



麗豐控股
(股份代號: 1125)

麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

年報

截至二零一二年七月三十一日止



封面圖片
本集團位於中國廣州之住宅 / 辦公樓 / 商業物業 — 廣州東風廣場第五期





目錄

公司資料	2
公司簡介	3
主席報告書	4
財務摘要	10
管理層討論及分析	12
財務概要	21
物業詳情	22
企業管治報告書	27
董事及公司秘書之履歷	41
董事會報告書	48
股東信息	60
獨立核數師報告書	61
綜合收益表	63
綜合全面收益表	64
綜合財務狀況表	65
綜合權益變動表	67
綜合現金流量表	68
財務狀況表	70
財務報表附註	71
股東週年大會通告	138

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

林建岳 (主席)[△]
 林建名 (副主席)
 林建康 (執行副主席)
 林孝賢 (行政總裁)
 余寶珠
 劉樹仁
 鄭馨豪
 呂兆泉^{△△}
 周福安*

非執行董事

廖茸桐
 羅臻毓
 (亦為廖茸桐之替代董事)

獨立非執行董事**

林秉軍
 古滿麟
 羅健豪

審核委員會

羅健豪 (主席)
 林秉軍
 廖茸桐

薪酬委員會

林秉軍 (主席)
 廖茸桐
 古滿麟
 羅健豪
 周福安

公司秘書

郭兆文

授權代表

林建名
 林孝賢*

主要營業地點

香港九龍
 長沙灣道六百八十號
 麗新商業中心十一樓

電話：(852) 2741 0391
 傳真：(852) 2741 9763
 電郵：ir@laisun.com

自二零一二年十一月一日起，

[△] 林建岳博士將辭任董事會主席及執行董事；

^{△△} 呂兆泉先生將辭任執行董事；

* 周福安先生將為董事會主席及授權代表而林孝賢先生將停止出任後者之職位；及

** 麥永森先生將獲委任為獨立非執行董事。

註冊辦事處

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

於香港之股份過戶及登記分處

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

於開曼群島之股份過戶及登記處

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

獨立核數師

安永會計師事務所
 執業會計師

主要往來銀行

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

上市資料

股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司
 主板上市及買賣

股份代號 / 買賣單位

1125 / 1,000 股

票據

本公司發行於二零一四年到期之 9.125% 優先票據
 於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣

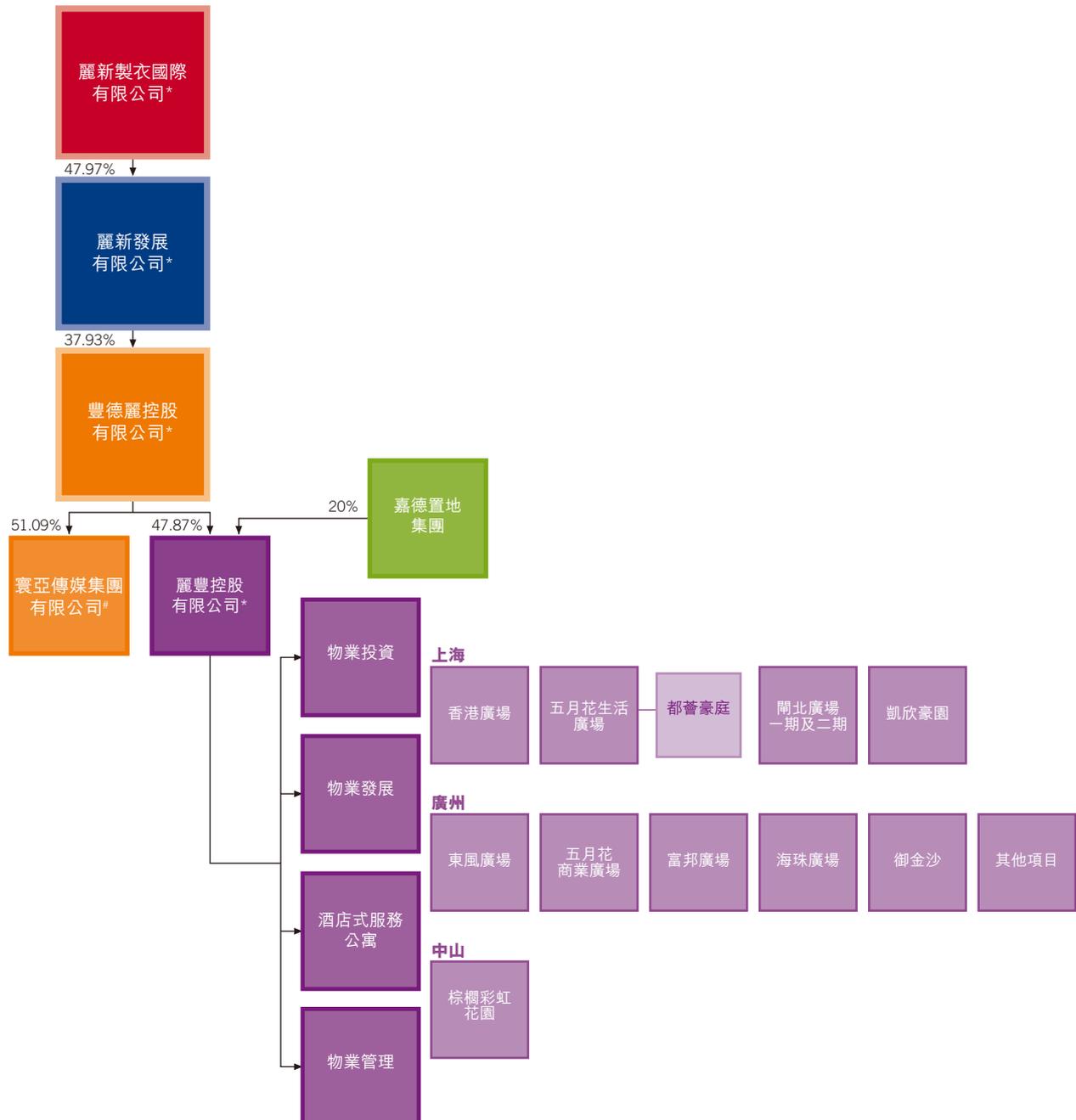
網址

www.laifung.com

公司簡介

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

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



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

於香港聯合交易所有限公司創業板上市

於二零一二年十月三十日之公司架構



◆ 林建岳博士
主席



本人欣然提呈麗豐控股有限公司(「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之經審核綜合業績。

末期業績概覽

截至二零一二年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額1,394,000,000港元(二零一一年：647,200,000港元)及毛利813,400,000港元(二零一一年：382,300,000港元)，分別較去年增長約115%及113%。本公司擁有人應佔純利約為812,800,000港元(二零一一年：530,100,000港元)，增長約53%。

每股基本盈利為0.085港元(二零一一年：0.063港元)。若不計及物業重估之影響，則本公司擁有人應佔純利約為134,600,000港元(二零一一年：106,900,000港元)，增長約26%。不計及物業重估影響之每股基本盈利相應增加至0.014港元(二零一一年：0.013港元)。

於二零一二年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為10,438,100,000港元，較二零一一年七月三十一日之8,514,500,000港元有所增加。於二零一二年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一一年七月三十一日之每股1.058港元減少至每股0.648港元。

末期股息

本公司董事會(「董事會」)建議就截至二零一二年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.0028港元(二零一一年：每股0.0050港元)予於二零一三年一月三日(星期四)營業時間結束時名列本公司香港股東名冊分冊之股東。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會上批准後，建議末期股息總額約為45,069,000港元(二零一一年：40,240,000港元)將於二零一三年一月十一日(星期五)派發。

市場展望及業務回顧

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，全球主要經濟體之持續疲軟局面愈加惡化，為此，美國聯儲局出台新一輪貨幣支撐政策，而歐洲央行亦承諾對歐元區施以援助。中國經濟增長亦無可避免受到衝擊，國外需求疲弱及固定資產投資增長下滑，導致國內生產總值增長放緩。政策方向修訂為在抑制通脹的同時實現經濟軟著陸，以達致經濟均衡增長。於回顧年度，中央政府維持其審慎之宏觀政策，對物業市場採取多項緊縮措施，嚴控房地產泡沫。由於二零一一年度內持續實施緊縮信貸政策及限購令，二零一一年底中國物業市場增速已有所放緩，尤其是住宅物業市場。二零一二年年初的幾個月交易量繼續下降，而繼續抑制物業市場的宏觀政策方向則保持不變。



◆ 中山棕櫚彩虹花園 — 高層住宅大廈



◆ 廣州東山京士柏

儘管預期限購令等若干財政方針將長期存在，本集團看到有關放寬貨幣政策之措施，如首次購房者扶持措施，已產生正面影響。本集團採取審慎而靈活之方案應對該等不斷變化之市況並已初見成效，而受益於回顧年度內強健之投資物業組合，錄得令人鼓舞之佳績。

策略及前景

儘管主要政府及央行出台財政及貨幣刺激措施，但如不進行實質性的結構性改革，預期短期內國際金融及經濟狀況仍然面臨挑戰。本集團預計中央政府將積極監督及管理物業市場，以滿足潛在需求及抑制投機。基於經濟長期持續增長、城市化進程不斷推進、潛在需求強勁及存款率較高，本集團對中國物業市場之長期前景充滿信心。

本集團將繼續採取審慎之擴充策略。展望未來，本集團計劃保留任何大型商業及零售項目，發展我們的投資物業組合，以擴大經常性租金收入基礎，而住宅項目則主要建作銷售用途。成功翻新上海香港廣場，足以證明本集團於提升旗下投資物業之價值之專業能力。本集團將透過提升現有租賃物業及於發展項目增加新商業物業，如上海五月花生活廣場之零售商場（建築面積約為320,311平方呎）及即將建成之東風廣場第五期辦公及零售大樓（為本集團帶來額外594,287平方呎之租賃建築面積），以繼續改善其經常性收入基礎。待中山棕櫚彩虹花園第一期項目全面開發後，將增加額外約186,399平方呎之租賃建築面積。此外，本集團將於明年在上海、廣州及中山增加三個酒店式服務公寓，合共將增加約315,521平方呎之應佔總建築面積。這將減緩發展項目之收益波動。本集團將繼續鞏固中國之業務，專注於上海、廣州及中山等核心城市，同時利用該等營運中心於附近城市及地區物色機會。除將於未來幾年完工之若干項目外，當適合的機會出現，本集團亦會繼續補充其土地儲備。關鍵在於本集團靈活應變及保持充分之財務靈活性，以根據不同地區之市況制訂適合之增長計劃，為股東帶來長期價值。

在建中 / 翻新中租賃物業

地點	集團權益	估計完工日期	用途	概約應佔面積
上海： 五月花生活廣場 閘北區蘇家巷	95%	二零一三年	酒店式服務公寓	136,646 平方呎
廣州： 港景中心 越秀區大沙頭路	100%	二零一三年	酒店式服務公寓	80,321 平方呎
中山： 棕櫚彩虹花園 西區彩虹規劃區	100%	二零一三年	酒店式服務公寓	98,554 平方呎
廣州： 東風廣場第五期 越秀區東風東路 787 號	100%	二零一四年	辦公／零售	辦公：537,733 平方呎 零售：56,554 平方呎 總計：594,287 平方呎
中山： 彩虹薈商場 棕櫚彩虹花園 西區彩虹規劃區	100%	二零一三年	購物商場	186,399 平方呎
總計				1,096,207 平方呎



◆ 中山棕櫚彩虹花園 — 連排別墅



◆ 上海五月花生活廣場 — 住宅大廈

善用麗新集團之專業知識

作為本公司股份於一九九七年爆發亞洲金融危機期間進行上市之一部份，當時之控股股東向本公司作出慣常不競爭承諾，實際上僅容許本公司於中國進行物業開發及商業投資活動。鑑於目前本集團及麗新集團旗下其他公司於二零一零年重組後之股權架構、中國之快速發展有利企業集團及民企大規模參與物業項目，且中國政府近期之緊縮政策限制了中國之銀行融資，故董事會已同意於股東大會上向本公司之獨立股東提呈考慮不競爭承諾之有條件豁免（「有條件豁免契據」），以使本公司可與麗新集團旗下其他公司共同參與物業發展及投資項目，以達到本集團現時之預期及目標。

有條件豁免契據容許本公司選擇邀請其他麗新實體共同投資中國物業項目，將增加本公司之機遇、分散風險、善用麗新集團旗下其他公司之不同資源及專業知識，尤其是本公司可能難以單獨進行之大型項目，藉此增強其市場競爭力及改善未來增長前景；同時維持本公司於共同發展項目之單獨領導地位，而毋須放棄其根據現有安排所擁有之控制權。

本公司已成立獨立董事委員會，以就股東大會上擬提呈以供獨立股東考慮及投票之有條件豁免契據向獨立股東提供意見，並委任獨立財務顧問就此提供意見。



◆ 上海香港廣場一商場



◆ 廣州五月花商業廣場

穩健之財務狀況

年內，本公司完成一次公開發售，籌集所得款項淨額約994,000,000港元。與本集團審慎之財務策略一致，於二零一二年七月三十一日得益於公開發售之圓滿結束，本集團擁有手頭現金2,638,700,000港元，淨負債對權益比率為7%。鑑於經營環境趨穩，本集團考慮透過更好地利用其不斷增長之投資物業組合，優化本集團之資金架構，以適時抓住未來增長機遇以及來自發展及投資項目之預期現金流。

股東及員工

回顧本財政年度，本人謹此向董事會全仁、高級管理團隊、本集團之合作夥伴及本年度與我們竭誠合作之每位人士表示謝意，感謝其忠誠、支持及出色之團隊工作。

本人欣然歡迎周福安先生加盟董事會出任執行董事，彼之過往工作為本集團帶來物業行業之豐富經驗。本人亦謹此向於年內退任董事會之譚建文及張森先生表以謝意，感謝彼等於在任期間對本公司作出之寶貴貢獻。

本人堅信，本集團員工及權益持有人之齊心協力將會繼續激發本集團未來之增長動力。

主席
林建岳

香港，二零一二年十月三十日

兩年回顧	二零一二年 財政年度	二零一一年 財政年度	%
營業額 (百萬港元)	1,394.0	647.2	115%
毛利 (百萬港元)	813.4	382.3	113%
毛利率 (%)	58%	59%	
經營溢利 (百萬港元)	1,496.8	850.9	76%
經營利潤率 (%)	107%	131%	
本公司擁有人應佔溢利 (百萬港元)			
— 不包括物業重估之影響	134.6	106.9	26%
— 包括物業重估之影響	812.8	530.1	53%
純利率 (%)			
— 不包括物業重估之影響	10%	17%	
— 包括物業重估之影響	58%	82%	
每股基本盈利 (港元)			
— 不包括物業重估之影響	0.014	0.013	8%
— 包括物業重估之影響	0.085	0.063	35%
本公司擁有人應佔權益 (百萬港元)	10,438.1	8,514.5	23%
借款淨額 (百萬港元)	763.5	1,474.0	-48%
每股資產淨值 (港元)	0.648	1.058	-39%
於七月三十一日之股價 (港元)	0.146	0.275	-47%
市盈率(基本) (倍)			
— 不包括物業重估之影響	10.4	21.2	
— 包括物業重估之影響	1.7	4.4	
於七月三十一日之市值 (百萬港元)	2,350.0	2,213.2	6%
每股股息 (港元)	0.0028	0.0050	
股息回報率 (%)	1.9%	1.8%	
資產負債比率 – 淨負債對權益 (%)	7%	17%	
利息覆蓋率 (倍)			
— 不包括物業重估之影響	0.6	0.6	
— 包括物業重估之影響	3.9	3.0	
資產淨值折讓 (%)	77%	74%	

按經營分部劃分之營業額



淨資產與每股資產淨值 (「資產淨值」)



本公司擁有人應佔溢利 (包括及不包括物業重估之影響)



股息與股息回報率





◆ 廣州東風廣場
第五期 — 辦公樓



◆ 廣州港景中心



◆ 廣州御金沙

概覽

儘管回顧年度內之經營環境充滿挑戰，在本集團投資物業的穩健租金收入基礎的支持下，本集團取得令人鼓舞之業績。

於二零一二年七月三十一日，本集團所持有之物業組合（不包括停車位）包括（按應佔建築面積計算）落成投資物業約2,355,000平方呎、發展中物業約10,072,000平方呎及待售物業約1,304,000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應佔概約建築面積（千平方呎）及停車位

	商業／零售	辦公室	酒店式服務公寓	住宅	總計 (不包括停車場 及配套設施)	本集團應佔 停車位數目
投資物業 ¹	1,432	548	368	7	2,355	537
發展中物業 ²	1,190	1,706	484	6,692	10,072	6,723
待售物業 ³	186	9	290	819	1,304	964
總建築面積	2,808	2,263	1,142	7,518	13,731	8,224

1. 已完工及賺取租金物業
2. 所有在建中物業
3. 已完工待售／待租物業

物業組合組成(續)

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474,400,000港元(二零一一年：388,800,000港元)，較二零一一年同期增長22%。主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比 變動	年結日 出租率(%)
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元		
上海香港廣場	349.6	279.1	25	零售：99 辦公室：97 酒店式服務公寓：91
上海凱欣豪園 (商場部份及停車位)	10.2	8.4	21	98
上海閘北廣場第一期	7.8	17.4	-55	90
上海五月花生活廣場 (商場部份及停車位)	2.1	—	不適用	84
廣州五月花商業廣場	88.8	72.4	23	零售：99 辦公室：100
廣州富邦廣場 (商場部份及停車位)	15.9	11.5	38	98
總計	474.4	388.8	22	

租金收入整體穩健上升，乃因主要投資物業接近全部租出所帶動。上海香港廣場自翻新工程完成後，現有租約帶來全年貢獻及酒店式服務公寓平均可用房間大幅增加至逾304間(二零一一年：162間)而令收入上升，以及租戶組合之整體改善，因此錄得強勁表現。由於本集團現正考慮全面重新發展上海閘北廣場第一期及第二期，因此零售商場已於回顧年度內關閉，該物業之租金收入因而錄得負增長。

廣州五月花商業廣場在租金強健增長及租戶組合提升帶動下，租金收入錄得穩健增長。廣州富邦廣場因出租率改善及租約續期的租金增加而錄得強勁增長。

上海五月花生活廣場之預租大部份已於年底後完成，並預期將自二零一三年財政年度起貢獻出租率接近100%之租金。

物業組合組成(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧

上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市黃浦區淮海中路南北兩側優質地段之雙子式大樓。該雙子式大樓之間有行人天橋連接。包括停車位在內之總建築面積約為1,180,169(不包括350個停車位)平方呎。該物業包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往上海著名地標新天地。商場現為該區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。主要租戶包括Apple專門店、Cartier、Coach、GAP及Tiffany，以及國際著名奢侈品牌及高級餐廳。酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，本集團成功受惠於雅詩閣集團於管理酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識以建立高檔品牌形象。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目。該項目位於中山北路地鐵站附近。本集團持有零售商場之95%權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為320,311平方呎。該資產定位為社區零售設施，主要租戶為樂天瑪特。

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期現時包括辦公室單位、零售商場(現已關閉)及停車位。該物業位於上海閘北區天目西路，鄰近上海火車站，總建築面積(不包括停車位及配套設施)約為322,584平方呎。上海閘北廣場第二期位於第一期毗連之空地。廣場第二期之地盤面積約為44,293平方呎，而其可建建築面積約為375,007平方呎。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併發展上海閘北廣場第一期及第二期。該重新發展項目將包括辦公樓、商場及地下停車位。本集團現正與專業顧問及地方當局商討重新發展建議。



◆ 上海香港廣場一酒店式服務公寓



◆ 中山棕櫚彩虹花園

物業組合組成(續)

物業投資(續)

廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋之優質物業。該幢13層高綜合大樓之總建築面積約為436,852平方呎(不包括136個停車位)。該大樓包括零售商舖、餐廳、辦公室單位及停車位。該物業已全部出租，租戶包括著名企業、消費品牌及餐廳。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已實際售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為182,341平方呎(不包括141個停車位)之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

物業發展

已確認銷售

於回顧年度內，本集團之物業發展業務自銷售物業而錄得營業額919,600,000港元(二零一一年：258,400,000港元)，較二零一一年營業額增長256%及建築面積增長98%。已確認銷售增長之原因是由於銷售量上升及地區與產品組合之變更，導致平均售價增加。已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場之銷售表現所帶動，該項目已售出住宅建築面積約210,943平方呎。

於回顧年度內，已確認之整體平均售價增長97%至約每平方呎4,080港元(二零一一年：每平方呎2,074港元)。

年內物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	截至二零一二年七月三十一日止年度		
	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元/平方呎	營業額* 百萬港元
上海五月花生活廣場 住宅單位	210,943	4,203	836.6
上海凱欣豪園第二期 住宅單位	7,106	4,657	31.2
廣州富邦廣場 住宅單位	16,612	2,586	40.5
辦公室單位	3,691	2,630	9.2
小計	238,352	4,080	917.5
廣州東風廣場 停車位			2.1
總計			919.6

扣除營業稅前

* 扣除營業稅後

物業組合組成(續)

物業發展(續)

已簽約之銷售

於回顧年度內，本集團之物業發展業務因銷售物業錄得已簽約之銷售 843,000,000 港元(二零一一年：908,300,000 港元)，較二零一一年同期銷售減少 7% 及建築面積增長 35%。

年內已簽約之銷售分析如下：

已簽約基準	截至二零一二年七月三十一日止年度		
	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元/平方呎	營業額# 百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	126,096	3,986	502.7
公寓式辦公樓單位	23,148	2,886	66.8
上海凱欣豪園第二期			
住宅單位	18,451	4,782	88.2
廣州富邦廣場			
住宅單位	20,323	2,580	52.4
辦公室單位	6,354	2,542	16.2
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	166,891	570	95.1
別墅單位	12,729	1,514	19.3
小計	373,992	2,248	840.7
廣州東風廣場			
停車位			2.3
總計			843.0
合營公司項目已簽約之銷售			
廣州御金沙			
住宅單位**	550,737	1,791	986.2

扣除營業稅前

** 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司之合營公司項目，本集團擁有其 47.5% 之實際權益。請注意，已簽約之銷售所錄得之 986,200,000 港元是來自整個項目。

物業組合組成(續)

物業發展(續)

主要落成待售及發展中項目之回顧

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括628個住宅單位及約627,511平方呎之建築面積。截至二零一二年七月三十一日止，已簽約之銷售為250個單位，已出售建築面積約為283,556平方呎，平均售價約為每平方呎4,012港元。正在銷售之公寓式寫字樓部份包括335個單位，總建築面積約為201,332平方呎。預售已於二零一二年二月開始，而截至二零一二年七月三十一日止，已簽約之銷售為39個單位，建築面積約為23,148平方呎，平均售價約為每平方呎2,886港元。於回顧年度內，已簽約之銷售總額為569,500,000港元，總建築面積約為149,244平方呎。

廣州東風廣場第五期

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。本集團應佔現有第五期發展項目之總建築面積將約為914,578平方呎，包括兩幢住宅大樓(建築面積約為320,291平方呎)、一幢辦公樓及配套零售商舖(建築面積約為594,287平方呎)。建設工程預計將於二零一三年完成，而住宅單位之預售預計將於二零一三年第二季開始。辦公樓及配套零售商舖將在二零一四年全部出租後保留作為投資物業。

廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司之合營公司項目，本集團擁有其47.5%之權益。該發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總項目建築面積將約為4,857,000平方呎，該項目將包括約2,792個低層及高層住宅單位連及總建築面積約為3,814,000平方呎之商場設施(不包括配套設施及停車位)。該項目鄰近金沙洲的商業中心及若干購物娛樂區，可經由廣州地鐵第六號線及其他交通工具直達，交通便利。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

該項目分四期發展，每期規模相若。第一期包括1,033個單位，住宅及零售建築面積約為1,397,000平方呎，預期約於二零一二年年底竣工。該項目第一期之預售已於二零一一年第二季開始。截至二零一二年七月三十一日止，該項目已簽約之銷售為638個住宅單位，總建築面積約為715,526平方呎，平均售價約為每平方呎1,762港元。於回顧年度內，已簽約之銷售總額為986,200,000港元，總建築面積約為550,737平方呎。

廣州東山京士柏

該地盤位於越秀區東華東路。核准建築面積約為95,799平方呎(不包括58個停車位及配套設施)。該項目擬發展為高層住宅大廈連停車位及配套設施。建設工程預計將於二零一三年竣工，而預售將於本公司之財政年度結算日後開始。

物業組合組成(續)

物業發展(續)

廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之總項目建築面積原約為 1,381,000 平方呎，及擬發展為綜合辦公樓及商場。本集團已完成大部份重置原居民之工作。然而，由於政府近期改變對該地盤之規劃，故本集團現正與市政府磋商該地盤之可建面積。

廣州港景中心

該地盤位於越秀區內大沙頭路與沿江東路之交匯處。核准建築面積約為 80,321 平方呎(不包括 46 個停車位及配套設施)。該項目擬發展為酒店式服務公寓，並將納入本集團之投資物業組合。本集團正與麗新發展有限公司商討管理該酒店式服務公寓之業務。建設工程預計將於下一財政年度前完成。

廣州觀綠路項目

該地盤位於越秀區觀綠路。核准住宅及零售建築面積約為 142,579 平方呎(不包括 95 個停車位及配套設施)。該項目擬發展為住宅大廈連停車位及配套設施。建設工程預計於重置工作完成後開始。

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為 8,794,000 平方呎。該項目將包括高層住宅大廈、連排別墅、酒店式服務公寓及二個總面積合共 6,346,000 平方呎之商場。該項目第一期將包括可售建築面積合共約 405,271 平方呎之高層住宅大樓、總建築面積約 98,554 平方呎之酒店式服務公寓、總建築面積約為 186,399 平方呎之商業區，以及可售建築面積合共約 298,775 平方呎之低層連排別墅及雙併別墅。第一期之建設已於二零一二年第三季落成。

截至二零一二年七月三十一日止，該項目已簽約之銷售為 164 個單位，可售建築面積合共 179,620 平方呎，平均售價約為每平方呎 637 港元。於回顧年度內，已簽約之銷售總額為 114,400,000 港元，總建築面積約為 179,620 平方呎。

展望

受數輪緊縮措施及政府針對房地產行業尤其是住宅物業之嚴厲政策影響，回顧年度內大部份時間之經營環境仍充滿挑戰。在此背景下，本集團因其投資物業組合取得不俗業績，並於回顧年度內保持其發展項目之銷售動能，如與凱德置地位於廣州之御金沙合營公司項目。

展望(續)

本集團預期若干限制性措施，如購房限制，於可預見未來仍將有效。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。本集團認為其現有發展中項目已作好準備去迎合被抑制之需求。

展望未來，本集團擬透過保留任何由本集團發展、規模頗大之商業及零售部份，以擴大投資物業組合，改善將構成未來核心租金收入組合之經常性收入。

上海五月花生活廣場建築面積約為320,311平方呎之商業部份及地庫已納入組合。東風廣場第五期之辦公室及零售大樓預期將於二零一四年財政年度向組合增加應佔建築面積約594,287平方呎。中山棕櫚彩虹花園第一期項目將在全部發展後再增加約186,399平方呎之可出租建築面積。就酒店式服務公寓而言，到二零一三年財政年度，總應佔建築面積將約為315,521平方呎，包括上海五月花生活廣場及中山棕櫚彩虹花園之指定部份以及整個廣州港景中心。

本集團在上海、廣州及中山擁有數個處於不同發展階段之項目。上海五月花生活廣場其餘兩幢住宅大樓、廣州御金沙第一期及中山棕櫚彩虹花園第一期預期將於下一個財政年度對損益賬帶來貢獻。本集團預期廣州東風廣場第五期及廣州東山京士柏之住宅單位將於下一個財政年度取得不俗之預售成績。本集團將繼續採納審慎之土地補充計劃，包括根據其發展需要及市況作出收購。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一二年七月三十一日，本集團之借款總額為3,402,200,000港元(二零一一年：3,073,700,000港元)，較二零一一年增加328,500,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達10,438,100,000港元(二零一一年：8,514,500,000港元)。資本負債比率，即淨負債(借款總額減去現金及銀行結餘)對權益總額為7%(二零一一年：17%)。本集團3,402,200,000港元借款之到期情況為：其中1,559,400,000港元須於一年內償還、1,691,500,000港元須於第二年償還及151,300,000港元須於第三年至第五年償還。

本集團分別約42%及56%之借款為定息及浮息借款，其餘2%為免息借款。

除定息優先票據以美元(「美元」)計值外，本集團1,974,900,000港元之其他借款中70%以人民幣(「人民幣」)計值，29%以美元計值及1%以港元(「港元」)計值。本集團2,638,700,000港元之現金及銀行結餘中58%以人民幣計值，40%以港元計值，2%以美元計值。

資本架構、流動資金及債務到期情況(續)

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

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款，包括總賬面值約為7,922,100,000港元之投資物業、總賬面值約為1,107,600,000港元之落成待售物業、總賬面值約為549,000,000港元之發展中物業、總賬面值約為729,600,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為40,600,000港元之物業及約197,400,000港元之銀行結餘。

根據中國地方法院正在處理之一項訴訟，本集團作為原告，正追討本集團其中一名承建商之欠款總額人民幣17,200,000元。為保證被告之償還能力，本集團已向地方法院申請凍結被告之若干資產。本集團亦相對地按要求將其賬面值約為44,300,000港元之租賃物業抵押予法院。

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

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註31。

僱員及薪酬政策

於二零一二年七月三十一日，本集團合共僱用約1,300名員工。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為所有合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

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

業績

	二零一二年 千港元	七月三十一日止年度			
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	1,394,034	647,183	1,514,214	937,380	868,001
除稅前溢利	1,374,137	771,963	817,560	767,735	625,236
稅項	(494,358)	(193,663)	(454,297)	(339,590)	(376,733)
本年度溢利	879,779	578,300	363,263	428,145	248,503
歸屬：					
本公司擁有人	812,758	530,112	322,106	406,888	206,005
非控制性權益	67,021	48,188	41,157	21,257	42,498
	879,779	578,300	363,263	428,145	248,503

資產、負債與非控制性權益

	二零一二年 千港元	於七月三十一日			
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業、廠房及設備和預付地租	846,764	937,491	797,505	662,322	681,253
投資物業	10,289,369	9,295,785	7,921,429	5,329,900	5,136,200
發展中物業	925,588	1,122,284	1,055,751	3,394,309	3,265,072
商譽	3,400	4,561	4,561	4,561	4,561
於聯營公司權益	319,861	350,289	329,247	325,837	328,149
流動資產	5,108,909	3,224,905	2,802,752	3,087,077	2,944,450
資產總值	17,493,891	14,935,315	12,911,245	12,804,006	12,359,685
流動負債	(2,945,643)	(1,541,626)	(1,391,116)	(2,091,344)	(1,580,093)
已收長期按金	(68,045)	(81,692)	(52,161)	(26,126)	(22,059)
已抵押非流動計息銀行貸款	(358,342)	(1,471,241)	(949,702)	(624,275)	(624,430)
定息優先票據	(1,427,253)	(1,427,850)	(1,421,368)	(1,415,475)	(1,518,319)
來自一前主要股東墊款	(57,200)	(56,474)	(53,535)	(52,976)	(53,284)
承兌票據	—	—	—	—	(167,000)
衍生金融工具	—	—	—	—	(185,462)
遞延稅項負債	(1,566,958)	(1,283,303)	(1,038,827)	(949,511)	(892,360)
負債總值	(6,423,441)	(5,862,186)	(4,906,709)	(5,159,707)	(5,043,007)
	11,070,450	9,073,129	8,004,536	7,644,299	7,316,678
非控制性權益	(632,339)	(558,671)	(479,409)	(433,515)	(407,456)
	10,438,111	8,514,458	7,525,127	7,210,784	6,909,222

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)				總計 (不包括 停車場 及配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
			商業/零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
上海								
香港廣場 商場部份以及若干辦公樓 及酒店式服務公寓單位 黃浦區淮海中路282及283號	95%	可持有該物業之年期 為自一九九二年 九月十六日起計50年	421,340	342,653	155,993	919,986	333	
香港廣場北座 酒店式服務公寓單位 黃浦區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期 為自一九九二年 九月十六日起計50年			211,759	211,759		
五月花生活廣場 閘北區蘇家巷	95%	可持有該物業之年期 為自二零零七年 二月五日起計40年	304,295			304,295		
閘北廣場第一期 閘北區天目西路99號	97%	可持有該物業之年期 為自一九九三年 六月十五日起計50年	186,581	126,326		312,907	99	
凱欣豪園 商場部份 長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期 為自一九九六年 五月四日起計70年	77,961			77,961		

主要投資物業(續)

地點	集團權益	年期	概約應佔使用建築面積(平方呎)					總計 (不包括 停車場 及配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
			商業/零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅			
廣州									
五月花商業廣場 越秀區中山五路68號	77.5%	該物業可持作商業及 其他用途之年期分別 為自一九九七年 十月十四日起計40年 及50年	259,144	79,416			338,560	105	
富邦廣場商場部份 荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及 其他用途之年期分別 為自二零零五年 七月三日起計40年 及50年	182,341				182,341		
		主要投資物業小計： <i>附註</i>	1,431,662	548,395	367,752	0	2,347,809	537	

附註：即已完工及賺取租金物業

主要發展中物業

地點	集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地塊面積 (平方米) <i>附註3</i>	概約應佔預期使用建築面積 (平方米)					本集團應佔 停車位數目
					商業/零售	辦公室	酒店式服務 公寓	住宅	總計 (不包括 停車場 及配套設施)	
廣州										
東風廣場第五期 越秀區東風東路 787 號	100%	現正進行建設工程	二零一四年	212,587	56,554	537,733		320,291	914,578	355
海珠廣場 越秀區長堤大馬路	100%	正進行動遷	<i>附註 1</i>	90,708	141,858	972,444			1,114,302	275
東山京士柏 越秀區東華東路	100%	現正進行建設工程	二零一三年	35,123	2,530			93,269	95,799	58
港景中心 越秀區大沙頭路	100%	現正進行建設工程	二零一三年	23,788	5,350		74,971		80,321	46
觀綠路項目 越秀區觀綠路	100%	發展規劃中	二零一四年	26,178	3,197			139,382	142,579	95
御金沙 白雲區 橫沙金沙洲	47.5%	現正進行建設工程	分數期由 二零一二年 至 二零一五年	3,217,769	25,564			1,786,074	1,811,638	748
中山										
中山棕櫚彩虹花園 若干部份 西區彩虹規劃區	100%	現正進行建設工程	分數期由 二零一二年 至 二零一五年	2,114,672	893,329		409,029	4,353,044	5,655,402	4,992

主要發展中物業(續)

地點	集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地塊面積 (平方米) <i>附註3</i>	概約應佔預期使用建築面積(平方米)					總計 (不包括 停車場 及配套設施)	本集團應佔 停車位數目
					商業/零售	辦公室	酒店式服務 公寓	住宅			
上海											
閘北廣場第二期 閘北區天目西路	99%	發展規劃中	<i>附註2</i>	44,293	61,742	195,564			257,306	154	
				主要發展中物業小計： <i>附註4</i>	1,190,124	1,705,741	484,000	6,692,060	10,071,925	6,723	

附註1：現正磋商土地置換

附註2：現正與地方政府磋商一項全面重新發展計劃

附註3：按項目基準

附註4：即所有在建中物業(包括在建中投資物業)

主要落成待售物業

地點	集團權益	概約應佔預期使用建築面積(平方呎)					總計 (不包括 停車場 及配套設施)	本集團應佔 停車位數目
		商業/零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅			
上海								
五月花生活廣場 若干住宅及酒店式服務公寓單位 以及停車位 閘北區蘇家巷	95%			191,262	395,736	586,998	435	
凱欣豪園第二期 若干住宅單位及停車位 長寧區匯川路 88 號	95%				10,778	10,778	386	
廣州								
富邦廣場 若干住宅及辦公樓單位以及停車位 荔灣區中山七路	100%		9,192		6,066	15,258	141	
東風廣場 若干住宅單位及停車位 越秀區東風東路 787 號	100%				893	893	2	
中山								
中山棕櫚彩虹花園第一期 若干住宅單位及商業中心 西區彩虹規劃區	100%	186,399 附註 2		98,554	405,271	690,224		
	主要落成 待售物業 小計： 附註 1	186,399	9,192	289,816	818,744	1,304,151	964	

附註 1：即落成待售/待租物業

附註 2：部份已出租予第三方之物業將重新劃歸為投資物業

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已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之政策及程序(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自二零一二年四月一日起生效)。

(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，惟與前企業管治守則及企業管治守則第A.4.1條及E.1.2條以及企業管治守則第A.5.1條及A.6.7條之守則條文有所偏離者除外。

根據前企業管治守則及企業管治守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有特定任期，並須接受重選。

本公司各現任非執行董事(「非執行董事」)(包括獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))概無特定任期。然而，本公司全體董事(「董事」)均須遵守本公司組織章程細則(「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」)推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，任何獲董事會(「董事會」)委任為新增董事(包括非執行董事)之人士，將任職至本公司下屆股東週年大會(「股東週年大會」)舉行為止，並屆時符合資格可重選連任。再者，獲委任以填補空缺之各董事須根據前企業管治守則及企業管治守則之相關守則條文，於其獲委任後首次股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文第A.4.1條之相關目標，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。

由於林建岳博士(主席)有其他預先安排之事務必須處理，故彼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上能與股東有效溝通，根據章程細則，股東週年大會之主席由出席該股東週年大會之林孝賢先生(執行董事(「執行董事」)兼行政總裁)出任。

根據企業管治守則之守則條文第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。

(1) 企業管治常規(續)

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事須出席股東大會並對股東之意見有均衡之了解。

由於古滿麟先生(獨立非執行董事)有其他預先安排之事務必須處理，故彼並無出席本公司於二零一二年五月十一日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)，於該會上股東考慮並批准了有關本公司公開發售股份(「股份」)之決議案。

(2) 建議最佳常規

本公司及其附屬公司(「本集團」)已於自二零一一年八月一日至二零一二年三月三十一日止期間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其相關知識及技能。

本公司將盡其合理努力，識別及推行適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，並確定其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有人利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，以協助其有效實行其職能，即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會。上述委員會已獲轉授特定職責。

董事會已將本公司業務之日常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。

(3) 董事會(續)

(3.1) 責任及轉授(續)

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)之界限)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。

(3.2) 董事會之組成

董事會現由十四名成員(其中九名為執行董事,兩名為非執行董事,其餘三名則為獨立非執行董事)組成,符合上市規則第3.10(1)條所規定之獨立非執行董事之最低人數(即最少三名獨立非執行董事)。本公司將遵從上市規則第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)。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止,就任於董事會之董事姓名如下:

執行董事

林建岳(主席)

林建名(副主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

余寶珠

劉樹仁

鄭馨豪

呂兆泉

周福安

(自二零一二年六月五日起獲委任)

譚建文

(自二零一二年五月一日起卸任)

張 森

(自二零一二年九月一日起辭任)

非執行董事

廖茸桐

羅臻毓

(亦為廖茸桐之替代董事)

獨立非執行董事

林秉軍

古滿麟

羅健豪

(3) 董事會(續)

(3.2) 董事會之組成(續)

林建岳博士為余寶珠女士之子、林孝賢先生之父、林建名博士之弟及林建康先生之兄。

除此以外，各現任董事之履歷詳情及有關上述各位之關係已載於本年報第41至47頁之「董事及公司秘書之履歷」。

(3.3) 獨立非執行董事

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

(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均會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，以確保其足夠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其相關知識及技能。

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國際領先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、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，董事於自二零一二年四月一日至七月三十一日止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 / 關於法例、 規則及規例之更新		會計 / 財政 / 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
執行董事				
林建岳	√	√	—	—
林建名	√	√	—	—
林建康	√	√	—	—
林孝賢	√	√	—	—
余寶珠	√	—	—	—
劉樹仁	√	√	—	—
鄭馨豪	√	√	—	—
呂兆泉	√	√	√	—
周福安 (附註1)	√	√	√	√
譚建文 (附註2)	√	√	—	—
張 森 (附註3)	√	√	√	√
非執行董事				
廖茸桐	√	√	—	—
羅臻毓 (亦為廖茸桐之替代董事)	√	√	—	—
獨立非執行董事				
林秉軍	√	√	—	—
古滿麟	√	√	—	—
羅健豪	√	√	—	—

附註：

- (1) 周先生自二零一二年六月五日起獲委任為執行董事。
- (2) 譚先生自二零一二年五月一日起卸任執行董事。
- (3) 張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，該委員會現由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即林秉軍(主席)、古滿麟及羅健豪諸位先生；一名非執行董事廖茸桐先生(替代董事：羅臻毓先生)；及一名執行董事周福安先生(於二零一二年九月一日成為成員)。張森先生在其自二零一二年九月一日起辭任執行董事前為成員之一，但因此彼由同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，其中董事會保留批准董事及高層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查閱。

(a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會有責任向董事會建議，向董事會主席及 / 或行政總裁諮詢一個對所有董事及高層管理人員均為合適之全面薪酬政策和架構(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金)，以確保本公司之薪酬水平具有競爭力及足以吸引、挽留及激勵所需素質之人員，以成功管理本公司。

(b) 薪酬委員會履行之工作

於本年度內，薪酬委員會舉行了兩次會議以討論與薪酬有關之事宜及考慮一名執行董事之委任條款(包括授予一項購股權)。薪酬委員會全體成員亦以通告決議案之方式審議有關兩名執行董事之薪金調整事宜。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 審核委員會

董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，於本年度內及直至本年報日期，該委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生(主席)及林秉軍先生，以及一名非執行董事廖茸桐先生(替代董事：羅臻毓先生)。

本公司已遵守上市規則第 3.21 條，該規則規定審核委員會(最少必須由三名成員組成並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，董事會將基於問責性、透明度、公平性及完整性而建立並由本集團採納多年之管治相關政策及程序併入一套企業管治政策(「**企業管治政策**」)。同日，審核委員會之職權範圍作出修訂以符合企業管治政策並納入企業管治守則由二零一二年四月一日起生效之新企業管治相關職能。有關職能包括制定、檢討及向董事會提出建議(如適合)及監察本公司企業管治政策與常規(包括於本公司中期及年度報告遵守企業管治守則及相關披露規定)之執行、遵守法律及監管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。載有審核委員會之權力、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。

於年結日後，保留獨立外聘風險顧問公司(「**獨立顧問**」)根據企業管治守則之守則條文對本公司之遵守情況進行審查。該獨立顧問之相關報告已向審核委員會及董事會呈交並由彼等審閱。

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編制之財務報表之完整性，於提交董事會審批前審閱其中所載之重大財務申報判斷，以及審閱及監管核數師之獨立性及核數程序之客觀性和有效性。

(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

於本年度內，審核委員會舉行了兩次會議。委員會審閱了本公司截至二零一一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，以及其他與本公司之財務和會計政策及慣例有關之事宜。此外，審核委員會已審閱僱員就財務申報、內部控制或其他事宜之不當之處所提出之問題之安排，及公平及獨立調查該等事宜之安排。

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，與本公司管理層一同審閱本年度本公司之草擬經審核綜合財務報表以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱此企業管治報告書及由獨立顧問編製之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。

於本年度內，林建岳博士為本公司主席，而林孝賢先生為本公司行政總裁。

(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履行提名委員會其他職責之安排亦已於其中披露。執行董事及全體董事會成員遵循有關程序委任周福安先生為執行董事，自二零一二年六月五日起生效。

(9) 董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載上市發行人之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內已遵守證券守則所載之規定標準。

(10) 獨立核數師之酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(為香港執業會計師)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2,721,000港元及725,000港元。非審核服務主要包括諮詢、審閱及其他申報服務。

(11) 董事於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，董事擇選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」)。此等準則包括(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號引入控制之新定義，用於確定需要綜合之實體，並載有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之詳細指引。

香港會計準則第12號(修訂本)引入可推翻推定，即按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其賬面值將會透過出售收回之基準釐定。倘持有該投資物業之商業模式不是透過出售，而是隨著時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益，則可推翻以上假定。修訂前，衡量按公平值計量之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。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之呈報業績及財務狀況構成重大影響。

有關會計政策變動及相關財務影響之更多詳盡描述載於本集團之經審核綜合財務報表。

(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) 會議出席紀錄

本年度各董事出席本公司之股東週年大會、股東特別大會、董事會會議、審核委員會會議及薪酬委員會會議之出席紀錄載於下表：

本年度所舉行之會議

董事	二零一一年 股東週年大會*	股東特別大會 (附註5)	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議
會議舉行次數	1	1	8	2	2
	會議出席次數 / 會議舉行次數				
執行董事					
林建岳	0/1	0/1	8/8	—	—
林建名	0/1	0/1	2/8	—	—
林建康	1/1	0/1	6/8	—	—
林孝賢	1/1	1/1	8/8	—	—
余寶珠	0/1	0/1	3/8	—	—
劉樹仁	1/1	1/1	8/8	—	—
鄭馨豪	0/1	1/1	4/4	—	—
呂兆泉	1/1	1/1	8/8	—	—
周福安 ^(附註1)	不適用	不適用	1/1	—	不適用
譚建文 ^(附註2)	1/1	不適用	5/5	—	—
張 森 ^(附註3)	1/1	1/1	8/8	—	2/2
非執行董事					
廖茸桐	0/1	1/1	7/8 ^(附註4)	2/2	2/2
羅臻毓	0/1	1/1	7/8	—	—
(亦為廖茸桐之替代董事)					
獨立非執行董事					
林秉軍	1/1	1/1	8/8	2/2	2/2
古滿麟	1/1	0/1	7/8	—	2/2
羅健豪	1/1	1/1	8/8	2/2	2/2

(13) 會議出席紀錄(續)

附註：

- (1) 周先生分別自二零一二年六月五日及二零一二年九月一日起獲委任為執行董事及薪酬委員會成員。
- (2) 譚先生自二零一二年五月一日起卸任執行董事。
- (3) 張先生自二零一二年九月一日起辭任執行董事，並不再為薪酬委員會成員。
- (4) 包括一次由廖先生之替任董事出席之會議。
- (5) 根據自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事須出席股東大會。

* 是次會議已於二零一二年四月一日前舉行及根據企業管治守則之相關守則條文，自該日起，非執行董事及獨立非執行董事須出席本公司股東大會。

(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系統。

自二零零六年八月起，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閱(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、營運及遵例監控及風險管理工作。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) 與股東之溝通

(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。

本公司已設立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

- (i) 企業通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，並可於聯交所網頁 www.hkex.com.hk 及本公司網頁 www.laifung.com 查閱；
- (ii) 透過聯交所作出定期公佈，該等定期公佈亦登載於聯交所及本公司各自之網頁；

(15) 與股東之溝通 (續)

(15.1) 股東溝通政策 (續)

- (iii) 公司資料可於本公司之網頁查閱，而本公司之組織章程大綱及細則可於聯交所及本公司各自之網頁查閱；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供一個平台，向董事及高層管理人員發表意見和交流觀點；及
- (v) 本公司於香港之股份過戶登記分處（「**股份過戶登記處**」）為股東提供股票登記、股息派付、更改股東詳情及相關事宜之服務。

(15.2) 最近召開之股東大會詳情

本公司最近召開之股東大會為於二零一二年五月十一日上午九時四十五分假座香港銅鑼灣香港怡東酒店舉行之股東特別大會（「**二零一二年股東特別大會**」）。於二零一二年股東特別大會上，有關建議公開發售股份之四項普通決議案獲總票數之大多數投票正式通過。有關二零一二年股東特別大會之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年四月二十四日之通函及日期為二零一二年五月十一日關於二零一二年股東特別大會投票結果之公佈，該通函及該公佈均刊登於本公司及聯交所網頁。

(16) 股東權利

(16.1) 股東召開股東特別大會之程序

根據章程細則，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十分之一（10%）之登記股東（「**股東特別大會呈請人**」），可向本公司之香港主要營業地點（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）（「**主要辦事處**」）提交書面呈請（應註明收件人為公司秘書），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，而召開股東特別大會。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起計二十一(21)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所有合理開支，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

根據香港法例第32章公司條例第115A條，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名持有股份之有關登記股東(每名股東之平均已繳足股款不少於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)段所述之本公司主要辦事處，並須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟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，請瀏覽本公司網頁www.laifung.com企業管治一節登載之程序。

(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
電郵：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。本公司執行董事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及新聞界會面，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。

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	事件	舉辦方	地點
二零一二年 三月	中期業績刊發後 之非交易簡報會	中銀國際 / 滙豐銀行	香港 / 新加坡
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

本公司持續促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請於正常辦公時間內致電 (852) 2853 6683，亦可傳真至 (852) 2853 6682 或電郵至 ir@laifung.com 聯絡投資者關係部。

執行董事

下列各本公司之現任執行董事(「**執行董事**」)均於本公司多間或若干附屬公司擔任 / 曾擔任董事職務，以及所有董事(鄭馨豪先生除外)均於本公司全部或若干上市聯屬公司，即麗新製衣國際有限公司(「**麗新製衣**」)、麗新發展有限公司(「**麗新發展**」)、豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)及寰亞傳媒集團有限公司(「**寰亞傳媒**」)擔任董事職務。麗新製衣、麗新發展及豐德麗的已發行股份均於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市及買賣，而寰亞傳媒的已發行股份於聯交所之創業板上市及買賣。豐德麗為本公司及寰亞傳媒的最終控股公司，而麗新發展則為豐德麗的控股股東，以及麗新製衣為麗新發展之最終控股公司。

林建岳博士，主席，55歲，於一九九三年十一月獲委任為執行董事及現為本公司執行委員會成員。林博士亦為麗新發展及寰亞傳媒之主席及執行董事、麗新製衣之副主席以及豐德麗及鱷魚恤有限公司(「**鱷魚恤**」)(於聯交所主板上市)之執行董事。此外，林博士將自二零一二年十一月一日起辭任董事會主席、執行董事及停任本公司執行委員會成員。彼在物業發展及投資、款待及媒體與娛樂等業務擁有廣泛經驗。林博士於二零一一年六月獲香港演藝學院頒授為榮譽學院博士。

林博士現為香港地產建設商會之董事、香港電影商協會有限公司及香港貿易發展局影視娛樂業諮詢委員會之主席、香港影業協會有限公司之名譽會長、香港電影發展局之副主席及香港旅遊發展局成員。

林博士亦為香港明天更好基金之信託人、第十一屆中國人民政治協商會議(「**政協**」)全國委員會之委員、香港友好協進會有限公司之成員及港越商會有限公司之董事。

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

林建名博士，副主席，75歲，於一九九七年九月獲委任為執行董事。林博士現為麗新製衣之主席、麗新發展之非執行董事，以及鱷魚恤之主席、行政總裁及執行董事。彼曾於一九九六年十月至二零零九年九月期間出任豐德麗之非執行董事。林博士於二零零九年取得美國國際美州大學榮譽博士學位。彼在物業發展及投資以及製衣業務方面具有廣泛經驗，及自一九五八年起一直負責製衣業務之管理事務。林博士為林建岳博士(本公司主席)及林建康先生(本公司執行副主席)之兄，以及林孝賢先生(本公司行政總裁)之伯父。

執行董事(續)

林建康先生，執行副主席，44歲，於二零零一年十二月獲委任為執行董事。林先生為麗新製衣及鱷魚恤之執行董事。彼持有英國倫敦大學所頒授之理學士學位，亦曾於國際律師行禮德齊伯禮律師行接受律師培訓。林先生現為香港鄭黃林律師行的創辦人及合夥人，香港律師會和英格蘭及威爾斯律師會之會員。

林先生在香港和中國內地之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。林先生現為香港房地產協會的長三角分會主席、上海市政協委員及廣東省汕頭市政協常務委員。

林先生亦是愛沙尼亞共和國駐香港名譽領事、香港特別行政區政府中央政策組之非全職顧問及香港消費者委員會消費者訴訟基金管理委員會之委員。

林先生為林建岳博士(本公司主席)及林建名博士(本公司副主席)之弟，以及林孝賢先生(本公司行政總裁)之叔父。

林孝賢先生，行政總裁，31歲，於二零零五年四月獲委任為執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新製衣之執行董事、麗新製衣非執行董事余寶珠女士之替代董事，以及麗新發展之副總裁。此外，林先生將自二零一二年十一月一日起獲委任為麗新發展及豐德麗之執行董事。彼持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理學士學位。彼自一九九九年於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品、娛樂和物業發展及投資等公司取得工作經驗。彼為林建岳博士(本公司主席)之子、林建名博士(本公司副主席)及林建康先生(本公司執行副主席)之姪，以及余寶珠女士(本公司執行董事)之孫。

余寶珠女士，87歲，於二零零三年二月獲委任為執行董事。彼亦為麗新製衣、麗新發展及豐德麗之非執行董事。余女士於成衣製造業方面擁有逾五十五年經驗，並曾於六十年代中期從事印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，並於八十年代後期從事物業發展與投資業務。余女士為林建岳博士(本公司主席)之母，以及林孝賢先生(本公司行政總裁)之祖母。

本公司並無與余女士訂有任何服務合約。惟根據本公司組織章程細則(「章程細則」)之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上獲重選為本公司之董事，彼將於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。余女士現時有權享有基本年薪及津貼4,343,920港元及由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，余女士並無於過去三年在上市公眾公司中擔任任何其他董事職位。於本年報日期，余女士並無於本公司之股份或其相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事及公司秘書之履歷」最後部份之附註。

執行董事(續)

劉樹仁先生，56歲，於二零零五年四月獲委任為執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新發展之執行董事及行政總裁。劉先生於物業及證券行業擁有逾二十年擔任高級管理職位之經驗。於加入麗新集團前，彼曾出任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之董事及其執行委員會之成員。

鄭馨豪先生，46歲，於二零零七年六月獲委任為執行董事。於加入本公司之前，彼為嘉德置地有限公司(本公司之主要股東)香港及澳門辦事處之區域董事。鄭先生於一九九九年加入嘉德置地集團，曾參與嘉德置地集團於香港、澳門及中國內地之房地產投資工作。於加入嘉德置地有限公司之前，鄭先生曾於世邦魏理仕(一家國際物業顧問公司)工作，參與物業估值、發展及投資顧問工作。彼自一九九三年起從事中國業務。鄭先生於英國雷丁大學畢業，持有土地管理學榮譽學士學位及為新加坡持牌估值師。

呂兆泉先生，56歲，於二零一一年一月獲委任為執行董事。彼亦為豐德麗之執行董事及行政總裁，以及麗新製衣、麗新發展及寰亞傳媒之執行董事。此外，呂先生將自二零一二年十一月一日起辭任麗新製衣、麗新發展以及本公司之執行董事。呂先生現為嘉進投資國際有限公司及21控股有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均於聯交所主板上市。於二零一零年加入豐德麗前，呂先生曾為錦興集團有限公司及珀麗酒店控股有限公司之董事，兩者均於聯交所之主板上市。彼亦曾出任普威集團有限公司(於新加坡證券交易所有限公司上市之公司)之董事及MRI Holdings Limited(曾於澳洲證券交易所上市之公司)之董事。呂先生擁有逾二十五年物業投資、企業融資以及媒體及娛樂業務經驗。彼為香港會計師公會、英國特許管理會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼持有澳洲阿德雷德大學工商管理碩士學位。

周福安先生，50歲，於二零一二年六月五日獲委任為執行董事及現為本公司薪酬委員會成員。周先生亦為麗新製衣之副主席及執行董事、麗新發展之副主席及執行董事及豐德麗之執行董事。此外，周先生將自二零一二年十一月一日起為董事會主席及本公司執行委員會成員。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(「思捷環球」)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(「領匯房地產基金」)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。思捷環球及嘉里建設之已發行股份以及領匯房地產基金之已發行基金單位均於聯交所主板上市及買賣。

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(所有機構均於香港成立)。

執行董事(續)

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。惟根據本公司章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲選任為本公司之董事，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。周先生現時可收取每年3,000,000港元之酬金，及經參考其工作表現、於本集團之職務和責任及當時市場情況而釐定之年度酌情花紅。

除上文所披露者外，周先生概無於過去三年在上市公眾公司中擔任任何其他董事職位，且與本公司任何其他董事、高級管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除根據本公司購股權計劃授出一項可認購本公司股本中共80,479,564股每股面值0.10港元之普通股份之購股權及根據豐德麗購股權計劃授出一項可認購豐德麗股本中共6,216,060股之購股權外，周先生概無於本公司之股份或其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事及公司秘書之履歷」最後部份之附註。

非執行董事

廖茸桐先生，46歲，於二零一零年三月獲委任為非執行董事及現為本公司審計委員會及薪酬委員會之成員。彼亦為凱德置地中國控股私人有限公司(「**凱德中國**」)(本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司)之總裁。凱德中國為嘉德置地有限公司(「**嘉德置地**」)之間接全資附屬公司(嘉德置地为亞洲區最大的上市地產公司之一，其總部位於新加坡)。廖先生於一九九四年成為新加坡註冊會計師，以及取得中國上海復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位。彼亦於二零零七年修讀哈佛商學院高級管理課程。廖先生具有逾十七年房地產投資經驗。於二零零一年加入嘉德置地集團前，廖先生曾擔任新加坡航空科技有限公司高級財務分析師，及於DBS Finance Ltd.任職三年。彼於一九九四年五月至二零零一年九月期間服務於雅詩閣有限公司(嘉德置地之全資附屬公司)，主要參與中國內地之投資開發。彼亦為建業地產股份有限公司(於聯交所主板上市)之非執行董事。

羅臻毓先生，46歲，於二零一零年七月獲委任為非執行董事。彼亦為非執行董事廖茸桐先生之替代董事。羅先生現為凱德中國之副總裁、凱德置地(中國)投資有限公司(「**凱德投資**」)(本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司凱德中國之全資附屬公司)之首席投資官及區域總經理(華南區)。凱德中國為嘉德置地之間接全資附屬公司(嘉德置地为亞洲區最大的上市地產公司之一，其總部位於新加坡)。羅先生負責監督凱德中國於中國之投資及資產管理業務，以及其華南區之業務及營運管理。羅先生具有逾十年中國房地產市場經驗。彼於二零零一年加入嘉德置地集團。於二零零七年七月獲凱德投資現時之委任前，羅先生曾出任雅詩閣有限公司(嘉德置地之全資附屬公司)於中國之董事總經理。於加入嘉德置地集團前，羅先生為淡馬錫控股私人有限公司(嘉德置地之主要股東)之私人證券投資聯席董事(包括北亞地區)。羅先生於一九九一年開展其事業，為一名新加坡房地產估值師。彼於一九九一年獲新加坡國立大學頒授產業管理學理學士學位，並於一九九九年獲美國奧克拉荷馬市大學頒授工商管理碩士學位。羅先生現為建業地產股份有限公司(於聯交所主板上市)之替代董事。

獨立非執行董事

林秉軍先生，63歲，於二零零一年七月獲委任為獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會之主席和審核委員會之成員。林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備相當經驗。林先生已服務香港多間上市公司之董事會逾十年，現為麗新製衣、麗新發展和意科控股有限公司之獨立非執行董事，以及中國數碼信息有限公司和南海控股有限公司之非執行董事。所有上述公司之發行股份均在香港聯交所主板上市及買賣。

古滿麟先生，61歲，於二零零六年六月獲委任為獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會成員。彼在房地產業具有超過35年經驗。他曾出任地產顧問公司Davis Langdon & Seah International (「DLSI」)的執行董事，任期直至二零零五年底，負責制訂政策及領導DLSI集團公司的發展方向。彼亦曾於一九九五年至二零零四年出任Davis Langdon & Seah Hong Kong Limited的董事會主席。古先生曾於二零零零年至二零零二年擔任Premas Hong Kong Limited (設施管理公司)及於二零零零年至二零零三年期間出任icFox International (資訊科技公司)的主席。目前，古先生為新加坡Ascott Residence Trust Management Limited及嘉里建設有限公司(於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。彼亦為香港醫院管理局屯門醫院的醫院管治委員會委員。古先生為香港測量師學會資深會員。

本公司並無與古先生訂有任何服務合約。惟根據本公司章程細則之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於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。古先生將於二零一二年十一月一日起收取每年250,000港元之董事袍金及由董事會不時經參考本公司業績、彼之職務和責任及當時市場慣例後所釐定之酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，古先生概無於過去三年在上市公眾公司中擔任任何其他董事職位，且與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，古先生並無於本公司之股份或其相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事及公司秘書之履歷」最後部份之附註。

獨立非執行董事(續)

羅健豪先生，45歲，於二零零九年三月獲委任為獨立非執行董事及現為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於香港核數及會計行業方面具廣泛經驗，及現為香港執業會計師。於成立其會計師行之前，羅先生曾於元大證券(香港)有限公司、聯交所及安永會計師事務所任職。彼亦為沿海綠色家園有限公司之獨立非執行董事及於二零零八年七月至二零一零年三月期間出任奧栢中國集團有限公司之獨立非執行董事(兩者均於聯交所上市)。

本公司並無與羅先生訂有任何服務合約。惟根據章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於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。羅先生將於二零一二年十一月一日起收取每年250,000港元之董事袍金及由董事會不時經參考本公司業績、彼之職務和責任及當時市場慣例後所釐定之酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，羅先生概無於過去三年在上市公眾公司中擔任任何其他董事職位，且與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，羅先生並無於本公司之股份或其相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事及公司秘書之履歷」最後部份之附註。

公司秘書

郭兆文先生，53歲，自二零一零年二月一日起為本公司之公司秘書，同時為麗新製衣、麗新發展、豐德麗及鱷魚恤之公司秘書，該等公司皆於香港聯合交易所有限公司主板上市。截至二零一二年七月三十一日止年度，本公司分佔彼於該等公司之薪酬低於500,000港元。在加入麗新集團前，郭先生於香港及海外多間著名之上市公司(包括恆生指數及恆生中型股指數成份股公司)獲得約二十五年之法律、企業秘書及管理經驗。另外，他曾為一間香港行內具領導地位及擁有國際聯繫之財經印務公司擔任董事總經理及一間豪華住宅物業管理服務公司之董事以及一個慈善基金之董事，並自該基金一九九二年成立至今擔任該職。

郭先生為英國特許秘書及行政人員公會、英國財務會計師公會及香港特許秘書公會(「香港特許秘書公會」)之資深會員及香港證券及投資學會會員。彼亦具備仲裁、稅務、財務策劃及人力資源管理等方面之專業資歷。此外，彼持有文學士學位及法律深造文憑，並通過英國及威爾斯之普通法專業考試。於一九九九年，彼被列入國際專業名人錄(International WHO's WHO of Professionals)(一間創立國際專業人士網絡之國際組織)。彼曾於20世紀90年代初及21世紀00年代末為香港管理專業協會舉辦之「最佳年報獎」擔任評判之一。

公司秘書(續)

郭先生曾擔任香港特許秘書公會國際會員資格考試「香港公司秘書實務／企業秘書」之主考官及評卷專員，並參與評閱其中香港法律各個考試科目約達十年，保持了香港特許秘書公會理事會成員及董事服務年資最長的紀錄(即十八年)。另外，彼曾獲香港政府按稅務條例委任為稅務上訴委員會之委員，並曾擔任香港多間經認可學術機構及職業院校開辦之企業管理課程外部考評專員／顧問及認證小組成員。

附註：

余寶珠女士、周福安、古滿麟及羅健豪諸位先生，根據本公司之章程細則之條文將於即將舉行之本公司股東週年大會上卸任為董事，並符合資格應選／重選連任。除上文所披露外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據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」)同寅謹此提呈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，連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之經審核財務報表。

主要業務

於本年度內，本公司為一間投資控股公司。

本集團主要業務在本年度並無變動，包括物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

業績及股息

本集團本年度之溢利及本公司與本集團於二零一二年七月三十一日之業務狀況之詳情載於第63至137頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

本公司概無就本年度派付或宣派任何中期股息(二零一一年：無)。

董事會(「董事會」)建議於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈股東批准派付本年度之末期股息每股普通股0.0028港元(二零一一年：每股普通股0.0050港元)。

董事

本年度內任職及於本報告書刊發日期仍然在任之董事如下：

執行董事(「執行董事」)：

林建岳(主席)

林建名(副主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

余寶珠(「余女士」)

劉樹仁

鄭馨豪

呂兆泉

周福安(「周福安先生」)

(自二零一二年六月五日起獲委任)

譚建文

(自二零一二年五月一日起卸任)

張 森

(自二零一二年九月一日起辭任)

非執行董事(「非執行董事」)：

廖茸桐

羅臻毓

(亦為廖茸桐之替代董事)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)：

林秉軍

古滿麟(「古滿麟先生」)

羅健豪(「羅健豪先生」)

董事(續)

根據本公司組織章程細則(「章程細則」)第99條之規定，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)將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任。

按照章程細則第116條之規定，余女士、古滿麟先生及羅健豪先生(連同周福安先生統稱為「卸任董事」)將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟符合資格且願意重選連任。

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)條所規定，有關於即將舉行之股東週年大會上擬應選/重選連任之卸任董事之詳情於本年報「董事及公司秘書之履歷」及本報告書下文「董事之權益」一節中披露。

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

董事及公司秘書之履歷

現任董事及公司秘書之簡歷資料載於本年報第41至47頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報之其他章節。

董事之服務合約

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

董事於重大合約之權益

除財務報表附註35(a)及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立，且對本集團業務為重大之任何合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

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

林建岳博士(「林建岳博士」)、林建名博士、林建康先生、林孝賢先生、余女士、劉樹仁先生、譚建文先生(直至二零一二年四月三十日為止，因為彼自二零一二年五月一日起卸任執行董事)、鄭馨豪先生、呂兆泉先生、張森先生(直至二零一二年八月三十一日為止，因為彼自二零一二年九月一日起辭任執行董事)、周福安先生(自二零一二年六月五日彼獲委任為執行董事起)、廖茸桐先生及羅臻毓先生(統稱為「權益董事」)於中國內地從事物業投資及發展業務之公司/實體擁有股權或其他權益及/或出任董事職務。

董事於競爭業務之權益(續)

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

董事認購股份或債券之安排

除本報告書下文「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註 29 所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致令任何董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

購股權計劃

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

自二零零三年八月二十八日開始生效之購股權計劃之詳情載於財務報表附註 29。

董事之權益

下列於二零一二年七月三十一日在任之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及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須存置之登記冊(「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」)規定知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

(A) 於本公司每股面值0.10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	總權益佔總 已發行股份之 概約百分比	
						總權益	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%
劉樹仁	實益擁有人	12,917,658	無	無	無	12,917,658	0.08%
周福安	實益擁有人	無	無	無	80,479,564 (附註2)	80,479,564	0.50%

附註:

- 該等於本公司之權益相當於由豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)實益擁有之股份。豐德麗由麗新發展有限公司(「麗新發展」)持有約37.93%權益，而麗新發展則由麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)持有約47.97%權益。因此，林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約38.06%已發行股本之權益，而被視為於豐德麗持有之同一批本公司7,705,451,422股股份(佔本公司已發行股本約47.87%)中擁有權益。
- 一份涉及本公司合共80,479,564股相關股份之購股權已於二零一二年六月十二日授予周福安先生，行使價為每股股份0.133港元，並可於自二零一二年六月十二日至二零二零年六月十一日止期間行使。

董事之權益(續)

(B) 於本公司發行於二零一四年到期的9.125%優先票據(「優先票據」)之好倉

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(附註)	1,025,000 美元
劉樹仁	實益擁有人	個人	300,000 美元
張 森	實益擁有人	個人	200,000 美元

附註：

Accuremark Limited (豐德麗之全資附屬公司)於優先票據之本金額 1,025,000 美元中擁有權益。如上文(A)項之附註1所披露，豐德麗為本公司之控股股東。因此，林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約 38.06% 已發行股本之權益，而被視為於豐德麗間接持有之優先票據相同之本金額中擁有權益。

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其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須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知悉。

主要股東及其他人士之權益

於二零一二年七月三十一日，據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或知會，於以下登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）中擁有股份及相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）之法團或個人（其中一人為董事）（即上市規則主要股東之涵義）之詳情如下：

於股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之概約百分比
主要股東				
豐德麗控股有限公司	受控制公司擁有人	公司	7,705,451,422 (附註1)	47.87%
麗新發展有限公司	受控制公司擁有人	公司	7,705,451,422 (附註1)	47.87%
麗新製衣國際有限公司	受控制公司擁有人	公司	7,705,451,422 (附註1)	47.87%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	7,705,451,422 (附註2)	47.87%
Merit Worth Limited (「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	7,705,451,422 (附註3)	47.87%
凱德置地中國控股 私人有限公司 (「凱德置地中國」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	3,220,000,000	20%
嘉德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20%
嘉德房產開發有限公司 (「嘉德房產」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	3,889,038,698 (附註3)	24.16%

主要股東及其他人士之權益(續)

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之概約百分比
其他人士				
余卓兒	實益擁有人	個人	1,049,953,000 (附註5)	6.52%
余少玉	實益擁有人	個人	1,049,953,000 (附註5)	6.52%

附註：

- 該等於本公司之權益相當於由MWL(3,816,412,724股股份或全部已發行股份約23.71%)及SGS(3,889,038,698股股份或已發行股份約24.16%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗約37.93%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約47.97%權益則由麗新製衣擁有。因此，麗新發展及麗新製衣均被視為於豐德麗所持有之同一批本公司7,705,451,422股股份中擁有權益。
- 林建岳博士因其個人及被視作持有麗新製衣已發行股本約38.06%權益，故被視為於豐德麗持有之同一批本公司7,705,451,422股股份中擁有權益。
- SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。因此，MWL被視為於SGS持有之3,889,038,698股股份中擁有權益，而豐德麗被視為於MWL持有及視為持有之7,705,451,422股股份中擁有權益。
- 此等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德置地中國全資擁有，而凱德置地中國則由嘉德房產全資擁有，嘉德房產則由嘉德置地有限公司全資擁有。由於其於嘉德置地有限公司已發行股本持有約39.60%權益，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman所持有之同一批本公司3,220,000,000股股份中擁有權益。
- 余卓兒先生及余少玉女士共同持有同一批本公司1,049,953,000股股份，故兩人均被視為對共同持有之股份擁有權益。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一二年七月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

控股股東之重大合約權益

除財務報表附註25及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間並無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司簽訂任何重大合約，或控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之任何重大合約。

持續關連交易

本公司於本年度擁有若干持續關連交易(定義見上市規則)，其詳情簡述如下：

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

根據雅詩閣管理協議：

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

董事預期，於雅詩閣管理協議之初步年期期間，麗興應付雅詩閣之費用總額將不超逾每年人民幣19,000,000元。於本年度，該等已付或應付雅詩閣之費用達8,296,000港元。

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

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

持續關連交易(續)

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

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

於本年度，已付或應付予 Media Idea 之費用總額為 884,000 港元。

獨立非執行董事已審閱列於上文第 1 及 2 段之持續關連交易，並確認有關交易乃：

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

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

物業、廠房及設備以及投資物業

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

發展中物業

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

定息優先票據

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

股本

於二零一二年六月中旬，本公司根據一股兌一股之公開發售按每股0.125港元發行8,047,956,478股每股面值0.10港元之普通股。

本年度內本公司之股本變動詳情載於財務報表附註28。

儲備

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

可分派儲備

於二零一二年七月三十一日，本公司可供分派儲備為78,511,000港元，其中包括保留盈利及匯兌波動儲備。

本公司的股份溢價賬為4,065,862,000港元，根據開曼群島公司法，可用作向各股東進行分派或派付股息，條件是本公司於緊隨建議支付分派或派付股息當日後能償還於日常業務過程中到期的債務。

主要附屬公司

於二零一二年七月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載於財務報表附註19。

慈善及其他用途之捐款

本年度內本集團作出為數共889,000港元之捐款作慈善或其他用途。

優先權

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

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要載於本年報第21頁之財務概要。

主要客戶及供應商

本年度內來自本集團五大客戶之營業額或銷售額合共佔本集團總營業額少於 30%。本年度內來自本集團五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約 39.7%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約 14.3%。

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

根據上市規則第十三章第 13.21 段之披露事項

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

該等融資於二零一二年七月三十一日尚未償還貸款之結餘合共約為 1,083,802,000 港元，最後一期須於二零一三年七月償還。

購買、出售或贖回上市證券

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

於本年度，本公司透過私人安排以總代價（連應計利息）953,850.69 美元（相當於約 7,440,035.38 港元），購回在新加坡證券交易所有限公司上市及買賣本金額為 1,000,000 美元之優先票據。

公眾持股量

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

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 27 至 40 頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

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

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會由三名成員組成，包括本公司兩名獨立非執行董事即羅健豪先生、林秉軍先生及一名非執行董事廖茸桐先生。審核委員會已與管理層審閱本公司於本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司於本年度之綜合財務報表已由安永審核，該核數師將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意續聘。經董事會根據審核委員會之推薦意見批准後，續聘安永為本公司下一年之獨立核數師之決議案將提呈至即將舉行之股東週年大會並供股東批准。

代表董事會

主席
林建岳

香港
二零一二年十月三十日

股份持有人的稅項

(a) 香港

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

產生自或源自於香港之買賣股份溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓及或以其他方式處置股份無須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

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

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

二零一一年至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
將過戶文件送交香港股份過戶及登記分處以確定享有出席 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
二零一二年股東週年大會	二零一二年十二月十八日
股份之股息除淨	二零一二年十二月二十七日
暫停辦理香港股東名冊分冊過戶登記手續	二零一三年一月二及三日
建議取得末期股息之資格之記錄日期	二零一三年一月三日
派付末期股息	二零一三年一月十一日

二零一二年至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



致麗豐控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核刊於第 63 頁至 137 頁之麗豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，該等財務報表包括二零一二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附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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

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

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

本核數師相信，本核數師所獲得之審核證據充足且適當地為其審核意見提供基礎。

致麗豐控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映貴公司及貴集團於二零一二年七月三十一日之財務狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定而適當地編製。

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
營業額	5	1,394,034	647,183
銷售成本		(580,680)	(264,909)
毛利		813,354	382,274
其他收入及收益	5	129,672	119,024
銷售及市場推廣費用		(62,865)	(38,280)
行政費用		(244,581)	(207,190)
其他經營費用淨額		(104,495)	(9,966)
投資物業公平值增值	16	965,674	605,006
經營溢利	7	1,496,759	850,868
融資成本	6	(111,295)	(76,143)
應佔合營公司虧損		(11,327)	(2,762)
除稅前溢利		1,374,137	771,963
稅項	10	(494,358)	(193,663)
本年度溢利		879,779	578,300
歸屬：			
本公司擁有人	11	812,758	530,112
非控制性權益		67,021	48,188
		879,779	578,300
本公司擁有人應佔每股盈利：	13		(經調整)
基本		0.085 港元	0.063 港元
攤薄		0.085 港元	不適用

本年度應付及擬派股息之詳情於財務報表附註 12 中披露。

綜合全面收益表

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
本年度溢利	879,779	578,300
扣除稅項後之其他全面收益		
在建中投資物業減值撥回	2,580	16,488
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	121,385	496,383
應佔合營公司之其他全面收益	36,150	17,662
本年度扣除稅項後之其他全面收益	160,115	530,533
本年度全面收益總額	1,039,894	1,108,833
歸屬：		
本公司擁有人	966,226	1,029,571
非控制性權益	73,668	79,262
	1,039,894	1,108,833

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 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	841,164	931,774
預付地租	17	5,600	5,717
投資物業	16	10,289,369	9,295,785
發展中物業	15	925,588	1,122,284
於合營公司之投資	20	319,861	350,289
商譽	18	3,400	4,561
非流動資產總值		12,384,982	11,710,410
流動資產			
發展中物業	15	500,587	1,231,503
落成待售物業		1,785,003	193,649
應收賬款、按金及預付款項	21	135,120	160,525
預付稅項		49,513	39,472
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	22	943,135	712,456
現金及現金等值項目	22	1,695,551	887,300
流動資產總值		5,108,909	3,224,905
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	687,195	590,206
已收按金及遞延收入		355,974	567,815
已抵押計息銀行貸款	24	1,559,357	118,154
應付稅項		343,117	265,451
流動負債總值		2,945,643	1,541,626
流動資產淨值		2,163,266	1,683,279
資產總值減流動負債		14,548,248	13,393,689
非流動負債			
已收長期按金		68,045	81,692
已抵押計息銀行貸款	24	358,342	1,471,241
來自一前主要股東墊款	25	57,200	56,474
定息優先票據	26	1,427,253	1,427,850
遞延稅項負債	27	1,566,958	1,283,303
非流動負債總值		3,477,798	4,320,560
		11,070,450	9,073,129

綜合財務狀況表

66

二零一二年七月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	28	1,609,591	804,796
股份溢價賬		4,065,862	3,876,668
資產重估儲備		36,448	33,894
購股權儲備		3,678	—
匯兌波動儲備		1,714,155	1,594,660
資本儲備		25,974	(5,445)
保留盈利		2,937,334	2,169,645
擬派末期股息	12	45,069	40,240
		10,438,111	8,514,458
非控制性權益			
		632,339	558,671
		11,070,450	9,073,129

林建岳
董事

林孝賢
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

	本公司擁有人應佔										非控制性 權益	總計
	附註	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資產重估 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留盈利 千港元	擬派 末期股息 千港元	小計 千港元		
於二零一零年八月一日		804,796	3,876,668	17,571	1,680	1,111,524	(5,445)	1,678,093	40,240	7,525,127	479,409	8,004,536
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	530,112	—	530,112	48,188	578,300
本年度扣除稅項後之其他全面收益：												
在建中投資物業減值撥回		—	—	16,323	—	—	—	—	—	16,323	165	16,488
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		—	—	—	—	465,474	—	—	—	465,474	30,909	496,383
應佔合營公司之其他全面收益		—	—	—	—	17,662	—	—	—	17,662	—	17,662
本年度扣除稅項後之全面收益總額		—	—	16,323	—	483,136	—	530,112	—	1,029,571	79,262	1,108,833
購股權失效時解除儲備		—	—	—	(1,680)	—	—	1,680	—	—	—	—
已付二零一零年末期股息		—	—	—	—	—	—	—	(40,240)	(40,240)	—	(40,240)
擬派二零一一年末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(40,240)	40,240	—	—	—
於二零一一年七月三十一日 及二零一一年八月一日		804,796	3,876,668	33,894	—	1,594,660	(5,445)	2,169,645	40,240	8,514,458	558,671	9,073,129
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	812,758	—	812,758	67,021	879,779
本年度扣除稅項後之其他全面收益：												
在建中投資物業減值撥回		—	—	2,554	—	—	—	—	—	2,554	26	2,580
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		—	—	—	—	114,764	—	—	—	114,764	6,621	121,385
應佔合營公司之其他全面收益		—	—	—	—	4,731	31,419	—	—	36,150	—	36,150
本年度扣除稅項後之全面收益總額		—	—	2,554	—	119,495	31,419	812,758	—	966,226	73,668	1,039,894
公開發售	28	804,795	201,199	—	—	—	—	—	—	1,005,994	—	1,005,994
公開發售費用	28	—	(12,005)	—	—	—	—	—	—	(12,005)	—	(12,005)
以權益支付之購股權安排		—	—	—	3,678	—	—	—	—	3,678	—	3,678
已付二零一一年末期股息		—	—	—	—	—	—	—	(40,240)	(40,240)	—	(40,240)
擬派二零一二年末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(45,069)	45,069	—	—	—
於二零一二年七月三十一日		1,609,591	4,065,862	36,448	3,678	1,714,155	25,974	2,937,334	45,069	10,438,111	632,339	11,070,450

綜合現金流量表

68

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
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		1,374,137	771,963
調整：			
投資物業公平值增值		(965,674)	(605,006)
融資成本		111,295	76,143
應佔合營公司虧損		11,327	2,762
利息收入	5	(11,570)	(15,681)
折舊	7	59,445	43,506
預付地租攤銷	7	191	183
匯兌差異淨額	7	(6,271)	(28,626)
發展中物業減值／(減值撥回)	7	(1,585)	22,037
處置物業、廠房及設備項目虧損	7	54,582	86
以權益支付購股權支出	7	3,678	—
購回定息優先票據之收益	7	(589)	—
商譽減值	18	1,161	—
		630,127	267,367
落成待售物業減少		479,983	161,237
發展中物業增加		(556,418)	(473,311)
應收賬款、按金及預付款項減少／(增加)		27,604	(73,713)
應付賬款及應計費用、已收短期按金 及遞延收入增加／(減少)		(244,924)	497,893
已收長期按金增加／(減少)		(13,647)	29,531
		322,725	409,004
營運產生之現金		322,725	409,004
已付中國內地稅項淨額		(161,778)	(524,036)
		160,947	(115,032)
投資活動之現金流量			
已收利息		11,570	15,681
購買物業、廠房及設備項目		(60,746)	(83,613)
添置投資物業		(192,757)	(259,610)
合營公司償還貸款／(給予合營公司貸款墊款)		55,339	(6,106)
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘增加 自獲得時之原到期日起過三個月之無抵押 及無限制定期存款減少／(增加)		(230,679)	(390,579)
		4,242	(4,242)
		(413,031)	(728,469)
投資活動所使用之現金流量淨額		(413,031)	(728,469)

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
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款		412,108	539,092
償還銀行貸款		(95,410)	(56,540)
公開發售之所得款項淨額	28	993,989	—
購回定息優先票據		(7,098)	—
已付利息		(207,746)	(176,181)
已付股息		(40,240)	(40,240)
融資活動所產生之現金流量淨額		1,055,603	266,131
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額			
年初之現金及現金等值項目		883,058	1,391,295
匯率變動之影響淨額		8,974	69,133
年終之現金及現金等值項目		1,695,551	883,058
現金及現金等值項目結餘之分析			
無抵押及無限制現金及銀行結餘	22	391,155	708,107
無抵押及無限制定期存款	22	1,304,396	179,193
財務狀況表所列之現金及現金等值項目		1,695,551	887,300
自獲得時之原到期日超過三個月之無抵押 及無限制定期存款	22	—	(4,242)
現金流量表所列之現金及現金等值項目		1,695,551	883,058

財務狀況表

70

二零一二年七月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	19	6,557,220	6,336,913
流動資產			
按金及預付款項	21	1,987	1,950
現金及現金等值項目	22	744,642	23,067
流動資產總值		746,629	25,017
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	49,785	49,692
應付附屬公司款項	19	47,064	7,048
流動負債總值		96,849	56,740
流動資產／(負債)淨值		649,780	(31,723)
資產總值減流動負債		7,207,000	6,305,190
非流動負債			
定息優先票據	26	1,427,253	1,427,850
遞延稅項負債	27	22,105	22,105
非流動負債總值		1,449,358	1,449,955
		5,757,642	4,855,235
權益			
已發行股本	28	1,609,591	804,796
儲備	30(b)	4,102,982	4,010,199
擬派末期股息	12	45,069	40,240
		5,757,642	4,855,235

林建岳
董事

林孝賢
董事

1. 公司資料

麗豐控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。

本公司之主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

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

2.1 編製基準

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

綜合基準

綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司之財務報表。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期)予以綜合，並一直綜合，直至有關控制權終止之日期為止。集團內公司間之所有結餘、交易、集團內公司間之交易所產生之未變現收益及虧損以及股息於綜合賬目時全數對銷。

即使產生虧蝕結餘，附屬公司之全面收益總額仍歸屬於非控制性權益。

附屬公司擁有權之權益變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

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

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

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

香港會計準則第 24 號(經修訂)	有關連人士披露
香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	香港財務報告準則第 7 號金融工具： 披露之修訂本 — 金融資產轉讓
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 最少資金要求之預付款項之修訂
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

由於採納香港會計準則第 24 號(經修訂)，有關連人士之會計政策經已修訂，財務報表附註 35 所載有關連人士披露亦經已作出追溯修訂。

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

2.3 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

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	聯合安排
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之業績或財務狀況構成重大影響。

會計政策之主要變動如下：

(a) 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)闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項。修訂本引入可推翻推定，即按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其賬面值將會透過出售收回之基準釐定。倘持有該投資物業之商業模式不是透過出售，而是隨著時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益，則可推翻以上假定。修訂前，衡量按公平值計量之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。香港會計準則第 12 號(修訂本)於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。上述假定就本集團按公平值計量之全部投資物業而言可予推翻，而提早採納本修訂並無對本集團之業績或財務狀況構成重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響(續)

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

香港會計師公會頒佈一套有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露內容之五項準則，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「聯合安排」、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。

採納該等準則之主要影響載於下文。

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)一詮釋第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)一詮釋第12號提出之問題。

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暴露於或是有權取得可變回報，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暴露於或是有權取得可變回報；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。

提早採納本香港財務報告準則並無對本集團之業績或財務狀況構成重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響(續)

(b) 有關綜合賬目、聯合安排、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、聯合安排、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。

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

香港會計準則第1號修訂本 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	其他全面收益項目之呈列 ¹ 露天礦場生產階段之剝採成本 ²
香港財務報告準則第1號之修訂 年度改進項目	政府貸款 ² 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 ²
香港財務報告準則第7號修訂本	披露— 抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第9號修訂本 及香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五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業績或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、暴露於或是有權取得來自所涉及附屬公司之可變回報，及能夠對附屬公司行使其權力而影響回報金額。

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。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之收益表。未有按香港財務報告準則第5號分類為持作出售之本公司於附屬公司之投資，均按成本減任何減值虧損列賬。

聯合安排

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

2.4 主要會計政策概要(續)

合營公司

合營公司為一項聯合安排，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損益乃按本集團於合營公司之權益對銷，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，不進行個別減值測試。

合營公司之業績按已收及應收股息計入本公司之收益表。本公司於合營公司之投資被視為非流動資產，按成本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

自二零零九年八月一日以後之業務合併

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量於被收購方之屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值之非控制性權益。所有其他非控制性權益部份按公平值計量。收購成本於產生時支銷。

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

自二零零九年八月一日以後之業務合併(續)

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，則其毋須重新計量。其後結算於權益內入賬。倘若或然代價不在香港會計準則第39號之範圍內，則根據適用之香港財務報告準則進行計量。

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

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

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

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

於二零零九年八月一日以前但於二零零四年八月一日以後之業務合併

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

於二零零九年八月一日以前但於二零零四年八月一日以後之業務合併(續)

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

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

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

商譽以外非金融資產減值

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

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

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。除非用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，否則之前確認之資產(商譽除外)減值虧損不予撥回，惟撥回後金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損所應釐定之賬面值(經扣除任何折舊/攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入收益表，除非資產按重估值列賬，則減值虧損撥回根據重估資產之有關會計政策列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士

以下各方為本集團之有關連人士：

(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

(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、廠房及設備與折舊

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

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

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

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

若物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基準分配，而每部份將作個別折舊。至少於各財政年度結算日須檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法並作出調整(如適用)。

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

投資物業

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

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

當(且僅當)用途改變(為出售而展開發展)時，須將在建中投資物業轉撥至發展中物業。

發展中物業

發展中物業指為出售而發展之物業，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付地租或土地成本連同發展該等物業之任何直接成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減完成估計成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

該等物業在發展完成後重新分類至適當之資產類別。

落成待售物業

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

租約

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產分類為持有至到期債務投資、透過損益按公平值入賬之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融投資，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於首次確認時釐定其金融資產之分類。金融資產於首次確認時按公平值加交易成本計算，惟倘屬透過損益按公平值入賬之金融資產則作別論。

所有經一般買賣之金融資產概於交易日期(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金融資產買賣。

本集團之金融資產包括現金及銀行結餘、應收合營公司款項以及應收貿易賬款及其他應收賬款。

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

透過損益按公平值入賬之金融資產

透過損益按公平值入賬之金融資產包括持作交易之金融資產及於首次確認時劃分為透過損益按公平值入賬之金融資產。為短期內出售目的而購買之金融資產被分類為持作交易之金融資產。衍生工具包括獨立之嵌入式衍生工具亦被分類為持作交易，除非它們被指定為香港會計準則第39號所界定之有效之對沖工具。

透過損益按公平值入賬之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而淨公平值變動則於收益表確認。該等淨公平值變動不包括就該等金融資產賺取之任何股息或利息，該等股息或利息根據下文「收益確認」所載政策確認。

於首次確認時指定為透過損益按公平值入賬之金融資產，乃於首次確認日期及只會在符合香港會計準則第39號之準則時作此指定。

本集團評估其透過損益按公平值入賬(持作交易)之金融資產，以評估於近期內出售之意向是否仍然適當。在罕見情況下，當本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，而管理層於可見將來出售該等金融資產之意向出現重大變動，則本集團可選擇重新分類該等金融資產。將透過損益按公平值入賬之金融資產重新分類為貸款及應收賬款、可供出售金融資產或持有至到期投資，視乎資產性質而定。此評估並不影響指定為透過損益按公平值入賬之任何金融資產於指定時選用公平值選擇，原因是該等工具於首次確認後不可重新分類。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

貸款及應收款項

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

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資為非分類為持作交易亦非指定為透過損益按公平值入賬者。此類別之債務證券為擬無限期持有而可能因應流動資金需要或因應市況變化而出售者。

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

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

解除確認金融資產

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認金融資產(續)

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉遞安排，其將評估其是否保留該項資產之擁有權風險及報酬以及保留之程度。倘本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，亦無轉讓資產之控制權，則資產按本集團繼續參與資產之程度確認。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及義務之基準計量。

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

金融資產減值

於各報告期末，本集團評估是否有任何客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於首次確認一項金融資產或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值憑證(一項已發生「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響能可靠地估計，則該項金融資產或該組金融資產會被視為減值。減值憑證可包括一名債務人或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本入賬之金融資產

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按攤銷成本入賬之金融資產(續)

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

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

按成本入賬之資產

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

可供出售金融投資

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

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

金融負債

首次確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融負債分類為透過損益按公平值入賬之金融負債、貸款及借款，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於首次確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債首次按公平值確認，如屬貸款及借款則按公平值減直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付賬款及應計費用、已收按金及計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款及定息優先票據。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債之計量根據其分類進行，方式如下：

貸款及借貸

於首次確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟折現之影響不重大除外(在此情況下則按成本列賬)。盈虧在負債解除確認時，以及透過實際利率法攤銷程序於收益表中確認。

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

財務擔保合約

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

解除確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有金融負債為同一出借人以大致不同條款借出之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，則有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

抵銷金融工具

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

2.4 主要會計政策概要(續)

金融工具之公平值

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

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及一般於取得後三個月內到期之短期高流通性投資，為本集團現金管理之主要部份。

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

撥備

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

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

所得稅

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認入賬，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債源於首次確認商譽或一項交易中(並非一項業務合併)之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間可予控制而該暫時差額於可見未來很有可能不會撥回。

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

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

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

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

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

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

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

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

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認

收益於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收益時按下列基準確認：

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

僱員福利

基於股權支付之交易

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

與僱員進行股份代價交易之成本乃根據授出日期之公平值計算，而公平值採用二項式模式釐定。於評估股份代價交易時，概無考慮任何表現條件，惟與本公司股份價格相關之條件(「市場條件」)除外(如適用)。

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

基於股權支付之交易(續)

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

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

尚未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

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

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

借貸成本

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

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

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

外幣

財務報表以港元呈列，而本公司之功能及呈列貨幣均為港元。本集團各旗下實體自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以功能貨幣計算。本集團旗下實體錄得之外幣交易首次確認時按其各自交易日之功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣為單位之貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣之適用匯率重新換算，所有因結算或換算貨幣項目而產生之匯兌差額在收益表確認。以外幣為單位而按歷史成本入賬之非貨幣項目按首次交易日之匯率換算。

以外幣為單位而按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。重新換算非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益中確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

若干於海外/中國內地經營之附屬公司及合營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備中累計。出售該業務時，該業務所涉其他全面收益部份於收益表中確認。

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

3. 重要會計判斷及估計

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

判斷

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

(i) 投資物業與業主自用物業之分類

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

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

(ii) 何時能可靠地釐定在建中投資物業之公平值

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

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

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(iii) 非金融資產減值

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

(iv) 所得稅

遞延稅項乃以負債法計算，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計算撥備。

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

本集團按公平值計量之投資物業均持有作賺取租金及 / 或資本增值，且持有該等投資物業之商業模式被認為不是透過出售，而是隨著時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益。因此，本集團按公平值計量之投資物業之遞延稅項乃按其賬面值將會透過使用收回投資物業賬面值之基準釐定。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素

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

(i) 投資物業公平值估計

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

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

(ii) 發展中物業 / 在建中投資物業總預算成本及落成成本估計

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

(iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

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

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(iv) 非金融資產減值

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

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務劃分業務單位，兩個可申報經營分部如下：

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

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

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

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

鑑於本集團超過90%之收益來自中國內地，故並無呈報按地區劃分之分部資料。

二零一二年七月三十一日

4. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一二年 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
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	919,584	258,387	474,450	388,796	1,394,034	647,183
其他收益	389	200	99,102	86,974	99,491	87,174
總計	919,973	258,587	573,552	475,770	1,493,525	734,357
分部業績	374,360	12,302	1,168,143	846,518	1,542,503	858,820
未分配收益					30,770	31,850
未分配支出淨額					(76,514)	(39,802)
經營溢利					1,496,759	850,868
融資成本					(111,295)	(76,143)
應佔合營公司虧損	(11,327)	(2,762)	—	—	(11,327)	(2,762)
除稅前溢利					1,374,137	771,963
稅項					(494,358)	(193,663)
本年度溢利					879,779	578,300
分部資產／負債：						
分部資產	3,266,645	2,613,121	11,099,847	10,240,000	14,366,492	12,853,121
於合營公司之投資	319,861	350,289	—	—	319,861	350,289
未分配資產					2,807,538	1,731,905
資產總值					17,493,891	14,935,315
分部負債	597,188	709,852	366,323	375,765	963,511	1,085,617
未分配負債					5,459,930	4,776,569
負債總值					6,423,441	5,862,186

4. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		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
其他分部資料：						
折舊	1,839	1,421	50,099	35,459	51,938	36,880
企業及其他未分配折舊					7,507	6,626
					59,445	43,506
資本開支	3,963	1,267	199,558	405,786	203,521	407,053
企業及其他未分配資本開支					1,465	2,289
					204,986	409,342
投資物業公平值增值	—	—	965,674	605,006	965,674	605,006
發展中物業／在建中投資物業 減值撥回／(減值)*	1,585	(22,037)	3,441	21,985	5,026	(52)
處置物業、廠房及設備項目虧損	5	50	54,577	36	54,582	86

* 於損益及其他全面收益分別確認減值撥回 1,585,000 港元(二零一一年：減值 22,037,000 港元)及減值撥回 3,441,000 港元(二零一一年：減值撥回 21,985,000 港元)。

5. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額指物業銷售所得款項以及投資物業及酒店式服務公寓之租金收入。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額：		
物業銷售	919,584	258,387
投資物業及酒店式服務公寓之租金收入	474,450	388,796
	1,394,034	647,183
其他收入及收益：		
物業管理費收入	92,786	78,128
銀行存款利息收入	11,570	15,681
其他	25,316	25,215
	129,672	119,024

6. 融資成本

以下為本集團融資成本之分析：

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息支出：			
須於五年內悉數償還之銀行貸款		77,754	46,416
定息優先票據淨額		131,620	132,221
定息優先票據之攤銷	26	7,090	6,482
銀行融資費用		1,369	2,179
		217,833	187,298
減：撥充發展中物業成本	15	(75,993)	(78,799)
撥充投資物業成本	16	(30,545)	(27,092)
撥充物業、廠房及設備成本	14	—	(5,264)
		(106,538)	(111,155)
融資成本總值		111,295	76,143

7. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售已落成物業之成本		474,804	183,012
有關租金收入之支出		105,876	81,897
銷售成本總值		580,680	264,909
折舊 #	14	59,445	43,506
預付地租攤銷		10,038	9,715
撥充發展中物業成本	15	(9,847)	(9,532)
	17	191	183
土地及樓宇經營租約之最低租金		8,726	3,729
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
薪金、工資及福利		196,325	159,210
退休金計劃供款*		509	524
以權益支付購股權支出		3,678	—
		200,512	159,734
撥充發展中物業／在建中投資物業成本		(65,042)	(62,478)
		135,470	97,256
核數師酬金：			
本公司核數師		2,721	2,440
其他核數師		947	373
匯兌差異淨額**		(6,271)	(28,626)
發展中物業減值／(減值撥回)**	15	(1,585)	22,037
處置物業、廠房及設備項目虧損#		54,582	86
購回定息優先票據之收益**	26	(589)	—

酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出46,332,000港元(二零一一年：17,880,000港元)及處置物業、廠房及設備項目虧損54,582,000港元(二零一一年：無)已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

* 於二零一二年七月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付之強積金計劃供款(二零一一年：無)。

** 有關支出／(收入)項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

二零一二年七月三十一日

8. 董事酬金

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

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
袍金	450	450
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	18,173	16,338
以權益支付購股權支出	3,678	—
退休金計劃供款	99	86
	21,950	16,424
	22,400	16,874
撥充發展中物業／在建中投資物業成本	(11,042)	(11,278)
	11,358	5,596

年內，根據本公司之購股權計劃，一名董事因其對本集團之服務而獲授購股權，其進一步詳情載於財務報表附註29。該等購股權之公平值(已於歸屬期間於收益表確認)乃於授出當日釐定，而計入本年度財務報表之金額已計入上述董事酬金披露(二零一一年：無)。

(a) 獨立非執行董事

本年度內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
林秉軍	150	150
古滿麟	150	150
羅健豪	150	150
	450	450

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一一年：無)。

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼與 實物利益 千港元	以權益支付 購股權支出 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一二年					
執行董事：					
林建岳	—	2,000	—	—	2,000
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	1,655	—	13	1,668
余寶珠	—	4,344	—	—	4,344
周福安 (於二零一二年六月五日獲委任)	—	467	3,678	3	4,148
劉樹仁	—	—	—	—	—
譚建文 (於二零一二年五月一日退任)	—	—	—	—	—
張 森 (於二零一二年九月一日辭任)	—	1,655	—	13	1,668
鄭馨豪	—	5,772	—	13	5,785
呂兆泉	—	—	—	—	—
	—	18,173	3,678	99	21,950
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
總計	—	18,173	3,678	99	21,950

二零一二年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼與 實物利益 千港元	以權益支付 購股權支出 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一一年					
執行董事：					
林建岳	—	2,000	—	—	2,000
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	1,506	—	12	1,518
余寶珠	—	4,304	—	—	4,304
劉樹仁	—	—	—	—	—
譚建文	—	—	—	—	—
梁綽然 (於二零一一年一月一日辭任)	—	—	—	—	—
張 森 (於二零一一年三月一日獲委任)	—	615	—	5	620
鄭馨豪	—	5,633	—	12	5,645
呂兆泉 (於二零一一年一月一日獲委任)	—	—	—	—	—
	—	16,338	—	86	16,424
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
總計	—	16,338	—	86	16,424

於本年度及過往年度，概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中三位(二零一一年：三位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。其餘兩位(二零一一年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼與實物利益	4,446	4,080
退休金計劃供款	—	12
	4,446	4,092
撥充發展中物業／在建中投資物業成本	(2,251)	(3,474)
	2,195	618

截至二零一二年七月三十一日止年度，非董事最高薪僱員之酬金介乎2,000,001港元至2,500,000港元(二零一一年：2,000,001港元至2,500,000港元)。

10. 稅項

由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一一年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時稅率計算稅項。

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度 — 中國內地			
企業所得稅(「企業所得稅」)			
本年度開支		75,265	46,606
過往年度超額撥備		—	(10,725)
		75,265	35,881
土地增值稅			
本年度開支		151,406	54,870
過往年度超額撥備		—	(69,615)
		151,406	(14,745)
遞延	27	267,687	172,527
本年度稅項開支總值		494,358	193,663

二零一二年七月三十一日

10. 稅項(續)

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

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利	1,374,137	771,963
按法定稅率計算之稅項	343,534	192,991
其他司法權區稅率調整	7,899	6,771
土地增值稅撥備	151,406	54,870
土地增值稅撥備之稅務影響	(37,852)	(13,718)
應佔合營公司虧損	2,832	691
毋須課稅收入	(598)	(1,935)
不可扣稅支出及虧損	24,201	23,333
未確認稅項虧損	2,936	—
就過往期間土地增值稅所作調整	—	(69,615)
就過往期間企業所得稅所作調整	—	(10,725)
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利5%計算之預提稅	—	11,000
按本集團實際稅率計算之稅項開支	494,358	193,663

稅項賠償保證

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

10. 稅項(續)

稅項賠償保證(續)

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

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

11. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔截至二零一二年七月三十一日止年度綜合溢利包括已計入本公司財務報表之虧損55,020,000港元(二零一一年：溢利72,115,000港元)(附註30(b))。

12. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
擬派末期 — 每股普通股 0.0028 港元(二零一一年：0.0050 港元)	45,069	40,240

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

13. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利812,758,000港元(二零一一年：530,112,000港元)及年內已發行普通股加權平均數9,562,656,988股計算(二零一一年：調整為8,357,493,266股)，經調整以反映截至二零一二年七月三十一日止年度之公開發售隱含之紅股部份。

每股攤薄盈利金額乃根據用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔本年度溢利計算。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股數目，以及於全部具攤薄影響之潛在普通股被視為兌換為普通股時而假設已無償發行之普通股加權平均數計算。

13. 本公司擁有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一二年 千港元
盈利	
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	812,758
	股份數目 二零一二年
股份	
計算每股基本盈利採用之年內已發行普通股加權平均數	9,562,656,988
攤薄影響—普通股加權平均數：	
購股權	631,150
	9,563,288,138

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

14. 物業、廠房及設備

本集團

	附註	租賃樓宇 千港元	酒店式 服務公寓 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	總計 千港元
成本：								
於二零一零年八月一日		105,637	821,663	81,636	26,858	14,471	5,424	1,055,689
添置		—	—	154,061	1,107	472	770	156,410
撥充資本之融資成本	6	—	—	5,264	—	—	—	5,264
出售		—	—	—	(552)	—	(248)	(800)
匯兌調整		3,279	19,031	4,384	1,208	414	249	28,565
於二零一一年七月三十一日 及二零一一年八月一日								
		108,916	840,694	245,345	28,621	15,357	6,195	1,245,128
添置		—	—	7,942	4,920	2,209	805	15,876
出售		—	(76,464)	—	(2,264)	(296)	(172)	(79,196)
匯兌調整		810	4,703	3,139	303	108	67	9,130
於二零一二年七月三十一日								
		109,726	768,933	256,426	31,580	17,378	6,895	1,190,938
累計折舊：								
於二零一零年八月一日		19,066	208,020	3,763	19,693	9,165	4,075	263,782
年內折舊撥備	7	2,622	17,880	17,492	2,956	1,952	604	43,506
出售		—	—	—	(501)	—	(213)	(714)
匯兌調整		867	4,022	461	923	312	195	6,780
於二零一一年七月三十一日 及二零一一年八月一日								
		22,555	229,922	21,716	23,071	11,429	4,661	313,354
年內折舊撥備	7	2,696	18,196	33,297	2,642	1,933	681	59,445
出售		—	(22,174)	—	(2,022)	(266)	(152)	(24,614)
匯兌調整		220	881	135	228	78	47	1,589
於二零一二年七月三十一日								
		25,471	226,825	55,148	23,919	13,174	5,237	349,774
賬面淨值：								
於二零一二年七月三十一日		84,255	542,108	201,278	7,661	4,204	1,658	841,164
於二零一一年七月三十一日								
		86,361	610,772	223,629	5,550	3,928	1,534	931,774

二零一二年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

於二零一二年七月三十一日，本集團賬面值分別為44,319,000港元(二零一一年：45,507,000港元)及542,108,000港元(二零一一年：610,772,000港元)之租賃樓宇及酒店式服務公寓均位於中國內地，並按中期租約持有。餘下賬面值為39,936,000港元(二零一一年：40,854,000港元)之租賃樓宇位於香港，並按中期租約持有。

如財務報表附註24(a)所詳載，於二零一二年七月三十一日，賬面值分別為40,556,000港元(二零一一年：41,409,000港元)及729,567,000港元(二零一一年：818,574,000港元)之若干租賃樓宇及酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)已抵押予銀行作為本集團若干銀行借貸之擔保。

根據中國內地地方法院之一項訴訟，本集團作為原告，向本集團其中一名承建商索償人民幣17,200,000元(二零一一年：人民幣17,200,000元)(相當於約21,066,000港元(二零一一年：20,798,000港元))。為確保被告之償還能力，本集團已向當地地方法院申請凍結被告之若干資產，而本集團亦須相應地將賬面值為44,319,000港元(二零一一年：45,507,000港元)之租賃樓宇作為抵押品抵押予法院。該項訴訟於本年度內並無重大進展。

15. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於八月一日之賬面值		2,353,787	1,677,551
撥充資本之融資成本	6	75,993	78,799
添置		716,146	525,429
轉撥至落成待售物業		(2,071,337)	—
轉撥自投資物業	16	310,914	—
減值撥回/(減值)	7	1,585	(22,037)
匯兌調整		39,087	94,045
於七月三十一日之賬面值		1,426,175	2,353,787
分類至流動資產之部份		(500,587)	(1,231,503)
非流動部份		925,588	1,122,284

截至二零一二年七月三十一日止年度，於損益確認減值撥回1,585,000港元(二零一一年：減值22,037,000港元)。該減值撥回乃將位於中國內地廣州之若干地塊增記至其可變現淨值。

15. 發展中物業(續)

全部發展中物業均位於中國內地。按租期分析之發展中物業之賬面值如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
長期租約	1,252,366	1,896,977
中期租約	173,809	456,810
	1,426,175	2,353,787

如財務報表附註24(b)所詳載，於二零一二年七月三十一日，賬面值合共549,007,000港元(二零一一年：1,196,573,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行作為本集團若干銀行借貸之擔保。

計入發展中物業之預付地租於本年度內之變動如下：

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於八月一日之賬面值		577,279	556,521
本年度已攤銷	7	(9,847)	(9,532)
轉撥至落成待售物業		(61,962)	—
轉撥自投資物業		31,755	—
匯兌調整		7,751	30,290
於七月三十一日之賬面值		544,976	577,279

16. 投資物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
落成投資物業	8,265,100	6,932,400
在建中投資物業，按公平值	849,000	460,000
在建中投資物業，按成本*	1,175,269	1,903,385
總計	10,289,369	9,295,785

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

16. 投資物業(續)

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於八月一日之賬面值		9,295,785	7,921,429
撥充資本之融資成本	6	30,545	27,092
添置		189,110	268,652
轉撥至發展中物業	15	(310,914)	—
公平值調整收益淨額		965,674	605,006
減值撥回		3,441	21,985
匯兌調整		115,728	451,621
於七月三十一日之賬面值		10,289,369	9,295,785

全部投資物業均位於中國內地，並按下列租期持有：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
長期租約	177,700	424,011
中期租約	10,111,669	8,871,774
	10,289,369	9,295,785

於報告期末，按公平值列賬之落成投資物業及在建中投資物業由估值師以公開市值及現有用途基準進行重估。落成投資物業以經營租約方式租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註32(a)。

截至二零一二年七月三十一日止年度，於其他全面收益確認減值撥回3,441,000港元(二零一一年：21,985,000港元)，乃將位於中國內地上海之地塊增記至其可收回數額，即採用折現率6.15%(二零一一年：6.65%)估計之使用價值。

如財務報表附註24(c)所詳載，於二零一二年七月三十一日，賬面值合共7,922,100,000港元(二零一一年：6,248,000,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行作為本集團若干銀行借貸之擔保。

17. 預付地租

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於八月一日之賬面值		5,717	5,598
本年度已攤銷	7	(191)	(183)
匯兌調整		74	302
於七月三十一日之賬面值		5,600	5,717

本集團之租賃土地位於中國內地，並按中期租約持有。

18. 商譽

因收購一間附屬公司而產生並已於綜合財務狀況表內撥充為資產之商譽金額如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
成本：		
於八月一日及七月三十一日	4,561	4,561
累計減值：		
於八月一日	—	—
本年度已減值	(1,161)	—
於七月三十一日	(1,161)	—
於七月三十一日之賬面值	3,400	4,561

19. 於附屬公司之投資

	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	144,270	144,270
應收附屬公司款項	6,412,950	6,192,643
	6,557,220	6,336,913

二零一二年七月三十一日

19. 於附屬公司之投資(續)

應收附屬公司款項總額6,412,950,000港元(二零一一年：6,192,643,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期，惟總額997,914,000港元(二零一一年：997,914,000港元)按年利率約9.2%(二零一一年：9.2%)計息則除外。

計入本公司流動負債之應付附屬公司款項總額47,064,000港元(二零一一年：7,048,000港元)為無抵押、免息及按要求還款。

於二零一二年七月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
麗敬有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
永徽有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Farron Assets Limited*	英屬處女群島／ 香港	1,000美元	—	77.5	投資控股
先耀有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
正輝發展有限公司	香港	19,999,999港元	—	100	投資控股
振皓有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
振高集團有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited*	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股
Good Strategy Limited*	英屬處女群島／ 中國	1美元	—	100	物業投資
麗顯有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗浣有限公司	香港	2港元	—	77.5	投資控股

19. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州振皓地產置業有限公司 ^{®*}	中國	22,830,000 美元	—	100	物業發展及投資
廣州振高地產置業有限公司 ^{®*}	中國	17,080,000 美元	—	100	物業發展及投資
廣州麗興房地產開發有限公司 ^{μ*}	中國	280,000,000 港元	—	100	物業發展及投資
廣州廣鵬房產發展有限公司 ^{μ*}	中國	46,000,000 美元	—	100	物業發展及投資
廣州宏輝房產開發有限公司 ^{μ*}	中國	人民幣 79,733,004 元	—	100	物業發展及投資
廣州翠樺地產置業有限公司 ^{®*}	中國	19,150,000 美元	—	100	物業發展及投資
廣州捷麗置業有限公司 ^{®*}	中國	168,000,000 港元	—	77.5	物業投資
漢基百樂發展有限公司	香港	10,000 港元	—	100	投資控股
翠樺有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
帝怡投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗峯投資有限公司	香港	20 港元	100	—	投資控股
萬利興業有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股

二零一二年七月三十一日

19. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海漢基房地產發展有限公司 [#]	中國	10,800,000 美元	—	97	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 ^{**}	中國	150,000 美元	—	100	物業管理
上海滬欣房地產發展有限公司 [#]	中國	40,000,000 美元	—	95	物業發展及投資
上海麗興房地產有限公司 ^{**}	中國	36,000,000 美元	—	95	物業投資
上海偉怡房地產發展有限公司 ^{**}	中國	10,000,000 美元	70	25	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產發展 有限公司 [#]	中國	12,000,000 美元	—	99	物業發展及投資
遠山有限公司	香港	1 港元	—	100	物業投資
新鴻投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司 ^{@*}	中國	200,000,000 港元	—	100	物業發展及投資
廣州高樂物業管理有限公司 ^{o*}	中國	人民幣 1,100,000 元	—	100	物業管理

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

^u 根據中國法例註冊成為合作經營企業

[#] 根據中國法例註冊成為中外合資企業

[@] 根據中國法例註冊成為全外資企業

^o 根據中國法例註冊成為內資企業

19. 於附屬公司之投資(續)

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

於二零一二年七月三十一日，若干附屬公司之股份已抵押作為本集團若干銀行借貸之擔保(附註24(e))。

於二零一二年七月三十一日，若干附屬公司共同及個別對本公司於票據(定義及披露載於附註26)下之責任提供擔保。

20. 於合營公司之投資

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	84,775	59,952
應收合營公司款項	235,086	290,337
	319,861	350,289

應收合營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一二年七月三十一日，合營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	所持 股份類別	本集團應佔 擁有權百分比	主要業務
麗運有限公司	香港	普通股	50	投資控股
廣州麗運房地產開發有限公司 [#]	中國	— [*]	47.5	物業發展 及投資

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

^{*} 該合營公司擁有註冊資本而並非已發行股本。

20. 於合營公司之投資(續)

合營公司乃使用權益法於本集團綜合財務報表內入賬。透過重新審視本集團之投資安排，本集團先於過往年度被分類為「於聯營公司權益」之於若干合營公司之投資於本年度被重新分類為「於合營公司之投資」。本集團應佔虧損、其他全面收益及合營公司之全面收益總額如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團應佔虧損	(11,327)	(2,762)
本集團應佔其他全面收益	36,150	17,662
本集團應佔全面收益總額	24,823	14,900

21. 應收賬款、按金及預付款項

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

本集團及本公司並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 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
應收貿易賬款淨額				
一個月內	62,651	59,269	—	—
一至三個月	3,214	890	—	—
	65,865	60,159	—	—
其他應收賬款、按金及預付款項	69,255	100,366	1,987	1,950
總計	135,120	160,525	1,987	1,950

22. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

附註	本集團		本公司	
	二零一二年 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	631,637	1,420,563	14,865	15,658
減：已抵押及受限制銀行結餘				
就銀行信貸已抵押*	(5,860)	(5,764)	—	—
就銀行貸款已抵押	(123,662)	(126,692)	—	—
受限制**	(110,960)	(580,000)	—	—
無抵押及無限制現金及銀行結餘	391,155	708,107	14,865	15,658
定期存款	2,007,049	179,193	729,777	7,409
減：已抵押定期存款				
就銀行貸款已抵押	(73,714)	—	—	—
受限制**	(628,939)	—	—	—
無抵押及無限制定期存款***	1,304,396	179,193	729,777	7,409
現金及現金等值項目	1,695,551	887,300	744,642	23,067

* 結餘乃就銀行授予本集團所發展若干物業之買家之按揭貸款信貸而抵押予銀行。

** 根據有關政府機關實行之相關法例及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目建設。該等限制將於償還相關銀行貸款或有關當局簽發相關所有權證明時獲解除。於二零一二年七月三十一日，該等存款結餘達338,465,000港元(二零一一年：521,229,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零一二年七月三十一日，該等存款結餘達33,567,000港元(二零一一年：44,340,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於支付有關項目之建築成本。於二零一二年七月三十一日，該等存款結餘達367,867,000港元(二零一一年：14,431,000港元)。

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

二零一二年七月三十一日

22. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘(續)

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之定期存款、現金及銀行結餘為1,543,609,000港元(二零一一年：1,410,304,000港元)。將以人民幣計值之現金及銀行結餘兌換為外幣，以及將該等外幣計值之結餘匯出中國內地受有關政府機關所頒佈之相關外匯管制規則及規例所限。

23. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 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
應付貿易賬款				
一個月內	40,101	83,740	—	—
一至三個月	3,676	2,252	—	—
超過三個月	895	—	—	—
	44,672	85,992	—	—
應計費用及其他應付賬款	642,523	504,214	49,785	49,692
總計	687,195	590,206	49,785	49,692

本集團應付貿易賬款為免息及須按相關協議之條款支付。

24. 已抵押計息銀行貸款

本集團

	二零一二年		二零一一年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
已抵押銀行貸款：				
流動	1.25 - 7.07	1,559,357	1.19 - 7.65	118,154
非流動	2.75 - 7.07	358,342	1.19 - 7.65	1,471,241
		1,917,699		1,589,395
到期情況：				
一年內		1,559,357		118,154
第二年		207,063		1,443,841
第三年至第五年(包括首尾兩年)		151,279		27,400
		1,917,699		1,589,395

香港詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」規定，借款人應將具有賦予放款人無條件權利可隨時要求償還貸款之條款（「可隨時要求償還條款」）之貸款於財務狀況表內全數分類為流動負債。本集團為數67,651,000港元（二零一一年：24,184,000港元）之定期貸款須自報告期末起一年後償還，惟有關貸款協議包含可隨時要求償還條款，故已列為流動負債。就上文分析而言，該貸款計入已抵押流動銀行貸款內，並列為須於一年內償還之銀行貸款。

所有銀行貸款均為浮息工具。

本集團於報告期末之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 賬面值分別為40,556,000港元（二零一一年：41,409,000港元）及729,567,000港元（二零一一年：818,574,000港元）之本集團若干租賃樓宇及酒店式服務公寓（包括相關租賃物業裝修）之按揭（附註14）；
- (b) 賬面值合共549,007,000港元（二零一一年：1,196,573,000港元）之本集團若干發展中物業之按揭（附註15）；
- (c) 賬面值合共7,922,100,000港元（二零一一年：6,248,000,000港元）之本集團若干投資物業之按揭（附註16）；
- (d) 賬面值合共1,107,600,000港元（二零一一年：無）之本集團若干落成待售物業之按揭；

24. 已抵押計息銀行貸款(續)

- (e) 本集團應佔若干附屬公司全部股本之抵押(附註19)；
- (f) 賬面值合共197,376,000港元(二零一一年：126,692,000港元)之本集團定期存款及銀行結餘之抵押(附註22)；及
- (g) 本公司提供之若干公司擔保(附註31(a))。

25. 來自一前主要股東墊款

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

26. 定息優先票據

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

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

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

於本年度，本公司按折讓價已回購本金總額1,000,000美元(相當於約7,800,000港元)之若干票據，產生之收益589,000港元(二零一一年：無)已於綜合收益報內確認(附註7)。截至二零一二年七月三十一日，本公司已回購本金總額15,253,000美元(相當於約118,973,000港元)之票據。該等已回購之票據乃於財務狀況表「定息優先票據」項下之負債中取消確認。

26. 定息優先票據(續)

於財務狀況表內確認之票據計算如下：

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於八月一日之賬面值	1,427,850	1,421,368
回購票據	(7,800)	—
回購票據時解除未攤銷發行費用	113	—
票據攤銷(附註6)	7,090	6,482
於七月三十一日之賬面值	1,427,253	1,427,850
於七月三十一日之票據公平值*	1,481,433	1,422,574

票據之實際年利率為9.74%。

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

27. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債之變動如下：

本集團

	超出相關折舊 之折舊免稅額 及開發成本 千港元	收購附屬公司 而產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預提稅 千港元	可用於抵銷未來 應課稅溢利之 虧損 千港元	總計 千港元
於二零一零年八月一日	219,304	198,281	591,242	30,000	—	1,038,827
本年度於收益表扣除／(計入)之 遞延稅項(附註10)	19,769	(9,494)	151,252	11,000	—	172,527
本年度計入資產重估儲備之遞延稅項	—	5,496	—	—	—	5,496
匯兌調整	12,522	10,839	43,092	—	—	66,453
於二零一一年七月三十一日及 二零一一年八月一日	251,595	205,122	785,586	41,000	—	1,283,303
本年度於收益表扣除／(計入)之 遞延稅項(附註10)	83,968	(34,409)	241,418	—	(23,290)	267,687
本年度計入資產重估儲備之遞延稅項	—	861	—	—	—	861
匯兌調整	3,003	2,721	9,323	—	60	15,107
於二零一二年七月三十一日	338,566	174,295	1,036,327	41,000	(23,230)	1,566,958

於二零一二年七月三十一日，本集團於中國內地產生之將於一至五年內到期之稅項虧損 11,744,000 港元(二零一一年：無)可用於抵銷產生該等虧損之各公司之未來應課稅溢利。考慮到未必可能有應課稅溢利可予動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產並未予以確認。

本公司

	預提稅 千港元
於二零一零年八月一日、二零一一年七月三十一日及二零一二年七月三十一日	22,105

27. 遞延稅項(續)

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

28. 股本

股份

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
法定股本：		
20,000,000,000股(二零一一年：12,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	1,200,000
已發行及繳足股本：		
16,095,912,956股(二零一一年：8,047,956,478股) 每股面值0.10港元之普通股	1,609,591	804,796

本公司法定及已發行股本於年內之變動如下：

	法定股份數目	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一零年八月一日、 二零一一年七月三十一日 及二零一一年八月一日	12,000,000,000	8,047,956,478	804,796	3,876,668	4,681,464
法定股份增加(附註(a))	8,000,000,000	—	—	—	—
公開發售(附註(b))	—	8,047,956,478	804,795	201,199	1,005,994
公開發售費用(附註(b))	—	—	—	(12,005)	(12,005)
於二零一二年七月三十一日	20,000,000,000	16,095,912,956	1,609,591	4,065,862	5,675,453

附註：

- (a) 根據本公司股東於二零一二年五月十一日通過之一項普通決議案，藉增設額外8,000,000,000股股份，本公司之法定普通股股本已由1,200,000,000港元(分為12,000,000,000股每股面值0.10港元之股份)增加至2,000,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)。
- (b) 年內，本公司按於二零一二年五月十八日名列股東名冊之股東每持有一股每股面值0.10港元之普通股獲發一股每股面值0.10港元之發售股份之比例，以每股發售股份0.125港元之認購價進行公開發售。年內，本公司已因進行公開發售發行8,047,956,478股每股面值0.10港元之額外普通股，及收取所得款項淨額993,989,000港元(已扣除相關費用12,005,000港元)。

28. 股本(續)

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註 29 內。

29. 購股權計劃

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

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

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

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

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

29. 購股權計劃(續)

年內，購股權計劃項下之購股權變動如下：

參與者 姓名或類別	授出 購股權 之日期*	購股權涉及之相關股份數目			購股權 之行使期	購股權之 行使價 ** (每股)
		於 二零一一年 八月一日	於 年內已授出	於 二零一二年 七月三十一日		
董事						
周福安	12/6/2012	—	80,479,564	80,479,564	12/6/2012- 11/6/2020	0.133 港元

* 該等購股權之歸屬期為授出之日起至行使期開始之日。

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

本公司之股份於緊接年內授出購股權授出日期前之收市價為0.135港元。年內授出購股權之公平值為3,678,000港元(每股0.0457港元)，其中，本集團已於截至二零一二年七月三十一日止年度確認購股權支出3,678,000港元。

年內授出以權益支付之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用輸入值：

股息率 (%)	3.62
預期波幅 (%)	49.349
過往波幅 (%)	49.349
無風險利率 (%)	0.922
購股權預期年期 (年)	8
加權平均股價 (每股港元)	0.133

購股權預期年期並不一定能指示可能出現之行使規律。預期波幅反映歷史波幅可指示未來趨勢之假設，亦可能與實際結果不符。

計量公平值時並無納入已授出購股權之其他特點。

除授出上述購股權外，年內概無其他購股權根據購股權計劃之條款經已授出、行使、失效或註銷。於批准此等財務報表日期(「報告日期」)，根據購股權計劃可進一步授出最多可認購本公司每股面值0.1港元之288,019,674股股份之購股權。連同年內所授出購股權涉及之每股面值0.1港元之80,479,564股於二零一二年七月三十一日及報告日期仍未行使之相關股份，合共368,499,238股每股面值0.1港元之股份可根據購股權計劃予以發行，佔本公司於報告日期之已發行股份約2.3%。

30. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及其於本年度與過往年度之變動載於財務報表第 67 頁之綜合權益變動表。

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	購股權儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一零年八月一日		3,876,668	1,680	(9,558)	109,534	3,978,324
本年度溢利	11	—	—	—	72,115	72,115
購股權失效時解除儲備		—	(1,680)	—	1,680	—
擬派二零一一年末期股息	12	—	—	—	(40,240)	(40,240)
於二零一一年七月三十一日 及二零一一年八月一日		3,876,668	—	(9,558)	143,089	4,010,199
本年度虧損	11	—	—	—	(55,020)	(55,020)
公開發售	28	201,199	—	—	—	201,199
公開發售費用	28	(12,005)	—	—	—	(12,005)
以權益支付之購股權安排		—	3,678	—	—	3,678
擬派二零一二年末期股息	12	—	—	—	(45,069)	(45,069)
於二零一二年七月三十一日		4,065,862	3,678	(9,558)	43,000	4,102,982

31. 或然負債

(a) 於報告期末，並無於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行提供之擔保	1,127,892	1,140,161

於二零一二年七月三十一日，附屬公司所獲得由本公司向銀行提供擔保之銀行信貸當中已動用 1,083,802,000 港元（二零一一年：1,096,631,000 港元）。

31. 或然負債(續)

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

32. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排按最長二十年(二零一一年：二十年)之租期出租其若干物業。租約條款一般規定租戶須支付按金。

於二零一二年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	377,894	331,493
第二至第五年(包括首尾兩年)	665,793	669,985
五年後	330,968	197,608
	1,374,655	1,199,086

32. 經營租約安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干辦公室，租期最長為兩年(二零一一年：兩年)。

於二零一二年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	967	358
第二至第五年(包括首尾兩年)	387	40
	1,354	398

33. 承擔

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

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已簽約但未作撥備： 工程、翻新及賠償成本	51,424	151,564
已授權但未簽約： 工程及動遷成本	618,835	169,852

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

34. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註24。

此外，在一項於中國內地地方法院提起的訴訟中，本集團作為原告，對本集團其中一名供應商提出申索。作為保護被告付款能力的措施，本集團向當地法院申請凍結被告若干資產。本集團亦相對地按要求向法院提供一項租賃物業作為抵押品(詳情載於財務報表附註14)。

35. 有關連人士交易

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

(a) 有關連人士交易

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
已付或應付予一間有關連公司之 管理及其他服務費	(i)、(vi)	8,296	6,502
已付或應付予有關連公司之廣告及宣傳費用	(ii)	1,339	1,230
已付或應付予一間有關連公司之管理費	(iii)、(vi)	884	1,255
已付予一間有關連公司之包銷佣金	(iv)	7,931	—
已收一間有關連公司之公開發售股份認購代價	(iv)	545,220	—
已收一間有關連公司之公開發售股份認購代價	(v)	201,250	—
已收一名董事之發售股份認購代價	(v)	807	—

附註：

- (i) 有關連公司為嘉德置地有限公司營運之附屬公司，而本公司為嘉德置地有限公司之聯營公司。有關連公司就本集團之酒店式服務公寓提供管理及其他服務。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之有關協議釐定。
- (ii) 有關連公司為豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之附屬公司。本公司已自二零一零年九月三十日(一項企業重組於同日完成後)起成為豐德麗之聯營公司。此外，豐德麗已自二零一二年六月十一日就本財政年度提前採納香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」後成為本公司之控股公司。

廣告及宣傳費用之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議而釐定。有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

35. 有關連人士交易 (續)

(a) 有關連人士交易 (續)

附註:(續)

- (iii) 有關連公司為豐德麗之附屬公司，就本集團之電影城提供管理服務。管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iv) 有關連公司為豐德麗。如財務報表附註 28 所進一步詳述，本公司於本年度進行公開發售。豐德麗已根據公開發售悉數認購其比例配額，按認購價每股 0.125 港元認購 3,265,688,037 股發售股份。此外，根據包銷協議，豐德麗悉數包銷公開發售並獲得包銷佣金。根據公開發售之接納結果，豐德麗已促使其一間附屬公司根據其於包銷協議下之包銷責任按認購價每股 0.125 港元認購 1,096,075,348 股發售股份。該有關連人士交易亦構成上市規則第 14A 章所界定之關連交易。
- (v) 有關連公司為嘉德置地有限公司，而董事為劉樹仁先生。嘉德置地有限公司及劉先生均已根據公開發售悉數認購其比例配額，按認購價每股 0.125 港元分別認購 1,610,000,000 股及 6,458,829 股發售股份。該等有關連人士交易亦構成上市規則第 14A 章所界定之關連交易。
- (vi) 根據有關協議，上文 (i) 及 (iii) 所載金額分別為 8,296,000 港元 (二零一一年：6,502,000 港元) 及 884,000 港元 (二零一一年：1,255,000 港元) 之有關連人士交易亦構成上市規則第 14A 章所界定之持續關連交易。該等持續關連交易須遵守上市規則第 14A 章所載之申報規定，該有關交易之詳情於董事會報告書第 55 頁至 56 頁內披露。

(b) 與有關連人士之未償還結餘

來自本公司一前主要股東墊款之詳情載於財務報表附註 25。

(c) 本集團主要管理人員酬金

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期僱員福利	18,623	16,788
退休金計劃供款	99	86
以權益支付購股權支出	3,678	—
總計	22,400	16,874

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註 8。

36. 按類別劃分之金融工具

金融資產

本集團及本公司於二零一二年及二零一一年七月三十一日之金融資產獲分類為貸款及應收款項。

金融負債

本集團

	按攤銷成本入賬 之金融負債 千港元
二零一二年	
應付賬款及應計費用	596,284
已收按金	17,722
已抵押計息銀行貸款	1,917,699
來自一前主要股東墊款	57,200
定息優先票據	1,427,253
	4,016,158
二零一一年	
應付賬款及應計費用	496,036
已收按金	16,195
已抵押計息銀行貸款	1,589,395
來自一前主要股東墊款	56,474
定息優先票據	1,427,850
	3,585,950

二零一二年七月三十一日

36. 按類別劃分之金融工具(續)

金融負債(續)

本公司

	按攤銷成本入賬 之金融負債 千港元
二零一二年	
應付賬款及應計費用	49,785
應付附屬公司款項	47,064
定息優先票據	1,427,253
	1,524,102
二零一一年	
應付賬款及應計費用	49,692
應付附屬公司款項	7,048
定息優先票據	1,427,850
	1,484,590

37. 公平值

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

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

38. 財務風險管理目標與政策

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

38. 財務風險管理目標與政策(續)

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

政策概述如下：

(a) 外匯風險

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

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

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

	匯率變動	本集團		本公司	
		對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響 千港元
二零一二年					
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	16,110	15,290	500	500
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(14,571)	(13,829)	(454)	(454)
二零一一年					
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	21,157	20,325	—	—
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(19,152)	(18,400)	—	—

* 不包括非控制性權益應佔之金額

38. 財務風險管理目標與政策(續)

(b) 利率風險

由於本集團有若干計息資產，故本集團之收入及經營現金流量受市場利率變動影響。

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

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

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

	利率變動	本集團		本公司	
		對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響 千港元
二零一二年					
	+0.25%	(2,460)	(2,298)	—	—
	-0.25%	2,436	2,275	—	—
二零一一年					
	+0.25%	(2,131)	(1,985)	—	—
	-0.25%	1,825	1,689	—	—

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(c) 流動資金風險

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

38. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

於報告期末，基於已訂約但未經折現付款之財務負債到期情況如下：

本集團

	少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
二零一二年			
應付賬款及應計費用	596,284	—	596,284
已收按金	17,722	—	17,722
已抵押計息銀行貸款	1,626,527	386,449	2,012,976
來自一前主要股東墊款	—	57,200	57,200
定息優先票據	131,494	1,529,785	1,661,279
	2,372,027	1,973,434	4,345,461
二零一一年			
應付賬款及應計費用	496,036	—	496,036
已收按金	16,195	—	16,195
已抵押計息銀行貸款	187,489	1,517,696	1,705,185
來自一前主要股東墊款	—	56,474	56,474
定息優先票據	132,205	1,670,270	1,802,475
	831,925	3,244,440	4,076,365

按財務報表附註24所詳述，計入計息銀行貸款流動部份的包括一項金額為67,651,000港元(二零一一年：24,184,000港元)之定期貸款。該定期貸款之相關貸款協議包括一項按要求償還條款，其賦予銀行可無條件隨時要求償還貸款之權利，因此，就上述到期情況而言，該項金額被分類為「少於十二個月」。儘管存有按要求償還條款，董事相信貸款將不會於十二個月內被要求全數償還，並認為貸款將根據貸款協議所載之到期日償還。根據定期貸款之條款，該貸款於二零一二年七月三十一日之到期情況基於已訂約但未經折現付款分為4,800,000港元及70,077,000港元須分別於十二個月內及一至五年內償還。

38. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

本公司

	少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
二零一二年			
應付賬款及應計費用	49,785	—	49,785
應付附屬公司款項	47,064	—	47,064
定息優先票據	131,494	1,529,785	1,661,279
	228,343	1,529,785	1,758,128
二零一一年			
應付賬款及應計費用	49,692	—	49,692
應付附屬公司款項	7,048	—	7,048
定息優先票據	132,205	1,670,270	1,802,475
	188,945	1,670,270	1,859,215

(d) 信貸風險

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

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

(e) 資本管理

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

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

38. 財務風險管理目標與政策(續)

(e) 資本管理(續)

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

本集團採用(其中包括)資本負債比率監察資本狀況，該比率為債務淨額除以權益總額(二零一一年：債務淨額除以權益總額加債務淨額)。債務淨額包括計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款及定息優先票據，減去已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。權益總額指本公司擁有人應佔權益。於報告期末之資本負債比率如下：

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已抵押計息銀行貸款	1,917,699	1,589,395
來自一前主要股東墊款	57,200	56,474
定息優先票據	1,427,253	1,427,850
減：已抵押及受限制定期存款及銀行結餘 現金及現金等值項目	(943,135) (1,695,551)	(712,456) (887,300)
債務淨額	763,466	1,473,963
本公司擁有人應佔權益	10,438,111	8,514,458
資本負債比率	7%	17%

39. 比較金額

由於本年度採用若干新訂及經修訂香港財務報告準則，財務報表內若干項目之呈列經已修訂以符合新規定。因此，若干比較金額經已重列或重新分類，以與本年度之呈列及會計處理貫徹一致。

40. 財務報表之批准

董事會已於二零一二年十月三十日批准及授權刊發本財務報表。

茲通告麗豐控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年十二月十八日(星期二)上午八時十五分假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣II號宴會廳舉行股東(「股東」)週年大會(「股東週年大會」)，藉以處理下列事項：

1. 省覽及接納截至二零一二年七月三十一日止年度(「本年度」)本公司之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 宣派末期股息；
3. 推選本公司兩名卸任董事(「董事」)及重選另外三名董事，並授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金；及
4. 續聘香港執業會計師安永會計師事務所(「安永」)出任本公司之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金。

承董事會命
麗豐控股有限公司
公司秘書
郭兆文

香港，二零一二年十一月十九日

註冊辦事處：
P.O. Box 309
Ugland House
South Church Street
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

主要營業地點：
香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告(「通告」)召開之股東週年大會(或其任何續會)及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則(「章程細則」)委派一位(或，如彼持有兩股或以上本公司每股面值0.10港元之普通股(「股份」)，可委派超過一位)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通用之代表委任表格。
- (3) 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送交本公司之香港股份過戶登記分處(「登記處」)卓佳登捷時有限公司，地址為香港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任何續會，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格將視為撤回。

登記處之聯絡電話是(852) 2980 1333。

股東週年大會通告

- (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) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)及投票，不論其為親自或委派代表出席，猶如其乃唯一有權投票之人士無異。惟倘多於一位聯名持有人出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)，不論其為親自或委派代表出席，則只有一位就該等股份而在本公司股東名冊或香港股東名冊分冊(「股東名冊」)內排名首位之持有人，方有權就該等股份投票。
- (6) 董事會建議之擬派末期股息每股0.0028港元須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。擬派末期股息之記錄日期為二零一三年一月三日(星期四)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一三年一月二日(星期三)及二零一三年一月三日(星期四)，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一二年十二月三十一日(星期一)下午四時三十分前，將所有有關股份過戶文件及股票送交登記處辦理登記手續。
- (7) 有關本通告議程第3項，
- (i) 根據章程細則第99條，周福安先生(「周先生」)(於二零一二年六月五日獲董事會委任為本公司執行董事)及麥永森先生(「麥先生」)(於二零一二年十一月一日獲董事會委任為本公司獨立非執行董事)將於股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任；
- (ii) 根據章程細則第116條，余寶珠女士(「余女士」)、古滿麟先生(「古先生」)及羅健豪先生(「羅先生」)將於股東週年大會上輪換卸任董事，惟符合資格並願意重選連任；及
- (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，周先生、余女士、古先生及羅先生之詳情載於本公司本年度之年報中「董事及公司秘書之履歷」一節，而麥先生之詳情概列如下：

麥先生，60歲，為註冊會計師和加拿大特許會計師公會會員以及香港會計師公會會員。彼現為I.T. Limited(於聯交所主板上市)及Crystal International Limited之獨立非執行董事。麥先生任職花旗銀行逾二十六年後，於二零一二年五月一日退休。彼離任前為花旗銀行香港區資本市場及企業銀行業務總裁，主管香港企業和投資銀行業務。在花旗銀行任職期間，他曾擔任過多項高級職務，包括環球銀行香港主管，專責管理所有顧客關係經理。在此之前，彼亦管理過香港區企業融資業務、區域資產管理業務，並曾為北亞地區財務總裁。麥先生於一九八五年加入花旗銀行前，於永道會計師事務所(現為羅兵咸永道會計師事務所)任審計組經理。彼於永道會計師事務所工作了八年，其中五年於加拿大多倫多工作。彼於一九七六年在多倫多大學畢業獲取商業學士學位。

麥先生已與本公司訂立無固定期限之服務合約。根據章程細則之條文，彼須於本公司股東週年大會上卸任為董事，並符合資格應選連任。如獲選任，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。麥先生現時有權收取每年250,000港元之董事袍金及由董事會不時經參考本公司業績、彼之職務和責任以及為本公司投入之時間及當時市場慣例後所釐定之酬金及酌情花紅。

就董事會所知，除上文所披露者外，麥先生概無於過去三年在上市公眾公司中擔任任何其他董事職位，且與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本通告日期，麥先生並無於本公司之股份或其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據香港證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

- (8) 有關本通告議程第4項，董事會（與本公司審核委員會觀點一致）建議續聘安永會計師事務所為本公司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，惟須獲得股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一三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。為使本公司能夠將核數師之酬金金額列作二零一三年度之營運開支，本公司須獲得並已尋求股東於股東週年大會上批准授權董事會釐定獨立核數師於二零一三年度之酬金。
- (9) 根據上市規則第13.39(4)條，就本通告所提呈之所有決議案所作之投票將以投票表決方式決定。
- (10) 倘若預料於股東週年大會當日上午六時正至下午五時正期間將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號即將生效，則股東週年大會將會順延，而本公司將於本公司及香港交易及結算所有限公司各自之網站登載補充通告，通知各股東有關押後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當日上午六時正或之前除下或取消，則於情況許可下，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，股東需自行決定是否出席股東週年大會。決定出席者亦應考慮自身情況，並建議需加倍留意及小心安全。