



麗新發展

麗新發展有限公司  
(股份代號：488)  
2009-2010年報

## 目錄

2	集團概覽
3	公司資料
4	主席報告書
20	董事會報告書
44	企業管治報告書
48	獨立核數師報告書
50	綜合收益表
51	綜合全面收益表
52	綜合財務狀況表
54	綜合權益變動表
55	綜合現金流量表
58	財務狀況表
59	財務報表附註
126	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

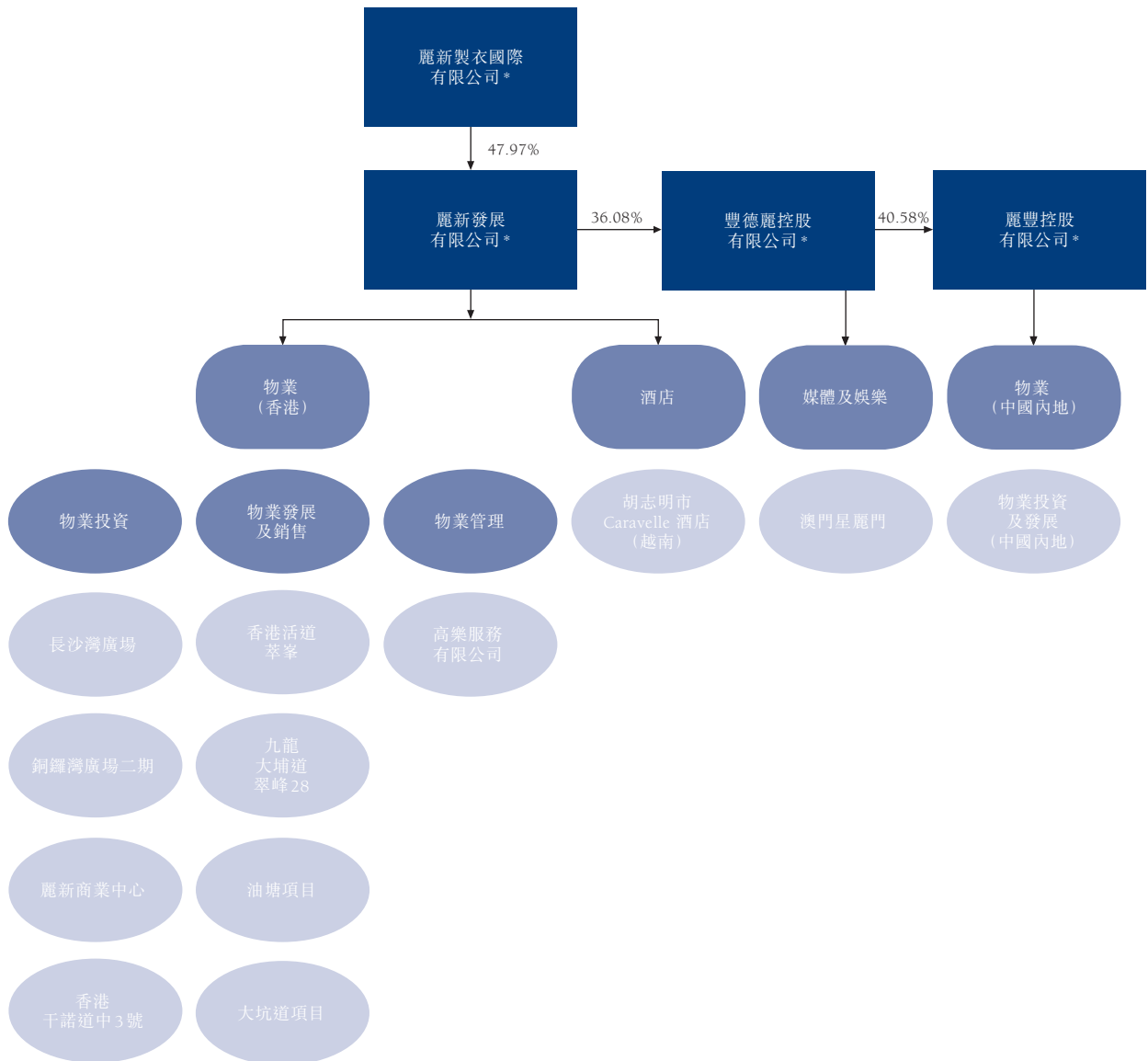
網址 <http://www.laisun.com>

電子郵件 [ir@laisun.com](mailto:ir@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、媒體及娛樂業務。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

附註：

上圖為麗新集團於二零一零年九月三十日重組完成後之集團架構。

# 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, *MH, JP*

梁焯然

林建名

余寶珠

林秉軍\*

梁樹賢\*

溫宜華\*

葉澍堃\*, *GBS, JP*

\* 獨立非執行董事

## 秘書及註冊辦事處

吳順強

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

德輔道中十九號

環球大廈

七樓

## 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

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

截至二零一零年七月三十一日，本集團錄得營業額729,254,000港元(二零零九年：649,742,000港元)及毛利474,981,000港元(二零零九年：454,536,000港元)，較去年分別增加約12.2%及4.5%。

年內，宏觀經濟環境持續改善以及物業市場有所復蘇，故本集團將已落成投資物業公平值增值1,232,615,000港元(二零零九年：減值145,748,000港元)入賬。於此年度內，本集團錄得額外稅項賠償保證撥備約17,495,000港元(二零零九年：撥備撥回11,936,000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麗豐控股有限公司(「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財務報表附註32(c)中)。經計及上述特殊項目，本集團於截至二零一零年七月三十一日止年度內錄得經營業務溢利1,412,230,000港元(二零零九年：11,333,000港元)。

# 主席報告書

年內，應佔聯營公司溢利為 982,364,000 港元，而去年則為應佔聯營公司虧損 132,483,000 港元。本集團於年內應佔聯營公司之溢利之主要項目變動如下：

1. 本集團現時持有華力達有限公司（「華力達」）之 50% 權益，華力達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作為香港干諾道中 3 號重建項目之合資公司。於年內，本集團就其透過華力達於干諾道中 3 號重建項目之權益採納香港會計準則第 40 號之修訂，該項目為發展中投資物業。於應用香港會計準則第 40 號之修訂前，華力達之發展中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完成為止，屆時將按公平值計量，增值或減值於損益確認。由於本集團採納香港會計準則第 40 號之修訂，故該物業發展項目將按公平值列賬以符合本集團之會計政策，公平值增值或減值將於損益確認。因此，本集團於年內在綜合收益表應佔華力達發展中投資物業之公平值增值約 859,582,000 港元（扣除相關遞延稅項及商譽）。
2. 年內，本集團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。截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團之應佔聯營公司業績中，包括本集團應佔豐德麗之虧損（未計及本集團進一步分攤豐德麗應佔本集團業績而產生之豐德麗業績）約為 168,700,000 港元（二零零九年：虧損 118,700,000 港元）。
3. 由於年內存在本集團與豐德麗之互控架構，本集團須進一步分佔豐德麗應佔本集團之業績。該循環過程之影響導致本集團進一步分佔溢利約 295,900,000 港元（二零零九年：虧損 13,500,000 港元），而該金額計入本集團應佔聯營公司之業績。因應集團重組於二零一零年九月三十日完成，本公司與豐德麗之互控關係已告解除。集團重組之詳情載於下文「期後事項 — 集團重組」一節。

由於利率下降，融資成本開支進一步減少至41,777,000港元(二零零九年：58,479,000港元)。

截至二零一零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溢利淨額2,064,562,000港元，而去年綜合虧損淨額則為220,985,000港元。

股東權益由二零零九年七月三十一日之7,093,474,000港元上升至二零一零年七月三十一日之9,405,690,000港元。於二零一零年七月三十一日之每股資產淨值為0.664港元，而於二零零九年七月三十一日則為0.501港元。

## 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。截至二零一零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341,103,000港元(二零零九年：340,980,000港元)，與去年相比維持穩定。於二零一零年七月三十一日，本集團投資物業之整體出租率仍然高企，維持於97%。

### 發展物業

#### *干諾道中3號項目(前香港麗嘉酒店地盤重建)*

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。

地基工程已於二零一零年四月完成，上蓋工程已隨後展開。整個重建項目現時預期將於二零一二年上半年完成。





灣仔活道萃峯



九龍大埔道翠峰28



油塘項目



香港干諾道中3號



### 灣仔活道萃峯

此合作住宅發展項目為本集團與AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC訂立之50:50合資公司。發展項目之總發展成本約為1,300,000,000港元，提供合共130個總實用建築面積達154,753平方呎之住宅單位、總實用建築面積達5,122平方呎之平台零售單位及約60個停車位可供出售。

該項目預定於二零一一年下半年完成。住宅單位預售已於二零一零年七月開始。截至本報告日期，117個總實用建築面積達132,448平方呎之住宅單位已按平均售價每平方呎14,600港元預售。該發展收入將於該項目完成後，在本集團之應佔聯營公司業績中確認。

### 九龍大埔道翠峰28

本集團全資擁有該發展項目。該發展項目之估計總發展成本約為500,000,000港元，提供合共53個總實用建築面積達60,686平方呎之住宅單位，及總實用建築面積達8,580平方呎之平台零售單位。於本回顧年度，本集團售出3個住宅單位，總建築面積為3,694平方呎，平均售價為每平方呎9,400港元及確認營業額34,578,000港元。截至本報告日期，本集團已訂約售出額外27個總實用建築面積達30,618平方呎之住宅單位，平均售價為每平方呎8,700港元。相關發展收入將於出售完成後在下一個財政年度內確認。

### 油塘項目

本集團於二零零八年九月完成購買此項目位於香港九龍油塘崇信街4號之地盤。於二零零九年，本集團亦完成將該地盤契約修訂為非工業用途且已繳付有關地價。

本集團全資擁有該發展項目。本集團擬將該地盤發展為總建築面積約為106,000平方呎之商住物業。目前估計總發展成本約為700,000,000港元。

地基工程已於二零一零年五月展開，整個建設項目預定於二零一二年完成。



香港大坑道項目



銅鑼灣廣場2期



長沙灣廣場



澳門星麗門

## 大坑道項目

於二零零九年十二月，本集團完成購入該項目位於香港大坑道335-339號之物業，代價為358,000,000港元。

本集團全資擁有該項目，並擬將該地盤重建為豪華住宅物業。重建總建築面積約29,000平方呎。估計總發展成本約為650,000,000港元。

地基工程已於二零一零年十月展開，整個建設項目預定於二零一三年完成。

## 酒店及餐廳業務

截至二零一零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334,843,000港元(二零零九年：284,335,000港元)，較去年上升約17.8%。營業額增加乃部份由於二零零九年上半年開業之新餐廳帶來貢獻。酒店及餐廳營業額主要部份來自本集團於越南胡志明市Caravelle酒店之業務。截至二零一零年七月三十一日止年度，Caravelle酒店錄得平均入住率59%(二零零九年：48%)及平均每日房價148美元(二零零九年：192美元)。

## 豐德麗

豐德麗之主要業務為媒體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。

## 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，將項目綜合設施直接連接至珠海橫琴島。

## 項目進度

於回顧年度內，澳門星麗門項目並無進展，主要原因是East Asia Satellite Television (Holdings) Limited(「東亞衛視」)與New Cotai, LLC(「New Cotai」)之爭議持續。

# 主席報告書

東亞衛視為擁有 Cyber One Agents Limited (「Cyber One」) 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。

負責項目之共同控制合營公司 Cyber One 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，且重覆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。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 及於該公司擁有權益之人士 (「New Cotai 一方」) 展開法律程序。東亞衛視向其申索 (其中包括) 違反或引起違反合約之損害賠償約 689,000,000 港元，並以衍生訴訟之方式代表 Cyber One 集團之成員向其申索 (其中包括) 違反對 Cyber One 集團成員負有之誠信責任和不誠實地協助違反有關誠信責任之損害賠償約 2,385,000,000 美元 (約 18,600,000,000 港元)。東亞衛視亦正尋求頒令 New Cotai 將其於 Cyber One 集團之權益轉讓予東亞衛視。尋求有關程序乃豐德麗為保障東亞衛視於澳門星麗門項目發展及繼續進行之利益。

New Cotai 一方已向法院提出多項非審訊申請質疑若干有關申索。根據法院於二零一零年七月十六日之判決已剔除多項申索，包括東亞衛視代表 Cyber One 集團成員公司提出之衍生申索。前述判決倘並無於上訴推翻，則將妨礙東亞衛視繼續進行於香港之衍生申索。然而，東亞衛視可考慮於 Cyber One 集團相關成員公司之註冊成立司法權區繼續進行衍生申索。倘東亞衛視透過訴訟成功取得 Cyber One 集團之控制權，則東亞衛視可促使 Cyber One 集團相關



成員公司直接在香港繼續進行申索。於二零一零年七月三十日，東亞衛視已就前述判決取得上訴許可。上訴已經提出及排期於二零一一年五月十二日及十三日進行聆訊。東亞衛視將積極進行上訴。於上訴同時，東亞衛視繼續於法律程序中尋求其餘申索，包括就New Cotai一方違反合約之損害賠償申索約689,000,000港元。該等申索由New Cotai一方抗辯，而彼等亦已於二零一零年九月二十七日入稟抗辯。

此外，於二零一零年十月十四日，New Cotai一方及New Cotai Entertainment LLC (New Cotai之聯屬公司) (「NCE」)分別於香港特別行政區向東亞衛視、豐德麗、CapitaLand、嘉德置地有限公司及Cyber One集團展開兩組法律程序。其中一項申索由NCE向合營公司、東亞衛視、豐德麗及其他人士提出，尋求合營公司強制履行賭場租約之簽立及就未能簽立租約而違反合約／引起或促致違反合約之損害賠償而提出。豐德麗及東亞衛視均已於二零一零年十月二十七日就程序遞交送達認收書，示意彼等有意就程序抗辯。另一項申索由New Cotai提名於Cyber One之董事向Cyber One及東亞衛視就該等董事於抗辯東亞衛視向彼等展開之法律程序時所招致之所有費用及法律責任之彌償保證而提出。東亞衛視已採取及將採取一切合適措施，以保障其處境，措施包括遞交送達認收書。

此外，於二零一零年十月二十九日，New Cotai向香港特別行政區高等法院提出其呈請(「New Cotai呈請」)，尋求法院命令東亞衛視按法院所釐定之價值轉讓於Cyber One之股權予New Cotai。就所尋求之寬免而言，New Cotai呈請類同東亞衛視於二零零九年十月二十九日所提出者。New Cotai正尋求加快New Cotai呈請之聆訊，原因為(其中包括)澳門星麗門之土地可能被澳門政府回收。New Cotai呈請已定於二零一零年十一月十日進行聆訊，法院將於聆訊上作出日後處理程序之指引。

# 主席報告書

鑒於訴訟仍然繼續，謹請注意有關訴訟之時間及結果本質上難以確定。豐德麗董事已審慎考慮有關風險，並已選擇接受有關風險，因為彼等認為東亞衛視之主要申索具有充分理據，且必須進行有關訴訟，以保障豐德麗所有股東之權益，從而最終保存澳門星麗門項目之潛力。此外，倘項目重新動工需額外延期，則澳門政府會否及將如何行使其權力(包括但不限於其重新取回土地之權力)仍為未知之數。

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。

## 融資

至今，各訂約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。

## 東亞衛視選擇權

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，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澳門星麗門之入伙紙(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)。倘該認沽期權成為可行使並獲行使及完成，則豐德麗於澳門星麗門之應佔權益將增加至 60%。



由於認沽期權可能於二零一一年九月可行使，故豐德麗正在考慮行使之可能性及多個預期結果。然而，鑒於目前澳門星麗門項目周圍存在不確定性，豐德麗董事相信，於未來十二個月對可能提出解決澳門星麗門項目發展僵局之任何解決方案進行更充分研究後，方可準確評估認沽期權之可能營運資金影響。

#### **媒體及娛樂業務**

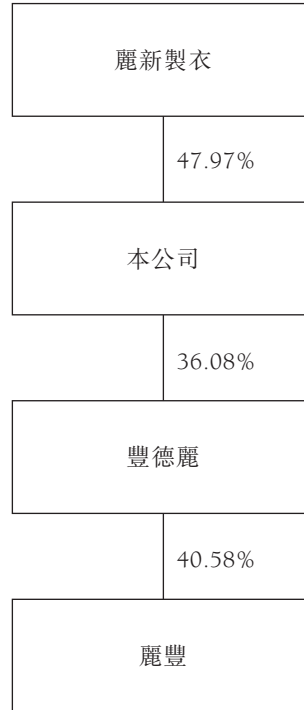
於回顧年度，豐德麗之媒體及娛樂業務表現參差。接近全部媒體及娛樂業務營運（即現場表演節目、音樂製作及發行、產品銷售、電影片庫租賃及廣告）之收益均有所增加；惟被電影製作及發行產生之收益減少所抵銷。同期電影製作及發行之收益下降乃主要由於二零一零年初推出數部電影之收益相對較低所致。同期音樂製作及發行之收益增加，主要由於個別唱片暢銷所致。同期現場表演節目之收益增加，主要由於二零一零年初舉辦／推廣大型音樂會所致，而二零零九年所舉辦之活動／戲劇節目則規模較少。

#### **期後事項 — 集團重組**

於二零一零年九月三十日，麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）與豐德麗完成一項集團重組（「集團重組」）。根據集團重組，麗新製衣轉讓其於麗豐之全部權益（麗豐已發行股本約40.58%）予豐德麗，而豐德麗轉讓其於本公司之全部權益（本公司已發行股本約36.72%）予麗新製衣。

# 主席報告書

緊隨集團重組完成後，涉及麗新製衣、本公司、豐德麗及麗豐之集團架構已更改為：



因應集團重組，本公司與豐德麗自二零零四年起之互控架構已告解除。集團重組簡化涉及本公司與豐德麗之擁有權架構，並消除互控會計處理之循環作用。透過解除此架構，互相持股權益之放大作用將會消除。更重要的是，本公司董事相信，簡化股權架構後，股東及市場對各公司之核心業務將更加清晰。

豐德麗成為麗豐之控股股東，而其於中國內地已建立龐大之物業權益組合，並將作為麗豐之聯營公司（該詞於香港財務報告準則之文義中使用）攤分麗豐之經營溢利。此將直接對豐德麗及間接對本公司有利。

## 前景

### 香港物業發展

於二零一零年，香港經濟及物業市場持續受惠於全球低息環境及中國內地持續刺激國內經濟。

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。在目前情況下，本集團現正積極物色投資機會擴充及發展其香港及海外業務。

### 投資物業

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起重上軌道。流動資金充裕及低息環境，均為大部份零售、消費及商業行業提供有利經營環境。良好營商環境令辦公室物業需求旺盛，推動租金上揚。本地消費開支改善以及內地遊客零售消費強勁，為零售市場增長提供更大動力。強勁零售表現令零售物業租務需求更加懇切。

於未來一年，本集團將致力維持其投資物業之高出租率及租金現金流量。

### 發展物業

自二零零九年年中起，香港住宅物業市場氣氛持續高漲，成交價及成交量激增。近期，香港政府已公佈多項措施以改善香港住宅物業市場之透明度及規管市場運作。然而，本年度一手市場銷售情況熱烈以及近期土地拍賣成績理想，令住宅物業市場供求兩方面之信心均有所加強。香港物業市場應會繼續於經濟復蘇、低息環境、高流動性及行業供應緊張之情況下受惠。

本集團目前於香港持有數個發展中住宅項目，其萃峯及翠峰28於本年度銷售理想，成功把握香港住宅物業市場之熾熱氣氛。於未來一年，本集團擬出售

# 主席報告書

萃峯及翠峰28之其餘單位，藉以把握香港住宅物業市場之持續復蘇。鑒於香港中心市區土地供應短缺，長遠而言本集團仍對香港住宅物業之發展仍然樂觀。

## 豐德麗

### 澳門星麗門

豐德麗仍相信澳門星麗門將最終成為區內主要娛樂熱點之一，並將為豐德麗擴闊娛樂及媒體專業知識並用以取得盈利之重要平台。不論美國項目夥伴會否參與，豐德麗仍然堅定承諾發展此項目。

### 媒體及娛樂

就豐德麗之媒體及娛樂業務而言，豐德麗將致力(i)透過合作製作及合營達致多元化，穩步增加每年製作電影數目；(ii)透過拓展至中國內地、澳門及台灣，將香港現場表現節目業務多元化；(iii)透過發行更多國語音樂專輯進軍中國內地之音樂業務；(iv)繼續尋找更佳之新媒體發行商及發掘音樂發行之新媒體渠道；及(v)於中國內地開發利潤豐厚之電視劇、內容製作及發行業務。

## 流動資金及財務資源

於二零一零年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為9,406,000,000港元（於二零零九年七月三十一日：7,093,000,000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。

於二零一零年七月三十一日，本集團之未償還有抵押銀行貸款約為2,704,000,000港元（於二零零九年七月三十一日：2,147,000,000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29%。於二零一零年七月三十一日，2,704,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於5年，其中391,000,000港元須於一年內償還、1,283,000,000港元須於第二年償還，以及1,030,000,000港元須於第三到五年償還。於二零一零年七月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零一零年七月三十一日，若干賬面值約6,435,000,000港元之投資物業、若干賬面值約251,000,000港元之物業、廠房及設備、約27,000,000港元之預付土地租金、約416,000,000港元之待售發展中物業、約463,000,000港元之待售落成物業及約99,000,000港元之若干銀行結餘及定期銀行存款已抵押予銀行，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。本集團持有之若干聯營公司股份已抵押予銀行，以擔保該等本集團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。本集團之有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。鑑於港元及美元匯率已掛鈎，本集團相信相關之匯兌風險極微。

## 或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註32。

## 僱員及酬金政策

於二零一零年七月三十一日，本集團合共僱用約1,000名僱員(二零零九：1,000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。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。

# 主席報告書

## 管理層及員工

本人謹代表董事會就管理層及全體員工於本年度之竭誠服務及貢獻表示謝意。本人亦藉此機會對股東及業務夥伴之寶貴支持深表謝意。

主席  
林建岳

香港  
二零一零年十一月五日



# 董事會報告書

董事會同寅謹此提呈本公司與本集團截至二零一零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18。

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

本集團截至二零一零年七月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之業務狀況載於財務報表第50頁至第125頁。

董事會並無建議派發截至二零一零年七月三十一日止年度之普通股股息(二零零九年：無)。本公司並無就截至二零一零年七月三十一日止年度派發或宣派中期股息(二零零九年：無)。

## 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30。

## 可分派儲備

於二零一零年七月三十一日，本公司並無任何根據公司條例第79B條規定之可分派儲備。

## 股本

本公司股本在本年度內之變動詳情載於財務報表附註28。

# 董事會報告書

## 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, *MH, JP*

梁綽然

林建名

余寶珠

林秉軍\*

梁樹賢\*

溫宜華\*

葉澍堃\*, *GBS, JP*

(於二零零九年十二月二十九日獲委任)

張森

(於二零零九年十月五日辭任)

\* 獨立非執行董事

葉澍堃先生於二零零九年十二月二十九日獲委任為本公司之獨立非執行董事。根據本公司之公司組織章程細則第93條之規定，葉先生於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼合資格且願意應選連任。

根據本公司組織章程細則第102條之規定，梁綽然小姐及余寶珠女士於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼合資格且願意應選連任。

21

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)條要求之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應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，根據上市規則，下列本公司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、林建名博士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博士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。

麗新製衣為本公司之主要股東。麗新製衣、鱷魚恤及麗豐控股分別於香港及中國內地從事物業投資及物業發展。

林建名博士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。

董事認為上述董事所持有之個人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。

# 董事會報告書

## 董事及高層管理人員之履歷

### 董事

#### 執行董事

林建岳先生，主席，53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。麗新製衣為本公司之主要股東。林先生對物業發展及投資、款待行業及媒體與娛樂業務擁有豐富經驗。

林先生現為香港地產建設商會董事。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及港越商會有限公司董事。林先生為余寶珠女士之子及林建名博士之弟。

劉樹仁先生，行政總裁，54歲，於一九九一年七月加入本公司出任執行董事。彼亦為麗豐控股有限公司之執行董事。劉先生擁有超過20年從事物業及證券業務高層管理人員經驗。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董事及其執行委員會之成員。

譚建文先生，62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30年經驗。彼亦在款待行業，包括在亞洲及北美之酒店、餐廳及會所，擁有超過18年經驗。

## 董事及高層管理人員之履歷(續)

### 董事(續)

#### 執行董事(續)

張永森先生，MH, JP, 59歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司執行董事。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）之執行董事。張先生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29年經驗。彼曾為胡關李羅律師事務所及黃乾亨黃英豪律師事務所合夥人，及信和置業有限公司執行董事。張先生為太平紳士及獲香港特別行政區政府於二零零九年頒授榮譽勳章，於過去29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、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。

梁綽然小姐，45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之執行董事及行政總裁，以及麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）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。彼亦為黛麗斯國際有限公司之獨立非執行董事。上述所有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、中國內地及台灣擁有逾二十年企業融資經驗。

梁小姐並無與本公司訂立任何服務合約，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，並將合乎資格應選連任。彼有權享有由董事會經參考本公司表現，有關董事之職務及責任以及當時市況後不時釐定的酬金及酌情花紅，彼之酬金總額刊載於本年報之財務報表附註9內。除上文所披露者外，梁小姐與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。梁小姐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）。就根據本公司組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無其他有關梁小姐之事宜須本公司股東垂注，亦無根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條之任何規定需要披露之資料。

# 董事會報告書

## 董事及高層管理人員之履歷(續)

### 董事(續)

#### 非執行董事

林建名博士，73歲，自一九五九年六月起出任本公司董事。林博士於二零零九年由美國國際美洲大學頒授之榮譽博士學位。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及行政總裁及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。上述所有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，85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」)、豐德麗控股有限公司之非執行董事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。余女士擁有超過55年製衣業經驗，自六十年代中期開始參與印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，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。

余女士並無與本公司訂立任何服務合約，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，並將合乎資格應選連任。彼有權享有由董事會經參考本公司表現、有關董事之職務及當時市況後不時釐定之酬金及酌情花紅，彼之酬金總額刊載於本年報之財務報表附註9內。余女士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)。就根據本公司組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無其他有關余女士之事宜須本公司股東垂注，亦無根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條之任何規定需要披露之資料。

林秉軍先生，61歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事。林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八零年代中期積極參與中國之物業發展及投資，在此行業具備豐富之經驗。林先生已出任香港上市公司的董事會逾10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。



## 董事及高層管理人員之履歷(續)

### 董事(續)

#### 非執行董事(續)

梁樹賢先生，61歲，於二零零四年九月被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。彼為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)及飛達帽業控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。

溫宜華先生，74歲，於二零零八年六月被委任為本公司之獨立非執行董事。溫先生為香港會計師公會資深會員，並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」)及鱸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。

葉澍堃先生，*GBS, JP* 59歲，於二零零九年十二月被委任為本公司之獨立非執行董事。葉先生於一九七三年畢業於香港大學社會科學系。彼於一九七三年十一月加入香港政府，並於一九九七年四月晉升至局長職級。彼由一九九七年七月至二零零七年六月出任香港特別行政區政府主要官員。葉先生於過去曾出任的高層職位包括保險業監理專員，勞工處處長，經濟局局長及財經事務局局長。葉先生自二零零二年七月一日起出任經濟發展及勞工局局長。在經濟發展方面，葉先生的職責範疇包括海空交通，物流發展、旅遊、能源、郵政服務、氣象服務、競爭及保障消費者權益。此外，彼亦負責處理包括就業服務、勞資關係和僱員權益等勞工政策事宜。葉先生於二零零七年七月退休離開香港特別行政區政府。

葉先生為五間上市公司之獨立非執行董事，即Yangtze China Investment Limited，一間於英國上市之公司(自二零零八年二月起擔任)，及新昌管理集團有限公司(自二零零八年九月起擔任)、華潤水泥控股有限公司(自二零零八年八月起擔任)、快意節能有限公司(自二零一零年六月起擔任)及太益控股有限公司(自二零一零年十月起擔任)，上述皆為香港上市之公司。葉先生於二零零一年獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章，彼為非官守太平紳士。

葉先生並無與本公司訂立任何服務合約，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，並將合乎資格應選連任。葉先生享有董事酬金每年150,000港元。彼之酬金總額刊載於本年報之財務報表附註9內。葉先生與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。葉先生並無擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之本公司上市證券之權益。就根據本公司組織章程細則第93條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無其他有關葉先生之事宜須本公司股東垂注，亦無根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條之任何規定需要披露之資料。

# 董事會報告書

## 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 29。

## 董事權益

於二零一零年七月三十一日，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	個人權益	家族權益	於股份之好倉		身份	總數	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	10,099,585	無	6,792,869,192 (附註1)	無	實益擁有人	6,802,968,777	48.04%
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：

- 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1,592,869,192股股份，佔本公司已發行股本約11.25%。根據麗新製衣及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議(「股份交換協議」)，麗新製衣已同意接納豐德麗轉讓於本公司已發行股本中5,200,000,000股股份之間接權益，因而將麗新製衣於本公司之權益由1,592,869,192股股份(約11.25%)增加至6,792,869,192股股份(約47.97%)。林建岳先生由於其個人及被視作於麗新製衣已發行股本中擁有約37.69%權益，故被視為於該等股份中擁有權益。
- 余寶珠女士為已故林伯欣先生之遺孀，林先生之遺產包括197,859,550股本公司股份之權益。
- 本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃(「該計劃」)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	19/01/2007	15,000,000	19/01/2007 — 31/12/2010	0.45 港元
	19/01/2007	15,000,000	19/01/2007 — 31/12/2010	0.55 港元
	19/01/2007	15,000,000	19/01/2007 — 31/12/2010	0.65 港元
	19/01/2007	15,000,000	19/01/2007 — 31/12/2010	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。於二零一零年七月三十一日，該計劃下總數為60,000,000股之尚未行使購股權佔於該日之本公司已發行股份約0.42%

## (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	447,604,186 (附註1)	1,889,507 (附註2)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	452,288,136	36.45%
張永森	2,194,443	無	無	1,889,507 (附註2)	實益擁有人	4,083,950	0.33%
梁焯然	無	無	無	2,535,620 (附註2)	實益擁有人	2,535,620	0.20%

# 董事會報告書

## 董事權益(續)

### (2) 相聯法團(續)

#### 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)(續)

附註：

- (1) 麗新製衣及其全資附屬公司實益擁有1,592,869,192股股份，佔本公司已發行股本約11.25%。根據麗新製衣與豐德麗於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議，麗新製衣已同意接納豐德麗轉讓於本公司已發行股本中5,200,000,000股股份之間接權益，因而將麗新製衣於本公司之權益由1,592,869,192股股份(約11.25%)增加至6,792,869,192股股份(約47.97%)。由於本公司於豐德麗已發行股本中447,604,186股股份(約36.08%)擁有權益，故麗新製衣由於其擁有本公司已發行股本約47.97%之權益而被視為於該等股份中擁有權益。因此，林建岳先生由於其個人及被視作擁有麗新製衣已發行股本約37.69%之權益，故被視為於該等相當於豐德麗已發行股本約36.08%之股份中擁有權益。
- (2) 豐德麗於二零零五年十二月二十三日採納之僱員購股權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。於二零一零年七月三十一日之未行使購股權詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	未行使 購股權數目	購股權行使期	每股認購價
林建岳	24/02/2006	1,889,507	01/01/2010 至 31/12/2010	4.68 港元
張永森	24/02/2006	1,889,507	01/01/2010 至 31/12/2010	4.68 港元
梁焯然	20/02/2008	1,267,810	01/01/2010 至 31/12/2010	6.18 港元
	20/02/2008	1,267,810	01/01/2011 至 31/12/2011	6.52 港元
		2,535,620		

### (3) 相聯法團

#### 麗豐控股有限公司(「麗豐」)

#### (a) 於麗豐股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	於麗豐股份之好倉		身份	總額	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	無	無	3,265,688,037 (附註1)	無	受控制公司 擁有人	3,265,688,037	40.58%
劉樹仁	6,458,829	無	無	無	實益擁有人	6,458,829	0.08%
譚建文	無	無	無	10,000,000 (附註2)	實益擁有人	10,000,000	0.12%

## 董事會報告書

## 董事權益(續)

## (3) 相聯法團(續)

## 麗豐控股有限公司(「麗豐」)(續)

附註：

- (1) 麗新製衣及其全資附屬公司實益擁有 1,592,869,192 股股份，佔本公司已發行股本約 11.25%。根據麗新製衣與豐德麗於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議，麗新製衣已同意接納豐德麗轉讓於本公司已發行股本中 5,200,000,000 股股份之間接權益，因而將麗新製衣於本公司之權益由 1,592,869,192 股股份(約 11.25%) 增加至 6,792,869,192 股股份(約 47.97%)。由於本公司擁有豐德麗已發行股本 36.08% 之權益及根據上述股份交換協議，豐德麗已同意接納麗新製衣轉讓於麗豐之 3,265,688,037 股股份(約 40.58%) 之直接及間接權益，故本公司由於其於豐德麗之權益而被視為擁有麗豐 40.58% 之權益。因此，林建岳先生由於其個人及被視作擁有麗新製衣已發行股本約 37.69% 之權益，故被視為於該等相當於麗豐已發行股本約 40.58% 之股份中擁有權益。
- (2) 麗豐於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃，該計劃自批准及採納日期起十年內有效。於二零一零年七月三十一日之未行使購股權詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	未行使 購股權數目	購股權行使期	每股認購價
譚建文	09/01/2007	10,000,000	01/10/2010 至 31/12/2010	0.75 港元
		<u>10,000,000</u>		

## (b) 於麗豐債券(以美元為單位)之權益

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	身份	總額
劉樹仁	<u>300,000</u>	無	無	無	實益擁有人	<u>300,000</u>
	<u>300,000</u>					<u>300,000</u>

除上文所披露者外，於二零一零年七月三十一日，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

於二零一零年七月三十一日，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及淡倉之權益，一如根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所載錄者：

名稱	身份	於股份之好倉		百分比
		性質	股份數目	
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% (附註1)
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)	實益擁有人	公司	6,792,869,192	47.97% (附註2)
林建岳	實益擁有人	個人及公司	6,802,968,777	48.04% (附註2)
興智投資有限公司(「興智」)	實益擁有人	公司	737,488,935	5.21%
Xing Feng Investments Limited (「Xing Feng」)	受控制公司擁有人	公司	737,488,935	5.21% (附註3)
陳廷驊	受控制公司擁有人	公司	963,221,435	6.80% (附註4)
31 陳楊福娥	配偶權益	家族	963,221,435	6.80% (附註5)
Paul G. Desmarais	受控制公司擁有人	公司	989,494,000	6.99% (附註6)
Nordex Inc. (「Nordex」)	受控制公司擁有人	公司	989,494,000	6.99% (附註6)
Gelco Enterprises Limited (「Gelco」)	受控制公司擁有人	公司	989,494,000	6.99% (附註6)
Power Corporation of Canada (「Power C」)	受控制公司擁有人	公司	989,494,000	6.99% (附註6)
Power Financial Corporation (「Power F」)	受控制公司擁有人	公司	989,494,000	6.99% (附註6)
IGM Financial Inc. (「IGM」)	受控制公司擁有人	公司	989,494,000	6.99% (附註6)
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. 根據麗新製衣與豐德麗於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議(「股份交換協議」)，麗新製衣已同意接納轉讓豐德麗於本公司已發行股本中5,200,000,000股股份之間接權益。豐德麗在上述股份交換協議於二零一零年九月三十日完成時不再於該等股份中擁有權益。
2. 麗新製衣及其全資附屬公司實益擁有1,592,869,192股股份，佔本公司已發行股本約11.25%。根據麗新製衣與豐德麗於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議，麗新製衣已同意接納轉讓豐德麗於本公司已發行股本中5,200,000,000股股份之間接權益，因而根據證券及期貨條例之規定將麗新製衣於本公司之權益由1,592,869,192股股份(約11.25%)增加至二零一零年七月二十六日之6,792,869,192股股份(約47.97%)。林建岳先生由於其個人及被視作擁有麗新製衣已發行股本約37.69%之權益，故被視為於該等股份中擁有權益。
3. 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737,488,935股股份之權益。
4. 陳廷驊先生由於擁有興智之公司權益，故被當作擁有737,488,935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225,732,500股股份之權益。
5. 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963,221,435股股份之權益。
6. Paul G. Desmarais先生由於其在Nordex之公司權益，故被視為擁有989,494,000股股份之權益。  
 Nordex由於其在Gelco之公司權益，故被視為擁有989,494,000股股份之權益。  
 Gelco由於其在Power C之公司權益，故被視為擁有989,494,000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989,494,000股股份之權益。  
 Power F由於其在IGM之公司權益，故被視為擁有989,494,000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989,494,000股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一零年七月三十一日，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。

## 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。

# 董事會報告書

## 持續關連交易

### (1) 鱷魚恤有限公司租賃

誠如本公司截至二零零九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）。

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）。

林建名博士（「林博士」）（本公司之非執行董事）擁有鱷魚恤約51.39%權益。由於鱷魚恤為林博士之聯繫人士，故按上市規則之涵義屬本公司關連人士。林博士亦為鱷魚恤之董事、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) 大名亞洲有限公司租賃

誠如本公司截至二零零九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一零五室之物業（「該物業」），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博士及其女兒各佔50%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構成本公司之持續關連交易。該物業之租賃於二零一零年四月二十二日透過本公司與大名訂立之退租協議終止。

### (3) 寰亞綜藝集團有限公司租賃

誠如本公司截至二零零九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）。

**持續關連交易(續)****(3) 寰亞綜藝集團有限公司租賃(續)**

於要約函件訂立日期，豐德麗擁有本公司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。

根據麗新製衣與豐德麗於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議(「股份交換協議」)，麗新製衣已同意接納豐德麗轉讓於本公司已發行股本中5,200,000,000股股份之間接權益。豐德麗在上述股份交換協議於二零一零年九月三十日完成時不再為本公司之關連人士。

**(4) 豐德麗控股有限公司租賃**

誠如本公司於二零零九年十二月十一日宣佈，Gilroy與豐德麗訂立要約函件，據此，Gilroy同意出租香港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予豐德麗，由二零零九年十二月六日起至二零一二年十二月五日止，為期三十六個月，月租為187,500港元(不包括管理費、空調費、差餉及政府地租)。

於要約函件訂立日期，豐德麗擁有本公司36.72%之權益，故豐德麗為本公司關連人士，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。豐德麗在上文項目(3)所述股份交換協議於二零一零年九月三十日完成時不再為本公司之關連人士。

**(5) 麗興合約及雅詩閣物業管理(上海)有限公司協議**

本公司於二零一零年四月十六日宣佈，於二零一零年四月十六日，三栢有限公司(「三栢」)(本公司之非全資附屬公司)及韵港餐飲(上海)有限公司(「韵港」)(三栢之全資附屬公司)(三栢及韵港統稱為「承租人」)與上海麗興地產有限公司(「麗興」)(麗豐控股有限公司(「麗豐」)擁有95%權益之附屬公司)就租賃中國上海市盧灣區淮海中路282號香港廣場北座第6及第7層部分訂立合約(「該合約」)，固定年期為期三年，自二零一零年五月十五日開始至二零一三年五月十四日屆滿，月租為二零一零年五月十五日至二零一二年五月十四日每月人民幣112,807.81元(約128,191港元)及二零一二年五月十五日至二零一三年五月十四日每月人民幣117,320.13元(約133,318港元)。承租人須負責支付空調費及其他開支(如有)(可不時作出調整)。承租人有權再續訂兩年及三年年期。

# 董事會報告書

## 持續關連交易(續)

### (5) 麗興合約及雅詩閣物業管理(上海)有限公司協議(續)

承租人、麗興及雅詩閣物業管理(上海)有限公司(麗豐主要股東嘉德置地有限公司之全資附屬公司)於二零一零年四月十六日亦訂立一項協議(「該協議」)。根據該協議，於該合約規定租賃期間，承租人同意(其中包括)按照預先釐定價格(按人頭計)向位於中國上海市盧灣區淮海中路282號香港廣場北座之服務式公寓之住戶提供早餐。

於該合約及該協議訂立日期，麗新製衣擁有麗豐之40.58%權益，故麗豐為本公司之關連人士麗新製衣之聯繫人士。因此，該合約及該協議構成本公司之持續關連交易。

根據麗新製衣與豐德麗於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議(「股份交換協議」)，豐德麗已同意接納轉讓麗新製衣於麗豐之3,265,688,037股股份中之直接及間接權益。麗豐在上述股份交換協議於二零一零年九月三十日完成時不再為本公司之關連人士麗新製衣之聯繫人士。

### (6) 萬量有限公司租賃協議

本公司於二零一零年八月十三日宣佈，五福置業有限公司(本公司之全資附屬公司)(作為租戶)與萬量有限公司(「萬量」)(作為業主)於二零一零年八月十三日就租賃香港九龍觀塘開源道79號鱷魚恤中心停車場(包括其全部停車位)(「物業」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，年期為二零零九年十二月一日至二零一一年十一月三十日止二十四個月，租金為每月120,000港元之基本租金或與租戶於該物業開展業務之每月收益總額52%相等之營業額租金(以兩者之中較高者為準)。

萬量為由麗新製衣及鱷魚恤各擁有50%權益之公司。麗新製衣為本公司之主要股東，而鱷魚恤由本公司之非執行董事林建名博士擁有51.39%權益。因此，萬量為本公司之關連人士之聯繫人士，而訂立租賃協議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。

## 關連交易

### (1) 有關意大利菜之合營公司

誠如本公司於二零一零年一月二十九日宣佈，Transformation International Limited (「TIL」)(本公司之全資附屬公司)、Capital Well Holdings Limited (「Capital Well」)、輝譽國際有限公司(「輝譽」)、Direct Gain International Limited (「Direct Gain」)及Ease Win International Limited (「Ease Win」)(輝譽、Direct Gain及Ease Win統稱為「該等投資者」)就成立Prompt Result Limited (「合營公司」)訂立協議(「該協議」)，以投資於餐飲業務，尤其是香港之意大利菜。

根據該協議，(i) TIL (已發行唯一一股股份之持有人)已同意認購合營公司之29股新股份，Capital Well已同意認購28股新股份，而該等投資者已同意各自認購14股新股份；(ii) TIL、Capital Well及該等投資者亦已同意以現金向合營公司提供股東貸款13,000,000港元，其中TIL佔股東貸款3,900,000港元，Capital Well佔股東貸款3,640,000港元，而該等投資者各自佔股東貸款1,820,000港元。因此，合營公司由TIL擁有30%權益，Capital Well擁有28%權益及該等投資各自擁有14%權益。TIL、Capital Well及該等投資者進一步同意，日後合營公司可要求該等公司提供進一步股東貸款，最多合共6,000,000港元，而該款項須由該等公司按於作出進一步股東貸款時在合營公司之股權出資。

Capital Well及輝譽各自為本公司現有附屬公司之主要股東，故Capital Well及輝譽因而成為本公司之關連人士，因此，根據上市規則，該協議構成本公司之關連交易。

### (2) 有關亞洲美食之合營公司

誠如本公司於二零一零年四月一日宣佈，Transformation International Limited (「TIL」)(本公司之全資附屬公司)、Capital Well Holdings Limited (「Capital Well」)、Direct Gain International Limited (「Direct Gain」)、輝譽國際有限公司(「輝譽」)及Royal Team Limited (「合營公司」)就成立合營公司訂立協議(「該協議」)，以投資及經營餐飲業務，尤其是香港之亞洲美食。

根據該協議，TIL、Capital Well、Direct Gain及輝譽同意各自繳付合營公司已發行股份分別5,200港元、2,400港元、1,200港元及1,200港元。此外，TIL、Capital Well、Direct Gain及輝譽亦已同意以現金向合營公司各自提供股東貸款分別5,714,800港元、2,637,000港元、1,318,800港元及1,318,800港元。因此，合營公司將由TIL擁有52%權益，Capital Well擁有24%權益，Direct Gain及輝譽各自擁有12%權益。

Capital Well及輝譽各自為本公司現有附屬公司之主要股東，故Capital Well及輝譽因此成為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該協議構成本公司之關連交易。

# 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

# 董事會報告書

## 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	可出售總建築面積
1.	香港 九龍油塘 崇信街4號	100%	地基工程 正在進行中	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。
2.	香港 大坑道335-339號	100%	地基工程 正在進行中	二零一三年	住宅	總地盤面積約為 13,800平方呎。 總建築面積將約為 29,000平方呎。
3.	香港 干諾道中3號	50%	上蓋工程 正在進行中	二零一二年 上半年	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。

於本報告書日期，本集團之主要待售落成物業如下：

	地點	集團權益	現有用途	可出售總建築面積
1.	香港 九龍 大埔道28號 翠峰28若干部份	100%	住宅／商業	65,572平方呎

# 董事會報告書

## 物業、廠房及設備、投資物業及待售發展中物業

本年度內本公司及本集團之物業、廠房及設備、投資物業及待售發展中物業之變動詳情分別載於財務報表附註14、16及17。本集團之投資物業及待售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、負債及非控股權益概要，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				
	二零一零年 千港元	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
營業額	<u>729,254</u>	<u>649,742</u>	<u>826,506</u>	<u>908,906</u>	<u>793,807</u>
除稅前溢利／(虧損)	2,352,817	(179,629)	1,176,586	1,665,250	629,758
稅項	<u>(244,756)</u>	<u>(3,868)</u>	<u>(96,318)</u>	<u>(118,410)</u>	<u>(80,656)</u>
年內溢利／(虧損)	<u>2,108,061</u>	<u>(183,497)</u>	<u>1,080,268</u>	<u>1,546,840</u>	<u>549,102</u>
應佔：					
本公司普通股股權持有人	2,064,562	(220,985)	1,013,333	1,495,091	512,922
非控股權益	<u>43,499</u>	<u>37,488</u>	<u>66,935</u>	<u>51,749</u>	<u>36,180</u>
	<u>2,108,061</u>	<u>(183,497)</u>	<u>1,080,268</u>	<u>1,546,840</u>	<u>549,102</u>



## 董事會報告書

財務資料概要(續)  
資產及負債

	於七月三十一日				
	二零一零年 千港元	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
物業、廠房及設備	368,231	379,091	335,775	1,230,513	1,265,621
預付土地租金	27,066	28,094	29,121	30,148	31,176
投資物業	6,444,930	5,192,800	5,336,000	4,614,600	4,124,700
待售發展中物業	900,378	723,552	451,558	106,942	61,197
商譽	—	—	—	152,700	4,005
聯營公司權益	3,725,761	2,659,637	2,770,370	1,734,563	1,115,830
可供出售財務資產	657,994	441,419	453,200	743,516	519,172
持至到期債務投資	35,840	12,205	—	—	—
已抵押銀行結餘及定期存款	99,154	—	94,121	95,138	95,652
已付按金	—	—	18,800	36,500	—
流動資產	<u>1,873,322</u>	<u>1,530,397</u>	<u>1,408,178</u>	<u>1,097,946</u>	<u>518,160</u>
資產總值	<u>14,132,676</u>	<u>10,967,195</u>	<u>10,897,123</u>	<u>9,842,566</u>	<u>7,735,513</u>
流動負債	(658,773)	(858,887)	(353,086)	(581,167)	(522,252)
付息銀行貸款及其他貸款	(2,313,493)	(1,533,829)	(1,722,703)	(1,933,139)	(2,234,551)
遞延稅項	(975,875)	(766,103)	(785,523)	(727,972)	(625,100)
稅項賠償保證之撥備	(470,191)	(452,696)	(464,632)	—	—
已收長期租賃按金	(47,523)	(40,576)	(44,431)	(47,155)	(31,605)
負債總值	<u>(4,465,855)</u>	<u>(3,652,091)</u>	<u>(3,370,375)</u>	<u>(3,289,433)</u>	<u>(3,413,508)</u>
非控股權益	<u>(261,131)</u>	<u>(221,630)</u>	<u>(199,813)</u>	<u>(333,151)</u>	<u>(384,881)</u>
本公司普通股股權持有人 應佔資產淨值	<u>9,405,690</u>	<u>7,093,474</u>	<u>7,326,935</u>	<u>6,219,982</u>	<u>3,937,124</u>

# 董事會報告書

## 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79%，其中包括收購位於香港大坑道335-339號之物業(本集團之待售發展中物業)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

### A. 提供予聯屬公司之財務資助及擔保(第13章第13.22段)

於二零一零年七月三十一日，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%。

為符合第13章第13.22段之規定，聯屬公司於二零一零年七月三十一日之備考合併財務狀況表披露如下：

	千港元
物業、廠房及設備	261,314
電影版權	71,396
電影產品	85,889
音樂版權	112,973
共同控制實體權益	1,040,406
聯營公司權益	3,470,931
可供出售投資	61,473
持至到期債務投資	26,645
按金、預付款項及其他應收賬款	118,481
遞延稅項資產	3,826
在建中投資物業	1,092,259
發展中物業	1,212,929
應收股東款項	31,336
流動資產淨額	<u>1,059,834</u>
資產總值減流動負債	8,649,692
認沽期權	(130,000)
長期貸款	(806,963)
遞延收入	(44,762)
應付股東款項	<u>(2,031,559)</u>
	<u>(3,013,284)</u>
	<u>5,636,408</u>

## 董事會報告書

## 根據上市規則第 13 章(「第 13 章」)披露資料(續)

## A. 提供予聯屬公司之財務資助及擔保(第 13 章第 13.22 條)(續)

	千港元
股本及儲備	
已發行股本	629,563
股份溢價賬	4,227,678
繳入盈餘	891,289
投資重估儲備	256,981
購股權儲備	13,559
其他儲備	10,351
匯兌波動儲備	(10,862)
累積虧損	(703,662)
	5,314,897
非控股權益	321,511
	<u>5,636,408</u>

## B. 給予某實體之貸款(第 13 章第 13.20 段)

為符合第 13 章第 13.20 段之規定，本公司於二零一零年七月三十一日給予以下實體貸款超過資產比率(定義見上市規則) 8%，詳情載列如下：

實體名稱	持有資本百分比	應收實體款項 千港元 (附註 a)	為獲授銀行	總計 千港元
			融資提供之擔保 千港元 (附註 b)	
華力達有限公司	50.0	393,572	765,000	1,158,572

附註：

- (a) 結欠餘額為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 本公司按個別基準及根據其各自於華力達有限公司之持股權益比例向一間銀行提供公司擔保，作為華力達有限公司獲授 1,530,000,000 港元貸款融資項下所有應付款項 50% 之保證。

# 董事會報告書

## 捐款

本年度內本集團曾作出合共約950,000港元之慈善捐款。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一零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二零零九年至二零一零年度年報第44至第47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  
二零一零年十一月五日

# 企業管治報告書

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處理，故主席並無出席本公司於二零零九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，於截至二零一零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。

(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、張永森先生及梁焯然小姐；兩名非執行董事林建名博士及余寶珠女士；四名獨立非執行董事林秉軍先生、梁樹賢先生、溫宜華先生及葉樹堃先生組成。

# 企業管治報告書

## (3) 董事會 (續)

(3.3) 董事會於截至二零一零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
<b>執行董事</b>		
林建岳 (主席)	4	4
劉樹仁 (行政總裁)	4	4
譚建文	4	4
張永森, <i>MH, JP</i>	4	4
梁綽然	4	4
張森 <sup>†</sup>	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>		
林建名	4	1
余寶珠	4	0
<b>獨立非執行董事</b>		
林秉軍	4	4
梁樹賢	4	4
溫宜華	4	4
葉澍堃*, <i>GBS, JP</i>	3	3

\* 葉澍堃於二零零九年十二月二十九日委任。

† 張森於二零零九年十月五日辭任。

(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博士之弟，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綽然小姐組成。

(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2,550,000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625,200港元。

## (9) 審核委員會

(9.1) 董事會於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，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。

# 企業管治報告書

## (9) 審核委員會 (續)

(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：麗新發展有限公司列位股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

吾等已審核第50頁至第125頁所載之麗新發展有限公司(「本公司」)經審核財務報表，包括於二零一零年七月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表、截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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 貴集團於二零一零年七月三十一日之財務狀況，以及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，且已根據香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環，金融街8號

國際金融中心2期

18樓

二零一零年十一月五日

# 綜合收益表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	6	729,254	649,742
銷售成本		<u>(254,273)</u>	<u>(195,206)</u>
毛利		474,981	454,536
其他收益	6	46,579	22,858
銷售及分銷開支		(11,964)	—
行政開支		(270,721)	(273,312)
其他經營開支淨額		(41,765)	(58,937)
投資物業公平值增值／(減值)	16	1,232,615	(145,748)
稅項賠償保證撥備撥回／(撥備)	32(c)	<u>(17,495)</u>	<u>11,936</u>
經營業務溢利	7	1,412,230	11,333
融資成本	8	(41,777)	(58,479)
應佔聯營公司之溢利及虧損		<u>982,364</u>	<u>(132,483)</u>
除稅前溢利／(虧損)		2,352,817	(179,629)
稅項	11	<u>(244,756)</u>	<u>(3,868)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>2,108,061</u>	<u>(183,497)</u>
歸屬：			
本公司普通股股權持有人	12	2,064,562	(220,985)
非控股權益		<u>43,499</u>	<u>37,488</u>
		<u>2,108,061</u>	<u>(183,497)</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	13		
基本		<u>14.58 港仙</u>	<u>(1.56) 港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

# 綜合全面收益表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利／(虧損)	<u>2,108,061</u>	<u>(183,497)</u>
其他全面收益／(開支)		
可供出售財務資產之公平值變動	216,350	(12,494)
匯兌調整：		
附屬公司	5	(305)
聯營公司	(6,526)	(94)
應佔聯營公司投資重估儲備	33,041	(1,908)
應佔聯營公司其他儲備	<u>3,734</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益／(開支)	<u>246,604</u>	<u>(14,801)</u>
年內全面收益／(開支)總額	<u>2,354,665</u>	<u>(198,298)</u>
歸屬：		
本公司普通股股權持有人	2,311,166	(235,786)
非控股權益	<u>43,499</u>	<u>37,488</u>
	<u>2,354,665</u>	<u>(198,298)</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一零年七月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	368,231	379,091
預付土地租金	15	27,066	28,094
投資物業	16	6,444,930	5,192,800
待售發展中物業	17	900,378	723,552
聯營公司權益	19	3,725,761	2,659,637
可供出售財務資產	20	657,994	441,419
持至到期債務投資	21	35,840	12,205
已抵押銀行結餘及定期存款	22	99,154	—
非流動資產總值		<u>12,259,354</u>	<u>9,436,798</u>
<b>流動資產</b>			
待售落成物業	23	465,085	2,350
按公平值計入損益之股本投資	24	12,552	38,332
存貨		4,780	5,050
應收賬款及已付按金	25(a)	121,315	86,714
持至到期債務投資	21	144,812	241,145
已抵押銀行結餘及定期存款	22	—	77,547
現金及現金等值項目	22	1,124,778	1,079,259
流動資產總值		<u>1,873,322</u>	<u>1,530,397</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應付費用	25(b)	216,621	206,417
應付稅項		51,829	39,221
銀行貸款	26	390,323	613,249
流動負債總值		<u>658,773</u>	<u>858,887</u>
流動資產淨值		<u>1,214,549</u>	<u>671,510</u>
資產總值減流動負債		<u>13,473,903</u>	<u>10,108,308</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	26	(2,313,493)	(1,533,829)
遞延稅項	27	(975,875)	(766,103)
稅項賠償保證撥備	32(c)	(470,191)	(452,696)
已收長期租賃按金		(47,523)	(40,576)
非流動負債總值		<u>(3,807,082)</u>	<u>(2,793,204)</u>
		<u>9,666,821</u>	<u>7,315,104</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一零年七月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>權益</b>			
本公司普通股股權持有人應佔權益			
已發行股本	28	141,620	141,620
股份溢價賬	28	6,974,701	6,974,701
投資重估儲備		699,769	450,378
購股權儲備		12,417	19,019
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	28	504,136	504,136
其他儲備		3,734	—
特別資本儲備	28	126,264	46,885
匯兌波動儲備		35,058	41,579
累積虧損		(292,009)	(2,284,844)
		<u>9,405,690</u>	<u>7,093,474</u>
非控股權益		<u>261,131</u>	<u>221,630</u>
		<u>9,666,821</u>	<u>7,315,104</u>

林建岳  
董事

劉樹仁  
董事

## 綜合權益變動表

二零一零年七月三十一日

	本公司普通股股權持有人應佔												非控股 權益	總計
	已發行 股本	股份 溢價賬	投資 重估儲備	購股權 儲備	資本 贖回儲備	一般儲備	其他儲備	特別 資本儲備	匯兌 波動儲備	累積虧損	小計	千港元		
於二零零八年八月 一日	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	
年內全面收益/ (開支)總額	—	—	(14,402)	—	—	—	—	—	(399)	(220,985)	(235,786)	37,488	(198,298)	
應佔聯營公司儲備 變動	—	—	—	2,325	—	—	—	—	—	—	2,325	—	2,325	
已付附屬公司非控 股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,671)	(21,671)	
附屬公司非控股權 益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,000	6,000	
於二零零九年七月 三十一日及二 零零九年八月 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	
年內全面收益/ (開支)總額	—	—	249,391	—	—	—	3,734	—	(6,521)	2,064,562	2,311,166	43,499	2,354,665	
應佔聯營公司儲備 變動	—	—	—	(6,602)	—	—	—	—	—	7,652	1,050	—	1,050	
儲備轉撥	—	—	—	—	—	—	—	79,379	—	(79,379)	—	—	—	
已付附屬公司非控 股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,466)	(11,466)	
附屬公司非控股權 益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,468	7,468	
於二零一零年七月 三十一日	141,620	6,974,701	699,769	12,417	1,200,000	504,136	3,734	126,264	35,058	(292,009)	9,405,690	261,131	9,666,821	

# 綜合現金流量表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		2,352,817	(179,629)
調整：			
融資成本	8	41,777	58,479
應佔聯營公司之溢利及虧損		(982,364)	132,483
投資物業公平值減值／(增值)		(1,232,615)	145,748
折舊	7	26,807	26,008
預付土地租金攤銷	7	1,028	1,027
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	327	—
按公平值計入損益之股本投資公平值減值／(增值)	7	(121)	30,229
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損	7	19,804	1,563
稅項賠償保證撥備／(撥備撥回)		17,495	(11,936)
利息收入	6	(8,286)	(14,191)
一項非上市可供出售股本投資之資本回報	6	—	(424)
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	6	(46)	—
非上市可供出售股本投資之股息收入	6	(20,748)	(1,247)
		<u>215,875</u>	<u>188,110</u>
待售落成物業減少		25,581	—
存貨減少／(增加)		270	(621)
應收賬款及已付按金減少／(增加)		(28,034)	9,152
應付賬款、已收按金及應付費用增加		<u>32,498</u>	<u>22,626</u>
		<u>246,190</u>	<u>219,267</u>
經營業務產生之現金		246,190	219,267
已收利息		2,528	11,868
已付銀行貸款及其他貸款利息		(29,574)	(55,292)
退還／(已付)香港利得稅		(8,899)	3,505
已付海外稅項		<u>(13,477)</u>	<u>(11,655)</u>
		<u>196,768</u>	<u>167,693</u>
經營活動之現金流入淨額		<u>196,768</u>	<u>167,693</u>



# 綜合現金流量表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>投資活動之現金流量</b>		
購置物業、廠房及設備項目	(16,344)	(69,324)
投資物業之添置	(19,515)	(2,548)
待售發展中物業之添置	(663,878)	(249,814)
收購按公平值計入損益之股本投資	(19,102)	(29,943)
收購持至到期債務投資	(189,120)	(252,816)
贖回持至到期債務投資	261,818	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項	70	—
出售按公平值計入損益之股本投資之所得款項	25,199	7,836
聯營公司墊款	(52,444)	(17,494)
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	1,083	1,247
已收持至到期債務投資之利息	5,433	783
已收到期日超過三個月之銀行存款利息	100	293
已收按公平值計入損益之股本投資之股息	46	—
已抵押銀行結餘及定期存款減少／(增加)	(21,607)	16,574
到期日超過三個月之銀行存款減少／(增加)	60,000	(60,000)
投資活動之現金流出淨額	(628,261)	(654,782)
<b>融資活動之現金流量</b>		
新增銀行貸款	1,203,000	500,000
附屬公司非控股權益出資	7,468	6,000
償還銀行貸款	(646,262)	(227,800)
銀行融資費用	(15,733)	(5,224)
向附屬公司非控股權益支付股息	(11,466)	(21,671)
融資活動之現金流入淨額	537,007	251,305

# 綜合現金流量表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	105,514	(235,784)
年初之現金及現金等值項目	1,019,259	1,255,348
匯率變動之影響，淨額	5	(305)
年終之現金及現金等值項目	1,124,778	1,019,259
現金及現金等值項目結餘之分析		
現金及銀行結餘	230,403	80,135
無抵押定期存款	894,375	999,124
綜合財務狀況表所示現金及現金等值項目	1,124,778	1,079,259
到期日超過三個月之無抵押定期存款	—	(60,000)
綜合現金流量表所示現金及現金等值項目	1,124,778	1,019,259

## 財務狀況表

二零一零年七月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	5,897	8,437
投資物業	16	4,243,200	3,441,300
附屬公司權益	18	3,407,799	2,839,264
聯營公司權益	19	391,002	391,900
可供出售財務資產	20	101	101
持至到期債務投資	21	35,840	12,205
已抵押銀行結餘及定期存款	22	99,154	—
非流動資產總值		<u>8,182,993</u>	<u>6,693,207</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益之股本投資	24	12,552	—
應收賬款及已付按金	25(a)	36,808	40,500
持至到期債務投資	21	144,812	241,145
已抵押銀行結餘及定期存款	22	—	77,547
現金及現金等值項目	22	869,444	870,010
流動資產總值		<u>1,063,616</u>	<u>1,229,202</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應付費用		80,773	91,385
應付稅項		41,466	28,414
銀行貸款	26	201,500	578,500
流動負債總值		<u>323,739</u>	<u>698,299</u>
流動資產淨值		<u>739,877</u>	<u>530,903</u>
資產總值減流動負債		<u>8,922,870</u>	<u>7,224,110</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	26	(2,060,300)	(1,296,100)
遞延稅項	27	(663,483)	(530,783)
稅項賠償保證撥備	32(c)	(470,191)	(452,696)
已收長期租賃按金		(30,396)	(29,290)
非流動負債總值		<u>(3,224,370)</u>	<u>(2,308,869)</u>
		<u>5,698,500</u>	<u>4,915,241</u>
<b>權益</b>			
已發行股本	28	141,620	141,620
儲備	30(b)	5,556,880	4,773,621
		<u>5,698,500</u>	<u>4,915,241</u>

林建岳  
董事劉樹仁  
董事

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 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18及附註19。

## 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。

### 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二零一零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。

非控股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)。收購非控股權益採用實體概念法計算，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股本交易。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已首次為本年度之財務報表採納以下適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則：

### 香港財務報告準則之改進

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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
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
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
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
香港財務報告準則第8號	經營分類
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

採納新訂及經修訂香港財務報告準則(下述香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列、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、香港財務報告準則第8號營運分類及於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進中香港會計準則第40號投資物業之修訂除外)並無對本集團之已呈報業績或財務狀況構成重大影響。

### 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入多項專用詞語變動(包括修訂財務報表之標題)，以及財務報表格式及內容變動。該經修訂準則要求將所有與擁有人(以其擁有人身份)進行交易所產生之權益變動與非擁有人之權益變動(即全面收益)分開呈列。所有非擁有人之權益變動須於(i)一份全面收益表或(ii)兩份報表(一份獨立收益表顯示確認為損益之收支項目，另一份報表以收益表所示純利或虧損淨額開始，並顯示其他全面收益組成部份)。本集團已選擇呈列兩份報表。比較數字經已重列，以符合新呈列方式。

### 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

香港財務報告準則第7號(修訂本)要求作出有關公平值計量及流動資金風險之額外披露。有關按公平值記賬之項目之公平值計量將採用分為三級之公平值等級，按照按公平值確認之所有財務工具之數據來源分級披露。此外，現在級別三公平值計量以及公平值各級別之間之重大轉撥需要作出期初及期末結餘之對賬。該等修訂亦釐清有關用作流動資金管理之衍生交易及資產之流動資金風險披露之要求。採納該修訂本並無對本集團之財務狀況或經營業績構成影響，惟導致作出財務報表附註35所示公平值等級之額外披露。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

### 香港財務報告準則第8號營運分類

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分類呈報」，訂明公司應如何根據主要經營決策人所得用作分配分類資源及評估分類表現之有關公司組成部份資料，呈報其營運分類相關資料。該準則亦要求披露分類提供之產品及服務、本集團營運之地區及本集團來自主要客戶之收入之資料。採納該準則並無對本集團之財務狀況或經營業績構成影響，惟導致財務報表之呈列方式及披露事項出現若干變動，包括分類損益計量基準出現變動及作出有關主要客戶資料之新披露。

### 香港財務報告準則之改進 — 香港會計準則第40號投資物業之修訂

本集團已採納香港會計準則第40號之修訂，該修訂於本集團二零零九年八月一日開始之會計期間生效。根據該修訂，在建中投資物業包括於香港會計準則第40號之範圍內。在建中投資物業可於其公平值能可靠釐定時按公平值列賬。該物業公平值與賬面值兩者之任何差額須於首次採納該修訂期間之收益表確認為增值或減值。於應用該修訂前，在建中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完成為止。本集團透過擁有50%之聯營公司華力達有限公司(「華力達」)持有位於香港干諾道中3號(之前作為「香港麗嘉酒店」營運)之物業(「該物業」)，該物業現正重建為一幢甲級辦公大樓作投資用途。該物業乃於華力達之財務報表按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。本集團於其綜合財務報表以權益法將其於華力達之權益入賬時，該物業乃按公平值計量以符合本集團之會計政策。因此，本集團應佔該物業估值產生之公平值增值之50%為859,582,000港元(扣除相關遞延稅項及商譽(附註19))於本集團截至二零一零年七月三十一日止年度應佔聯營公司業績中記賬。本集團之聯營公司權益賬面值於二零一零年七月三十一日相應增加859,582,000港元。本公司普通股股權持有人應佔每股基本盈利增加6.07港仙。該修訂於生效之後始應用，而過往期間之相應金額並無重列。

### 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：

二零零九年香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>	香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第5號及香港財務報告準則第8號之修訂本，作為二零零九年香港財務報告準則之改進之一部份
二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>	
香港財務報告準則第9號 <sup>3</sup>	財務工具
香港會計準則第24號(經修訂) <sup>4</sup>	有關連人士披露

<sup>1</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適當)或之後開始之年度生效

<sup>3</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效

<sup>4</sup> 於二零一一年一月一日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。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。

### 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。

綜合財務狀況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且不會單獨進行減值測試。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。



# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 聯營公司(續)

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附屬公司及聯營公司之成本，在重新估值後，即時於收益表中確認。

### 商譽

於二零零九年八月一日前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。業務合併成本乃按為換取被收購公司控制權而於交易日期所給予資產、所產生或承擔負債及所發行權益工具之公平總值計量，另加業務合併之任何直接應佔成本。

收購商譽乃於綜合財務狀況表內確認為資產，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，而不會於綜合財務狀況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。

63

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被收購公司各現金產生單位，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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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(不包括待售發展中物業、存貨、財務資產、投資物業及商譽)進行每年資產減值測試,則會估計資產之可收回數額。獨立資產可收回數額之計算方法以資產或現金產生單位之使用價值或其售價減成本之公平值兩者之較高者為準。倘資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流入,在此情況下則釐定資產所屬現金產生單位之可收回數額。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。在評估使用價值時,估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於其產生之期間在收益表內扣除,除非有關資產按重估金額列賬,在此情況下則減值虧損會根據該重估資產之相關會計政策計算。

於各報告期末均會作出評估,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。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備及折舊

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。

至少於每個報告期末，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出審閱及調整(如適用)。

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

### 投資物業

投資物業乃為賺取租金收入及／或資本增值，而非在生產或供應貨品或服務時使用或作為行政用途；或在日常業務運作過程中出售之土地及樓宇權益(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)。其中包括正在興建或發展以於日後作為投資物業之物業。有關物業最初按成本(包括交易費用)計量。於初步確認後，投資物業會按反映報告期末之市場狀況之公平值列賬，除非該等物業於報告期末仍在興建或發展中及其公平值於該時不能可靠釐定。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業(續)

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。

### 待售發展中物業

待售發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。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。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準減完成估計成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

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減銷售該物業將產生之成本釐定。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產

#### 初步確認及計量

本集團在香港會計準則第39號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，於報告期末重新評審分類。

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。

#### 其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

#### 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。持有至到期投資其後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「其他收益」。

## 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「其他收益」。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，其公平值乃參照報告期末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。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務資產減值

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

#### 按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項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。



## 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

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

#### 解除確認財務資產

財務資產(或如適用，財務資產以其中部份或一組類似財務資產之部份)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。



# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 解除確認財務資產(續)

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(包括貿易及其他應付賬款、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。

### 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。

71

### 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)。

就財務狀況表而言，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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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報告期末之現值。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。所得稅乃確認為收入或開支及計入該期間之收益表中，惟與在同一段期間或不同期間於收益表外確認之交易或項目有關之所得稅，則於其他全面收益或直接於權益(如適當)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，對報告期末資產及負債之計稅數額與財務報告賬面值之間之所有暫時差額計算撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

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

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

- 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；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。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，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報告期末重新評估，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報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

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

### 收益確認

收益乃於本集團預計可獲得經濟效益且收益能可靠地計算時按下列基準確認入賬：

- (a) 出售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。所有其他借貸成本於產生期間確認為開支。借貸成本包括實體於借取資金時產生之利息及其他成本。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣

該等財務報表以港元(即本集團經營業務所在主要經濟環境之貨幣)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報告期末之適用匯率折算。匯兌差額撥入收益表中處理。以外幣計算歷史成本之非貨幣項目按各初步交易日之匯率換算。以外幣計算公平值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司以港元以外之貨幣作為功能貨幣。於報告期末,該等實體之資產及負債按報告期末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,於該海外公司業務其他全面收益部份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。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 以股份支付交易(續)

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，每個報告期末確認之權益結算交易之累積開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬之權益工具數目之最佳估計。在某一期間內在收益表內扣除或進賬，乃反映累積開支於期初與期終確認之變動。

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

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

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

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

### 退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例設立強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，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。

本集團在越南及中國內地之附屬公司之僱員，須參加越南及中國內地當地政府所運作之中央公積金計劃。該等附屬公司須向中央公積金計劃支付工資支出之若干百分比。有關供款乃根據中央公積金計劃規則，於應付時在收益表中扣除。

### 3. 主要會計判斷及預測

#### 判斷

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

#### 資產減值

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

#### 所得稅

遞延稅項乃以負債法計算，就於報告期末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報告期末均會進行檢討。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。

#### 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32(c)。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 3. 主要會計判斷及預測(續)

### 判斷(續)

#### 何時能可靠地釐定發展中／在建中投資物業之公平值

倘發展中／在建中投資物業之公平值現時無法可靠地釐定，則該物業乃按成本列賬，直至其公平值能可靠地釐定或發展／建設完成(以較早者為準)為止。

本集團在釐定發展中／在建中投資物業之公平值何時能可靠地計量時，須作出判斷，方式為評估絕大部份項目風險是否已減少或消除，該評估或會考慮(i)資產是否在成熟之流通市場上興建；(ii)建設許可證是否已取得；及(iii)發展／建設或完工階段。按照個別發展之事實及情況，其他指標亦可能適用。

### 估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末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。投資物業於二零一零年七月三十一日按公平值計量之賬面值為6,444,930,000港元(二零零九年：5,192,800,000港元)，而可供出售財務資產於二零一零年七月三十一日按公平值計量之賬面值則為641,836,000港元(二零零九年：425,261,000港元)。

77

#### 資產減值測試

本集團最少每年檢討釐定資產有否減值。這需要估計資產之使用價值。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。



#### 4. 經營分類資料

為方便管理，本集團根據其經營及服務劃分業務單位，並得出以下可呈報分類：

- (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及發展物業作投資用途之物業投資分類；
- (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。

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除稅前溢利／(虧損)之方法計量之可呈報分類溢利／(虧損)作出評估。除稅前經調整溢利／(虧損)乃按本集團之除稅前溢利／(虧損)一致之方式計量，惟計量時不包括投資物業公平值增值／(減值)、稅項賠償保證撥備撥回／(撥備)、利息收入、融資成本、股息收入及應佔聯營公司溢利及虧損。

分類資產主要不包括聯營公司權益、可供出售財務資產、按公平值計入損益之股本投資、持至到期債務投資及若干已抵押銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目。

分類負債主要不包括銀行貸款、應付稅項、遞延稅項及稅項賠償保證撥備。

分類間之銷售及轉讓乃參考當時市價進行。



# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 4. 經營分類資料(續)

### 分類收益及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收益及溢利/(虧損)：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	34,578	—	341,103	340,980	334,843	284,335	18,730	24,427	—	—	729,254	649,742
分類業務間之銷售	—	—	8,537	9,967	—	—	26,144	24,861	(34,681)	(34,828)	—	—
其他收益	883	1,276	542	613	1	22	—	—	—	—	1,426	1,911
總計	<u>35,461</u>	<u>1,276</u>	<u>350,182</u>	<u>351,560</u>	<u>334,844</u>	<u>284,357</u>	<u>44,874</u>	<u>49,288</u>	<u>(34,681)</u>	<u>(34,828)</u>	<u>730,680</u>	<u>651,653</u>
分類業績	<u>(4,020)</u>	<u>(482)</u>	<u>265,462</u>	<u>259,691</u>	<u>76,159</u>	<u>63,706</u>	<u>367</u>	<u>8,197</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>337,968</u>	<u>331,112</u>
利息收入及未分配收益											45,153	20,947
投資物業公平值增值/(減值)	—	—	1,232,615	(145,748)	—	—	—	—	—	—	1,232,615	(145,748)
未分配開支											(186,011)	(206,914)
稅項賠償保證撥備撥回/(撥備)											<u>(17,495)</u>	<u>11,936</u>
經營業務溢利											1,412,230	11,333
融資成本											(41,777)	(58,479)
應佔聯營公司溢利及虧損	(4,246)	(27)	859,299	(344)	155	(12)	—	—	—	—	855,208	(383)
應佔聯營公司溢利及虧損— 未分配											<u>127,156</u>	<u>(132,100)</u>
除稅前溢利/(虧損)											2,352,817	(179,629)
稅項											<u>(244,756)</u>	<u>(3,868)</u>
年內溢利/(虧損)											<u>2,108,061</u>	<u>(183,497)</u>

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 4. 經營分類資料(續)

## 分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		綜合	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	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
分類資產	1,409,304	731,903	6,465,206	5,213,345	528,001	504,351	56,497	46,278	8,459,008	6,495,877
聯營公司權益	279,531	235,465	1,384,180	524,881	4,174	—	—	—	1,667,885	760,346
聯營公司權益 — 未分配									2,057,876	1,899,291
未分配資產									1,947,907	1,811,681
資產總值									14,132,676	10,967,195
分類負債	21,496	11,784	96,806	89,342	48,462	41,617	16,129	13,201	182,893	155,944
銀行貸款									2,703,816	2,147,078
其他未分配負債									1,579,146	1,349,069
負債總值									4,465,855	3,652,091

## 其他分類資料

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		綜合	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	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
預付土地租金攤銷	—	—	—	—	1,028	1,027	—	—	1,028	1,027
折舊	124	—	28	28	15,215	14,343	212	271	15,579	14,642
折舊 — 未分配									11,228	11,366
									26,807	26,008
資本開支	665,638	253,291	19,515	2,548	10,843	15,335	40	281	696,036	271,455
資本開支 — 未分配									4,965	53,708
									701,001	325,163

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 4. 經營分類資料(續)

### 地區資料

下表載列截至二零一零年及二零零九年七月三十一日止年度按資產地區分類之收益及資產：

	香港		越南		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分類收益						
銷售予外界客戶	436,390	395,175	292,864	254,567	729,254	649,742
其他收益	1,426	1,911	—	—	1,426	1,911
總計	<u>437,816</u>	<u>397,086</u>	<u>292,864</u>	<u>254,567</u>	<u>730,680</u>	<u>651,653</u>
分類資產						
非流動資產	7,358,638	5,933,435	303,466	305,337	7,662,104	6,238,772
流動資產	597,362	82,266	199,542	174,839	796,904	257,105
	<u>7,956,000</u>	<u>6,015,701</u>	<u>503,008</u>	<u>480,176</u>	<u>8,459,008</u>	<u>6,495,877</u>

### 有關主要客戶之資料

截至二零一零年七月三十一日及二零零九年七月三十一日止年度，本集團並無收益來自為該等年度之本集團收益帶來10%或以上貢獻之單一客戶。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 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	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
向有關連公司收取租金收入及樓宇管理費	(i)	5,881	6,694
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)	7,219	7,100
向聯營公司收取項目管理費	(iii)	9,000	—
向有關連公司支付租金開支及樓宇管理費	(i)	<u>1,281</u>	<u>—</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/支付之租金及樓宇管理費，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。
- (iii) 向聯營公司收取之項目管理費收入，乃按有關協議所訂條款收取。

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，計入上文關連人士交易自關連人士所收取(支付)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33頁至第35頁披露。

## (b) 本集團主要行政人員酬金

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	17,292	18,567
離職後福利	<u>316</u>	<u>321</u>
支付主要管理人員之報酬總額	<u>17,608</u>	<u>18,888</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 6. 營業額及其他收益

營業額包括出售物業所得款項、租金收入及樓宇管理費，及酒店、餐廳及其他經營業務之收入。

本集團之營業額及其他收益分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額		
銷售物業	34,578	—
租金收入及樓宇管理費	341,103	340,980
酒店、餐廳及其他經營業務	353,573	308,762
	<u>729,254</u>	<u>649,742</u>

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收益		
銀行存款之利息收入	1,774	11,546
持至到期債務投資之利息收入	5,433	1,317
其他利息收入	1,079	1,328
按公平值計入損益之股本投資之股息收入	46	—
非上市可供出售股本投資之股息收入	20,748	1,247
一間非上市可供出售股本投資之資金回報	—	424
向聯營公司收取之項目管理費收入	9,000	—
其他	8,499	6,996
	<u>46,579</u>	<u>22,858</u>

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 7. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
折舊#	14	26,807	26,008
預付土地租金攤銷*	15	1,028	1,027
僱員成本(包括董事酬金 — 附註9)：			
工資及薪金		137,160	126,612
退休計劃供款		3,519	3,443
		<u>140,679</u>	<u>130,055</u>
核數師酬金		2,550	2,451
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		327	—
按公平值計入損益之股本投資之公平值減值／(增值)*		(121)	30,229
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損*		19,804	1,563
有關租賃樓宇經營租約之最低租金		8,466	5,563
租金收入		(341,103)	(340,980)
減：支出		<u>52,589</u>	<u>53,567</u>
租金收入淨額		<u>(288,514)</u>	<u>(287,413)</u>
匯兌收益淨額		<u>(114)</u>	<u>(1,577)</u>

# 物業、廠房及設備之折舊開支19,451,000港元(二零零九年：18,064,000港元)已計入綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

\* 該等項目已計入綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 8. 融資成本

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	33,892	54,450
銀行融資費用	9,149	7,409
	<u>43,041</u>	<u>61,859</u>
減：於待售發展中物業資本化之金額(附註17)	<u>(1,264)</u>	<u>(3,380)</u>
	<u>41,777</u>	<u>58,479</u>

## 9. 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
袍金	<u>539</u>	<u>450</u>
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	16,753	18,117
退休計劃供款	<u>316</u>	<u>321</u>
	<u>17,069</u>	<u>18,438</u>
	<u>17,608</u>	<u>18,888</u>

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 9. 董事酬金(續)

## (a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
林秉軍	150	150
梁樹賢	150	150
溫宜華	150	150
葉澍堃*，GBS, JP	89	—
	<u>539</u>	<u>450</u>

\* 葉澍堃於二零零九年十二月二十九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(二零零九年：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
二零一零年				
執行董事：				
林建岳	9,889	—	12	9,901
劉樹仁	3,575	—	165	3,740
譚建文	2,990	—	138	3,128
張永森，MH, JP	—	—	—	—
張森	299	—	1	300
梁綽然	—	—	—	—
	<u>16,753</u>	<u>—</u>	<u>316</u>	<u>17,069</u>
非執行董事：				
林建名	—	—	—	—
余寶珠	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>16,753</u>	<u>—</u>	<u>316</u>	<u>17,069</u>



# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 9. 董事酬金(續)

### (b) 執行董事及非執行董事(續)

	薪金、津貼 與實物利益 千港元	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，MH, JP	—	—	—	—
張森	1,510	—	6	1,516
梁焯然	—	—	—	—
	<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>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>18,117</u>	<u>—</u>	<u>321</u>	<u>18,438</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(二零零九年：無)。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 10. 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中三位(二零零九年：四位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註9。其餘兩位(二零零九年：一位)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼與實物利益	3,650	1,658
退休計劃供款	86	80
	<u>3,736</u>	<u>1,738</u>

酬金位於以下範圍之非董事最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零一零年	二零零九年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	<u>2</u>	<u>1</u>

## 11. 稅項

香港利得稅乃就年內於香港賺取之估計應課稅溢利按 16.5% (二零零九年：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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項		
香港	17,148	10,483
海外	13,557	11,864
	<u>30,705</u>	<u>22,347</u>
遞延稅項(附註27)	209,772	(19,420)
以往年度撥備不足 — 香港	4,279	941
	<u>244,756</u>	<u>3,868</u>
本年度稅項支出		

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 11. 稅項 (續)

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

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	2,352,817	(179,629)
應佔聯營公司溢利及虧損	(982,364)	132,483
本公司及其附屬公司應佔除稅前溢利／(虧損)	<u>1,370,453</u>	<u>(47,146)</u>
按法定稅率 16.5% (二零零九年：16.5%) 計算之稅項	226,125	(7,779)
其他國家之較高稅率	1,898	1,781
就過往期間即期稅項作出調整	4,279	941
毋須課稅收入	(5,463)	(5,405)
不可扣稅支出	12,398	8,128
動用過往期間之稅項虧損	(324)	(408)
未確認稅項虧損	<u>5,843</u>	<u>6,610</u>
本年度稅項支出	<u>244,756</u>	<u>3,868</u>

89

## 12. 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二零一零年七月三十一日止年度應佔綜合溢利／(虧損)包括溢利 783,259,000 港元 (二零零九年：虧損 99,732,000 港元)，並已計入本公司財務報表(附註 30(b))。

## 13. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司普通股股權持有人應佔年內溢利 2,064,562,000 港元(二零零九年：本公司普通股股權持有人應佔虧損 220,985,000 港元)，以及年內已發行普通股加權平均數 14,162,042,000 股(二零零九年：14,162,042,000 股)計算。

由於截至二零一零年及二零零九年七月三十一日年度並無存在攤薄事件，故並無披露該兩個年度之每股攤薄盈利／(虧損)金額。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備

本集團

	附註	酒店物業 千港元	契約樓宇 千港元	契約 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	合計 千港元
成本值：									
於二零零八年八月一日		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 及二零零九年八月一日		357,035	81,035	49,235	137,031	20,340	11,162	34,013	689,851
添置		—	—	256	10,410	5,042	487	149	16,344
出售／撇銷		—	—	(485)	(366)	(2,033)	(362)	—	(3,246)
於二零一零年七月三十一日		357,035	81,035	49,006	147,075	23,349	11,287	34,162	702,949
累計折舊：									
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	7	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 及二零零九年八月一日		98,009	10,694	28,853	113,681	18,377	7,470	33,676	310,760
年內折舊撥備	7	8,211	1,725	7,626	5,025	2,597	1,334	289	26,807
出售／撇銷		—	—	(115)	(346)	(2,033)	(355)	—	(2,849)
於二零一零年七月三十一日		106,220	12,419	36,364	118,360	18,941	8,449	33,965	334,718
賬面淨值：									
於二零一零年七月三十一日		250,815	68,616	12,642	28,715	4,408	2,838	197	368,231
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

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

於二零一零年七月三十一日，本集團賬面總值為250,815,000港元(二零零九年：259,026,000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26)。

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
成本值：		
中期契約		
香港	81,035	81,035
其他地方	357,035	357,035
	<u>438,070</u>	<u>438,070</u>

### 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／撤銷	(7,189)	(7,389)	—	(29)	(14,607)
	<u>19,814</u>	<u>12,369</u>	<u>18,364</u>	<u>1,037</u>	<u>51,584</u>
於二零零九年七月三十一日 及二零零九年八月一日	19,814	12,369	18,364	1,037	51,584
添置	—	181	4,546	89	4,816
出售／撤銷	—	—	(2,033)	(29)	(2,062)
	<u>19,814</u>	<u>12,550</u>	<u>20,877</u>	<u>1,097</u>	<u>54,338</u>
於二零一零年七月三十一日	19,814	12,550	20,877	1,097	54,338

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

本公司(續)

	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
累計折舊：					
於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 及二零零九年八月一日	15,424	10,187	16,711	825	43,147
年內折舊撥備	3,619	1,228	2,373	134	7,354
出售／撇銷	—	—	(2,033)	(27)	(2,060)
於二零一零年七月三十一日	19,043	11,415	17,051	932	48,441
賬面淨值：					
於二零一零年七月三十一日	771	1,135	3,826	165	5,897
於二零零九年七月三十一日	4,390	2,182	1,653	212	8,437

## 15. 預付土地租金

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
成本值：		
年初及年終	35,960	35,960
累計攤銷：		
年初	7,866	6,839
年內攤銷撥備 — 附註7	1,028	1,027
年終	8,894	7,866
賬面淨值：		
年終	27,066	28,094

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 15. 預付土地租金(續)

本集團之契約土地按中期契約持有，並位於香港以外地區。

於二零一零年七月三十一日，本集團賬面值為27,066,000港元(二零零九年：28,094,000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26)。

## 16. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初賬面值	5,192,800	5,336,000	3,441,300	3,564,400
添置，按成本值	19,515	2,548	19,463	2,448
公平值增值/(減值)	<u>1,232,615</u>	<u>(145,748)</u>	<u>782,437</u>	<u>(125,548)</u>
年終賬面值	<u>6,444,930</u>	<u>5,192,800</u>	<u>4,243,200</u>	<u>3,441,300</u>

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期契約	2,200,000	1,750,000	—	—
中期契約	<u>4,244,930</u>	<u>3,442,800</u>	<u>4,243,200</u>	<u>3,441,300</u>
	<u>6,444,930</u>	<u>5,192,800</u>	<u>4,243,200</u>	<u>3,441,300</u>

於二零一零年七月三十一日，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6,444,930,000港元(二零零九年：5,192,800,000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33(a)。

本集團及本公司若干賬面值分別為6,435,000,000港元(二零零九年：5,185,000,000港元)及4,235,000,000港元(二零零九年：3,435,000,000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26)。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 17. 待售發展中物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初，按成本值	723,552	451,558
添置	663,878	268,614
利息及銀行融資費用撥充資本(附註8)	1,264	3,380
轉撥至待售落成物業	(488,316)	—
年終，按成本值	<u>900,378</u>	<u>723,552</u>

本集團之待售發展中物業位於香港，並根據下列契約年期持有：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期契約	483,189	106,245
中期契約	417,189	617,307
	<u>900,378</u>	<u>723,552</u>

於二零一零年七月三十一日，本集團賬面總值為416,069,000港元(二零零九年：399,120,000港元)之待售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26)。

## 18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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	6,946,614	6,461,445
應付附屬公司款項	(985,792)	(997,086)
	5,960,822	5,464,359
減值撥備	(2,720,444)	(2,792,516)
	<u>3,407,799</u>	<u>2,839,264</u>



# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 18. 附屬公司權益(續)

與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期，不包括於二零一零年七月三十一日應收一間附屬公司為數474,372,000港元(二零零九年：484,589,000港元)須按當時市場借款利率計息之款項。

有關於報告期末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。

主要附屬公司於二零一零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	
Bushell Limited	香港	2 港元	普通股	—	100.00	物業發展
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

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 18. 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	
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
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	10,000 港元	普通股	—	52.00	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

\* 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

二零一零年七月三十一日

## 18. 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26)。

## 19. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本值	—	—	907	907
所佔資產淨值	2,978,013	1,834,862	—	—
收購產生之商譽	—	129,488	—	—
	<u>2,978,013</u>	<u>1,964,350</u>	<u>907</u>	<u>907</u>
應收聯營公司款項	928,775	873,050	597,156	596,928
應付聯營公司款項	(15,808)	(15,747)	(11,503)	(11,503)
	<u>3,890,980</u>	<u>2,821,653</u>	<u>586,560</u>	<u>586,332</u>
減值撥備	(165,219)	(162,016)	(195,558)	(194,432)
	<u>3,725,761</u>	<u>2,659,637</u>	<u>391,002</u>	<u>391,900</u>
於報告期末之上市股份市值	474,460	523,697	—	—

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及並無固定還款期。

有關於報告期末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

二零一零年七月三十一日

## 19. 聯營公司權益(續)

主要聯營公司於二零一零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」) <sup>#</sup>	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 <sup>#</sup>	公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	50.00	投資控股
寰亞綜藝娛樂集團 有限公司	公司	百慕達／ 香港	普通股	36.08	投資控股
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

<sup>#</sup> 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

二零一零年七月三十一日

## 19. 聯營公司權益(續)

本集團所持有若干聯營公司之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／經刊發財務報表：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產	9,540,519	8,625,523
負債	3,904,111	3,373,497
營業額	391,612	315,177
本公司普通股股權持有人應佔溢利／(虧損)	322,416	(400,190)

99

### 豐德麗集團

本集團於二零一零年七月三十一日之聯營公司權益中，包括本集團應佔豐德麗集團之資產淨值2,044,631,000港元(二零零九年：1,886,180,000港元)。

直至二零一零年九月三十日，豐德麗及本公司之間存在互控情況。於二零一零年七月三十一日，本集團於豐德麗之權益為36.08%(二零零九年：36.08%)，而豐德麗集團於本公司已發行股本中持有36.72%(二零零九年：36.72%)權益。

## 19. 聯營公司權益(續)

### 豐德麗集團(續)

於二零一零年七月二十六日，本公司主要股東麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)與豐德麗訂立有條件股份交換協議，據此：

- (a) 麗新製衣已同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗已同意接納轉讓麗新製衣於麗豐控股有限公司(「麗豐」)股本中3,265,688,037股股份之直接及間接權益(「麗豐交易」)(相當於麗豐之現有已發行股本約40.58%及麗新製衣於麗豐之全部股權)，總代價約為3,883,200,000港元，將以(i)向麗新製衣轉讓豐德麗於本公司之全部股權支付；及(ii)餘額(約178,400,000港元)將以現金支付(100,000,000港元將於該等交易(定義見下文)完成時支付，而約78,400,000港元將不計利息於完成日期後六個月支付)；及
- (b) 豐德麗已同意促使轉讓，而麗新製衣已同意接納轉讓豐德麗於本公司股本中5,200,000,000股股份之間接權益(「麗新發展交易」，連同麗豐交易統稱「該等交易」)(相當於本公司之現有已發行股本約36.72%及豐德麗於本公司之全部股權)，總代價約為3,704,800,000港元，將以向豐德麗轉讓麗新製衣於麗豐之全部股權支付。

該等交易之進一步詳情載於麗新製衣及豐德麗各自於二零一零年八月三十日刊發之通函。批准股份交換協議之決議案已於二零一零年九月二十日舉行之麗新製衣股東特別大會及豐德麗股東特別大會上獲正式通過。股份交換協議之所有條件已達成，及該等交易已於二零一零年九月三十日完成。

豐德麗將不再持有本公司任何權益，但本公司將繼續持有豐德麗之36.08%股權。因此，豐德麗與本公司之互控關係將告解除。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 19. 聯營公司權益(續)

### 豐德麗集團(續)

豐德麗透過其於East Asia Satellite Television (Holdings) Limited (「東亞衛視」)之權益參與澳門星麗門項目，東亞衛視之66.7%權益由豐德麗間接持有，而33.3%權益則由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。東亞衛視持有負責項目之共同控制合營公司Cyber One之60%權益，而美國合營夥伴New Cotai則持有餘下40%權益。有關合營公司之爭議已經產生，導致訂約方之間之訴訟。爭議及持續訴訟詳情載於豐德麗二零一零年中期報告，並經其於二零一零年十月十五日及二零一零年十月三十日刊發之公佈更新。鑒於訴訟仍然繼續，謹請注意有關訴訟之時間及結果本質上難以確定。豐德麗董事認為豐德麗集團作出之主要申索具有充分理據，且必須進行有關訴訟，以保障豐德麗所有股東之權益，從而最終保存澳門星麗門項目之潛力。豐德麗正在就New Cotai提出之申索徵詢法律意見，並相信豐德麗已遵守與合營公司有關之所有重大責任。豐德麗擬對New Cotai提出之所有不成立申索極力抗辯。

### 華力達

本集團於二零一零年七月三十一日之聯營公司權益及截至二零一零年七月三十一日止年度之應佔聯營公司之溢利及虧損中，包括本集團應佔華力達之資產淨值及溢利分別1,384,180,000港元(二零零九年：524,881,000港元)及859,299,000港元(二零零九年：應佔虧損344,000港元)。

本集團應佔華力達之資產淨值及溢利增加，乃主要由於本集團採納香港會計準則第40號—投資物業之新修訂，該修訂於本集團二零零九年八月一日開始之會計期間生效。詳情載於此等財務報表附註2.2。

於二零零九年七月三十一日之聯營公司權益中，包括於二零零七年收購華力達之額外股權時相關之商譽129,488,000港元。該商譽乃本集團已付代價高於本集團就收購該額外股權所佔華力達當時資產淨值之相應部份金額，其中該物業乃按成本減折舊列賬。於採納香港會計準則第40號之修訂後，當本集團於其綜合財務報表將其於華力達之權益以權益法入賬時，該物業以公平值列賬。因此，該商譽於截至二零一零年七月三十一日止年度自綜合收益表扣除，並計入應佔聯營公司之溢利及虧損。

### 19. 聯營公司權益(續)

#### 本公司就授予華力達之貸款融資提供之公司擔保

於二零零九年九月二十一日，華力達授予建銀國際融資有限公司(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，以安排及承諾給予華力達一筆高達1,530,000,000港元之銀團定期貸款融資(「貸款融資」)，以就其過往銀行貸款提供再融資及就該物業之發展成本及有關利息／融資成本提供資金。

就貸款融資而言，本公司與建行國際集團控股有限公司(作為華力達之平等股東)須於貸款期限內按個別基準及根據其各自於華力達之持股權益比例就貸款融資項下所有應付款項提供擔保，及承擔物業重建之任何成本超支額(統稱「公司擔保」)。

此外，本公司尋求其股東批准，授權本集團向華力達提供追加財務資助最多70,000,000港元(「追加財務資助」)，以滿足重建項目日後任何協定升級之需。根據上市規則第14章，本公司提供之公司擔保構成本公司之重大交易(及任何追加財務資助將因此擴大該重大交易之規模)，因此須於股東大會上取得本公司股東批准。批准公司擔保及追加財務資助之決議案已於本公司於二零零九年十一月二日舉行之股東特別大會上正式通過。交易之進一步詳情載於本公司於二零零九年十月十三日刊發之通函。

有關貸款融資之文件已於二零零九年十二月十日落實。

於二零一零年七月三十一日，華力達已根據貸款融資動用為數433,216,000港元。



# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 20. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
可供出售投資，按公平值				
非上市股本投資	609,417	393,067	—	—
非上市債券投資	<u>32,419</u>	<u>32,194</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>641,836</u>	<u>425,261</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	<u>(180,574)</u>	<u>(180,574)</u>	<u>(3,000)</u>	<u>(3,000)</u>
	<u>16,158</u>	<u>16,158</u>	<u>101</u>	<u>101</u>
	<u>657,994</u>	<u>441,419</u>	<u>101</u>	<u>101</u>

非上市投資之公平值已按根據於二零一零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，故於二零一零年七月三十一日，本集團非上市投資之賬面值16,158,000港元(二零零九年：16,158,000港元)乃按成本減減值列賬。

於二零一零年七月三十一日，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633,675,000港元(二零零九年：399,111,000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

二零一零年七月三十一日

## 21. 持至到期債務投資

持至到期債務投資包括：

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
債務證券，按攤銷成本	180,652	253,350
就申報而分析：		
流動資產	144,812	241,145
非流動資產	35,840	12,205
	180,652	253,350

持至到期債務投資中，146,399,000 港元(二零零九年：244,796,000 港元)為於海外上市之債務證券及 34,253,000 港元(二零零九年：8,554,000 港元)為非上市之債務證券。該等持至到期債務投資之加權平均實際利率約為每年 2.1% (二零零九年：3%)。

## 22. 已抵押銀行結餘及定期存款及現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金及銀行結餘	233,177	85,608	122,377	30,923
定期存款	990,755	1,071,198	846,221	916,634
	1,223,932	1,156,806	968,598	947,557
減：就銀行貸款之已抵押結餘：				
銀行結餘	(2,774)	(5,473)	(2,774)	(5,473)
定期存款	(96,380)	(72,074)	(96,380)	(72,074)
已抵押銀行結餘及定期存款	(99,154)	(77,547)	(99,154)	(77,547)
現金及現金等值項目	1,124,778	1,079,259	869,444	870,010

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 22. 已抵押銀行結餘及定期存款及現金及現金等值項目(續)

於報告期末，本集團以越南盾(「越南盾」)計值之現金及銀行結餘約達17,966,000港元(二零零九年：17,962,000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。

## 23. 待售落成物業

待售落成物業乃按成本與估計銷售款項減於報告期末就出售所引致之成本之較低者列值。

於二零一零年，總賬面值為462,735,000港元之本集團待售落成物業(二零零九年：無)已抵押予銀行，以擔保本集團獲批之銀行融資額(附註26)。

## 24. 按公平值計入損益之股本投資

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港上市之股本投資，按市值	12,552	38,332	12,552	—

於二零一零年七月三十一日上述股本工具分類為持作買賣。

## 25. 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。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 25. 應收賬款及已付按金／應付賬款、已收按金及應付費用(續)

(a) (續)

根據到期付款日，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款：				
未逾期或逾期少於30天	23,363	5,307	1,101	1,309
逾期31—60天	1,458	1,215	267	567
逾期61—90天	270	459	63	287
逾期超過90天	2,282	1,918	2,005	1,774
	<u>27,373</u>	<u>8,899</u>	<u>3,436</u>	<u>3,937</u>
其他應收賬款及已付按金	<u>93,942</u>	<u>77,815</u>	<u>33,372</u>	<u>36,563</u>
	<u>121,315</u>	<u>86,714</u>	<u>36,808</u>	<u>40,500</u>

貿易應收賬款之減值撥備變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於八月一日	1,216	1,201	1,216	1,201
已確認減值虧損	377	1,398	377	1,236
無法收回而撤銷之款項	(147)	(1,383)	(147)	(1,221)
於七月三十一日	<u>1,446</u>	<u>1,216</u>	<u>1,446</u>	<u>1,216</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應收賬款還款之客戶有關，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。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 25. 應收賬款及已付按金／應付賬款、已收按金及應付費用(續)

(a) (續)

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) 根據到期付款日，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付賬款：		
未逾期或逾期少於30天	6,973	6,887
逾期31—60天	173	654
逾期61—90天	1	—
	<u>7,147</u>	<u>7,541</u>
其他應付賬款、已收按金及應付費用	<u>209,474</u>	<u>198,876</u>
	<u>216,621</u>	<u>206,417</u>

貿易應付賬款乃不附息，正常具一個月信貸期。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.6. 銀行貸款

	實際年利率 (%)	本集團		本公司	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>流動</b>					
有抵押銀行貸款	0.88 — 4.78	390,323	613,249	201,500	578,500
<b>非流動</b>					
有抵押銀行貸款	1.60 — 4.78	<u>2,313,493</u>	<u>1,533,829</u>	<u>2,060,300</u>	<u>1,296,100</u>
		<u>2,703,816</u>	<u>2,147,078</u>	<u>2,261,800</u>	<u>1,874,600</u>
分析：					
須於下列期間償還之銀行貸款：					
一年內		390,323	613,249	201,500	578,500
第二年		1,283,197	318,823	1,243,300	130,000
第三至第五年 (包括首尾兩年)		<u>1,030,296</u>	<u>1,215,006</u>	<u>817,000</u>	<u>1,166,100</u>
		<u>2,703,816</u>	<u>2,147,078</u>	<u>2,261,800</u>	<u>1,874,600</u>

本集團於二零一零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、若干待售投資物業、若干待售發展中物業、預付土地租金及若干待售落成物業之固定抵押；
- (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

二零一零年七月三十一日

## 27. 遞延稅項

遞延稅項資產／(負債)於年內之變動如下：

### 本集團

	重估 投資物業 千港元	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零零八年八月一日	(707,335)	(77,505)	473	(1,156)	(785,523)
年內於綜合收益表計入／(扣除)之 遞延稅項 — 附註11	24,031	(4,700)	89	—	19,420
於二零零九年七月三十一日及 二零零九年八月一日	(683,304)	(82,205)	562	(1,156)	(766,103)
年內於綜合收益表中扣除之遞延稅項 — 附註11	(203,344)	(6,235)	(193)	—	(209,772)
於二零一零年七月三十一日	(886,648)	(88,440)	369	(1,156)	(975,875)

本集團在香港產生之稅項虧損約為 1,345,378,000 港元(二零零九年：1,311,843,000 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。由於在可見將來未必有未來應課稅溢利可動用該等虧損，故上述虧損之相關遞延稅項資產尚未獲確認。

109

### 本公司

	重估 投資物業 千港元	加速 稅項折舊 千港元	合計 千港元
於二零零八年八月一日	(509,634)	(39,770)	(549,404)
年內於收益表中計入／(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及二零零九年八月一日	(488,919)	(41,864)	(530,783)
年內於收益表中扣除之遞延稅項	(129,102)	(3,598)	(132,700)
於二零一零年七月三十一日	(618,021)	(45,462)	(663,483)

於二零一零年七月三十一日，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(二零零九年：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

二零一零年七月三十一日

## 28. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	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 (二零零九年：0.01港元)	<u>17,200,000</u>	<u>172,000</u>	<u>17,200,000</u>	<u>172,000</u>
每股面值1.00港元之優先股	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
		<u>1,372,000</u>		<u>1,372,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.01港元之普通股 (二零零九年：0.01港元)	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>	<u>14,162,042</u>	<u>141,620</u>

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；及／或
- (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

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



# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 28. 股本(續)

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額為於二零零六年十月十八日後，以現金或其他新代價方式發行股份引致本公司已發行股本或股份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，而有關金額可供分派之用；
- (ii) 特別資本儲備之總限額，可於承諾涉及之任何資產(如上文(1)至(3)所述)出售或其他變現後減少，數額為有關資產個別限額減因該出售或變現而產生之特別資本儲備進賬金額(如有)；及
- (iii) 倘於根據上文(ii)條削減有關限額後，特別資本儲備之進賬金額超出該限額，則本公司可自由轉撥超出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)本公司於Peakflow(其持有Bayshore 10%股權)之權益減值撥備撥回達292,693,000港元；及(ii)確認本公司於Fortune Sign投資之股息收入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。

年內，79,379,000港元之款項為本公司於Peakflow之權益減值撥備撥回，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，本公司配發及發行本公司股本中合共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，於過往年度合共504,136,000港元從特別資本儲備轉撥至本公司一般儲備(可分派儲備)。

由於上述儲備轉撥，於二零一零年七月三十一日，本公司特別資本儲備之結餘為126,264,000港元(二零零九年：46,885,000港元)。

## 29. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「該購股權計劃」)，旨在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。

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。

購股權之行使價由本公司董事會釐定，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。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 29. 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。

二零零九年七月三十一日及二零一零年七月三十一日，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 二零零九年 七月三十一日 及二零一零年 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 至 31/12/2010	0.45
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007 至 31/12/2010	0.55
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007 至 31/12/2010	0.65
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007 至 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。於二零一零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%。

## 30. 儲備

### (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動載於財務報表第 54 頁之綜合股東權益變動表。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 30. 儲備(續)

## (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
於二零零八年八月一日		6,974,701	6,572	1,200,000	504,136	46,885	(3,858,941)	4,873,353
本年度虧損	12	—	—	—	—	—	(99,732)	(99,732)
於二零零九年七月三十一日及 二零零九年八月一日		6,974,701	6,572	1,200,000	504,136	46,885	(3,958,673)	4,773,621
本年度溢利	12	—	—	—	—	—	783,259	783,259
自累積虧損轉撥至特別資本儲 備	28	—	—	—	—	79,379	(79,379)	—
於二零一零年七月三十一日		<u>6,974,701</u>	<u>6,572</u>	<u>1,200,000</u>	<u>504,136</u>	<u>126,264</u>	<u>(3,254,793)</u>	<u>5,556,880</u>

## 31. 資本承擔

本集團於報告期末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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資本承擔 — 已訂約但未撥備	<u>11,070</u>	<u>3,985</u>	<u>11,070</u>	<u>3,985</u>

## 32. 或然負債

(a) 於報告期末未有在財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就獲批出及所動用之融資額向銀行 作出之擔保：				
附屬公司	—	—	354,500	151,500
聯營公司	<u>216,608</u>	—	<u>216,608</u>	—
	<u>216,608</u>	—	<u>571,108</u>	<u>151,500</u>

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 32. 或然負債(續)

- (b) 於二零零七年七月十七日，大華置地有限公司(「大華」，本集團間接擁有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。
- (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一份賠償保證契據(「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。本公司作出之該等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(現稱「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。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)數額以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之任何索償。

115

經考慮麗豐於二零一零年七月三十一日持有之現有物業權益(而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據下)以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為1,341,829,000港元。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 32. 或然負債(續)

## (c) (續)

本公司董事在考慮目前市況、物業權益內多項個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，認為於二零一零年七月三十一日本公司上述稅項賠償保證估計撥備額將可能為470,191,000港元(二零零九年：452,696,000港元)。因此，已於截至二零一零年七月三十一日止年度之收益表確認為數17,495,000港元(二零零九年：撥備撥回11,936,000港元)之進一步稅項賠償保證撥備。

## 33. 經營租約安排

## (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，而經洽談之租約期限介乎一至三年不等。租約期限亦一般要求租客支付抵押按金，以及按當時市況定期調整租金。

於報告期末，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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
第一年	215,510	206,150	157,872	149,901
第二至第五年(包括首尾兩年)	156,997	126,383	100,429	91,741
	<u>372,507</u>	<u>332,533</u>	<u>258,301</u>	<u>241,642</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。

於報告期末，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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
第一年	12,670	9,077	6,538	7,717
第二至第五年(包括首尾兩年)	6,545	11,048	—	6,538
	<u>19,215</u>	<u>20,125</u>	<u>6,538</u>	<u>14,255</u>

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 34. 財務工具分類

各類財務工具於報告期末之賬面值如下：

二零一零年	本集團				總計 千港元
	按公平值計 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	持至到期 債務投資 千港元	
財務資產					
可供出售財務資產	—	—	657,994	—	657,994
持至到期債務投資	—	—	—	180,652	180,652
應收聯營公司款項	—	763,556	—	—	763,556
貿易及其他應收賬款	—	62,404	—	—	62,404
按公平值計入損益之股本投資	12,552	—	—	—	12,552
已抵押銀行結餘及定期存款	—	99,154	—	—	99,154
現金及現金等值項目	—	1,124,778	—	—	1,124,778
	<u>12,552</u>	<u>2,049,892</u>	<u>657,994</u>	<u>180,652</u>	<u>2,901,090</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					15,808
貿易及其他應付賬款					110,680
銀行貸款					<u>2,703,816</u>
					<u>2,830,304</u>

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 34. 財務工具分類(續)

各類財務工具於報告期末之賬面值如下：(續)

二零零九年	本集團				
	按公平值計 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	持至到期 債務投資 千港元	總計 千港元
財務資產					
可供出售財務資產	—	—	441,419	—	441,419
持至到期債務投資	—	—	—	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

二零一零年七月三十一日

## 34. 財務工具分類(續)

各類財務工具於報告期末之賬面值如下：(續)

	本公司										
	二零一零年					二零零九年					
	按公平值 計入損益之 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	持至到期 債務投資 千港元	總計 千港元	按公平值 計入損益之 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	持至到期 債務投資 千港元
應收附屬公司款項	—	4,226,170	—	—	4,226,170	—	3,668,929	—	—	—	3,668,929
應收聯營公司款項	—	401,598	—	—	401,598	—	402,496	—	—	—	402,496
可供出售財務資產	—	—	101	—	101	—	—	101	—	—	101
持至到期債務投資	—	—	—	180,652	180,652	—	—	—	—	253,350	253,350
貿易及其他應收賬款	—	7,035	—	—	7,035	—	7,620	—	—	—	7,620
按公平值計入損益之 股本投資	12,552	—	—	—	12,552	—	—	—	—	—	—
已抵押存款	—	99,154	—	—	99,154	—	77,547	—	—	—	77,547
現金及現金等值項目	—	869,444	—	—	869,444	—	870,010	—	—	—	870,010
	12,552	5,603,401	101	180,652	5,796,706	—	5,026,602	101	253,350	—	5,280,053

## 財務負債

	二零一零年 財務負債 按攤銷成本 千港元	二零零九年 財務負債 按攤銷成本 千港元
應付附屬公司款項	985,792	997,086
應付聯營公司款項	11,503	11,503
貿易及其他應付賬款	39,154	49,212
銀行貸款	2,261,800	1,874,600
	3,298,249	2,932,401

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

二零一零年七月三十一日

## 35. 公平值等級

本集團採用反映作出計量時使用數據重要性之公平值等級將公平值計量分類。公平值等級之級別如下：

級別一： 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)

級別二： 直接或間接可觀察之資產或負債數據，包括於級別一之報價除外

級別三： 非基於可觀察市場數據(不可觀察數據)之資產或負債數據

於二零一零年七月三十一日，本集團持有以下按公平值計量之財務工具：

於二零一零年七月三十一日按公平值計量之財務資產：

	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
可供出售投資，按公平值(附註20)				
非上市股本及債務投資	—	641,836	—	641,836
按公平值計入損益之股本投資(附註24)	12,552	—	—	12,552
	<u>12,552</u>	<u>641,836</u>	<u>—</u>	<u>654,388</u>

## 36. 財務風險管理之目標及政策

本集團持有之主要財務資產包括持至到期債務投資、可供出售財務資產、已抵押銀行結餘及定期存款，以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量要求釐定該等財務資產之類別及水平，從而為本集團之經營業務維持適當資金水平及提升該等財務資產所產生之回報。本集團之主要財務負債為銀行貸款。本集團將取得不同種類及水平之財務負債，以為本集團之日常營運維持足充資金及應付各項待售發展中物業或投資項目所產生之開支。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。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 36. 財務風險管理之目標及政策(續)

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。本公司管理層會定期舉行會議，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。董事所審閱及釐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
二零一零年	0.5%	7,399	7,399	0.5%	6,466
二零零九年	0.5%	4,951	4,951	0.5%	4,635

### 36. 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。

本集團之貨幣資產及負債及交易主要以港元或美元為單位。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25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，故持至到期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、持至到期債務投資、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。本集團於二零一零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24)。本集團之上市投資於香港聯合交易所上市，並按報告期末之市場報價計值。

下表說明股本投資公平值以報告期末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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市投資：		
於香港 — 持有作交易用途	628	1,917

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 36. 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。

於報告期末，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

	二零一零年				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	無固定還 款期 千港元	
應付聯營公司款項	—	—	—	15,808	15,808
貿易及其他應付賬款	110,680	—	—	—	110,680
銀行貸款	238,037	190,335	2,340,081	—	2,768,453
	<u>348,717</u>	<u>190,335</u>	<u>2,340,081</u>	<u>15,808</u>	<u>2,894,941</u>
	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	無固定還 款期 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>1,559,247</u>	<u>15,747</u>	<u>2,321,091</u>

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 36. 財務風險管理之目標及政策(續)

## (v) 流動資金風險(續)

本公司

	二零一零年				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	無固定還 款期 千港元	
應付附屬公司款項	—	—	—	985,792	985,792
應付聯營公司款項	—	—	—	11,503	11,503
貿易及其他應付賬款	39,154	—	—	—	39,154
銀行貸款	85,837	149,080	2,080,629	—	2,315,546
	<u>124,991</u>	<u>149,080</u>	<u>2,080,629</u>	<u>997,295</u>	<u>3,351,995</u>
	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	無固定還 款期 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>1,316,731</u>	<u>1,008,589</u>	<u>2,975,085</u>

## (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，並透過建立及維持最佳債務與資本架構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。

本集團之資本架構主要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。彼等將考慮市場上之現行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，透過各種股本集資活動及維持適當之債務類別及水平，維持整體資本架構之平衡。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 36. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (vi) 資本管理(續)

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，於二零一零年七月三十一日該比率為29%。權益總額主要包括本公司普通股股權持有人應佔權益。於報告期末之資本負債比率如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款	<u>2,703,816</u>	<u>2,147,078</u>
本公司普通股股權持有人應佔權益	<u>9,405,690</u>	<u>7,093,474</u>
資本負債比率	<u>29%</u>	<u>30%</u>

## 37. 比較金額

比較金額已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

## 38. 財務報表之批准

董事會於二零一零年十一月五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二零一零年十二月二十一日(星期二)上午十時十五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. 省覽截至二零一零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. 重選卸任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(不論是否經修訂)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



# 股東週年大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案通過當日至下列較早者之期間：

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

「供股」指由董事會所指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之普通股股份持有人，按彼等當時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  
吳順強

香港，二零一零年十一月五日

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。

# 股東週年大會通告

## 附註：(續)

3. 就本通告第2項而言，根據本公司組織章程細則第93條及第102條，葉樹堃先生、梁綽然小姐及余寶珠女士將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟符合資格並願意應選連任。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二零零九年至二零一零年度之年報「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4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。