | 6,495,877 | 6,331,620 |
| 聯營公司權益 | 235,465 | 218,171 | 524,881 | 525,229 | — | — | — | — | 760,346 | 743,400 |
| 聯營公司權益－未分配 | | | | | | | | | 1,899,291 | 2,026,970 |
| 未分配資產 | | | | | | | | | 1,811,681 | 1,795,133 |
| 資產總值 | | | | | | | | | 10,967,195 | 10,897,123 |
| 分類負債 | 11,784 | 6,599 | 89,342 | 89,315 | 41,617 | 29,183 | 13,201 | 10,104 | 155,944 | 135,201 |
| 銀行貸款 | | | | | | | | | 2,147,078 | 1,874,878 |
| 其他未分配負債 | | | | | | | | | 1,349,069 | 1,360,296 |
| 負債總值 | | | | | | | | | 3,652,091 | 3,370,375 |
| 其他分類資料： | | | | | | | | | | |
| 預付土地租金攤銷 | — | — | — | — | 1,027 | 1,027 | — | — | 1,027 | 1,027 |
| 折舊 | — | — | 28 | 28 | 14,343 | 27,802 | 271 | 213 | 14,642 | 28,043 |
| 折舊－未分配 | | | | | | | | | 11,366 | 10,234 |
| | | | | | | | | | 26,008 | 38,277 |
| 商譽減值 | — | — | — | — | — | 1,716 | — | — | — | 1,716 |
| 出售附屬公司之收益 | — | — | — | — | — | (699,036) | — | — | — | (699,036) |
| 投資物業公平值(增值)/減值 | — | — | 145,748 | (721,604) | — | — | — | — | 145,748 | (721,604) |
| 資本開支 | 253,291 | 363,416 | 2,548 | 4,796 | 15,335 | 24,498 | 281 | 798 | 271,455 | 393,508 |
| 資本開支－未分配 | | | | | | | | | 53,708 | 1,173 |
| | | | | | | | | | 325,163 | 394,681 |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

4. 分類資料(續)

(b) 地區分類

下表載列本集團截至二零零九年及二零零八年七月三十一日止年度按地區分類之收益及若干資產及資本開支之資料：

| | 香港 | | 越南 | | 綜合 | |
|---------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 395,175 | 556,263 | 254,567 | 270,243 | 649,742 | 826,506 |
| 其他收益 | 1,911 | 1,771 | — | — | 1,911 | 1,771 |
| 總計 | <u>397,086</u> | <u>558,034</u> | <u>254,567</u> | <u>270,243</u> | <u>651,653</u> | <u>828,277</u> |
| 其他分類資料： | | | | | | |
| 分類資產 | <u>6,015,701</u> | <u>5,885,493</u> | <u>480,176</u> | <u>446,127</u> | <u>6,495,877</u> | <u>6,331,620</u> |
| 資本開支 | <u>319,146</u> | <u>380,145</u> | <u>6,017</u> | <u>14,536</u> | <u>325,163</u> | <u>394,681</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

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 | |
|---------------------------------------|------|--------------|--------------|
| | | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 向有關連公司收取租金收入及樓宇管理費 | (i) | 6,694 | 6,444 |
| 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) | <u>7,100</u> | <u>5,751</u> |

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，乃按有關租賃協議或合約所訂條款收取。
- (ii) 向豐德麗集團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。

按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章所界定，根據各項租賃協議，計入上文有關連人士交易自關連人士所收取之租金收入，乃構成持續關連交易。若干該等持續關連交易之詳情(受上市規則第14A所載之申報規定所限)於董事會報告第27至28頁披露。

(b) 本集團主要行政人員酬金

| | 本集團 | |
|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 短期僱員福利 | 18,567 | 18,984 |
| 離職後福利 | <u>321</u> | <u>294</u> |
| 支付主要管理人員之報酬總額 | <u>18,888</u> | <u>19,278</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

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 | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 營業額 | | |
| 物業租金 | 340,980 | 331,370 |
| 酒店、餐廳及其他經營業務 | 308,762 | 492,397 |
| 銷售物業 | — | 2,739 |
| | <u>649,742</u> | <u>826,506</u> |
| 其他收益 | | |
| 銀行存款之利息收入 | 11,546 | 26,512 |
| 持至到期債務投資之利息收入 | 1,317 | — |
| 其他利息收入 | 1,328 | 6,667 |
| 非上市可供出售股本投資之股息收入 | 1,247 | 611 |
| 一間非上市可供出售股本投資之資金回報 | 424 | — |
| 出售可供出售財務資產收益 | — | 82,124 |
| 其他 | 6,996 | 9,098 |
| | <u>22,858</u> | <u>125,012</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

7. 出售附屬公司之收益

於二零零七年十一月七日，本公司及本集團之附屬公司Surearn Profits Limited（「Surearn」）與建行國際集團控股有限公司（「建行國際」）訂立一份協議。據此，Surearn同意出售華力達有限公司（「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，此代價參考華力達於二零零八年三月三十一日之資產淨值而予以調整。華力達之主要資產為位於香港中環干諾道中3號香港麗嘉酒店之酒店物業（「該物業」）。有關交易已於二零零七年十二月十七日完成。

於二零零八年一月三十日，本公司及Surearn與建行國際訂立另一份協議，據此Surearn同意出售華力達有限公司（「華力達」）額外10%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417,000,000港元，此代價參考華力達於二零零八年三月三十一日之資產淨值而予以調整。經考慮華力達於二零零八年三月三十一日之資產淨值，出售華力達16.57%及10%權益之代價分別修訂至約575,500,000港元及422,300,000港元。出售華力達16.57%及10%權益之總收益約為699,000,000港元。

根據上市規則，出售華力達10%權益構成本公司之一項主要及關連交易，並須（其中包括）遵守本公司獨立股東批准之規定。於二零零八年三月十八日舉行之本公司股東特別大會上，已正式通過批准出售交易之決議案。

出售華力達10%權益已於二零零八年三月三十一日完成。完成交易後，本集團及建行國際各自持有華力達50%權益。華力達不再為本集團之附屬公司，因此不再將華力達之資產及負債合併入本集團之綜合財務報表內。交易完成後，本集團仍持有華力達餘下50%權益，並按權益法計入本集團之綜合財務報表內聯營公司權益。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

8. 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 | |
|----------------------|----|------------------|------------------|
| | | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 折舊# | 15 | 26,008 | 38,277 |
| 預付土地租金攤銷* | 16 | 1,027 | 1,027 |
| 僱員成本(包括董事酬金—附註10)： | | | |
| 工資及薪金 | | 126,612 | 173,947 |
| 退休計劃供款 | | 3,443 | 4,894 |
| | | <u>130,055</u> | <u>178,841</u> |
| 核數師酬金 | | 2,451 | 2,863 |
| 商譽減值* | 19 | — | 1,716 |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益* | | — | (446) |
| 出售發展中物業之收益 | | — | (439) |
| 出售投資物業之虧損 | | — | 2,920 |
| 按公平值計入損益之股本投資之公平值減值* | | 30,229 | 54,012 |
| 出售按公平值計入損益之股本投資之虧損* | | 1,563 | 90 |
| 有關租賃樓宇經營租約之最低租金 | | 5,563 | 5,911 |
| 租金收入 | | (340,980) | (331,370) |
| 減：支出 | | 53,567 | 51,962 |
| | | <u>(287,413)</u> | <u>(279,408)</u> |
| 租金收入淨額 | | | |
| | | <u>(287,413)</u> | <u>(279,408)</u> |
| 匯兌(收益)／虧損淨額 | | <u>(1,577)</u> | <u>797</u> |

物業、廠房及設備之折舊開支18,064,000港元(二零零八年：29,912,000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

二零零九年七月三十一日

9. 融資成本

| | 本集團 | |
|------------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款之利息 | 54,450 | 102,898 |
| 銀行融資費用 | 7,409 | 6,964 |
| | <u>61,859</u> | <u>109,862</u> |
| 減：於發展中物業資本化之金額(附註18) | <u>(3,380)</u> | <u>(5,784)</u> |
| | <u>58,479</u> | <u>104,078</u> |

10. 董事酬金

根據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 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 袍金 | <u>450</u> | <u>382</u> |
| 其他酬金： | | |
| 薪金、津貼與實物利益 | 18,117 | 18,602 |
| 退休計劃供款 | <u>321</u> | <u>294</u> |
| | <u>18,438</u> | <u>18,896</u> |
| | <u>18,888</u> | <u>19,278</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

10. 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：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 林秉軍 | 150 | 90 |
| 梁樹賢 | 150 | 90 |
| 溫宜華# | 150 | 19 |
| 鄧永鏘爵士* | — | 183 |
| | <u>450</u> | <u>382</u> |

* 鄧永鏘爵士於二零零八年六月十六日辭任本公司獨立非執行董事。

溫宜華於二零零八年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。

年內概無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零八年：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 |
|--------|-----------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| 二零零九年 | | | | |
| 執行董事： | | | | |
| 林建岳 | 10,547 | — | 12 | 10,559 |
| 劉樹仁 | 3,300 | — | 165 | 3,465 |
| 譚建文 | 2,760 | — | 138 | 2,898 |
| 張永森 | — | — | — | — |
| 張森 | 1,510 | — | 6 | 1,516 |
| 梁綽然 | — | — | — | — |
| | <u>18,117</u> | <u>—</u> | <u>321</u> | <u>18,438</u> |
| 非執行董事： | | | | |
| 林建名 | — | — | — | — |
| 余寶珠 | — | — | — | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | <u>18,117</u> | <u>—</u> | <u>321</u> | <u>18,438</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

10. 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 | 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 |
|--------|-----------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| 二零零八年 | | | | |
| 執行董事： | | | | |
| 林建岳 | 10,826 | — | 12 | 10,838 |
| 劉樹仁 | 3,595 | — | 153 | 3,748 |
| 譚建文 | 2,545 | — | 123 | 2,668 |
| 張永森 | — | — | — | — |
| 張森 | 1,636 | — | 6 | 1,642 |
| 梁綽然 | — | — | — | — |
| | <u>18,602</u> | <u>—</u> | <u>294</u> | <u>18,896</u> |
| 非執行董事： | | | | |
| 林建名 | — | — | — | — |
| 余寶珠 | — | — | — | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | <u>18,602</u> | <u>—</u> | <u>294</u> | <u>18,896</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 (二零零八年：無)。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

11. 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中四位(二零零八年：四位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註10。其餘一位(二零零八年：一位)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

| | 本集團 | |
|------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 薪金、津貼與實物利益 | 1,658 | 1,641 |
| 退休計劃供款 | 80 | 79 |
| | <u>1,738</u> | <u>1,720</u> |

上述非董事最高薪僱員之酬金位於1,500,001港元至2,000,000港元之範圍內。

12. 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16.5%(二零零八年：16.5%)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，按其現有法例、詮釋及慣例計算。

| | 本集團 | |
|--------------|-----------------|---------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 本期稅項 | | |
| 香港 | 10,483 | 8,259 |
| 海外 | 11,864 | 13,928 |
| | <u>22,347</u> | <u>22,187</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 本年度(附註29) | (19,420) | 99,102 |
| 利得稅稅率變動 | — | (41,551) |
| | <u>(19,420)</u> | <u>57,551</u> |
| 以往年度撥備不足— 香港 | 941 | 16,580 |
| 本年度稅項支出 | <u>3,868</u> | <u>96,318</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

12. 稅項(續)

適用於本公司及其大部份附屬公司註冊成立地點之法定稅率計算除稅前溢利／(虧損)之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出兩者對賬如下：

| | 本集團 | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 除稅前溢利／(虧損) | (179,629) | 1,176,586 |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | 132,483 | (19,736) |
| 本公司及其附屬公司應佔除稅前溢利／(虧損) | (47,146) | 1,156,850 |
| 按法定稅率16.5%(二零零八年：16.5%)計算之稅項 | (7,779) | 190,880 |
| 其他國家之較高稅率 | 1,781 | 2,331 |
| 就過往期間即期稅項作出調整 | 941 | 16,580 |
| 毋須課稅收入 | (5,405) | (139,622) |
| 不可扣稅支出 | 8,128 | 85,556 |
| 動用過往期間之稅項虧損 | (408) | (539) |
| 未確認稅項虧損 | 6,610 | 11,290 |
| 撥回已確認暫時差額 | — | (28,607) |
| 稅率變動對期初遞延稅項之影響 | — | (41,551) |
| 本年度稅項支出 | 3,868 | 96,318 |

13. 本公司普通股股權持有人應佔溢利／(虧損)

本公司普通股股權持有人截至二零零九年七月三十一日止年度應佔綜合溢利／(虧損)包括虧損99,732,000港元(二零零八年：溢利449,355,000港元)，並已計入本公司財務報表(附註32(b))。

14. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本年度本公司普通股股權持有人應佔虧損220,985,000港元(二零零八年：溢利1,013,333,000港元)，以及年內已發行普通股加權平均數14,162,042,000股(二零零八年：14,162,042,000股)計算。

由於本年度並未出現攤薄事件，因此並未呈列本年度之每股攤薄虧損。

截至二零零八年七月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按截至二零零八年七月三十一日止年度本公司普通股股權持有人應佔經調整溢利1,013,324,000港元，以及該年度已發行普通股加權平均數14,162,042,000股計算。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

14. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損) (續)

本公司普通股股權持有人應佔經調整溢利乃按截至二零零八年七月三十一日止年度本公司普通股股權持有人應佔溢利1,013,333,000港元，減因視作行使該年該等尚未行使並具有攤薄影響之聯營公司豐德麗之購股權而引致本集團應佔豐德麗之業績攤薄9,000港元計算。

15. 物業、廠房及設備

本集團

| | 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： | | | | | | | | |
| 於二零零七年八月一日 | 1,546,274 | 34,303 | 74,232 | 232,305 | 22,463 | 14,280 | 33,786 | 1,957,643 |
| 添置 | — | — | 7,236 | 14,161 | 437 | 4,532 | 103 | 26,469 |
| 出售／撇銷 | — | — | (39,206) | (118,598) | (3,393) | (7,865) | — | (169,062) |
| 轉撥至發展中物業 | (1,189,239) | — | — | — | — | — | — | (1,189,239) |
| 於二零零八年七月三十一日及 二零零八年八月一日 | 357,035 | 34,303 | 42,262 | 127,868 | 19,507 | 10,947 | 33,889 | 625,811 |
| 添置 | — | 46,732 | 12,154 | 9,165 | 833 | 316 | 124 | 69,324 |
| 出售／撇銷 | — | — | (5,181) | (2) | — | (101) | — | (5,284) |
| 於二零零九年七月三十一日 | 357,035 | 81,035 | 49,235 | 137,031 | 20,340 | 11,162 | 34,013 | 689,851 |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

15. 物業、廠房及設備(續)

| | 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 |
|----------------------------|----|-------------|-------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 累計折舊及減值： | | | | | | | | | |
| 於二零零七年八月一日 | | 389,766 | 8,702 | 56,925 | 210,088 | 16,848 | 11,626 | 33,175 | 727,130 |
| 年內折舊撥備 | 8 | 19,366 | 683 | 7,070 | 7,173 | 2,362 | 1,374 | 249 | 38,277 |
| 出售/撇銷 | | — | — | (36,764) | (109,103) | (3,409) | (6,763) | — | (156,039) |
| 轉撥至發展中物業 | | (319,332) | — | — | — | — | — | — | (319,332) |
| 於二零零八年七月三十一日及 二零零八年八月一日 | | | | | | | | | |
| 於二零零八年八月一日 | | 89,800 | 9,385 | 27,231 | 108,158 | 15,801 | 6,237 | 33,424 | 290,036 |
| 年內折舊撥備 | 8 | 8,209 | 1,309 | 6,803 | 5,525 | 2,576 | 1,334 | 252 | 26,008 |
| 出售/撇銷 | | — | — | (5,181) | (2) | — | (101) | — | (5,284) |
| 於二零零九年七月三十一日 | | | | | | | | | |
| | | 98,009 | 10,694 | 28,853 | 113,681 | 18,377 | 7,470 | 33,676 | 310,760 |
| 賬面淨值： | | | | | | | | | |
| 於二零零九年七月三十一日 | | 259,026 | 70,341 | 20,382 | 23,350 | 1,963 | 3,692 | 337 | 379,091 |
| 於二零零八年七月三十一日 | | 267,235 | 24,918 | 15,031 | 19,710 | 3,706 | 4,710 | 465 | 335,775 |

於二零零九年七月三十一日，本集團賬面總值為259,026,000港元(二零零八年：267,235,000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28)。

於二零零九年七月三十一日，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：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------|----------------|----------------|
| 成本值： | | |
| 中期契約 | | |
| 香港 | 81,035 | 3,550 |
| 其他地方 | 357,035 | 357,035 |
| 長期契約 | | |
| 香港 | — | 30,753 |
| | <u>438,070</u> | <u>391,338</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

15. 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： | | | | | |
| 於二零零七年八月一日 | 25,705 | 17,502 | 20,149 | 977 | 64,333 |
| 添置 | 48 | 549 | — | 112 | 709 |
| 出售／撇銷 | — | (10) | (2,618) | (166) | (2,794) |
| 於二零零八年七月三十一日及 二零零八年八月一日 | 25,753 | 18,041 | 17,531 | 923 | 62,248 |
| 添置 | 1,250 | 1,717 | 833 | 143 | 3,943 |
| 出售／撇銷 | (7,189) | (7,389) | — | (29) | (14,607) |
| 於二零零九年七月三十一日 | <u>19,814</u> | <u>12,369</u> | <u>18,364</u> | <u>1,037</u> | <u>51,584</u> |
| 累計折舊： | | | | | |
| 於二零零七年八月一日 | 14,606 | 12,503 | 14,653 | 733 | 42,495 |
| 年內折舊撥備 | 4,388 | 1,605 | 2,233 | 139 | 8,365 |
| 出售／撇銷 | — | (10) | (2,617) | (166) | (2,793) |
| 於二零零八年七月三十一日及 二零零八年八月一日 | 18,994 | 14,098 | 14,269 | 706 | 48,067 |
| 年內折舊撥備 | 3,619 | 1,735 | 2,442 | 148 | 7,944 |
| 出售／撇銷 | (7,189) | (5,646) | — | (29) | (12,864) |
| 於二零零九年七月三十一日 | <u>15,424</u> | <u>10,187</u> | <u>16,711</u> | <u>825</u> | <u>43,147</u> |
| 賬面淨值： | | | | | |
| 於二零零九年七月三十一日 | <u>4,390</u> | <u>2,182</u> | <u>1,653</u> | <u>212</u> | <u>8,437</u> |
| 於二零零八年七月三十一日 | <u>6,759</u> | <u>3,943</u> | <u>3,262</u> | <u>217</u> | <u>14,181</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

16. 預付土地租金

| | 本集團 | |
|------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 成本值： | | |
| 年初及年終 | 35,960 | 35,960 |
| 累計攤銷： | | |
| 年初 | 6,839 | 5,812 |
| 年內攤銷撥備－附註8 | 1,027 | 1,027 |
| 年終 | 7,866 | 6,839 |
| 賬面淨值： | | |
| 年終 | 28,094 | 29,121 |

本集團於二零零九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。

85

於二零零九年七月三十一日，本集團賬面值為28,094,000港元（二零零八年：29,121,000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28）。

17. 投資物業

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 年初賬面值 | 5,336,000 | 4,614,600 | 3,564,400 | 3,118,200 |
| 添置，按成本值 | 2,548 | 4,796 | 2,448 | 4,579 |
| 出售 | — | (5,000) | — | — |
| 公平值增值／(減值) | (145,748) | 721,604 | (125,548) | 441,621 |
| 年終賬面值 | 5,192,800 | 5,336,000 | 3,441,300 | 3,564,400 |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

17. 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 | |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 長期契約 | 1,750,000 | 1,770,000 | — | — |
| 中期契約 | 3,442,800 | 3,566,000 | 3,441,300 | 3,564,400 |
| | <u>5,192,800</u> | <u>5,336,000</u> | <u>3,441,300</u> | <u>3,564,400</u> |

於二零零九年七月三十一日，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5,192,800,000港元(二零零八年：5,336,000,000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5,185,000,000港元(二零零八年：5,328,000,000港元)及3,435,000,000港元(二零零八年：3,558,000,000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28)。

18. 發展中物業

| | 本集團 | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 年初，按成本值 | 451,558 | 106,942 |
| 轉撥自物業、廠房及設備 | — | 869,907 |
| 添置 | 268,614 | 339,052 |
| 利息及銀行融資費用撥充資本(附註9) | 3,380 | 5,784 |
| 出售 | — | (220) |
| 出售附屬公司(附註33) | — | (869,907) |
| | <u>723,552</u> | <u>451,558</u> |
| 年終，按成本值 | 723,552 | 451,558 |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

18. 發展中物業(續)

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 | |
|------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 長期契約 | 106,245 | 106,229 |
| 中期契約 | 617,307 | 345,329 |
| | <u>723,552</u> | <u>451,558</u> |

於二零零九年七月三十一日，本集團賬面總值為399,120,000港元(二零零八年：344,113,000港元)之發展中物業已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行融資之擔保(附註28)。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

19. 商譽

| | 本集團 千港元 |
|------------------------------------|--------------|
| 成本值： | |
| 於二零零七年八月一日 | 159,567 |
| 收購一間附屬公司少數權益而產生(附註a) | 47,315 |
| 出售一間附屬公司權益時解除(附註b) | (68,811) |
| 轉撥至聯營公司權益(附註(b)) | (129,488) |
| | <u>8,583</u> |
| 於二零零八年七月三十一日、二零零八年八月一日及二零零九年七月三十一日 | <u>8,583</u> |
| 累計減值： | |
| 於二零零七年八月一日 | 6,867 |
| 年內減值撥備 — 附註8 | 1,716 |
| | <u>8,583</u> |
| 於二零零八年七月三十一日、二零零八年八月一日及二零零九年七月三十一日 | <u>8,583</u> |
| 賬面淨值： | |
| 於二零零九年七月三十一日 | <u>—</u> |
| 於二零零八年七月三十一日 | <u>—</u> |

附註：

- (a) 該等金額指向本集團當時之附屬公司華力達之少數股東收購華力達之額外權益所產生之商譽。
- (b) 於本集團出售華力達26.75%股權時，應佔商譽金額經已解除，並於計算出售一間附屬公司之收益時包括在內。由於華力達已成為本集團之聯營公司，商譽之餘下金額已轉撥至聯營公司權益。有關出售之詳情載列於財務報表附註7。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

20. 附屬公司權益

| | 本公司 | |
|------------|--------------------|--------------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 非上市股份，按成本值 | <u>167,421</u> | <u>167,421</u> |
| 應收附屬公司款項 | 6,461,445 | 6,123,822 |
| 應付附屬公司款項 | <u>(997,086)</u> | <u>(1,005,147)</u> |
| | 5,464,359 | 5,118,675 |
| 減值撥備 | <u>(2,792,516)</u> | <u>(2,750,094)</u> |
| | <u>2,839,264</u> | <u>2,536,002</u> |

與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期，不包括於二零零九年七月三十一日應收一間附屬公司為數484,589,000港元（二零零八年：494,206,000港元）須按當時市場借款利率計息之款項。

89

有關於結算日應收附屬公司金額之減值撥備乃參考附屬公司所持有相關資產之公平值並根據附屬公司之可收回金額釐定。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

20. 附屬公司權益(續)

主要附屬公司於二零零九年七月三十一日之詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立/ 登記及經營 業務地點 | 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 |
| 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 |
| 富麗華國際酒店管理 有限公司 | 英屬處女群島 /香港 | 1,000,000美元 | 普通股 | — | 100.00 | 提供管理服務 |
| 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 |
| 港嶽有限公司 | 香港 | 100港元 | 普通股 | 100.00 | — | 物業投資 |
| 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 |
| 美裕投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 普通股 | 100.00 | — | 物業發展 |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

20. 附屬公司權益(續)

| 名稱 | 註冊成立/ 登記及經營 業務地點 | 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 | |
| 新湛有限公司 | 香港 | 10,000港元 | 普通股 | — | 70.00 | 餐廳經營 |
| 中利達有限公司 | 香港 | 1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 |
| 威棟有限公司 | 香港 | 1港元 | 普通股 | — | 100.00 | 餐廳經營 |
| 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 |
| 五福置業有限公司 | 香港 | 2港元 | 普通股 | 100.00 | — | 持有多个 停車位及 經營停車場 |

* 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。

未經安永會計師事務所或任何其他Ernst & Young環球網絡成員公司審核。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

20. 附屬公司權益(續)

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。

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28)。

21. 聯營公司權益

| | 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------|-------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 非上市股份，按成本值 | | — | — | 907 | 907 |
| 所佔資產淨值 | | 1,834,862 | 1,845,689 | — | — |
| 收購產生之商譽 | 19(b) | 129,488 | 129,488 | — | — |
| | | <u>1,964,350</u> | <u>1,975,177</u> | <u>907</u> | <u>907</u> |
| 應收聯營公司款項 | | 873,050 | 976,152 | 596,928 | 596,751 |
| 應付聯營公司款項 | | (15,747) | (15,681) | (11,503) | (11,503) |
| | | <u>2,821,653</u> | <u>2,935,648</u> | <u>586,332</u> | <u>586,155</u> |
| 減值撥備 | | (162,016) | (165,278) | (194,432) | (194,255) |
| | | <u>2,659,637</u> | <u>2,770,370</u> | <u>391,900</u> | <u>391,900</u> |
| 於結算日之上市股份市值 | | <u>523,697</u> | <u>760,927</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及並無固定還款期。

有關於結算日應收聯營公司金額之減值撥備乃參考聯營公司所持有相關資產之公平值並根據聯營公司之可收回金額釐定。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

21. 聯營公司權益(續)

主要聯營公司於二零零九年七月三十一日之詳情如下：

| 名稱 | 業務架構 | 註冊成立或 登記／經營 業務地點 | 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 |
| 華星唱片出版有限公司 | 公司 | 香港 | 普通股 | 36.08 | 音樂製作及發行 |
| 華力達有限公司 | 公司 | 香港 | 普通股 | 50.00 | 物業投資 |
| 東亞娛樂有限公司 | 公司 | 香港 | 普通股 | 36.08 | 娛樂業務製作 |
| 東亞唱片(集團) 有限公司 | 公司 | 香港 | 普通股 | 36.08 | 音樂製作及發行 |
| 東亞衛視有限公司 | 公司 | 澳門 | 配額 | 14.43 | 投資及發展 澳門一幅土地 |
| 豐德麗控股有限公司 | 公司 | 百慕達／香港 | 普通股 | 36.08 | 投資控股 |
| Lucky Result Limited [#] | 公司 | 英屬處女群島／ 香港 | 普通股 | 50.00 | 投資控股 |
| 寰亞娛樂集團有限公司 | 公司 | 百慕達／香港 | 普通股 | 36.08 | 電影製作及發行 |
| 紅館藝人管理集團 有限公司 | 公司 | 香港 | 普通股 | 27.06 | 藝人管理服務 |

[#] 未經安永會計師事務所或其他Ernst & Young環球網絡成員公司審核。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

21. 聯營公司權益(續)

本集團所持有的一間聯營公司之一股股份亦已抵押予銀行，以抵押聯營公司所獲得之銀行融資。

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、華力達及豐德麗集團之財政年度年結日為十二月三十一日外，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：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 資產 | 8,625,523 | 8,994,538 |
| 負債 | 3,373,497 | 3,595,128 |
| 營業額 | 315,177 | 327,707 |
| 母公司普通股股權持有人應佔溢利／(虧損) | (400,190) | 278,662 |

豐德麗集團

於二零零九年七月三十一日，已計入本集團之聯營公司權益之本集團應佔豐德麗集團之資產淨值為1,886,180,000港元(二零零八年：2,017,971,000港元)。

豐德麗及本公司之間存在互控情況。於二零零九年七月三十一日，本集團於豐德麗之權益為36.08%(二零零八年：36.08%)，而豐德麗集團於本公司已發行股本中合共持有36.72%權益(二零零八年：36.72%)。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

22. 可供出售財務資產

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 可供出售投資，按公平值 | | | | |
| 非上市股本投資 | 393,067 | 405,561 | — | — |
| 非上市債券投資 | 32,194 | 31,481 | — | — |
| | <u>425,261</u> | <u>437,042</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 非上市股本投資，按成本 | 196,732 | 196,732 | 3,101 | 3,101 |
| 減值撥備 | (180,574) | (180,574) | (3,000) | (3,000) |
| | <u>16,158</u> | <u>16,158</u> | <u>101</u> | <u>101</u> |
| | <u>441,419</u> | <u>453,200</u> | <u>101</u> | <u>101</u> |

非上市投資之公平值已按根據於二零零九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。

由於董事認為合理公平值估計變動範圍如此重大且要求各種估計值按公平值而得出之可能性未能可靠計量，故於二零零九年七月三十一日，本集團非上市投資之賬面值16,158,000港元(二零零八年：16,158,000港元)乃按成本減減值列賬。

於二零零九年七月三十一日，以公平值列賬之可供出售投資包括於Bayshore Development Limited(「Bayshore」，其主要業務為物業投資)合共數額為399,111,000港元(二零零八年：410,892,000港元)之股本及債券權益，該權益已抵押予銀行以取得授予Bayshore之財團貸款融資。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

23. 持有至到期之債務投資

持有至到期之債務投資包括：

| | 本集團及本公司 | |
|-----------|----------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 債務證券 (附註) | 253,350 | — |
| 就申報而分析： | | |
| 流動資產 | 241,145 | — |
| 非流動資產 | 12,205 | — |
| | <u>253,350</u> | <u>—</u> |

附註：

持有至到期之債務投資包括於海外上市之債務證券約244,796,000港元及非上市之債務證券約8,554,000港元。該等持有至到期之債務投資之加權平均利率約為每年3%。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

24. 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 | |
|--------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 現金及銀行結餘 | 85,608 | 155,938 | 30,923 | 22,872 |
| 定期存款 | 1,071,198 | 1,193,531 | 916,634 | 1,168,720 |
| | <u>1,156,806</u> | <u>1,349,469</u> | <u>947,557</u> | <u>1,191,592</u> |
| 減：就銀行貸款之 已抵押結餘： | | | | |
| 銀行結餘 | (5,473) | (9,283) | (5,473) | (9,283) |
| 定期存款 | (72,074) | (84,838) | (72,074) | (84,838) |
| | <u>(77,547)</u> | <u>(94,121)</u> | <u>(77,547)</u> | <u>(94,121)</u> |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | | | | |
| | <u>(77,547)</u> | <u>(94,121)</u> | <u>(77,547)</u> | <u>(94,121)</u> |
| 現金及現金等值項目 | <u>1,079,259</u> | <u>1,255,348</u> | <u>870,010</u> | <u>1,097,471</u> |

97

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17,962,000港元（二零零八年：10,068,000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。

銀行之現金按每日銀行存款利率以浮息賺取利息。短期定期存款按一日至三個月之不同期間（視乎本集團之估計現金需要而定）作出，並按有關短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存於近期並無拖欠記錄的具信譽銀行。

25. 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

二零零九年七月三十一日

26. 按公平值計入損益之股本投資

| | 本集團 | |
|---------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 香港上市之股本投資，按市值 | 38,332 | 49,842 |

於二零零九年七月三十一日上述股本工具分類為持作買賣。

27. 應收賬款及已付按金／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所得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該等企業客戶，則根據各自之協議交收。

於結算日根據到期付款日作出之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 貿易應收賬款： | | | | |
| 逾期少於30天 | 5,307 | 6,869 | 1,309 | 1,583 |
| 逾期31至60天 | 1,215 | 1,717 | 567 | 473 |
| 逾期61至90天 | 459 | 681 | 287 | 132 |
| 逾期超過90天 | 1,918 | 3,344 | 1,774 | 3,294 |
| | 8,899 | 12,611 | 3,937 | 5,482 |
| 其他應收賬款及按金 | 77,815 | 102,398 | 36,563 | 49,282 |
| | 86,714 | 115,009 | 40,500 | 54,764 |
| 分類為非即期部分： | | | | |
| 收購發展中物業所支付之按金 | — | (18,800) | — | — |
| 即期部分 | 86,714 | 96,209 | 40,500 | 54,764 |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

27. 應收賬款及按金／應付賬款、已收按金及應付費用(續)

(a) (續)

貿易應收賬款之減值撥備變動如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 於八月一日 | 1,201 | 702 | 1,201 | 611 |
| 已確認減值虧損 | 1,398 | 590 | 1,236 | 590 |
| 無法收回而撤銷之款項 | (1,383) | — | (1,221) | — |
| 出售一間附屬公司 | — | (91) | — | — |
| 於七月三十一日 | <u>1,216</u> | <u>1,201</u> | <u>1,216</u> | <u>1,201</u> |

計入上述貿易應收賬款之減值撥備為個別已減值貿易應收賬款之撥備。個別已減值貿易應收賬款與拖欠還款之客戶有關，而自計入本集團持有之租金按金後，此應收款項並不預期可以收回。

已過期但未減值之應收賬款與若干與本集團擁有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為本集團與其客戶有關之信貸品質無重大改變，而本集團已預先自其客戶收取租金按金，因此有關結餘仍被視為可全數收回，故並無須就有關結餘作出減值撥備。除已收取之租金按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升。

(b) 於結算日根據到期付款日作出之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 貿易應付賬款： | | |
| 逾期少於30天 | 6,887 | 6,702 |
| 逾期31至60天 | 654 | 28 |
| 逾期61至90天 | — | 19 |
| 逾期超過90天 | — | 113 |
| | <u>7,541</u> | <u>6,862</u> |
| 其他應付賬款、已收按金及應付費用 | <u>198,876</u> | <u>169,966</u> |
| | <u>206,417</u> | <u>176,828</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

二零零九年七月三十一日

28. 銀行貸款

| | 實際年利率(%) | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 流動 | | | | | |
| 有抵押銀行貸款 | 0.91 - 5.07 | 613,249 | 152,175 | 578,500 | 120,000 |
| 非流動 | | | | | |
| 有抵押銀行貸款 | 0.91 - 5.07 | 1,533,829 | 1,722,703 | 1,296,100 | 1,474,600 |
| | | <u>2,147,078</u> | <u>1,874,878</u> | <u>1,874,600</u> | <u>1,594,600</u> |
| 分析： | | | | | |
| 須於下列期間償還之銀行貸款： | | | | | |
| 一年內 | | 613,249 | 152,175 | 578,500 | 120,000 |
| 第二年 | | 318,823 | 1,509,349 | 130,000 | 1,474,600 |
| 第三至第五年(包括首尾兩年) | | 1,215,006 | 213,354 | 1,166,100 | — |
| | | <u>2,147,078</u> | <u>1,874,878</u> | <u>1,874,600</u> | <u>1,594,600</u> |

本集團於二零零九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、若干發展中物業及預付土地租金之固定抵押；
- (ii) 本集團持有之若干資產浮動抵押；
- (iii) 本集團若干銀行結餘及定期存款之抵押；及
- (iv) 本集團持有之若干附屬公司股份。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

29. 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 |
|----------------------------|-------------------|---------------------|-------------|-----------|-----------|
| 於二零零七年八月一日 | (624,379) | (106,771) | 4,334 | (1,156) | (727,972) |
| 稅率變動之影響 | 35,679 | 6,109 | (237) | — | 41,551 |
| 年內自綜合收益表中 計入／(扣除) | | | | | |
| 之遞延稅項 — 附註12 | (118,635) | 23,157 | (3,624) | — | (99,102) |
| 於二零零八年七月三十一日及 二零零八年八月一日 | (707,335) | (77,505) | 473 | (1,156) | (785,523) |
| 年內自綜合收益表中 計入／(扣除) | | | | | |
| 之遞延稅項 — 附註12 | 24,031 | (4,700) | 89 | — | 19,420 |
| 於二零零九年七月三十一日 | (683,304) | (82,205) | 562 | (1,156) | (766,103) |

本集團在香港產生之稅項虧損約為1,311,843,000港元(二零零八年：1,032,960,000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

二零零九年七月三十一日

29. 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 |
|----------------------------|-------------------|---------------------|-------------|-----------|
| 於二零零七年八月一日 | (463,237) | (40,643) | 3,061 | (500,819) |
| 稅率變動之影響 | 26,471 | 2,322 | (175) | 28,618 |
| 年內自收益表扣除之遞延稅項 | (72,868) | (1,449) | (2,886) | (77,203) |
| 於二零零八年七月三十一日及 二零零八年八月一日 | (509,634) | (39,770) | — | (549,404) |
| 年內自收益表 中計入(扣除)之遞延稅項 | 20,715 | (2,094) | — | 18,621 |
| 於二零零九年七月三十一日 | (488,919) | (41,864) | — | (530,783) |

於二零零九年七月三十一日，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(二零零八年：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

二零零九年七月三十一日

30. 股本

| | 二零零九年 | | 二零零八年 | |
|----------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
| | 股份數目 千股 | 面值 千港元 | 股份數目 千股 | 面值 千港元 |
| 法定股本： | | | | |
| 每股面值0.01港元之普通股 (二零零八年：0.01港元) | 17,200,000 | 172,000 | 16,000,000 | 160,000 |
| 每股面值1.00港元之優先股 | 1,200,000 | 1,200,000 | 1,200,000 | 1,200,000 |
| | | 1,372,000 | | 1,360,000 |
| 已發行及繳足股本： | | | | |
| 每股面值0.01港元之普通股 (二零零八年：0.01港元) | 14,162,042 | 141,620 | 14,162,042 | 141,620 |

根據於二零零八年十二月二十三日通過之一項普通決議案，藉增設額外1,200,000,00股每股面值0.01港元之普通股(在所有方面與本公司現有普通股具有同等地位)，本公司之法定普通股本由160,000,000港元增至172,000,000港元。

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 Venture Inc. (「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；
- (3) 於富麗華酒店企業有限公司之100%投資，最高總額為1,140,000,000港元，

30. 股本(續)

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達成協議,則特別資本儲備不得視作已變現溢利,而(只要本公司仍為上市公司)須根據香港公司條例第79C條視作不可分派儲備。

承諾須受以下條文規限:

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途,或可予減少或可予註銷而數額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(如在上文(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金額至本公司之一般儲備,且有關金額可供分派之用。

於過往年度,合共551,021,000港元之款項包括(i)為本公司於Peakflow(持有Bayshore 10%之股權)權益減值之撥備撥回達292,693,000港元;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。

於股本削減生效日期後,本公司於二零零六年十一月十七日訂立一份配售協議,據此,本公司配發及發行1,416,000,000股每股面值0.01港元之新普通股,所得款項淨額為現金504,136,000港元。由於配售新股換取現金導致本公司之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股本削減所作出承諾之條款,504,136,000港元之總金額將由特別資本儲備轉撥至本公司過往年度之一般儲備(可分派儲備)。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

31. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「該購股權計劃」），旨在為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人。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，除另行終止或經修訂外，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最高不得超過本公司不時已發行股份總數之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不得超過本公司於採納該購股權計劃當日已發行股份總數之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。

於任何十二個月期間內向任何一位合資格參與者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總數不得超過本公司已發行股份總數之1%。任何進一步授出合共超過本公司已發行股份總數之1%之購股權，須獲股東於本公司股東大會上另行批准。

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，須獲本公司獨立非執行董事批准。於截至及包括授出日期之十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出合共超過本公司已發行股份之0.1%或總值（按授出日期本公司股份之收市價計算）超過5,000,000港元之購股權，須事先獲股東於本公司股東大會批准。

105

授出購股權之建議須於建議日期起計二十八日內接納，而接納須連同付予本公司1.00港元之款項作為授出購股權之代價。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，惟不得低於以下最高者：(i)於授出購股權當日（必須為交易日），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)於緊接授出購股權日期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。

二零零九年七月三十一日

31. 購股權計劃(續)

購股權並不賦予持有人享有股息或於本公司股東大會上投票之權利。

二零零八年七月三十一日及二零零九年七月三十一日，下列購股權根據購股權計劃於截至二零零七年七月三十一日止年度授出及於同日歸屬及尚未行使：

| 參與者類別名稱 | 於二零零七年 授出並於 二零零八年 七月三十一日 及二零零九年 七月三十一日 尚未行使 之購股權數目 | 授出 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 |
| | <u>60,000,000</u> | | | |

* 倘出現供股或發行紅利股份或本公司股本出現其他有關變動，則該等購股權之行使價須予調整。

於年內，並無購股權已根據購股權計劃之條款授出、獲行使、註銷或失效。於二零零九年七月三十一日及該等財務報表之批准日期，根據購股權計劃合共有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%。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

32. 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45頁至第46頁之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 |
|----------------------------|----|------------------|------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-----------|
| 於二零零七年八月一日 | | 6,974,701 | 6,572 | 1,200,000 | 479,201 | — | (4,236,476) | 4,423,998 |
| 年內溢利 | | — | — | — | — | — | 449,355 | 449,355 |
| 轉撥儲備： | | | | | | | | |
| — 由累積虧損至 特別資本儲備 | 30 | — | — | — | — | 71,820 | (71,820) | — |
| — 由特別資本儲備 至一般儲備 | 30 | — | — | — | 24,935 | (24,935) | — | — |
| 於二零零八年七月三十一日 及二零零八年八月一日 | | 6,974,701 | 6,572 | 1,200,000 | 504,136 | 46,885 | (3,858,941) | 4,873,353 |
| 年內虧損 | | — | — | — | — | — | (99,732) | (99,732) |
| 於二零零九年七月三十一日 | | 6,974,701 | 6,572 | 1,200,000 | 504,136 | 46,885 | (3,958,673) | 4,773,621 |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

33. 綜合現金流量表附註

截至二零零八年七月三十一日止年度出售附屬公司

| | 附註 | 千港元 |
|-------------|----|-----------------|
| 出售資產淨值： | | |
| 發展中物業 | 18 | 869,907 |
| 應收賬款及按金 | | 3,999 |
| 可收回稅項 | | 5,114 |
| 現金及現金等值項目 | | 160,752 |
| 應付賬款及應計費用 | | (2,744) |
| 附息銀行貸款 | | (240,000) |
| 少數股東權益 | | (185,588) |
| | | <u>611,440</u> |
| 重新分類為聯營公司權益 | | (396,047) |
| 解除商譽 | | 68,811 |
| 出售收益 | 7 | <u>699,036</u> |
| | | <u>983,240</u> |
| 資金來源： | | |
| 現金 | | 997,794 |
| 減：出售附屬公司開支 | | <u>(14,554)</u> |
| | | <u>983,240</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：

| | 千港元 |
|-----------------------|------------------|
| 已收現金代價淨額 | 983,240 |
| 已出售現金及現金等值項目 | <u>(160,752)</u> |
| 就出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額 | <u>822,488</u> |

去年內出售附屬公司為該年度綜合收益表帶來營業額199,735,000港元及溢利64,853,000港元。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

34. 資本承擔

本集團於結算日未有在財務報表內作出撥備之有關物業、廠房及設備之承擔如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 資本承擔 — 已訂約但未撥備 | 3,985 | 828 | 3,985 | 828 |

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 | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 就獲批出之融資額 | | | | |
| 向銀行作出之擔保： | | | | |
| 附屬公司 | — | — | 151,500 | 151,500 |
| 聯營公司 | — | 121,496 | — | 121,496 |
| | — | 121,496 | 151,500 | 272,996 |

- (b) 於二零零七年七月十七日，大華置地有限公司（「大華」，本集團擁有50%權益之聯營公司）、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。稅務契約由其簽署日期起7年期限內有效。

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賠償保證契據(「麗豐稅項賠償保證契據」)，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(前稱「萊坊測計師行有限公司」)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成本、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。麗豐稅項賠償保證契據乃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)麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所述，於計算麗豐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為限之任何索償。

經考慮麗豐於二零零九年七月三十一日持有之現有物業權益(該等物業權益受麗豐稅項賠償保證契據保障)、現時稅率以及規範中國所得稅及土地增值稅之法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為1,341,829,000港元。

本公司董事在考慮目前市況、物業權益內多項物業發展項目之發展計劃及狀況、現時稅率以及規範中國所得稅及土地增值稅之法例後，認為於二零零九年七月三十一日本公司上述稅項賠償保證之撥備額將可能為452,696,000港元(二零零八年：464,632,000港元)。因此，已於截至二零零九年七月三十一日止年度之本集團及本公司之收益表確認為數11,936,000港元(二零零八年：撥備464,632,000港元)之稅項賠償保證撥備撥回。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

36. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註17)，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銷經營租約之未來最低應收租金總額之屆滿年期如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 第一年 | 206,150 | 221,420 | 149,901 | 162,633 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 126,383 | 139,483 | 91,741 | 103,619 |
| | <u>332,533</u> | <u>360,903</u> | <u>241,642</u> | <u>266,252</u> |

(b) 作為承租人

本集團根據原租約期限十二年惟可選擇於屆滿六年後終止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 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 第一年 | 9,077 | 9,750 | 7,717 | 9,067 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 11,048 | 14,255 | 6,538 | 14,255 |
| | <u>20,125</u> | <u>24,005</u> | <u>14,255</u> | <u>23,322</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

37. 財務工具分類

各類財務工具於結算日之賬面值如下：

二零零九年

本集團

財務資產

| | 按公平值計 | | | | 總計 千港元 |
|---------------|---------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|------------------|
| | 入損益之 財務資產 千港元 | 貸款及 應收賬款 千港元 | 可供出售 財務資產 千港元 | 持有至到期 之債務投資 千港元 | |
| 可供出售財務資產 | — | — | 441,419 | — | 441,419 |
| 持有至到期之債務投資 | — | — | — | 253,350 | 253,350 |
| 應收聯營公司款項 | — | 711,034 | — | — | 711,034 |
| 貿易及其他應收賬款 | — | 35,433 | — | — | 35,433 |
| 按公平值計入損益之股本投資 | 38,332 | — | — | — | 38,332 |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | — | 77,547 | — | — | 77,547 |
| 現金及現金等值項目 | — | 1,079,259 | — | — | 1,079,259 |
| | <u>38,332</u> | <u>1,903,273</u> | <u>441,419</u> | <u>253,350</u> | <u>2,636,374</u> |

財務負債

| | 財務負債 按攤銷成本 千港元 |
|-----------|----------------------|
| 應付聯營公司款項 | 15,747 |
| 貿易及其他應付賬款 | 106,554 |
| 銀行貸款 | <u>2,147,078</u> |
| | <u>2,269,379</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

37. 財務工具分類(續)

二零零八年

本集團

財務資產

| | 按公平值計 | | | 總計 千港元 |
|---------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------|
| | 入損益之 財務資產 千港元 | 貸款及 應收賬款 千港元 | 可供出售 財務資產 千港元 | |
| 可供出售財務資產 | — | — | 453,200 | 453,200 |
| 應收聯營公司款項 | — | 810,874 | — | 810,874 |
| 貿易及其他應收賬款 | — | 25,470 | — | 25,470 |
| 按公平值計入損益之股本投資 | 49,842 | — | — | 49,842 |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | — | 94,121 | — | 94,121 |
| 現金及現金等值項目 | — | 1,255,348 | — | 1,255,348 |
| | <u>49,842</u> | <u>2,185,813</u> | <u>453,200</u> | <u>2,688,855</u> |

財務負債

財務負債
按攤銷成本
千港元

| | |
|-----------|------------------|
| 應付聯營公司款項 | 15,681 |
| 貿易及其他應付賬款 | 96,447 |
| 銀行貸款 | <u>1,874,878</u> |
| | <u>1,987,006</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

37. 財務工具分類(續)

| 財務資產 | 本公司 | | | | 二零零八年 | | |
|------------|--------------------|---------------------|-----------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| | 二零零九年 | | 二零零八年 | | 二零零八年 | | |
| | 貸款及 應收賬款 千港元 | 可供出售 財務資產 千港元 | 持有至到期 之債務投資 千港元 | 總計 千港元 | 貸款及 應收賬款 千港元 | 可供出售 財務資產 千港元 | 總計 千港元 |
| 應收附屬公司款項 | 3,668,929 | — | — | 3,668,929 | 3,373,728 | — | 3,373,728 |
| 應收聯營公司款項 | 402,496 | — | — | 402,496 | 402,496 | — | 402,496 |
| 可供出售投資 | — | 101 | — | 101 | — | 101 | 101 |
| 持有至到期之債務投資 | — | — | 253,350 | 253,350 | — | — | — |
| 貿易及其他應收賬款 | 7,620 | — | — | 7,620 | 9,251 | — | 9,251 |
| 已抵押存款 | 77,547 | — | — | 77,547 | 94,121 | — | 94,121 |
| 現金及現金等值項目 | 870,010 | — | — | 870,010 | 1,097,471 | — | 1,097,471 |
| | <u>5,026,602</u> | <u>101</u> | <u>253,350</u> | <u>5,280,053</u> | <u>4,977,067</u> | <u>101</u> | <u>4,977,168</u> |
| 財務負債 | | | | | 二零零九年 財務負債 按攤銷成本 千港元 | 二零零八年 財務負債 按攤銷成本 千港元 | |
| 應付聯營公司款項 | | | | | 11,503 | 11,503 | |
| 應付附屬公司款項 | | | | | 997,086 | 1,005,147 | |
| 貿易及其他應付賬款 | | | | | 49,212 | 33,213 | |
| 銀行貸款 | | | | | <u>1,874,600</u> | <u>1,594,600</u> | |
| | | | | | <u>2,932,401</u> | <u>2,644,463</u> | |

所有財務資產及財務負債按攤銷成本之賬面值概約為其公平值。

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

38. 財務風險管理之目標及政策

本集團之主要財務工具包括持有至到期之債務投資、可供出售財務資產、按公平值計入損益之股本投資、已抵押銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目以及銀行貸款。該等財務工具之主要用途乃為本集團之經營業務維持充足資金。本集團多項其他財務資產及負債(如應收賬款及應付賬款)乃直接來自日常之業務營運。

本集團財務工具主要面對利率風險、外匯風險、信貸風險及權益價格風險。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。本集團一般採用相對保守之風險管理策略，而本集團於年內並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行財務衍生工具作為買賣用途。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。本集團同時面對公平值利率風險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息已抵押銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目以及銀行貸款有關。

目前，本集團無意為利率波動風險進行對沖。然而，本集團將經常審查經濟情況及其利率風險成份，如有需要，日後將考慮採取適當之對沖措施。

下表說明在所有其他可變因素維持不變及在任何稅項影響之前的情況下，本集團之溢利或虧損及本集團及本公司之權益，對利率合理可能變動之敏感程度(透過對浮息已抵押銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目以及銀行貸款之影響)。

| | 本集團 | | | 本公司 | |
|-------|---------------|----------------------|-------------|---------------|-------------|
| | 利率增加 (百分比) | 溢利減少或 虧損增加 千港元 | 權益減少 千港元 | 利率增加 (百分比) | 權益減少 千港元 |
| 二零零九年 | 0.5% | 4,951 | 4,951 | 0.5% | 4,635 |
| 二零零八年 | 0.5% | 2,627 | 2,627 | 0.5% | 2,015 |

38. 財務風險管理之目標及政策(續)**(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，而持有至到期之債務投資及部份銀行貸款則以美元為單位。由於港元與美元掛鈎，故本集團預期在可見將來匯率不會有任何重大變動。

本集團需承受一個營運單位以其計量貨幣以外之其他貨幣進行買賣而產生之交易貨幣風險輕微。

(iii) 信貸風險

按附註27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貿易應收賬款結餘，故本集團面對壞賬之風險不大。

由於大部分對手方為金融機構及具有國際信貸評級機構評定之投資信貸評級之公司，故持有至到期之債務投資之信貸風險有限。

本集團來自其他財務資產之信貸風險，包括貿易及其他應收賬款、應收聯營公司款項、持有至到期之債務投資、現金及現金等值項目及可供出售財務資產，該等風險主要是由於交易對手違約所產生，最高損失為該等工具之賬面值。

(iv) 權益價格風險

權益價格風險指由於股票指數水平及個別證券價值變動而導致股權證券公平值下降之風險。本集團於二零零九年七月三十一日所面對之權益價格風險來自個別股本投資，該等投資分類列為按公平值計入損益之股本投資(附註26)。本集團之上市投資於香港聯合交易所上市，並按結算日之市場報價計值。

下表說明股本投資公平值以結算日之賬面值為基準每增加5%的敏感程度，在有其他因素維持不變及未計稅務影響前對本集團溢利或虧損及權益之影響。

| | 溢利增加或虧損減少及權益增加 | |
|--------------------|----------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 於香港上市之投資 — 持有作交易用途 | 1,917 | 2,492 |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

38. 財務風險管理之目標及政策(續)

(v) 流動資金風險

本集團之目標乃確保提供充足資金以履行其資本承擔及財務負債之相關承擔。本集團正持續密切監察現金流量。

於結算日，本集團及本公司之財務負債按已訂約但未貼現付款之到期日分析如下：

本集團

| | 二零零九年 | | | 總計 千港元 |
|-----------|----------------|----------------------|------------------|------------------|
| | 三個月內 千港元 | 三個月至 十二個月內 千港元 | 一年至五年 千港元 | |
| 應付聯營公司款項 | — | — | 15,747 | 15,747 |
| 貿易及其他應付賬款 | 106,554 | — | — | 106,554 |
| 銀行貸款 | 70,373 | 569,170 | 1,559,247 | 2,198,790 |
| | <u>176,927</u> | <u>569,170</u> | <u>1,574,994</u> | <u>2,321,091</u> |

| | 二零零八年 | | | 總計 千港元 |
|-----------|----------------|----------------------|------------------|------------------|
| | 三個月內 千港元 | 三個月至 十二個月內 千港元 | 一年至五年 千港元 | |
| 應付聯營公司款項 | — | — | 15,681 | 15,681 |
| 貿易及其他應付賬款 | 96,447 | — | — | 96,447 |
| 銀行貸款 | 57,872 | 151,798 | 1,766,366 | 1,976,036 |
| | <u>154,319</u> | <u>151,798</u> | <u>1,782,047</u> | <u>2,088,164</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

38. 財務風險管理之目標及政策(續)

(v) 流動資金風險(續)

本公司

| | 二零零九年 | | | |
|-----------|----------------|----------------------|------------------|------------------|
| | 三個月內 千港元 | 三個月至 十二個月內 千港元 | 一年至五年 千港元 | 總計 千港元 |
| 應付附屬公司款項 | — | — | 997,086 | 997,086 |
| 應付聯營公司款項 | — | — | 11,503 | 11,503 |
| 貿易及其他應付賬款 | 49,212 | — | — | 49,212 |
| 銀行貸款 | 51,810 | 548,743 | 1,316,731 | 1,917,284 |
| | <u>101,022</u> | <u>548,743</u> | <u>2,325,320</u> | <u>2,975,085</u> |
| | 二零零八年 | | | |
| | 三個月內 千港元 | 三個月至 十二個月內 千港元 | 一年至五年 千港元 | 總計 千港元 |
| 應付附屬公司款項 | — | — | 1,005,147 | 1,005,147 |
| 應付聯營公司款項 | — | — | 11,503 | 11,503 |
| 貿易及其他應付賬款 | 33,213 | — | — | 33,213 |
| 銀行貸款 | 56,963 | 111,267 | 1,504,378 | 1,672,608 |
| | <u>90,176</u> | <u>111,267</u> | <u>2,521,028</u> | <u>2,722,471</u> |

財務報表附註

二零零九年七月三十一日

38. 財務風險管理之目標及政策(續)

(vi) 資本管理

本集團管理資本，以確保本集團各公司將能持續經營，並透過優化資本負債之平衡為權益持有人提供最高回報。本集團之整體策略與上年度同樣維持不變。

本集團之資本架構包括銀行貸款及本公司普通股股權持有人應佔權益，其中包含已發行股本及儲備。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討之部份內容，董事將檢討資本成本及每類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過發行新股及維持適當之債務水平，維持整體資本架構之平衡。

本集團透過資本負債比率架構(即銀行貸款及其他貸款總額除以權益總額)監察資本。本集團之政策是維持資本負債比率於中度水平，於二零零九年七月三十一日該比率為30%。權益總額主要包括本公司普通股股權持有人應佔權益。於結算日之資本負債比率如下：

| | 本集團 | |
|-----------------|------------------|------------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 銀行貸款 | <u>2,147,078</u> | <u>1,874,878</u> |
| 本公司普通股股權持有人應佔權益 | <u>7,093,474</u> | <u>7,326,935</u> |
| 資本負債比率 | <u>30%</u> | <u>26%</u> |

39. 結算日後事項

於二零零九年九月二十一日，本集團聯營公司華力達有限公司（「華力達」）授予建銀國際融資有限公司（為中國建設銀行股份有限公司之全資附屬公司）一項獨家授權，以安排及承諾支付予華力達一筆最多達1,530,000,000港元之銀團定期貸款融資（「貸款融資」），以就重建該物業（定義見附註7）提供資金。

就貸款融資而言，本公司與建行國際集團控股有限公司（作為華力達相等實益股東）須按個別基準及按彼等各自於華力達之持股權益比例於貸款期限內就貸款融資項下所有應付款項及物業重建之任何成本超支額提供擔保（統稱為「公司擔保」）。

此外，本公司已尋求其股東批准，授權本集團向華力達提供額外財務資助最多達70,000,000港元（「追加財務資助」），以提供物業重建項目日後任何商定升級所需。根據上市規則第14章，將由本公司提供之公司擔保構成本公司一項主要交易，而任何追加財務資助將增加該重大交易之規模，故須於股東大會上獲本公司股東批准。有關批准公司擔保及追加財務資助之決議案已於二零零九年十一月二日召開之本公司股東特別大會上獲正式通過。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零零九年十月十三日之通函。

40. 財務報表之批准

董事會於二零零九年十一月六日批准及授權刊發本財務報表。

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零九年十二月二十三日(星期三)上午九時三十分假座香港金鐘道八十八號太古廣場JW萬豪酒店三樓一至三號宴會廳舉行股東週年大會，處理下列事項：

1. 省覽截至二零零九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. 重選告退之董事並釐定董事酬金；
3. 委聘核數師並授權董事會釐定其酬金；及
4. 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：

「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普通股股份，並批准董事會作出或授予或須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普通股股份之認股權證、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須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普通股股份之認股權證、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或以其他方式所配發者)及發行之普通股股本面值總額，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)根據可兌換為本公司股份之任何證券之條款行使認購或換股權而發行之本公司普通股；或(iii)不時根據本公司之公司組織章程細則而發行以股代息之本公司普通股；或(iv)根據任何購股權計劃或類似安排授予或發行本公司普通股或使其獲得購買本公司普通股之權利而發行之本公司普通股，而以上批准須以此數額為限；及
- (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普通股股份持有人，

股東週年大會通告

按彼等當時之所持普通股股份比例提呈本公司之普通股股份供股建議（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，二零零九年十一月六日

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。
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二十八號金鐘匯中心二十六樓，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。
3. 就本通告第2項而言，根據本公司組織章程細則第102條，林建岳先生將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，並合資格且願意應選連任。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，上述董事之資料載於本公司二零零八年至二零零九年度之年報「董事及高層管理人員之履歷」及「董事權益」中。就於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)條須予披露，亦無須本公司股東垂注之其他事宜。
4. 第四項所述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普通股股本面值總額20%之新普通股之一般授權。本公司目前並無計劃根據一般授權發行新股份。
5. 遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.39(4)條，本通告內有關上述事宜之決議案將以投票表決方式進行。根據本公司組織章程細則，除非根據上市規則或任何其他適用法律規定以投票方式表決，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。