



麗新發展  
(股份代號: 488)

## 麗新發展有限公司

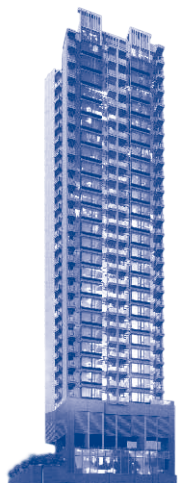
---

年報

截至二零一二年七月三十一日止



封面圖片  
本集團位於香港九龍油塘之住宅 / 商業物業 Ocean One





## 目錄

公司資料	2
公司簡介	3
主席報告書	4
財務摘要	8
管理層討論及分析	10
財務概要	16
物業詳情	18
企業管治報告書	20
董事之履歷	35
董事會報告書	40
股東信息	54
獨立核數師報告書	55
綜合收益表	57
綜合全面收益表	58
綜合財務狀況表	59
綜合權益變動表	61
綜合現金流量表	62
財務狀況表	65
財務報表附註	67
股東週年大會通告	157

## 註冊成立地點

香港

## 董事會

### 執行董事<sup>A</sup>

林建岳 (主席)  
周福安 (副主席)  
劉樹仁 (行政總裁)  
呂兆泉

### 非執行董事

林建名  
余寶珠  
溫宜華

### 獨立非執行董事

林秉軍  
梁樹賢  
葉樹堃, GBS, JP

## 審核委員會

梁樹賢 (主席)  
林秉軍  
溫宜華

## 薪酬委員會

梁樹賢 (主席)  
林秉軍  
周福安

## 公司秘書

郭兆文

## 註冊辦事處 / 主要辦事處

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

自二零一二年十一月一日起，

<sup>A</sup> 林孝賢先生將獲委任為執行董事而呂兆泉先生將辭任執行董事；及

\* 林建岳博士及劉樹仁先生將停止擔任而周福安先生及郭兆文先生將獲委任為授權代表。

## 授權代表

林建岳\*  
劉樹仁\*

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東二十八號  
金鐘匯中心二十六樓

## 獨立核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
創興銀行有限公司  
花旗銀行  
恒生銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 股份資料

### 上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

## 股份代號

488

## 買賣單位

1,000 股

## 網址

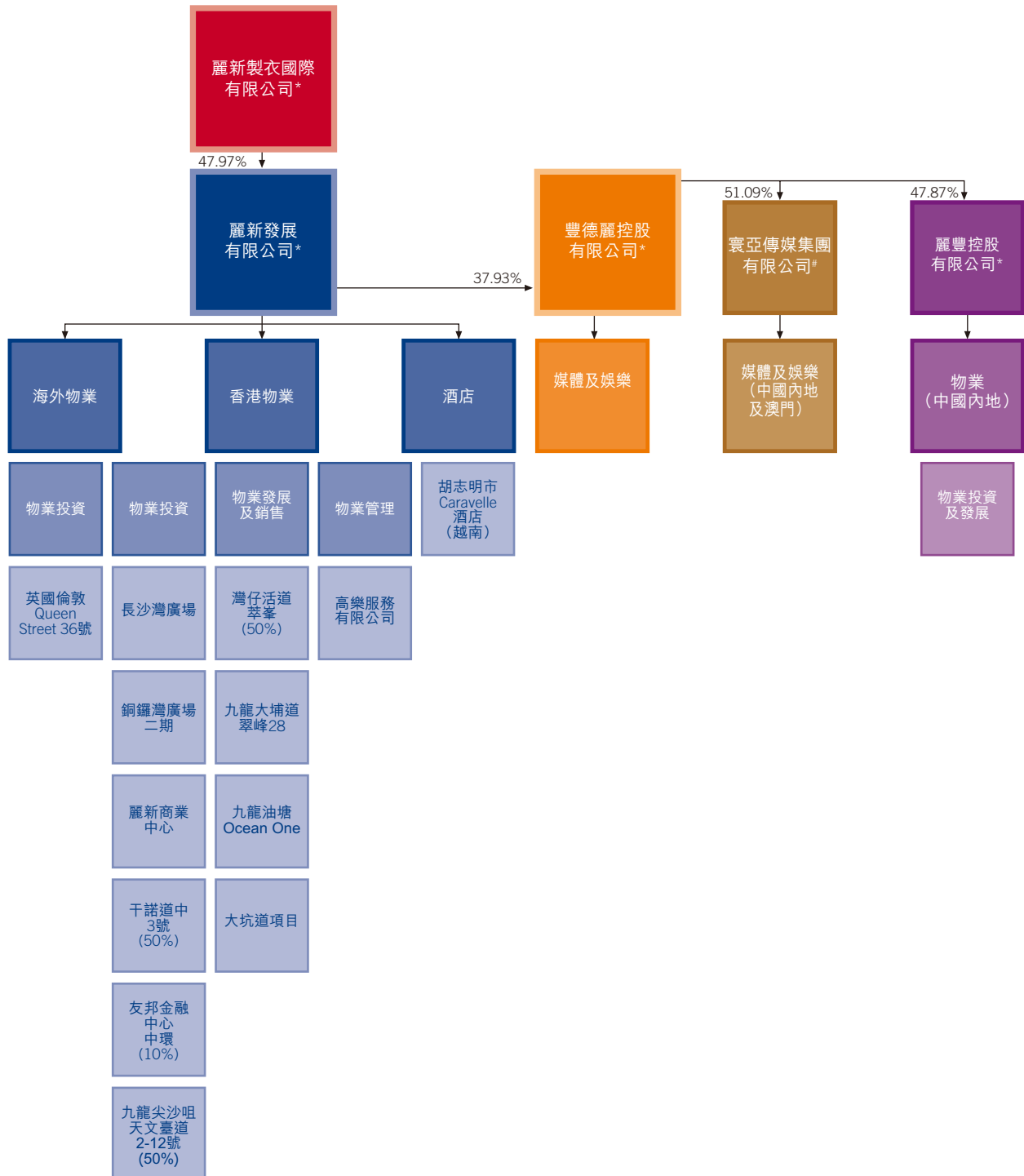
www.laisun.com

## 投資者關係

電子郵件：ir@laisun.com

# 公司簡介

麗新發展有限公司是麗新集團成員之一，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、酒店經營及管理以及媒體及娛樂業務。本公司於集團重組後於一九八八年三月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

# 於香港聯合交易所有限公司創業板上市

於二零一二年十月三十日之公司架構



◆ 林建岳博士  
主席



本人欣然呈報麗新發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。本集團於本年度提早採納多項新訂及經修訂香港財務報告準則。截至二零一一年七月三十一日止年度，其中一項香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅」使本公司股東應佔綜合溢利增加105,400,000港元，而綜合資產淨值增加1,504,800,000港元。本集團已於本報告重列二零一一年之財務資料以作比較用途。

## 末期業績概覽

於截至二零一二年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額875,200,000港元(二零一一年：1,192,900,000港元)及毛利544,400,000港元(二零一一年：611,600,000港元)，較上年度分別減少約27%及11%。股東應佔溢利淨額約為2,282,600,000港元(二零一一年(重列)：2,449,100,000港元)，減少約7%。因此，每股基本盈利降至0.125港元(二零一一年(重列)：0.160港元)。營業額減少是由於結束出售翠峰28項目所致。溢利減少是由於結束出售翠峰28及萃峯項目以及物業估值增幅較少所致，但其投資物業組合取得之優異租金表現、收購豐德麗控股有限公司額外權益之收益及稅項賠償保證撥備之撥回抵銷了部份溢利減少。若不計及物業重估之影響，股東應佔溢利淨額約為845,500,000港元(二零一一年(重列)：819,500,000港元)，增加約3%。不計及物業重估影響之每股基本盈利相應減少至0.046港元(二零一一年(重列)：0.053港元)。



於二零一二年七月三十一日之股東權益為16,357,600,000港元(二零一一年(重列)：13,463,800,000港元)。於二零一一年十二月完成供股後，本公司股東應佔每股資產淨值減少至0.815港元(二零一一年(重列)：0.951港元)。

## 末期股息

於二零一二年七月三十一日，本公司並無任何根據香港法例第32章公司條例第79B條之條文可供分派之儲備。因此，本公司董事會(「董事會」)已議決不建議派發截至二零一二年七月三十一日止年度之普通股股息(二零一一年：無)。

## 市場前景及業務回顧

作為全球金融中心及中國主要城市之一，香港之經濟表現顯然無法置身全球主要經濟體所面臨的挑戰之外。市場持續擔憂歐元區主權債務危機可能之長期解決方案，加上美國總統大選等宏觀問題，令全球主要經濟體之持續疲軟局面愈加惡化，而中國及香港領導換屆亦抑制香港之經濟增長步伐。

儘管面臨重重挑戰，物業市場已展現出抗跌性，並於不同市場整體呈現持續復甦跡象，尤其是香港行政長官選舉之後。此種情況乃由於短期供應持續不足、基本需求旺盛及低利率之環境所致。

## 辦公室及零售市場

儘管本集團看到辦公室市場因經濟活動放緩及企業因此採取更為審慎之態度而出現疲軟狀況，但基本需求已緩和價格調整趨勢。顧客數量及零售銷售仍保持強勁。隨著傳統之街道零售店舖為國際超級品牌所取代之持續及連鎖影響外，零售市場之租金表現依然強勁。



◆ 萃峯之游泳池



◆ 翠峰28之會所

因此，本集團之投資物業於回顧年度內錄得良好表現。本集團將於呈報投資組合之價值時採取雙管齊下之策略，內容如下：

- i) 透過保留本集團發展項目之大型商業／零售項目繼續擴大本集團之投資組合；及
- ii) 積極管理本集團之租戶結構及租金，從而提高出租率及優化現金流量。本集團目前在建中之主要投資物業包括本集團與中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）擁有 50：50 權益之位於干諾道中 3 號之合營項目，該項目預期將於二零一二年底前落成，落成後將為租賃組合新增應佔建築面積約 114,583 平方呎。本集團已開始預租工作，進展在預期之內。建設銀行將因租用 50% 以上之可租用面積而成為該樓宇之主要租戶。本集團與恒基兆業地產集團擁有 50：50 權益之位於天文臺道之合營項目預期將於二零一五年落成，及將新增另外約 81,224 平方呎之應佔建築面積。

## 發展物業

儘管已採取一系列旨在抑制住宅市場的財政及貨幣政策，但強勁的基本需求、低利率環境、充裕流動資金及新住宅單位市場供應緊張令整個住宅市場維持增長。翠峰 28 於回顧年度內錄得亮麗業績。於本財政年度後，本集團售出萃峯項目餘下兩個複式單位之其中一個，單位每平方呎價格超過 24,000 港元。鑒於上述情況，本集團相信近期開始銷售之油塘 Ocean One 將錄得良好銷售成績。



◆ 干諾道中3號



◆ 天文臺道2-12號



◆ Ocean One



## 展望

新任行政長官已羅列若干計劃應付供應問題，主要涉及中長期之解決方案。儘管當前實施降溫政策，但鑒於可預見未來之基本需求及低利率環境，本集團認為市場將於中短期內獲得足夠支持。

上文所述之投資及發展項目將為本集團於未來數年之進一步發展鞏固基礎。鑒於香港政府承諾長遠增加土地供應，作為穩定本地物業價格之措施，本集團將繼續監察香港政府土地拍賣及招標所達成之價格，並在出現合適投資機會時參與此等活動。

## 穩健財務狀況

於本年度，本集團完成一項供股，並籌集約513,600,000港元(扣除開支後)。為符合本集團採取之審慎財務策略以優化財務架構及增強營運資金，本集團於二零一二年七月三十一日手頭持有現金1,671,100,000港元，淨債項權益比率為7%。自本財政年度後，本集團從由十二間銀行組成之財團自行安排抵押貸款融資2,200,000,000港元，合共獲認購6,040,000,000港元。該大額超量認購顯示出該等銀行對本公司之信心，並將為本集團提供額外資源以把握未來之任何機會。

## 股東及員工

回顧本財政年度，本人謹此向董事會同寅、高級管理團隊、我們的合作夥伴以及於本年度曾經與我們合作之所有人士之忠誠、支持及卓越之團隊合作致以衷心感謝。

本人熱烈歡迎周福安加入董事會作為副主席及執行董事，彼將因過往職務帶來寶貴之物業行業經驗。本人亦感謝張永森、譚建文及張森(已於本年度退出董事會)在其任職期間對本公司作出之寶貴貢獻。

本人堅信，我們的員工及權益持有人的共同努力將繼續創造增長動力，引領本集團向前邁進。

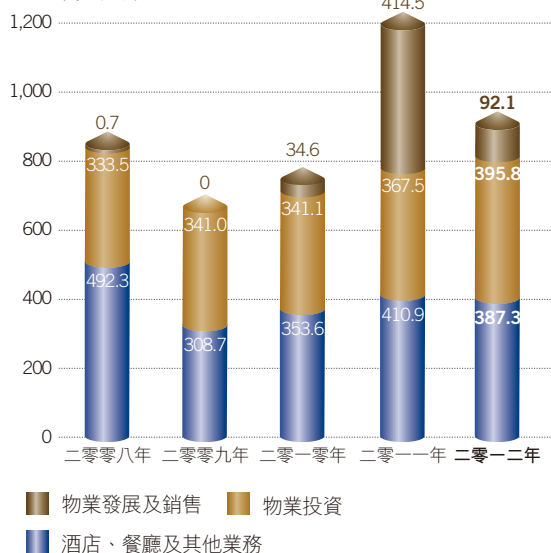
主席  
林建岳

香港  
二零一二年十月三十日

兩年回顧		二零一二 財政年度	二零一一 財政年度	%
營業額	(百萬港元)	<b>875.2</b>	1,192.9	-27%
毛利	(百萬港元)	<b>544.4</b>	611.6	-11%
毛利率	%	<b>62%</b>	51%	
經營溢利	(百萬港元)	<b>1,165.9</b>	1,325.6	-12%
經營邊際利潤	%	<b>133%</b>	111%	
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 不計及物業重估影響		<b>845.5</b>	819.5	3%
— 計及物業重估影響		<b>2,282.6</b>	2,449.1	-7%
淨邊際利潤	%			
— 不計及物業重估影響		<b>97%</b>	69%	
— 計及物業重估影響		<b>261%</b>	205%	
每股盈利	(港元)			
— 不計及物業重估影響		<b>0.046</b>	0.053	-13%
— 計及物業重估影響		<b>0.125</b>	0.160	-22%
股東權益	(百萬港元)	<b>16,357.6</b>	13,463.8	21%
借貸淨額	(百萬港元)	<b>1,141.1</b>	1,314.1	-13%
每股資產淨值	(港元)	<b>0.815</b>	0.951	-14%
於七月三十一日之股價	(港元)	<b>0.140</b>	0.205	-32%
市盈率(基本)	(倍)			
— 不計及物業重估影響		<b>3.043</b>	3.868	
— 計及物業重估影響		<b>1.120</b>	1.281	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	<b>2,808.8</b>	2,903.2	-3%
負債比率 — 淨債項權益比	(%)	<b>7%</b>	10%	
利息倍數	(倍)			
— 不計及物業重估影響		<b>14.1</b>	16.1	
— 計及物業重估影響		<b>38.0</b>	48.1	
資產淨值之折讓	(%)	<b>83%</b>	78%	

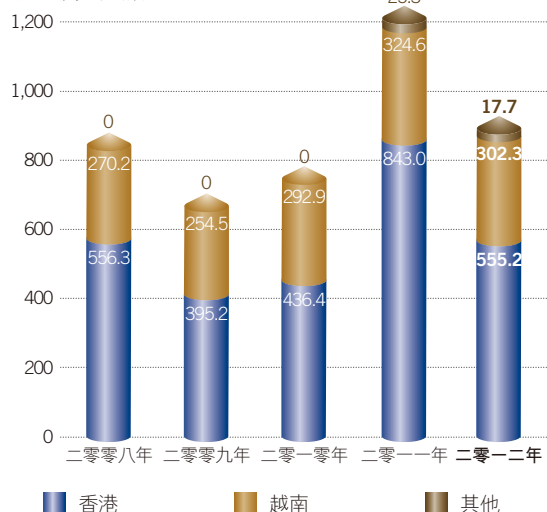
## 按分類劃分之營業額

(以百萬港元計)



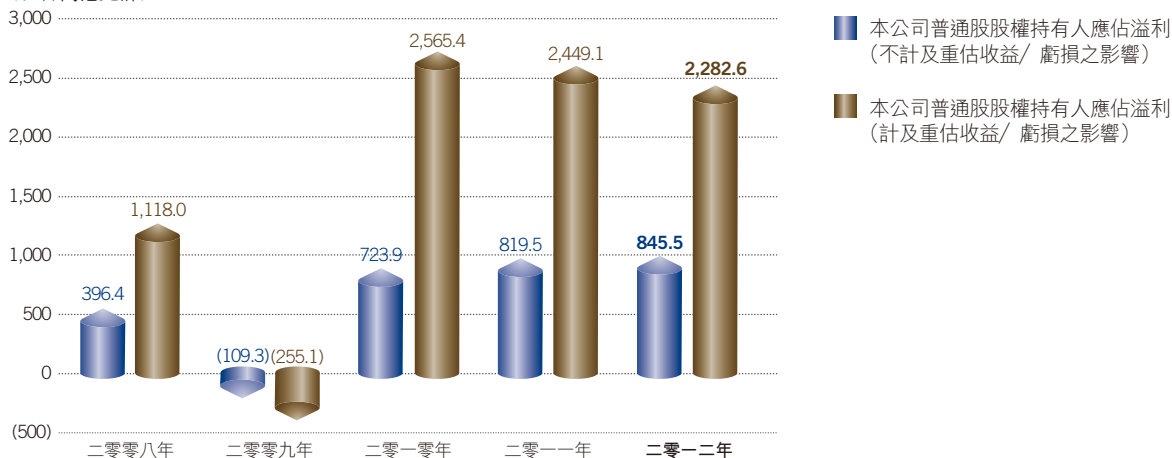
## 按地區劃分之營業額

(以百萬港元計)



## 本公司普通股股權持有人應佔溢利 (計及/ 不計及重估收益/ 虧損之影響)

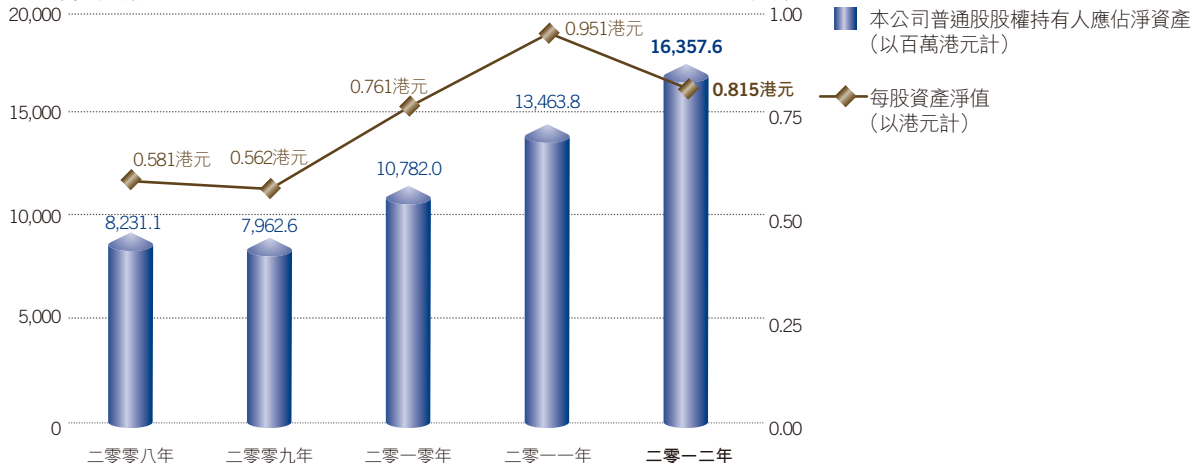
(以百萬港元計)



## 淨資產及每股資產淨值

(以百萬港元計)

(以港元計)



## 概覽

由於短期供應持續不足、基本需求旺盛及低利率之環境，使香港物業市場整體能度過全球經濟帶來的挑戰，在此背景下，麗新發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）在其投資物業及翠峰 28 與萃峯之剩餘單位中取得穩定業績。

於二零一二年七月三十一日，本集團所維持之物業組合之應佔建築面積（不包括停車場）包括已落成投資物業應佔建築面積約為 1,183,211 平方呎、發展中物業應佔建築面積約為 361,073 平方呎及待售物業應佔建築面積約為 15,531 平方呎。本集團將憑藉此完善之資產基礎，為股東帶來長期價值。

## 物業組合組成

於二零一二年七月三十一日之概約應佔建築面積（千平方呎）

	商業 / 零售	辦公室	工業	住宅	總計	停車位數
投資物業	434	738	11	—	1,183	943
發展中物業	111	115	—	135	361	61
待售物業	13	—	—	3	16	13
<b>總建築面積</b>	<b>558</b>	<b>853</b>	<b>11</b>	<b>138</b>	<b>1,560</b>	<b>1,017</b>

上表並不包括麗豐控股有限公司（「麗豐」）所持物業之建築面積。

## 物業投資

### 租金收入

於回顧年度內，本集團自租賃業務錄得營業額 395,800,000 港元（二零一一年：367,500,000 港元），較二零一一年增長 8%。增長主要由於租戶結構管理及其主要投資物業續租租金所致。

本集團在香港全資擁有三項主要投資物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及麗新商業中心。於回顧年度內，該等物業合共擁有總建築面積約 1,086,975 平方呎（不包括停車場）。

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	二零一二年 百萬港元	截至七月三十一日止年度		期末 出租率(%)
		二零一一年 百萬港元	百分比變動	
長沙灣廣場(包括停車場)	212.7	198.2	7%	99.4
銅鑼灣廣場二期 (辦公室、零售及停車場)	120.8	113.9	6%	95.4
麗新商業中心(包括停車場)	48.0	42.4	13%	98.2
其他	14.3	13.0	10%	不適用
總計	395.8	367.5	8%	

### 主要投資物業之回顧

#### 長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之兩幢8層及7層高辦公樓。該資產位於荔枝角地鐵站上蓋，總建築面積約為690,006平方呎(不包括停車場)。該長廊商場定位為當地附近社區服務，主要銀行及知名連鎖餐廳為其主要租戶。

#### 銅鑼灣廣場二期

該資產於一九九二年落成，包括一幢28層高商業/辦公大樓及設於地庫之停車場設施。該資產位於銅鑼灣中心區，總建築面積約為208,432平方呎(不包括停車場)。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行及商業辦公室及主要餐廳。

#### 麗新商業中心

該資產於一九八七年落成，包括一幢13層高商業/停車場綜合建築。該資產位於荔枝角地鐵站附近，總建築面積約為188,537平方呎(不包括停車場)。



◆ 長沙灣廣場



◆ 銅鑼灣廣場二期



◆ 麗新商業中心



## 物業投資(續)

### 主要投資物業之回顧(續)

本集團於以下香港之合營公司項目擁有權益：

#### 干諾道中3號

本集團與中國建設銀行股份有限公司(「**建設銀行**」)於位於中環之前香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有50:50權益。該重建項目將發展為辦公大樓，預期將成為中環之地標物業，地下通道可通往中環地鐵站。落成後，該重建物業之部份將主要作為建設銀行於香港業務之辦事處。該項目總建築成本估計約為950,000,000港元，總建築面積約為229,165平方呎(不包括停車場)。

該大樓預期於二零一二年年底落成，剩餘空間之預租工作正在進行。

#### 天文臺道2-12號

於二零一一年十一月，本集團已完成收購九龍天文臺道之一個項目及先前建於其上之樓宇(即九龍天文臺道2-12號)之50%權益。

本集團現正與合營夥伴商討整體重建計劃，包括新大樓之設計、特色及質素等。該地盤將計劃重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為162,448平方呎(不包括停車場)。視乎本集團與合營夥伴最終確定之重建計劃而定，估計總發展成本約為2,300,000,000港元，包括估計土地價值約為1,700,000,000港元。新大樓預期於二零一五年落成。

## 物業發展

於回顧年度內，出售物業已確認之營業額為92,100,000港元(二零一一年：414,500,000港元)，較去年減少78%。減少是由於翠峰28項目之銷售完結(其剩餘單位實際已全部出售)所致。

### 主要發展中項目之回顧

#### 九龍油塘 Ocean One

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街6號之發展項目。本集團現正將該地盤發展為住宅及商用物業，總可銷售建築面積約為132,092平方呎(不包括停車場)。估計總發展成本(包括土地成本及契約修訂補地價)約為700,000,000港元，預期於二零一二年年底落成。本集團現正預售住宅單位。

#### 香港大坑道335-339號

本集團全資擁有位於香港大坑道335-339號之地盤。本集團現正將該地盤發展為豪華住宅物業，總建築面積約為30,479平方呎(不包括停車場)。本集團已完成該地盤之契約修訂。估計總發展成本(包括土地成本及契約修訂補地價)約為650,000,000港元。預期於二零一三年第二季度落成。

## 酒店及餐廳業務

酒店及餐廳業務包括本集團於位於越南胡志明市歷史上著名之 Caravelle 酒店及位於香港多間備受推崇之餐廳之權益，此等餐廳包括唯一的米芝蓮 (Michelin) 三星意式餐廳 8 1/2 Otto e Mezzo BOMBANA、米芝蓮一星日式餐廳 Wagyu Kaiseki Den、米芝蓮一星粵式餐廳港島廳以及九龍廳及潮廳等其他高級餐廳。

於回顧年度內，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額 362,800,000 港元 (二零一一年：389,400,000 港元)，較去年減少約 7%。酒店及餐廳業務之營業額絕大部份來自自由本集團經營之 Caravelle 酒店。於回顧年度內，Caravelle 酒店錄得平均入住率 67% (二零一一年：68%) 及平均每日房價 149 美元 (二零一一年：146 美元)。Caravelle 酒店將實施全面翻新及升級計劃，該計劃將於二零一三年第一季度開展。翻新工程預計將於二零一四年第三季度完成。

酒店及餐廳業務由本集團之酒店及渡假村管理公司富麗華國際酒店管理有限公司 (「富麗華」) 管理。富麗華擁有豐富經驗，為於中國、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務。富麗華未來之主要發展策略仍為著重提供管理服務，尤其是把握麗豐於上海、廣州及中山之發展帶來之機遇。富麗華將於上海五月花生活廣場、廣州港景中心及中山棕櫚彩虹花園之服務式公寓落成後向該等公寓提供技術諮詢服務。預期所有上述三項物業將於二零一三年落成。

## 於聯營公司之權益 (豐德麗控股有限公司)

於回顧年度內，豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」) 之貢獻增加至 440,600,000 港元 (二零一一年：270,200,000 港元)，增幅為 63%，這主要是由於豐德麗議價收購麗豐之額外權益 (作為麗豐公開發售之一部份) 所錄得之收益所致。

考慮到豐德麗按計劃將於下個財政年度發行新電影及唱片以及舉辦新活動，豐德麗預期其業務動能將會持續。儘管經營環境充滿挑戰，尤其是中國物業市場面對嚴厲之緊縮措施，但於回顧年度內，麗豐仍能錄得良好表現。資產淨值及股東應佔純利穩步增加。



◆ 於香港之 Wagyu Kaiseki Den



◆ 於香港之港島廳

## 於合營公司之權益

於回顧年度內，合營公司之貢獻減少至711,000,000港元(二零一一年(重列)：990,800,000港元)，減幅為28%。這主要由於萃峯之銷售完結所致。

## 展望

全球各央行試圖復甦全球主要經濟體系而採取之貨幣寬鬆政策預期會持續一段時間，在可預見未來仍將整體維持低息環境。香港方面，低息環境連同旺盛之相關需求及短期供應短缺預期會受到旨在給物業市場降溫而推出之財政政策影響。本集團認為香港物業市場整體將維持穩定。零售物業之租金及住宅物業之銷售預期將提供主要增長動能。

有鑒於此，本集團已採納審慎而靈活之方法，目標是保持利潤率及為股東提升長期價值。本集團認為其項目儲備已作好準備去迎合被抑制之需求。本集團擬透過保留本集團發展之任何大型商業及零售項目，以擴大投資物業組合，改善經常性收入，從而構成確保發展其他項目所需資金之基石。

干諾道中3號及天文臺道項目之新增添工程將大大擴充投資物業組合。本集團預期出售Ocean One及大坑道項目將錄得強勁業績。

## 流動資金及財務資源

於二零一二年七月三十一日，本集團之本公司股東應佔綜合資產淨值約為16,357,600,000港元(二零一一年(重列)：13,463,800,000港元)。

本集團之資金來源主要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。



◆ 倫敦Queen Street 36號



◆ 大坑道項目



## 流動資金及財務資源(續)

於二零一二年七月三十一日，本集團之有抵押銀行融資(不包括根據該等融資各自之條款已償還及已註銷之金額)約為3,127,000,000港元。該等有抵押銀行融資之未償還借貸款額約為2,812,200,000港元(於二零一一年七月三十一日：2,416,500,000港元)。按未償還借貸款總淨額(未償還借貸款總額減去有抵押及無抵押銀行結餘及定期存款)對本公司股東應佔綜合資產淨值百分比計算之淨債項權益比率約為7%。於二零一二年七月三十一日，2,812,200,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中1,104,800,000港元須於一年內償還、357,500,000港元須於第二年償還，以及1,349,900,000港元須於第三年至第五年償還。於二零一二年七月三十一日，本集團之全部借貸款均按浮動利率基準計息。

於二零一二年七月三十一日，若干賬面值約8,554,400,000港元之投資物業、若干賬面值約234,400,000港元之物業、廠房及設備、約25,000,000港元之預付土地租金、約1,200,500,000港元之若干待售發展中物業及約106,000,000港元之若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，作為本集團取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團一間合營公司取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，作為該投資公司取得貸款融資額之抵押。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。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相關匯兌風險極微。此外，本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資部份以按英鎊列值之銀行貸款撥付。投資淨額約為124,000,000港元，僅佔本集團於二零一二年七月三十一日之綜合資產淨值之小部份。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。

## 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33。

## 僱員及薪酬政策

於二零一二年七月三十一日，本集團合共僱用約1,200名僱員(二零一一年：1,200名)。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、醫療津貼和對外進修及培訓計劃之資助。

以下為本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益之概要。

## 業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元 (重列)
營業額	<b>875,156</b>	1,192,914	729,254	649,742	826,506
除稅前溢利 / (虧損)	<b>2,356,838</b>	2,536,763	2,650,308	(189,699)	1,198,342
稅項	<b>(31,110)</b>	(38,042)	(41,412)	(27,900)	(13,362)
年內溢利 / (虧損)	<b>2,325,728</b>	2,498,721	2,608,896	(217,599)	1,184,980
應佔：					
本公司普通股股權持有人	<b>2,282,568</b>	2,449,128	2,565,397	(255,087)	1,118,045
非控股權益	<b>43,160</b>	49,593	43,499	37,488	66,935
	<b>2,325,728</b>	2,498,721	2,608,896	(217,599)	1,184,980



## 資產、負債及非控股權益

	於七月三十一日				
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元 (重列)
物業、廠房及設備	350,817	356,226	368,231	379,091	335,775
預付土地租金	25,010	26,038	27,066	28,094	29,121
投資物業	8,570,911	7,756,931	6,444,930	5,192,800	5,336,000
待售發展中物業	1,309,418	1,098,195	900,378	723,552	451,558
聯營公司權益	3,083,687	2,503,210	2,267,671	2,037,736	2,170,217
合營公司權益	3,889,258	2,847,147	1,851,040	752,788	735,622
可供出售財務資產	1,185,810	1,035,937	770,516	512,054	530,235
持至到期債務投資	—	—	35,840	12,205	—
已抵押銀行結餘及定期存款 (分類為非流動資產)	—	99,591	99,154	—	94,121
已付按金	61,500	90,000	—	—	18,800
流動資產	1,854,169	1,324,828	1,873,322	1,530,397	1,408,178
<b>資產總值</b>	<b>20,330,580</b>	17,138,103	14,638,148	11,168,717	11,109,627
流動負債	(1,410,048)	(502,092)	(658,773)	(858,887)	(353,086)
銀行貸款(分類為非流動負債)	(1,707,404)	(2,199,440)	(2,313,493)	(1,533,829)	(1,722,703)
應付聯營公司款項	(20,799)	(15,854)	(15,808)	(15,746)	(15,681)
遞延稅項	(100,880)	(94,461)	(89,227)	(82,799)	(78,187)
稅項賠償保證撥備	(347,135)	(518,570)	(470,191)	(452,696)	(464,632)
已收長期租賃按金	(60,032)	(55,930)	(47,523)	(40,576)	(44,431)
<b>負債總值</b>	<b>(3,646,298)</b>	(3,386,347)	(3,595,015)	(2,984,533)	(2,678,720)
<b>非控股權益</b>	<b>(326,697)</b>	(287,934)	(261,131)	(221,630)	(199,813)
本公司普通股股權持有人 應佔資產淨值	16,357,585	13,463,822	10,782,002	7,962,554	8,231,094

於採納香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產」及香港財務報告準則第11號「合營安排」後，本集團重列過往年度之財務資料。

## 主要投資物業

地點	集團權益	年期	概約應佔使用建築面積 (平方呎)			
			商業 / 零售	辦公室	總計 (不包括 停車場)	停車位數目
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	217,202	472,804	690,006	355
2. 香港銅鑼灣 駱克道 463 至 483 號 銅鑼灣廣場二期 (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	111,077	97,355	208,432	57
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	105,167	83,370	188,537	521
4. 英國倫敦 Queen's Street 36 號 (EC4, 1HJ)	100%	該物業屬永久業權	—	41,680	41,680	—
5. 香港 干諾道中 1 號 友邦金融中心 (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	—	42,896	42,896	6
主要投資物業小計：			433,446	738,105	1,171,551	939

## 主要發展中物業

地點	集團權益	工程進度	預期竣工日期	* 土地面積 (概約平方呎)	概約應佔預期使用建築面積(平方呎)				
					商業零售	辦公室	住宅	總計 (不包括 停車場)	停車位 數目
1. 香港 九龍油塘 崇信街6號 Ocean One	100%	主要結構工程 進行中	二零一二年年底	17,760	27,306 <sup>#</sup>	—	104,786 <sup>#</sup>	132,092 <sup>#</sup>	29
2. 香港 大坑道335-339號	100%	主要結構工程 進行中	二零一三年第二季	13,800	—	—	30,479	30,479	13
3. 香港 干諾道中3號 CCB Tower	50%	主要結構工程 進行中	二零一二年年底	14,900	—	114,583	—	114,583	19
4. 香港 九龍尖沙咀 天文臺道 2-12號	50%	地基工程 進行中	二零一五年	13,765	81,224	—	—	81,224	—
主要發展中物業小計：					<b>108,530</b>	<b>114,583</b>	<b>135,265</b>	<b>358,378</b>	<b>61</b>

\* 按100%項目基準

# 概約應佔可銷售建築面積(平方呎)

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並建立符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（分別為「**聯交所**」及「**上市規則**」）附錄十四不時所載之原則及守則條文（企業管治常規守則（「**前企業管治守則**」）已修訂為企業管治守則（「**企業管治守則**」），大部份經修訂之條文已由二零一二年四月一日起生效）之政策及程序。

## (1) 企業管治常規

本公司(a)自二零一一年八月一日至二零一二年三月三十一日期間及(b)自二零一二年四月一日至二零一二年七月三十一日期間一直遵守分別載於前企業管治守則及企業管治守則之所有守則條文，惟前企業管治守則及企業管治守則守則條文第A.4.1條及第E.1.2條以及企業管治守則守則條文第A.5.1條之偏離除外。

根據前企業管治守則及企業管治守則守則條文第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（「**非執行董事**」）（包括獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」））並無指定任期。然而，本公司全體董事（「**董事**」）均須遵守本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」）之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲本公司股東（「**股東**」）選舉起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格重選連任。此外，任何獲董事會（「**董事會**」）委任作為新增董事（包括非執行董事）之人士，將任職至本公司下屆股東週年大會（「**股東週年大會**」），並屆時符合資格重選連任。此外，為貫徹前企業管治守則及企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補空缺之各董事會 / 將在獲委任後之首次股東大會上經股東選任。因此，董事會認為該等規定足以符合上述守則條文第A.4.1條之主要宗旨，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

根據前企業管治守則及企業管治守則守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此主席並無出席於二零一一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能與股東有效溝通，根據組織章程細則，出席該股東週年大會之劉樹仁先生（執行董事（「**執行董事**」）兼行政總裁）於大會上獲推選為該股東週年大會之主席。

根據企業管治守則守則條文第A.5.1條，應成立由大部份獨立非執行董事組成之提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事進行。由於上述甄選及提名之政策及程序已經存在且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

## (2) 建議最佳常規

自二零一一年八月一日至二零一二年三月三十一日期間，本公司及其附屬公司(「本集團」)已推行前企業管治守則所載之若干建議最佳常規，以進一步提升本集團之企業管治標準如下：

- (a) 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
- (b) 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香港專業團體、獨立核數師及／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相關知識及技能。

本公司將付出合理努力，識別及推行符合本公司需要之最佳管治常規。

## (3) 董事會

### (3.1) 責任及轉授

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。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。上述委員會已獲轉授特定職責。

董事會已將本公司之日常業務管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

與上述事宜及任何收購或出售業務、投資或任何形式之交易或承擔(其實際或潛在負債或價值超逾本公司須予披露交易(定義見不時之上市規則))，有關之事宜須留待董事會作出決定；與執行委員會職權範圍所載有關之事宜及並未指定須留待董事會作出決定之事宜將轉授予執行委員會及管理層作出決定。

自二零一二年四月起，全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。



## (3) 董事會(續)

### (3.2) 董事會之組成

董事會現由十名成員組成，其中四名為執行董事，三名為非執行董事，其餘三名為獨立非執行董事，符合上市規則第3.10(1)條(即最少三名獨立非執行董事)規定之獨立非執行董事最低數目。本公司將遵守上市規則第3.10A條(即在不遲於二零一二年十二月三十一日前，董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事)之規定。於截至二零一二年七月三十一日止年度(「本年度」)及截至本報告書日期就任於董事會之董事如下：

#### 執行董事

林建岳(主席)

周福安(副主席)

(自二零一二年六月五日起獲委任)

劉樹仁(行政總裁)

呂兆泉

張永森，MH，JP

(自二零一一年十二月二十一日起卸任)

譚建文

(自二零一一年五月一日起卸任)

張森

(自二零一二年九月一日起辭任)

#### 非執行董事

林建名

余寶珠

溫宜華

#### 獨立非執行董事

林秉軍

梁樹賢

葉樹堃，GBS，JP

現任董事之履歷詳情載於本年報第35至39頁「董事之履歷」一節。

董事會主席兼執行董事林建岳博士為非執行董事余寶珠女士之子及另一位非執行董事林建名博士之弟。

除上文及本年報「董事之履歷」一節所披露者外，概無董事互相有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

### (3) 董事會(續)

#### (3.3) 獨立非執行董事

本公司已遵守上市規則第 3.10(1) 及 (2) 條之規定。前一項規則規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而後一項規則規定其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長。全體獨立非執行董事均亦符合上市規則第 3.13 條所載評估彼等之獨立性之指引。此外，截至本報告書日期止，董事會並不知悉已發生任何事情足以令其相信彼等之獨立性已受損。

獨立非執行董事梁樹賢先生(「梁先生」)於本年度之年度獨立性確認書中表示，曾出任中懇發展有限公司(「中懇」)之清盤人，收取費用約 30,000 港元。中懇為一間於香港註冊成立之私人有限公司，及已進入股東提請自願清盤之最後階段，其股東之最終會議已於二零一二年九月二十一日舉行，而中懇將於最終會議日期起計三個月內解散。非執行董事余寶珠女士亦為中懇之董事及股東(擁有 23.52% 權益)。考慮到梁先生擔任董事之執業會計師事務所所提供之服務性質及與此個案相關之其他重大事實，董事會認為此事不會影響梁先生履行其獨立非執行董事職責之獨立性。

### (4) 董事之入職及持續專業發展

各董事獲委任加入董事會時將收到全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

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香港專業團體、獨立核數師及 / 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相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面培訓材料；本公司之公司秘書(「公司秘書」)亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司為董事及行政人員舉辦由具領導地位之國際律師行主持有關上市規則之內部研討會，並安排董事參加由其他機構及專業團體、商會及 / 或本公司獨立核數師舉辦之講座。

## (4) 董事之入職及持續專業發展(續)

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之新規定，現任董事自二零一二年四月一日至七月三十一日期間接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事	企業管治 / 法例、規則 及規例之更新		會計 / 財務 / 管理 或其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座 / 簡報會	閱讀材料	出席講座 / 簡報會
<b>執行董事</b>				
林建岳	√	√	—	—
周福安(附註1)	√	√	√	√
劉樹仁	√	√	—	—
呂兆泉	√	√	√	—
譚建文(附註2)	√	√	—	—
張森(附註3)	√	√	√	√
<b>非執行董事</b>				
林建名	√	—	—	—
余寶珠	√	—	—	—
溫宜華	√	√	√	√
<b>獨立非執行董事</b>				
林秉軍	√	√	—	—
梁樹賢	√	√	√	√
葉澍堃， GBS， JP	√	√	—	—

附註：(1) 周福安先生自二零一二年六月五日起獲委任為執行董事。

(2) 譚建文先生自二零一二年五月一日起卸任執行董事。

(3) 張森先生自二零一二年九月一日起辭任執行董事。

## (5) 董事委員會

執行委員會包括由董事會委任之成員，其中執行董事之書面職權範圍乃於二零零五年十一月十八日確立，以協助董事會監督本公司業務之持續管理及根據由董事會批准之策略及政策貫徹本公司之目標。董事會亦已轉授其權力予以下委員會，以協助貫徹其職能：

### (5.1) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，該委員會目前由兩名獨立非執行董事，即梁先生(主席)及林秉軍先生，以及一名執行董事，即周福安先生(自二零一二年九月一日起獲委任為成員)組成。前成員溫宜華先生(非執行董事)及張森先生(前執行董事)分別自二零一二年六月三十日及二零一二年九月一日起不再擔任薪酬委員會之成員。

於二零一二年三月二十九日，董事會採納一套薪酬委員會之經修訂職權範圍，其中已包括為符合由二零一二年四月一日起生效之企業管治守則新規定而作出之調整。薪酬委員會已採納其向董事會履行諮詢角色之運作模式，其中董事會僅保留批准各執行董事及高級管理人員之薪酬方案之最終權力。載有其權力、職責及責任之薪酬委員會之經修訂職權範圍可於本公司及聯交所網站上查閱。

#### (a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會有責任就全體董事及高級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。

#### (b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度舉行兩次會議，以討論薪酬相關事宜及考慮執行董事之委任條款(包括授出購股權)。全體薪酬委員會成員亦曾就審批支付三名執行董事酌情花紅及彼等之薪酬調整相關事宜之個案以書面決議案方式作出審慎考慮。

## (5) 董事委員會(續)

### (5.2) 審核委員會

於二零零零年三月三十一日，董事會成立審核委員會，於本年度及截至本報告書日期，該委員會由兩名獨立非執行董事，即梁先生(主席)及林秉軍先生以及一名非執行董事溫宜華先生組成。

本公司已遵守上市規則第3.21條，審核委員會(最少須由三名成員組成且必須由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事。

#### (a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

儘管意識到企業管治為全體董事會成員之共同責任，但董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員，因為其被認為處於更佳之地位以就管治相關事宜提供客觀及獨立之指引。

於二零一二年三月二十九日，董事會最終確定基於問責制、透明度及公平公正建立且已由本集團採納多年並融入一系列企業管治政策(「**企業管治政策**」)之管治相關政策及程序。同日，審核委員會之職權範圍根據企業管治政策進行修訂，並已納入自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則規定之新企業管治相關職能。有關職能包括就本公司之政策及企業管治常規(包括遵守企業管治守則及本公司中期報告及年報所載之相關披露規定)、遵守法例及規例規定之常規以及董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展來發展、檢討及監察董事會並向董事會提出建議(倘適用)之責任。載有審核委員會之職權、職責及責任之經修訂職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

於本年度結算日期後，本公司已委聘一間獨立外部風險顧問公司(「**獨立顧問**」)對本公司遵守企業管治守則之守則條文情況進行審查。獨立顧問之相關報告已提呈審核委員會及董事會，並由彼等審閱。

除履行企業管治職能外，審核委員會主要負責監察本公司定期財務報表之完整性及於提交董事會批准前審閱其中所載之重要財務申報判斷，以及檢討及監察核數師之獨立性與客觀性及審核過程之成效。



## (5) 董事委員會(續)

### (5.2) 審核委員會(續)

#### (b) 審核委員會履行之工作

審核委員會於本年度內舉行兩次會議。審核委員會已審閱本公司截至二零一一年七月三十一日止年度之經審核末期業績、本公司截至二零一二年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司財務及會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。此外，審核委員會已審閱僱員就財務申報、內部監控或其他事宜之不當之處所提出關注之安排及就此等事宜進行公平及獨立調查之安排以及本集團於本年度之審核計劃。

於二零一二年十月二十九日，審核委員會在本公司獨立核數師(「獨立核數師」)之代表在場之情況下，與本公司管理層共同審閱本公司之經審核綜合財務報表草稿以及本年度之會計政策及程序。審核委員會亦已審閱本企業管治報告書及由獨立顧問編製之本公司若干內部監控審閱報告。

## (6) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於本年度及截至本報告書日期，林建岳博士為本公司之主席，而劉樹仁先生為本公司之行政總裁。

## (7) 非執行董事

誠如上文第(1)段所闡釋，各現任非執行董事(包括獨立非執行董事)並無指定任期。

## (8) 董事之提名

誠如上文第(1)段所闡釋，本公司並無成立提名委員會。甄選及提名董事之政策及程序以及關於履行提名委員會其他職責之安排亦已於當中披露。執行董事及全體董事會已遵循有關程序委任周福安先生為執行董事及副主席，自二零一二年六月五日起生效。

## (9) 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規定標準，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本年度已遵守證券守則所載之規定標準。

## (10) 獨立核數師酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師)於本年度向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為2,743,000港元及892,500港元。非審核服務主要包括諮詢、審閱、稅務合規服務及其他申報服務。

## (11) 董事編製財務報表之責任

董事確認，彼等有責任監督編製能真實及公平地反映本集團財政狀況及業績之財務報表。為此，董事選擇並貫徹運用適當之會計政策及作出符合情況之會計估計。在會計及財務人員之協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法定規定及適當之財務報告準則編製。

本集團已在各生效日期前於本年度之財務報表首次提前採納若干新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，其中包括：

- (i) 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，及
- (ii) 香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產」

香港財務報告準則第10號引進控制之新定義，用於確定須綜合入賬之實體，並納入詳細指引，以解釋擁有投資對象之投票權股份不足50%之投資者何時控制投資對象。

本集團擁有37.93%權益之聯營公司豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)已於本年度提早採納香港財務報告準則第10號。於二零一二年六月十一日麗豐控股有限公司(「麗豐」)之公開發售完成後，豐德麗於麗豐之股權由40.58%增加至47.39%。由於提早採納香港財務報告準則第10號，豐德麗之董事認為豐德麗已對麗豐擁有控制權，而麗豐由二零一二年六月十一日起成為豐德麗之附屬公司。

有關採納令豐德麗於二零一二年七月三十一日之資產淨值及權益增加，從而令本集團於二零一二年七月三十一日之資產淨值及權益增加127,400,000港元。

香港會計準則第12號(修訂本)引入可反駁推論，按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其透過出售予以收回之賬面值基準而釐定。倘持有該投資物業之業務模式不是透過出售，而是隨着時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益，則可駁回以上推論。於修訂前，按公平值計量投資物業之遞延稅項以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。

### (11) 董事編製財務報表之責任(續)

本集團使用公平值模式計量其投資物業。在此修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」，以公平值模式計量之投資物業，除非如香港會計準則第12號(修訂本)所載被駁回，否則其價值假定透過出售收回。由於此項政策之變動，本集團現時須參照倘於報告日期按賬面值出售投資物業時將產生之稅項負債計量投資物業之任何遞延稅項負債。採納香港會計準則第12號(修訂本)已導致本集團不能確認投資物業公平值變動之任何遞延稅項。先前，本集團透過使用收回物業所有賬面值之基準，確認投資物業公平值變動之遞延稅項。香港會計準則第12號(修訂本)已追溯採納。此項採納已導致本集團於二零一二年七月三十一日之資產淨值及權益整體增加1,753,100,000港元。

有關會計政策及相關財務影響之更多詳盡描述載於本集團之財務報表。

### (12) 獨立核數師之申報責任

獨立核數師就其對財務報表之申報及審核責任作出之聲明載於本年報所載之獨立核數師報告書內。

### (13) 會議出席記錄

各董事於本年度出席董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議及股東大會之記錄載於下表：

#### 本年度舉行之會議

董事	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	股東大會*
會議舉行次數	9	2	2	3
	會議出席次數 / 會議舉行次數			
執行董事				
林建岳(主席)	9/9	—	—	0/3
周福安(副主席)(附註1)	1/1	—	—	—
劉樹仁(行政總裁)	7/9	—	—	3/3
呂兆泉	8/9	—	—	3/3
張永森, MH, JP(附註2)	5/5	—	—	3/3
譚建文(附註3)	7/7	—	—	3/3
張森(附註4)	9/9	—	2/2	3/3
非執行董事				
林建名	0/9	—	—	0/3
余寶珠	1/9	—	—	0/3
溫宜華(附註5)	8/9	2/2	1/1	3/3
獨立非執行董事				
林秉軍	9/9	2/2	2/2	1/3
梁樹賢	9/9	2/2	2/2	3/3
葉澍堃, GBS, JP	9/9	—	—	0/3

附註：

- (1) 周福安先生自二零一二年六月五日起獲委任為執行董事及副主席，並自二零一二年九月一日起獲委任為薪酬委員會之成員。
- (2) 張永森先生自二零一一年十二月二十一日起卸任執行董事。
- (3) 譚建文先生自二零一二年五月一日起卸任執行董事。
- (4) 張森先生自二零一二年九月一日起辭任執行董事並停任為薪酬委員會之成員。
- (5) 溫宜華先生自二零一二年六月三十日起停任為薪酬委員會之成員。

\* 該等會議乃於二零一二年四月一日前舉行，而自該日起，根據企業管治守則之相關守則條文，非執行董事及獨立非執行董事須出席本公司之股東大會。

## (14) 內部監控

董事會確認，其有責任為本集團建立內部監控制度，並維持有效之內部監控制度以加強本集團實現業務目標、保障資產安全及符合適用法律及法規之能力，並提高本集團之營運效力及效率。因此，本集團之內部監控程序包括全面之預算、資料申報及表現監察制度。

自二零零六年七月起，董事會已委聘獨立顧問對本公司之內部監控制度進行各項議定之審核（通常為每年兩次），以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、營運及合規監控及風險管理職能。相關獨立顧問之報告已呈報予審核委員會及董事會，並已由審核委員會及董事會審閱。關於進一步提升內部監控制度之適當建議已獲採納。

## (15) 與股東進行溝通

### (15.1) 股東溝通政策

於二零一二年三月二十九日，董事會採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東溝通政策。該政策旨在確保股東及有意投資者可方便和及時地獲得本公司無任何偏見及可理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立以下若干渠道以維持與股東進行持續溝通：

- (i) 以印刷本刊發並可於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.laisun.com](http://www.laisun.com) 查閱之企業通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；
- (iii) 於本公司網站提供公司資料及本公司章程大綱及組織章程細則；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會（「股東特別大會」）為股東提供平台，向董事及高級管理層反映意見及交流觀點；及
- (v) 本公司之股份過戶登記處（「股份過戶登記處」）向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

## (15) 與股東進行溝通(續)

### (15.2) 上屆股東大會之詳情

本公司上屆股東大會(即二零一一年股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」))已於二零一一年十二月二十一日上午十一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舉行。於二零一一年股東週年大會上，股東以大多數投票通過以下事項：(i) 接納截至二零一一年七月三十一日止年度之本公司經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii) 重選劉樹仁、譚建文及張森諸位先生為執行董事、重選林建名博士及溫宜華先生為非執行董事及重選林秉軍先生及梁樹賢先生為獨立非執行董事；(iii) 授權董事會釐定董事酬金；(iv) 續聘安永會計師事務所為本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及(v) 授予董事一般授權，以發行、配發及處理面值總額不超過本公司已發行股本 20% 之本公司額外股份。二零一一年股東週年大會通告及二零一一年股東週年大會之投票結果公佈已分別於二零一一年十一月二十一日及二零一一年十二月二十一日於聯交所及本公司之網站刊載。

## (16) 股東權利

### (16.1) 股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則及香港法例第 32 章公司條例(「公司條例」)，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於二十分之一(5%)之登記股東(「股東特別大會呈請人」)，可將書面呈請(應註明收件人為公司秘書)送達至本公司之註冊辦事處(現時之地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓)(「註冊辦事處」)，請求召開股東特別大會。

股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要​​求召開股東特別大會。



## (16) 股東權利(續)

### (16.1) 股東召開股東特別大會之程序(續)

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請後二十一日(21)日內發出股東特別大會通告日期後二十八(28)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人因董事會未有正式召開股東特別大會而產生之任何合理開支，均由本公司向股東特別大會呈請人償付。

### (16.2) 於股東大會上提呈議案之程序

根據公司條例，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於四十分之一(2.5%)之登記股東(「呈請人」)，或不少於50名持有股份之登記股東(每位股東就其所持股份已繳之平均股款不少於2,000港元)，可向本公司提交書面要求：(a)向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

由所有呈請人簽署之呈請可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上呈請人簽署；且呈請須在不少於(倘為要求決議案通知之呈請)大會舉行前六週或(倘為任何其他呈請)大會舉行前一週，遞交至上文第(16.1)段所述之註冊辦事處，並須支付足以彌補本公司相關開支之款項。倘在遞交呈請後六週或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。

### (16.3) 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站([www.laisun.com](http://www.laisun.com))企業管治一節(股東權益分節)登載之程序。

## (16) 股東權利 (續)

### (16.4) 股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心十一樓

傳真： (852) 2743 8459  
電子郵件： [lscomsec@laisun.com](mailto:lscomsec@laisun.com)

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

## (17) 投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。本公司副主席與投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員會面，出席主要投資者研討會及參加國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及全球業務策略。

於本年度終結日後，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面並出席了以下研討會及非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一二年八月	瑞銀香港 / 二零一二年 中國房地產研討會	瑞銀	香港
二零一二年九月	香港地產公司開放日	摩根大通	香港

本公司繼續促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。歡迎投資者、權益持有人及公眾人士於正常營業時間內致電(852) 2853 6683聯絡投資者關係部提供建議，亦可將建議傳真至(852) 2853 6682或電郵至 [ir@laisun.com](mailto:ir@laisun.com)。

## 執行董事

下列本公司之現任各執行董事(「**執行董事**」)均於多間或若干本公司附屬公司擔任董事職位，並於全部或若干本公司之上市聯屬公司，即麗新製衣國際有限公司(「**麗新製衣**」)、豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)、麗豐控股有限公司(「**麗豐**」)及寰亞傳媒集團有限公司(「**寰亞傳媒**」)擔任董事職位。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)之主板上市及買賣，而寰亞傳媒之已發行股份則於聯交所之創業板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司則為豐德麗之控股股東，以及豐德麗為麗豐之控股股東及寰亞傳媒之最終控股公司。

**林建岳博士**，主席，55歲，自一九七七年六月起出任本公司之執行董事，亦為本公司執行委員會之成員。彼為麗新製衣之副主席及執行董事及麗豐與寰亞傳媒之主席及執行董事，以及豐德麗及鱷魚恤有限公司(「**鱷魚恤**」)之執行董事；鱷魚恤之已發行股份於聯交所主板上市及買賣。另外，自二零一二年十一月一日起，林博士將辭任麗豐之主席及執行董事。林博士對物業發展及投資業務、款待行業及媒體與娛樂業務擁有豐富經驗。林博士於二零一一年六月獲香港演藝學院頒授為榮譽博士。

現時，林博士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。此外，林博士為香港明天更好基金之信託人、第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港友好協進會有限公司成員及港越商會有限公司董事。林博士為余寶珠女士(本公司之非執行董事)之子及林建名博士(本公司另一位非執行董事)之弟。

林博士與本公司並無訂立任何僱用合約。然而，根據本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)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**」)上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司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。林博士可收取每年10,000,000港元之酬金及由董事會經參考本公司之業績、彼之工作表現、職務及責任及當時市場情況而釐定之酌情花紅。

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(「**證券及期貨條例**」)第XV部所界定之合共615,536,069股麗新製衣股份之權益、9,637,539,098股本公司股份之權益、474,398,629股豐德麗股份之權益、7,705,451,422股麗豐股份之權益、32,228,248,603股寰亞傳媒股份之權益及本金金額為1,025,000美元由麗豐發行之9.125%優先票據。除此之外，林博士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第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。

請同時參照於本「董事之履歷」一節末之附註。

## 執行董事(續)

周福安先生，50歲，於二零一二年六月五日獲委任為本公司之副主席兼執行董事。彼亦於同日獲委任為麗新製衣之副主席兼執行董事、豐德麗之執行董事以及麗豐之執行董事。周先生於二零一二年九月一日獲委任為本公司薪酬委員會之成員。另外，自二零一二年十一月一日起，彼將出任為麗豐之主席。

周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有逾25年經驗。彼畢業於英國倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有科學(經濟)學士學位。周先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。彼亦曾出任香港會計師公會理事會之理事，並於二零一零年擔任該會之副會長。周先生現為證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會、廉政公署防止貪污諮詢委員會及公司註冊處公司法改革常務委員會之委員，以及財務匯報局理事會之理事(上述均於香港之機構)。

在加入麗新集團前，周先生於二零零九年二月一日至二零一二年五月一日期間出任思捷環球控股有限公司(「思捷」)之執行董事及集團財務總裁，以及於二零零七年二月至二零零九年一月期間出任領匯管理有限公司(作為領匯房地產投資信託基金(「領匯房產基金」)之管理人)之執行董事及首席財務總監。彼亦於一九九六年至二零零四年期間出任嘉里建設有限公司(「嘉里建設」)之首席財務主管，於一九九八年至二零零四年期間出任嘉里控股有限公司之企業財務董事，並於二零零四年至二零零七年期間出任Kyard Limited之執行董事，負責管理一間私人家族公司之物業投資組合。思捷及嘉里建設之已發行股份與領匯房產基金之已發行基金單位於聯交所上市及買賣。

本公司已與周先生訂立無固定期限之僱用合約，惟該合約可由本公司或周先生給予對方不少於三個月之書面通知或代通知金予以終止。根據本公司組織章程細則之條文，如周先生於本公司即將舉行之股東週年大會上獲選為本公司董事，彼將於本公司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。周先生現收取6,000,000港元(包括房屋津貼)之酬金及經參考本公司及其附屬公司之業績與彼之工作表現、職務及責任以及當時市場情況而釐定之年度酌情花紅。

除上文所披露外，周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關係。於本年報日期，除了彼持有購股權股份包括於麗新製衣持有16,174,234股之個人權益、於本公司持有200,628,932股之個人權益、於豐德麗持有6,216,060股之個人權益及於麗豐持有80,479,564外，周先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中持有香港證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第93條於即將舉行之股東週年大會上選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，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。

請同時參照於本「董事之履歷」一節末之附註。

## 執行董事(續)

劉樹仁先生，行政總裁，56歲，於一九九一年七月加入本公司出任執行董事，亦為本公司執行委員會之成員。彼亦為麗豐之執行董事。在加入麗新集團前，彼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。

呂兆泉先生，56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兼行政總裁，以及麗新製衣、麗豐與寰亞傳媒之執行董事。自二零一二年十一月一日起，呂先生將辭任本公司、麗新製衣及麗豐之執行董事。

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，兩間公司均於聯交所主板上市。於加入豐德麗前，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。

彼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。呂先生為香港會計師公會及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。

## 非執行董事

林建名博士，75歲，自一九五九年六月起出任本公司董事。彼亦為麗新製衣之主席及執行董事、麗豐之副主席及執行董事與鱷魚恤之主席、行政總裁及執行董事。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司為豐德麗之控股股東，豐德麗則為麗豐之最終控股公司。麗新製衣、豐德麗、麗豐及鱷魚恤之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。林博士自一九五八年起已負責管理製衣業務。彼於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位。彼為林建岳博士(本公司之主席及執行董事)之兄。

余寶珠女士，87歲，自一九九三年十二月起出任本公司之董事。彼亦為麗新製衣和豐德麗之非執行董事及麗豐之執行董事。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司為豐德麗之控股股東，豐德麗則為麗豐之最終控股公司。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

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。彼為林建岳博士(本公司主席及執行董事)之母親。

## 非執行董事(續)

**溫宜華先生**，76歲，於二零零八年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事及於二零一一年二月調任為本公司之非執行董事。溫先生現為本公司審核委員會之成員，並曾任薪酬委員會之成員直至彼於二零一二年六月三十日辭任為該成員。

溫先生現時亦為麗新製衣之非執行董事及鱷魚恤之執行董事，麗新製衣及鱷魚恤之已發行股份均於聯交所之主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司。溫先生為香港會計師公會資深會員，自一九六一年起成為香港執業會計師。

## 獨立非執行董事

**林秉軍先生**，63歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會和薪酬委員會之成員。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，在此行業具備豐富之經驗。林先生已出任多間香港上市公司的董事會逾十年，現為中國數碼信息有限公司及南海控股有限公司之非執行董事，並為麗新製衣、麗豐及意科控股有限公司之獨立非執行董事。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司為豐德麗之控股股東，豐德麗則為麗豐之最終控股公司。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

**梁樹賢先生**，63歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司之薪酬委員會及審核委員會之主席。梁先生為執業會計師、香港證券及投資學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼為兩間香港執業會計師事務所之執業董事，亦出任麗新製衣、鱷魚恤及飛達帽業控股有限公司之獨立非執行董事。麗新製衣為本公司之最終控股公司。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

**葉澍堃先生**，61歲，於二零零九年十二月獲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，持有社會科學系學士學位。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期間出任香港特別行政區政府(「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。



## 獨立非執行董事(續)

葉先生現時為另外七間上市公司之獨立非執行董事，即 Yangtze China Investment Limited，新昌管理集團有限公司、華潤水泥控股有限公司、非凡中國控股有限公司、米蘭站控股有限公司、建滔積層板控股有限公司及六福集團(國際)有限公司。彼曾為中國人民財產保險股份有限公司之獨立非執行董事並於二零一一年十一月一日辭任該職位。除前述之第一間公司乃於英國上市外，所有其他七間為香港上市之公司。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。

附註：

林建岳博士及周福安先生(統稱「卸任董事」)於即將舉行之本公司股東週年大會上卸任為董事，並符合資格且願意應選連任。就各卸任董事分別之重選及應選而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據香港聯交所證券上市規則第 13.51(2) 條之任何規定須作出披露之資料。

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書及經審核財務報表。

## 主要業務

於本年度，本集團之主要業務並無變動，本集團主要從事物業發展、物業投資、於越南之酒店及於香港及中國內地餐廳業務之投資及營運，以及投資控股業務。

## 業績及股息

本集團於本年度之綜合溢利詳情及本公司與本集團於二零一二年七月三十一日之財務狀況載於財務報表及其隨附附註第 57 頁至第 156 頁。

董事會(「董事會」)不建議派發本年度之末期股息(二零一一年：無)。本公司並無就本年度派發或宣派中期股息(二零一一年：無)。

## 儲備

本集團與本公司儲備於本年度內之變動詳情分別載於綜合權益變動表及財務報表附註 31。

## 可分派儲備

於二零一二年七月三十一日，本公司並無任何根據香港法例第 32 章公司條例第 79B 條之條文可供分派之儲備。

## 股本

於本年度，本公司按每 12 股獲配 5 股之基準供股，以每股 0.09 港元發行 5,900,850,966 股每股面值 0.01 港元之普通股。

本公司股本於本年度內之變動詳情載於財務報表附註 29。

## 董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

### 執行董事

林建岳(「林建岳博士」)(主席)

周福安(「周福安先生」)(副主席)

劉樹仁(行政總裁)

呂兆泉

張永森，MH，JP

譚建文

張森

(自二零一二年六月五日起獲委任)

(自二零一一年十二月二十一日起卸任)

(自二零一二年五月一日起卸任)

(自二零一二年九月一日起辭任)

### 非執行董事

林建名(「林建名博士」)

余寶珠

溫宜華

### 獨立非執行董事

林秉軍

梁樹賢

葉樹堃，GBS，JP

## 董事(續)

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第93條，周福安先生(自二零一二年六月五日起獲委任為本公司之執行董事兼副主席)將於即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上卸任。根據組織章程細則第102條，林建岳博士(連同周福安先生統稱「卸任董事」)將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼等分別符合資格並願意重選及應選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「上市規則」)第13.51(2)條之規定須予披露之建議重選 / 應選之卸任董事詳情載於本年報「董事之履歷」一節及本報告書下文「董事之權益」一節內。

## 董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第35頁至第39頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報其他部份。

## 董事之服務合約

概無於即將舉行之股東週年大會上建議重選 / 選舉之董事與本公司及 / 或其任何附屬公司訂立不可於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下由聘用公司終止之未屆滿服務合約。

## 董事於重大合約之利益

除財務報表附註5「有關連人士交易」及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，於本年度內，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何對本集團業務屬重大之合約中直接或間接擁有重大權益。

## 控股股東於重大合約之利益

除財務報表附註5「有關連人士交易」及本報告書下文「持續關連交易」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與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

## 持續關連交易

於本年度，本公司已進行若干持續關連交易(定義見上市規則)，有關交易之詳情如下：

### (1) 鱷魚恤有限公司租賃

誠如截至二零一一年七月三十一日止年度之本公司年報(「二零一一年年報」)所報告，於二零零九年十月十六日，本公司(作為業主)與鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」)(作為租戶)就租賃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(「二零零九年要約函件」)，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172,295.00港元(不包括差餉、地稅、管理費及冷氣費)。

本公司於二零一一年十月十四日公佈，本公司與鱷魚恤就該物業之租賃訂立要約函件(「二零一一年要約函件」)，由二零一一年十月一日起至二零一三年九月三十日止，另再為期二十四個月，月租為222,970.00港元(不包括差餉、地稅、管理費及冷氣費)。

本公司之非執行董事林建名博士當時擁有鱷魚恤已發行股份之約50.94%權益，而目前則擁有鱷魚恤現有已發行股份之約50.83%權益。因此，鱷魚恤為林建名博士之聯繫人及本公司之關連人士。林建名博士亦為鱷魚恤之執行董事、主席及行政總裁。因此，根據上市規則，二零零九年要約函件及二零一一年要約函件項下有關該物業之租賃構成本公司之持續關連交易。

### (2) 萬量有限公司租賃協議

誠如本公司截至二零一零年七月三十一日止年度之年報及二零一一年年報所報告，本公司於二零一零年八月十三日公佈(「二零一零年八月公佈」)，本公司之全資附屬公司五福置業有限公司(「五福置業」)(作為租戶)與萬量有限公司(「萬量」)(作為業主)就租賃香港九龍觀塘開源道七十九號鱷魚恤中心停車場(包括當中全部停車位)(「停車場」)訂立租賃協議(「二零零九年/二零一一年租賃協議」)，由二零零九年十二月一日起至二零一一年十一月三十日止，為期二十四個月，租金為每月120,000.00港元之基本租金或相等於五福置業於停車場開展業務之每月收益總額52%之營業額租金(以兩者之中較高者為準)。

本公司於二零一二年一月十三日公佈(「二零一二年一月公佈」)：

- (a) 根據二零零九年/二零一一年租賃協議，由於二零一一年八月一日至二零一一年十一月三十日期間之實際租金金額較參照二零一零年八月公佈所述停車場之預計佔用率釐定之金額上限520,000.00港元超出19,414.00港元，故有關期間之上限金額由520,000.00港元修訂至539,414.00港元；及
- (b) 五福置業(作為租戶)與萬量(作為業主)就租賃停車場訂立租賃協議(「二零一一年/二零一三年租賃協議」)，租期由二零一一年十二月一日起至二零一三年十一月三十日止，租金為每月120,000.00港元之基本租金或相等於五福置業於停車場開展業務之每月營業額52%之營業額租金(以兩者之中較高者為準)。

## 持續關連交易(續)

### (2) 萬量有限公司租賃協議(續)

本公司亦於二零一二年九月十七日公佈：

- (i) 由於二零一一年十二月一日至二零一二年七月三十一日期間之實際租金金額較參照二零一二年一月公佈所述停車場之預計佔用率釐定之金額上限 1,100,000.00 港元超出 28,087.00 港元，故有關期間之上限金額由 1,100,000.00 港元修訂至 1,128,087.00 港元；及
- (ii) 截至二零一三年七月三十一日止年度及自二零一三年八月一日起至二零一三年十一月三十日止期間之上限金額已分別由 1,800,000.00 港元及 652,000.00 港元修訂至 2,316,000.00 港元及 812,000.00 港元。

萬量為由麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及鱷魚恤各自擁有 50% 權益之公司。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而鱷魚恤則如上文第(1)段所述為本公司之關連人士。因此，萬量為本公司之關連人士之聯繫人，而二零零九年 / 二零一一年租賃協議及二零一一年 / 二零一三年租賃協議均構成本公司之持續關連交易。

獨立非執行董事已審閱上文第(1)及(2)段載列之持續關連交易，並確認該等交易乃基於下列條件訂立：

- (a) 於本公司一般及日常業務過程中；
- (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，且該等條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

本公司之獨立核數師執業會計師安永會計師事務所(「安永」)根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第 3000 號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第 740 號「關於上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，對本集團之持續關連交易發出一份函件，內容有關該事務所對本集團根據上市規則第 14A.38 條所披露之上述持續關連交易之核證結果及結論。

## 董事於競爭業務中之權益

於本年度及截至本報告書日期，根據上市規則，下列董事被視為直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生、呂兆泉先生、林建名博士、余寶珠女士（「余女士」）及溫宜華先生（統稱「**有利益關係董事**」）於香港從事物業投資及發展業務之公司／實體（包括麗新製衣及鱷魚恤）持有股份權益及／或擔任董事。

林建岳博士於香港從事投資及經營餐廳業務之公司或實體持有股份權益或其他權益及／或擔任董事。

林建名博士於從事流行音樂會製作、音樂製作及發行及藝人經理人之公司或實體持有股份權益或其他權益及／或擔任董事。

董事認為有利益關係董事所持有之權益實際上不會與本集團之相關業務構成競爭，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及唱片與本集團有不同之目標客戶。

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／主管委員會及有利益關係董事概不能單獨控制董事會。此外，各有利益關係董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，且一直及將繼續以本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務經營其業務及與該等公司公平進行交易。

## 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**」），旨在為本公司合資格僱員（定義見該購股權計劃）提供激勵、獎勵、酬謝、補償及／或利益。

周福安先生於二零一二年六月五日獲授一份可認購合共 200,628,932 股股份之購股權。本公司股份於緊接上文授出購股權當日前之收市價為每股 0.109 港元。

自二零零六年十二月二十九日開始生效之該購股權計劃之詳情載於財務報表附註 30。



## 董事之權益

於二零一二年七月三十一日在任之下列本公司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)於當日在本公司或其任何相聯法團(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或被視為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條規定登記於本公司備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)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(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所或(d)為董事所知悉:

### (1) 本公司

#### 於每股面值0.01港元之普通股(「股份」)之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	14,307,745	無	9,623,231,353 (附註1)	無	9,637,539,098	48.04%
周福安	實益擁有人	無	無	無	200,628,932 (附註3)	200,628,932	1.00%
劉樹仁	實益擁有人	8,783,333	無	無	無	8,783,333	0.044%
余寶珠(附註2)	實益擁有人	897,316	無	無	無	897,316	0.004%

附註:

- 麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited及欣楚有限公司)實益擁有合共9,623,231,353股股份,佔本公司已發行股本約47.97%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約38.06%權益,故被視為於該等相同之9,623,231,353股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有50%權益之善晴有限公司擁有約8.07%及約29.99%權益。
- 余女士為已故林百欣先生之遺孀,林先生之遺產包括197,859,550股股份之權益,佔本公司已發行股本約0.99%。
- 本公司於二零一二年六月向周福安先生授出購股權,詳情載列如下:

授出日期	購股權包含之相關 股份數目	購股權期間	認購價
05/06/2012	200,628,932	05/06/2012-04/06/2022	每股0.112港元

## 董事之權益(續)

## (2) 相聯法團

## (i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司

於每股面值0.01港元之普通股之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔
							全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	130,544,319	無	484,991,750 (附註1)	無	615,536,069	38.06%
周福安	實益擁有人	無	無	無	16,174,234 (附註2)	16,174,234	1.00%
林建名	實益擁有人	5,008,263	無	無	無	5,008,263	0.31%
余寶珠	實益擁有人	4,127,625	無	484,991,750 (附註1)	無	489,119,375	30.24%

附註：

- (1) 由於林建岳博士及余女士於直接擁有麗新製衣 484,991,750 股股份之善晴有限公司之已發行股本中擁有 50% 權益，故彼等均被視為於 484,991,750 股股份中擁有權益。
- (2) 麗新製衣已於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年十二月二十九日起生效。麗新製衣於二零一二年六月向周福安先生授出購股權，詳情載列如下：

授出日期	購股權包含之相關		認購價
	股份數目	購股權期間	
05/06/2012	16,174,234	05/06/2012-04/06/2022	每股 0.582 港元

## 董事之權益 (續)

## (2) 相聯法團 (續)

## (ii) 豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」) — 本公司之聯繫人

於每股面值 0.50 港元之普通股之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔
							全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	471,604,186 (附註1)	無	474,398,629	38.16%
周福安	實益擁有人	無	無	無	6,216,060 (附註2)	6,216,060	0.50%

附註：

- (1) 麗新製衣於 9,623,231,353 股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 47.97%，而本公司之全資附屬公司 Transtrend Holdings Limited 則於 471,604,186 股豐德麗股份中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約 37.93%。因此，林建岳博士由於其個人及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約 38.06% 及 48.04% 權益，故被視為於該等相同之 471,604,186 股已發行豐德麗股份 (佔豐德麗已發行股本約 37.93%) 中擁有權益。
- (2) 豐德麗已於二零零五年十二月二十三日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年一月五日起生效。豐德麗於二零一二年六月向周福安先生授出購股權，詳情載列如下：

授出日期	購股權包含之相關		認購價
	股份數目	購股權期間	
05/06/2012	6,216,060	05/06/2012-04/06/2022	每股 0.92 港元

## 董事之權益(續)

## (2) 相聯法團(續)

## (iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 豐德麗之附屬公司

## (a) 於每股面值0.10港元之普通股之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	受控制公司 擁有人	無	無	7,705,451,422 (附註1)	無	7,705,451,422	47.87%
周福安	實益擁有人	無	無	無	80,479,564 (附註2)	80,479,564	0.50%
劉樹仁	實益擁有人	12,917,658	無	無	無	12,917,658	0.08%

## (b) 於二零一四年到期之9.125%優先票據(「優先票據」)之權益

董事姓名	身份	權益性質	本金額
林建岳	受控制公司 擁有人	公司	1,025,000 美元 (附註1)
劉樹仁	實益擁有人	個人	300,000 美元

附註：

- (1) 豐德麗於7,705,451,422股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約47.87%)及麗豐已發行之本金額為1,025,000美元之優先票據中擁有權益。因此，林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之股權中擁有合共約38.16%權益，故被視為於該等相同之7,705,451,422股已發行麗豐股份及該等相同之麗豐已發行之本金額為1,025,000美元之優先票據中擁有權益。
- (2) 麗豐已於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零三年八月二十八日起生效。麗豐於二零一二年六月向周福安先生授出購股權，詳情載列如下：

授出日期	購股權包括之相關股份數目	購股權期間	認購價
12/06/2012	80,479,564	12/06/2012-11/06/2020	每股0.133港元

## 董事之權益 (續)

### (2) 相聯法團 (續)

#### (iii) 寰亞傳媒集團有限公司 (「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

##### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持有	相關股份 (可換股票據) 數目	根據證券及 期貨條例 第317條之 視作權益 (附註2)	權益總額	權益總額佔 全部已發行 股份之概約 百分比
		每股面值 0.01 港元 之股份數目				
林建岳	受控制公司 擁有人	6,712,925,500	14,132,500,000	11,382,823,103	32,228,248,603	245.26%

附註：

- (1) 豐德麗之全資附屬公司 *Perfect Sky Holdings Limited* (「*Perfect Sky*」) 於寰亞傳媒 6,712,925,500 股股份及 14,132,500,000 股相關股份中擁有權益。林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之股權中擁有合共約 38.16% 權益，故被視為於寰亞傳媒相同之 20,845,425,500 股股份及相關股份中擁有權益。
- (2) 由於豐德麗被視作於一份認購協議 (該協議由 *Perfect Sky* 與各訂約方就認購寰亞傳媒之若干股份及可換股票據而於二零一一年三月二十三日訂立) 之各訂約方 (寰亞傳媒除外) 及其各自之最終實益擁有人所持有之寰亞傳媒股份及相關股份中擁有權益，故根據證券及期貨條例第 317 條，林建岳博士被視為於寰亞傳媒之 11,382,823,103 股股份及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一二年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或任何其相聯法團之股份、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知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中，根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

## 董事收購股份或債券之安排

除本報告書上文「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註 30「購股權計劃」所披露者外，於本年度任何時候，本公司或任何其附屬公司概無作出令董事透過收購本公司或任何其他法團股份或債券而獲益之任何安排。

## 主要股東及其他人士之權益

於二零一二年七月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）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」）（即上市規則主要股東之涵義）之法團或個人（其中一人為本公司董事）之詳情如下：

### 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>				
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人	公司	9,623,231,353	47.97%
林建岳	實益擁有人 / 受控制 公司擁有人	個人及公司	9,637,539,098	48.04% (附註)

附註：

麗新製衣及其兩間全資附屬公司（即 *Zimba International Limited* 及欣楚有限公司）實益擁有 9,623,231,353 股股份，佔本公司已發行股本約 47.97%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約 38.06% 權益，故被視為於該等相同之 9,623,231,353 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一二年七月三十一日，股東登記冊登記有任何其他法團或個人（除董事或本公司主要行政人員外）在本公司股份或相關股份中擁有投票權或 5% 或以上之權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

## 公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資料及據董事所知，於本年度及截至本報告書日期，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）。



## 物業、廠房及設備、投資物業及待售發展中物業

於本年度內，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進一步詳情載於本年報「物業組合」內。

## 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零一二年七月三十一日之詳情載於財務報表附註 18。

## 慈善捐款

於本年度內，本集團合共作出約 3,770,000 港元之慈善捐款。

## 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶所佔之銷售額佔年內銷售總額少於 30%。於本年度內，本集團五大供應商之購貨額佔購貨總額約 31%，其中最大供應商佔購貨總額約 20%。概無董事或彼等任何聯繫人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 段作出之披露

於二零一二年七月三十一日後，本公司訂立一項貸款協議（「貸款協議」），涉及向本公司（作為借款人）提供最高達 2,200,000,000 港元之定期貸款及循環信貸融資，自貸款協議簽署日期起計最長為期三年（「貸款期間」）。

根據貸款協議，本公司已承諾促使林建岳博士及其家族於貸款期間內任何時間作為本公司單一最大股東（直接或間接）之地位維持不變，並維持其對本集團管理之控制權。

## 財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第 16 頁及第 17 頁之「財務概要」內。

## 根據上市規則第十三章(「第十三章」)披露資料

### 提供予聯屬公司之財務資助及擔保(第十三章第13.22段)

於二零一二年七月三十一日，本公司就授予聯屬公司融資而提供之財務資助及擔保之總額超過資產比率(定義見上市規則)8%。

為遵守第十三章第13.22段之規定，聯屬公司於二零一二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	2,254,757
發展中物業	1,517,035
在建中投資物業	3,377,516
投資物業	10,786,016
電影版權	47,317
電影產品	74,235
音樂版權	31,999
商譽	10,182
其他無形資產	71,467
合營公司權益	1,115,588
聯營公司權益	30,020
可供出售財務資產	166,209
按金、預付款項及其他應收款項	78,211
遞延稅項資產	3,824
應收股東款項	41,926
流動資產淨值	<u>4,321,879</u>
資產總值減流動負債	23,928,181
<b>非流動負債</b>	
已收長期按金	(68,045)
長期貸款	(585,924)
可換股票據	(227,232)
定息優先票據	(1,419,334)
遞延稅項負債	(2,339,646)
遞延收入	(48,945)
應付股東款項	<u>(2,210,661)</u>
	<u>(6,899,787)</u>
	<u>17,028,394</u>
<b>股本及儲備</b>	
已發行股本	644,040
股份溢價賬	4,230,797
繳入盈餘	891,289
購股權儲備	2,741
匯兌儲備	24,913
其他儲備	208,886
保留盈利	<u>3,154,237</u>
	9,156,903
非控股權益	<u>7,871,491</u>
	<u>17,028,394</u>

## 企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 20 頁至第 34 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 條發出確認獨立身份之書面年度確認書，而本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立身份。

## 由審核委員會審閱

本公司之審核委員會由本公司之獨立非執行董事梁樹賢先生、林秉軍先生以及本公司之非執行董事溫宜華先生三名成員所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司本年度之經審核綜合財務報表。

## 獨立核數師

本公司本年度之綜合財務報表已由安永審核，安永將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟其符合資格並願接受重新委聘。經董事會考慮審核委員會之建議後批准，有關重新委聘安永為本公司來年之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，以供股東批准。

代表董事會

執行董事兼副主席

周福安

香港

二零一二年十月三十日

## 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：

### 二零一一年 / 二零一二年財政年度

年度業績公佈 二零一二年十月三十日

將過戶文件送交股份過戶登記處以確定出席  
二零一二年股東週年大會(「股東週年大會」)及  
於會上投票之權利之最後時間及日期 二零一二年十二月十三日下午四時三十分

股東週年大會 二零一二年十二月十八日

### 二零一二年 / 二零一三年財政年度

中期業績公佈 二零一三年三月三十一日或之前

年度業績公佈 二零一三年十月三十一日或之前

## 年報

為確保所有股東公平和及時獲取重要的公司資料，本公司廣泛利用其網站發放最新資料。二零一一年至二零一二年年報以中文及英文版本編製，並載於本公司之網站 [www.laisun.com](http://www.laisun.com)。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零一二年十二月十八日舉行。股東週年大會之詳情載於本年報之股東週年大會通告內。股東週年大會通告及代表委任表格亦載於本公司之網站。



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)

吾等已審核列載於第 57 頁至第 156 頁的麗新發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括二零一二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解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責按照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例編製綜合財務報表，使其真實而公允地列報，並落實其認為編製綜合財務報表所必要之有關內部監控，以使綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

## 核數師責任

吾等之責任是根據吾等之審核對該等綜合財務報表作出意見。吾等之報告按照香港公司條例第 141 條僅向閣下全體作出，而並不可作其他目的。吾等概不就本報告書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審核準則的規定進行審核。該等準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等綜合財務報表是否不存在有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得有關綜合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而公允地反映有關綜合財務報表之內部監控，以設計適當之審核程序，惟並非對公司的內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策的合適性及所作出之會計估計的合理性，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分且適當之審核憑證，足以為吾等之審核意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一二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

中環添美道1號

中信大廈

22樓

二零一二年十月三十日



# 綜合收益表

截至二零一二年七月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
營業額	6	<b>875,156</b>	1,192,914
銷售成本		<b>(330,732)</b>	(581,278)
毛利		<b>544,424</b>	611,636
其他收入及收益	6	<b>19,346</b>	54,330
銷售及市場推廣開支		<b>(13,784)</b>	(37,784)
行政開支		<b>(310,865)</b>	(295,898)
其他經營開支淨額		<b>(38,388)</b>	(33,261)
投資物業公平值增值	16	<b>793,709</b>	1,074,933
稅項賠償保證撥備撥回 / (撥備)	33(c)	<b>171,435</b>	(48,379)
經營業務溢利	7	<b>1,165,877</b>	1,325,577
融資成本	8	<b>(49,823)</b>	(47,076)
應佔聯營公司之溢利及虧損		<b>441,121</b>	271,061
應佔合營公司之溢利		<b>710,968</b>	990,753
收購一間聯營公司額外權益之折讓		<b>88,695</b>	—
視作出售一間聯營公司權益之虧損		—	(3,552)
除稅前溢利		<b>2,356,838</b>	2,536,763
稅項	11	<b>(31,110)</b>	(38,042)
年內溢利		<b>2,325,728</b>	2,498,721
歸屬：			
本公司普通股股權持有人	12	<b>2,282,568</b>	2,449,128
非控股權益		<b>43,160</b>	49,593
		<b>2,325,728</b>	2,498,721
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	13		
基本		<b>0.125 港元</b>	0.160 港元
攤薄		<b>0.125 港元</b>	不適用

# 綜合全面收益表

58

截至二零一二年七月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
年內溢利	<b>2,325,728</b>	2,498,721
其他全面收益 / (開支)		
可供出售財務資產之公平值變動	<b>92,842</b>	264,673
匯兌調整：		
附屬公司	<b>(3,845)</b>	370
聯營公司	<b>(72,744)</b>	70,856
應佔一間聯營公司投資重估儲備	—	9,872
一間聯營公司出售其於一間聯營公司之權益時 應佔該聯營公司撥回收益表之儲備	—	(117,997)
年內其他全面收益	<b>16,253</b>	227,774
年內全面收益總額	<b>2,341,981</b>	2,726,495
歸屬：		
本公司普通股股權持有人	<b>2,298,818</b>	2,676,760
非控股權益	<b>43,163</b>	49,735
	<b>2,341,981</b>	2,726,495

# 綜合財務狀況表

二零一二年七月三十一日

	附註	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 八月一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	<b>350,817</b>	356,226	368,231
預付土地租金	15	<b>25,010</b>	26,038	27,066
投資物業	16	<b>8,570,911</b>	7,756,931	6,444,930
待售發展中物業	17	<b>1,309,418</b>	1,098,195	900,378
聯營公司權益	19(a)	<b>3,083,687</b>	2,503,210	2,267,671
合營公司權益	19(b)	<b>3,889,258</b>	2,847,147	1,851,040
可供出售財務資產	20	<b>1,185,810</b>	1,035,937	770,516
持至到期債務投資	21	—	—	35,840
已抵押銀行結餘及定期存款	22	—	99,591	99,154
已付按金	23	<b>61,500</b>	90,000	—
非流動資產總值		<b>18,476,411</b>	15,813,275	12,764,826
<b>流動資產</b>				
待售落成物業	24	<b>76,480</b>	147,197	465,085
按公平值計入損益之股本投資	25	<b>1,648</b>	10,158	12,552
存貨		<b>5,305</b>	5,878	4,780
應收賬款、已付按金及其他應收款項	26(a)	<b>99,594</b>	124,827	121,315
持至到期債務投資	21	—	33,963	144,812
已抵押銀行結餘及定期存款	22	<b>106,037</b>	—	—
現金及現金等值項目	22	<b>1,565,105</b>	1,002,805	1,124,778
流動資產總值		<b>1,854,169</b>	1,324,828	1,873,322
<b>流動負債</b>				
應付賬款、已收按金及應付費用	26(b)	<b>243,603</b>	222,099	216,621
應付稅項		<b>61,627</b>	62,896	51,829
銀行貸款	27	<b>1,104,818</b>	217,097	390,323
流動負債總值		<b>1,410,048</b>	502,092	658,773
流動資產淨值		<b>444,121</b>	822,736	1,214,549
資產總值減流動負債		<b>18,920,532</b>	16,636,011	13,979,375

# 綜合財務狀況表

60

二零一二年七月三十一日

	附註	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 八月一日 千港元 (重列)
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款	27	<b>(1,707,404)</b>	(2,199,440)	(2,313,493)
應付聯營公司款項	19(a)	<b>(20,799)</b>	(15,854)	(15,808)
遞延稅項	28	<b>(100,880)</b>	(94,461)	(89,227)
稅項賠償保證撥備	33(c)	<b>(347,135)</b>	(518,570)	(470,191)
已收長期租賃按金		<b>(60,032)</b>	(55,930)	(47,523)
非流動負債總值		<b>(2,236,250)</b>	(2,884,255)	(2,936,242)
		<b>16,684,282</b>	13,751,756	11,043,133
<b>權益</b>				
本公司普通股股權持有人應佔權益				
已發行股本	29	<b>200,629</b>	141,620	141,620
股份溢價賬		<b>7,429,332</b>	6,974,701	6,974,701
投資重估儲備		<b>1,079,452</b>	986,610	829,475
購股權儲備		<b>11,139</b>	1,092	12,417
資本贖回儲備		<b>1,200,000</b>	1,200,000	1,200,000
一般儲備	29	<b>630,400</b>	504,136	504,136
其他儲備		<b>78,823</b>	7,565	3,734
特別資本儲備	29	<b>—</b>	126,264	126,264
匯兌波動儲備		<b>35,787</b>	112,379	35,058
保留盈利		<b>5,692,023</b>	3,409,455	954,597
		<b>16,357,585</b>	13,463,822	10,782,002
非控股權益		<b>326,697</b>	287,934	261,131
		<b>16,684,282</b>	13,751,756	11,043,133

周福安  
董事

劉樹仁  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一二年七月三十一日止年度

本公司普通股股權持有人應佔

	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	投資 重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	特別 資本儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留盈利/ (累積虧損) 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於二零一零年八月一日，原先呈列 會計政策變動之影響(附註22)	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
	—	—	129,706	—	—	—	—	—	—	1,246,606	1,376,312	—	1,376,312
於二零一零年八月一日，經重列	141,620	6,974,701	829,475	12,417	1,200,000	504,136	3,734	126,264	35,058	954,597	10,782,002	261,131	11,043,133
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,449,128	2,449,128	49,593	2,498,721
年內其他全面收益/(開支):													
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	264,673	—	—	—	—	—	—	—	264,673	—	264,673
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	71,084	—	71,084	142	71,226
應佔一間聯營公司投資重估儲備	—	—	9,872	—	—	—	—	—	—	—	9,872	—	9,872
一間聯營公司出售其於一間 聯營公司之權益時應佔	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
該聯營公司撥回收益表之儲備	—	—	(117,410)	—	—	—	—	—	(587)	—	(117,997)	—	(117,997)
年內全面收益總額	—	—	157,135	—	—	—	—	—	70,497	2,449,128	2,676,760	49,735	2,726,495
應佔聯營公司儲備變動	—	—	—	(4,753)	—	—	3,831	—	6,824	(842)	5,060	—	5,060
於購股權失效時之儲備撥回	—	—	—	(6,572)	—	—	—	—	—	6,572	—	—	—
已付附屬公司非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,288)	(15,288)
償還予一間附屬公司之非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,644)	(7,644)
於二零一一年七月三十一日													
及二零一一年八月一日，經重列	141,620	6,974,701	986,610	1,092	1,200,000	504,136	7,565	126,264	112,379	3,409,455	13,463,822	287,934	13,751,756
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,282,568	2,282,568	43,160	2,325,728
年內其他全面收益/(開支):													
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	92,842	—	—	—	—	—	—	—	92,842	—	92,842
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(76,592)	—	(76,592)	3	(76,589)
年內全面收益總額	—	—	92,842	—	—	—	—	—	(76,592)	2,282,568	2,298,818	43,163	2,341,981
供股(附註29)	59,009	472,068	—	—	—	—	—	—	—	—	531,077	—	531,077
股份發行開支(附註29)	—	(17,437)	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,437)	—	(17,437)
儲備轉撥(附註29)	—	—	—	—	—	126,264	—	(126,264)	—	—	—	—	—
應佔聯營公司儲備變動	—	—	—	1,039	—	—	71,258	—	—	—	72,297	—	72,297
確認以股份為基礎之付款	—	—	—	9,008	—	—	—	—	—	—	9,008	—	9,008
償還予附屬公司之非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,400)	(4,400)
於二零一二年七月三十一日	200,629	7,429,332	1,079,452	11,139	1,200,000	630,400	78,823	—	35,787	5,692,023	16,357,585	326,697	16,684,282

# 綜合現金流量表

62

截至二零一二年七月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>2,356,838</b>	2,536,763
調整：			
融資成本	8	<b>49,823</b>	47,076
應佔聯營公司之溢利及虧損		<b>(441,121)</b>	(271,061)
應佔合營公司之溢利		<b>(710,968)</b>	(990,753)
收購一間聯營公司額外權益之折讓		<b>(88,695)</b>	—
視作出售一間聯營公司權益之虧損		—	3,552
投資物業公平值增值		<b>(793,709)</b>	(1,074,933)
折舊	7	<b>24,518</b>	23,469
預付土地租金攤銷	7	<b>1,028</b>	1,028
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	<b>4,331</b>	30
出售可供出售財務資產之收益	6	—	(27,795)
按公平值計入損益之股本投資之公平值虧損	7	<b>803</b>	7,215
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損	7	<b>10,334</b>	782
稅項賠償保證(撥備撥回)/撥備		<b>(171,435)</b>	48,379
利息收入	6	<b>(5,640)</b>	(5,914)
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	6	<b>(244)</b>	(113)
非上市可供出售財務資產之股息收入	6	<b>(160)</b>	(3,926)
以股份為基礎之付款		<b>9,008</b>	—
		<b>244,711</b>	293,799
待售落成物業之減少		<b>70,717</b>	317,888
存貨之減少 / (增加)		<b>573</b>	(1,098)
應收賬款、已付按金及其他應收款項之減少 / (增加)		<b>25,239</b>	(5,839)
應付賬款、已收按金及應付費用之增加		<b>23,883</b>	15,174
經營業務產生之現金		<b>365,123</b>	619,924
已收利息		<b>4,178</b>	3,485
已付銀行貸款及其他貸款利息		<b>(49,298)</b>	(43,339)
已付香港利得稅		<b>(11,054)</b>	(6,258)
已付海外稅項		<b>(14,906)</b>	(15,483)
經營活動所得之現金淨額		<b>294,043</b>	558,329



# 綜合現金流量表

截至二零一二年七月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目		(23,440)	(11,983)
投資物業之添置		(29,114)	(237,068)
收購投資物業之已付按金	23	(61,500)	—
待售發展中物業之添置		(200,944)	(194,025)
收購按公平值計入損益之股本投資		(23,142)	(12,838)
收購非上市可供出售財務資產		(56,772)	(1,560)
贖回持至到期債務投資		33,963	146,689
出售物業、廠房及設備項目所得款項		—	489
出售按公平值計入損益之股本投資之所得款項		20,515	7,235
出售可供出售財務資產之所得款項		—	30,000
收購一間聯營公司之額外權益		(43,301)	—
聯營公司墊款		(7,813)	(5,553)
來自聯營公司之還款		4,945	46
收購一間合營公司		(756,168)	—
來自一間合營公司之還款		276,723	—
已收一間合營公司之股息		238,302	—
收購一間合營公司權益之已付按金	23	—	(90,000)
已收持至到期債務投資之利息		1,203	2,175
已收按公平值計入損益之上市股本投資之股息		244	113
已收非上市可供出售財務資產之股息		160	3,926
已抵押銀行結餘及定期存款之增加		(6,446)	(437)
投資活動所用之現金流量淨額		(632,585)	(362,791)
<b>融資活動之現金流量</b>			
新增銀行貸款		1,875,900	523,026
償還銀行貸款		(1,474,493)	(810,305)
銀行融資費用		(9,081)	(7,670)
向一間附屬公司非控股權益支付股息		—	(15,288)
償還予附屬公司之非控股權益		(4,400)	(7,644)
供股所得款項		531,077	—
股份發行開支		(17,437)	—
融資活動所得 / (所用) 之現金流量淨額		901,566	(317,881)

# 綜合現金流量表

64

截至二零一二年七月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
現金及現金等值項目之增加 / (減少)淨額	<b>563,024</b>	(122,343)
年初之現金及現金等值項目	<b>1,002,805</b>	1,124,778
匯率變動之影響，淨額	<b>(724)</b>	370
年終之現金及現金等值項目	<b>1,565,105</b>	1,002,805
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	<b>660,152</b>	400,233
無抵押定期存款	<b>904,953</b>	602,572
	<b>1,565,105</b>	1,002,805

# 財務狀況表

二零一二年七月三十一日

	附註	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 八月一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	<b>3,790</b>	4,068	5,897
投資物業	16	<b>5,334,000</b>	4,839,100	4,243,200
附屬公司權益	18	<b>3,886,816</b>	3,584,955	3,407,799
聯營公司權益	19(a)	<b>9,015</b>	8,987	8,983
一間合營公司權益	19(b)	<b>393,522</b>	393,547	393,522
可供出售財務資產	20	<b>40,348</b>	101	101
持至到期債務投資	21	—	—	35,840
已抵押銀行結餘及定期存款	22	—	99,591	99,154
<b>非流動資產總值</b>		<b>9,667,491</b>	8,930,349	8,194,496
<b>流動資產</b>				
按公平值計入損益之股本投資	25	<b>1,648</b>	10,158	12,552
應收賬款、已付按金及其他應收款項	26(a)	<b>47,219</b>	45,696	36,808
持至到期債務投資	21	—	33,963	144,812
已抵押銀行結餘及定期存款	22	<b>106,037</b>	—	—
現金及現金等值項目	22	<b>1,218,109</b>	689,993	869,444
<b>流動資產總值</b>		<b>1,373,013</b>	779,810	1,063,616
<b>流動負債</b>				
應付賬款、已收按金及應付費用		<b>77,710</b>	72,268	80,773
應付稅項		<b>47,430</b>	48,481	41,466
銀行貸款	27	<b>798,000</b>	177,200	201,500
<b>流動負債總值</b>		<b>923,140</b>	297,949	323,739
<b>流動資產淨值</b>		<b>449,873</b>	481,861	739,877
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>10,117,364</b>	9,412,210	8,934,373

# 財務狀況表

66

二零一二年七月三十一日

	附註	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 八月一日 千港元 (重列)
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款	27	<b>(1,336,100)</b>	(1,815,100)	(2,060,300)
應付聯營公司款項	19(a)	<b>(16,303)</b>	(11,503)	(11,503)
遞延稅項	28	<b>(52,177)</b>	(47,978)	(45,462)
稅項賠償保證撥備	33(c)	<b>(347,135)</b>	(518,570)	(470,191)
已收長期租賃按金		<b>(43,381)</b>	(39,337)	(30,396)
非流動負債總值		<b>(1,795,096)</b>	(2,432,488)	(2,617,852)
		<b>8,322,268</b>	6,979,722	6,316,521
<b>權益</b>				
已發行股本	29	<b>200,629</b>	141,620	141,620
儲備	31(b)	<b>8,121,639</b>	6,838,102	6,174,901
		<b>8,322,268</b>	6,979,722	6,316,521

周福安  
董事

劉樹仁  
董事

## 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。本公司董事認為，本公司之最終控股公司為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)。麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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：

- 待售物業發展
- 物業投資
- 投資及營運酒店與餐廳
- 投資控股

主要附屬公司、聯營公司及合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(「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)及香港公司條例而編製。此等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，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)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採用一致之會計政策編製。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。集團公司間之所有結餘、交易及集團公司間交易所產生之未變現收益及虧損以及股息，均已於綜合時全數對銷。

即使產生虧蝕結餘，附屬公司之全面收益總額仍歸屬於非控股權益。

附屬公司擁有權權益之變動(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，則會解除確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)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溢利。

## 2.2 會計政策及披露變動

本集團已於本年度之財務報表首次採用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修訂	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第 24 號(經修訂)	關連人士披露
香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	香港財務報告準則第 7 號財務工具之修訂： 披露一財務資產之轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 14 號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 14 號之修訂 最少資金要求之預付款項

附註 5 所載之關連人士披露已作出追溯變動，以反映採納香港會計準則第 24 號(經修訂)「關連人士披露」。

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之已呈報業績或財務狀況並無構成重大影響。

此外，本集團已於本年度之財務報表首次在其各生效日期前提早採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第 12 號(修訂本)	所得稅—遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第 27 號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益

### 2.2.1 香港會計準則第 12 號(修訂本)「所得稅—遞延稅項：收回相關資產」

香港會計準則第 12 號(修訂本)引入可反駁推論，按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其透過出售予以收回之賬面值基準而釐定。倘持有該投資物業之業務模式不是透過出售，而是隨着時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益，則可駁回以上推論。於修訂前，按公平值計量投資物業之遞延稅項以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。於採納後，本集團有關投資物業之遞延稅項負債有所減少。



## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### 2.2.1 香港會計準則第 12 號(修訂本)「所得稅—遞延稅項：收回相關資產」(續)

本集團使用公平值模式計量其投資物業。在此修訂下，根據香港會計準則第 40 號「投資物業」，以公平值模式計量之投資物業，除非如香港會計準則第 12 號(修訂本)所載被駁回，否則其價值假定透過出售收回。由於此項政策之變動，本集團現時須參照倘於報告日期按賬面值出售投資物業時將產生之稅項負債計量投資物業之任何遞延稅項負債。採納香港會計準則第 12 號(修訂本)已導致本集團不能確認投資物業公平值變動之任何遞延稅項。先前，本集團透過使用收回物業所有賬面值之基準，確認投資物業公平值變動之遞延稅項。香港會計準則第 12 號(修訂本)已追溯採納。

於本年度，概無就本集團投資物業之公平值變動計提任何遞延稅項撥備。對財務報表影響之詳情載於下文。

### 2.2.2 有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露於其他實體之權益之新訂及經修訂準則

香港會計師公會已頒佈一套有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露於其他實體之權益內容之五項準則，包括香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第 11 號「合營安排」、香港財務報告準則第 12 號「披露於其他實體之權益」、香港會計準則第 27 號(二零一一年)「獨立財務報表」及香港會計準則第 28 號(二零一一年)「於聯營公司及合營公司之投資」，均於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

採納該等準則之影響載於下文。

#### 香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第 10 號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則載有控制之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第 27 號及香港(常務詮釋委員會)——詮釋第 12 號「綜合——特殊目的實體」之規定相比，香港財務報告準則第 10 號引入之變動要求本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第 10 號取代香港會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報表」關於綜合財務報表列賬之部份內容，亦包括香港(常務詮釋委員會)——詮釋第 12 號提出之問題。

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### 2.2.2 有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露於其他實體之權益之新訂及經修訂準則(續)

#### 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」(續)

香港財務報告準則第10號變更控制之定義，規定倘投資者因參與投資對象之業務而可或有權分享可變回報，且有能力行使對投資對象之權力而影響回報金額時，則視為投資者控制投資對象。為符合香港財務報告準則第10號關於控制之定義，必須滿足所有三項條件，包括(a)投資者可對投資對象行使權力；(b)投資者因參與投資對象之業務而可或有權分享可變回報；及(c)投資者有能力行使對投資對象之權力而影響投資者之回報金額。先前，控制之定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已納入較多指引，以解釋投資者何時控制投資對象。尤其是，香港財務報告準則第10號已建立詳細指引，以解釋擁有投資對象之投票權股份不足50%之投資者何時控制投資對象。例如，於評估所持投資對象之投票權不足大多數之投資者是否擁有充分之主導投票權權益以符合權力標準時，香港財務報告準則第10號要求投資者計及所有相關事實及情況，尤其是投資者所持投票權規模與其他投票權持有人之規模之對比及其他投票權持有人之股權分散程度。

本集團擁有37.93%權益之聯營公司豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)亦於本年度提早採納香港財務報告準則第10號。如附註19(a)所詳述，豐德麗之董事認為豐德麗已控制麗豐控股有限公司(「麗豐」)，而麗豐已於二零一二年六月十一日公開發售(定義見附註19(a))完成後成為豐德麗之附屬公司。對財務報表影響之詳情載於下文。

#### 香港財務報告準則第11號「合營安排」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司之權益」及香港常務詮釋委員會—第13號「共同控制實體—合營方之非貨幣出資」，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅訂明兩種形式之合營安排，即聯合經營及合營公司，而剔除採用比例合併法對合營公司進行入賬之選擇。

根據香港財務報告準則第11號對合營安排進行分類乃經考慮該等安排之結構、法律形式、訂約各方就安排議定之合約條款及其他相關事實及情況後基於訂約各方於合營安排之權利及責任而釐定。聯合經營為一項合營安排，據此，共同控制安排之訂約各方(即聯合運營商)分別對有關安排之資產及負債享有權利及承擔責任。合營公司為一項合營安排，據此，共同控制安排之訂約各方(即合營公司)對有關安排之淨資產享有權利。先前，香港會計準則第31號有三種形式之合營安排—共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排進行分類乃主要基於該安排(例如，透過獨立實體確立之合營安排入賬列作一間共同控制實體)之法律形式而釐定。

於採納香港財務報告準則第11號後，董事已檢討及評估有關本集團於合營安排之投資之合約安排之法律形式及條款。

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### 2.2.2 有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露於其他實體之權益之新訂及經修訂準則(續)

#### 香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」

香港財務報告準則第12號載有關於附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定先前載於香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第31號「於合營公司之權益」及香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」。該準則亦引入關於該等實體之若干新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號有後續修訂。本集團已於本年度之財務報表提早採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

### 2.2.3 提早採納新訂及經修訂香港財務報告準則對財務報表之影響

#### 對截至二零一二年七月三十一日止年度之綜合收益表之影響

	截至二零一二年七月三十一日止年度			
	香港會計準則 第12號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第10號 千港元	香港財務 報告準則 第11號 千港元	總計 千港元
應佔聯營公司之溢利及 虧損增加 / (減少)	—	203,444	(606,729)	(403,285)
應佔合營公司之溢利增加	104,239	—	606,729	710,968
稅項減少	131,912	—	—	131,912
年內溢利增加	236,151	203,444	—	439,595
本公司普通股股權持有人 應佔年內溢利增加	236,151	203,444	—	439,595

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### 2.2.3 提早採納新訂及經修訂香港財務報告準則對財務報表之影響(續)

#### 對截至二零一一年七月三十一日止年度之綜合收益表之影響

	截至二零一一年七月三十一日止年度		
	香港會計準則 第12號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第11號 千港元	總計 千港元
應佔聯營公司之溢利及虧損減少	(165,158)	(899,362)	(1,064,520)
應佔合營公司之溢利增加	91,391	899,362	990,753
稅項減少	179,188	—	179,188
年內溢利增加	105,421	—	105,421
本公司普通股股權持有人 應佔年內溢利增加	105,421	—	105,421

#### 對本集團於二零一二年七月三十一日之資產淨值及權益之影響

	本集團			總計 千港元
	香港會計準則 第12號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第10號 千港元	香港財務 報告準則 第11號 千港元	
聯營公司權益增加 / (減少)	—	127,377	(3,498,828)	(3,371,451)
合營公司權益增加	390,430	—	3,498,828	3,889,258
可供出售財務資產增加	164,900	—	—	164,900
遞延稅項減少	1,197,748	—	—	1,197,748
資產淨值增加	1,753,078	127,377	—	1,880,455
投資重估儲備增加	164,900	—	—	164,900
其他儲備減少	—	(76,067)	—	(76,067)
保留盈利增加	1,588,178	203,444	—	1,791,622
權益增加	1,753,078	127,377	—	1,880,455

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### 2.2.3 提早採納新訂及經修訂香港財務報告準則對財務報表之影響(續)

對本集團於二零一一年七月三十一日之資產淨值及權益之影響

	本集團			
	原先呈列 千港元	香港會計準則 第12號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第11號 千港元	重列 千港元
聯營公司權益(包括應付 聯營公司款項)	5,048,312	—	(2,560,956)	2,487,356
合營公司權益	—	286,191	2,560,956	2,847,147
可供出售財務資產	883,183	152,754	—	1,035,937
遞延稅項	(1,160,297)	1,065,836	—	(94,461)
其他資產及負債	7,475,777	—	—	7,475,777
資產淨值	12,246,975	1,504,781	—	13,751,756
投資重估儲備	833,856	152,754	—	986,610
保留盈利	2,057,428	1,352,027	—	3,409,455
其他儲備	9,067,757	—	—	9,067,757
非控股權益	287,934	—	—	287,934
權益總額	12,246,975	1,504,781	—	13,751,756

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### 2.2.3 提早採納新訂及經修訂香港財務報告準則對財務報表之影響(續)

對本集團於二零一零年八月一日之資產淨值及權益之影響

	本集團			重列 千港元
	原先呈列 千港元	香港會計準則 第 12 號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第 11 號 千港元	
聯營公司權益(包括應付 聯營公司款項)	3,725,761	182,342	(1,656,240)	2,251,863
合營公司權益	—	194,800	1,656,240	1,851,040
可供出售財務資產	657,994	112,522	—	770,516
遞延稅項	(975,875)	886,648	—	(89,227)
其他資產及負債	6,258,941	—	—	6,258,941
<b>資產淨值</b>	<b>9,666,821</b>	<b>1,376,312</b>	<b>—</b>	<b>11,043,133</b>
投資重估儲備	699,769	129,706	—	829,475
保留盈利 / (累積虧損)	(292,009)	1,246,606	—	954,597
其他儲備	8,997,930	—	—	8,997,930
非控股權益	261,131	—	—	261,131
<b>權益總額</b>	<b>9,666,821</b>	<b>1,376,312</b>	<b>—</b>	<b>11,043,133</b>

對本公司於二零一二年七月三十一日之資產淨值及權益之影響

	本公司		總計 千港元
	香港會計準則 第 12 號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第 11 號 千港元	
聯營公司權益減少	—	(393,522)	(393,522)
合營公司權益增加	—	393,522	393,522
遞延稅項減少	794,686	—	794,686
<b>資產淨值增加總額</b>	<b>794,686</b>	<b>—</b>	<b>794,686</b>
<b>累積虧損減少及權益增加</b>	<b>794,686</b>	<b>—</b>	<b>794,686</b>



## 2.2 會計政策及披露變動(續)

## 2.2.3 提早採納新訂及經修訂香港財務報告準則對財務報表之影響(續)

## 對本公司於二零一一年七月三十一日之資產淨值及權益之影響

	原先呈列 千港元	本公司		重列 千港元
		香港會計準則 第12號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第11號 千港元	
聯營公司權益	391,031	—	(382,044)	8,987
合營公司權益	—	—	393,547	393,547
應付聯營公司款項	—	—	(11,503)	(11,503)
遞延稅項	(762,688)	714,710	—	(47,978)
其他資產及負債	6,636,669	—	—	6,636,669
資產淨值	6,265,012	714,710	—	6,979,722
累積虧損	(2,681,709)	714,710	—	(1,966,999)
其他儲備	8,946,721	—	—	8,946,721
權益總額	6,265,012	714,710	—	6,979,722

## 對本公司於二零一零年八月一日之資產淨值及權益之影響

	原先呈列 千港元	本公司		重列 千港元
		香港會計準則 第12號 (修訂本) 千港元	香港財務 報告準則 第11號 千港元	
聯營公司權益	391,002	—	(382,019)	8,983
合營公司權益	—	—	393,522	393,522
應付聯營公司款項	—	—	(11,503)	(11,503)
遞延稅項	(663,483)	618,021	—	(45,462)
其他資產及負債	5,970,981	—	—	5,970,981
資產淨值	5,698,500	618,021	—	6,316,521
累積虧損	(3,254,793)	618,021	—	(2,636,772)
其他儲備	8,953,293	—	—	8,953,293
權益總額	5,698,500	618,021	—	6,316,521

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### 2.2.3 提早採納新訂及經修訂香港財務報告準則對財務報表之影響(續)

#### 對本集團每股盈利之影響

	本公司普通股股權持有人					
	應佔年內溢利		每股基本盈利		每股攤薄盈利	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 每股港元	二零一一年 每股港元	二零一二年 每股港元	二零一一年 每股港元
重列前金額	<b>1,842,973</b>	2,343,707	<b>0.101</b>	0.153	<b>0.101</b>	不適用
有關以下準則之重列：						
香港會計準則第12號(修訂本)	<b>236,151</b>	105,421	<b>0.013</b>	0.007	<b>0.013</b>	
香港財務報告準則第10號	<b>203,444</b>	—	<b>0.011</b>	—	<b>0.011</b>	
重列後金額	<b>2,282,568</b>	2,449,128	<b>0.125</b>	0.160	<b>0.125</b>	

## 2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則

本集團於此等財務報表中並無採用以下已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷財務資產及財務負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及	香港財務報告準則第9號之強制生效日期
香港財務報告準則第7號之修訂	及過渡期之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號	僱員福利 <sup>1</sup>
(二零一一年經修訂)	
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>1</sup>
—詮釋第20號	

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正評估首次採用上述新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團尚無法確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指本集團對其擁有權力之實體，本集團能夠指揮附屬公司之相關活動、承擔或享有來自所涉及附屬公司之可變回報之風險或權利，及能夠對附屬公司使用其權力影響其回報金額。

倘本公司於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力單方面指揮投資對象之相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況，本集團持有投票權之數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 表明於需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指揮相關活動之任何其他事實及情況(包括於之前股東會議上之投票方式)。

倘有事實及情況顯示上述控制因素中之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司業績計入本公司收益表，以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之投資按成本值減任何累計減值虧損列賬。

### 聯營公司

本集團根據本集團所有權百分比評估是否存在重大影響(考慮其直接擁有權及潛在可行使或可轉換股份)及其他合約權利。聯營公司(非附屬公司或受共同控制之合營安排)為本集團持有其一般不少於20%投票權之股權，並可對其施以重大影響之實體。本集團於聯營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入綜合全面收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司交易產生之未變現收益及虧損與本集團於聯營公司之投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購聯營公司產生之商譽計入本集團於聯營公司之投資，且並無進行個別減值測試。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 聯營公司(續)

聯營公司業績計入本公司收益表，以已收及應收股息為限。本公司於聯營公司之投資被視為非流動資產，按成本值減任何減值虧損列賬。

於聯營公司之投資分類為持作出售之投資時，根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」入賬。

### 合營安排

根據由安排之訂約方訂立之合約安排產生之權利及義務，合營安排被分類為聯合經營或合營公司。

### 合營公司

合營公司為一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對安排之資產淨值擁有權利。

本集團於合營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔合營公司收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其合營公司交易產生之未變現收益及虧損與本集團於合營公司之投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購合營公司產生之商譽計入本集團於合營公司之投資，且並無進行個別減值測試。

合營公司業績計入本公司收益表，以已收及應收股息為限。本公司於合營公司之投資被視為非流動資產，按成本值減任何減值虧損列賬。

於合營公司之投資分類為持作出售之投資時，根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」入賬。

### 業務合併及商譽

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股權益。收購成本於產生時支銷。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

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，評估將承擔之財務資產及負債，以作出適合之分類及指定用途，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，本集團先前於被收購方持有之股權會重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公平值，而所產生之收益或虧損(如有)於收益表內確認。先前於收購日期前已於其他全面收益內確認之被收購方權益所產生之數額，會重新分類至收益表(倘有關處理方法適用於出售該權益之情況)。

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)公平值之其後變動根據香港會計準則第39號於收益表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。

商譽初步按成本值計算，即已轉讓代價、就非控股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內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本值減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，倘出現任何事件或情況有變顯示賬面值可能減少，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行商譽之年度減值測試。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分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債會否轉撥至該等單位或單位組別。

減值透過對與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額進行評估而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額低於賬面值，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。

倘商譽構成現金產生單位(現金產生單位組別)其中部份，並出售該單位內之部份業務，則於釐定出售業務之盈虧時，與所出售業務有關之商譽乃計入該業務賬面值。於該情況下出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值計算。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值、或需要進行每年資產(不包括待售發展中物業、存貨、財務資產、投資物業及商譽)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與其公平值減銷售成本兩者之較高者為準。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。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回數額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表內扣除，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損按有關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，則會估計可收回數額。先前確認之資產(不包括商譽)減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計方法出現改變時方會撥回，然而撥回後之數額不可超逾有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間記入收益表內，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損撥回按有關重估資產之有關會計政策入賬。

### 有關連人士

在下列情況下，以下各方被視為與本集團有關連：

- (a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 有關連人士(續)

- (b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：
- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；
  - (ii) 一間實體為另一間實體(或該實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
  - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；及
  - (vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響，或該人士為該實體或該實體之母公司主要管理人員之一名成員。

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累計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自收益表扣除。倘符合確認準則，重大檢查之費用會於該資產之賬面值資本化，作為一項重置。倘物業、廠房及設備之主要部份須於不同期間重置，則本集團會將有關部份確認為獨立資產，具有指明之可使用年期並按此折舊。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備以及折舊(續)

折舊以直線法按物業、廠房及設備個別項目於其估計可使用年期內將其成本撇銷至其剩餘價值計算。就此所使用之主要年率如下：

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%至20%
汽車	10%至25%
電腦	10%至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。

至少於各財政年結日，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出審閱及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目及初步已確認之任何重大部份，於出售後或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產之年度在收益表中確認因出售或棄用所產生之盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額。

在建工程指在建樓宇，按成本值減任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本值包括建築工程於建築期間之直接成本及相關借貸資金之已資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

### 投資物業

投資物業指持有以於日常業務過程中賺取租金收入及/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；或作銷售之土地及樓宇權益(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。該等物業初步按成本值(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，惟該等物業於報告期末仍在興建或發展中及其公平值於當時不能可靠釐定者則除外。

投資物業公平值變動所產生之損益，於產生年度計入收益表內。

因棄用或出售投資物業而產生之損益，在棄用或出售年度於收益表中確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租約

租約乃指該等資產擁有權之所有報酬及風險實質上仍歸出租人所有之租約。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。

### 投資及其他財務資產

#### 初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之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，或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。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。財務資產於首次確認時按公平值計算，而並非按公平值計入損益之投資則按公平值加直接所佔交易成本計算。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(續)

#### 初步確認及計量(續)

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應收聯營公司及合營公司之款項、應收賬款及其他應收款項、可供出售財務資產、持至到期債務投資、按公平值計入損益之股本投資、已抵押銀行結餘及定期存款，以及現金及現金等值項目。

#### 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至到期時，分類為持至到期投資。持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份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。投資被解除確認或減值時以及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及於初步確認時指定為按公平值計入損益類別之財務資產。為於短期內出售而購入之財務資產均列為持作買賣。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財務工具。衍生工具(包括個別內含衍生工具)除非被指定為有效對沖工具，否則亦分類為持作買賣。按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表按公平值列賬，公平值變動於綜合收益表確認。此等公平淨值變動不包括該等財務資產所賺取之任何股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收益確認」所載之政策確認。

本集團評估其按公平值計入損益(持作買賣)之財務資產，以評估是否仍有意於短期內出售有關資產。當市場不活躍導致本集團無法買賣該等財務資產及管理層於可見將來出售有關資產之意向出現重大變動，本集團可能選擇重新分類該等財務資產(惟此情況極少發生)。視乎其性質，按公平值計入損益之財務資產可重新分類為貸款及應收款項、可供出售之財務資產或持至到期投資。

## 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

貸款及應收款項指有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。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入賬。計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價並包括組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之財務收入內。減值虧損於綜合收益表內確認。

#### 可供出售財務資產

可供出售財務資產指上市及非上市股本及債務證券之非衍生財務資產。分類為可供出售之股本投資乃並非分類為持作買賣或指定為按公平值計入損益之股本投資。此分類中之債務證券擬作無限期持有，並可因應流動資金需求或市況變動而出售。

於初步確認後，可供出售財務資產隨後按公平值計算，未變現盈虧於其他全面收益內確認為可供出售投資估值儲備，直至有關投資獲解除確認(此時累積盈虧則於收益表之其他收入內確認)，或直至釐定有關投資出現減值，此時累積盈虧則於收益表其他經營開支內確認並從可供出售投資估值儲備中移除。根據下文「收益確認」載列之政策，賺取之利息及股息分別報告為利息收入及股息收入，並於收益表確認為其他收入。

倘非上市股本證券之公平值因為下列原因而未能可靠計量：(a)合理公平值估計範圍內之變化對該投資重要，或(b)範圍內各項估計之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。

本集團會評估其可供出售財務資產，以評估於近期出售該等資產之能力及意向是否仍然合適。當市場不活躍導致本集團無法買賣該等財務資產及管理層於可見將來出售有關資產之意向出現重大改變，本集團於極少情況下可能選擇重新分類該等財務資產。當該等財務資產符合貸款及應收款項之定義，而本集團有意亦有能力於可見將來持有該等資產或將之持至到期，可將之重新分類至貸款及應收款項。只有在實體有能力亦有意持有財務資產至到期日時，方可重新分類至持至到期類別。

對於重新分類劃出可供出售類別之財務資產，已於權益內確認資產之任何過往盈虧將以實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與預期現金流量間之差額亦將以實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至收益表。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 解除確認財務資產

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

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,或根據「轉遞」安排承擔責任須於並無重大延誤之情況下向第三方全數支付已收取之現金流量,並且(a)本集團已轉讓資產之大部份風險及回報,或(b)本集團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或已訂立轉遞安排、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。在此情況下,本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及責任之基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產之程度,乃按該資產之原賬面值及本集團可被要求償還代價最高金額兩者中之較低者計量。

### 財務資產減值

於各報告期末,本集團評估是否有客觀跡象顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件導致出現客觀減值跡象(已經發生「虧損事件」),而有關虧損事件對一項財務資產或一組財務資產之估計未來現金流量造成能可靠估計之影響,則該財務資產或該組財務資產被視為減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財務困難、違約或拖欠利息或本金、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顯著減少,例如出現與欠款數目或違約相關之經濟狀況變動。

#### 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,個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團釐定按個別基準評估之財務資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值,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,共同評估減值。經個別評估減值之資產,其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬,而不會納入共同減值評估之內。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務資產減值(續)

#### 按攤銷成本入賬之財務資產(續)

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，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)之現值之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按財務資產之初始實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現。如貸款附帶浮動利率，則計算減值虧損之折現率為當時之實際利率。

資產賬面值通過使用備抵賬戶減少，虧損金額於收益表確認。經調減之賬面值持續產生利息收入，並採用計算減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累算。貸款及應收款項連同與之相關之備抵賬戶在實際上並無可能於日後收回時予以撇銷。

倘於隨後期間，估計減值虧損金額因確認減值以後發生之事件而增加或減少，則以往確認之減值虧損可通過調整備抵賬戶增加或減少。若未來撇銷其後收回，則該項收回計入收益表。

#### 以成本列值之資產

倘有客觀跡象顯示因其公平值不能可靠計量而以公平值列值之無報價股本工具出現減值虧損，虧損金額會按資產賬面值與以類似財務資產當時之市場回報率對估計未來現金流量折現後之現值兩者間之差額計量。該等資產之減值虧損不會撥回。

#### 可供出售財務資產

就可供出售財務資產而言，本集團會於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售財務資產減值時，其成本(扣除任何本金付款及攤銷)及其現有公平值，扣減之前曾在收益表確認之任何減值虧損之差額，將自其他全面收益移除，並在收益表中確認。

倘股本投資分類為可供出售，則客觀證據將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本。釐定「大幅」或「長期」時需要判斷。「大幅」是相對於投資之原成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原成本之期間評估。倘出現減值證據，則累積虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在收益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。分類為可供出售股本工具之減值虧損不可透過收益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務負債

#### 初步確認及計量

香港會計準則第 39 號範圍內之財務負債分為按公平值計入損益之財務負債、貸款及借貸或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於初步確認財務負債時確定其分類。

所有財務負債首次均按公平值確認，而貸款及借貸則按公平值加直接所佔交易成本計算。

本集團之財務負債包括應付聯營公司款項、應付賬款、其他應付款項及應付費用以及銀行貸款。

#### 其後計量

視乎分類而定，財務負債之計量方法如下：

#### 貸款及借貸

於初步確認後，付息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響為甚微，在該情況下則按成本值列賬。負債解除確認及按實際利率法進行攤銷程序時所產生之損益在收益表內確認。

計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

### 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。

### 抵銷財務工具

財務資產與財務負債對銷，而有關淨額當(且僅當)有現時可強制執行之法定權利抵銷已確認之款額且有意按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，方會在財務狀況表呈報。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務工具之公平值

在活躍市場中買賣之財務工具之公平值乃參考於市價或交易商報價(好倉之買價和淡倉之賣價)而定，且不扣減任何交易成本。對於並無活躍市場之財務工具而言，公平值由適用估值技術確定。該等技術包括採用近期之公平市場交易、參照大致相同之其他工具之當前市價、折現現金流量分析，以及其他估值模型。

### 存貨

在扣除陳舊或滯銷存貨撥備後，存貨按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。食品、飲料、餐具、桌布於酒店及餐廳所用物料之成本值乃根據先入先出法釐定。可變現淨值則按估計售價扣除任何估計完成及出售所產生之成本計算。

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期，可隨時變換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期及高度流動投資(減去須於要求時償付，且構成本集團現金管理之組成部份之銀行透支)。

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(包括定期存款及與現金性質相似之資產)，在使用上並無限制。

### 撥備

倘一間公司因過去事項而須負上現行責任(法定或推定)，並可能須在日後動用資源以履行該責任，便須就此確認撥備，前提為該責任之款額能可靠地估計。

倘折現之影響重大，則就一項撥備所確認之款額為預期須履行該責任之未來開支於報告期末之現值。已折現之現值款額因時間流逝而增加之部份將計入收益表之融資成本。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅乃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初步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，當暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見未來不可能撥回。

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：

- 關乎一項初步確認之資產或負債(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。

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。

## 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。

就根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，該等物業之賬面值乃假定透過出售收回，除非有關推論被駁回。如該投資物業可予以折舊，且持有該投資物業之本集團業務模式不是透過出售，而是隨着時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益，則可駁回以上推論。如駁回以上推論，該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第 12 號之一般原則(即根據物業預期將被收回之方式)計量。

### 收益確認

收益乃於本集團預計可獲得經濟利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入賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 股息

董事會建議派付之末期股息乃於財務狀況表權益部份內分類為保留溢利作個別分派，直至股東於股東大會批准為止。倘該等股息獲股東批准及宣派，則確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及公司細則賦予董事權力宣派中期股息，故中期股息同時建議派付及宣派。因此，中期股息於建議派付及宣派時即時確認為負債。

### 借貸成本

直接用於購買、建造或生產合資格資產(即須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產)之借貸成本將撥充作為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產大致已可供作擬定用途或出售時終止。將等待撥付合資格資產之特定借貸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。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就借用資金產生之其他成本。

### 外幣

該等財務報表以港元呈列，而本公司之功能及呈列貨幣均為港元。本集團各成員公司自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以功能貨幣計算。本集團成員公司所記錄之外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按報告期末之適用功能貨幣匯率折算。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適用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於其他全面收益確認，以及於匯兌波動儲備累計。於出售海外公司時，於該海外公司業務有關之其他全面收益部份於收益表中確認。

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適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量，按年內之加權平均匯率換算為港元。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利

#### 以股份為基礎支付之交易

本公司設有購股權計劃，旨在鼓勵及獎賞對本集團經營成果作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎支付之交易之方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股本工具之代價(「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。在評估權益結算交易時，除與本公司股價相關之條件(「市場條件」)(如適用)外，並不考慮任何表現條件。

權益結算交易之成本，連同權益相應增加部份，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。在各報告期末至歸屬日期前確認之權益結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本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，乃反映累計開支於期初與期末確認之變動。

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，只要所有其他表現條件已經達成，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為基礎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，均應即時確認。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，一如前段所述，均應被視為原購股權之變更。

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 承前有薪假期

本集團根據僱傭合約按曆年基準給予其僱員有薪年假。在若干情況下，可承前於年結日未支取之年假，留待有關僱員於來年享用。於報告期末，已就僱員於本財政年度內享有及承前之有薪年假之預期未來重大成本作出累算。

#### 僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員已於本集團完成所規定之服務年期，可在終止僱用時根據香港僱傭條例獲得長期服務金。倘上述終止僱用符合僱傭條例列明之情況，本集團須支付該等款項。

已就預期可能支付之未來長期服務金確認撥備。此撥備乃根據僱員於報告期末就服務本集團所享有之未來可能付款之最佳估計計提。

#### 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政府各自運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃支付工資支出之若干百分比。有關供款乃根據中央退休金計劃規則，於應付時在收益表中扣除。

### 3. 重大會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響於報告期末所呈報之收入、開支、資產及負債金額以及或然負債披露。然而，由於有關假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 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件是否不再存在時，須作出判斷，當中尤其包括評估：(1) 是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之事件是否不再存在；(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解除確認而估計）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。

#### 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告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）動用未使用稅項虧損予以抵銷，則就結轉之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。



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 稅項賠償保證撥備

當根據本集團訂立之若干賠償保證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。管理層須作出判斷以釐定(i)估計銷售所得款項及支出；及(ii)個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況。更多詳情載於財務報表附註33(c)。

##### 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相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之同類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有關不同性質、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(如相同地區及情況下同類物業之現行市場租值)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。投資物業於二零一二年七月三十一日按公平值計量之賬面值為8,570,911,000港元(二零一一年：7,756,931,000港元)，而可供出售財務資產於二零一二年七月三十一日按公平值計量之賬面值則為1,171,357,000港元(二零一一年(重列)：1,020,614,000港元)。

##### 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，並選用適合之折現率以計算該等現金流量之現值。

## 4. 分類資料

為方便管理，本集團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計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除稅前溢利乃按本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟計量時不包括投資物業公平值增值、稅項賠償保證撥備撥回 / (撥備)、利息收入、融資成本、股息收入、應佔聯營公司溢利及虧損及應佔合營公司之溢利。

分類資產主要不包括聯營公司權益、合營公司權益、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。

## 4. 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業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	92,122	414,521	395,777	367,455	362,759	389,419	24,498	21,519	—	—	875,156	1,192,914
分類業務間之銷售	—	—	10,953	7,670	—	—	25,734	24,916	(36,687)	(32,586)	—	—
其他收益	5,444	6,099	2,388	507	2	—	973	—	—	—	8,807	6,606
總計	97,566	420,620	409,118	375,632	362,761	389,419	51,205	46,435	(36,687)	(32,586)	883,963	1,199,520
分類業績	11,308	60,036	306,508	283,523	76,228	85,816	4,574	1,119	—	—	398,618	430,494
利息收入及未分配收益											10,539	47,724
投資物業公平值增值	—	—	793,709	1,074,933	—	—	—	—	—	—	793,709	1,074,933
未分配開支											(208,424)	(179,195)
稅項賠償保證撥備 撥回 / (撥備)											171,435	(48,379)
經營業務溢利											1,165,877	1,325,577
融資成本											(49,823)	(47,076)
應佔聯營公司溢利及 虧損(重列)	2,016	62	—	—	(1,538)	785	—	—	—	—	478	847
應佔聯營公司溢利及虧損 — 未分配(重列)											440,643	270,214
應佔合營公司溢利(重列)	62,531	436,445	648,437	554,308	—	—	—	—	—	—	710,968	990,753
收購一間聯營公司 額外權益之折讓											88,695	—
視作出售一間聯營公司 權益之虧損											—	(3,552)
除稅前溢利											2,356,838	2,536,763
稅項(重列)											(31,110)	(38,042)
年內溢利											2,325,728	2,498,721

## 4. 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		抵銷		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分類資產	1,398,555	1,258,813	8,705,592	7,794,466	558,074	557,901	56,819	55,143	—	—	10,719,040	9,666,323
聯營公司權益(重列)	9,503	7,600	—	—	11,214	4,975	—	—	—	—	20,717	12,575
聯營公司權益 — 未分配(重列)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,062,970	2,490,635
合營公司權益(重列)	256,363	713,832	3,632,895	2,133,315	—	—	—	—	—	—	3,889,258	2,847,147
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,638,595	2,121,423
資產總值											20,330,580	17,138,103
分類負債	44,301	33,382	119,140	106,291	56,456	47,743	6,115	14,690	—	—	226,012	202,106
銀行貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,812,222	2,416,537
其他未分配負債(重列)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	608,064	767,704
負債總值											3,646,298	3,386,347

## 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		抵銷		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
預付土地租金攤銷	—	—	—	—	1,028	1,028	—	—	—	—	1,028	1,028
折舊	127	124	10	29	17,664	17,044	102	135	—	—	17,903	17,332
折舊—未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,615	6,137
											24,518	23,469
資本開支	211,751	197,816	90,613	237,068	16,435	11,183	61	21	—	—	318,860	446,088
資本開支—未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,417	780
											325,277	446,868

## 4. 分類資料(續)

### 地區資料

下表呈列截至二零一二年及二零一一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		其他		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分類收益								
銷售予外界客戶	<b>555,205</b>	843,028	<b>302,324</b>	324,622	<b>17,627</b>	25,264	<b>875,156</b>	1,192,914
其他收益	<b>8,807</b>	6,606	—	—	—	—	<b>8,807</b>	6,606
總計	<b>564,012</b>	849,634	<b>302,324</b>	324,622	<b>17,627</b>	25,264	<b>883,963</b>	1,199,520
分類資產								
非流動資產	<b>9,733,407</b>	8,648,940	<b>294,313</b>	294,418	<b>216,992</b>	220,889	<b>10,244,712</b>	9,164,247
流動資產	<b>176,353</b>	256,952	<b>238,774</b>	220,722	<b>59,201</b>	24,402	<b>474,328</b>	502,076
總計	<b>9,909,760</b>	8,905,892	<b>533,087</b>	515,140	<b>276,193</b>	245,291	<b>10,719,040</b>	9,666,323

### 有關主要客戶之資料

截至二零一二年七月三十一日及二零一一年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收益佔該等年度之本集團收益超過 10%。

## 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

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
向下列公司收取租金收入及樓宇管理費：		
— 聯營公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及其附屬公司（統稱「豐德麗集團」）	<b>7,766</b>	7,420
— 本集團一間合營公司	<b>545</b>	2,821
向本集團一間合營公司收取之項目管理費收入	—	3,600
向麗新製衣一間聯營公司支付租金開支及樓宇管理費（附註）	<b>1,668</b>	1,251

上述交易乃按有關租賃協議或合約所訂條款訂立。

附註：該項交易（受聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A章所載之申報規定所限）於董事會報告書內披露。

### (b) 本集團主要行政人員報酬

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期僱員福利	<b>20,179</b>	18,036
僱員購股權福利	<b>9,008</b>	—
離職後福利	<b>319</b>	327
支付主要管理人員之報酬總額	<b>29,506</b>	18,363

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

## 6. 營業額及其他收入

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入分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>營業額</b>		
銷售物業	<b>92,122</b>	414,521
租金收入及樓宇管理費	<b>395,777</b>	367,455
酒店、餐廳及其他經營業務	<b>387,257</b>	410,938
	<b>875,156</b>	1,192,914

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>其他收入及收益</b>		
銀行存款利息收入	<b>3,862</b>	3,002
持至到期債務投資之利息收入	<b>1,203</b>	2,175
其他利息收入	<b>575</b>	737
出售可供出售財務資產之收益	—	27,795
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	<b>244</b>	113
非上市可供出售財務資產之股息收入	<b>160</b>	3,926
向一間合營公司收取之項目管理費收入	—	3,600
其他	<b>13,302</b>	12,982
	<b>19,346</b>	54,330



## 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	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
折舊 <sup>#</sup>	14	<b>24,518</b>	23,469
預付土地租金攤銷*	15	<b>1,028</b>	1,028
僱員成本(包括董事酬金 — 附註9)：			
工資及薪金		<b>181,129</b>	159,539
退休計劃供款		<b>3,951</b>	3,715
僱員購股權福利		<b>9,008</b>	—
		<b>194,088</b>	163,254
核數師酬金		<b>2,743</b>	2,684
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		<b>4,331</b>	30
按公平值計入損益之股本投資之公平值虧損*		<b>803</b>	7,215
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損*		<b>10,334</b>	782
有關租賃樓宇經營租約之最低租金		<b>14,634</b>	8,439
租金收入		<b>(395,777)</b>	(367,455)
減：支出		<b>56,763</b>	56,629
租金收入淨額		<b>(339,014)</b>	(310,826)
匯兌虧損 / (收益)淨額		<b>93</b>	(441)

<sup>#</sup> 物業、廠房及設備之折舊開支21,901,000港元(二零一一年：21,321,000港元)已計入綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

\* 此等項目已計入綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

## 8. 融資成本

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	<b>51,021</b>	40,889
銀行融資費用	<b>9,081</b>	9,979
	<b>60,102</b>	50,868
減：於待售發展中物業資本化之金額(附註17)	<b>(10,279)</b>	(3,792)
	<b>49,823</b>	47,076

## 9. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條之規定披露董事於本年度之酬金如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
袍金	<b>600</b>	600
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	<b>19,579</b>	17,436
僱員購股權福利(附註30)	<b>9,008</b>	—
退休計劃供款	<b>319</b>	327
	<b>28,906</b>	17,763
	<b>29,506</b>	18,363

## 9. 董事酬金(續)

年內支付予獨立非執行董事、執行董事及非執行董事之酬金如下：

	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 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>二零一二年</b>					
獨立非執行董事：					
林秉軍	150	—	—	—	150
梁樹賢	150	—	—	—	150
葉澍堃，GBS，JP	150	—	—	—	150
	<b>450</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>450</b>
執行董事：					
林建岳	—	9,987	—	13	10,000
周福安 <sup>1</sup>	—	934	9,008	2	9,944
劉樹仁	—	3,989	—	182	4,171
譚建文 <sup>3</sup>	—	3,014	—	109	3,123
張永森，MH，JP <sup>2</sup>	—	—	—	—	—
呂兆泉 <sup>5</sup>	—	—	—	—	—
張森 <sup>4</sup>	—	1,655	—	13	1,668
	<b>—</b>	<b>19,579</b>	<b>9,008</b>	<b>319</b>	<b>28,906</b>
非執行董事：					
林建名	—	—	—	—	—
余寶珠	—	—	—	—	—
溫宜華 <sup>6</sup>	150	—	—	—	150
	<b>150</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>150</b>
	<b>600</b>	<b>19,579</b>	<b>9,008</b>	<b>319</b>	<b>29,506</b>

二零一二年七月三十一日

## 9. 董事酬金(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 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一一年					
獨立非執行董事：					
林秉軍	150	—	—	—	150
梁樹賢	150	—	—	—	150
溫宜華 <sup>6</sup>	75	—	—	—	75
葉澍堃，GBS，JP	150	—	—	—	150
	525	—	—	—	525
執行董事：					
林建岳	—	9,988	—	12	10,000
劉樹仁	—	3,721	—	169	3,890
譚建文	—	3,112	—	141	3,253
張永森，MH，JP	—	—	—	—	—
呂兆泉 <sup>5</sup>	—	—	—	—	—
張森	—	615	—	5	620
梁綽然 <sup>7</sup>	—	—	—	—	—
	—	17,436	—	327	17,763
非執行董事：					
林建名	—	—	—	—	—
余寶珠	—	—	—	—	—
溫宜華 <sup>6</sup>	75	—	—	—	75
	75	—	—	—	75
	600	17,436	—	327	18,363

- 1 周福安於二零一二年六月五日獲委任為本公司之執行董事。
- 2 張永森於二零一一年十二月二十一日卸任執行董事。
- 3 譚建文於二零一二年五月一日卸任執行董事。
- 4 張森於二零一二年九月一日辭任執行董事。
- 5 呂兆泉於二零一一年一月一日獲委任為本公司之執行董事。
- 6 溫宜華於二零一一年二月一日調任為本公司之非執行董事。
- 7 梁綽然於二零一一年一月一日辭任本公司之執行董事。

年內概無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一一年：無)。

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(二零一一年：無)。

## 10. 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中四位(二零一一年：三位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註9。年內其餘一位(二零一一年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼與實物利益	1,905	3,523
退休計劃供款	86	84
	<b>1,991</b>	<b>3,607</b>

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	
	二零一二年	二零一一年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	2

## 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% (二零一一年：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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
即期稅項		
香港	27,064	16,776
海外	14,894	16,248
	<b>41,958</b>	<b>33,024</b>
遞延稅項(附註28)	6,419	5,234
過往年度超額撥備 — 香港	(17,267)	(216)
年內稅項支出	<b>31,110</b>	<b>38,042</b>

二零一二年七月三十一日

## 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
除稅前溢利	<b>2,356,838</b>	2,536,763
減：應佔聯營公司溢利及虧損	<b>(441,121)</b>	(271,061)
應佔合營公司溢利	<b>(710,968)</b>	(990,753)
本公司及其附屬公司應佔除稅前溢利	<b>1,204,749</b>	1,274,949
按法定稅率 16.5% (二零一一年：16.5%) 計算之稅項	<b>198,784</b>	210,367
其他國家之較高稅率	<b>1,129</b>	1,654
就過往期間即期稅項作出調整	<b>(17,267)</b>	(216)
毋須課稅收入	<b>(177,770)</b>	(186,318)
不可扣稅支出	<b>26,755</b>	21,543
動用過往期間之稅項虧損	<b>(2,806)</b>	(10,878)
未確認稅項虧損	<b>2,285</b>	1,890
年內稅項支出	<b>31,110</b>	38,042

## 12. 本公司普通股股權持有人應佔溢利

本公司普通股股權持有人截至二零一二年七月三十一日止年度應佔綜合溢利包括溢利 829,571,000 港元(二零一一年(重列)：663,201,000 港元)，並已計入本公司財務報表(附註 31(b))。

## 13. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
盈利		
就每股基本盈利而言之盈利	<b>2,282,568</b>	2,449,128
因根據每股盈利之攤薄對應佔一間聯營公司 之溢利進行調整而產生之 具攤薄效應之潛在普通股之影響	<b>(19)</b>	
就每股攤薄盈利而言之盈利	<b>2,282,549</b>	
	千股	千股 (重列)
股份數目		
就每股基本盈利而言之加權平均普通股數目	<b>18,326,701</b>	15,320,755
購股權產生之具攤薄效應之潛在普通股之影響	<b>2,490</b>	
就每股攤薄盈利而言之加權平均普通股數目	<b>18,329,191</b>	

用以計算每股基本盈利之兩個年度之已發行股份加權平均數已予調整或重列，以反映於二零一一年十二月完成之供股之影響(載於附註 29)。



二零一二年七月三十一日

## 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	在建工程 千港元	合計 千港元
成本值：										
於二零一零年八月一日		357,035	81,035	49,006	147,075	23,349	11,287	34,162	—	702,949
添置		—	—	3,611	3,723	—	1,089	456	3,104	11,983
出售 / 撇銷		—	—	(7,331)	(9,394)	(469)	(181)	—	—	(17,375)
於二零一一年七月三十一日 及二零一一年八月一日		357,035	81,035	45,286	141,404	22,880	12,195	34,618	3,104	697,557
添置		—	—	3,112	9,276	1,175	807	2,581	6,489	23,440
出售 / 撇銷		—	—	(2,315)	(8,546)	(497)	(126)	—	—	(11,484)
於二零一二年七月三十一日		<b>357,035</b>	<b>81,035</b>	<b>46,083</b>	<b>142,134</b>	<b>23,558</b>	<b>12,876</b>	<b>37,199</b>	<b>9,593</b>	<b>709,513</b>
累積折舊：										
於二零一零年八月一日		106,220	12,419	36,364	118,360	18,941	8,449	33,965	—	334,718
年內折舊撥備	7	8,209	1,726	4,976	5,199	1,553	1,400	406	—	23,469
出售 / 撇銷		—	—	(7,331)	(8,940)	(468)	(117)	—	—	(16,856)
於二零一一年七月三十一日 及二零一一年八月一日		114,429	14,145	34,009	114,619	20,026	9,732	34,371	—	341,331
年內折舊撥備	7	8,209	1,726	5,194	5,457	1,697	1,474	761	—	24,518
出售 / 撇銷		—	—	(1,169)	(5,674)	(248)	(62)	—	—	(7,153)
於二零一二年七月三十一日		<b>122,638</b>	<b>15,871</b>	<b>38,034</b>	<b>114,402</b>	<b>21,475</b>	<b>11,144</b>	<b>35,132</b>	<b>—</b>	<b>358,696</b>
賬面淨值：										
於二零一二年七月三十一日		<b>234,397</b>	<b>65,164</b>	<b>8,049</b>	<b>27,732</b>	<b>2,083</b>	<b>1,732</b>	<b>2,067</b>	<b>9,593</b>	<b>350,817</b>
於二零一一年七月三十一日		242,606	66,890	11,277	26,785	2,854	2,463	247	3,104	356,226

於二零一二年七月三十一日，本集團賬面總值為 234,397,000 港元(二零一一年：242,606,000 港元)之酒店物業已抵押予銀行，作為本集團獲得銀行融資之擔保(附註 27)。

## 14. 物業、廠房及設備(續)

## 本集團(續)

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按成本值：		
中期契約		
香港	81,035	81,035
其他地方	357,035	357,035
	<b>438,070</b>	438,070

## 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：					
於二零一零年八月一日	19,814	12,550	20,877	1,097	54,338
添置	86	93	—	140	319
出售/撇銷	—	(18)	(468)	(22)	(508)
於二零一一年七月三十一日 及二零一一年八月一日	19,900	12,625	20,409	1,215	54,149
添置	1,022	412	668	238	2,340
出售/撇銷	—	—	—	(21)	(21)
於二零一二年七月三十一日	<b>20,922</b>	<b>13,037</b>	<b>21,077</b>	<b>1,432</b>	<b>56,468</b>
累積折舊：					
於二零一零年八月一日	19,043	11,415	17,051	932	48,441
年內折舊撥備	278	405	1,345	120	2,148
出售/撇銷	—	(18)	(468)	(22)	(508)
於二零一一年七月三十一日 及二零一一年八月一日	19,321	11,802	17,928	1,030	50,081
年內折舊撥備	481	473	1,511	151	2,616
出售/撇銷	—	—	—	(19)	(19)
於二零一二年七月三十一日	<b>19,802</b>	<b>12,275</b>	<b>19,439</b>	<b>1,162</b>	<b>52,678</b>
賬面淨值：					
於二零一二年七月三十一日	<b>1,120</b>	<b>762</b>	<b>1,638</b>	<b>270</b>	<b>3,790</b>
於二零一一年七月三十一日	579	823	2,481	185	4,068

二零一二年七月三十一日

## 15. 預付土地租金

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
成本值：		
年初及年終	<b>35,960</b>	35,960
累積攤銷：		
年初	<b>9,922</b>	8,894
年內攤銷撥備 — 附註7	<b>1,028</b>	1,028
年終	<b>10,950</b>	9,922
賬面淨值：		
年初	<b>26,038</b>	27,066
年終	<b>25,010</b>	26,038

本集團之契約土地按中期契約持有，並位於香港以外地區。

於二零一二年七月三十一日，本集團賬面值為25,010,000港元(二零一一年：26,038,000港元)之預付土地租金已抵押予銀行，作為本集團獲得銀行融資之擔保(附註27)。

## 16. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初賬面值	<b>7,756,931</b>	6,444,930	<b>4,839,100</b>	4,243,200
匯兌調整	<b>(8,843)</b>	—	—	—
添置，按成本值	<b>29,114</b>	237,068	<b>10,197</b>	9,908
公平值增值	<b>793,709</b>	1,074,933	<b>484,703</b>	585,992
年終賬面值	<b>8,570,911</b>	7,756,931	<b>5,334,000</b>	4,839,100

本集團之投資物業位於香港及香港以外地區，並根據下列契約年期持有：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港之長期契約	<b>3,020,000</b>	2,700,000	—	—
香港之中期契約	<b>5,336,520</b>	4,841,300	<b>5,334,000</b>	4,839,100
香港以外地區之永久業權土地	<b>214,391</b>	215,631	—	—
	<b>8,570,911</b>	7,756,931	<b>5,334,000</b>	4,839,100

## 16. 投資物業(續)

於二零一二年七月三十一日，按投資物業之現有用途，並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，投資物業乃以8,570,911,000港元(二零一一年：7,756,931,000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34(a)。

本集團及本公司若干賬面值分別為8,554,391,000港元(二零一一年：7,742,631,000港元)及5,320,000,000港元(二零一一年：4,827,000,000港元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲得銀行融資之擔保(附註27)。

## 17. 待售發展中物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初，按成本值	<b>1,098,195</b>	900,378
添置	<b>200,944</b>	194,025
利息及銀行融資費用撥充資本(附註8)	<b>10,279</b>	3,792
年終，按成本值	<b>1,309,418</b>	1,098,195

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
長期契約	<b>667,559</b>	615,158
中期契約	<b>641,859</b>	483,037
	<b>1,309,418</b>	1,098,195

於二零一二年七月三十一日，本集團賬面總值為1,200,491,000港元(二零一一年：481,917,000港元)之待售發展中物業已抵押予銀行，作為本集團獲得銀行融資之擔保(附註27)。

二零一二年七月三十一日

## 18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本值	<b>167,411</b>	167,421
應收附屬公司款項	<b>7,451,854</b>	7,065,218
應付附屬公司款項	<b>(1,193,546)</b>	(980,062)
	<b>6,258,308</b>	6,085,156
減值撥備	<b>(2,538,903)</b>	(2,667,622)
	<b>3,886,816</b>	3,584,955

與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期，不包括於二零一二年七月三十一日應收附屬公司為數 874,590,000 港元(二零一一年：465,868,000 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。

主要附屬公司於二零一二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	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

## 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	
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 管理及諮詢服務
Glynhill Investments (Vietnam) Pte Limited (「GIV」)	新加坡	2 新加坡元	普通股	—	51.00**	投資控股
Goldmay Development Limited	香港	2 港元	普通股	100.00	—	物業發展 / 物業銷售
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
Porchester Assets Limited (「Porchester」) <sup>#</sup>	英屬處女群島 / 香港	100 美元	普通股	—	51.00**	投資控股

## 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	
威棟有限公司	香港	10,000 港元	普通股	—	52.00	餐廳經營
Speedy Result Limited	英屬處女群島 / 英國	1 美元	普通股	—	100.00	物業投資
Transformation International Limited <sup>#</sup>	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
韵港餐飲(上海)有限公司 <sup>#</sup>	中國	1,000,000 美元	*	—	63.07	餐廳經營

\* 該等附屬公司擁有註冊股本，但無任何已發行股本。

\*\* 本集團擁有 Porchester 之 51% 之股權，而 Porchester 則透過其全資附屬公司 GIV 擁有 CCHJV 之 51% 權益。由於本集團透過擁有 51% 權益之 Porchester 持有 CCHJV 之 51% 股權，故本集團於 CCHJV 持有 26.01% 之實際股權。

# 未經香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所環球網絡成員公司審核。

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。

本集團所持有若干附屬公司之股份亦已抵押予銀行，作為本集團獲得銀行融資之擔保(附註27)。



## 18. 附屬公司權益(續)

Porchester 及其附屬公司於集團內公司間抵銷前之綜合財務資料概要如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
流動資產	<b>239,363</b>	221,391
非流動資產	<b>290,201</b>	290,100
流動負債	<b>(47,560)</b>	(66,734)
非流動負債	<b>(30,522)</b>	(53,651)
Porchester 普通股股權持有人應佔權益	<b>255,600</b>	225,605
非控股權益	<b>195,882</b>	165,501
	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	截至二零一一年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	<b>302,323</b>	324,622
銷售成本及經營開支	<b>(200,094)</b>	(220,346)
年內溢利及全面收益總額	<b>60,376</b>	66,577
	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	截至二零一一年 七月三十一日 止年度 千港元
Porchester 普通股股權持有人應佔 溢利及全面收益總額	<b>29,996</b>	33,441
非控股權益應佔 溢利及全面收益總額	<b>30,380</b>	33,136
年內溢利及全面收益總額	<b>60,376</b>	66,577

二零一二年七月三十一日

## 19. 聯營公司 / 合營公司權益

### (a) 聯營公司權益

	本集團			本公司		
	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 八月一日 千港元 (重列)	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 八月一日 千港元 (重列)
非上市股份，按成本值	—	—	—	907	907	907
所佔資產淨值	2,981,976	2,409,307	2,174,008	—	—	—
應收聯營公司款項	2,981,976	2,409,307	2,174,008	907	907	907
	280,608	266,659	258,883	203,741	203,709	203,634
減值撥備	3,262,584	2,675,966	2,432,891	204,648	204,616	204,541
	(178,897)	(172,756)	(165,220)	(195,633)	(195,629)	(195,558)
	3,083,687	2,503,210	2,267,671	9,015	8,987	8,983
於報告期末之上市股份市值	471,604	944,445	474,460			
應付聯營公司款項 (分類為非流動負債)	(20,799)	(15,854)	(15,808)	(16,303)	(11,503)	(11,503)

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

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。

## 19. 聯營公司 / 合營公司權益 (續)

## (a) 聯營公司權益 (續)

主要聯營公司於二零一二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	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
華星唱片出版有限公司	香港	普通股	37.93	音樂製作及發行
東亞娛樂有限公司	香港	普通股	37.93	娛樂業務製作
東亞唱片(集團)有限公司	香港	普通股	37.93	音樂製作及發行
豐德麗控股有限公司	百慕達 / 香港	普通股	37.93	投資控股
寰亞綜藝娛樂集團有限公司	百慕達 / 香港	普通股	37.93	投資控股
麗豐控股有限公司 (「麗豐」)	開曼群島 / 中國	普通股	18.16	*
寰亞傳媒集團有限公司 (前稱 Rojam Entertainment Holdings Limited) (「寰亞傳媒」)	於開曼群島 註冊成立 並於百慕達 存續	普通股	19.38	**

\* 麗豐為一間投資控股公司。麗豐附屬公司之主要業務包括於中國從事物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

\*\* 寰亞傳媒之主要業務包括主要於中國及澳門經營電影及電視劇集製作及分銷；舉辦、管理及製作演唱會及現場表演；音樂製作及出版；投資及提供演唱會、藝人管理服務以及娛樂相關業務之諮詢服務。

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。

## 19. 聯營公司 / 合營公司權益(續)

### (a) 聯營公司權益(續)

上述聯營公司之財政年度年結日與本集團一致。

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。

於二零一零年七月二十六日，本公司之主要股東麗新製衣與豐德麗訂立有條件股份交換協議，據此 (i) 麗新製衣向豐德麗轉讓其於麗豐之全部股權，相當於麗豐已發行股本約 40.58% (「麗豐交易」)，而豐德麗則向麗新製衣轉讓其於本公司之全部股權，相當於本公司之已發行股本約 36.72% (連同麗豐交易統稱為「股份交換交易」)；及 (ii) 豐德麗向麗新製衣支付現金代價約 178,400,000 港元。股份交換協議之所有先決條件經已達成，而股份交換交易已於二零一零年九月三十日完成(「完成」)。

於完成前，豐德麗及其附屬公司(「豐德麗集團」)與本公司之間存在互控關係。本集團於豐德麗之權益為 36.08%，而豐德麗集團則持有本公司已發行股本 36.72% 之權益。於完成後，豐德麗不再持有本公司任何權益，惟本公司仍持有豐德麗 36.08% 股權。因此，豐德麗與本公司之互控股權關係經已消除。

截至二零一一年七月三十一日止年度(重列)，應佔豐德麗集團之業績包括 (i) 本集團應佔豐德麗集團出售本公司 36.72% 權益之收益 234,223,000 港元；及 (ii) 本集團應佔豐德麗集團收購麗豐 40.58% 權益產生之商譽減值虧損 191,634,000 港元。

於二零一一年四月，豐德麗根據其購股權計劃授出並可認購豐德麗之普通股之若干購股權已獲行使。因此，本集團於豐德麗之權益由 36.08% 攤薄至 36.00%。

於二零一一年八月，本集團以 43,301,000 港元之成本收購豐德麗另外 1.93% 之權益，本集團於豐德麗之權益由 36.00% 增加至 37.93%。該項收購產生 88,695,000 港元之收購折讓及已於截至二零一二年七月三十一日止年度之綜合收益表確認。

於二零一二年二月二十七日，豐德麗與麗豐發佈一項聯合公佈，內容有關麗豐建議之公開發售(「公開發售」)及豐德麗與麗豐訂立之包銷安排，據此，豐德麗已向麗豐作出不可撤回承諾，承諾認購於公開發售下之全部發售股份。於二零一二年六月六日，公開發售成為無條件。緊隨二零一二年六月十一日公開發售完成後，豐德麗於麗豐之股權由 40.58% 增加至 47.39%。由於本年度提早採納香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」，豐德麗之董事認為豐德麗已對麗豐擁有控制權，而麗豐由二零一二年六月十一日起成為豐德麗之一間附屬公司。公開發售後，豐德麗進一步從市場認購麗豐之股份，於二零一二年六月，其於麗豐之權益增加至 47.87%。

## 19. 聯營公司 / 合營公司權益 (續)

## (a) 聯營公司權益 (續)

下列財務資料概要乃摘錄自豐德麗集團已刊發之財務報表。豐德麗集團之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並已遵守本集團之會計政策。

	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元
流動資產	<b>8,026,791</b>	2,678,531
非流動資產	<b>15,691,930</b>	4,967,235
流動負債	<b>(3,212,071)</b>	(349,704)
非流動負債	<b>(4,639,865)</b>	(320,331)
豐德麗普通股股權持有人應佔資產淨值	<b>7,997,900</b>	6,837,486
非控股權益	<b>7,868,885</b>	138,245
	截至 二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年 一月一日至 二零一一年七月 三十一日止期間 千港元
營業額	<b>702,151</b>	316,285
年內 / 期內溢利	<b>1,086,011</b>	518,215
年內 / 期內其他全面(開支)/ 收益	<b>(191,719)</b>	103,051
年內 / 期內全面收益總額	<b>894,292</b>	621,266

二零一二年七月三十一日

## 19. 聯營公司 / 合營公司權益(續)

### (a) 聯營公司權益(續)

豐德麗集團之上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之聯營公司權益之賬面值對賬如下：

	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元
豐德麗普通股股權持有人應佔資產淨值	<b>7,997,900</b>	6,837,486
本集團於豐德麗集團之 37.93% (二零一一年：36.00%) 權益	<b>3,033,604</b>	2,461,495
本集團應佔個別不重要之餘下聯營公司 之負債淨值	<b>(51,628)</b>	(52,188)
本集團應佔聯營公司之資產淨值	<b>2,981,976</b>	2,409,307
	截至 二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 七月三十一日 止年度 千港元
本集團應佔個別不重要之餘下聯營公司 之溢利及全面收益總額	<b>560</b>	777

### (b) 合營公司權益

	本集團			本公司		
	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 八月一日 千港元 (重列)	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 八月一日 千港元 (重列)
非上市股份，按成本值	—	—	—	—	—	—
所佔資產淨值	<b>3,158,147</b>	2,171,901	1,181,148	—	—	—
	<b>3,158,147</b>	2,171,901	1,181,148	—	—	—
應收合營公司款項	<b>731,111</b>	675,246	669,892	<b>393,522</b>	393,547	393,522
	<b>3,889,258</b>	2,847,147	1,851,040	<b>393,522</b>	393,547	393,522

與合營公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

## 19. 聯營公司 / 合營公司權益 (續)

### (b) 合營公司權益 (續)

合營公司於二零一二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	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
顯中國際有限公司(「顯中」) <sup>#</sup>	香港	普通股	50.00	物業發展
耀沛有限公司(「耀沛」) <sup>#</sup>	香港	普通股	50.00	物業發展 / 物業銷售
華力達有限公司(「華力達」)	香港	普通股	50.00	物業投資
Lucky Result Limited (「Lucky Result」) <sup>#</sup>	英屬處女群島 / 香港	普通股	50.00	投資控股

<sup>#</sup> 未經香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所環球網絡成員公司審核

本集團持有之若干合營公司股份已抵押予銀行，作為合營公司獲得銀行融資之擔保。

所有合營公司均已採用權益會計法於此等財務報表入賬。

上述合營公司之財政年度年結日與本集團不同，其中 (i)Lucky Result、耀沛及華力達之財政年度年結日為十二月三十一日及 (ii) 顯中之財政年度年結日為六月三十日。

下文所載之財務資料概要為各合營公司根據香港財務報告準則並遵照本集團之會計政策編製之財務報表所示之金額。



## 19. 聯營公司 / 合營公司權益(續)

### (b) 合營公司權益(續)

顯中集團(於二零一一年十一月十一日被收購, 如附註23所載)

	二零一二年 七月三十一日 千港元
資產及負債	
流動資產	<b>4,981</b>
非流動資產	<b>1,740,000</b>
流動負債	<b>(74)</b>
非流動負債	<b>(675,178)</b>
上述資產及負債金額包括下列各項:	
非流動財務負債(不包括貿易及其他 應付款項以及撥備)	<b>(675,178)</b>
	自二零一一年 十一月十一日至 二零一二年 七月三十一日 止期間 千港元
期內溢利	
營業額	—
期內溢利及全面收益總額	<b>42,571</b>

## 19. 聯營公司 / 合營公司權益 (續)

## (b) 合營公司權益 (續)

顯中集團 (於二零一一年十一月十一日被收購，如附註23所載) (續)

顯中集團以上概述之財務資料與已於綜合財務報表內確認之於顯中集團之權益之賬面值對賬如下：

	二零一二年 七月三十一日 千港元
顯中集團之資產淨值	<b>1,069,729</b>
本集團於顯中集團之50%擁有權益	<b>534,865</b>
應收顯中集團款項	<b>337,589</b>
本集團於顯中集團之權益之賬面值	<b>872,454</b>

## 華力達

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
資產及負債		
流動資產	<b>136,064</b>	140,896
非流動資產	<b>6,410,000</b>	4,710,000
流動負債	<b>(96,577)</b>	(34,793)
非流動負債	<b>(1,715,649)</b>	(1,336,567)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	<b>135,159</b>	140,785
非流動財務負債 (不包括貿易及其他 應付款項以及撥備)	<b>(1,715,649)</b>	(1,336,567)
利息收入 (資本化為非流動資產)	<b>1,342</b>	553
利息開支 (資本化為非流動資產)	<b>18,964</b>	15,627

二零一二年七月三十一日

## 19. 聯營公司 / 合營公司權益(續)

### (b) 合營公司權益(續)

#### 華力達(續)

	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	截至二零一一年 七月三十一日 止年度 千港元 (重列)
年內溢利		
營業額	—	—
年內溢利及全面收益總額	<b>1,254,303</b>	1,108,618

華力達以上概述之財務資料與已於綜合財務報表內確認之於華力達之權益之賬面值對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
華力達之資產淨值	<b>4,733,838</b>	3,479,536
本集團於華力達之50%擁有權權益	<b>2,366,919</b>	1,739,768
應收華力達之款項	<b>393,522</b>	393,547
本集團於華力達之權益之賬面值	<b>2,760,441</b>	2,133,315

## 19. 聯營公司 / 合營公司權益 (續)

## (b) 合營公司權益 (續)

## Lucky Result (已將耀沛作為全資附屬公司綜合入賬)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債		
流動資產	<b>805,146</b>	1,718,327
流動負債	<b>(292,420)</b>	(290,663)
非流動負債	—	(563,398)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	<b>518,396</b>	262,322
非流動財務負債(不包括貿易及 其他應付款項以及撥備)	—	(563,398)
	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	截至二零一一年 七月三十一日 止年度 千港元
年內溢利		
營業額	<b>314,692</b>	1,987,352
年內溢利及全面收益總額	<b>125,062</b>	872,889
年內已收 Lucky Result 之股息	<b>476,603</b>	—
上述年內溢利包括下列各項：		
稅項支出	<b>24,170</b>	170,813

二零一二年七月三十一日

## 19. 聯營公司 / 合營公司權益(續)

### (b) 合營公司權益(續)

#### Lucky Result (已將耀沛作為全資附屬公司綜合入賬)(續)

Lucky Result (已將耀沛作為全資附屬公司綜合入賬) 以上概述之財務資料與已於綜合財務報表內確認之於 Lucky Result 之權益之賬面值對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
Lucky Result 之資產淨值	<b>512,726</b>	864,266
本集團於 Lucky Result 之 50% 擁有權權益	<b>256,363</b>	432,133
應收 Lucky Result 款項	—	281,699
本集團於 Lucky Result 之權益之賬面值	<b>256,363</b>	713,832

## 20. 可供出售財務資產

	本集團			本公司	
	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 八月一日 千港元 (重列)	二零一二年 七月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元
可供出售投資，按公平值					
非上市股本投資	<b>1,138,591</b>	988,107	721,939	<b>40,247</b>	—
非上市債務投資	<b>32,766</b>	32,507	32,419	—	—
	<b>1,171,357</b>	1,020,614	754,358	<b>40,247</b>	—
非上市股本投資，按成本	<b>176,247</b>	177,117	196,732	<b>3,101</b>	3,101
減值撥備	<b>(161,794)</b>	(161,794)	(180,574)	<b>(3,000)</b>	(3,000)
	<b>14,453</b>	15,323	16,158	<b>101</b>	101
	<b>1,185,810</b>	1,035,937	770,516	<b>40,348</b>	101

由於董事認為合理公平值估計變動範圍屬重大且此範圍內之各種估計值之可能性未能合理評估及用於估計公平值，故於二零一二年七月三十一日，本集團非上市投資之賬面值 14,453,000 港元(二零一一年七月三十一日：15,323,000 港元)乃按成本減減值列賬。

## 20. 可供出售財務資產(續)

於二零一二年七月三十一日，以公平值列賬之可供出售財務資產包括於 Bayshore Development Limited (「Bayshore」，其主要業務為物業投資) 合共數額為 1,120,420,000 港元(二零一一年七月三十一日(重列)：1,014,419,000 港元；二零一零年八月一日(重列)：746,197,000 港元)之股本及債券權益，本集團所持有之該權益已抵押予銀行，以取得授予 Bayshore 之財團貸款融資。

## 21. 持至到期債務投資

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
債務證券，按攤銷成本	—	33,963

於二零一一年七月三十一日，持至到期債務投資於海外上市。該等持至到期債務投資之加權平均實際利率約為每年 2.0%。

## 22. 已抵押銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金及銀行結餘	<b>665,001</b>	404,005	<b>492,331</b>	249,402
定期存款	<b>1,006,141</b>	698,391	<b>831,815</b>	540,182
	<b>1,671,142</b>	1,102,396	<b>1,324,146</b>	789,584
減：就銀行貸款之已抵押結餘：				
銀行結餘	<b>(4,849)</b>	(3,772)	<b>(4,849)</b>	(3,772)
定期存款	<b>(101,188)</b>	(95,819)	<b>(101,188)</b>	(95,819)
已抵押銀行結餘及定期存款	<b>(106,037)</b>	(99,591)	<b>(106,037)</b>	(99,591)
現金及現金等值項目	<b>1,565,105</b>	1,002,805	<b>1,218,109</b>	689,993

## 22. 已抵押銀行結餘及定期存款以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」)及人民幣(「人民幣」)列值之現金及銀行結餘分別約為18,816,000港元(二零一一年：17,596,000港元)及8,918,000港元(二零一一年：2,013,000港元)。將以越南盾／人民幣列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣結餘匯出越南／中國，須遵守相關政府機關頒佈之外匯管制規例及規定。

銀行之現金按銀行存款利率以浮息賺取利息。短期定期存款按最多一個月之不同期間(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之具信譽銀行。

## 23. 已付按金

於二零一二年七月三十一日，本集團已就收購一項投資物業支付按金61,500,000港元。

於二零一一年七月三十一日，本集團已就收購於合營公司之權益支付按金90,000,000港元。

於二零一一年七月十二日，瑞達有限公司(「買方」，本公司之全資附屬公司)、本公司、三名賣方(「賣方」)、賣方之擔保人及一名賣方之受託人訂立協議(「收購協議」)，據此：

- (a) 買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售顯中50%之股本及貸款權益，總代價約為846,000,000港元(可根據收購協議之條款及條件予以調整)；及
- (b) 賣方向買方授出選擇權，以收購顯中額外10%之股本及貸款權益(「選擇權」)，代價約為169,000,000港元(可根據收購協議之條款及條件予以調整)，買方可根據收購協議所規定之若干條件行使有關選擇權。

顯中及其附屬公司(「顯中集團」)之主要資產包括該等物業，即香港九龍天文臺道之多幅土地及其上興建之樓宇(現稱為香港九龍天文臺道2、4、6、8、10及12號)(「該土地」)。本集團現時有意由顯中集團在該土地上發展一座多層商業大廈。

## 23. 已付按金(續)

於二零一一年七月，於簽署收購協議後，本集團已支付90,000,000港元予賣方律師作為按金。

根據上市規則第十四章，收購顯中50%之股本及貸款權益、行使選擇權以及本集團將向顯中集團提供重新開發該土地之財務資助款(統稱「該等交易」)整體構成本公司之主要交易，須遵守本公司股東以表決方式投票批准之規定。該等交易及收購協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一一年十月四日之通函。

批准該等交易之決議案已於二零一一年十月二十二日於本公司之股東特別大會上獲正式通過。完成收購之50%權益於二零一一年十一月十一日落實。

鑒於有關選擇權之條件尚未達成，買方不得行使選擇權。因此，本集團最終持有顯中50%之權益。

根據收購協議之條款及條件，收購50%之股本及貸款權益之最終代價約為842,000,000港元。於本年度，最終代價之剩餘結餘已悉數支付予賣方。

## 24. 待售落成物業

待售落成物業乃於報告期末按成本列值。

## 25. 按公平值計入損益之股本投資

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股本投資，按市值：		
於香港上市	—	7,707
於海外上市	1,648	2,451
	<b>1,648</b>	10,158

於報告期末，上述股本工具分類為持作買賣。



二零一二年七月三十一日

## 26. 應收賬款、已付按金及其他應收款項 / 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賃按金。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。

根據到期付款日，於報告期末之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收賬款：				
未到期或逾期少於30天	<b>4,881</b>	7,252	<b>325</b>	1,420
逾期31-60天	<b>1,282</b>	2,143	<b>232</b>	235
逾期61-90天	<b>347</b>	385	<b>232</b>	106
逾期超過90天	<b>2,721</b>	2,559	<b>2,040</b>	1,697
	<b>9,231</b>	12,339	<b>2,829</b>	3,458
已付按金、預付款項 及其他應收款項	<b>90,363</b>	112,488	<b>44,390</b>	42,238
	<b>99,594</b>	124,827	<b>47,219</b>	45,696

貿易應收賬款之減值撥備變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於八月一日	<b>206</b>	1,446	<b>206</b>	1,446
已確認減值虧損	<b>541</b>	150	<b>510</b>	150
無法收回而撤銷之款項	<b>(747)</b>	(1,390)	<b>(716)</b>	(1,390)
於七月三十一日	<b>—</b>	206	<b>—</b>	206

## 26. 應收賬款、已付按金及其他應收款項 / 應付賬款、已收按金及應付費用(續)

### (a) (續)

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，此應收款項預期不可收回。

已過期但未減值之應收賬款與若干與本集團擁有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為信貸質素無重大改變，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，本集團於報告期末之貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應付賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	<b>7,398</b>	7,004
逾期 31-60 天	<b>480</b>	1,273
逾期 61-90 天	<b>148</b>	374
逾期超過 90 天	<b>486</b>	481
	<b>8,512</b>	9,132
已收按金、其他應付款項及應付費用	<b>235,091</b>	212,967
	<b>243,603</b>	222,099

貿易應付賬款乃不付息，正常具一個月信貸期。

二零一二年七月三十一日

## 27. 銀行貸款

	實際年利率 (%)	本集團		本公司	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>流動</b>					
有抵押銀行貸款	1.5-3.6	<b>1,104,818</b>	217,097	<b>798,000</b>	177,200
<b>非流動</b>					
有抵押銀行貸款	1.5-3.6	<b>1,707,404</b>	2,199,440	<b>1,336,100</b>	1,815,100
		<b>2,812,222</b>	2,416,537	<b>2,134,100</b>	1,992,300

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分析：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	<b>1,104,818</b>	217,097	<b>798,000</b>	177,200
第二年	<b>357,500</b>	1,093,814	<b>120,000</b>	849,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	<b>1,349,904</b>	1,105,626	<b>1,216,100</b>	966,100
	<b>2,812,222</b>	2,416,537	<b>2,134,100</b>	1,992,300

本集團於報告期末之銀行貸款以(其中包括)下列項目作擔保：

- (i) 本集團酒店物業、若干投資物業、若干待售發展中物業及預付土地租金之固定抵押；
- (ii) 本集團持有之若干資產浮動抵押；
- (iii) 本集團若干銀行結餘及定期存款之抵押；及
- (iv) 本集團持有之若干附屬公司股份之抵押。

## 28. 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
於二零一零年八月一日，原先呈列	(886,648)	(88,440)	369	(1,156)	(975,875)
會計政策變動之影響(附註2.2)	886,648	—	—	—	886,648
於二零一零年八月一日，經重列	—	(88,440)	369	(1,156)	(89,227)
年內於綜合收益表中扣除 之遞延稅項(附註11)	—	(5,568)	334	—	(5,234)
於二零一一年七月三十一日及 於二零一一年八月一日，經重列	—	(94,008)	703	(1,156)	(94,461)
年內於綜合收益表中扣除 之遞延稅項(附註11)	—	(6,896)	477	—	(6,419)
於二零一二年七月三十一日	—	<b>(100,904)</b>	<b>1,180</b>	<b>(1,156)</b>	<b>(100,880)</b>

本集團在香港產生之稅項虧損約為1,284,000,000港元(二零一一年：1,296,000,000港元)，而該等產生虧損之公司可無限期以此抵銷其未來之應課稅溢利。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。

二零一二年七月三十一日

## 28. 遞延稅項(續)

### 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
於二零一零年八月一日，原先呈列會計政策變動之影響(附註2.2)	(618,021)	(45,462)	(663,483)
	618,021	—	618,021
於二零一零年八月一日，經重列	—	(45,462)	(45,462)
年內於收益表中扣除之遞延稅項	—	(2,516)	(2,516)
於二零一一年七月三十一日及於二零一一年八月一日，經重列	—	(47,978)	(47,978)
年內於收益表中扣除之遞延稅項	—	(4,199)	(4,199)
<b>於二零一二年七月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>(52,177)</b>	<b>(52,177)</b>

於二零一二年七月三十一日，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(二零一一年：無)，原因為倘該等金額獲匯款，本集團並無額外稅項之負債。

## 29. 股本

	二零一二年		二零一一年	
	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(二零一一年： 0.01 港元)之普通股	<b>27,000,000</b>	270,000	<b>17,200,000</b>	172,000
每股面值 1.00 港元之優先股	<b>1,200,000</b>	1,200,000	<b>1,200,000</b>	1,200,000
		<b>1,470,000</b>		<b>1,372,000</b>
已發行及繳足股本：				
每股面值 0.01 港元(二零一一年： 0.01 港元)之普通股	<b>20,062,893</b>	200,629	<b>14,162,042</b>	141,620

根據於二零一一年九月二十二日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，本公司透過額外增設 9,800,000,000 股每股面值 0.01 港元之股份，將本公司法定股本由 172,000,000 港元(分為 17,200,000,000 股)增加至 270,000,000 港元(分為 27,000,000,000 股)，有關股份與本公司現有股份在各方面均享有同等權益。

於二零一一年十二月，本公司已完成以每股供股股份 0.09 港元之認購價供股 5,900,850,966 股每股面值 0.01 港元之普通股，基準為每持有 12 股本公司股份可獲配 5 股供股股份(「供股」)。經扣除約 17,437,000 港元之股份發行開支之供股所得款項淨額約為 513,640,000 港元。

年內，本公司已發行股本之變動概述如下：

	普通股數目 千股	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一一年八月一日	14,162,042	141,620	6,974,701	7,116,321
供股	5,900,851	59,009	472,068	531,077
股份發行開支	—	—	(17,437)	(17,437)
於二零一二年七月三十一日	20,062,893	200,629	7,429,332	7,629,961

## 29. 股本(續)

根據於二零零六年七月二十四日舉行之本公司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

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

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額為於二零零六年十月十八日後將可供分派儲備資本化時，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有任何增加之總金額，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) 倘於根據上文第(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。

## 29. 股本(續)

於過往年度，合共630,400,000港元之款項包括(i)本公司於持有Bayshore10%股權之Peakflow之權益減值撥備撥回達372,072,000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。

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，本公司配發及發行合共1,416,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元之新普通股，現金所得款項淨額為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及股份溢價賬增加，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)。

如上文所詳述，由於供股產生約513,640,000港元之現金所得款項淨額，本公司已發行股本及股份溢價賬進一步增加合共513,640,000港元。根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，特別資本儲備之全部剩餘結餘126,264,000港元進一步轉撥至本公司一般儲備(可分派儲備)。

於二零一二年七月三十一日，本公司一般儲備之尚未轉撥結餘為630,400,000港元(二零一一年：504,136,000港元)。特別資本儲備並無任何剩餘結餘(二零一一年：126,264,000港元)。

## 30. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「該購股權計劃」)，旨在給予為本集團作出貢獻或可能作出貢獻之合資格參與者鼓勵或獎勵，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、本集團之代理人或顧問，以及本集團股東或任何成員公司之僱員或由本集團任何成員公司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。

因行使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%。因行使根據該購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之所有購股權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。



### 30. 購股權計劃(續)

因行使於任何十二個月期間內向任何一位合資格參與者授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)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各自之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(按本公司股份於授出日期之收市價計算)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上批准。

授出購股權之要約須於要約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)，列於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；(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平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

購股權並不賦予持有人享有股息或於本公司股東大會上投票之權利。

## 30. 購股權計劃(續)

下列購股權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，並於截至二零一一年七月三十一日止年度失效：

參與者名稱及類別	於二零零七年授出 並於截至二零一 一年七月三十一日 止年度失效 之購股權數目	購股權 授出日期	購股權 行使期間	購股權 行使價* 每股港元
<b>董事</b>				
劉樹仁	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.45
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.55
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.65
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.75
	60,000,000			

\* 倘出現供股或發行紅股或本公司股本出現其他有關變動，則購股權行使價須予調整。

下列購股權根據該購股權計劃於年內授出及於同日歸屬及於二零一二年七月三十一日尚未行使，並可行使：

參與者名稱及類別	於年內授出並 於二零一二年 七月三十一日 尚未行使 之購股權數目	購股權 授出日期	購股權 行使期間	購股權 行使價* 每股港元
<b>董事</b>				
周福安	200,628,932	05/06/2012	05/06/2012- 04/06/2022	0.112

\* 倘出現供股或發行紅股或本公司股本出現其他有關變動，則購股權行使價須予調整。

年內已授出購股權之公平值為9,008,000港元，而由於有關金額並無歸屬期，故本集團已將其確認為年內開支。

## 30. 購股權計劃(續)

年內所授出之股權結算購股權之公平值乃於授出日期以二項式期權定價模式估算，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用之輸入值：

股息回報率 (%)	—
預期波幅 (%)	46.012
歷史波幅 (%)	46.012
無風險利率 (%)	1.024
購股權預計年期 (年)	10
股份收市價 (每股港元)	0.111

購股權預計年期未必能標示可能出現之行使規律。預期波幅乃反映歷史波幅可標示未來趨勢之假設，但未必為實際結果。

公平值計量概無計及所授出購股權之其他特性。

除授出上述購股權外，於年內，並無其他購股權已根據該購股權計劃之條款授出、獲行使、註銷或失效。於批准本財務報表之日期，本公司根據購股權計劃可予發行 1,805,660,397 股 (二零一一年：1,416,204,232 股) 每股面值 0.01 港元之股份。

## 31. 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之綜合權益變動表。

## 31. 儲備(續)

## (b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	投資 重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	一般儲備 千港元	特別 資本儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零一零年八月一日， 原先呈列		6,974,701	—	6,572	1,200,000	504,136	126,264	(3,254,793)	5,556,880
會計政策變動之影響		—	—	—	—	—	—	618,021	618,021
於二零一零年八月一日， 經重列		6,974,701	—	6,572	1,200,000	504,136	126,264	(2,636,772)	6,174,901
年內溢利(重列)	12	—	—	—	—	—	—	663,201	663,201
於購股權失效時之 儲備撥回	30	—	—	(6,572)	—	—	—	6,572	—
於二零一一年七月三十一日 及二零一一年八月一日		6,974,701	—	—	1,200,000	504,136	126,264	(1,966,999)	6,838,102
年內溢利	12	—	—	—	—	—	—	829,571	829,571
可供出售財務資產之 公平值變動		—	(9,673)	—	—	—	—	—	(9,673)
年內全面收益總額		—	(9,673)	—	—	—	—	829,571	819,898
供股	29	472,068	—	—	—	—	—	—	472,068
股份發行開支	29	(17,437)	—	—	—	—	—	—	(17,437)
儲備轉撥	29	—	—	—	—	126,264	(126,264)	—	—
確認以股份為基礎之付款	30	—	—	9,008	—	—	—	—	9,008
於二零一二年七月三十一日		<b>7,429,332</b>	<b>(9,673)</b>	<b>9,008</b>	<b>1,200,000</b>	<b>630,400</b>	<b>—</b>	<b>(1,137,428)</b>	<b>8,121,639</b>

二零一二年七月三十一日

## 32. 資本承擔

本集團於報告期末未有在財務報表內作出撥備有關購買物業、廠房及設備項目之承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂約但未撥備	<b>2,453</b>	4,168	<b>2,453</b>	4,168

## 33. 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 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	—	—	<b>422,604</b>	356,026
一間合營公司	<b>465,287</b>	277,979	<b>465,287</b>	277,979
	<b>465,287</b>	277,979	<b>887,891</b>	634,005

(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。稅務契約由其簽立日期起7年期限內有效。

### 33. 或然負債(續)

- (c) 根據本公司與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。麗豐稅項賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

本公司作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在聯交所上市(「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。

經考慮麗豐於二零一二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1,345,265,000港元(二零一一年：1,336,996,000港元)。

於二零一二年七月三十一日，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，認為本公司上述稅項賠償保證估計撥備額將可能為347,135,000港元(二零一一年：518,570,000港元)。因此，已於截至二零一二年七月三十一日止年度之收益表確認為數171,435,000港元(二零一一年：進一步稅項賠償保證撥備48,379,000港元)之稅項賠償保證撥備撥回。

### 34. 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
第一年	<b>284,463</b>	249,374	<b>197,843</b>	156,362
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>218,552</b>	176,487	<b>146,665</b>	119,462
	<b>503,015</b>	425,861	<b>344,508</b>	275,824

#### (b) 作為承租人

本集團根據原租約期限為十二年但可選擇於六年到期後終止租賃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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
第一年	<b>27,953</b>	26,494	<b>20,330</b>	20,330
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>20,553</b>	45,353	<b>17,223</b>	37,553
	<b>48,506</b>	71,847	<b>37,553</b>	57,883

### 35. 財務工具分類

各類財務工具於報告期末之賬面值如下：

二零一二年

本集團

#### 財務資產

	按公平值 計入損益之 財務資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總計 千港元
可供出售財務資產	—	—	1,185,810	1,185,810
應收聯營公司款項	—	101,711	—	101,711
應收合營公司款項	—	731,111	—	731,111
應收賬款及其他應收款項	—	25,998	—	25,998
按公平值計入損益之股本投資	1,648	—	—	1,648
已抵押銀行結餘及定期存款	—	106,037	—	106,037
現金及現金等值項目	—	1,565,105	—	1,565,105
	1,648	2,529,962	1,185,810	3,717,420

#### 財務負債

	財務負債 按攤銷成本 千港元
應付聯營公司款項	20,799
應付賬款、其他應付款項及應付費用	145,816
銀行貸款	2,812,222
	2,978,837



二零一二年七月三十一日

## 35. 財務工具分類(續)

二零一一年

本集團

財務資產

	按公平值 計入損益之 財務資產 千港元	貸款及 應收款項 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
可供出售財務資產(重列)	—	—	1,035,937	—	1,035,937
持至到期債務投資	—	—	—	33,963	33,963
應收聯營公司款項(重列)	—	93,903	—	—	93,903
應收合營公司款項(重列)	—	675,246	—	—	675,246
應收賬款及其他應收款項	—	68,855	—	—	68,855
按公平值計入損益之股本投資	10,158	—	—	—	10,158
已抵押銀行結餘及定期存款	—	99,591	—	—	99,591
現金及現金等值項目	—	1,002,805	—	—	1,002,805
	10,158	1,940,400	1,035,937	33,963	3,020,458

財務負債

 財務負債  
按攤銷成本  
千港元

應付聯營公司款項	15,854
應付賬款、其他應付款項及應付費用	123,844
銀行貸款	2,416,537
	2,556,235

## 35. 財務工具分類(續)

## 財務資產

	二零一二年				本公司				二零一一年			
	按公平值	貸款及	可供出售	總計	按公平值	貸款及	可供出售	持至到期	總計			
	計入損益之				財務資產					計入損益之	財務資產	
千港元	應收款項	財務資產	千港元	千港元	應收款項	財務資產	債務投資	千港元				
應收附屬公司款項	—	4,912,951	—	4,912,951	—	4,397,596	—	—	4,397,596			
應收聯營公司款項(重列)	—	8,108	—	8,108	—	8,080	—	—	8,080			
應收合營公司款項(重列)	—	393,522	—	393,522	—	393,547	—	—	393,547			
可供出售財務資產	—	—	40,348	40,348	—	—	101	—	101			
持至到期債務投資	—	—	—	—	—	—	—	33,963	33,963			
應收賬款及其他應收款項	—	5,814	—	5,814	—	7,063	—	—	7,063			
按公平值計入損益之												
股本投資	1,648	—	—	1,648	10,158	—	—	—	10,158			
已抵押銀行結餘												
及定期存款	—	106,037	—	106,037	—	99,591	—	—	99,591			
現金及現金等值項目	—	1,218,109	—	1,218,109	—	689,993	—	—	689,993			
	<b>1,648</b>	<b>6,644,541</b>	<b>40,348</b>	<b>6,686,537</b>	10,158	5,595,870	101	33,963	5,640,092			

## 財務負債

	本公司	
	二零一二年	二零一一年
	財務負債	財務負債
	按攤銷成本	按攤銷成本
	千港元	千港元
應付附屬公司款項	<b>1,193,546</b>	980,062
應付聯營公司款項	<b>16,303</b>	11,503
應付賬款、其他應付款項及應付費用	<b>37,453</b>	35,881
銀行貸款	<b>2,134,100</b>	1,992,300
	<b>3,381,402</b>	3,019,746

本集團及本公司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。

二零一二年七月三十一日

## 36. 公平值等級

本集團採用以下等級釐定及披露財務工具之公平值：

級別一：公平值計量乃基於相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)得出

級別二：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法得出

級別三：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之任何輸入數據並非來自可觀察市場數據(不可觀察數據)之估值方法得出

按公平值計量之資產：

本集團

	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
<b>於二零一二年七月三十一日</b>				
可供出售財務資產，按公平值 (附註20)	—	1,171,357	—	1,171,357
按公平值計入損益之股本投資 (附註25)	1,648	—	—	1,648
	<b>1,648</b>	<b>1,171,357</b>	<b>—</b>	<b>1,173,005</b>
<b>於二零一一年七月三十一日</b>				
可供出售財務資產，按公平值 (重列)(附註20)	—	1,020,614	—	1,020,614
按公平值計入損益之股本投資 (附註25)	10,158	—	—	10,158
	<b>10,158</b>	<b>1,020,614</b>	<b>—</b>	<b>1,030,772</b>

### 36. 公平值等級(續)

本公司

	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零一二年七月三十一日				
可供出售財務資產，按公平值 (附註20)				
非上市股本投資	—	40,247	—	40,247
按公平值計入損益之股本投資 (附註25)	1,648	—	—	1,648
	1,648	40,247	—	41,895
於二零一一年七月三十一日				
按公平值計入損益之股本投資(附註25)	10,158	—	—	10,158

年內，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換，亦並無轉入或轉出級別三(二零一一年：無)。

### 37. 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工具之類別及水平，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工具所產生之回報。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充足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。此外，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。

## 37. 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)。

	利率增加 (百分比)	本集團		本公司	
		溢利減少 千港元	權益減少 千港元	利率增加 (百分比)	權益減少 千港元
二零一二年	0.5%	5,705	5,705	0.5%	4,050
二零一一年	0.5%	6,571	6,571	0.5%	6,014

### (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。

本集團之主要資產及負債及交易主要以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，故本集團預期在可見將來匯率不會有任何重大變動。

## 37. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (ii) 外匯風險(續)

本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資部份以按英鎊列值之銀行貸款撥付。投資淨額約為124,000,000港元(二零一一年：86,000,000港元)，僅佔本集團於二零一二年七月三十一日之綜合資產淨值之小部份。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。

### (iii) 信貸風險

按附註26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。

由於大部份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。

本集團來自財務資產之信貸風險，包括應收賬款及其他應收款項、應收聯營公司及合營公司款項、已抵押銀行結餘及定期存款、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。本集團於二零一二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，該等投資分類為按公平值計入損益之股本投資(附註25)。本集團之上市投資於聯交所上市，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，在其他因素維持不變及未計稅務影響前對本集團溢利及權益之影響。

	溢利增加 及權益增加	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市投資：		
於香港 — 持有作交易用途	82	508

## 37. 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折現付款之到期日分析如下：

#### 本集團

#### 二零一二年

	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	總計 千港元
應付聯營公司款項	—	—	—	20,799	20,799
應付賬款、其他應付 款項及應付費用	145,816	—	—	—	145,816
銀行貸款	54,337	1,097,988	1,793,087	—	2,945,412
	<b>200,153</b>	<b>1,097,988</b>	<b>1,793,087</b>	<b>20,799</b>	<b>3,112,027</b>

#### 二零一一年

	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	總計 千港元
應付聯營公司款項	—	—	—	15,854	15,854
應付賬款、其他應付 款項及應付費用	123,844	—	—	—	123,844
銀行貸款	29,312	227,709	2,285,147	—	2,542,168
	153,156	227,709	2,285,147	15,854	2,681,866

## 37. 財務風險管理之目標及政策(續)

## (v) 流動資金風險(續)

本公司

二零一二年

	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	總計 千港元
應付附屬公司款項	—	—	—	1,193,546	1,193,546
應付聯營公司款項	—	—	—	16,303	16,303
應付賬款、其他應付 款項及應付費用	—	—	—	37,453	37,453
銀行貸款	50,962	780,554	1,410,144	—	2,241,660
	<b>50,962</b>	<b>780,554</b>	<b>1,410,144</b>	<b>1,247,302</b>	<b>3,488,962</b>

二零一一年

	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	總計 千港元
應付附屬公司款項	—	—	—	980,062	980,062
應付聯營公司款項	—	—	—	11,503	11,503
應付賬款、其他應付 款項及應付費用	35,881	—	—	—	35,881
銀行貸款	26,779	182,289	1,885,204	—	2,094,272
	<b>62,660</b>	<b>182,289</b>	<b>1,885,204</b>	<b>991,565</b>	<b>3,121,718</b>

## (vi) 合營公司權益所涉及之風險

就合營公司獲批出及所動用之融資額向銀行作出之擔保而言，本集團之或然負債詳情載於附註33(a)。



## 37. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (vii) 資本管理

本集團管理資本架構，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。

本集團使用(其中包括)資本負債比率(即淨債項除以權益總額)(二零一一年：淨債項除以權益總額)監察資本。淨債項包括銀行貸款，減已抵押銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目。權益總額主要包括本公司擁有人應佔權益。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
銀行貸款	<b>2,812,222</b>	2,416,537
減： 已抵押銀行結餘及定期存款	<b>(106,037)</b>	(99,591)
現金及現金等值項目	<b>(1,565,105)</b>	(1,002,805)
淨債項	<b>1,141,080</b>	1,314,141
本公司普通股股權持有人應佔權益	<b>16,357,585</b>	13,463,822
資本負債比率	<b>7%</b>	10%

## 38. 財務報表之批准

董事會於二零一二年十月三十日批准及授權刊發本財務報表。

## 股東週年大會通告

茲通告麗新發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年十二月十八日(星期二)上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店3樓解頤閣二號宴會廳舉行股東(「股東」)之股東週年大會(「股東週年大會」)，處理下列事項：

1. 省覽及接納本公司截至二零一二年七月三十一日止年度(「本年度」)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. 推選兩名卸任之本公司董事(「董事」)及重選另一名卸任董事，並授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金；
3. 續聘香港執業會計師安永會計師事務所(「安永」)為本公司之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及
4. 作為特別事項，考慮及酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案(A)

「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交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事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交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (c) 董事根據本決議案(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配發)及發行之股本面值總額不得超過於本決議案通過當日之本公司已發行股本面值總額20%，而以上批准須以此數額為限，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為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、交換或兌換權而發行之本公司股份；或
  - (iii) 根據任何獎勵或購股權計劃或類似安排向該計劃或安排之合資格參與者授予或發行之本公司股份，或使其獲得購買本公司股份之權利而發行之本公司股份；及

(d) 就本決議案而言，

「有關期間」乃指由本決議案通過當日至下列最早者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司股東在股東大會上通過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一次股東週年大會之期限屆滿時；及

「供股」指董事所指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人，按彼等當時之所持股份比例提呈本公司之股份供股建議（惟董事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）。」

普通決議案(B)

「動議：

透過額外增設 11,000,000,000 股股份，將本公司法定股本由 270,000,000.00 港元（分為 27,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股「股份」）增加至 380,000,000.00 港元（分為 38,000,000,000 股股份），有關股份將與本公司現有股份在各方面均享有同等權益，並授權任何一名董事或本公司之公司秘書代表本公司簽署所有相關文件、契據及協議，以及進行該董事認為就完成上述增加本公司法定股本及其項下擬進行之事宜所附帶、附屬或有關之一切行動、事項或事宜。」

承董事會命  
麗新發展有限公司  
公司秘書  
郭兆文

香港，二零一二年十一月十九日

## 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(或其續會)及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)委派一位(或倘彼持有兩股或以上股份，則多於一位)代表出席，並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為股東。
2. 本通告隨附股東週年大會適用之代表委任表格。
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)指定舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(「登記處」)，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。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，仍可依願親自出席股東週年大會或其續會，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格將被視為撤回。

登記處之聯絡電話為(852) 2980 1333。

4. 為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，股東最遲須於二零一二年十二月十三日(星期四)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. 倘為任何本公司每股面值0.01港元之普通股(「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親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士；惟倘多於一位該等聯名持有人親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)，則於本公司股東名冊中排名首位並出席之有關股份持有人方有權就該等股份投票。
6. 有關本通告議程第2項，
  - (i) 根據組織章程細則第93條，周福安先生(自二零一二年六月五日起獲董事會委任為執行董事兼副主席)及林孝賢先生(自二零一二年十一月一日起獲董事會委任為執行董事)將於股東週年大會上卸任董事一職，惟符合資格並願意應選連任；
  - (ii) 根據組織章程細則第102條，執行董事兼主席林建岳博士將於股東週年大會上卸任董事一職，惟符合資格並願意重選連任；
  - (iii) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」)及「上市規則」第13.74條，周福安先生及林建岳博士之詳情載於本公司本年度之年報「董事之履歷」一節中，而林孝賢先生之詳情概述如下：

林孝賢先生(「林先生」)，31歲，自二零一二年十一月一日起獲委任為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦於同日獲委任為豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之執行董事。林先生現為麗豐控股有限公司(「麗豐」)之執行董事兼行政總裁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最終控股公司，本公司為豐德麗之控股股東，而豐德麗為麗豐之最終控股公司。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份於聯交所主板上市及買賣。

林先生持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理學士學位。彼於二零零四年一月加入本公司擔任副總裁並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。林先生於60,623,968股麗新製衣股份及2,794,443股豐德麗股份擁有權益(按香港證券及期貨條例第XV部之涵義)，分別佔麗新製衣及豐德麗之已發行股本約3.75%及0.22%。林先生為林建岳博士(執行董事兼主席)之子，林建名博士(非執行董事)之侄及余寶珠女士(另一名非執行董事)之孫。除上文所述外，林先生與本公司之任何董事、高級管理人員、或主要或控股股東並無任何關係。

本公司已與林先生訂立無固定期限之服務合約，惟該合約可由本公司或林先生給予對方不少於三個月的書面通知或代通知金予以終止。林先生將收取每月薪酬112,320港元及由董事會經參考本公司之業績、彼之表現、職務及責任以及當時市場情況後所釐定之酌情花紅。根據組織章程細則之條文，彼須自上一次於股東週年大會獲選舉起計每三年輪換卸任一次，並將符合資格於本公司日後之股東週年大會上重選連任。

根據組織章程細則第93條，就彼於即將舉行之股東週年大會上選舉為董事而言，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)(h)至(v)條之任何規定須作出披露之資料。

7. 有關本通告第3項議程，董事會(與審核委員會觀點一致)建議續聘安永為本公司截至二零一三年七月三十一日止年度(「二零一三年度」)之獨立核數師，惟須待股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一三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。為使本公司能夠將獨立核數師酬金金額列作二零一三年度之營運開支，本公司須獲得並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二零一三年度之酬金。
8. 本通告議程第4項之建議普通決議案(A)乃有關授予董事發行最多不超過於通過上述決議案當日本公司已發行股本面值總額20%之新股份之一般授權。本公司目前並無計劃根據一般授權發行任何新股份。  
本通告議程第4項之建議普通決議案(B)乃有關建議增加本公司之法定股本。提呈此項增加事宜乃為提供更大之靈活性及配合本公司之未來增長。董事現無意配發及發行該等新股份。
9. 為遵守上市規則第13.39(4)條，載於本通告之所有建議決議案將以投票方式表決。
10. 倘預期將於股東週年大會當日上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於有關期間生效，則股東週年大會將會推遲召開，而本公司將透過於本公司及香港交易及結算所有限公司各自網站登載之補充通告通知股東推遲召開股東週年大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東週年大會召開當日上午九時正或之前解除，則倘情況許可，股東週年大會將如期舉行。

股東週年大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

於惡劣天氣情況下，股東需考慮自身情況後決定是否出席股東週年大會，倘股東出席股東週年大會，務請加倍留意及小心安全。