



# 麗豐控股

麗豐控股有限公司  
(股份代號: 1125)

2010-2011 年報



## 目錄

- 2 公司資料
- 3 公司簡介
- 4 主席報告書
- 20 財務概要
- 22 物業組合
- 24 企業管治報告書
- 29 董事及高層管理人員之履歷
- 36 董事會報告書
- 45 股東信息
- 46 獨立核數師報告書
- 48 綜合收益表
- 49 綜合全面收益表
- 50 綜合財務狀況表
- 52 綜合權益變動表
- 53 綜合現金流量表
- 55 財務狀況表
- 56 財務報表附註
- 113 股東週年大會通告

## 註冊成立地點

開曼群島

## 董事會

### 執行董事

林建岳 (主席)  
林建名 (副主席)  
林建康 (執行副主席)  
林孝賢 (行政總裁)  
余寶珠  
劉樹仁  
譚建文  
鄭譽豪  
呂兆泉  
張 森

### 非執行董事

廖茸桐  
羅臻毓  
(亦為廖茸桐之替代董事)

### 獨立非執行董事

林秉軍  
古滿麟  
羅健豪

## 審核委員會

羅健豪 (主席)  
林秉軍  
廖茸桐

## 薪酬委員會

林秉軍 (主席)  
廖茸桐  
古滿麟  
羅健豪  
張 森

## 公司秘書

郭兆文

## 註冊辦事處

P.O. Box 309  
Ugland House  
South Church Street  
George Town  
Grand Cayman, Cayman Islands

## 主要營業地點

香港九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心十一樓

電話：(852) 2741 0391  
傳真：(852) 2741 9763

## 授權代表

林建名  
林孝賢

## 於香港之股份過戶及登記分處

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

## 於開曼群島之股份過戶 及登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited  
Butterfield House  
68 Fort Street  
P.O. Box 609  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

## 獨立核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 律師

香港法律：  
張葉司徒陳律師事務所  
胡關李羅律師行  
年利達律師事務所

開曼群島法律：  
Maples and Calder Asia

## 主要往來銀行

中國銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 上市

### 股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司  
主板上市及買賣

### 股份代號 / 買賣單位

1125 / 1,000 股

### 票據

本公司發行二零一四年到期之9.125% 優先票據  
於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣

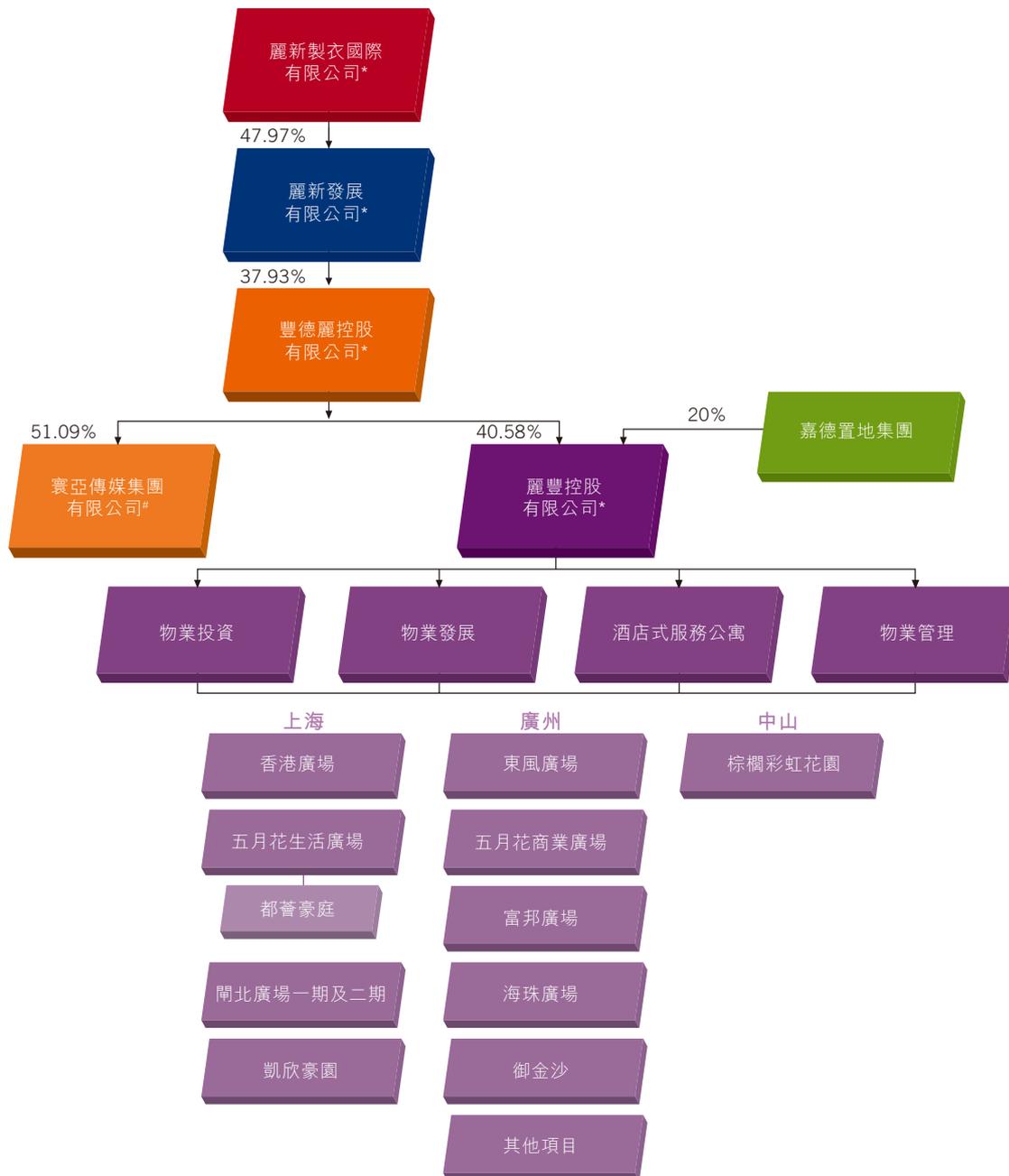
## 網址

www.laifung.com

# 公司簡介

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

麗豐之主要業務包括在中國的大城市，尤其是上海及廣州，一些交通便捷而基建設施完善的黃金地段上投資及發展酒店式服務公寓、住宅、辦公樓及商用物業。憑藉麗豐在中國擁有超過十年的物業發展經驗和深厚知識，必可從中國對優質物業需求不斷增加之趨勢中受惠。



\* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

# 於香港聯合交易所有限公司創業板上市

- 前稱 [Rojam Entertainment Holdings Limited]

於二零一一年十月二十八日之公司架構



▲ 林建岳  
主席

## 末期業績概覽

截至二零一一年七月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）錄得營業額647,183,000港元（二零一零年：1,514,214,000港元）及毛利382,274,000港元（二零一零年：775,445,000港元），分別較去年減少約57.3%及50.7%。

總營業額中，租金收入增加101.1%至388,796,000港元（二零一零年：193,306,000港元），主要由於上海香港廣場的商場重開及經翻新的酒店式服務公寓於年內陸續重新出租所致。然而，來自物業銷售之營業額減少80.4%至258,387,000港元（二零一零年：1,320,908,000港元）。於業務回顧一節將載列更多年內物業銷售組成之資料。租金收入佔截至二零一一年七月三十一日止年度之總營業額60.1%，去年則為12.8%。租賃業務之毛利率平均較銷售物業單位之毛利率為高。因此，整體毛利率為59.1%，去年則為51.2%。

本年度，本集團錄得下列主要其他經營收入／開支項目：

- 若干發展中物業減值虧損撥備22,037,000港元（二零一零年：撥備56,281,000港元）；及
- 投資物業公平值增值605,006,000港元（二零一零年：增值284,835,000港元）。

融資成本111,155,000港元（二零一零年：96,884,000港元）於本年度撥充發展中物業、投資物業及物業、廠房及設備之成本後，本年度之融資成本減至76,143,000港元（二零一零年：84,806,000港元）。

截至二零一一年七月三十一日止年度，經營溢利為850,868,000港元（二零一零年：902,376,000港元），較去年減少約5.7%。稅項開支減少至193,663,000港元（二零一零年：454,297,000港元），主要由於物業發展溢利較去年下降所致。截至二零一一年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為530,112,000港元（二零一零年：322,106,000港元），較去年上升64.6%。

截至二零一一年七月三十一日止年度之每股基本盈利為6.59港仙，而去年則為4.00港仙。

於二零一一年七月三十一日之股東權益為8,514,458,000港元，較二零一零年七月三十一日之7,525,127,000港元有所增加。於二零一一年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值為1.06港元，於二零一零年七月三十一日則為0.94港元。

## 末期股息

本公司董事會（「董事會」）建議就截至二零一一年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.5港仙（二零一零年：每股0.5港仙）予於二零一二年一月四日（星期三）營業時間結束時名列香港股東名冊分冊之本公司股東。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會上批准後，建議末期股息總額約為40,240,000港元（二零一零年：40,240,000港元）將於二零一二年一月十三日（星期五）派發。



▲ 上海五月花生活廣場

## 業務回顧

### 投資物業

#### 物業租賃業績

於截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團自租金收入錄得營業額 388,796,000 港元。租金收入之營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	變動 %
上海香港廣場	279,087,000	100,969,000	176.4
上海凱欣豪園 (商場部份及停車場)	8,350,000	7,116,000	17.3
上海閘北廣場第一期	17,448,000	19,470,000	-10.4
廣州五月花商業廣場	72,362,000	64,687,000	11.9
廣州富邦廣場 (商場部份及停車場)	11,489,000	—	不適用
其他	60,000	1,064,000	-94.4
總計	388,796,000	193,306,000	101.1



▲ 廣州五月花商業廣場



▲ 廣州富邦廣場



▲ 上海香港廣場



▲ 上海香港廣場

本年度，上海香港廣場之租金收入大幅增加，是由於其零售商場及酒店式服務公寓翻新工程完成所致。由於本集團現正考慮全面重新發展上海閘北廣場第一期及第二期，因此部份前租戶選擇遷出該物業，該物業之租金收入因而錄得負增長。

本年度，廣州五月花商業廣場之租金收入錄得穩健增長，而廣州富邦廣場商場部份已開始帶來租金收入。

## 發展物業

### 已簽約之發展物業銷售

	截至二零一一年七月三十一日止年度		
	已簽約之 銷售面積 平方米	概約平均已 簽約銷售價 <sup>#</sup> 港元 / 平方米	已簽約之 銷售總額 <sup>#</sup> 港元
上海五月花生活廣場 住宅單位	14,628	43,400	634,940,000
上海凱欣豪園第二期 住宅單位	1,091	51,000	55,674,000
廣州富邦廣場 住宅單位	173	29,900	5,167,000
廣州東風廣場第二期 辦公室單位	9,801	18,900	185,718,000
廣州東風廣場第二期 住宅單位	91	27,200	2,472,000
小計	25,784		883,971,000
廣州東風廣場 停車位			24,306,000
總計			908,277,000
廣州御金沙 住宅單位*	15,309	17,900	274,590,000

<sup>#</sup> 扣除營業稅前

\* 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司之50:50合營公司項目。請注意，整個項目所錄得已簽約之銷售為274,590,000港元。本集團出售該等住宅單位之應佔溢利預計將於項目於二零一二年中落成後確認。

於回顧年度，上述上海凱欣豪園、廣州富邦廣場及廣州東風廣場已簽約之銷售已入賬為營業額。上海五月花生活廣場已簽約之銷售預計將於二零一一年第四季入賬為營業額。

## 已入賬之發展物業銷售

	截至二零一一年七月三十一日止年度		
	已入賬之 銷售面積 平方米	概約平均已 入賬銷售價 <sup>#</sup> 港元 / 平方米	已入賬之 銷售總額* 港元
上海凱欣豪園第二期 住宅單位	1,091	51,000	52,541,000
廣州東風廣場第二期 住宅單位	91	27,200	2,331,000
廣州富邦廣場 住宅單位	173	29,900	4,873,000
辦公室單位	9,801	18,900	175,719,000
小計	11,156		235,464,000
廣州東風廣場 停車位			22,923,000
總計			258,387,000

<sup>#</sup> 扣除營業稅前

\* 扣除營業稅後



▲ 廣州御金沙

## 於橫琴共同投資及建設星藝文創天地項目

於二零一一年九月十六日，本公司及豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）與橫琴新區管委會訂立合作協議（「合作協議」），據此本公司及豐德麗將共同在廣東省珠海市橫琴文化創意園投資建設星藝文創天地項目（「項目」）。此外，本公司及豐德麗分別於二零一一年九月十五日與中國建設銀行股份有限公司廣東省分行（「建設銀行」）簽訂銀企戰略合作框架協議及於二零一一年七月二十五日與興業銀行股份有限公司廣州分行（「興業銀行」）簽訂銀企合作協議（統稱「銀企協議」），據此建設銀行及興業銀行分別同意提供意向性的授信額度，支持項目發展。

合作協議及銀企協議所指的合作尚處於初步階段。各方將就詳細合作條款開展進一步的磋商，並將不時提供進一步消息。

## 市場概覽及經營環境

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

於回顧年度內，中國物業市場之經營環境由穩健變得日益具挑戰性。自二零一零年四月以來，物業價格急升及交易量激增，致使中國中央政府及地方政府推出一系列緊縮措施，旨在壓抑非終端用家需求及防止物業市場形成泡沫。自二零一零年九月起，調控措施力度加大，包括上調貸款利率及銀行所需存款準備金率、增加按揭貸款申請之首付款要求、對開發商施加更多國內銀行融資限制，以及對本地及外地居民新購住房設限制。近期，政策主導之市場轉而增加建設工程及提供價格可負擔之房屋，令住房供應日益增加，同時遏抑物業價格之上升。物業交易量因而顯著減少，物業價格亦見回軟跡象，而存貨量則逐漸上升。中央政府明顯旨在透過監控投機性購房以維持物業市場穩定。有鑑於此，本集團對中國物業市場已轉趨審慎，並繼續按照市場發展推行及調整其業務計劃。

## 主要物業項目回顧

### 上海

#### 上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市盧灣區淮海中路南北兩側之雙子式優質大樓，雙子式大樓之間有行人天橋連接。該物業包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往上海著名地標新天地。截至二零一一年七月三十一日止年度之租金收入為279,087,000港元，較去年之100,969,000港元大幅增加176%。租金收入增加主要由於其商場及酒店式服務公寓在翻新工程完成後已逐漸重開所致。

上海香港廣場之商場已於二零一零年十月重開。於其重開後，上海香港廣場之商場已成為淮海中路區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。於二零一一年七月三十一日，商場可出租面積已出租99%。該商場成功引入Apple專門店、Cartier、Coach、GAP及Tiffany為主要租戶，其旗艦店自二零一零年下半年起陸續開設。其他租戶包括國際著名奢侈品牌及高級餐廳。

上海香港廣場之酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，此舉將使本集團受惠於雅詩閣集團於管理酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識以建立高檔品牌形象。

由於其商場及酒店式服務公寓之翻新工程已於回顧年度內完成，故上海香港廣場之辦公樓出租率亦已改善。於二零一一年七月三十一日，辦公樓約有98%已出租。



▲ 上海香港廣場 — 酒店式服務公寓



▲ 上海香港廣場 — 商場

## 上海五月花生活廣場

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

該項目之總建築面積約111,000平方米（本集團應佔建築面積約105,000平方米），包括住宅、公寓式辦公樓及商舖。可售住宅及公寓式辦公樓單位面積合共約80,000平方米。本集團預計於二零一一年第四季取得此項目的完工證明書。

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括628個住宅單位。本集團在二零一零年十一月開始預售該項目。截至二零一一年七月三十一日止，本集團已簽約之銷售合共136個單位，可售建築面積合共14,628平方米，平均售價為每平方米人民幣36,900元。

## 上海凱欣豪園第二期

凱欣豪園是座落於上海市著名之長寧區中山公園商業區內之主要住宅項目，可售建築面積合共約154,000平方米（本集團應佔建築面積約146,000平方米）。本集團持有該項目95%之實際權益。



▲ 上海五月花生活廣場

該項目之第二期包括6幢住宅樓，擁有455個單位（可售建築面積合共約為62,845平方米，而本集團應佔建築面積約為59,700平方米）。第二期已於二零零八年十二月落成。

截至二零一一年七月三十一日止，本集團已出售合共450個單位，可售建築面積合共61,131平方米，平均售價為每平方米人民幣34,300元。於二零一一年七月三十一日，本集團剩餘5個單位，可售建築面積合共1,714平方米。商場部份已租出約98%。

## 上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期現時包括辦公室單位、零售商場及停車場。該物業位於上海閘北區天目西路，鄰近上海火車站，總建築面積（包括停車場）約36,500平方米。

上海閘北廣場第二期位於第一期毗連之空地。廣場第二期之地塊面積約為4,115平方米，而其可建地上建築面積約為25,000平方米。本集團持有閘北廣場第二期99%之實際權益。

本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併發展上海閘北廣場第一期及第二期。該重新發展項目將包括辦公樓、商場及地下停車場。

本集團現正與專業顧問商討重新發展建議之可行性。

## 廣州及中山

### 廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋之優質物業。本集團持有該物業77.5%之實際權益。

該幢13層高綜合大樓之總建築面積約為51,000平方米（本集團應佔建築面積約39,000平方米），包括零售商舖、餐廳及快餐店及辦公室單位。該物業已全部出租，租戶均為著名公司、消費品牌及餐廳。該物業亦設有一間多影院戲院。於截至二零一一年七月三十一日止年度，廣州五月花商業廣場之租金收入達72,362,000港元，較去年增加約11.9%。

## 廣州東風廣場

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。

本集團應佔現有第五期發展項目之總建築面積將約為101,000平方米，包括住宅大樓、一幢辦公樓及配套零售商舖。建設工程已開展，並預計於二零一二年至二零一三年間落成。預期住宅單位將於二零一二年第二季開始預售。

於回顧年度內，本集團售出36個停車位，平均售價為每車位人民幣573,600元。

## 廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。該項目總建築面積約為64,000平方米，包括243個住宅單位、244個辦公室單位及商場。此外，停車場及配套設施佔地約10,000平方米。

住宅大樓已於二零一零年二月落成，辦公室及商場則已於二零一零年六月落成。截至二零一一年七月三十一日止，本集團合共出售219個住宅單位，可售建築面積合共為22,160平方米，平均售價為每平方米人民幣13,300元。此外，本集團合共出售235個辦公室單位，可售建築面積合共為20,276平方米，平均售價為每平方米人民幣14,700元。

廣州富邦廣場之商場部份已於二零一零年十二月舉行隆重開幕儀式。截至二零一一年七月三十一日止，合共租出98%零售樓面。廣州富邦廣場之租戶包括馳名餐廳及零售品牌。年內，廣州富邦廣場商場部份及停車場之租金收入約為11,489,000港元。

## 廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司之50：50合營公司項目。該擬發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總建築面積將約為369,000平方米（本集團應佔建築面積約為184,500平方米），包括約3,400個低層及高層住宅單位連停車位及商場等配套設施。該項目鄰近金沙洲的商業中心及若干購物娛樂區，可經由廣州地鐵第六號線及其他交通工具直達，交通便利。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

該項目將分四期發展，每期規模相若。第一期之建設工程已於二零一零年第二季展開，預期約於二零一二年年底竣工。本集團在二零一一年第二季開始預售該項目第一期。截至二零一一年七月三十一日止，該項目已簽約之銷售合共149個單位，可售建築面積合共15,309平方米，平均售價為每平方米人民幣15,200元。

## 廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。

該擬發展項目之建築面積約為103,000平方米，及擬發展為辦公樓及商場。本集團已完成大部份重置原居民之工作。然而，由於政府近期改變對該地盤之規劃，故本集團現正與市政府磋商交換土地。

## 廣州東山京士柏

該地盤位於越秀區東華東路。核准建築面積約為10,000平方米。該項目擬發展為住宅大廈連停車位及配套設施。建設工程已於二零一零年十二月展開，並預計約於二零一二年中落成。



▲ 廣州東山京士柏



▲ 廣州東風廣場第五期 — 辦公樓



▲ 廣州東風廣場第五期 — 住宅大樓

## 廣州港景中心

該地盤位於越秀區內大沙頭路與沿江東路之交匯處。核准建築面積約為8,000平方米。該項目擬發展為辦公樓連停車位及配套設施。建設工程已於二零一零年十二月展開，並預計於二零一二年年底落成。

## 廣州觀綠路項目

該地盤位於越秀區觀綠路。核准建築面積約為14,000平方米。該項目擬發展為住宅大廈連停車位及配套設施。建設工程預計於今年較後時間展開，並預計於二零一三年年底落成。

## 中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為504,000平方米。

該項目第一期將包括可售建築面積合共約47,000平方米之高層住宅大樓、總建築面積約為16,000平方米之商業區，以及可售建築面積合共約27,000平方米之低層連排別墅及雙拼別墅。第一期發展之建設工程已展開，現時預期將於二零一二年中落成。住宅單位已於二零一一年九月開始預售。



▲ 中山棕櫚彩虹花園

## 資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一一年七月三十一日，本集團之借款總額為3,074,000,000港元（二零一零年：2,556,000,000港元），即增加518,000,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達8,514,000,000港元（二零一零年：7,525,000,000港元）。總負債對權益比率（借款總額對綜合資產淨值）為36%（二零一零年：34%）。總負債對總資本（長期負債加上權益）比率為27%（二零一零年：26%）。債務淨額（借款總額減去現金及銀行結餘）對權益加上債務淨額總和之比率為15%（二零一零年：10%）。本集團3,074,000,000港元借款之到期情況為：其中118,000,000港元須於一年內償還、1,521,000,000港元須於第二年償還及1,435,000,000港元須於第三年至第五年償還。

本集團分別約46%及52%之借款為定息及浮息借款，其餘2%為免息借款。

除定息優先票據以美元（「美元」）計值外，本集團1,646,000,000港元之其他借款中63%以人民幣（「人民幣」）計值，36%以美元計值及1%以港元（「港元」）計值。本集團1,600,000,000港元之現金及銀行結餘中88%以人民幣計值，7%以港元計值，5%以美元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團（以港元為其呈列貨幣）之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。由於港元兌美元之匯率掛鈎，因此本集團相信所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團面對人民幣之淨匯兌風險。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款，包括總賬面值約為6,248,000,000港元之投資物業、總賬面值約為1,197,000,000港元之發展中物業、總賬面值約為819,000,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為41,000,000港元之物業及約127,000,000港元之銀行結餘。

根據中國地方法院正在處理之一項訴訟，本集團作為原告，正追討本集團其中一名承建商之欠款總額人民幣17,000,000元。為保證被告之償還能力，本集團已向地方法院申請凍結被告之若干資產。本集團亦相對地按要求將其賬面值約46,000,000港元之租賃物業抵押予法院。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額及來自本集團經營活動之經常性現金流，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供用於現有物業發展及投資項目。

## 或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註31。

## 僱員及薪酬政策

於二零一一年七月三十一日，本集團合共僱用約1,300名員工。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為所有合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

## 前景

中國當前之宏觀經濟發展受到複雜之國內及外在環境影響。歐洲對其本身難以控制之狀況束手無策，尤其在維持歐元信心方面。美國經濟衰退之威脅乃全球經濟面對之另一項重大風險。短期內，本集團預期中國物業市場將繼續受政府宏觀經濟政策及西方財政政策影響。

就國內之角度而言，持續城市化以及市民對生活改善之需求將有助中國房地產市場之發展。總體而言，本集團對中國物業市場仍然持審慎樂觀態度，並相信我們已準備就緒把握未來年間之發展情勢。本集團之淨資產負債水平低於行業標準，並將繼續進行其發展計劃，以推動未來年間之營業額及溢利增長。本集團亦會把握適當時機，繼續補充其土地儲備。此外，受成功翻新上海香港廣場物業所激勵，本集團將透過提升現有租賃物業質素及於新發展項目之商業物業部份上增加新租賃物業，以繼續改善其經常性收入基礎。本集團預期其投資物業於未來數年將錄得穩定之收入。

## 管理層及員工

本人謹代表董事會同寅就管理層及全體員工於年內之竭誠服務及貢獻致以謝忱，並藉此機會對股東及業務夥伴之寶貴支持深表感謝。

主席  
林建岳

香港  
二零一一年十月二十八日

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要如下，數字乃摘錄自本集團已公佈經審核財務報表：

## 業績

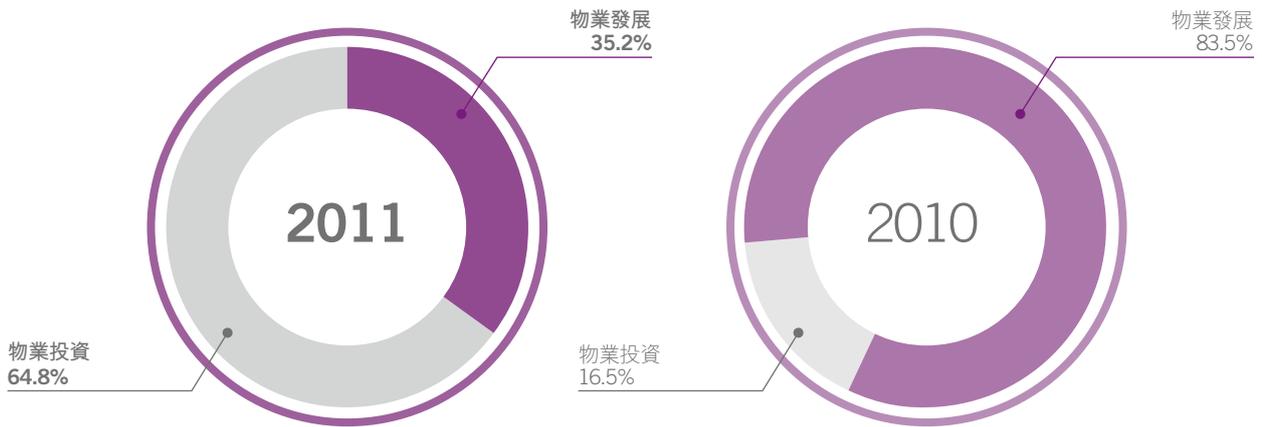
	七月三十一日止年度				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	<b>647,183</b>	1,514,214	937,380	868,001	792,420
除稅前溢利	<b>771,963</b>	817,560	767,735	625,236	572,546
稅項	<b>(193,663)</b>	(454,297)	(339,590)	(376,733)	(64,272)
本年度溢利	<b>578,300</b>	363,263	428,145	248,503	508,274
歸屬：					
本公司擁有人	<b>530,112</b>	322,106	406,888	206,005	470,351
非控制性權益	<b>48,188</b>	41,157	21,257	42,498	37,923
	<b>578,300</b>	363,263	428,145	248,503	508,274

## 資產、負債與非控制性權益

	於七月三十一日				
	二零一一年 千港元	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
物業、廠房及設備和預付地租	<b>937,491</b>	797,505	662,322	681,253	675,199
投資物業	<b>9,295,785</b>	7,921,429	5,329,900	5,136,200	3,673,600
發展中物業	<b>1,122,284</b>	1,055,751	3,394,309	3,265,072	2,107,681
商譽	<b>4,561</b>	4,561	4,561	4,561	4,561
於聯營公司權益	<b>350,289</b>	329,247	325,837	328,149	1,057,982
長期按金	—	—	—	—	25,904
已抵押定期存款	—	—	—	—	118,914
流動資產	<b>3,224,905</b>	2,802,752	3,087,077	2,944,450	2,759,746
<b>資產總值</b>	<b>14,935,315</b>	12,911,245	12,804,006	12,359,685	10,423,587
流動負債	<b>(1,541,626)</b>	(1,391,116)	(2,091,344)	(1,580,093)	(1,619,599)
已收長期按金	<b>(81,692)</b>	(52,161)	(26,126)	(22,059)	(17,101)
已抵押非流動計息銀行貸款	<b>(1,471,241)</b>	(949,702)	(624,275)	(624,430)	(123,343)
承兌票據	—	—	—	(167,000)	(167,000)
定息優先票據	<b>(1,427,850)</b>	(1,421,368)	(1,415,475)	(1,518,319)	(1,513,431)
衍生金融工具	—	—	—	(185,462)	(72,859)
來自一前主要股東墊款	<b>(56,474)</b>	(53,535)	(52,976)	(53,284)	(48,273)
遞延稅項負債	<b>(1,283,303)</b>	(1,038,827)	(949,511)	(892,360)	(593,692)
<b>負債總值</b>	<b>(5,862,186)</b>	(4,906,709)	(5,159,707)	(5,043,007)	(4,155,298)
	<b>9,073,129</b>	8,004,536	7,644,299	7,316,678	6,268,289
非控制性權益	<b>(558,671)</b>	(479,409)	(433,515)	(407,456)	(312,306)
	<b>8,514,458</b>	7,525,127	7,210,784	6,909,222	5,955,983

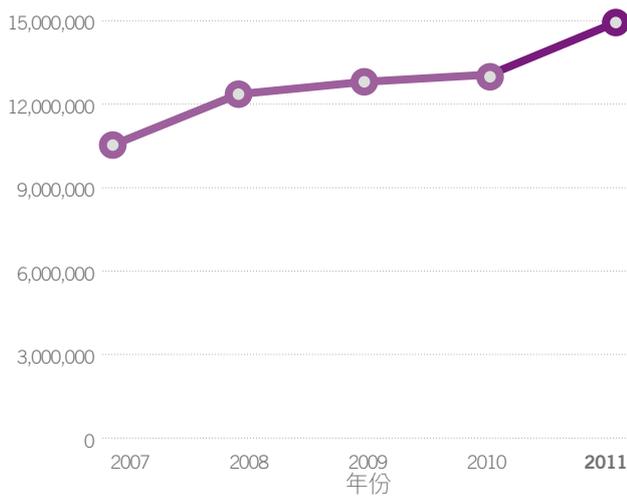
# 財務概要

## 分部收益



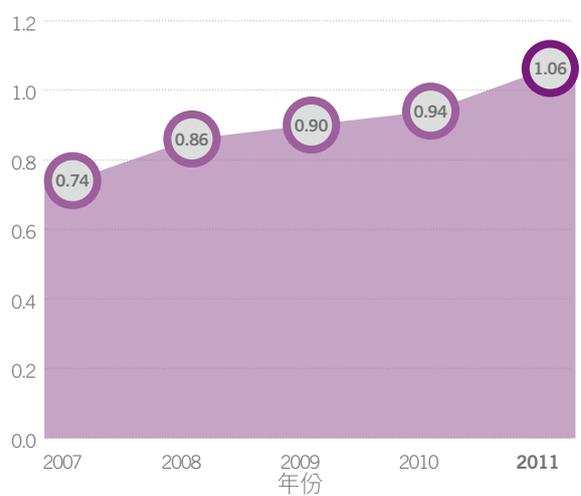
## 資產總值

千港元

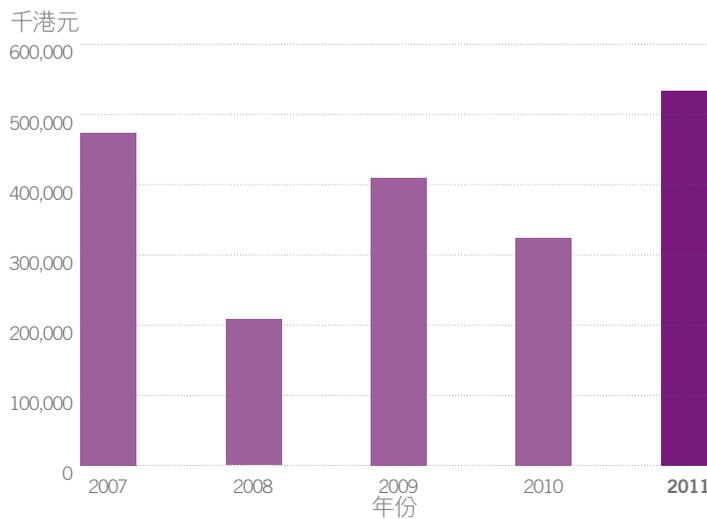


## 每股資產淨值

港元



## 本公司擁有人應佔溢利



本集團之主要發展中／在建中物業如下：

地點	集團權益	工程進度	估計完工日期	預期用途	面積
<b>廣州市</b>					
東風廣場第五期 越秀區東風東路787號	100%	現正進行 建設工程	二零一二年 及二零一三年	住宅／辦公樓／ 商業	總地塊面積： 19,750平方米 總建築面積： 約101,000平方米
海珠廣場 越秀區長堤大馬路	100%	正進行動遷	附註1	商業／辦公樓	總地塊面積： 8,427平方米 總建築面積： 約103,000平方米
東山京士柏 越秀區東華東路	100%	現正進行 建設工程	二零一二年	住宅	總地塊面積： 3,263平方米 總建築面積： 約10,000平方米
港景中心 越秀區大沙頭路	100%	現正進行 建設工程	二零一二年	辦公樓	總地塊面積： 2,210平方米 總建築面積： 約8,000平方米
觀綠路項目 越秀區觀綠路	100%	發展規劃中	二零一三年	住宅	總地塊面積： 2,432平方米 總建築面積： 約14,000平方米
<b>中山市</b>					
棕櫚彩虹花園 西區彩虹規劃區	100%	現正進行 建設工程	分數期由 二零一二年 至二零一五年	住宅／商業	總地塊面積： 236,648平方米 總建築面積： 約504,000平方米
<b>上海市</b>					
五月花生活廣場 閘北區蘇家巷	95%	現正進行 建設工程	二零一一年	住宅／辦公樓／ 商業	總地塊面積： 約22,000平方米 總建築面積： 約111,000平方米
閘北廣場第二期 閘北區天目西路	99%	發展規劃中	附註2	商業	總地塊面積： 4,115平方米 總建築面積： 約25,000平方米

附註：

- (1) 現正磋商土地置換
- (2) 現正與地方政府磋商一個全面重新發展計劃

# 物業組合

本集團之主要租賃物業如下：

地點	集團權益	年期	用途	建築面積
<b>上海市</b>				
香港廣場商場部份及若干辦公樓及酒店式服務公寓單位 盧灣區淮海中路282及283號	95%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	辦公樓 / 商場 / 酒店式服務公寓	約111,000平方米
香港廣場北座若干酒店式服務公寓單位 盧灣區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	酒店式服務公寓	約19,600平方米
閘北廣場第一期 閘北區天目西路99號	97%	可持有該物業之年期為自一九九三年六月十五日起計50年	辦公樓 / 商業	約36,500平方米
<b>廣州市</b>				
五月花商業廣場 越秀區中山五路68號	77.5%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月十四日起計40年及50年	商場 / 辦公樓	約51,000平方米
富邦廣場商場部份 荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自二零零五年七月三日起計40年及50年	商場	約16,600平方米

本集團之主要落成待售物業如下：

地點	集團權益	建築面積
凱欣豪園第二期 若干住宅單位 上海市長寧區 匯川路88號	95%	約1,714平方米
富邦廣場 若干住宅及辦公樓單位 廣州市荔灣區 中山七路	100%	約3,307平方米

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，遵守不時載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則。

## (1) 企業管治常規

本公司於截至二零一一年七月三十一日止年度內一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟以下守則條文A.4.1及E.1.2之偏離則除外：

*根據守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有特定任期，並接受重選。*

本公司現任非執行董事（包括獨立非執行董事）概無特定任期。然而，本公司之所有董事（「董事」）均須遵守本公司組織章程細則（「章程細則」）所載之卸任條文，規定現任董事須於自其上次獲股東推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事有資格可重選連任。此外，任何獲本公司董事會（「董事會」）委任為新增董事（包括非執行董事）之人士，將任職至下屆本公司股東週年大會（「股東週年大會」）舉行為止，並屆時有資格可重選連任。此外，獲委任以填補空缺之各董事須根據企業管治守則之相關守則條文，於其獲委任後首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文A.4.1之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

*根據守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會。*

由於主席有其他預先安排之事務必須處理，故彼並無出席本公司於二零一零年十二月二十一日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會上能與本公司股東有效溝通，根據章程細則是次股東週年大會之主席由出席該股東週年大會之林孝賢先生（執行董事兼行政總裁）出任。

## (2) 建議最佳常規

本公司及其附屬公司（「本集團」）已推行企業管治守則所載之若干建議最佳常規，以提升本集團之企業管治標準如下：

- (i) 本公司已為本集團之董事及高級人員安排合適之責任保險，為彼等因企業活動而產生之法律責任提供彌償保證。投保範圍每年檢討；及
- (ii) 董事定期均會獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由專業團體及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

## (3) 董事及指定僱員進行證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於截至二零一一年七月三十一日止年度已遵守證券守則所規定之標準。

## (4) 董事會

- (4.1) 董事會監督本公司之業務管理及事務。董事會之首要職責為確保本公司之存續性，並確保其以符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有人利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，以協助其有效履行其職能，即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會。上述委員會已獲授予特別職責。

- (4.2) 於回顧年度及截至本報告書日期止，就任於董事會之董事如下：

### 執行董事

林建岳 (主席)

林建名 (副主席)

林建康 (執行副主席)

林孝賢 (行政總裁)

余寶珠

劉樹仁

譚建文

鄭馨豪

呂兆泉

(於二零一一年一月一日獲委任)

張森

(於二零一一年三月一日獲委任)

梁綽然

(於二零一一年一月一日辭任)

### 非執行董事

廖茸桐

羅臻毓

(亦為廖茸桐之替代董事)

### 獨立非執行董事

林秉軍

古滿麟

羅健豪

林建岳博士為余寶珠女士之子、林孝賢先生之父、林建名博士之弟及林建康先生之兄。除此以外，各現任董事之履歷詳情及有關上述各位之關係已載於本年報第29至35頁之「董事及高層管理人員之履歷」一節內。

- (4.3) 本公司一直遵守上市規則第3.10(1)條及第(2)條之要求。前者之規則要求每間上市公司之董事會最少有三名獨立非執行董事及後者之規則要求最少一名獨立非執行董事必需擁有合適之專業資格或會計或相關財務管理經驗。所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載評估彼等之獨立性之指引。

## (5) 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，且不應由同一人兼任。

於回顧年度內，林建岳博士為本公司主席，而林孝賢先生為本公司行政總裁。

## (6) 非執行董事

誠如本報告書第一段所言，現任非執行董事（包括獨立非執行董事）均無指定任期。

## (7) 董事之提名

本公司並無成立提名委員會。具有潛質之新董事將根據其知識、技術、經驗及專門技能，以及本公司於當時之要求予以招攬。識別及甄選合適人選之程序以提交董事會審批之工作將由執行董事進行。年內，執行董事已遵循此程序委任兩名其他執行董事。

## (8) 薪酬委員會

- (8.1) 董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，現由三名獨立非執行董事，即林秉軍（主席）、古滿麟及羅健豪諸位先生；一名非執行董事廖茸桐先生（替代董事：羅臻毓先生）；及一名執行董事張森先生（於二零一一年三月一日獲委任為成員）。
- (8.2) 薪酬委員會有責任向董事會建議，向董事會主席及／或行政總裁諮詢一個對所有董事及高層管理人員均為合適之全面薪酬政策和架構（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），以確保本公司之薪酬水平具有競爭力及足以吸引、挽留及激勵所需素質之人員，以成功管理本公司。
- (8.3) 於回顧年度內，薪酬委員會舉行了一次會議以討論與薪酬有關之事宜。薪酬委員會全體成員亦以通告決議案之方式審議有關聘任一名執行董事進入董事會之事宜。

## (9) 審核委員會

- (9.1) 董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，於本年度及直至本年報日期，成員包括兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生（主席）及林秉軍先生，以及一名非執行董事廖茸桐先生（替代董事：羅臻毓先生）。

審核委員會之主要職責包括監察本公司定期編制之財務報表之完整性，於提交董事會審批前審閱其中所載之重大財務申報判斷，以及審閱及監管核數師之獨立性及核數程序之客觀性和獨立性。

本公司已遵守上市規則第3.21條，審核委員會（必須包括最少三名成員及必須由一名獨立非執行董事擔任主席）之其中一名成員為獨立非執行董事，並擁有合適之專業資格或會計或其他財務管理經驗。

- (9.2) 於回顧年度內，審核委員會舉行了兩次會議。委員會審閱了本公司截至二零一零年七月三十一日止年度之末期業績，以及截至二零一一年一月三十一日止六個月之中期業績，以及其他與本公司之財務和會計政策及慣例有關之事宜。

## (10) 會議出席紀錄

本年度各董事出席董事會會議、審核委員會會議及薪酬委員會會議之出席紀錄載於下表：

### 截至二零一一年七月三十一日止年度所舉行之會議

董事	董事會	審核委員會	薪酬委員會
會議舉行次數	4	2	1
<b>會議出席次數 / 會議舉行次數</b>			
<b>執行董事</b>			
林建岳	4/4	—	—
林建名	1/4	—	—
林建康	3/4	—	—
林孝賢	4/4	—	—
余寶珠	0/4	—	—
劉樹仁	4/4	—	—
譚建文	4/4	—	—
鄭馨豪	4/4	—	—
呂兆泉 <sup>(附註1)</sup>	3/3	—	—
張森 <sup>(附註2)</sup>	2/2	—	1/1
梁綽然 <sup>(附註3)</sup>	1/1	—	—
<b>非執行董事</b>			
廖茸桐	3/4	2/2	0/1
羅臻毓 (亦為廖茸桐之替代董事)	1/4	—	—
<b>獨立非執行董事</b>			
林秉軍	4/4	2/2	1/1
古滿麟	4/4	—	1/1
羅健豪	4/4	2/2	1/1

附註：

- (1) 呂兆泉先生於二零一一年一月一日獲委任為執行董事。
- (2) 張森先生於二零一一年三月一日獲委任為執行董事及薪酬委員會成員。
- (3) 梁綽然小姐於二零一一年一月一日辭任執行董事。

## (11) 獨立核數師之酬金

於回顧年度內，有關本公司獨立核數師（「獨立核數師」）安永會計師事務所向本集團所提供之核數及非核數服務之費用分別為2,440,000港元及260,000港元。非核數服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

## (12) 財務申報

根據香港公認會計原則，董事有責任編製可真實及公平地反映本集團財務狀況之財務報表。

獨立核數師就彼等對財務報表之責任作出之聲明載於本年報之獨立核數師報告書內。

## (13) 內部監控

年內，董事會已委聘一間獨立專業顧問德豪財務顧問有限公司進行內部審核工作，並協助董事會審閱本集團內部監控制度之成效。所進行之定期審閱涵蓋所有重大監控，包括本集團之財務、營運及遵例監控及風險管理工作，並考慮本集團會計及財務申報工作之資源、員工資格及經驗，以及其培訓計劃與預算之足夠性。

## (14) 與股東之溝通

本公司已設立以下多個途徑與股東進行溝通：

- (i) 企業通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，並可於聯交所網頁 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網頁 [www.laifung.com](http://www.laifung.com) 查閱；
- (ii) 透過聯交所作出定期公佈，該等定期公佈亦登載於聯交所及本公司各自之網頁；
- (iii) 企業資訊可於本公司之網頁查閱；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供一個平台，向董事及高層管理人員發表意見和交流觀點；及
- (v) 本公司於香港之股份過戶登記分處為股東提供股票登記、股息派付、更改股東詳情及相關事宜之服務。

## (15) 投資者關係

本公司持續促進投資者關係，並加強與現有股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請於正常辦公時間內致電(852) 2853 6609聯絡本公司，亦可傳真至(852) 2853 6624或電郵至 [ir@laifung.com](mailto:ir@laifung.com)。

# 董事及高層管理人員之履歷

## 執行董事

下列各本公司之執行董事（除呂兆泉先生外）均於本公司多間或若干附屬公司擔任董事職位，以及所有董事均於本公司全部或若干上市聯屬公司，即麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）、麗新發展有限公司（「麗新發展」）、豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」，前稱「Rojam Entertainment Holdings Limited」）擔任董事職位。麗新製衣、麗新發展及豐德麗的已發行股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市及買賣，而寰亞傳媒的已發行股份於聯交所之創業板上市及買賣。豐德麗為本公司之控股股東及寰亞傳媒的最終控股公司，而麗新發展則為豐德麗的控股股東，以及麗新製衣為麗新發展之控股股東。

**林建岳博士**，主席，54歲，於一九九三年十一月獲委任為本公司董事及現為本公司執行委員會成員。林博士亦為麗新發展之主席、麗新製衣之副主席以及豐德麗及鱈魚恤有限公司（於聯交所主板上市）之執行董事。彼於二零一一年六月十六日獲委任為寰亞傳媒之執行董事及主席。彼在物業發展及投資、款待及媒體與娛樂等業務擁有廣泛經驗。林博士於二零一一年六月獲香港演藝學院頒授為榮譽學院博士。

林博士現為香港地產建設商會之董事、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、香港電影發展局之副主席及香港旅遊發展局成員。林博士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之委員、香港友好協進會有限公司之成員及港越商會有限公司之董事。

林博士為余寶珠女士（本公司執行董事）之子、林建名博士（本公司副主席）之弟、林建康先生（本公司執行副主席）之兄，以及林孝賢先生（本公司行政總裁）之父。

本公司並無與林博士訂有任何服務合約。惟根據本公司組織章程細則（「章程細則」）之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林博士現時有權享有基本年薪及津貼2,000,000港元及由董事會不時經參考本公司業績、彼之職務和責任及當時市場慣例後所釐定之酬金及酌情花紅。

於本年報日期，林博士擁有或被視為擁有按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部所界定之合共3,265,688,037股本公司股份之權益。彼亦被視為擁有本金金額為1,025,000美元由本公司發行於二零一四到期之9.125%優先票據之權益。除此之外，林博士並無於本公司之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「執行董事」一節末段之附註。

## 執行董事（續）

**林建名博士**，副主席，74歲，於一九九七年九月獲委任為本公司董事。林博士為麗新製衣之主席、麗新發展之非執行董事，以及鱷魚恤有限公司（於聯交所主板上市）之主席兼行政總裁。彼曾於一九九六年十月至二零零九年九月期間出任豐德麗之非執行董事。林博士於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位。彼在物業發展及投資以及製衣業務方面具有廣泛經驗，及自一九五八年起一直負責製衣業務之日常管理事務。林博士為林建岳博士（本公司主席）及林建康先生（本公司執行副主席）之兄，以及林孝賢先生（本公司行政總裁）之伯父。

本公司與林博士訂有無固定期限之服務合約。根據章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林博士現收取95,000港元之月薪及由董事會不時經參考本公司業績、彼之職務及責任與投放於本公司之時間以及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

於本年報日期，林博士並無於本公司之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「執行董事」一節末段之附註。

**林建康先生**，執行副主席，43歲，於二零零一年十二月獲委任為本公司董事。林先生為麗新製衣及鱷魚恤有限公司（於聯交所主板上市）之執行董事。彼持有倫敦大學所頒授之理學士學位，並曾於國際律師行禮德齊伯禮律師行接受律師培訓。彼為香港律師會和英格蘭及威爾斯律師會之會員。林先生在香港及中國之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。林先生為林建岳博士（本公司主席）及林建名博士（本公司副主席）之弟，以及林孝賢先生（本公司行政總裁）之叔父。

**林孝賢先生**，行政總裁，30歲，於二零零五年四月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新製衣之執行董事、麗新製衣非執行董事余寶珠女士之替代董事，以及麗新發展之副總裁。彼持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理學士學位。彼自一九九九年於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品、娛樂和物業發展及投資等公司取得工作經驗。彼為林建岳博士（本公司主席）之子、林建名博士（本公司副主席）及林建康先生（本公司執行副主席）之姪，以及余寶珠女士（本公司執行董事）之孫。

本公司並無與林先生訂有任何服務合約。惟根據章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林先生現收取102,275港元之月薪及由董事會不時經參考本公司業績、彼之職務和責任及當時市場慣例後所釐定之酬金及酌情花紅。

於本年報日期，林先生並無於本公司之股份、相關股份及／或債券中擁有根據香港證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「執行董事」一節末段之附註。

# 董事及高層管理人員之履歷

## 執行董事（續）

**余寶珠女士**，86歲，於二零零三年二月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新製衣、麗新發展及豐德麗之非執行董事。余女士於成衣製造業方面擁有逾五十五年經驗，並曾於六十年代中期從事印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，並於八十年代後期從物業發展與投資業務。余女士為林建岳博士（本公司主席）之母，以及林孝賢先生（本公司行政總裁）之祖母。

**劉樹仁先生**，55歲，於二零零五年四月獲委任為本公司董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新發展之執行董事及行政總裁。

劉先生於物業及證券行業擁有逾二十年擔任高級管理職位之經驗。於加入麗新集團前，他曾出任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之理事及其執行委員會之成員。

本公司並無與劉先生訂有任何服務合約。惟根據章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。劉先生現時並無收取本公司任何薪酬，但有權享有由董事會不時經參考本公司業績、其職務和責任及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露外，劉先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，劉先生擁有或被視為擁有按證券條例第XV部所界定之6,458,829股本公司股份之權益，佔公司已發行股本約0.08%。彼亦持有本金金額為300,000美元由本公司發行於二零一四年到期的9.125%優先票據之個人權益。

請同時參閱刊載於本「執行董事」一節末段之附註。

**譚建文先生**，63歲，於一九八九年加入麗新集團，並於二零零五年四月獲委任為本公司董事。彼現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新發展、麗新製衣及富麗華酒店企業有限公司之董事。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逾三十年經驗。彼亦在款待行業（包括亞洲及北美之酒店、餐廳及會所）擁有逾二十年經驗。彼於一九九六年五月至一九九九年六月曾出任本公司董事兼行政總裁。

本公司與譚先生並無訂有任何服務合約。惟根據章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。譚先生現時並無收取本公司任何薪酬，但有權享有由董事會不時經參考本公司業績、其職務和責任及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露外，譚先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，譚先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「執行董事」一節末段之附註。

## 執行董事 (續)

**鄭馨豪先生**，45歲，於二零零七年六月獲委任為本公司董事。於加入本公司之前，彼為嘉德置地有限公司（本公司之主要股東）香港及澳門辦事處之區域董事。鄭先生於一九九九年加入嘉德置地集團，曾參與嘉德置地集團於香港、澳門及中國之房地產投資工作。於加入嘉德置地有限公司之前，鄭先生曾於世邦魏理仕（一家國際物業顧問公司）工作，參與物業估值、發展及投資顧問工作。彼自一九九三年起從事中國業務。鄭先生於英國雷丁大學畢業，持有土地管理學榮譽學士學位及為新加坡持牌估值師。

**呂兆泉先生**，55歲，於二零一一年一月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為豐德麗之執行董事及行政總裁，以及麗新製衣和麗新發展之執行董事。彼於二零一一年六月十六日獲委任為寰亞傳媒之執行董事。

呂先生現為嘉進投資國際有限公司及21控股有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均於聯交所主板上市。於二零一零年加入豐德麗前，呂先生曾為錦興集團有限公司及珀麗酒店控股有限公司（前稱「永安旅遊（控股）有限公司」）之董事，兩者均於聯交所主板上市。彼亦曾出任普威集團有限公司（於新加坡交易所有限公司上市之公司）之董事及MRI Holdings Limited（曾於澳洲證券交易所上市之公司）之董事。

呂先生擁有逾二十五年物業投資、企業融資以及媒體及娛樂業務經驗。彼為香港會計師公會、英國特許管理會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼持有澳洲阿德雷德大學工商管理碩士學位。

本公司並無與呂先生訂立任何服務合約。惟根據章程細則條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。呂先生現時並無收取本公司任何酬金。

除上文所披露外，呂先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，呂先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有根據證券條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「執行董事」一節末段之附註。

# 董事及高層管理人員之履歷

## 執行董事 (續)

張森先生，47歲，於二零一一年三月獲委任為本公司之執行董事及為本公司薪酬委員會成員。張先生亦為豐德麗及麗新發展之執行董事，以及麗新集團之營運總裁。張先生於二零零九年十一月至二零一零年十一月期間出任光滙石油（控股）有限公司（於聯交所主板上市）之執行董事。彼曾於二零零七年六月上旬至二零零九年十月上旬期間，出任本公司及麗新發展之執行董事。張先生於二零零七年加入本公司及麗新發展前，曾於香港多間其他上市公司及國際投資銀行任職。彼在企業融資及財務管理方面擁有廣泛經驗。

張先生畢業於倫敦大學倫敦政治及經濟學院，持有會計及財務理學（經濟學）學士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

本公司已與張先生訂立無固定期限之服務合約，惟該合約可由本公司或張先生給予對方不少於三個月的通知或代通知金予以終止。根據章程細則之條文，如張先生於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。張先生現收取123,000港元之月薪及由董事會經參考本公司業績、彼之職務和責任及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露外，張先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除其持有本金金額為200,000美元由本公司發行於二零一四年到期的9.125%優先票據之個人權益外，彼概無於本公司之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱以下之附註。

附註：

林建岳博士、林建名博士以及林孝賢、劉樹仁、譚建文、呂兆泉及張森諸位先生，將於即將舉行之股東週年大會上卸任為董事並符合資格重選。除上文所披露外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

## 非執行董事

**廖茸桐先生**，45歲，於二零一零年三月獲委任為本公司非執行董事及現為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。彼亦為凱德置地中國控股私人有限公司（「凱德中國」）（本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司）之總裁。凱德中國為嘉德置地有限公司（「嘉德置地」）之間接全資附屬公司（嘉德置地為亞洲區最大的上市地產公司之一，其總部位於新加坡）。廖先生於一九九四年成為新加坡註冊會計師，以及取得上海復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位。彼亦於二零零七年修讀哈佛商學院高級管理課程。廖先生具有逾十七年房地產投資經驗。於二零零一年加入嘉德置地集團前，廖先生曾擔任新加坡航空科技有限公司高級財務分析師，及於DBS Finance Ltd.任職三年。彼於一九九四年五月至二零零一年九月期間服務於雅詩閣有限公司（嘉德置地之全資附屬公司），主要參與中國內地之投資開發。彼亦為建業地產股份有限公司（於香港聯合交易所有限公司主板上市）之非執行董事。

**羅臻毓先生**，45歲，於二零一零年七月獲委任為本公司非執行董事。彼亦為本公司非執行董事廖茸桐先生之替代董事。

羅先生現為凱德置地（中國）投資有限公司（「凱德投資」）（本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司凱德置地中國控股私人有限公司（「凱德中國」）之全資附屬公司）之首席投資官及區域總經理（華南區）。凱德中國為嘉德置地有限公司（「嘉德置地」）之間接全資附屬公司（嘉德置地為亞洲區最大的上市地產公司之一，其總部位於新加坡）。羅先生負責監督凱德中國於中國內地（「中國」）之投資及資產管理業務，以及其華南區之業務及營運管理。羅先生具有逾十年中國房地產市場經驗。彼於二零零一年加入嘉德置地集團。於二零零七年七月獲凱德投資現時之委任前，羅先生曾出任雅詩閣有限公司（嘉德置地之全資附屬公司）於中國之董事總經理。於加入嘉德置地集團前，羅先生為淡馬錫控股私人有限公司（嘉德置地之主要股東）之私人證券投資聯席董事（包括北亞地區）。羅先生於一九九一年開展其事業，為一名新加坡房地產估值師。彼於一九九一年獲新加坡國立大學頒授產業管理學理學士學位，並於一九九九年獲美國奧克拉荷馬市大學頒授工商管理碩士學位。羅先生現為建業地產股份有限公司（於香港聯合交易所有限公司主板上市）之替代董事。

# 董事及高層管理人員之履歷

## 獨立非執行董事

**林秉軍先生**，62歲，於二零零一年七月獲委任為本公司獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會之主席和審核委員會之成員。林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備豐富經驗。林先生已服務香港多間上市公司之董事會逾十年，現為麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）、麗新發展有限公司（「麗新發展」）和意科控股有限公司之獨立非執行董事，以及中國數碼信息有限公司和南海控股有限公司之非執行董事。豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）為本公司之控股股東，而麗新發展則為豐德麗的控股股東，以及麗新製衣為麗新發展之控股股東。所有上述公司之已發行股份均在香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣。

**古滿麟先生**，60歲，於二零零六年六月獲委任為本公司獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會成員。彼在房地產業具有超過35年經驗。彼曾出任地產顧問公司Davis Langdon & Seah International（「DLSI」）的執行董事，任期直至二零零五年底，負責制訂政策及領導DLSI集團公司的發展方向。彼亦曾於一九九五年至二零零四年出任Davis Langdon & Seah Hong Kong Limited的董事會主席。古先生曾於二零零零年至二零零二年擔任Premas Hong Kong Limited（設施管理公司）及於二零零零年至二零零三年期間出任icFox International（資訊科技公司）的主席。目前，古先生為新加坡Ascott Residence Trust Management Limited及嘉里建設有限公司（於聯交所主板上市）的獨立非執行董事。彼亦為香港醫院管理局屯門醫院的醫院管治委員會委員。古先生為香港測量師學會資深會員。

**羅健豪先生**，44歲，於二零零九年三月獲委任為本公司獨立非執行董事及現為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於香港核數及會計行業方面具廣泛經驗，及現為香港執業會計師。於成立其會計師行之前，羅先生曾於元大證券（香港）有限公司、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及安永會計師事務所任職。彼亦為沿海綠色家園有限公司（於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。

## 高層管理人員

**謝浩然先生**，62歲，於二零零五年三月加入本公司，出任廣州區總經理。彼現時統領一隊為數約600人的團隊，負責8個物業項目（包括商場、商業及住宅物業）之日常營運及發展。謝先生於香港警隊服務32年後，退出公務員隊伍。於其退休前，謝先生為一名高級警司，並於西九龍區某一警區擔任副指揮官，領導超過1,000名警員及不同級別的公務員。

**馬宏洲先生**，56歲，於二零一零年八月加入本公司，出任上海區總經理。馬先生現時管理一支約600人之工作團隊，主要負責4個在上海之物業項目（包括商場、商業及住宅等）之日常營運及發展。馬先生原為一名資深警官，曾服務於香港警隊達35年，其間曾擔任西九龍一警區之副指揮官及香港島刑事總部之指揮官，並獲授警察優良服務獎章。馬先生退休前為警察總部某一刑事調查課之高級警司。

本公司董事（「董事」）同寅謹此提呈截至二零一一年七月三十一日止年度之董事會報告書連同本公司及本集團之經審核財務報表，以供省覽。

## 主要業務

於回顧年度內，本公司為一間投資控股公司。

本集團主要業務在年內並無變動，包括物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

## 業績及股息

本集團截至二零一一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之詳情載於第48至112頁之綜合財務報表。

本公司概無就截至二零一一年七月三十一日止年度派付或宣派任何中期股息（二零一零年：無）。

董事會（「董事會」）建議於即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上提呈股東批准派付截至二零一一年七月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.5港仙（二零一零年：每股普通股0.5港仙）。

## 董事

本年度內任職及於本報告書刊發日期仍然在任之董事如下：

### 執行董事：

林建岳（主席）  
林建名（副主席）  
林建康（執行副主席）  
林孝賢（行政總裁）  
余寶珠  
劉樹仁  
譚建文  
鄭馨豪  
呂兆泉  
張 森  
梁綽然

（於二零一一年一月一日獲委任）

（於二零一一年三月一日獲委任）

（於二零一一年一月一日辭任）

### 非執行董事：

廖茸桐  
羅臻毓  
（亦為廖茸桐之替代董事）

### 獨立非執行董事：

林秉軍  
古滿麟  
羅健豪

# 董事會報告書

## 董事 (續)

根據本公司組織章程細則(「章程細則」)第99條之規定，呂兆泉先生及張森先生(分別於二零一一年一月一日及二零一一年三月一日獲委任)將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任。

按照章程細則第116條之規定，林建岳博士、林建名博士、林孝賢先生、劉樹仁先生及譚建文先生將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟符合資格且願意應選連任。

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條所規定有關上述擬應選連任董事之詳情於本年報「董事及高層管理人員之履歷」一節中披露。

所有卸任董事已確認並無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須予披露之其他資料，亦無其他須促請本公司股東垂注之事項。

## 董事之履歷

董事之簡歷資料載於本年報第29至35頁。董事之其他詳情載於本報告書之其他章節。

## 董事之服務合約

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

## 董事於合約之權益

除財務報表附註35(a)所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立，且對本集團業務為重大之任何合約中，直接或間接擁有重大權益。

## 董事於競爭業務之權益

於本年度及/或截至本報告書刊發日期，以下董事根據上市規則被視為於與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

林建岳博士、林建名博士、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、劉樹仁先生、譚建文先生、鄭馨豪先生、呂兆泉先生、張森先生、廖茸桐先生及羅臻毓先生(統稱為「權益董事」)於中國內地從事物業投資及發展業務之公司擁有控股權益及/或出任董事職務，或於中國內地從事物業投資及發展業務之實體擁有其他權益。

然而，董事會獨立於上述公司/實體之董事會/監管委員會，且概無權益董事可個別控制董事會。此外，各權益董事完全知悉及一直對本公司履行其受信責任，並一直及將會繼續就本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團得以獨立於該等公司/實體之業務並按公平原則經營本身之業務。

## 董事認購股份或債券之安排

除本報告書「購股權計劃」一節所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致令本公司任何董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

## 購股權計劃

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

購股權計劃之詳情載於財務報表附註29。

## 董事之權益

於二零一一年七月三十一日出任本公司之董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）於當日在本公司或任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉（如有））；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於該條所指之登記冊（「登記冊」）中；或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所：

### (A) 於本公司股份之好倉

董事姓名	每股面值0.10港元之普通股（「股份」）					身份	總權益	總權益佔總已發行股份之概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益				
林建岳	無	無	3,265,688,037 (附註)	無		受控制公司 擁有人	3,265,688,037	40.58%
劉樹仁	6,458,829	無	無	無		實益擁有人	6,458,829	0.08%

附註：

該等於本公司之權益相當於由豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）實益擁有之股份。豐德麗由麗新發展有限公司持有約37.93%權益，而麗新發展有限公司則由麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）持有約47.97%權益。因此，林建岳先生因其個人及被視為擁有麗新製衣約38.06%已發行股本之權益，而被視為於豐德麗持有之同一批本公司3,265,688,037股股份中擁有權益。

# 董事會報告書

## 董事之權益 (續)

### (B) 於本公司於二零一四年到期年息 9.125% 之優先票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
劉樹仁	實益擁有人	個人	300,000 美元
張 森	實益擁有人	個人	200,000 美元

除上文所披露者外，於二零一一年七月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有權益或被視為擁有好倉及淡倉而須知會本公司及聯交所或登記於前文所提及之登記冊中。

## 主要股東及其他人士之權益

於二零一一年七月三十一日，據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或獲知會，於以下登記於根據證券及期貨條例第 336 條規定須存置之登記冊中擁有本公司股份及相關股份之好倉 5% 或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使 10% 或以上投票權（「投票權」）之法團或人士（其中一人為本公司董事）（即上市規則主要股東之涵義）如下：

於本公司股份之好倉				
名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之概約百分比
<b>主要股東</b>				
豐德麗控股有限公司 （「豐德麗」）	受控制公司擁有人	公司	3,265,688,037 （附註 1）	40.58%
麗新發展有限公司 （「麗新發展」）	受控制公司擁有人	公司	3,265,688,037 （附註 1）	40.58%
麗新製衣國際有限公司 （「麗新製衣」）	受控制公司擁有人	公司	3,265,688,037 （附註 1）	40.58%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	3,265,688,037 （附註 2）	40.58%
Merit Worth Limited （「MWL」）	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	3,265,688,037 （附註 3）	40.58%
凱德置地中國 控股私人有限公司 （「凱德置地中國」）	受控制公司擁有人	公司	1,610,000,000 （附註 4）	20%

主要股東及其他人士之權益 (續)

於本公司股份之好倉				
名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之概約百分比
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	1,610,000,000	20%
嘉德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	1,610,000,000 (附註4)	20%
嘉德房產開發有限公司 (「嘉德房產」)	受控制公司擁有人	公司	1,610,000,000 (附註4)	20%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	1,610,000,000 (附註4)	20%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	1,396,481,675 (附註3)	17.35%
<b>其他人士</b>				
余卓兒	實益擁有人	個人	631,524,000 (附註5)	7.85%
余少玉	實益擁有人	個人	631,524,000 (附註5)	7.85%

附註：

- 該等於本公司之權益相當於由MWL及其全資附屬公司SGS實益擁有之所有股份。MWL及SGS均為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗約37.93%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約47.97%權益則由麗新製衣擁有。因此，麗新發展及麗新製衣均被視為於豐德麗所持有之同一批本公司3,265,688,037股股份中擁有權益。
- 林建岳博士因其個人及被視作持有麗新製衣已發行股本約38.06%權益，故被視為於豐德麗持有之同一批本公司3,265,688,037股股份中擁有權益。
- SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。該兩間公司於本公司股份之權益與豐德麗之權益是相同的。
- 此等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德置地中國全資擁有，而凱德置地中國則由嘉德房產全資擁有，嘉德房產則由嘉德置地有限公司全資擁有。由於其於嘉德置地有限公司已發行股本持有約43.28%權益，故淡馬錫被視為於嘉德置地有限公司所持有之同一批本公司1,610,000,000股股份中擁有權益。
- 余卓兒先生及余少玉女士共同持有同一批本公司631,524,000股股份，故兩人均被視為對共同持有之股份擁有權益。

除上文所披露者外，本公司董事概不知悉，於二零一一年七月三十一日，有任何其他法團或人士於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊中擁有本公司股份或相關股份之投票權或任何權益或淡倉。

## 控股股東之合約權益

除財務報表附註25所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無與控股股東或其任何附屬公司簽訂任何重大合約，或控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之任何重大合約。

## 持續關連交易

1. 本公司於二零零九年五月五日公佈，於二零零九年五月五日，上海麗興房地產有限公司（「麗興」，本公司擁有95%權益之附屬公司）與雅詩閣物業管理（上海）有限公司（「雅詩閣」）訂立服務式住宅管理協議（「雅詩閣管理協議」），內容有關管理由本集團擁有位於中華人民共和國（「中國」）上海市盧灣區之服務式公寓單位（「服務式住宅」），自服務式住宅正式營運及租賃業務展開當日起計初步為期十年，並於雅詩閣選擇及麗興協定之情況下可重續連續兩個五年期。

根據雅詩閣管理協議：

- (a) 雅詩閣於整個雅詩閣管理協議期間各財政年度均有權收取基本管理費；及
- (b) 雅詩閣將提供(i)用於服務式住宅管理及經營之電腦模件程式（費用為每個服務式住宅單位每月人民幣160元）；(ii)全球市場推廣服務及使用雅詩閣集團之知識產權（每年人民幣2,000,000元，可根據新加坡消費者物價指數進行調整，上限為人民幣2,500,000元）及(iii)其他服務包括（但不限於）教育及培訓課程與設施、中央預訂服務、集束廣告及宣傳服務，以及中央購貨與採購服務。

本公司董事預期，於雅詩閣管理協議之初步年期期間，麗興應付雅詩閣之費用總額將不超逾每年人民幣19,000,000元。截至二零一一年七月三十一日止年度，該等已付或應付雅詩閣之費用達6,502,000港元。

雅詩閣為嘉德置地有限公司（「嘉德置地」）之全資附屬公司，而嘉德置地為本公司之主要股東。因此，雅詩閣為嘉德置地之聯繫人（根據上市規則之定義），故為本公司之關連人士。根據上市規則，雅詩閣管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

2. 本公司於二零一零年十月四日公佈，於二零零五年九月十九日，廣東五月花電影城有限公司（「五月花」，本公司之全資附屬公司）與Media Idea International Limited（「Media Idea」）訂立管理協議，據此，Media Idea同意為五月花管理位於中國廣州市越秀區中山五路68號五月花商業廣場6樓及7樓之電影城（「電影城」），由二零零五年九月一日至二零一五年八月三十一日為期十年（「電影城管理協議」）。電影城管理協議訂明，Media Idea可收取每月人民幣60,000元之固定費用及相等於電影城每年純利20%之浮動費用。

Media Idea為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗於二零一零年九月三十日企業重組活動結束（「結束」）後，自同日起成為本公司之主要股東。因此，自結束起，豐德麗為本公司之關連人士。此外，Media Idea為豐德麗之聯繫人（根據上市規則之定義），因此亦為本公司之關連人士。

## 持續關連交易 (續)

儘管電影城管理協議項下擬進行之交易於二零零五年九月簽訂電影城管理協議時並不構成本公司之持續關連交易，惟其自結束起根據上市規則第 14A.41 條成為本公司之持續關連交易。

自結束起至二零一一年七月三十一日止期間，已付或應付予 Media Idea 之費用總額為 1,255,000 港元。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述列於項目 1 及 2 之持續關連交易，並確認有關交易乃：

- (a) 於本公司一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立；及
- (c) 按照規範有關交易之相關協議訂立，協議條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

本公司獨立核數師安永會計師事務所已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第 3000 號審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘及參照實務說明第 740 號關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件就本集團之持續關連交易作出報告。安永會計師事務所已根據上市規則相關條款第 14A.38 條就上述本集團所披露有關持續關連交易之核證結果及結論發出一封函件，當中附加了一段落以敦請垂注下列事項：i) 與 Media Idea 之持續關連交易乃根據先前管理協議作出，其根據管理協議所作之交易於二零一零年九月三十日或以後成為本集團之持續關連交易；及 ii) 本公司並無於過往任何公佈中披露年度總價值上限。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

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

## 發展中物業

本年度內本集團之發展中物業之變動詳情載於財務報表附註 15。本集團發展中物業之其他詳情載於本年報「物業組合」一節。

## 定息優先票據

於二零零七年四月四日，本集團發行於二零一四年到期本金總額為 200,000,000 美元之 9.125% 優先票據（「優先票據」）。優先票據之詳情載於財務報表附註 26。

## 股本

本年度內本公司之法定及已發行股本並無任何變動。

# 董事會報告書

## 儲備

本年度內本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財務報表附註30(b)及綜合權益變動表。

## 可分派儲備

於二零一一年七月三十一日，本公司可供分派儲備為173,771,000港元，其中包括保留盈利及匯兌波動儲備。

本公司的股份溢價賬為3,876,668,000港元，根據開曼群島公司法，可用作進行分派或向各股東派付股息，條件是本公司於緊隨建議支付分派或派付股息當日後能償還於日常業務過程中到期的債務。

## 慈善捐款

本年度內本集團作出為數共4,105,000港元之捐款作慈善及其他用途。

## 優先權

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

## 財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要載於本年報第20頁之財務概要。

## 主要客戶及供應商

本年度內來自本集團五大客戶之營業額合共佔本集團總營業額少於30%。本年度內來自五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約62.5%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約19.5%。

本公司董事或其任何聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%以上之任何股東，概無擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

## 根據上市規則第十三章第13.21段之披露事項

豐德麗（本公司之主要股東）、麗新發展（豐德麗之主要股東）及麗新製衣（麗新發展之主要股東）須就本公司若干附屬公司（「該等附屬公司」）之若干銀行融資之貸款協議履行特定責任。

根據分別於二零零七年十二月二十日、二零一零年七月二十七日及二零一零年九月十四日訂立之貸款協議契諾及補充貸款協議契諾，本公司及該等附屬公司須促使(i)麗新製衣、麗新發展及豐德麗於銀行融資期間內一直合共持有不少於本公司已發行總股本之30%，(ii)麗新製衣及／或麗新發展及／或豐德麗一直為本公司之單一最大股東，及(iii)麗新製衣一直擁有本公司之管理權。

該等融資於二零一一年七月三十一日尚未償還貸款之結餘合共約為1,096,631,000港元，最後一期須於二零一三年七月償還。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一一年七月三十一日止年度內，本公司並無贖回其任何於聯交所上市或買賣之股份，或其在新加坡證券交易所上市及買賣並於二零一四年到期，年息9.125%之優先票據。此外，本公司或其任何附屬公司於年內並無購買或出售任何該等股份或優先票據。

## 公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本年度內及直至本報告書日期，最少25%已發行股份乃由公眾持有（即根據上市規則規定適用於本公司之公眾持股量）。

## 企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第24至28頁之企業管治報告書內。

## 獨立非執行董事之獨立性

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

## 獨立核數師

安永會計師事務將於即將舉行之股東週年大會上任滿退任，而一項續聘其於下年度為本公司獨立核數師之決議案將於即將舉行之股東週年大會上提呈股東批准。

代表董事會

主席  
林建岳

香港  
二零一一年十月二十八日

# 股東信息

## 股份持有人的稅項

### (a) 香港

買賣及轉讓於本公司之香港股東名冊分冊登記之股份須繳納香港印花稅。買方及賣方（或承讓人及轉讓人）各自繳納之現行稅率為代價或被購買、出售或轉讓股份之公平價值（不足之數當作千港元計算）（以較大者為準）之0.1%。此外，每份股份轉讓文件現時須繳納固定稅額港幣5元。

產生自或源自於香港之買賣股份溢利可能亦須繳納香港利得稅。

### (b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓及或以其他方式處置股份無須繳納開曼群島印花稅。

### (c) 諮詢專業顧問

倘有意持有本公司股份之人士及投資者對認購、購買、持有、出售或買賣股份之稅務影響（包括稅務減免）有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司或其董事或高級員工概不對本公司股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣該等股份所產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

## 重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

### 二零一零年至二零一一年財政年度

年度業績公佈	二零一一年十月二十八日
將過戶文件送交香港股份過戶及登記分處以確定享有出席二零一一年股東週年大會（「股東週年大會」）及於會上投票之權利之最後時間及日期	二零一一年十二月十六日下午四時三十分
二零一一年股東週年大會	二零一一年十二月二十一日
股份之股息除淨	二零一一年十二月二十九日
暫停辦理香港股東名冊分冊過戶登記手續	二零一二年一月三及四日
建議取得末期股息之資格之記錄日期	二零一二年一月四日
派付末期股息	二零一二年一月十三日

### 二零一一年至二零一二年財政年度

中期業績公佈	二零一二年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零一二年十月三十一日或之前



致麗豐控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核刊於第48頁至112頁之麗豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，該等財務報表包括二零一一年七月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事有責任根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露要求編製真實及公平之綜合財務報表，並負責董事認為必要之有關內部控制，以使綜合財務報表之編製不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

## 核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師之審核對該等綜合財務報表作出意見。本報告書僅為整體股東編製，除此之外不可作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

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

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合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真實及公平之綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非對該公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之合適性及作出之會計估計之合理性，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核證據充足且適當地為其審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告書

致麗豐控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映貴公司及貴集團於二零一一年七月三十一日之財務狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露要求而適當地編製。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心2期18樓

二零一一年十月二十八日

# 綜合收益表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	5	647,183	1,514,214
銷售成本		(264,909)	(738,769)
毛利		382,274	775,445
其他收入及收益	5	119,024	101,603
銷售及市場推廣費用		(38,280)	(42,306)
行政費用		(207,190)	(152,324)
其他經營費用淨額		(9,966)	(64,877)
投資物業公平值增值	16	605,006	284,835
經營溢利	7	850,868	902,376
融資成本	6	(76,143)	(84,806)
應佔聯營公司虧損		(2,762)	(10)
除稅前溢利		771,963	817,560
稅項	10	(193,663)	(454,297)
本年度溢利		578,300	363,263
歸屬：			
本公司擁有人	11	530,112	322,106
非控制性權益		48,188	41,157
		578,300	363,263
每股盈利歸屬本公司擁有人：			
基本及攤薄	13	6.59 港仙	4.00 港仙

本年度應付及擬派股息之詳情於財務報表附註12中披露。

# 綜合全面收益表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利	578,300	363,263
扣除稅項後之其他全面收益 / (費用)		
匯兌調整：		
附屬公司	496,383	69,844
聯營公司	17,662	3,391
在建中投資物業減值撥回 / (減值)	16,488	(29,857)
本年度扣除稅項後之其他全面收益	530,533	43,378
本年度全面收益總額	1,108,833	406,641
歸屬：		
本公司擁有人	1,029,571	359,451
非控制性權益	79,262	47,190
	1,108,833	406,641

# 綜合財務狀況表

二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	931,774	791,907
發展中物業	15	1,122,284	1,055,751
投資物業	16	9,295,785	7,921,429
預付地租	17	5,717	5,598
商譽	18	4,561	4,561
於聯營公司權益	20	350,289	329,247
非流動資產總值		11,710,410	10,108,493
<b>流動資產</b>			
發展中物業	15	1,231,503	621,800
落成待售物業		193,649	354,886
應收賬款、按金及預付款項	21	160,525	91,186
可收回稅項		39,472	21,708
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	22	712,456	321,877
現金及現金等值項目	22	887,300	1,391,295
流動資產總值		3,224,905	2,802,752
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	23	590,206	496,186
已收按金及遞延收入		567,815	51,625
已抵押計息銀行貸款	24	118,154	131,584
應付稅項		265,451	711,721
流動負債總值		1,541,626	1,391,116
流動資產淨值		1,683,279	1,411,636
資產總值減流動負債		13,393,689	11,520,129
<b>非流動負債</b>			
已收長期按金		81,692	52,161
已抵押計息銀行貸款	24	1,471,241	949,702
來自一前主要股東墊款	25	56,474	53,535
定息優先票據	26	1,427,850	1,421,368
遞延稅項負債	27	1,283,303	1,038,827
非流動負債總值		4,320,560	3,515,593
		9,073,129	8,004,536

# 綜合財務狀況表

二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	28	<b>804,796</b>	804,796
股份溢價賬		<b>3,876,668</b>	3,876,668
資產重估儲備		<b>33,894</b>	17,571
購股權儲備		<b>—</b>	1,680
匯兌波動儲備		<b>1,594,660</b>	1,111,524
資本儲備		<b>(5,445)</b>	(5,445)
保留盈利		<b>2,169,645</b>	1,678,093
擬派末期股息	12	<b>40,240</b>	40,240
		<b>8,514,458</b>	7,525,127
<b>非控制性權益</b>		<b>558,671</b>	479,409
		<b>9,073,129</b>	8,004,536

林建岳  
董事

林孝賢  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一一年七月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔										非控制性 權益 千港元	總計 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資產重估 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留盈利 千港元	撥派 末期股息 千港元	小計 千港元			
於二零零九年八月一日	804,796	3,876,668	47,129	3,544	1,044,621	(457)	1,394,243	40,240	7,210,784	433,515	7,644,299	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	322,106	—	322,106	41,157	363,263	
本年度扣除稅項後之其他全面 收益 / (費用) :												
在連中投資物業減值	—	—	(29,558)	—	—	—	—	—	(29,558)	(299)	(29,857)	
匯兌調整	—	—	—	—	66,903	—	—	—	66,903	6,332	73,235	
本年度扣除稅項後之全面收益 / (費用) 總額	—	—	(29,558)	—	66,903	—	322,106	—	359,451	47,190	406,641	
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(1,984)	—	—	1,984	—	—	—	—	
向非控制性權益收購附屬公司 之額外權益	—	—	—	—	—	(4,988)	—	—	(4,988)	(1,296)	(6,284)	
以權益支付之購股權安排	—	—	—	120	—	—	—	—	120	—	120	
已付二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(40,240)	(40,240)	—	(40,240)	
擬派二零一零年末期股息	12	—	—	—	—	—	(40,240)	40,240	—	—	—	
於二零一零年七月三十一日及 二零一零年八月一日	804,796	3,876,668	17,571	1,680	1,111,524	(5,445)	1,678,093	40,240	7,525,127	479,409	8,004,536	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	530,112	—	530,112	48,188	578,300	
本年度扣除稅項後之其他全面收益 :												
在連中投資物業減值撥回	—	—	16,323	—	—	—	—	—	16,323	165	16,488	
匯兌調整	—	—	—	—	483,136	—	—	—	483,136	30,909	514,045	
本年度扣除稅項後之全面收益總額	—	—	16,323	—	483,136	—	530,112	—	1,029,571	79,262	1,108,833	
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(1,680)	—	—	1,680	—	—	—	—	
已付二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(40,240)	(40,240)	—	(40,240)	
擬派二零一一年末期股息	12	—	—	—	—	—	(40,240)	40,240	—	—	—	
於二零一一年七月三十一日	804,796	3,876,668	33,894	—	1,594,660	(5,445)	2,169,645	40,240	8,514,458	558,671	9,073,129	

# 綜合現金流量表

截至二零一一年七月三十一日止年度

附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>		
除稅前溢利	<b>771,963</b>	817,560
調整：		
投資物業公平值增值	<b>(605,006)</b>	(284,835)
融資成本	<b>6</b>	84,806
應佔聯營公司虧損	<b>2,762</b>	10
利息收入	<b>(15,681)</b>	(17,275)
折舊	<b>7</b>	26,440
預付地租攤銷	<b>7</b>	177
匯兌差異淨額	<b>(7)</b>	(3,872)
發展中物業減值	<b>7</b>	56,281
出售物業、廠房及設備項目虧損	<b>7</b>	305
以權益支付購股權支出	<b>7</b>	120
	<b>267,367</b>	679,717
落成待售物業減少	<b>161,237</b>	706,267
發展中物業增加	<b>(473,311)</b>	(386,374)
應收賬款、按金及預付款項減少 / (增加)	<b>(73,713)</b>	171,585
應付賬款及應計費用、已收短期按金及 遞延收入增加 / (減少)	<b>497,893</b>	(391,149)
已收長期按金增加	<b>29,531</b>	26,035
	<b>409,004</b>	806,081
營運產生之現金	<b>(524,036)</b>	(328,094)
	<b>(115,032)</b>	477,987
<b>投資活動之現金流量</b>		
已收利息	<b>15,681</b>	16,226
購買物業、廠房及設備項目	<b>(83,613)</b>	(159,131)
添置投資物業	<b>(259,610)</b>	(302,666)
給予聯營公司貸款墊款	<b>(6,106)</b>	(22)
已抵押及受限制定期存款及 銀行結餘減少 / (增加)	<b>(390,579)</b>	71,855
自獲得時之原到期日超過三個月之無抵押 及無限制定期存款減少 / (增加)	<b>(4,242)</b>	17,471
向非控制性權益收購附屬公司之額外權益	<b>—</b>	(6,284)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	<b>—</b>	947
	<b>(728,469)</b>	(361,604)

# 綜合現金流量表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>融資活動之現金流量</b>			
新增銀行貸款		539,092	276,731
償還銀行貸款		(56,540)	(238,706)
已付利息		(176,181)	(176,870)
已付股息		(40,240)	(40,240)
償還承兌票據		—	(167,000)
融資活動所產生 / (使用) 之現金流量淨額		266,131	(346,085)
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>			
年初之現金及現金等值項目		1,391,295	1,611,679
匯率變動之影響淨額		69,133	9,318
年終之現金及現金等值項目		883,058	1,391,295
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>			
無抵押及無限制現金及銀行結餘	22	708,107	485,598
無抵押及無限制定期存款	22	179,193	905,697
財務狀況表所列之現金及現金等值項目		887,300	1,391,295
自獲得時之原到期日超過三個月之 無抵押及無限制定期存款	22	(4,242)	—
現金流量表所列之現金及現金等值項目		883,058	1,391,295

# 財務狀況表

二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司權益	19	<b>6,336,913</b>	6,012,248
<b>流動資產</b>			
按金及預付款項	21	<b>1,950</b>	1,914
現金及現金等值項目	22	<b>23,067</b>	302,004
流動資產總值		<b>25,017</b>	303,918
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	23	<b>49,692</b>	49,333
應付附屬公司款項	19	<b>7,048</b>	—
流動負債總值		<b>56,740</b>	49,333
<b>流動資產 / (負債) 淨值</b>		<b>(31,723)</b>	254,585
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>6,305,190</b>	6,266,833
<b>非流動負債</b>			
定息優先票據	26	<b>1,427,850</b>	1,421,368
遞延稅項負債	27	<b>22,105</b>	22,105
非流動負債總值		<b>1,449,955</b>	1,443,473
		<b>4,855,235</b>	4,823,360
<b>權益</b>			
已發行股本	28	<b>804,796</b>	804,796
儲備	30(b)	<b>4,010,199</b>	3,978,324
擬派末期股息	12	<b>40,240</b>	40,240
		<b>4,855,235</b>	4,823,360

林建岳  
董事

林孝賢  
董事

## 1. 公司資料

麗豐控股有限公司（「本公司」）為於開曼群島註冊成立之有限公司。

本公司之主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

本公司及其附屬公司（「統稱「本集團」）主要業務在年內並無轉變，包括物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

## 2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟按公平值計量之落成投資物業及若干在建中投資物業除外（於財務報表附註2.4之投資物業會計政策中進一步解釋）。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，所有價值均調整至最接近千元。

### 綜合基準

#### 自二零零九年八月一日以後之綜合基準

綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司截至二零一一年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間編製，所採用會計政策與本公司所採用者一致。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制權之日期）予以綜合，並一直綜合，直至有關控制權終止之日期為止。集團內公司間之所有結餘、交易、集團內公司間之交易所產生之未變現收益及虧損以及股息於綜合賬目時全數對銷。

即使產生虧蝕結餘，附屬公司之虧損仍歸屬於非控制性權益。

附屬公司擁有權之權益變動（並無失去控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控制性權益之賬面值；及(iii)已計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)任何由此產生而計入損益之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當的情況下重新分類至損益或保留盈利。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 2.1 編製基準 (續)

### 綜合基準 (續)

#### 於二零零九年八月一日以前但於二零零四年八月一日以後之綜合基準

若干上述規定已於往後期間應用。然而，以下差異於若干情況下乃自先前之綜合基準結轉：

- 於二零零九年八月一日以前收購非控制性權益（前稱少數股東權益）乃按母公司實體延伸法入賬處理，據此，代價與應佔所收購資產淨值之賬面值之差額乃於商譽中確認。
- 本集團所產生之虧損歸屬於非控制性權益，直至結餘削減至零。任何進一步額外虧損歸屬於母公司，惟非控制性權益附有彌補該等虧損之具約束力責任除外。於二零零九年八月一日前之虧損並未於非控制性權益與母公司股東之間重新分配。
- 於失去控制權時，本集團按於失去控制權當日應佔保留投資之資產淨值比例將有關投資入賬。有關投資於二零零九年八月一日之賬面值並無重列。

## 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：

二零零九年香港財務報告準則之改進	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一部份
二零一零年香港財務報告準則之改進	香港會計準則第27號及香港財務報告準則第3號之修訂本，作為二零一零年香港財務報告準則之改進一部份
香港詮釋第4號（修訂本）	香港詮釋第4號租賃 — 釐定香港土地租賃之租賃期限之修訂本
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

香港詮釋第5號規定，借款人應將具有賦予放款人無條件權利可隨時要求償還貸款之條款（「可隨時要求償還條款」）之貸款於財務狀況表內全數分類為流動負債。本集團已於本年度首次採納香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

採納香港詮釋第5號前，本集團之定期貸款根據還款到期日於綜合財務狀況表內分別分類為流動及非流動負債部份。採納香港詮釋第5號後，包含可隨時要求償還條款之定期貸款則全數分類為流動負債。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

於二零一一年七月三十一日，賬面值為24,184,000港元並須自報告期末起一年後償還之銀行貸款（有關貸款協議包含可隨時要求償還條款）已於本集團之綜合財務狀況表分類為流動負債。由於本集團於二零零九年八月一日及二零一零年七月三十一日並無包含可隨時要求償還條款之銀行貸款，故採納香港詮釋第5號對本集團於該等日期之綜合財務狀況表並無影響。此外，有關採納對本集團本年度或以前年度之綜合收益表及資產淨值並無影響。

採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之已呈報業績或財務狀況構成重大影響。

## 2.3 已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團尚未於此等財務報表採納以下適用於本集團之已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

二零一零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34號及香港財務報告準則第7號之修訂本，作為二零一零年香港財務報告準則之改進一部分
香港會計準則第1號（經修訂）之修訂本 <sup>4</sup>	香港會計準則第1號（經修訂）財務報表之呈列之修訂本 — 其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第12號（修訂本） <sup>3</sup>	香港會計準則第12號所得稅 — 遞延稅項之修訂本：收回相關資產
香港會計準則第24號（經修訂） <sup>1</sup>	關連人士披露
香港會計準則第27號（二零一一年） <sup>5</sup>	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年） <sup>5</sup>	於聯營公司及合營公司之投資
香港財務報告準則第7號（修訂本） <sup>2</sup>	香港財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂本—財務資產轉讓
香港財務報告準則第9號 <sup>5</sup>	金融工具
香港財務報告準則第10號 <sup>5</sup>	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號 <sup>5</sup>	聯合安排
香港財務報告準則第12號 <sup>5</sup>	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號 <sup>5</sup>	公平值計量

<sup>1</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理投資物業遞延稅項之計算，而該等投資物業是按照香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計算。根據以上修訂，就採用公平值模式計算投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，投資物業之賬面值假設將透過出售而收回（該假設在若干情況下可被推翻）。採納香港會計準則第12號之修訂本可能對採用公平值模式計算之投資物業之確認遞延稅項有重大影響。本集團現正評估採納上述修訂之影響。

對於其他已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，本集團現正評估首次採納後產生之影響。本集團現時尚無法指出其對本集團之經營業績及財務狀況是否有重大影響。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以從其業務中得益之實體。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之收益表。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

### 合營企業

合營企業為透過合約安排成立之實體，本集團與其他人士藉此進行經濟活動。合營企業以獨立實體形式經營，本集團與其他人士於當中擁有權益。

合營夥伴間訂立之合營企業協議訂明合營企業各方之出資額、合營企業之期限及於解散時變現資產之基準。合營企業經營之損益及任何剩餘資產分派，乃根據合營夥伴各自之出資比例或根據合營企業協議之條款攤分。

合營企業視為：

- (a) 附屬公司（倘本集團直接或間接對合營企業擁有單方面控制權）；或
- (b) 聯營公司（倘本集團對合營企業並無單方面或共同控制權，但一般直接或間接持有合營企業不少於20%註冊資本，並可對合營企業發揮重大影響）。

### 聯營公司

聯營公司為除附屬公司外本集團長期擁有其一般不少於20%之股份投票權，且可對其發揮重大影響之實體。

綜合財務狀況表上所列本集團於聯營公司之權益，乃按權益會計法計算本集團應佔資產淨值減任何減值虧損入賬。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現損益乃按本集團於聯營公司之權益對銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司所產生之商譽，乃計作本集團於聯營公司權益之一部份，不作個別減值測試。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

聯營公司之業績按已收及應收股息計入本公司之收益表。本公司於聯營公司之權益被視作非流動資產，並按成本減任何減值虧損列賬。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 業務合併及商譽

#### 自二零零九年八月一日以後之業務合併

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，收購方按公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量於被收購方之非控制性權益。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之財務資產及負債，以作出適當之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，收購方先前持有之被收購方股權於收購日期之公平值會透過損益重新計量至收購日期之公平值。

收購方擬轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。或然代價（被視為一項資產或負債）公平值之其後變動將根據香港會計準則第39號於損益確認或確認為其他全面收益之變動。倘將或然代價分類為權益，則其於權益內最終結算前毋須重新計量。

商譽首次按成本計算，即已轉讓代價、就非控制性權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨值之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則於重新評估後其差額將於損益確認為議價收購收益。

於首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計算。商譽須每年進行減值測試，倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併產生之商譽會自收購日期起分配至每個預期會因合併協同作用受惠之本集團現金產生單位，或現金產生單位組合，而不論本集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。

評定減值時須評估有關商譽之現金產生單位（現金產生單位組合）之可收回金額。倘現金產生單位（現金產生單位組合）之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。有關商譽之已確認減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽屬於現金產生單位（現金產生單位組合）之一部份，而有關單位之部份業務已售出，則在評定出售業務之盈虧時，所售業務之有關商譽列入業務之賬面值。在此情況下，所售商譽乃根據所售業務與現金產生單位保留部份之相對價值而計算。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

#### 於二零零九年八月一日以前但於二零零四年八月一日以後之業務合併

與上述按預期基準應用之規定相比，於二零零九年八月一日以前進行之業務合併有以下差別：

業務合併採用收購法入賬。收購直接應佔之交易成本構成收購成本之一部份。非控制性權益乃按應佔被收購方可識別資產淨值之比例計量。

分階段進行之業務合併涉及超過一項互換交易時分步驟入賬。被收購方於可識別資產、負債及或然負債之公平值或會有別於各互換交易當日之相關公平值。有關本集團先前所持權益之該等公平值之任何調整乃屬重估，最初列入資產重估儲備，並就此入賬。任何額外收購之應佔權益並不會影響先前已確認之商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開之嵌入式衍生工具不會重新評估。除非業務合併導致合約條款發生變動，並導致根據該合約原本所需之現金流量出現大幅改變則另作別論。

當（且僅當）本集團目前負有責任、經濟利益較可能流出，並且能夠作出可靠估計時，方會確認或然代價。其後對或然代價作出之調整乃確認為商譽之一部份。

### 商譽以外非財務資產減值

倘出現減值跡象，或資產（不包括落成待售物業、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及商譽）須每年進行減值測試，則須評估資產之可收回金額。一項資產可收回金額按資產（或現金產生單位）之使用價值與其公平值減銷售成本兩者之較高者而計算，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則在此情況下須就有關資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

只有當資產之賬面值超過可收回金額時，方會確認減值虧損。在評定使用價值時，須使用稅前折現率將估計日後現金流量折現至現值，而該折現率反映市場當時所評估之貨幣時間價值和該資產之特有風險。減值虧損自其產生期間計入收益表，除非該項資產按重估價值列賬，則減值虧損根據重估資產之有關會計政策入賬。

於各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。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。除非用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，否則之前確認之資產（商譽除外）減值虧損不予撥回，惟撥回金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損所應釐定之賬面值（經扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回於產生期間計入收益表，除非資產按重估價值列賬，則減值虧損撥回根據重估資產之有關會計政策列賬。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 有關連人士

以下人士為本集團之有關連人士：

- (a) 直接或間接透過一位或多位人士：(i) 控制本集團、受本集團控制或與本集團共同受到控制；(ii) 擁有本集團權益，以致對本集團可作出重大影響；或 (iii) 共同控制本集團；
- (b) 聯營公司；
- (c) 本集團之主要管理人員；
- (d) (a) 或 (c) 所述任何個別人士之近親；
- (e) (c) 或 (d) 所述任何個別人士控制、共同控制或可作出重大影響或可直接或間接行使重大投票權之實體；或
- (f) 以本集團僱員或屬本集團有關連人士之僱員為受益人之退休福利計劃。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（包括自行經營之酒店式服務公寓而不包括投資物業及發展中物業）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及地點作擬定用途而產生之任何直接應佔費用。物業、廠房及設備項目投入運作後之費用支出（如維修及保養）通常於產生期間計入收益表。若符合確認條件，重大檢查之開支撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。當物業、廠房及設備之重大部份須按階段重置，本集團將有關部份確認為具備特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊以直線法按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。主要折舊年率如下：

租賃樓宇	剩餘土地租期
酒店式服務公寓	剩餘土地租期
租賃物業裝修	10% — 20%
傢俬、裝置及設備	18% — 20%
汽車	18% — 25%
電腦	18% — 25%

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備與折舊 (續)

至少於各財政年度結算日須檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認之任何重大部份)於出售後或預期使用或出售該等物業、廠房及設備項目不會產生經濟利益時解除確認。於資產解除確認期間在收益表中確認之出售或棄用有關資產而產生之任何盈虧,按有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額釐定。

### 投資物業

投資物業指土地及樓宇權益(包括根據原應符合投資物業定義之物業經營租約持有之租賃權益),乃持有以賺取租金收入及/或資本增值,而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途;或於日常業務過程中出售。該等物業包括持有作目前未定之日後用途之土地及發展/建設以便日後用作投資物業之物業。

投資物業首次按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後,投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入收益表。因棄用或出售投資物業所產生之任何盈虧,於棄用或出售期間於收益表確認。

日後用作投資物業之發展中/在建中物業按落成投資物業之同一方式入賬。特別是,發展中/在建中投資物業產生之建築成本撥充資本作為發展中/在建中投資物業賬面值之一部份。發展中/在建中投資物業於報告期末按公平值計量。發展中/在建中投資物業公平值與其賬面值之任何差額,於產生期間於收益表確認。

倘目前無法可靠釐定發展中/在建中投資物業之公平值但預期於建設完成時能可靠釐定,則該發展中/在建中投資物業按成本列賬,直至其公平值能可靠釐定或發展/建設完成(以較早者為準)為止。

### 發展中物業

發展中物業指為出售而發展之物業,並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價釐定。

成本包括預付地租、建築成本及發展該等物業之任何其他直接成本。物業在發展/建設階段產生之借貸成本、專業費用及其他相關開支撥充資本,作為該等物業之成本一部份。

該等物業在發展/建設完成後轉撥至落成待售物業。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 落成待售物業

落成待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有開發支出、適用借貸成本及該等物業之其他直接應計成本，根據未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價釐定。

### 租約

經營租約乃指資產所有權之絕大部份回報及風險仍由出租人保留之租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約租出之資產計入非流動資產，而經營租約之應收租金以直線法按租期計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租約之應付租金按租期以直線法自收益表扣除。

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

### 投資及其他財務資產

#### 首次確認及計量

根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，財務資產分為透過損益按公平值入賬之財務資產、貸款及應收款項及可供出售財務投資，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具（按適用）。本集團於首次確認時釐定其財務資產之分類。財務資產於首次確認時按公平值計算，而假使投資並非透過損益按公平值入賬，則於公平值上加上直接所佔交易成本計算。

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。

本集團之財務資產包括現金及銀行結餘，以及應收貿易賬款及其他應收款項。

#### 其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

#### 透過損益按公平值入賬之財務資產

透過損益按公平值入賬之財務資產包括持作交易之財務資產及於首次確認時劃分為透過損益按公平值入賬之財務資產。為短期內出售目的而購買之財務資產被分類為持作交易之財務資產。此類別包括本集團所訂立未被指定為香港會計準則第39號所界定對沖關係中對沖工具之衍生金融工具。衍生工具包括獨立之嵌入式衍生工具亦被分類為持作交易，除非它們被指定為有效之對沖工具。透過損益按公平值入賬之財務資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動則於收益表確認。該等淨公平值變動不包括就該等財務資產賺取之任何股息或利息，該等股息或利息根據下文「收益確認」所載政策確認。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他財務資產 (續)

#### 透過損益按公平值入賬之財務資產 (續)

本集團評估其透過損益按公平值入賬(持作交易)之財務資產,以評估於近期內出售之意向是否仍然適當。當本集團因市場不活躍而無法買賣該等財務資產,而管理層於可見將來出售該等財務資產之意向出現重大變動,則本集團在罕見情況下可選擇重新分類該等財務資產。將透過損益按公平值入賬之財務資產重新分類為貸款及應收款項、可供出售財務資產或持有至到期投資,視乎資產性質而定。此評估並不影響指定為透過損益按公平值入賬之任何財務資產於指定時選用公平值選擇。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具固定或可釐定付款金額之非衍生財務資產,其在活躍市場中並無報價。於首次計量後,該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價,亦包括作為實際利率一部份之費用或成本。實際利率攤銷包括於收益表之其他收入內。減值產生之虧損於收益表確認為融資成本或其他經營費用。

#### 可供出售財務資產

可供出售財務資產乃上市及非上市股本證券之非衍生財務資產。分類為可供出售之股本投資為非分類為持作買賣亦非指定為透過損益按公平值入賬者。此類別之債務證券為擬無限期待持有而可能因應流動資金需要或因應市況變化而出售者。

於首次確認後,可供出售財務投資其後按公平值計量,其未變現盈虧於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收益,直至該項投資解除確認,屆時累計盈虧於收益表之其他收益內確認,或直至該項投資被釐定須減值,屆時累計盈虧於收益表內確認,並從可供出售投資重估儲備移除。所賺取之利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入,並根據下文「收益確認」所載之政策於收益表確認為「其他收入」。

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

#### 公平值

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

## 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。倘且僅倘於首次確認一項財務資產或一組財務資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值憑證（一項已發生「虧損事件」），而該項虧損事件對該項財務資產或該組財務資產之估計未來現金流量所造成之影響能可靠地估計，則該項財務資產或該組財務資產會被視為減值。減值憑證可包括一名債務人或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

### 按攤銷成本入賬之財務資產

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之財務資產或按組合基準就個別不屬重大之財務資產，評估是否存在客觀減值憑證。倘本集團釐定個別評估之財務資產（無論具重要性與否）並無客觀憑證顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，並共同評估該組財務資產是否存在減值。經個別評估減值且減值虧損會予確認或繼續確認入賬之資產，不會納入綜合減值評估之內。

倘有客觀憑證顯示出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生之未來信貸虧損）現值之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按財務資產初始實際利率（即首次確認時計算之實際利率）折現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為當前實際利率。

該資產之賬面值會直接減少或通過使用撥備賬目減少，而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回之機會極低，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘於其後期間估計減值虧損金額由於確認減值以後發生之事件而增加或減少，則透過調整撥備賬目增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回未來撇銷，該項收回計入收益表之融資成本內。

### 按成本入賬之資產

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

## 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

就可供出售財務資產而言，本集團於各報告期末評估是否存在客觀憑證顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，則其成本（經扣除任何本金額及攤銷）與當前公平值之差額，再扣減以往於收益表確認之任何減值虧損，將自其他全面收益移除，並於收益表確認。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。減值後之公平值增加直接於其他全面收益確認。

#### 解除確認財務資產

財務資產（或如適用，財務資產之其中部份或一組類似財務資產之其中部份）在下列情況下解除確認：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤之情況下將全數所得現金流量支付予第三方之責任；及(a)本集團已轉讓資產之絕大部份風險及報酬，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉遞安排，而無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，亦無轉讓資產之控制權之情況下，則資產按本集團繼續參與資產之程度確認。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及義務之基準計量。

按擔保方式繼續參與之已轉讓資產乃按資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

### 按攤銷成本入賬之財務負債 (包括計息貸款及借貸)

#### 首次確認及計量以及其後計量

本集團之財務負債包括應付賬款及應計費用、計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款及定息優先票據，最初按公平值減直接歸屬之交易成本計量，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟折現之影響不重大除外（在此情況下則按成本列賬）。盈虧在負債解除確認時，以及透過實際利率法攤銷程序於收益表中確認。

計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，以及作為實際利率一部份之費用或成本。實際利率攤銷包括於收益表之融資成本內。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 按攤銷成本入賬之財務負債 (包括計息貸款及借貸)(續)

#### 財務擔保合約

本集團發行之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約首次按公平值確認為負債，並就發出擔保直接產生之交易成本作出調整。於首次確認後，本集團以下列兩者之較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期末履行當前責任所需開支之最佳估計金額；及(ii) 首次確認金額減(如適用) 累計攤銷。

#### 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出借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。

#### 抵銷金融工具

倘且僅倘於現時存在合法可強制執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則財務資產及財務負債將予互相抵銷，及於財務狀況表內呈報淨金額。

#### 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，及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及一般於取得後三個月內到期之短期高流通性投資，為本集團現金管理之主要部份。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括無用途限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)。

#### 撥備

如因過往事件而引致當期責任(不論法律或推定)，且很有可能需要動用日後資源以應付有關責任，則須在責任所涉金額能可靠估計之情況下確認撥備。

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目相關之所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益中確認。

現行及過往期間之即期稅項資產及負債乃以報告期末之有效或實際有效稅率（及稅務法例），考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例，按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項以負債法計算，就於報告期末之資產及負債之稅基及作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認入賬，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債源於商譽或一項交易中（並非一項業務合併）首次確認之資產或負債，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
- 就與於附屬公司及聯營公司之權益有關之應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間可予控制而該暫時差額於可見未來很有可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認，以有可能將會有應課稅溢利可予動用可扣減暫時差額及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下列情況除外：

- 有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於一項交易中（並非一項業務合併）初次確認之資產或負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之權益有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產只會於暫時差額有可能將會於可預見未來撥回及有應課稅溢利可予動用暫時差額之情況予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，直至不再可能會有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部份遞延稅項資產，則相應扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，以及如很有可能會有足夠應課稅溢利可收回全部或部份遞延稅項資產則會予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清償期間之稅率計算，而該稅率則按報告期末已制定或大致上制定之稅率（及稅務法例）計算。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

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

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

### 中國內地土地增值稅（「土地增值稅」）

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

### 收益確認

收益於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收益時按下列基準確認：

- (a) 出售物業之收益於物業之絕大部份風險及回報轉移予買家時，即有關物業之建築工程已完成，物業已準備好可根據銷售協議交付予買家，及有關應收款項之可收回性獲合理確定時確認。於收益確認日期前售出物業之已收按金及分期款項作為已收按金計入財務狀況表；
- (b) 租金及物業管理費收入於物業出租期間按租期以直線法確認；
- (c) 服務費收入於提供有關服務時確認；
- (d) 利息收入以應計基準按金融工具之估計年期採用實際利率法，將估計之未來現金收入折現至財務資產之賬面淨值；及
- (e) 股息收入於股東收取款項之權利獲確立時確認。

### 僱員福利

#### 基於股權支付之交易

本公司設有購股權計劃以對協助本集團創出佳績之合資格參與者提供獎勵及回報。本集團僱員（包括董事）會按基於股權支付之交易形式獲得報酬，而代價是僱員就該等股本工具所提供服務（「股份代價交易」）。

與僱員進行股份代價交易之成本乃根據授出日期之公平值計算，而公平值採用布萊克-斯科爾斯模式釐定。於評估股份代價交易時，概無考慮任何表現條件，惟與本公司股份價格相關之條件（「市場條件」）除外（如適用）。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 僱員福利 (續)

#### 基於股權支付之交易 (續)

股份代價交易之成本與相關權益之增加，於表現及／或服務條件達成之期間確認入賬。於報告期末將股份代價交易截至歸屬日期之累計開支確認入賬，反映歸屬期已屆滿，及本集團對最終歸屬之股本工具數目之最佳估計。在收益表扣除或計入之數額，代表有關期間開始與結束時所確認入賬之累計開支差額。

最終未能歸屬之獎勵不會確認開支，但取決於市場或非歸屬條件之股份代價交易在其他表現及／或服務條件已達成之情況下，則不論市場或非歸屬條件是否達成均視為已歸屬。

倘股份代價獎勵之條款經修訂，若符合獎勵之原有條款則最少須猶如條款未經修訂般確認開支。此外，就任何增加基於股權支付交易公平總值之修訂，或其他於修訂當日對僱員有利之修訂，亦須確認開支。

倘股份代價獎勵被註銷，則視為於註銷日期已經歸屬，並即時確認任何尚未確認之獎勵開支。這包括未能符合受本集團或僱員控制之非歸屬條件之任何獎勵。然而，如有新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出獎勵日期指明為替代獎勵，則如上一段所述，已註銷之獎勵及新獎勵視為原有獎勵之修訂。所有股份代價交易獎勵之註銷均獲同等對待。

尚未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」），供合資格僱員參與。有關供款按僱員之基本薪酬之百分比計算，並於根據強積金計劃之規定須支付該款項時自收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在撥入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本集團於中國內地所經營之附屬公司之僱員，須參加當地市政府設立之中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款，並於根據中央退休金計劃之規定須支付該款項時自收益表扣除。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 借貸成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產（即需待相當時間方可達致其預期用途或出售之資產）之借貸成本，一律撥充作為該等資產之部份成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借貸成本不再撥充資本。特定借貸於用作未完成合資格資產開支前之臨時投資，所賺取之投資收入用以扣減已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借用資金產生之利息及其他成本。

### 股息

董事擬派之末期股息分類為財務狀況表中權益部份之保留盈利獨立分配項目，直至經股東於股東大會上批准為止。倘該有關股息已經股東批准並獲宣派，則確認為負債。

### 外幣

財務報表以港元呈列，而本公司之功能及呈列貨幣均為港元。本集團各旗下實體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。本集團旗下實體錄得之外幣交易首次確認時按其各自交易日之功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣為單位之貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣之適用匯率重新換算，所有匯兌差額在收益表確認。以外幣為單位而按歷史成本入賬之非貨幣項目按首次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

若干於海外／中國內地經營之附屬公司及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備中累計。出售該等業務時，該等業務所涉其他全面收益部份於收益表中確認。

編撰綜合現金流量表時，於海外／中國內地經營之附屬公司及聯營公司之現金流量按現金流量產生日期之適用匯率換算為港元。於海外／中國內地經營之附屬公司及聯營公司於整個年度內經常產生之現金流量，按年內之加權平均匯率換算為港元。

## 3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響於報告期末收入、支出、資產及負債之申報金額及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可導致未來需要對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 判斷

在採用本集團之會計政策時，管理層作出以下涉及估計外之判斷，該等判斷均對財務報表內確認之金額有重大影響：

#### (i) 投資物業與業主自用物業之分類

本集團釐定物業是否符合投資物業的資格，並在作出判斷時建立準則。投資物業乃持有作賺取租金及／或資本增值或二者兼顧之物業。因此，本集團考慮該物業有否產生大致獨立於本集團持有之其他資產之現金流量。

有些物業包含持有作賺取租金或資本增值之部份，而另一些部份則持有作生產或供應產品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售（或根據融資租約獨立出租），則本集團將有關部份獨立入賬。倘該等部份無法獨立出售，而僅極少部份持有作生產或供應產品或服務或作行政用途，該物業方屬投資物業。本集團按個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大至令物業不符合投資物業之資格。

#### (ii) 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)是否已取得建設許可證；及(iii)發展／建設或落成進度。按照個別發展之事實及情況，其他指標亦可能適用。

#### (iii) 非財務資產減值

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

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 判斷 (續)

##### (iv) 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匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計算撥備。

如財務報表附註27所述，預提稅乃針對成立於中國內地之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利擬分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預提稅稅率針對本集團中國附屬公司於可見未來擬分派予中國內地境外之其各控股公司之尚未分派盈利計提撥備。

#### 估計之不明朗因素

下文討論極可能會導致下一財政年度資產及負債賬面值須作重大調整之於報告期末存在之有關未來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

##### (i) 投資物業公平值估計

公平值之最佳證明為同一地點及條件下且受同類租約及其他合約規限之物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，本集團會考慮不同來源之資料，包括：(i) 參考獨立估值；(ii) 不同性質、情況及地區（或受不同租約或其他合約規限）物業於活躍市場之現行價格（已就該等差異作出調整）；(iii) 同類物業於較不活躍市場之現行價格（已就自交易日期以來出現之任何經濟狀況變化對該等價格作出調整）；及(iv) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及（如可行）外在證據（如同區及狀況相同之類似物業當時之市場租值）按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。

本集團作出公平值估計之主要假設包括相同地區及情況之同類物業當時之市場租值、適當折現率、預期未來市場租值及未來維修成本。

##### (ii) 發展中物業 / 在建中投資物業總預算成本及落成成本估計

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

## 3. 重要會計判斷及估計 (續)

### 估計之不明朗因素 (續)

#### (iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

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

#### (iv) 非財務資產減值

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

## 4. 經營分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務劃分業務單位，兩個可申報經營分部如下：

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

管理層監察本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分部表現乃按可申報分部溢利／(虧損) (以經調整除稅前溢利／(虧損) 計量) 評估。經調整除稅前溢利／(虧損) 採用與本集團之除稅前溢利／(虧損) 一致之方法計量，惟計量時不包括利息收入、融資成本、股息收入，以及其他未分配收益與支出。

分部資產不包括可收回稅項、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘、現金及現金等值項目，以及其他未分配企業資產，原因是該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行貸款、應付稅項、來自一前主要股東墊款、定息優先票據、遞延稅項負債，以及其他未分配企業負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

鑑於本集團超過90%之收益來自中國內地，故並無呈報按地區劃分之分部資料。

## 4. 經營分部資料 (續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分部收益 / 業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	258,387	1,320,908	388,796	193,306	647,183	1,514,214
其他收益	200	1,070	86,974	67,858	87,174	68,928
總計	258,587	1,321,978	475,770	261,164	734,357	1,583,142
分部業績	12,302	531,585	846,518	379,488	858,820	911,073
未分配收益					31,850	32,675
未分配支出淨額					(39,802)	(41,372)
經營溢利					850,868	902,376
融資成本					(76,143)	(84,806)
應佔聯營公司虧損	(2,762)	(10)	—	—	(2,762)	(10)
除稅前溢利					771,963	817,560
稅項					(193,663)	(454,297)
本年度溢利					578,300	363,263
分部資產 / 負債：						
分部資產	2,613,121	2,082,940	10,240,000	8,712,275	12,853,121	10,795,215
於聯營公司權益	350,289	329,247	—	—	350,289	329,247
未分配資產					1,731,905	1,786,783
資產總值					14,935,315	12,911,245
分部負債	709,852	120,325	375,765	313,435	1,085,617	433,760
未分配負債					4,776,569	4,472,949
負債總值					5,862,186	4,906,709

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 4. 經營分部資料 (續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他分部資料：						
折舊	1,421	837	35,459	21,852	36,880	22,689
企業及其他未分配金額					6,626	3,751
					43,506	26,440
資本開支	1,267	519	405,786	473,743	407,053	474,262
企業及其他未分配金額					2,289	1,264
					409,342	475,526
投資物業公平值增值	—	—	605,006	284,835	605,006	284,835
發展中物業 / 在建中投資						
物業減值撥回 / (減值)*	(22,037)	(56,281)	21,985	(39,809)	(52)	(96,090)

\* 於損益及其他全面收益分別確認減值22,037,000港元(二零一零年：56,281,000港元)及減值撥回21,985,000港元(二零一零年：減值39,809,000港元)。

## 5. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額指物業銷售所得款項以及投資物業及酒店式服務公寓之租金收入。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額：		
物業銷售	258,387	1,320,908
投資物業及酒店式服務公寓之租金收入	388,796	193,306
	<b>647,183</b>	1,514,214
其他收入及收益：		
物業管理費收入	78,128	58,798
銀行存款利息收入	15,681	17,275
其他	25,215	25,530
	<b>119,024</b>	101,603

## 6. 融資成本

以下為本集團融資成本之分析：

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息支出：			
須於五年內悉數償還之銀行貸款		46,416	35,349
須於五年後償還之銀行貸款		—	448
定息優先票據淨額		132,221	132,221
承兌票據		—	6,886
定息優先票據之攤銷	26	6,482	5,893
銀行融資費用		2,179	893
		<b>187,298</b>	181,690
減：			
撥充發展中物業成本	15	(78,799)	(68,672)
撥充投資物業成本	16	(27,092)	(25,809)
撥充物業、廠房及設備成本	14	(5,264)	(2,403)
		<b>(111,155)</b>	(96,884)
融資成本總值		<b>76,143</b>	84,806

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 7. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除 / (計入) 下列各項：

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售已落成物業之成本		<b>183,012</b>	702,669
有關租金收入之支出		<b>81,897</b>	36,100
銷售成本總值		<b>264,909</b>	738,769
折舊 <sup>#</sup>	14	<b>43,506</b>	26,440
預付地租攤銷		<b>9,715</b>	10,748
撥充發展中物業成本	15	<b>(9,532)</b>	(10,571)
	17	<b>183</b>	177
土地及樓宇經營租約之最低租金		<b>3,729</b>	3,167
核數師酬金		<b>2,440</b>	2,170
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
薪金、工資及福利		<b>159,210</b>	127,035
退休金計劃供款*		<b>524</b>	467
以權益支付購股權支出		<b>—</b>	120
		<b>159,734</b>	127,622
撥充發展中物業 / 在建中投資物業成本		<b>(62,478)</b>	(56,419)
		<b>97,256</b>	71,203
匯兌差異淨額**		<b>(28,626)</b>	(3,872)
發展中物業減值**	15	<b>22,037</b>	56,281
出售物業、廠房及設備項目虧損		<b>86</b>	305

<sup>#</sup> 酒店式服務公寓之折舊支出17,880,000港元(二零一零年：17,635,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

\* 於二零一一年七月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付之強積金計劃供款(二零一零年：無)。

\*\* 有關支出 / (收入) 項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

## 8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條之規定披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
袍金	450	450
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	16,338	14,124
僱員購股權福利	—	110
退休金計劃供款	86	72
	16,424	14,306
	16,874	14,756
撥充發展中物業 / 在建中投資物業成本	(11,278)	(10,834)
	5,596	3,922

截至二零一一年七月三十一日止年度，本公司並無授予董事任何購股權（二零一零年：無）。

### (a) 獨立非執行董事

本年度內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
林秉軍	150	150
古滿麟	150	150
羅健豪	150	150
	450	450

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金（二零一零年：無）。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 8. 董事酬金 (續)

### (b) 執行董事及非執行董事

	二零一一年				
	袍金 千港元	薪金、 津貼與 實物利益 千港元	僱員 購股權 福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：					
林建岳	—	2,000	—	—	2,000
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	1,506	—	12	1,518
余寶珠	—	4,304	—	—	4,304
劉樹仁	—	—	—	—	—
譚建文	—	—	—	—	—
梁綽然	—	—	—	—	—
張 森	—	615	—	5	620
鄭馨豪	—	5,633	—	12	5,645
呂兆泉	—	—	—	—	—
	—	16,338	—	86	16,424
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
總計	—	16,338	—	86	16,424

## 8. 董事酬金 (續)

### (b) 執行董事及非執行董事 (續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼與 實物利益 千港元	僱員 購股權 福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一零年					
執行董事：					
林建岳	—	2,000	—	—	2,000
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	1,380	—	2	1,382
余寶珠	—	4,274	—	—	4,274
劉樹仁	—	—	—	—	—
譚建文	—	—	110	—	110
梁綽然	—	—	—	—	—
張 森	—	299	—	1	300
鄭馨豪	—	3,891	—	12	3,903
	—	14,124	110	72	14,306
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
林明彥	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
總計	—	14,124	110	72	14,306

於本年度及過往年度，概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中三位（二零一零年：三位）為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。其餘兩位（二零一零年：兩位）非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、津貼與實物利益	4,080	3,734
退休金計劃供款	12	14
	4,092	3,748
撥充發展中物業／在建中投資物業成本	(3,474)	(3,241)
	618	507

截至二零一一年七月三十一日止年度，非董事最高薪僱員之酬金介乎2,000,001港元至2,500,000港元（二零一零年：1,500,001港元至2,000,000港元）。

## 10. 稅項

由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零一零年：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時稅率計算稅項。

附註	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度 — 中國內地 企業所得稅（「企業所得稅」） 本年度開支 過往年度超額撥備	46,606 (10,725)	150,767 —
	35,881	150,767
土地增值稅 本年度開支 過往年度超額撥備	54,870 (69,615)	210,180 —
	(14,745)	210,180
遞延	172,527	93,350
本年度稅項開支總值	193,663	454,297

## 10. 稅項 (續)

採用本公司及其附屬公司主要所在司法權區之法定稅率所計算除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出兩者對賬如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	771,963	817,560
按法定稅率計算之稅項	192,991	204,390
其他司法權區稅率調整	6,771	8,235
土地增值稅撥備	54,870	210,180
土地增值稅撥備之稅項影響	(13,718)	(52,545)
應佔聯營公司虧損	691	2
毋須課稅收入	(1,935)	(4,430)
不可扣稅支出及虧損	23,333	72,465
就過往期間土地增值稅所作調整	(69,615)	—
就過往期間企業所得稅所作調整	(10,725)	—
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利5% 計算之預提稅	11,000	16,000
按本集團實際稅率計算之稅項開支	193,663	454,297

### 稅項賠償保證

為安排本公司於香港聯合交易所有限公司(現時在主板)上市(「上市」)，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展有限公司(「麗新發展」)據此就本集團因出售任何截至一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及聯營公司應佔之物業權益(「物業權益」)而應付或分佔之若干潛在中國內地所得稅及土地增值稅，向本集團承諾作出賠償保證。該等由麗新發展所作出之稅項賠償保證，適用於(i)獨立專業合資格估值師卓德測計師行有限公司(現時稱為「卓德萊坊測計師行有限公司」)(「估值師」)所估計物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「估值」)；與(ii)該等物業權益截至一九九七年十月三十一日所涉及之總成本連同有關物業權益之未付土地成本、未付地租及未付遷置、拆卸及公共設施成本及其他可扣減成本之差額之有關稅項。

該賠償保證契據假設物業權益乃按估值所釐定之價值出售，並參考估值當時中國內地所得稅及土地增值稅有關稅率及法例而計算。麗新發展作出之賠償保證並不包括(i)本集團上市後所收購之新物業；(ii)因稅率比上市時增加或法例改動導致有關稅項增加；及(iii)本公司一九九七年十一月十八日刊發之售股章程所述，於計算本集團經調整有形資產淨值時已計入之重估增值之遞延稅項撥備。

本集團於本年度內並無任何就物業權益而應付之土地增值稅。於本年度內麗新發展毋須就本集團任何應付所得稅作出賠償。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 11. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔截至二零一一年七月三十一日止年度綜合溢利包括已計入本公司財務報表之溢利72,115,000港元(二零一零年：4,182,000港元)(附註30(b))。

## 12. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
擬派末期 — 每股普通股0.5港仙(二零一零年：0.5港仙)	40,240	40,240

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

## 13. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利530,112,000港元(二零一零年：322,106,000港元)及年內已發行普通股加權平均數8,047,956,478股(二零一零年：8,047,956,478股)計算。

由於尚未行使之購股權對所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零一一年及二零一零年七月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

## 14. 物業、廠房及設備

### 本集團

附註	租賃樓宇 千港元	酒店式 服務公寓 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	總計 千港元
成本：							
於二零零九年八月一日	105,013	730,063	35,443	26,211	14,380	5,006	916,116
添置	—	88,911	63,331	4,475	705	483	157,905
撥充資本之融資成本	6	—	2,403	—	—	—	2,403
出售	—	—	(19,887)	(4,053)	(690)	(108)	(24,738)
匯兌調整	624	2,689	346	225	76	43	4,003
於二零一零年七月三十一日及 二零一零年八月一日	105,637	821,663	81,636	26,858	14,471	5,424	1,055,689
添置	—	—	154,061	1,107	472	770	156,410
撥充資本之融資成本	6	—	5,264	—	—	—	5,264
出售	—	—	—	(552)	—	(248)	(800)
匯兌調整	3,279	19,031	4,384	1,208	414	249	28,565
於二零一一年七月三十一日	<b>108,916</b>	<b>840,694</b>	<b>245,345</b>	<b>28,621</b>	<b>15,357</b>	<b>6,195</b>	<b>1,245,128</b>
累計折舊：							
於二零零九年八月一日	16,350	189,680	21,420	20,439	8,054	3,568	259,511
年內折舊撥備	7	2,566	17,635	1,266	1,746	572	26,440
出售	—	—	(19,103)	(3,595)	(690)	(98)	(23,486)
匯兌調整	150	705	180	194	55	33	1,317
於二零一零年七月三十一日及 二零一零年八月一日	19,066	208,020	3,763	19,693	9,165	4,075	263,782
年內折舊撥備	7	2,622	17,880	2,956	1,952	604	43,506
出售	—	—	—	(501)	—	(213)	(714)
匯兌調整	867	4,022	461	923	312	195	6,780
於二零一一年七月三十一日	<b>22,555</b>	<b>229,922</b>	<b>21,716</b>	<b>23,071</b>	<b>11,429</b>	<b>4,661</b>	<b>313,354</b>
賬面淨值：							
於二零一一年七月三十一日	<b>86,361</b>	<b>610,772</b>	<b>223,629</b>	<b>5,550</b>	<b>3,928</b>	<b>1,534</b>	<b>931,774</b>
於二零一零年七月三十一日	86,571	613,643	77,873	7,165	5,306	1,349	791,907

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

於二零一一年七月三十一日，本集團賬面值分別為45,507,000港元(二零一零年：44,800,000港元)及610,772,000港元(二零一零年：613,643,000港元)之租賃樓宇及酒店式服務公寓均位於中國內地，並按中期租約持有。餘下賬面值為40,854,000港元(二零一零年：41,771,000港元)之租賃樓宇位於香港，並按中期租約持有。

如財務報表附註24(a)所詳載，於二零一一年七月三十一日，賬面值分別為41,409,000港元(二零一零年：41,771,000港元)及818,574,000港元(二零一零年：613,643,000港元)之若干租賃樓宇及酒店式服務公寓(包括有關租賃物業裝修)已抵押予銀行作為本集團若干銀行借貸之擔保。

根據中國內地地方法院之一項訴訟，本集團作為原告，向本集團其中一名承建商索償人民幣17,200,000元(二零一零年：人民幣17,200,000元)(相當於約20,798,000港元(二零一零年：19,716,000港元))。為確保被告之償還能力，本集團已向當地地方法院申請凍結被告之若干資產，而本集團亦須相應地將賬面值為45,507,000港元(二零一零年：44,800,000港元)之租賃樓宇作為抵押品抵押予法院。

## 15. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於八月一日之賬面值		<b>1,677,551</b>	3,813,714
撥充資本之融資成本	6	<b>78,799</b>	68,672
添置		<b>525,429</b>	444,227
轉撥至落成待售物業		—	(688,173)
轉撥至投資物業 —			
採納香港會計準則第40號之修訂本	16	—	(1,924,724)
減值	7	<b>(22,037)</b>	(56,281)
匯兌調整		<b>94,045</b>	20,116
於七月三十一日之賬面值		<b>2,353,787</b>	1,677,551
分類至流動資產之部份		<b>(1,231,503)</b>	(621,800)
非流動部份		<b>1,122,284</b>	1,055,751

截至二零一一年七月三十一日止年度，於損益確認減值22,037,000港元(二零一零年：56,281,000港元)。該減值乃將位於中國內地廣州之若干地塊撇減至其可變現淨值。

## 15. 發展中物業 (續)

全部發展中物業均位於中國內地。按租期分析之發展中物業之賬面值如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
長期租約	1,896,977	1,269,418
中期租約	456,810	408,133
	<b>2,353,787</b>	1,677,551

如財務報表附註24(b)所詳載，於二零一一年七月三十一日，賬面值合共1,196,573,000港元（二零一零年：919,933,000港元）之若干發展中物業已抵押予銀行作為本集團若干銀行借貸之擔保。

計入發展中物業之預付地租於本年度內之變動如下：

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於八月一日之賬面值		556,521	748,830
添置		—	10,549
本年度已攤銷	7	(9,532)	(10,571)
轉撥至落成待售物業		—	(33,788)
轉撥至投資物業 — 採納香港會計準則第40號之修訂本		—	(164,581)
匯兌調整		30,290	6,082
於七月三十一日之賬面值		<b>577,279</b>	556,521

## 16. 投資物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
落成投資物業	6,932,400	5,947,000
在建中投資物業，按公平值	460,000	295,000
在建中投資物業，按成本*	1,903,385	1,679,429
總計	<b>9,295,785</b>	7,921,429

\* 若干在建中投資物業處於規劃或重新安置階段而無法可靠釐定其公平值，故該等物業於報告期末按成本入賬。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 16. 投資物業 (續)

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於八月一日之賬面值		<b>7,921,429</b>	5,329,900
轉撥自發展中物業 —			
採納香港會計準則第40號之修訂本	15	—	1,924,724
添置		<b>268,652</b>	317,621
撥充資本之融資成本	6	<b>27,092</b>	25,809
公平值調整收益淨額		<b>605,006</b>	284,835
減值撥回 / (減值)		<b>21,985</b>	(39,809)
匯兌調整		<b>451,621</b>	78,349
於七月三十一日之賬面值		<b>9,295,785</b>	7,921,429

全部投資物業均位於中國內地，並按下列租期持有：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
長期租約	<b>424,011</b>	370,323
中期租約	<b>8,871,774</b>	7,551,106
	<b>9,295,785</b>	7,921,429

於二零一一年七月三十一日，按公平值列賬之落成投資物業及在建中投資物業由估值師以公開市值及現有用途基準進行重估。落成投資物業以經營租約方式租予第三方，有關詳情概要載於財務報表附註32(a)。

截至二零一一年七月三十一日止年度，於其他全面收益確認減值撥回21,985,000港元（二零一零年：減值39,809,000港元），乃將位於中國內地上海之地塊增記 / 撇減至其可收回數額，即採用折現率6.65%（二零一零年：5.40%）估計之使用價值。

如財務報表附註24(c)所詳載，於二零一一年七月三十一日，賬面值合共6,248,000,000港元（二零一零年：5,434,100,000港元）之若干投資物業已抵押予銀行作為本集團若干銀行借貸之擔保。

## 17. 預付地租

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於八月一日之賬面值		<b>5,598</b>	5,717
本年度已攤銷	7	<b>(183)</b>	(177)
匯兌調整		<b>302</b>	58
於七月三十一日之賬面值		<b>5,717</b>	5,598

本集團之租賃土地位於中國內地，並按中期租約持有。

## 18. 商譽

因收購一間附屬公司而產生並已於綜合財務狀況表內撥充為資產之商譽金額如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於八月一日及七月三十一日之成本及賬面值	<b>4,561</b>	4,561

## 19. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本	<b>144,270</b>	144,270
應收附屬公司款項	<b>6,192,643</b>	5,867,978
	<b>6,336,913</b>	6,012,248

應收附屬公司款項總額6,192,643,000港元（二零一零年：5,867,978,000港元）為無抵押、免息及無固定還款期。

計入本公司流動負債之應付一間附屬公司款項7,048,000港元（二零一零年：無）為無抵押、免息及按要求還款。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 19. 於附屬公司權益 (續)

於二零一一年七月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
麗敬有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
永徽有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
先耀有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
正輝發展有限公司	香港	19,999,999港元	—	100	投資控股
振皓有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
振高集團有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited*	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股
麗顯有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
Good Strategy Limited*	英屬處女群島／ 中國	1美元	—	100	物業投資
麗浣有限公司	香港	2港元	—	77.5	投資控股
廣州振皓地產置業 有限公司 <sup>®*</sup>	中國	22,830,000美元	—	100	物業發展及投資
廣州振高地產置業 有限公司 <sup>®*</sup>	中國	17,080,000美元	—	100	物業發展及投資
廣州麗興房地產開發 有限公司*	中國	280,000,000港元	—	100**	物業發展及投資
廣州廣鵬房產發展有限公司*	中國	46,000,000美元	—	100**	物業發展及投資
廣州宏輝房產開發有限公司*	中國	人民幣 79,733,004元	—	100**	物業發展及投資

## 19. 於附屬公司權益 (續)

於二零一一年七月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州翠樺地產置業有限公司 <sup>®*</sup>	中國	19,150,000 美元	—	100	物業發展及投資
廣州捷麗置業有限公司 <sup>®*</sup>	中國	168,000,000 港元	—	77.5	物業投資
漢基百樂發展有限公司	香港	10,000 港元	—	100	投資控股
翠樺有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
帝怡投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗峯投資有限公司	香港	20 港元	100	—	投資控股
萬利興業有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
上海漢基房地產發展 有限公司 <sup>#</sup>	中國	10,800,000 美元	—	97	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 <sup>#*</sup>	中國	150,000 美元	—	100	物業管理
上海滬欣房地產發展 有限公司 <sup>#</sup>	中國	40,000,000 美元	—	95	物業發展及投資
上海麗興房地產有限公司 <sup>#*</sup>	中國	36,000,000 美元	—	95	物業投資
上海偉怡房地產發展 有限公司 <sup>#*</sup>	中國	10,000,000 美元	70	25	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產 有限公司 <sup>#</sup>	中國	12,000,000 美元	—	99	物業發展及投資

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 19. 於附屬公司權益 (續)

於二零一一年七月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
遠山有限公司	香港	1 港元	—	100	物業投資
新鴻投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司 <sup>®*</sup>	中國	200,000,000 港元	—	100	物業發展及投資
廣州高樂物業管理 有限公司 <sup>∅*</sup>	中國	人民幣 1,100,000 元	—	100	物業管理

\* 並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之任何其他成員公司審核。

\*\* 該等附屬公司為合作經營企業，其合營各方之溢利攤分比率與合營期屆滿時攤佔之資產淨值不會按各自之權益比例計算，而會根據合營企業合同之規定分派。

# 根據中國法例註冊成為中外合資企業。

® 根據中國法例註冊成為全外資企業。

∅ 根據中國法例註冊成為內資企業。

上表列出董事認為對本年度業績有重要影響或構成本集團之資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為如載列其他附屬公司詳情會導致篇幅過於冗長。

於二零一一年七月三十一日，若干附屬公司之股份已抵押作為本集團若干銀行借貸之擔保(附註24(d))。

於二零一一年七月三十一日，若干附屬公司共同及個別對本公司於票據(定義及披露載於附註26)下之責任提供擔保。

## 20. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	59,952	45,052
應收聯營公司款項	290,337	284,195
	<b>350,289</b>	329,247

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一一年七月三十一日，聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	所持 股份類別	本集團應佔 擁有權百分比	主要業務
麗運有限公司	香港	普通股	50	投資控股
廣州麗運房地產開發有限公司 <sup>#</sup>	中國	— *	50	物業發展 及投資

<sup>#</sup> 並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之任何其他成員公司審核。

\* 該聯營公司擁有註冊資本而並非已發行股本。

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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產	1,162,852	700,032
負債	(1,042,947)	(609,928)
營業額	—	—
虧損	(5,523)	(20)

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 21. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租務按金。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑑於上文所述及由於本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。本集團之應收貿易賬款乃免息。

本集團及本公司並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貿易賬款淨額				
一個月內	59,269	46,559	—	—
一至三個月	890	1,176	—	—
超過三個月	—	31	—	—
	60,159	47,766	—	—
其他應收賬款、按金及預付款項	100,366	43,420	1,950	1,914
總計	160,525	91,186	1,950	1,914

## 22. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

附註	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現金及銀行結餘	<b>1,420,563</b>	745,556	<b>15,658</b>	151,974
減：已抵押及受限制銀行結餘				
就銀行信貸已抵押*	<b>(5,764)</b>	(2,860)	—	—
就銀行貸款已抵押	<b>(126,692)</b>	(109,527)	—	—
受限制**	<b>(580,000)</b>	(147,571)	—	—
無抵押及無限制現金及銀行結餘	<b>708,107</b>	485,598	<b>15,658</b>	151,974
定期存款	<b>179,193</b>	967,616	<b>7,409</b>	150,030
減：已抵押定期存款				
就銀行貸款已抵押	—	(61,648)	—	—
就銀行信貸已抵押*	—	(271)	—	—
無抵押及無限制定期存款***	<b>179,193</b>	905,697	<b>7,409</b>	150,030
現金及現金等值項目	<b>887,300</b>	1,391,295	<b>23,067</b>	302,004

\* 結餘乃就銀行授予本集團所發展若干物業之買家之按揭貸款而抵押予銀行。

\*\* 根據有關政府機關實行之相關法例及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目建設。該等限制將於償還相關銀行貸款或有關當局簽發相關所有權證明時獲解除。於二零一一年七月三十一日，該等存款結餘達521,229,000港元（二零一零年：79,659,000港元）。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零一一年七月三十一日，該等存款結餘達44,340,000港元（二零一零年：60,372,000港元）。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於支付有關項目之建築成本。於二零一一年七月三十一日，該等存款結餘達14,431,000港元（二零一零年：7,540,000港元）。

\*\*\* 於二零一一年七月三十一日，原到期日超過三個月之無抵押及無限制定期存款為4,242,000港元（二零一零年：無），不計入綜合現金流量表之現金及現金等值項目內。

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結餘為1,410,304,000港元（二零一零年：1,259,321,000港元）。將以人民幣計值之現金及銀行結餘兌換為外幣，以及將該等外幣匯出中國內地受有關政府機關所頒佈之相關外匯管制規則及規例所限。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 23. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付貿易賬款				
一個月內	83,740	27,051	—	—
一至三個月	2,252	1,804	—	—
	85,992	28,855	—	—
應計費用及其他應付賬款	504,214	467,331	49,692	49,333
總計	590,206	496,186	49,692	49,333

本集團應付貿易賬款為免息及須按相關協議之條款支付。

## 24. 已抵押計息銀行貸款

### 本集團

	二零一一年		二零一零年	
	實際利率(%)	千港元	實際利率(%)	千港元
已抵押銀行貸款：				
流動	1.19 - 7.65	118,154	1.31 - 5.40	131,584
非流動	1.19 - 7.65	1,471,241	1.31 - 5.40	949,702
		1,589,395		1,081,286
到期情況：				
一年內		118,154		131,584
第二年		1,443,841		130,596
第三年至第五年（包括首尾兩年）		27,400		817,651
超過五年		—		1,455
		1,589,395		1,081,286

## 24. 已抵押計息銀行貸款 (續)

如財務報表附註2.2所詳述，由於在本年度採納香港詮釋第5號，本集團為數24,184,000港元之定期貸款須自報告期末起一年後償還，惟有關貸款協議包含可隨時要求償還之條款，故已列為流動負債。就上文分析而言，該貸款計入已抵押流動銀行貸款內，並列為須於一年內償還之銀行貸款。

所有銀行貸款均為浮息工具。

本集團於報告期末之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 賬面值分別為41,409,000港元(二零一零年：41,771,000港元)及818,574,000港元(二零一零年：613,643,000港元)之本集團若干租賃樓宇及酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)之按揭(附註14)；
- (b) 賬面值合共1,196,573,000港元(二零一零年：919,933,000港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註15)；
- (c) 賬面值合共6,248,000,000港元(二零一零年：5,434,100,000港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註16)；
- (d) 本集團應佔若干附屬公司全部股本之抵押(附註19)；
- (e) 賬面值合共126,692,000港元(二零一零年：171,175,000港元)之本集團定期存款及銀行結餘之抵押(附註22)；及
- (f) 本公司提供之若干公司擔保(附註31)。

## 25. 來自一前主要股東墊款

於二零一一年七月三十一日，應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人向本集團確認不會於報告期末起計一年內要求償還墊款。該等墊款均為無抵押及免息。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 26. 定息優先票據

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

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

本公司可隨時選擇贖回全部（而非部份）票據，贖回價相等於票據本金金額100%另加直至贖回日期之應計及未付利息（如有），以及(1)票據本金金額之1%及(2)(A)票據100%本金金額於該贖回日期之現值，另加直至二零一四年四月四日票據所有到期之餘下規定利息（惟不包括直至該贖回日期之應計未付利息），按相等於可比較美國國庫券半年期等值收益率之貼現率另加100個基點計算，超逾(B)於該贖回日期之票據本金金額之較高者。

截至二零一一年七月三十一日，本公司已回購本金總額14,253,000美元（相當於約111,173,000港元）之若干票據。該等已回購之票據乃於財務狀況表「定息優先票據」項下之負債中取消確認。

於財務狀況表內確認之票據之計算方式如下：

	本集團及本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於八月一日之賬面值	<b>1,421,368</b>	1,415,475
票據攤銷（附註6）	<b>6,482</b>	5,893
於七月三十一日之賬面值	<b>1,427,850</b>	1,421,368
於七月三十一日之票據公平值*	<b>1,422,574</b>	1,424,076

票據之實際年利率為9.74%。

\* 公平值乃參考票據於該日由一家全球金融市場數據主要提供者發佈之收市價釐定。

## 27. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債之變動如下：

### 本集團

	超出相關折舊 之折舊免稅額 及開發成本 千港元	收購附屬公司 而產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預提稅 千港元	總計 千港元
於二零零九年八月一日	194,867	223,714	516,930	14,000	949,511
本年度於收益表 扣除／(計入)之 遞延稅項(附註10)	23,765	(17,624)	71,209	16,000	93,350
本年度計入資產重估 儲備之遞延稅項	—	(9,952)	—	—	(9,952)
匯兌調整	672	2,143	3,103	—	5,918
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	219,304	198,281	591,242	30,000	1,038,827
本年度於收益表 扣除／(計入)之 遞延稅項(附註10)	19,769	(9,494)	151,252	11,000	172,527
本年度計入資產重估 儲備之遞延稅項	—	5,496	—	—	5,496
匯兌調整	12,522	10,839	43,092	—	66,453
於二零一一年七月三十一日	<b>251,595</b>	<b>205,122</b>	<b>785,586</b>	<b>41,000</b>	<b>1,283,303</b>

### 本公司

	預提稅 千港元
於二零零九年八月一日	10,315
本年度於收益表扣除之遞延稅項	11,790
於二零一零年七月三十一日及二零一一年七月三十一日	<b>22,105</b>

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息須繳納10%之預提稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。若中國內地和外國投資者之司法權區已達成稅收協議，則可能採用較低之預提稅稅率。就本集團而言，適用稅率為5%。因此，本集團須對在中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息作預提稅撥備。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 28. 股本

### 股份

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
法定股本： 12,000,000,000 股（二零一零年：12,000,000,000 股） 每股面值 0.10 港元之普通股	1,200,000	1,200,000
已發行及繳足股本： 8,047,956,478 股（二零一零年：8,047,956,478 股） 每股面值 0.10 港元之普通股	804,796	804,796

### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註 29 內。

## 29. 購股權計劃

於二零零三年八月二十一日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），向協助本集團營運創出佳績之合資格參與者提供獎勵及回報。購股權計劃之合資格參與者包括本集團董事及任何僱員。除非經註銷或修訂，否則購股權計劃自該日起十年內一直有效。

根據購股權計劃獲准授出之購股權數目上限相當於行使時根據購股權計劃批准的本公司已發行股份之 10%。於任何 12 個月期間，根據購股權可向購股權計劃內各合資格參與者發行之股份數目，最高為本公司於任何時間已發行股份之 1%。凡進一步授出超逾此限額之購股權，均須經股東在本公司之股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人授出購股權，均須事先經本公司之獨立非執行董事批准。此外，倘於任何 12 個月期間，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人，授出超逾本公司於任何時間已發行股份之 0.1% 或總值 5,000,000 港元以上（根據本公司於授出日期之收市價計算）之購股權，均須事先經股東在本公司之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計 30 天內獲接納，承授人須合共支付 1 港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由本公司之董事釐定，由歸屬期後開始，並於授出購股權日期起計不多於八年之日期或購股權計劃屆滿當日（以較早者為準）結束。

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

## 29. 購股權計劃 (續)

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

根據購股權計劃，以下購股權於年內尚未行使：

參與者 姓名或類別	授出 購股權 之日期*	購股權涉及之相關股份數目			購股權 之行使期	購股權之 行使價** (每股)
		於 二零一零年 八月一日	於 年內已失效	於 二零一一年 七月三十一日		
<b>董事</b>						
譚建文	9/1/2007	10,000,000	(10,000,000)	—	1/1/2010- 31/12/2010	0.75 港元
		<u>10,000,000</u>	<u>(10,000,000)</u>	<u>—</u>		
<b>其他僱員 (合計)</b>						
	9/1/2007	5,000,000	(5,000,000)	—	1/1/2010- 31/12/2010	0.65 港元
	9/1/2007	5,000,000	(5,000,000)	—	1/1/2010- 31/12/2010	0.70 港元
		<u>10,000,000</u>	<u>(10,000,000)</u>	<u>—</u>		
<b>總計</b>		<u>20,000,000</u>	<u>(20,000,000)</u>	<u>—</u>		

\* 該等購股權之歸屬期為授出之日起至行使期開始之日。

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

於年內，概無根據購股權計劃條款授出、行使或註銷任何購股權，但有 20,000,000 份購股權已失效。於二零一一年七月三十一日，購股權計劃項下並無尚未行使之購股權。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 30. 儲備

### (a) 本集團

本集團之儲備金額及其於本年度與過往年度之變動載於財務報表第 52 頁之綜合權益變動表。

### (b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零九年八月一日		3,876,668	3,544	(9,558)	143,608	4,014,262
本年度溢利	11	—	—	—	4,182	4,182
以權益支付之購股權安排		—	120	—	—	120
購股權失效時解除儲備		—	(1,984)	—	1,984	—
擬派二零一零年末期股息	12	—	—	—	(40,240)	(40,240)
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日		3,876,668	1,680	(9,558)	109,534	3,978,324
本年度溢利	11	—	—	—	72,115	72,115
購股權失效時解除儲備		—	(1,680)	—	1,680	—
擬派二零一一年末期股息	12	—	—	—	(40,240)	(40,240)
於二零一一年七月三十一日		<b>3,876,668</b>	—	<b>(9,558)</b>	<b>143,089</b>	<b>4,010,199</b>

## 31. 或然負債

(a) 於報告期末，並無於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行提供之擔保	<b>1,140,161</b>	985,596

於二零一一年七月三十一日，附屬公司所獲得由本公司向銀行提供擔保之銀行信貸當中已動用 1,096,631,000 港元（二零一零年：950,061,000 港元）。

### 31. 或然負債 (續)

- (b) 本集團已就若干銀行授予若干富邦廣場及東風廣場第四期最終買家之按揭貸款而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時或最終買家全數償還按揭貸款時（以較早者為準），該責任亦會取消。本集團及本公司未能釐定於報告期末有關上述擔保之或然負債所欠金額。

### 32. 經營租約安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排按最長二十年（二零一零年：二十年）之租期出租其若干物業，租約條款一般規定租戶須支付按金。

於二零一一年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	331,493	247,973
第二至第五年（包括首尾兩年）	669,985	584,509
五年後	197,608	206,899
	<b>1,199,086</b>	1,039,381

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干辦公室，租期最長為兩年（二零一零年：兩年）。

於二零一一年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	358	788
第二至第五年（包括首尾兩年）	40	312
	<b>398</b>	1,100

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 33. 承擔

除上文附註32(b)所詳述之經營租約承擔外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已簽約但未作撥備： 工程、翻新及賠償成本	151,564	221,336
已授權但未簽約： 工程及動遷成本	169,852	161,829

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

## 34. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註24。

## 35. 有關連人士交易

除此等財務報表內其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團本年度內與有關連人士有下列重大交易：

### (a) 有關連人士交易

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已付或應付予有關連公司之廣告及宣傳費用	(i)	1,529	3,094
已付或應付予一間有關連公司之管理及其他服務費	(ii), (v)	6,502	1,255
已付或應付予一間有關連公司之管理費	(iii), (v)	1,384	1,255
已收或應收一間有關連公司之租金及物業管理費收入	(iv)	1,593	321
就向酒店式服務公寓之住戶供應食品及飲品而已付或應付予一間有關連公司之費用	(iv)	1,031	—

## 35. 有關連人士交易 (續)

### (a) 有關連人士交易 (續)

附註：

- (i) 有關連公司為豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之附屬公司。豐德麗受本公司若干主要管理人員之重大影響。此外，豐德麗已自二零一零年九月三十日(一項企業重組於同日結束後)起成為本公司之主要股東。

廣告及宣傳費用之條款乃按本集團與有關連公司雙方訂立之協議而釐定。於二零一零年九月三十日後所作之有關連人士交易(包含於上文(i)所載金額中)亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

- (ii) 有關連公司為嘉德置地有限公司(本公司之主要股東)之附屬公司。有關連公司就本集團之酒店式服務公寓提供管理及其他服務。

管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之有關協議釐定。

- (iii) 有關連公司為豐德麗之附屬公司，就本集團之電影城提供管理服務。

管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

- (iv) 有關連公司為麗新發展之附屬公司。麗新發展受本公司若干主要管理人員之重大影響。

租金及物業管理費以及有關向本集團酒店式服務公寓之住戶供應食品及飲品之費用乃按本集團與有關連公司訂立之有關協議釐定。該等交易並不構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。

- (v) 根據有關協議，上文(ii)及(iii)所載金額分別為6,502,000港元及1,255,000港元之有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章所載之申報規定，有關交易之詳情於董事會報告書第41頁至42頁內披露。

### (b) 與有關連人士之未償還結餘

來自本公司一前主要股東墊款之詳情載於財務報表附註25。

### (c) 本集團主要管理人員酬金

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	16,788	14,574
退休福利	86	72
以權益支付購股權支出	—	110
總計	16,874	14,756

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 36. 按類別劃分之金融工具

### 財務資產

本集團及本公司於二零一一年及二零一零年七月三十一日之財務資產獲分類為貸款及應收款項。

### 財務負債

#### 本集團

	按攤銷成本入賬 之財務負債 千港元
<b>二零一一年</b>	
應付賬款及應計費用	496,036
已收按金及遞延收入	16,195
已抵押計息銀行貸款	1,589,395
來自一前主要股東墊款	56,474
定息優先票據	1,427,850
	<b>3,585,950</b>
<b>二零一零年</b>	
應付賬款及應計費用	387,639
已收按金及遞延收入	15,593
已抵押計息銀行貸款	1,081,286
來自一前主要股東墊款	53,535
定息優先票據	1,421,368
	<b>2,959,421</b>

#### 本公司

	按攤銷成本入賬 之財務負債 千港元
<b>二零一一年</b>	
應付賬款及應計費用	49,692
應付附屬公司款項	7,048
定息優先票據	1,427,850
	<b>1,484,590</b>
<b>二零一零年</b>	
應付賬款及應計費用	49,333
定息優先票據	1,421,368
	<b>1,470,701</b>

## 37. 公平值

短期財務資產及財務負債之公平值與其賬面值相若，乃主要由於該等工具於短期內到期所致。其他財務資產及財務負債（不包括定息優先票據）之公平值乃根據普遍採納之定價模型按折現現金流量分析或採用可觀察的現時市場交易所得之價格作為輸入值釐定。

除於附註26披露之定息優先票據之公平值外，本公司董事認為本集團及本公司所有財務資產及財務負債於報告期末之賬面值均與其各自之公平值相若。

## 38. 財務風險管理目標與政策

本集團持有之主要財務資產包括已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量需要，釐定該等財務資產之種類及水平，以維持適當資金水平應付本集團營運，並提高該等財務資產產生之回報。本集團之主要財務負債為銀行貸款及定息優先票據。本集團將安排不同種類及水平之財務負債，以維持足夠資金應付本集團日常營運，並應付各項作銷售或投資用途之發展中物業所產生之開支。此外，本集團有其日常業務直接產生之應收賬款及應付賬款等多種其他財務資產及負債。

本集團金融工具主要面對之風險有外匯風險、利率風險、流動資金風險及信貸風險。本公司管理層定期會面，以分析及制訂措施管理本集團所面對之上述風險。本集團一般採取相對保守的風險管理策略。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

政策概述如下：

### (a) 外匯風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元（「美元」）及港元（「港元」）計值。本集團（以港元為其呈列貨幣）之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。由於港元兌美元之匯率掛鈎，因此本集團相信所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國內地，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團面對人民幣之淨匯兌風險。

本集團並無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。然而，本集團將會一直觀察經濟情況及其外匯風險狀況，日後如有需要，會考慮採取適當之對沖措施。

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

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 38. 財務風險管理目標與政策 (續)

### (a) 外匯風險 (續)

	匯率變動	本集團		本公司	
		對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響 千港元
<b>二零一一年</b>					
倘美元 / 港元兌人民幣貶值	<b>5%</b>	<b>21,157</b>	<b>20,325</b>	—	—
倘美元 / 港元兌人民幣升值	<b>5%</b>	<b>(19,152)</b>	<b>(18,400)</b>	—	—
<b>二零一零年</b>					
倘美元 / 港元兌人民幣貶值	5%	17,109	16,254	—	—
倘美元 / 港元兌人民幣升值	5%	(15,481)	(14,707)	—	—

\* 不包括非控制性權益應佔之金額

### (b) 利率風險

由於本集團有若干計息資產，故本集團之收入及經營現金流量受市場利率變動影響。

本集團之利率風險亦來自長期借貸。本集團須分別就其浮息借貸及定息借貸面對現金流量利率風險及公平值利率風險。

現時，本集團無意對沖利率波動風險。然而，本集團將會一直觀察經濟情況及其利率風險狀況，日後如有需要，會考慮採取適當之對沖措施。

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團及本公司之稅後溢利（透過對浮息借款（扣除撥充發展中物業、投資物業及物業、廠房及設備成本之金額後）之影響）及權益對利率之可能合理變動之敏感度。

	基點變動	本集團		本公司	
		對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響 千港元
<b>二零一一年</b>					
	<b>+25</b>	<b>(2,131)</b>	<b>(1,985)</b>	—	—
	<b>-25</b>	<b>1,825</b>	<b>1,689</b>	—	—
<b>二零一零年</b>					
	+25	(1,616)	(1,499)	—	—
	-25	1,616	1,499	—	—

\* 不包括非控制性權益應佔之金額

### 38. 財務風險管理目標與政策 (續)

#### (c) 流動資金風險

本集團藉定期檢討其現金流量預測監控其資金短缺風險。現金流量預測考慮其金融工具及財務資產之到期日及經營活動之現金流量預測。本集團將一直採用審慎之融資策略，確保維持足夠現金及信貸額以應付其流動資金需求。

於報告期末，基於已訂約但未經折現付款之財務負債到期情況如下：

#### 本集團

	少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
<b>二零一一年</b>				
應付賬款及應計費用	496,036	—	—	496,036
已收按金及遞延收入	16,195	—	—	16,195
已抵押計息銀行貸款	187,489	1,517,696	—	1,705,185
來自一前主要股東墊款	—	56,474	—	56,474
定息優先票據	132,205	1,670,270	—	1,802,475
	<b>831,925</b>	<b>3,244,440</b>	<b>—</b>	<b>4,076,365</b>
<b>二零一零年</b>				
應付賬款及應計費用	387,639	—	—	387,639
已收按金及遞延收入	15,593	—	—	15,593
已抵押計息銀行貸款	160,562	986,061	1,468	1,148,091
來自一前主要股東墊款	—	53,535	—	53,535
定息優先票據	132,205	1,802,475	—	1,934,680
	695,999	2,842,071	1,468	3,539,538

# 財務報表附註

二零一一年七月三十一日

## 38. 財務風險管理目標與政策 (續)

### (c) 流動資金風險 (續)

#### 本公司

	少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
<b>二零一一年</b>				
應付賬款及應計費用	49,692	—	—	49,692
應付附屬公司款項	7,048	—	—	7,048
定息優先票據	132,205	1,670,270	—	1,802,475
	<b>188,945</b>	<b>1,670,270</b>	<b>—</b>	<b>1,859,215</b>
<b>二零一零年</b>				
應付賬款及應計費用	49,333	—	—	49,333
定息優先票據	132,205	1,802,475	—	1,934,680
	<b>181,538</b>	<b>1,802,475</b>	<b>—</b>	<b>1,984,013</b>

### (d) 信貸風險

按附註21所述，本集團就不同經營業務採取不同信貸政策。此外，本集團不斷密切監察應收貿易賬款結餘，故本集團面對壞賬之風險不大。

本集團來自其他財務資產（包括現金及現金等值項目）之信貸風險，是由於交易對手違約所產生，最高損失為該等工具之賬面值。

### (e) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團能夠持續經營，同時透過建立及維持最佳債務與股本架構使權益人獲得最大回報。本集團整體策略與上年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括定息優先票據、銀行及其他借貸以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮資本成本及市場上各類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各類股本集資活動及將債項維持在合適種類及水平，來平衡其整體資本架構。

## 38. 財務風險管理目標與政策 (續)

### (e) 資本管理 (續)

本集團採用 (其中包括) 資本負債比率監察資本狀況, 該比率為債務淨額除以權益總額加債務淨額。債務淨額包括計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款及定息優先票據, 減去已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。權益總額指本公司擁有人應佔權益。於報告期末之資本負債比率如下:

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已抵押計息銀行貸款	1,589,395	1,081,286
來自一前主要股東墊款	56,474	53,535
定息優先票據	1,427,850	1,421,368
減: 已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	(712,456)	(321,877)
現金及現金等值項目	(887,300)	(1,391,295)
債務淨額	1,473,963	843,017
本公司擁有人應佔權益	8,514,458	7,525,127
權益總額加債務淨額	9,988,421	8,368,144
資本負債比率	14.8%	10.1%

## 39. 報告期後事項

於二零一一年九月十六日, 本公司及豐德麗與橫琴新區管委會訂立合作協議 (「合作協議」), 據此本公司及豐德麗將共同在廣東省珠海市橫琴文化創意園投資建設星藝文創天地項目 (「項目」)。此外, 本公司及豐德麗分別於二零一一年九月十五日與中國建設銀行股份有限公司廣東省分行 (「建設銀行」) 簽訂銀企戰略合作框架協議及於二零一一年七月二十五日與興業銀行股份有限公司廣州分行 (「興業銀行」) 簽訂銀企合作協議 (統稱「銀企協議」), 據此建設銀行及興業銀行分別同意提供意向性的授信額度, 支持項目發展。

合作協議及銀企協議所指的合作尚處於初步階段。各方將就詳細合作條款開展進一步的磋商。進一步詳情載於本公司及豐德麗日期為二零一一年九月十六日之聯合公佈。

## 40. 財務報表之批准

董事會已於二零一一年十月二十八日批准及授權刊發本財務報表。

# 股東週年大會通告

茲通告麗豐控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一一年十二月二十一日（星期三）上午九時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港 JW 萬豪酒店三樓一至三號宴會廳召開股東（「股東」）週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽及接納截至二零一一年七月三十一日止年度本公司之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 宣派末期股息；
3. 重選卸任董事，並授權董事會（「董事會」）釐定董事酬金；
4. 續聘安永會計師事務所出任本公司之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及
5. 作為特別事項，考慮及酌情通過（不論是否作出修訂）下列決議案為普通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事（「董事」）於有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力，在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或本公司之股份可能（就此而言）於香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可之任何其他證券交易所上市之交易所，購回本公司股本中每股面值0.10港元之股份（惟須遵照一切適用法例及不時經修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定及受其限制）；
- (b) 根據本決議案(a)段之批准而購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本面值總額10%，而上文之批准須以此數額為限；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指本決議案通過當日至下列最早者之期間：
  - (i) 本公司下一次股東週年大會（「股東週年大會」）結束時；
  - (ii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
  - (iii) 法例或本公司之組織章程細則規定本公司須召開下一次股東週年大會之期限屆滿時。」

(B) 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之限制下，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）行使本公司之一切權力，以發行、配發及處理本公司之額外股份，並批准董事作出或授予或需行使該等權力之售股建議、協議及購股權（包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券）；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間作出或授予或需於或可能於有關期間後行使該等權力之售股建議、協議及購股權（包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券）；
- (c) 董事根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發（不論是否根據購股權所配發者）及發行之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本面值總額20%，惟不包括：
  - (i) 供股（定義見下文）；或
  - (ii) 根據任何購股權（包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券）之條款行使認購權或交換權或換股權而發行之本公司股份；或
  - (iii) 根據本公司組織章程細則而不時發行以股代息之本公司股份；或
  - (iv) 根據任何獎勵或購股權計劃或類似安排或購買本公司股份之權利授予或發行予根據該計劃或本公司股份之安排之合資格參與者而發行之本公司股份，

而上文之批准須以此數額為限；及

- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」指本決議案通過當日至下列最早者之期間：

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

# 股東週年大會通告

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

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

承董事會命  
麗豐控股有限公司  
公司秘書  
郭兆文

香港，二零一一年十一月二十二日

註冊辦事處：

P.O. Box 309  
Ugland House  
South Church Street  
George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands

主要營業地點：

香港九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心十一樓

# 股東週年大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告（「通告」）召開之股東週年大會及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則委派一位或多位代表出席，並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 本通告隨附股東週年大會通用之代表委任表格。
- (3) 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交本公司之香港股份過戶登記分處（「登記處」）卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。若未能依時交回有關文件，代表委任表格將被視為無效。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。在此情況下，上述代表委任表格將視為撤回。  
  
登記處之聯絡電話及傳真號碼分別是 (852) 2980 1333 及 (852) 2810 8185。
- (4) 為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，股東最遲須於二零一一年十二月十六日（星期五）下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處，以辦理登記。
- (5) 倘為本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份出席股東週年大會或其續會（視乎情況而定）及投票，不論其為親自或委派代表出席，猶如其乃唯一有權投票之人士無異。惟倘多於一位聯名持有人出席股東週年大會或其續會，不論其為親自或委派代表出席，則只有一位就該等股份而在本公司香港股東名冊分冊（「股東名冊」）內排名於首位之聯名持有人，方有權就該等股份投票。
- (6) 擬派末期股息須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。末期股息之記錄日期為二零一二年一月四日（星期三）辦公時間結束時。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一二年一月三日（星期二）及二零一二年一月四日（星期三），暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一一年十二月三十日（星期五）下午四時三十分前，將所有有關股份過戶文件及股票送交登記處辦理登記手續。
- (7) 有關本通告議程第3項，
  - (i) 根據本公司組織章程細則第99條，呂兆泉先生及張森先生（分別於二零一一年一月一日及二零一一年三月一日獲董事會委任為執行董事）將於股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任；
  - (ii) 根據本公司組織章程細則第116條，林建岳博士、林建名博士、林孝賢、劉樹仁及譚建文諸位先生將於股東週年大會上輪換卸任董事，惟符合資格並願意應選連任。
  - (iii) 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，以上建議應選連任之董事之詳情載於本公司二零一零年至二零一一年年度之年報中「董事及高層管理人員之履歷」一節。
- (8) 有關本通告議程第4項，董事會（與審核委員會觀點一致）建議續聘安永會計師事務所為本公司二零一一年至二零一二年年度之獨立核數師，惟須獲得股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一一年至二零一二年年度之酬金並不能於股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會按獨立核數師於當年被要求而進行之核數及其他工作之範疇及深度而釐定。為使本公司能夠將核數師之酬金金額列作截至二零一二年七月三十一日止年度之營運開支，本公司須獲得並已尋求股東於股東週年大會上批准授權董事會釐定獨立核數師於二零一一年至二零一二年財政年度之酬金。
- (9) 一份載有關於上述第5(A)至第5(C)項普通決議案之通函將連同本公司二零一零年至二零一一年年度之年報一併寄發予各股東。
- (10) 根據上市規則第13.39(4)條，就本通告上述事宜之決議案所作之投票將以投票表決方式進行。因此，股東週年大會之主席將按照本公司之公司組織章程細則行使其權力務求使每一項於本通告所述之決議案及任何其他決議案適當地提呈股東週年大會並以投票方式表決。