



麗新發展

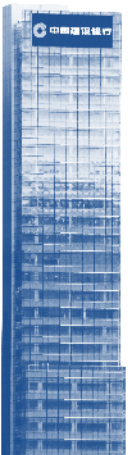
(股份代號：488)



麗新發展有限公司

年報

截至二零一三年七月三十一日止



封面圖片
位於香港干諾道中3號之中國建設銀行大廈

目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告書
10	財務摘要
12	管理層討論及分析
19	財務概要
21	主要物業詳情
23	企業管治報告書
38	董事之履歷
42	董事會報告書
56	股東信息
57	獨立核數師報告書
59	綜合收益表
60	綜合全面收益表
61	綜合財務狀況表
63	綜合權益變動表
64	綜合現金流量表
66	財務狀況表
68	財務報表附註
148	股東週年大會通告

公司資料

註冊成立地點

香港

董事會

執行董事

林建岳(主席)
周福安(副主席)
劉樹仁(行政總裁)
林孝賢

非執行董事

林建名
余寶珠

獨立非執行董事

葉澍堃, GBS, JP
林秉軍
梁樹賢

審核委員會

梁樹賢(主席)
林秉軍
林建名

薪酬委員會

梁樹賢(主席)
周福安
林秉軍

公司秘書

周國和

註冊辦事處／主要辦事處

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2785 2775

授權代表

周福安
周國和

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

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

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

488

買賣單位

1,000股

網址

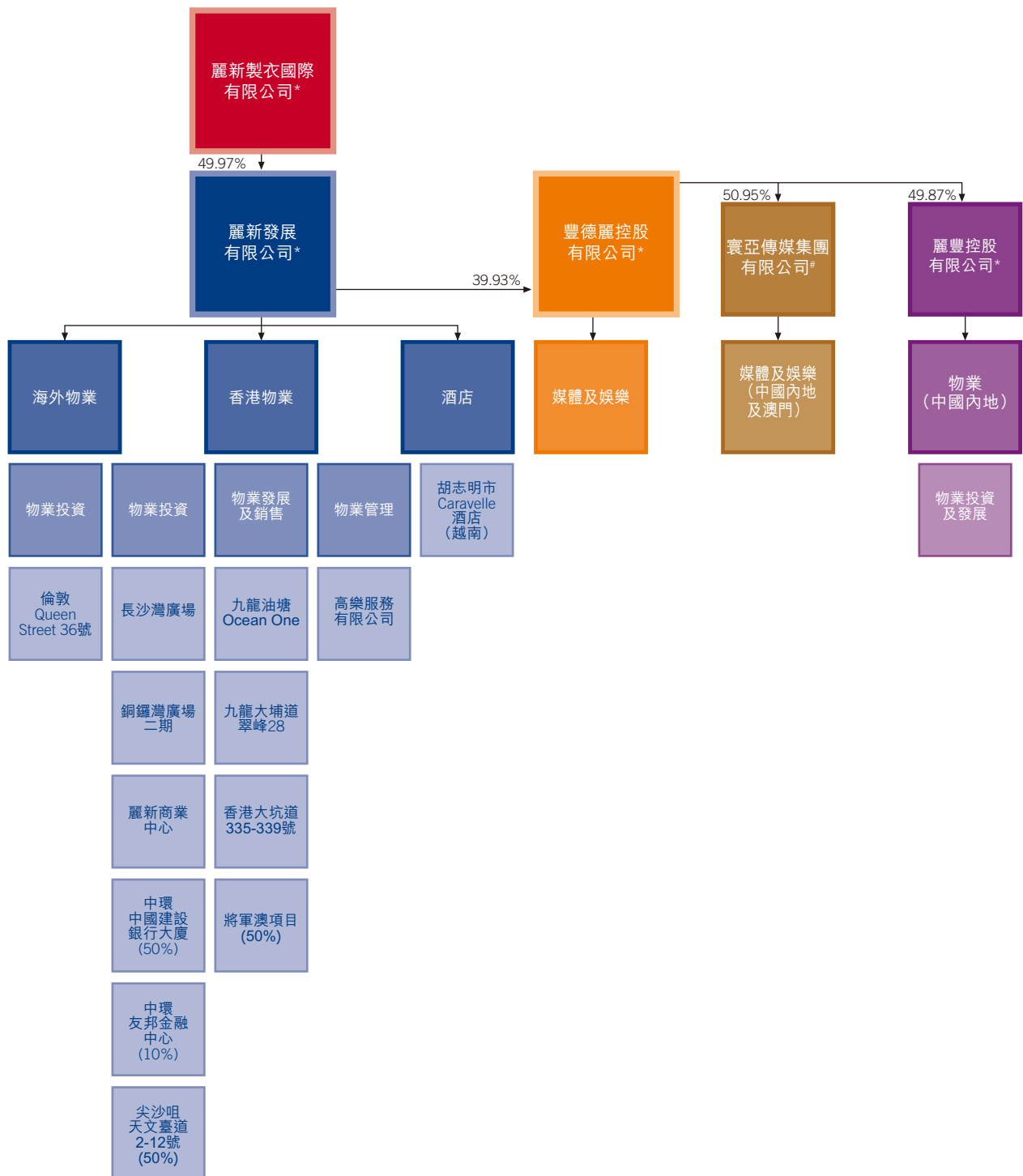
www.laisun.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6116
傳真：(852) 2853 6651
電子郵件：ir@laisun.com

公司簡介

麗新發展有限公司是麗新集團成員之一，集團於一九七二年杪在香港證券交易所首次上市。本公司業務多元化，主要業務包括香港及海外物業發展及投資、酒店經營及管理。本公司於集團重組後於一九八八年三月在香港聯合交易所有限公司上市。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市
 # 於香港聯合交易所有限公司創業板上市
 於二零一三年十月九日之公司架構



主席
林建岳博士

本人欣然呈報麗新發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

末期業績概覽

截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 963,800,000 港元(二零一二年：875,200,000 港元)及毛利 589,000,000 港元(二零一二年：544,400,000 港元)，較上年度分別增加約 10% 及 8%。年內，來自租金收入、物業銷售以及酒店、餐廳及其他業務之營業額分別為 434,200,000 港元(二零一二年：395,800,000 港元)、100,300,000 港元(二零一二年：92,100,000 港元)及 429,300,000 港元(二零一二年：387,300,000 港元)，分別增加 10%、9% 及 11%。

本公司擁有人應佔溢利淨額約為 2,564,100,000 港元(二零一二年：2,282,600,000 港元)，較上年度增加約 12%。若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為 201,400,000 港元(二零一二年：本公司擁有人應佔溢利淨額 845,500,000 港元)。

若不計及物業重估，虧損主要來自：(i) 就麗豐控股有限公司(「麗豐」)於一九九七年進行分拆而向其作出之稅項賠償保證之撥備增加，達 267,500,000 港元；(ii) 年內發行之有擔保票據之較高利息開支，為 85,500,000 港元；(iii) 授出購股權福利達 50,800,000 港元；及(iv) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)於本財政年度貢獻之減少，此乃由於缺少豐德麗於截至二零一二年七月三十一日止財政年度就議價收購附屬公司錄得之一次性收益 1,350,400,000 港元，而這對本公司業績造成 512,200,000 港元之連鎖影響。



末期業績概覽(續)

包括及不計及物業重估影響之每股基本盈利／(虧損)分別為0.128港元(二零一二年：0.125港元)及(0.010)港元(二零一二年：0.046港元)。

於二零一三年七月三十一日之本公司擁有人應佔權益由二零一二年七月三十一日之16,357,600,000港元增至19,127,800,000港元。於二零一三年七月三十一日之本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一二年七月三十一日之每股0.815港元增加17%至每股0.953港元。

末期股息

於二零一三年七月三十一日，本公司並無任何根據香港法例第32章公司條例第79B條之條文可供分派之儲備。因此，本公司董事會(「董事會」)不建議派發截至二零一三年七月三十一日止年度之股息(二零一二年：無)。

香港公司條例預期將於二零一四年作出修訂，屆時董事會將可透過單方面發出有償債能力聲明而簡化恢復可供分派儲備之過程。董事會擬於公司條例作出修訂及有關程序明確時，作出有償債能力聲明。

經濟及市場環境

自二零零九年起，全球經濟溫和復甦。由於全球主要經濟體失去增長勢頭，經濟復甦步伐仍然緩慢。全球經濟體屢次下調對國內生產總值增長之預測。近期日本政府推出刺激經濟之措施及美國聯邦儲備局延遲縮減量化寬鬆規模，令市況愈趨疲弱。作為全球金融中心，香港之經濟表現顯然無法擺脫全球主要經濟體所面對之種種挑戰。

儘管香港經濟在全球充滿挑戰下整體表現較好，但其已意識到低息環境及物價上漲(尤其是物業市場)之影響。就此而言，香港政府採取多項措施規管物業市場。迄今為止，土地供應增加已相對受到控制，但對解決長期土地供應問題之影響尚未可知。然而，於二零一二年底及二零一三年初推出之大規模物業限售政策已令物業市場之交易大幅減少。住宅市場亦受到影響，最主要是交易量大幅下降。商業租賃市場可能是唯一亮點，租金及出租率均保持相對穩定。

業務回顧及前景

砥礪奮進

儘管香港政府持續致力於穩定物業市場，令營運環境充滿挑戰，但受益於租金收入穩定增長，本集團於本年度錄得穩健表現。

積厚圖遠

除營運表現外，本集團亦完成多項舉措，令本年度成為具標誌性之重要一年。本集團將策略重心轉向租賃物業，此舉廣受股東及投資者歡迎。中國建設銀行大廈已於回顧年度內落成，並為本集團之租賃組合增加約 115,000 平方呎應佔建築面積(「建築面積」)。於年結日後，中國建設銀行大廈已幾近全部租出，預計該物業將於下一個財政年度帶來貢獻。與恒基兆業地產的合營項目天文臺道的建設如期進行，目前預期將於二零一五年竣工時增加約 83,000 平方呎應佔建築面積。

業務回顧及前景(續)

積厚圖遠(續)

儘管政府之限制性政策措施致使交易量大幅下降，惟未影響油塘之 Ocean One 於本年度之銷售。由於本集團並無大量發展項目供銷售，故本集團整體未受特別影響，因此本集團可放緩發展項目之銷售步伐。於二零一三年七月三十一日，本集團已售出 Ocean One 合共 124 個住宅單位中之 14 個住宅單位，銷售所得款項總額為 99,700,000 港元，佔住宅單位總數之 11%。於年結日後，截至二零一三年九月三十日，本集團再售出 65 個住宅單位，銷售所得款項總額為 527,700,000 港元。另外一項將於二零一三年第四季度可供出售之發展項目為大坑道項目。



Ocean One

業務回顧及前景(續)

土地儲備

自上年度年結日起，本集團之資產負債表強健，財務流動資金得以加強。本集團於二零一二年十月籌集2,200,000,000港元銀團貸款及於二零一三年一月發行350,000,000美元無評級債券(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)。於二零一三年七月三十一日，本集團擁有現金3,258,300,000港元，於二零一三年七月三十一日之淨債項權益比率為13%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有50%權益之合營公司成功投標，購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段預期將為本集團發展項目組合增加應佔建築面積約287,000平方呎，預期將於二零一七年第二季度竣工。

於年結日後，本集團以130,000,000港元收購寰亞洲立集團有限公司(「寰亞洲立」)(前稱角川洲立集團有限公司)位於香港新界葵涌大連排道192-200號偉倫中心二期之兩個辦公樓層及三個停車位。自二零一三年八月十五日起，該兩個辦公樓層(總建築面積約為51,000平方呎)及三個停車位已成為本集團租賃物業組合之一部份。



友邦金融中心及中國建設銀行大廈



尖沙咀天文臺道2-12號

業務回顧及前景(續)

豐德麗控股有限公司

於本年度內，本集團於豐德麗之權益由37.93%增至39.93%，反映本集團於豐德麗及其附屬公司之信心，以及本集團在整個集團範圍內開展物業業務之意向。

電影製作及發行以及媒體及娛樂分部普遍表現理想。營業額大幅提升，虧損收窄。於年結日後收購寰亞洲立鞏固了其戲院網絡及電影發行能力。儘管中國內地房地產業之經營環境充滿挑戰，麗豐仍錄得令人鼓舞之業績。儘管基本表現改善，但由於缺少截至二零一二年七月三十一日止財政年度，包銷麗豐公開發售產生大額議價收購附屬公司之一次性收益1,350,400,000港元，以致本年度整體出現虧損。

豐德麗之附屬公司麗豐於二零一三年九月二十五日成功投得橫琴文化創意園項目第一期。第一期之總建築面積為2,800,000平方呎，而麗豐於獲得其獨立股東之批准後，將與豐德麗(於該土地擁有20%權益)落實第一期發展計劃。

股東及員工

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

本人熱烈歡迎林孝賢先生加入董事會擔任執行董事。本人亦感謝張森先生、呂兆泉先生及溫宜華先生(已於年內退出董事會)在其任職期間對本公司作出之寶貴貢獻。

本人堅信，在我們員工的共同努力下及在所有權益持有人的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

林建岳

主席

香港

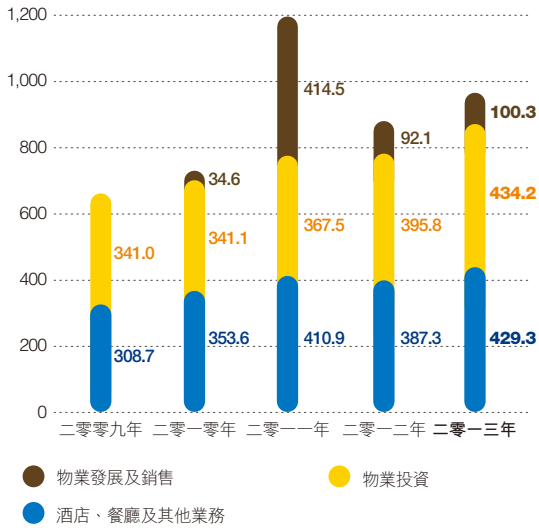
二零一三年十月九日

財務摘要

		截至 二零一三年 七月三十一日 止年度	截至 二零一二年 七月三十一日 止年度	%
營業額	(百萬港元)	963.8	875.2	10%
毛利	(百萬港元)	589.0	544.4	8%
毛利率	(%)	61%	62%	
經營溢利	(百萬港元)	2,065.3	1,165.9	77%
經營邊際利潤	(%)	214%	133%	
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	(百萬港元)			
— 不計及物業重估影響		(201.4)	845.5	-124%
— 計及物業重估影響		2,564.1	2,282.6	12%
淨邊際利潤	(%)			
— 不計及物業重估影響		-21%	97%	
— 計及物業重估影響		266%	261%	
每股基本盈利／(虧損)	(港元)			
— 不計及物業重估影響		(0.010)	0.046	-122%
— 計及物業重估影響		0.128	0.125	2%
本公司擁有人應佔權益	(百萬港元)	19,127.8	16,357.6	17%
借貸淨額	(百萬港元)	2,515.8	1,141.1	120%
本公司擁有人應佔每股資產淨值	(港元)	0.953	0.815	17%
於七月三十一日之股價	(港元)	0.227	0.140	62%
市盈率	(倍)			
— 不計及物業重估影響		不適用	3.043	
— 計及物業重估影響		1.773	1.120	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	4,554.3	2,808.8	62%
股東權益回報率	(%)			
— 不計及物業重估影響		-1%	6%	
— 計及物業重估影響		13%	15%	
負債比率 — 淨債項權益比	(%)	13%	7%	
利息倍數	(倍)			
— 不計及物業重估影響		不適用	14.483	
— 計及物業重估影響		13.876	39.100	
流動比率	(倍)	4.853	1.315	
資產淨值之折讓	(%)	76%	83%	

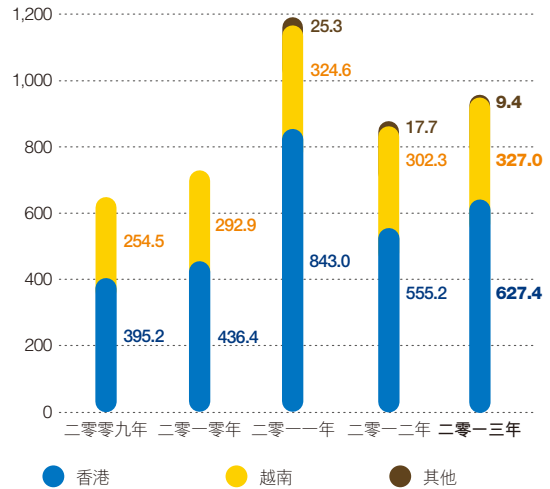
按分部劃分之營業額

(以百萬港元計)



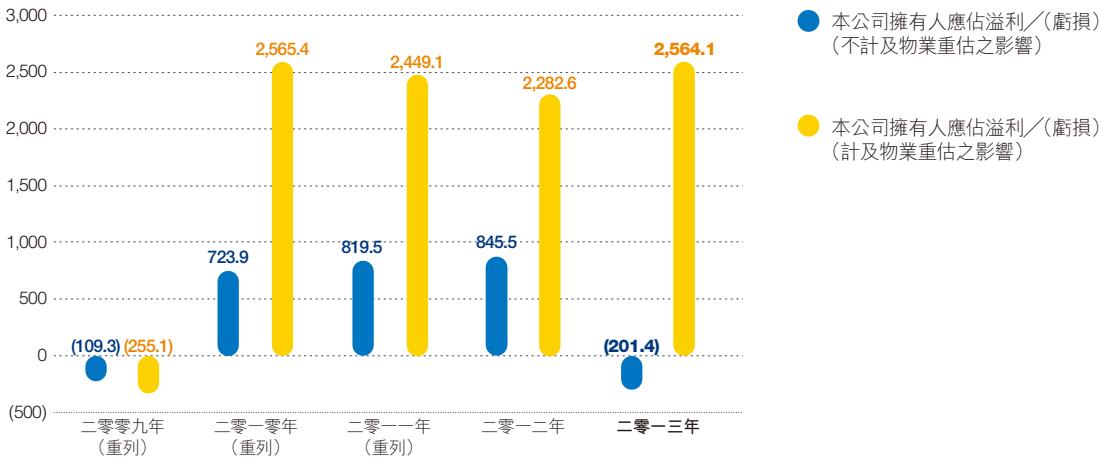
按地區劃分之營業額

(以百萬港元計)



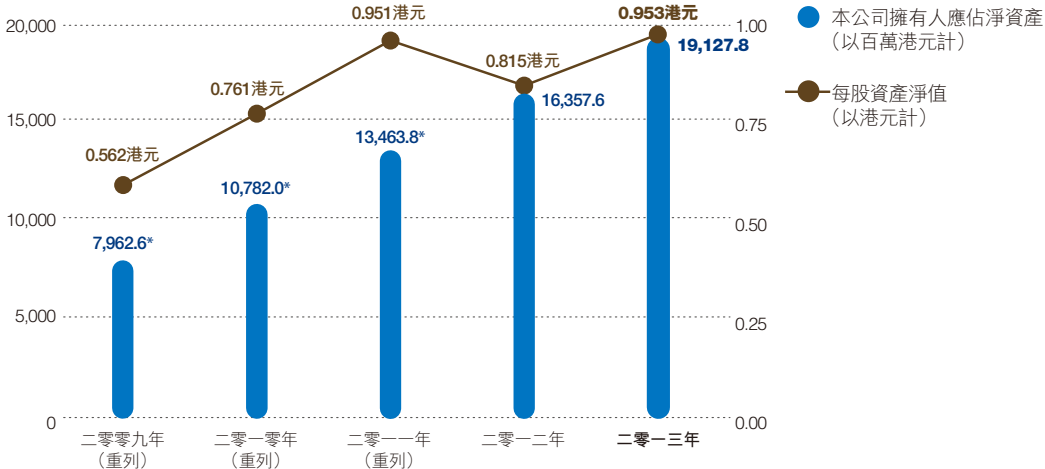
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(計及／不計及物業重估之影響)

(以百萬港元計)



淨資產及每股資產淨值(「資產淨值」)

(以百萬港元計)



* 如先前所呈報，於二零零九年、二零一零年及二零一一年七月三十一日，本公司擁有人應佔淨資產分別為 7,093,500,000 港元、9,405,700,000 港元及 11,959,000,000 港元。

管理層討論及分析

概覽

主要由於短期供應持續不足、基本需求旺盛及低利率之環境，使香港物業市場整體能度過全球經濟帶來的挑戰。在此背景下，本集團在其投資物業及 Ocean One 住宅單位銷售中取得穩定業績。

於二零一三年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積（不包括停車位及配套設施）包括已落成租賃物業之應佔建築面積約為 1,304,000 平方呎、已落成酒店物業之應佔建築面積約為 98,000 平方呎、發展中物業之應佔建築面積約為 400,000 平方呎及已落成待售物業之應佔建築面積約為 121,000 平方呎。本集團將繼續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

於二零一三年七月三十一日，本集團主要物業之概約應佔建築面積（千平方呎）及停車位如下：

	商業／零售	辦公室	工業	住宅	酒店	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團 應佔 停車位 數目
已落成租賃物業 ¹	434	859	11	—	—	1,304	962
已落成酒店物業	—	—	—	—	98	98	—
發展中物業 ²	140	—	—	260	—	400	197
已落成待售物業 ³	27	—	—	94	—	121	29
本集團主要物業之總建築面積	601	859	11	354	98	1,923	1,188

1. 已落成及產生租金之物業
2. 所有在建物業
3. 已落成之待售物業

上述列表並不包括麗豐所持物業之建築面積。

物業投資

租金收入

於回顧年度內，本集團自租賃業務錄得營業額 434,200,000 港元（二零一二年：395,800,000 港元），較去年增長 10%。增長主要由於持續管理租戶結構及主要投資物業續租租金上升所致。

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團在香港全資擁有三項主要投資物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及麗新商業中心。中國建設銀行大廈(擁有50:50權益之合營公司)已於回顧年度內落成，並為本集團之租賃組合增加約115,000平方呎應佔建築面積。於年結日後，中國建設銀行大廈已幾近全部租出，預計將於下一個財政年度帶來貢獻。

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	年末出租率 (%)
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元		
長沙灣廣場 (包括停車位)	249.9	212.7	17	98.9%
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	131.1	120.8	9	96.9%
麗新商業中心 (包括停車位)	48.0	48.0	—	95.3%
其他	5.2	14.3	-64	不適用
總計：	434.2	395.8	10	

主要投資物業之回顧

香港物業

長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之一幢8層及一幢7層高辦公樓。該資產位於荔枝角地鐵站上蓋，總建築面積約為690,500平方呎(不包括停車位)。該長廊商場定位於為該地區附近社區提供服務，其主要租戶為大型銀行及知名連鎖餐廳。



長沙灣廣場



銅鑼灣廣場二期



麗新商業中心

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

香港物業(續)

銅鑼灣廣場二期

該資產於一九九二年落成，包括一幢28層高商業／辦公大樓及設於地庫之停車場設施。該資產位於銅鑼灣中心地區，總建築面積約為208,500平方呎(不包括停車位)。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行、商業辦公室及主要餐廳。

麗新商業中心

該資產於一九八七年落成，包括一幢13層高商業／停車場綜合建築。該資產位於荔枝角地鐵站附近，總建築面積約為188,500平方呎(不包括停車位)。

中國建設銀行大廈，干諾道中3號

本集團與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)於位於中環之前香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有50：50權益。該辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環地鐵站。該物業之總建築面積約為229,000平方呎(不包括停車位)。中國建設銀行大廈已於回顧年度內落成，並為本集團之租賃組合增加約115,000平方呎應佔建築面積。於年結日後，中國建設銀行大廈已幾近全部租出，其中有14層辦公樓層及2個銀行大廳由中國建設銀行租用以經營其香港業務，預計該物業將於下一個財政年度帶來貢獻。

海外物業

英國倫敦EC4 1HJ Queen Street 36號

於二零一一年二月，本集團收購位於倫敦市中心Queen Street 36號之辦公大樓。該物業於一九八六年落成，包括地庫、地下及六層辦公室單位，合共約47,000平方呎。全面翻新工程已於二零一二及二零一三年進行，並於年結日後完成，該大樓現已可供出租。



倫敦 Queen Street 36 號



大坑道 339 號

物業發展

截至二零一三年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為100,300,000港元(二零一二年：92,100,000港元)，較上年度增加9%。增加是由於銷售油塘之Ocean One所致。儘管項目推出之時恰逢當局實施新印花稅規定及其後再推行其他冷卻樓市措施，但回顧年度內合計已售出124個住宅單位中之14個住宅單位，佔住宅單位總數之11%。於年結日後，截至二零一三年九月三十日，本集團再售出65個住宅單位，銷售所得款項總額約為527,700,000港元。

主要待售項目之回顧

油塘崇信街6號 Ocean One

本集團全資擁有名為「Ocean One」之發展項目，該項目位於九龍油塘崇信街6號。該物業為住宅及商用物業，總建築面積約為112,000平方呎(不包括停車位)，合共124個住宅單位及2個商業單位。估計總發展成本(包括土地成本及契約修訂補地價)約為730,000,000港元。已於二零一二年十二月開始預售。

於二零一三年七月三十一日，本集團已完成出售14個住宅單位，年內已確認之銷售所得款項總額為99,700,000港元，而於二零一三年七月三十一日，基於可銷售面積計算之平均售價約為每平方呎13,600港元。於年結日後，截至二零一三年九月三十日，本集團再售出65個住宅單位，銷售所得款項總額為527,700,000港元。

主要發展中項目之回顧

香港大坑道335-339號

本集團全資擁有位於香港大坑道335-339號之地盤。本集團現正將該地盤發展為豪華住宅物業，總建築面積約為30,500平方呎(不包括停車位)。估計總發展成本(包括土地成本及契約修訂補地價)約為670,000,000港元。該項目預期將於二零一三年年底前落成。

天文臺道2-12號

於二零一一年十一月，本集團已完成收購九龍天文臺道之一個項目及先前建於其上之樓宇(即九龍天文臺道2-12號)之50%權益。合營夥伴為恒基兆業地產。

該地盤正計劃重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為165,000平方呎(不包括停車位)。估計總發展成本約為2,300,000,000港元，包括估計土地價值約為1,700,000,000港元。新大樓預期於二零一五年第三季度落成。

將軍澳68A2區

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有50%權益之合營公司成功投標，購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段佔地面積約為229,000平方呎，許可總建築面積約為573,300平方呎，其中約458,600平方呎分作住宅用途及約114,700平方呎分作非工業用途。本集團現擬將該地段發展成為一項以住宅為主之項目(包括住宅大廈及洋房)以作出售。該項目預期將於二零一七年第二季度落成。

酒店及餐廳業務

截至二零一三年七月三十一日止年度，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額為409,900,000港元(二零一二年：362,800,000港元)，較上年度增長約13%。酒店及餐廳業務之營業額絕大部份來自本集團於越南胡志明市經營之Caravelle酒店。

Caravelle酒店為著名的國際五星級酒店，坐落於越南商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高24層，結合法國殖民時期及傳統越南風格建造，設計典雅，設有335間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，並為殘障人士配備專門的客房。本集團應佔之總建築面積約為98,400平方呎。

餐廳業務包括本集團於11間位於香港及中國內地之餐廳之權益，該等餐廳包括米芝蓮三星意式餐廳8^{1/2} Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong、米芝蓮一星日式餐廳Wagyu Kaiseki Den、8^{1/2} Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai、Wagyu Takumi、吟彩、鮫魯山、九龍廳、港島廳、潮廳、置地廣場之CIAK - In The Kitchen(將於二零一三年第四季度開業)及置地廣場之唐人館(將於二零一三年第四季度開業)。

酒店及餐廳業務擁有豐富經驗，為於中國內地、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務。該分部未來之主要發展策略為繼續著重提供管理服務，尤其是把握麗豐於上海、廣州及中山之發展所帶來之機遇。酒店分部將以「寰星」品牌管理麗豐於上海、廣州及中山之服務式公寓。中山寰星度假公寓於二零一三年八月試業，該公寓由2幢16層高之建築組成，充分地提供90個配套齊全之酒店服務式公寓之單位，位於中山西部之棕櫚生活區。

於聯營公司之權益(豐德麗)

於回顧年度內，本集團於豐德麗之權益由37.93%增至39.93%。

電影製作及發行以及媒體及娛樂分部普遍表現理想。營業額大幅提升，虧損收窄。於年結日後收購寰亞洲立鞏固了其戲院網絡及電影發行能力。儘管中國內地房地產業之經營環境充滿挑戰，麗豐仍錄得令人鼓舞之業績。



於香港之8^{1/2} Otto e Mezzo BOMBANA



於香港之Wagyu Kaiseki Den

於聯營公司之權益(豐德麗)(續)

儘管基本表現穩健，但豐德麗之貢獻由溢利轉為虧損 6,300,000 港元(二零一二年：溢利 440,600,000 港元)。這主要是由於缺少截至二零一二年七月三十一日止財政年度，包銷麗豐公開發售產生大額議價收購附屬公司之一次性收益 1,350,400,000 港元。

於合營公司之權益

於回顧年度內，合營公司之貢獻減少至 616,100,000 港元(二零一二年：711,000,000 港元)，減幅為 13%。這主要由於萃峯之銷售完結以及中國建設銀行大廈之物業重估收益有所下降所致。

前景

鑒於全球經濟局勢動盪不安，可以預見各主要經濟體將繼續採取多種刺激措施，努力維持增長動力。這將導致香港出現利率持續上升但仍相對較低之局面。因此，抑制資產價格上漲，尤其是房地產業，或仍將為香港政府之當務之急。

雖然香港政府實施之收緊措施已見成效，但因供應短缺而導致對住房之需求以及對改善居住狀況之願望仍較為強烈，繼續對樓價構成支撐。因此，預期物業市場將維持穩定，本集團對因該等收緊措施而被抑制之需求持樂觀態度。

儘管有上文所述，本集團預期中國建設銀行大廈之貢獻將進一步提升租金收入。預期 Ocean One 之銷售動力將會持續，而大坑項目於二零一三年底推出後將受到市場青睞。天文臺道項目及將軍澳項目將於中期內提供增長動力。

本集團將繼續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。本集團之財務流動資金因於二零一二年十月籌集之 2,200,000,000 港元銀團貸款及於二零一三年一月發行之 350,000,000 美元無評級債券(於聯交所上市)而得到加強。於二零一三年七月三十一日，本集團擁有現金 3,258,300,000 港元，於二零一三年七月三十一日之淨債項權益比率為 13%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。

流動資金及財務資源

於二零一三年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取貸款融資分別為 3,258,300,000 港元及 1,260,500,000 港元。

本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金，銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

於二零一三年七月三十一日，本集團之銀行借貸約 3,078,600,000 港元及有擔保票據約 2,695,500,000 港元。按未償還債項總淨額(即未償還銀行借貸總額及有擔保票據減去有抵押及無抵押銀行結餘及定期存款)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之淨債項權益比率約為 13%。於二零一三年七月三十一日，3,078,600,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中 417,300,000 港元須於一年內償還、386,900,000 港元須於第二年償還，以及 2,274,400,000 港元須於第三年至第五年償還。本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息，惟於二零一三年一月發行之有擔保票據為定息借貸除外。

流動資金及財務資源(續)

於二零一三年七月三十一日，賬面值約 10,714,400,000 港元之若干投資物業、約 668,900,000 港元之若干待售發展中物業及約 134,700,000 港元之若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，作為本集團取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團一間合營公司取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，作為該投資公司取得貸款融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元及美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相關匯兌風險極微。此外，本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資部份以按英鎊列值之銀行貸款撥付。投資淨額約為 146,000,000 港元，僅佔本集團於二零一三年七月三十一日之綜合資產淨值之小部份。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有需要，會考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註 34。

僱員及薪酬政策

於二零一三年七月三十一日，本集團合共僱用約 1,200 名僱員。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。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和對外進修及培訓計劃之資助。

財務概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益之概要。

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)
營業額	963,757	875,156	1,192,914	729,254	649,742
除稅前溢利／(虧損)	2,648,032	2,356,838	2,536,763	2,650,308	(189,699)
稅項	(45,694)	(31,110)	(38,042)	(41,412)	(27,900)
年內溢利／(虧損)	2,602,338	2,325,728	2,498,721	2,608,896	(217,599)
應佔：					
本公司擁有人	2,564,114	2,282,568	2,449,128	2,565,397	(255,087)
非控股權益	38,224	43,160	49,593	43,499	37,488
	2,602,338	2,325,728	2,498,721	2,608,896	(217,599)

財務概要

資產、負債及非控股權益

	於七月三十一日				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)
物業、廠房及設備	510,202	350,817	356,226	368,231	379,091
預付土地租金	23,982	25,010	26,038	27,066	28,094
投資物業	10,736,496	8,570,911	7,756,931	6,444,930	5,192,800
待售發展中物業	777,904	1,309,418	1,098,195	900,378	723,552
聯營公司權益	3,378,850	3,083,687	2,503,210	2,267,671	2,037,736
合營公司權益	5,688,684	3,889,258	2,847,147	1,851,040	752,788
可供出售財務資產	1,198,321	1,185,810	1,035,937	770,516	512,054
持至到期債務投資	—	—	—	35,840	12,205
已抵押銀行結餘及定期存款 (分類為非流動資產)	134,692	—	99,591	99,154	—
已付按金	23,500	61,500	90,000	—	—
流動資產	4,033,832	1,854,169	1,324,828	1,873,322	1,530,397
資產總值	26,506,463	20,330,580	17,138,103	14,638,148	11,168,717
流動負債	(831,198)	(1,410,048)	(502,092)	(658,773)	(858,887)
銀行貸款 (分類為非流動負債)	(2,661,322)	(1,707,404)	(2,199,440)	(2,313,493)	(1,533,829)
有擔保票據	(2,695,474)	—	—	—	—
應付聯營公司款項	—	(20,799)	(15,854)	(15,808)	(15,746)
遞延稅項	(105,694)	(100,880)	(94,461)	(89,227)	(82,799)
稅項賠償保證撥備	(614,672)	(347,135)	(518,570)	(470,191)	(452,696)
已收長期租賃按金	(68,152)	(60,032)	(55,930)	(47,523)	(40,576)
負債總值	(6,976,512)	(3,646,298)	(3,386,347)	(3,595,015)	(2,984,533)
非控股權益	(402,179)	(326,697)	(287,934)	(261,131)	(221,630)
本公司擁有人應佔資產淨值	19,127,772	16,357,585	13,463,822	10,782,002	7,962,554

於採納香港會計準則第12號(修訂本)所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產、香港財務報告準則第10號綜合財務報表及香港財務報告準則第11號合營安排後，已對截至二零一一年、二零一零年及二零零九年七月三十一日止年度之財務資料予以重列。

主要物業詳情

已落成租賃物業

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計(不包括停車位及配套设施)	
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣 長沙灣道833號 (新九龍內地段第5955號)	100%	該物業地契年期於二零四七年六月三十日到期	216,978	473,509	—	690,487	355
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣駱克道 463至483號 (內地段第2833號J段及 D、E、G、H、K、L、M及 O段之餘段、H段第4分段 及餘段)	100%	該物業地契年期自一九二九年四月十五日起計，為期九十九年，可續期九十九年	111,172	97,355	—	208,527	57
麗新商業中心	香港九龍長沙灣 長沙灣道680號 (新九龍內地段第5984號)	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	105,167	83,370	—	188,537	521
中國建設銀行大廈	香港中環干諾道中3號 (內地段第8736號)	50%	該物業地契年期自一九八九年六月二十八日起計，並於二零四七年六月三十日到期	—	114,555	—	114,555	19
友邦金融中心	香港干諾道中1號 (海傍地段第275號、 海傍地段第278號A段及 餘段)	10%	該物業地契年期自一八九五年九月九日(就海傍地段第275號而言)起計，為期九十九年；及自一八九六年十月十二日(就海傍地段第278號而言)起計，為期九十九年	—	42,896	—	42,896	6
倫敦 Queen Street 36號	英國倫敦 EC4 1HJ, Queen Street 36號	100%	該物業屬永久業權	—	47,425	—	47,425	—
京華工廠貨倉大廈	香港 新界荃灣 柴灣角街30至32號 京華工廠貨倉大廈 10樓A及B單位及地下 第1、2、13及14號停車位	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	11,370	11,370	4
已落成租賃物業小計：				433,317	859,110	11,370	1,303,797	962

主要物業詳情

已落成酒店物業

酒店名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)		本集團應佔停車位數目
				酒店		
Caravelle 酒店	越南胡志明市 19-23 Lam Son Square, District 1	26.01%	該物業根據一項土地 使用權持有，於 二零四零年十月八日 到期	98,376		—

發展中物業

地點	工程進度	本集團權益	土地面積 (概約平方呎)(附註)	預期竣工日期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
					商業/零售	住宅	總計(不包括 停車位及 配套設施)	
大坑道335-339號	主要結構工程進行中	100%	13,800	二零一三年 第四季度	—	30,479	30,479	13
尖沙咀天文臺道2-12號	地基工程進行中	50%	13,765	二零一五年 第三季度	82,585	—	82,585	31
將軍澳68A2區	已完成圍板工程，整地進行 中	50%	229,000	二零一七年 第二季度	57,335	229,338	286,673	153
發展中物業小計：					139,920	259,817	399,737	197

附註：按項目基準

待售落成物業

物業名稱	地點	本集團權益	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
			商業/零售	住宅	總計(不包括 停車位及 配套設施)	
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	100%	17,749	94,252	112,001	29
翠峰28	香港九龍大埔道20-28號	100%	8,580	—	8,580	—
待售落成物業小計：			26,329	94,252	120,581	29

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並建立符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零一三年七月三十一日止年度內(「本年度」)一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟守則條文第A.4.1條、第A.5.1條及第E.1.2條之偏離除外。

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司各現有非執行董事(「非執行董事」)，包括獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)並無指定任期。然而，本公司全體董事(「董事」)均須遵守本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲本公司股東(「股東」)選舉起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，任何獲董事會(「董事會」)委任作為新增董事(包括非執行董事)之人士，將任職至本公司下屆股東週年大會(「股東週年大會」)，並屆時符合資格可重選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補空缺之各董事已／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第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(「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。

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此主席並無出席於二零一二年十二月十八日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第71條，出席該股東週年大會之周福安先生(副主席兼執行董事)於大會上擔任該股東週年大會之主席。

(2) 董事會

(2.1) 責任及轉授

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有人利益之方式管理。

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

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

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

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

(2.2) 董事會之組成

董事會現由九名成員組成，其中四名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘三名為獨立非執行董事，符合上市規則第 3.10(1) 條規定之獨立非執行董事最低數目。本公司亦已遵守上市規則第 3.10A 條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。於本年度及截至本報告書日期就任於董事會之董事如下：

(2) 董事會(續)

(2.2) 董事會之組成(續)

執行董事

林建岳(主席)

周福安(副主席)

劉樹仁(行政總裁)

林孝賢

(自二零一二年十一月一日起獲委任)

呂兆泉

(自二零一二年十一月一日起辭任)

張森

(自二零一二年九月一日起辭任)

非執行董事

林建名

余寶珠

溫宜華

(於二零一二年十二月十八日卸任)

獨立非執行董事

葉澍堃, GBS, JP

林秉軍

梁樹賢

現任董事之履歷詳情載於本年報第 38 至 41 頁「董事之履歷」一節。

董事會主席兼執行董事林建岳博士為非執行董事余寶珠女士之子、另一位非執行董事林建名博士之弟及執行董事林孝賢先生之父。

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

(2.3) 獨立非執行董事

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

獨立非執行董事梁樹賢先生(「梁先生」)在其本年度之年度獨立性確認書中表示，其曾為中懇發展有限公司(「中懇」)之清盤人。中懇為一間於香港註冊成立之私人有限公司，由股東提請自願清盤。中懇已於二零一二年十二月二十四日解散。非執行董事余寶珠女士亦為中懇之董事及股東(持有 23.52% 權益)。考慮到梁先生擔任董事之執業會計師事務所所提供之服務性質及與此情況相關之其他重大事實，董事會認為這不會影響梁先生履行其獨立非執行董事職責之獨立性。

(3) 董事之入職及持續專業發展

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

董事定期均會獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師事務所舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高相關知識及技能。

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

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規定，現任董事於本年度接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事	企業管治／法例、規則及 規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 簡報會	閱讀材料	出席講座／ 簡報會
執行董事				
林建岳	√	√	√	—
周福安	√	√	√	√
劉樹仁	√	√	√	√
林孝賢(附註)	√	√	√	—
非執行董事				
林建名	√	√	√	—
余寶珠	√	√	√	—
獨立非執行董事				
葉澍堃，GBS，JP	√	√	√	—
林秉軍	√	√	√	—
梁樹賢	√	√	√	√

附註：林孝賢先生自二零一二年十一月一日起獲委任為執行董事。

(4) 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：

(4.1) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，該委員會目前由兩名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(主席)及林秉軍先生，以及一名執行董事，即周福安先生(自二零一二年九月一日起獲委任為成員)組成。張森先生自二零一二年九月一日起辭任執行董事，於同日不再為薪酬委員會之成員。

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，其中已包括與自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則之新規定一致之變更。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級管理人員之薪酬方案之最終權力。載有其權力、職責及責任之薪酬委員會之經修訂職權範圍可分別於本公司及聯交所網站上查閱。

(a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會有責任就全體董事及高級管理人員各薪酬方面(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金權利)之適當政策及架構徵詢董事會主席及／或行政總裁並向董事會作出建議，以確保本公司所提供之薪酬水平具競爭力及足以吸引、挽留及激勵所需素質之人員，以成功管理本公司。

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度舉行三次會議，以討論薪酬相關事宜、考慮執行董事之委任條款及向執行董事授出購股權。

(4.2) 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，該委員會目前由兩名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(主席)及林秉軍先生，以及一名非執行董事林建名博士(自二零一二年十二月十八日起獲委任為成員)組成。溫宜華先生於二零一二年十二月十八日卸任非執行董事，於同日不再為審核委員會之成員。

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

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

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

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

於本年度，本公司已委聘一間獨立外部風險顧問公司(「**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。獨立顧問之相關報告已提呈審核委員會及董事會，並由彼等審閱。

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

(b) 審核委員會履行之工作

審核委員會於本年度內舉行兩次會議。審核委員會已審閱本公司截至二零一二年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零一三年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司財務及會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。此外，審核委員會已審閱僱員就財務申報、內部監控或其他事宜之不當之處所提出關注之安排及就此等事宜進行公平及獨立調查之安排以及本集團於本年度之審核計劃。

於二零一三年十月八日，審核委員會在本公司獨立核數師(「**獨立核數師**」)之代表在場之情況下，與本公司管理層共同審閱本公司之經審核綜合財務報表草稿以及本年度之會計政策及程序。審核委員會亦已審閱本企業管治報告書及由獨立顧問編製之本公司若干內部監控審閱報告。

(5) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

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

(6) 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。

(7) 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(包括董事會成員多元化政策)及程序以及關於履行提名委員會其他職責之安排亦已於當中披露。執行董事及全體董事會已遵循有關程序委任林孝賢先生為執行董事，自二零一二年十一月一日起生效。

(8) 董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年七月採納董事會成員多元化政策(「政策」)，當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

本公司認為董事會成員多元化將增強本公司之策略目標：推動業績增長；提升良好企業管治與信譽；及吸納及挽留董事會人才。

董事會成員多元化能確保董事會擁有合適及均衡所需技能、經驗及觀點水平以支持本公司業務策略之執行。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群、性別、年齡及服務任期。本公司亦考慮根據其自身業務範疇及不時特定需求而決定董事會成員之最佳組合。

經執行董事推薦後，董事會將制定可計量目標以推行政策，並不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。執行董事將在適當時候檢討政策，以不時確保政策行之有效。

政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

(9) 董事及指定僱員進行證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於本年度已遵守證券守則所載之規定標準。

(10) 獨立核數師酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所（執業會計師）（「安永」）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2,885,000港元及1,242,000港元。非審核服務主要包括諮詢、審閱、稅務合規服務及其他申報服務。

(11) 董事編製財務報表之責任

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

(12) 獨立核數師之申報責任

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

(13) 會議出席記錄

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

本年度舉行之會議

董事	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	股東大會
會議舉行次數	5	2	3	1
會議出席次數／會議舉行次數				
執行董事				
林建岳(主席)	5/5	—	—	0/1
周福安(副主席) ^(附註1)	5/5	—	3/3	1/1
劉樹仁(行政總裁)	5/5	—	—	1/1
林孝賢 ^(附註2)	4/4	—	—	1/1
呂兆泉 ^(附註3)	1/1	—	—	—
張森 ^(附註4)	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
林建名 ^(附註5)	1/5	1/1	—	0/1
余寶珠	4/5	—	—	0/1
溫宜華 ^(附註6)	2/2	1/1	—	1/1
獨立非執行董事				
葉樹堃, GBS, JP	5/5	—	—	1/1
林秉軍	5/5	2/2	3/3	1/1
梁樹賢	5/5	2/2	3/3	1/1

附註：

- (1) 周福安先生自二零一二年九月一日起獲委任為薪酬委員會之成員。
- (2) 林孝賢先生自二零一二年十一月一日起獲委任為執行董事。
- (3) 呂兆泉先生自二零一二年十一月一日起辭任執行董事。
- (4) 張森先生自二零一二年九月一日起辭任執行董事，於同日不再為薪酬委員會之成員。
- (5) 林建名博士自二零一二年十二月十八日起獲委任為審核委員會之成員。
- (6) 溫宜華先生於二零一二年十二月十八日卸任非執行董事，於同日不再為審核委員會之成員。

(14) 內部監控

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

自二零零六年七月起，董事會已委聘獨立顧問對本公司之內部監控制度進行各項議定之審核（通常為每年兩次），以協助董事會審閱本集團內部監控制度之成效。所進行之定期審閱涵蓋所有重大監控，包括本集團之財務、營運及合規監控及風險管理職能。相關獨立顧問之報告已呈報予審核委員會及董事會，並已由審核委員會及董事會審閱。關於進一步提升內部監控制度之適當建議已獲採納。

(15) 公司秘書

於本年度，本公司之公司秘書（「**公司秘書**」）已遵守上市規則第 3.29 條之有關培訓規定。

(16) 與股東進行溝通

(16.1) 股東溝通政策

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

本公司已建立以下若干渠道以維持與股東進行持續溝通：

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

(16) 與股東進行溝通 (續)

(16.2) 上屆股東大會之詳情

本公司上屆股東大會(即二零一二年股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」))已於二零一二年十二月十八日上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店3樓解頤閣II號宴會廳舉行。於二零一二年股東週年大會上，股東以大多數投票通過以下事項：(i) 接納截至二零一二年七月三十一日止年度之本公司經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii) 選舉周福安先生及林孝賢先生以及重選林建岳博士為執行董事；(iii) 授權董事會釐定董事酬金；(iv) 續聘安永為本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(v) 授予董事一般授權，以發行、配發及處理面值總額不超過本公司已發行股本20%之本公司額外股份；及(vi) 批准透過額外增設11,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，藉以將本公司法定股本由270,000,000.00港元(分為27,000,000,000股股份)增加至380,000,000.00港元(分為38,000,000,000股股份)，及其項下擬進行之事項。二零一二年股東週年大會通告及二零一二年股東週年大會之投票結果公佈已分別於二零一二年十一月十九日及二零一二年十二月十八日於聯交所及本公司之網站刊載。

(17) 股東權利

(17.1) 股東召開股東特別大會之程序

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

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

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

(17) 股東權利 (續)

(17.1) 股東召開股東特別大會之程序 (續)

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

(17.2) 於股東大會上提呈議案之程序

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

由所有呈請人簽署之呈請可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上呈請人簽署；且呈請須在不少於 (倘為要求決議案通知之呈請) 大會舉行前六週或 (倘為任何其他呈請) 大會舉行前一週，遞交至上文第 (17.1) 段所述之註冊辦事處，並須支付足以彌補本公司相關開支之款項。倘在遞交呈請後六週或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。

(17.3) 推選某人參選董事之程序

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

(17.4) 股東向董事會作出查詢之程序

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

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

傳真： (852) 2743 8459
電子郵件： lscmsec@laisun.com

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

(18) 投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。本公司副主席與投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面，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以及交易及非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一二年八月	瑞銀香港／二零一二年 中國房地產研討會	瑞銀	香港
二零一二年九月	摩根大通香港地產公司開放日	摩根大通	香港
二零一二年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	香港
二零一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一二年十一月	非交易麗新發展有限公司 固定收入簡報會	巴黎銀行／ 滙豐銀行／ 渣打銀行	香港／ 新加坡
二零一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會／ 滙豐銀行亞洲公司開放日	滙豐銀行	倫敦
二零一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	摩根大通	紐約／ 費城／ 三藩市
二零一二年十二月	投資者午宴	大和証券	香港
二零一三年一月	投資者午宴	中銀國際	香港
二零一三年一月	非交易簡報會	大華繼顯	台北
二零一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	里昂證券／ 大和証券	香港
二零一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡

(18) 投資者關係(續)

月份	活動	主辦機構	地點
二零一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	聯昌國際	吉隆坡
二零一三年四月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	香港
二零一三年四月	交易簡報會 — 麗豐控股有限公司 人民幣優先票據	滙豐銀行／ 摩根大通／ 星展銀行	新加坡／ 香港
二零一三年四月	香港／中國二零一三年房地產研討會	瑞銀	香港
二零一三年四月	滙豐銀行第四屆年度大中華區房地產研討會	滙豐銀行	香港
二零一三年五月	麥格理二零一三年大中華區研討會	麥格理	香港
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	AM Capital	倫敦
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	大和証券	巴黎
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	摩根士丹利	紐約
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	大和証券	紐約／ 丹佛／ 三藩市
二零一三年六月	業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	蘇黎世／ 愛丁堡
二零一三年六月	聯昌國際第十一屆年度亞太區 領導人研討會	聯昌國際	倫敦
二零一三年六月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	悉尼
二零一三年七月	二零一三年七月亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡
二零一三年八月	投資者午宴	中銀國際	香港

(18) 投資者關係(續)

本公司亦刊發以下研究報告：

公司	分析員	刊發日期
大和資本市場	簡國裕	二零一三年三月二十二日
星展銀行	Allen Chan, Jeff Yau	二零一三年四月三十日
麥格理	David Ng, Raymond Liu, Jeffrey Gao	二零一三年五月十一日
大華繼顯	Cynthia Chan, Sylvia Wong	二零一三年九月十日

本公司竭誠促進良好之投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。歡迎投資者、利益相關者及公眾人士於正常營業時間內致電 (852) 2853 6116 聯絡投資者關係部提供建議，亦可傳真至 (852) 2853 6651 或電郵至 ir@laisun.com。

執行董事

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

林建岳博士，主席，56歲，自一九七七年六月起出任本公司之執行董事及現為本公司執行委員會之成員。彼亦為麗新製衣之副主席及執行董事、豐德麗及鱷魚恤有限公司(「**鱷魚恤**」)(一間於聯交所主板上市公司)之執行董事。且為寰亞傳媒之主席及執行董事。林博士由一九九三年十一月二十五日至二零一二年十月三十一日止為麗豐之主席及執行董事。林博士對物業發展及投資業務、款待行業及媒體與娛樂業務擁有豐富經驗。彼於二零一一年六月獲香港演藝學院頒授為榮譽博士。

林博士現為香港旅遊發展局之主席及香港貿易發展局之當然成員。彼亦為第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會之委員及全國政協港澳台僑委員會副主任。此外，林博士為香港電影商協會有限公司及香港貿易發展局影視娛樂業諮詢委員會之主席、香港影業協會有限公司之名譽會長、香港地產建設商會之董事、香港明天更好基金之信託人、香港友好協進會有限公司之成員、港越商會有限公司之董事及航空發展諮詢委員會之成員。於二零一三年十月七日，林博士獲委任為香港與內地經貿合作諮詢委員會之非官方成員，任期兩年，由二零一三年十月七日至二零一五年十月六日。林博士為余寶珠女士(本公司之非執行董事)之子、林建名博士(本公司之另一位非執行董事)之弟及林孝賢先生(本公司之執行董事)之父親。

周福安先生，51歲，於二零一二年六月五日獲委任為本公司之副主席兼執行董事及現為本公司執行委員會及薪酬委員會之成員。彼亦獲委任為麗新製衣之副主席兼執行董事、豐德麗之執行董事以及麗豐之主席兼執行董事。

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。周先生現為廉政公署防止貪污諮詢委員會及公司註冊處公司法改革常務委員會之委員，以及財務匯報局理事會之理事(上述均於香港創辦之機構)。周先生曾於二零零七年六月至二零一三年五月出任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會會員。

執行董事(續)

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

劉樹仁先生，行政總裁，57歲，於一九九一年七月加入本公司出任執行董事，現為本公司執行委員會之成員。彼亦為麗豐之執行董事。在加入麗新集團前，彼曾任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之董事及其執行委員會之成員。

林孝賢先生，32歲，由二零一二年十一月一日起獲委任為本公司之執行董事及本公司執行委員會之成員。彼亦為麗新製衣及豐德麗之執行董事，且為麗豐之執行董事及行政總裁。此外，林先生亦為麗新製衣執行董事余寶珠女士之替代董事。

林先生持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理學士學位。彼於二零零四年一月加入本公司出任副總裁及自一九九九年於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品、娛樂和物業發展及投資等公司取得工作經驗。林先生為林建岳博士(本公司之主席及執行董事)之子、林建名博士(本公司之非執行董事)之姪及余寶珠女士(本公司之另一位非執行董事)之孫。

非執行董事

林建名博士，76歲，自一九五九年六月起出任本公司董事及現為審核委員會之成員。彼亦為麗新製衣之主席及執行董事、麗豐之副主席及執行董事與鱷魚恤之主席、行政總裁及執行董事。麗新製衣、麗豐及鱷魚恤之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司。林博士自一九五八年起已負責管理製衣業務。彼於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位。彼為林建岳博士(本公司之主席及執行董事)之兄及林孝賢先生(本公司之執行董事)之伯父。

余寶珠女士，88歲，自一九九三年十二月起出任本公司之董事。彼亦為豐德麗之非執行董事及麗豐之執行董事。此外，余女士已由二零一二年十一月二十七日起調任為麗新製衣之執行董事。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司為豐德麗之控股股東，豐德麗則為麗豐之最終控股公司。除上文所披露者外，余女士於過去三年並無於公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場)擔任其他董事職務。

非執行董事(續)

余女士擁有超過五十五年製衣業經驗，自六十年代中期開始參與印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，更於八十年代末期開始參與物業發展及投資業務。彼為林建岳博士(本公司主席及執行董事)之母及林孝賢先生(本公司之執行董事)之祖母。除上文所述，余女士與本公司任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。

余女士與本公司並無訂立任何服務合約。然而，根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。余女士現收取每年250,000港元之董事袍金。

於本年報日期，余女士擁有或被視為擁有按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所界定之合共489,119,375股麗新製衣股份之權益及897,316股本公司股份之權益。除此之外，余女士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」最後部份之附註。

獨立非執行董事

林秉軍先生，63歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會和薪酬委員會之成員。林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備豐富之經驗。林先生已服務多間香港上市公司的董事會逾十年，現為中國數碼信息有限公司及南海控股有限公司之非執行董事，並為麗新製衣、麗豐及意科控股有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司。

梁樹賢先生，64歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司之薪酬委員會及審核委員會之主席。梁先生為執業會計師、香港證券及投資學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼為兩間香港執業會計師事務所之執業董事，亦出任麗新製衣、鱷魚恤及飛達帽業控股有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司。

獨立非執行董事(續)

葉澍堃先生，62歲，於二零零九年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。葉先生於一九七三年畢業於香港大學，持有社會科學系學士學位。彼於一九七三年十一月加入香港政府，並於一九九七年四月晉升至局長職級。彼由一九九七年七月至二零零七年六月期間出任香港特別行政區政府(「香港特別行政區政府」)主要官員。葉先生於過去曾出任的高層職位包括保險業監理專員，勞工處處長，經濟局局長及財經事務局局長。葉先生自二零零二年七月一日起出任經濟發展及勞工局局長。在經濟發展方面，葉先生的職責範疇包括海空交通，物流發展、旅遊、能源、郵政服務、氣象服務、競爭及保障消費者權益。此外，彼亦負責處理包括就業服務、勞資關係和僱員權益等勞工政策事宜。葉先生於二零零七年七月退休離開香港特別行政區政府。葉先生於二零零一年獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章，彼為非官守太平紳士。

葉先生現時為另外四間上市公司之獨立非執行董事，即新昌管理集團有限公司、華潤水泥控股有限公司、建滔積層板控股有限公司及六福集團(國際)有限公司。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。彼曾為金保利新能源有限公司、米蘭站控股有限公司、中國人民財產保險股份有限公司、非凡中國控股有限公司及Yangtze China Investment Limited之獨立非執行董事。除上文所披露者外，葉先生於過去三年並無於公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場)擔任其他董事職務。

葉先生與本公司並無訂立任何服務合約。然而，根據組織章程細則之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。葉先生現收取每年250,000港元之董事袍金。

除上文所披露外，葉先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。於本年報日期，葉先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

附註

余寶珠女士及葉澍堃先生(「卸任董事」)於即將舉行之股東週年大會上卸任為董事，並符合資格且願意應選連任。就各卸任董事分別之重選而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

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

業績及股息

本公司於本年度之綜合溢利詳情及本公司與本集團於二零一三年七月三十一日之財務狀況載於財務報表及其隨附附註第 59 頁至第 147 頁。

董事會(「董事會」)不建議派發本年度之末期股息(二零一二年：無)。本公司並無就本年度派發或宣派中期股息(二零一二年：無)。

儲備

本集團與本公司儲備於本年度內之變動詳情分別載於綜合權益變動表及財務報表附註 32。

可分派儲備

於二零一三年七月三十一日，本公司並無任何根據香港法例第 32 章公司條例第 79B 條之條文可供分派之儲備。

股本

本公司股本於本年度內之變動詳情載於財務報表附註 30。

董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

執行董事

林建岳(「林建岳博士」)(主席)

周福安(副主席)

劉樹仁(行政總裁)

林孝賢先生(「林先生」)

(自二零一二年十一月一日起獲委任)

呂兆泉

(自二零一二年十一月一日起辭任)

張森

(自二零一二年九月一日起辭任)

非執行董事

林建名(「林建名博士」)

余寶珠(「余女士」)

溫宜華

(於二零一二年十二月十八日卸任)

獨立非執行董事

葉樹堃，GBS，JP(「葉先生」)

林秉軍

梁樹賢

董事(續)

根據本公司組織章程細則第 102 條，余女士及葉先生(「卸任董事」)將於即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上輪換卸任，惟彼等符合資格並願意重選連任。

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

董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第 38 頁至第 41 頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報其他部份。

董事之服務合約

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

董事於重大合約之利益

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

控股股東於重大合約之利益

除財務報表附註 5「有關連人士交易」及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

持續關連交易

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

(1) 鱷魚恤有限公司租賃

誠如截至二零一二年七月三十一日止年度之本公司年報所報告，於二零一一年十月十四日，本公司(作為業主)與鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」)(作為租戶)就租賃香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十樓一零零一室(「該物業」)簽訂要約函件(「要約函件」)，由二零一一年十月一日起至二零一三年九月三十日止(「鱷魚恤租賃」)，為期二十四個月，月租為222,970港元(不包括差餉、地稅、管理費及冷氣費)。

本公司之非執行董事林建名博士當時擁有鱷魚恤已發行股份之約50.94%權益，而目前則擁有鱷魚恤現有已發行股份之約50.82%權益。因此，鱷魚恤為林建名博士之聯繫人及本公司之關連人士。林建名博士亦為鱷魚恤之執行董事、主席及行政總裁。因此，根據上市規則，要約函件項下擬進行之該物業之租賃構成本公司之持續關連交易。

如本公司與(其中包括)麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)於二零一三年五月二十四日刊發之聯合公佈所述，鱷魚恤租賃已於二零一三年三月三十一日提早終止。

(2) 萬量有限公司租賃協議

誠如本公司截至二零一二年七月三十一日止年度之年報所報告，本公司於二零一二年一月十三日公佈，本公司之全資附屬公司五福置業有限公司(「五福置業」)(作為租戶)與萬量有限公司(「萬量」)(作為業主)就租賃香港九龍觀塘開源道七十九號鱷魚恤中心之停車位(「停車位」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，由二零一一年十二月一日起至二零一三年十一月三十日止，為期二十四個月，租金為每月120,000港元之基本租金或相等於五福置業於停車位開展業務之每月營業額52%之營業額租金(以兩者之中較高者為準)。

本公司亦於二零一二年九月十七日公佈截至二零一三年七月三十一日止年度及自二零一三年八月一日起至二零一三年十一月三十日止期間之上限金額已分別由1,800,000港元及652,000港元修訂至2,316,000港元及812,000港元。

萬量為由麗新製衣及鱷魚恤各自擁有50%權益之公司。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而鱷魚恤則如上文第(1)節所述為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，萬量為本公司之關連人士之聯繫人，租賃協議構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易(續)

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

- (a) 於本公司一般及日常業務過程中；
- (b) 根據一般商業條款；及
- (c) 符合監管該等交易之相關協議條款，且該等條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

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

董事於競爭業務中之權益

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

林建岳博士、林建名博士、余女士及林先生(「**有利益關係董事**」)於香港從事物業投資及發展業務之公司／實體(包括鱷魚恤)持有股份權益及／或擔任董事。

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

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

董事認為有利益關係董事所持有之權益實際上不會與本集團之相關業務構成競爭，原因如下：

- (1) 上述公司擁有之物業與本集團擁有之物業地點及用途不同；及
- (2) 上述公司經營之餐廳與製作之音樂會及唱片與本集團有不同之目標客戶。

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

購股權計劃

本公司於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃(「該計劃」)，而該計劃已於二零零六年十二月二十九日(「生效日期」)生效。該計劃旨在向本公司或其任何附屬公司之任何合資格僱員及董事、本集團任何成員公司之任何代理人或顧問或本集團任何成員公司之股東之任何僱員或本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人就彼等對本集團作出之貢獻或可能作出之貢獻給予鼓勵或獎勵，及／或使本集團可招攬及挽留優秀僱員，以及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。除非另行修訂或終止者外，該計劃將由生效日期起計十年內有效。

購股權計劃之詳情載於財務報表附註31。

董事之權益

於二零一三年七月三十一日在任之本公司下列董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有))；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(c)根據本公司所採納之董事及指定僱員進行證券交易之常規守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所或(d)為董事所知悉：

(1) 本公司

於本公司每股面值0.01港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人／受控制公司擁有人	14,307,745	無	10,024,465,353 (附註1)	20,062,893 (附註3)	10,058,835,991	50.14%
周福安	實益擁有人	無	無	無	200,628,932 (附註3)	200,628,932	1.00%
劉樹仁	實益擁有人	8,783,333	無	無	100,314,466 (附註3)	109,097,799	0.544%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	200,628,932 (附註3)	200,628,932	1.00%
余寶珠(附註2)	實益擁有人	897,316	無	無	無	897,316	0.004%

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：

- (1) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其兩間全資附屬公司(即 *Zimba International Limited* 及欣楚有限公司)實益擁有合共 10,024,465,353 股股份，佔本公司已發行股本約 49.97%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約 40.15% 權益，故被視為於該等相同之 10,024,465,353 股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有 50% 權益之善晴有限公司擁有約 10.16% 及約 29.99% 權益。
- (2) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括 197,859,550 股股份之權益，佔本公司已發行股本約 0.99%。
- (3) 本公司已於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年十二月二十九日起生效。本公司向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之 相關股份數目	購股權期間	認購價
林建岳	18/01/2013	20,062,893	18/01/2013-17/01/2023	每股 0.335 港元
周福安	05/06/2012	200,628,932	05/06/2012-04/06/2022	每股 0.112 港元
劉樹仁	18/01/2013	100,314,466	18/01/2013-17/01/2023	每股 0.335 港元
林孝賢	18/01/2013	200,628,932	18/01/2013-17/01/2023	每股 0.335 港元

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司

於麗新製衣每股面值 0.01 港元之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人／受控制公司擁有人	162,744,319	無	484,991,750 (附註1)	1,617,423 (附註2)	649,353,492	40.15%
周福安	實益擁有人	無	無	無	16,174,234 (附註2)	16,174,234	1.00%
林孝賢	實益擁有人	60,623,968	無	無	16,174,234 (附註2)	76,798,202	4.75%
林建名	實益擁有人	5,008,263	無	無	無	5,008,263	0.31%
余寶珠	實益擁有人／受控制公司擁有人	4,127,625	無	484,991,750 (附註1)	無	489,119,375	30.24%

附註：

- 由於林建岳博士及余寶珠女士於直接擁有麗新製衣 484,991,750 股股份之善晴有限公司之已發行股本中各擁有 50% 權益，故彼等均被視為於 484,991,750 股股份中擁有權益。
- 麗新製衣已於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年十二月二十九日起生效。麗新製衣向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之相關股份數目	購股權期間	認購價
林建岳	18/01/2013	1,617,423	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.41 港元
周福安	05/06/2012	16,174,234	05/06/2012-04/06/2022	每股 0.582 港元
林孝賢	18/01/2013	16,174,234	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.41 港元

董事之權益 (續)

(2) 相聯法團 (續)

(ii) 豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」) — 本公司之聯繫人

於豐德麗每股面值 0.50 港元之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人／受控制公司擁有人	2,794,443	無	496,404,186 (附註1)	1,243,212 (附註2)	500,441,841	40.25%
周福安	實益擁有人	無	無	無	6,216,060 (附註2)	6,216,060	0.50%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	12,432,121 (附註2)	15,226,564	1.22%

附註：

- 麗新製衣於 10,024,465,353 股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 49.97%，而本公司之全資附屬公司 *Transtrend Holdings Limited* 則於 496,404,186 股豐德麗股份中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約 39.93%。因此，林建岳博士由於其個人及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約 40.15% 及 50.14% 權益，故被視為於該等相同之 496,404,186 股豐德麗股份 (佔豐德麗已發行股本約 39.93%) 中擁有權益。
- 豐德麗已於二零零五年十二月二十三日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年一月五日起生效。豐德麗向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之相關股份數目	購股權期間	認購價
林建岳	18/01/2013	1,243,212	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.612 港元
周福安	05/06/2012	6,216,060	05/06/2012-04/06/2022	每股 0.92 港元
林孝賢	18/01/2013	12,432,121	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.612 港元

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 豐德麗之附屬公司

(a) 於麗豐每股面值0.10港元之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司擁有人	無	無	7,960,375,422 (附註1)	16,095,912 (附註2)	7,976,471,334	49.56%
周福安	實益擁有人	無	無	無	80,479,564 (附註2)	80,479,564	0.50%
劉樹仁	實益擁有人	12,917,658	無	無	48,287,738 (附註2)	61,205,396	0.38%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	160,959,129 (附註2)	160,959,129	1.00%

(b) 麗豐發行於二零一四年到期之9.125%優先票據(「優先票據」)之權益

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

附註：

- (1) 豐德麗於7,960,375,422股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約49.46%)及麗豐已發行之本金額為1,025,000美元之優先票據中擁有權益。因此，林建岳博士由於其個人及被視作為於豐德麗之已發行股本中擁有合共約40.25%權益，故被視為於該等相同之7,960,375,422股已發行麗豐股份及該等相同之麗豐已發行之本金額為1,025,000美元之優先票據中擁有權益。

林建岳博士已卸任麗豐董事會主席兼執行董事，由二零一二年十一月一日起生效。

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 豐德麗之附屬公司(續)

附註：(續)

- (2) 麗豐已於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零三年八月二十八日起生效(「舊購股權計劃」)。麗豐已於二零一二年十二月十八日採納一項新購股權計劃，該計劃自二零一二年十二月二十日起生效(「新購股權計劃」)。儘管舊購股權計劃已於二零一二年十二月二十日終止，但麗豐已根據舊購股權計劃向周福安先生授出購股權並仍可行使。麗豐亦根據新購股權計劃向林建岳博士、劉樹仁先生及林孝賢先生授出購股權，於上述計劃下授出之購股權詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之 相關股份數目	購股權期間	認購價
林建岳	18/01/2013	16,095,912	18/01/2013-17/01/2023	每股0.228港元
周福安	12/06/2012	80,479,564	12/06/2012-11/06/2020	每股0.133港元
劉樹仁	18/01/2013	48,287,738	18/01/2013-17/01/2023	每股0.228港元
林孝賢	18/01/2013	160,959,129	18/01/2013-17/01/2023	每股0.228港元

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持有 每股面值 0.01港元 之普通股數目	相關股份 (可換股票據) 數目	根據證券及 期貨條例 第317條之 視作權益 (附註2)	權益總額	權益總額佔 全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	受控制公司擁有人	6,712,925,500 (附註1)	14,132,500,000 (附註1)	11,171,573,103	32,016,998,603	243.66%

附註：

- (1) 豐德麗之全資附屬公司Perfect Sky Holdings Limited(「Perfect Sky」)於寰亞傳媒6,712,925,500股股份及14,132,500,000股相關股份中擁有權益。林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之已發行股本中擁有合共約40.25%權益，故被視為於寰亞傳媒相同之20,845,425,500股股份及相關股份中擁有權益。
- (2) 由於豐德麗被視作於一份認購協議(該協議由Perfect Sky與各訂約方就認購寰亞傳媒之若干股份及可換股票據而於二零一一年三月二十三日訂立)之各訂約方(寰亞傳媒除外)及其各自之最終實益擁有人所持有之寰亞傳媒股份及相關股份中擁有權益，故根據證券及期貨條例第317條，林建岳博士被視為於寰亞傳媒之11,171,573,103股股份及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或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、登記於上述董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

董事收購股份或債券之安排

除本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註31「購股權計劃」所披露者外，於本年度任何時候，本公司或任何其附屬公司概無作出令董事透過收購本公司或任何其他法團股份或債券而獲益之任何安排。

主要股東及其他人士之權益

於二零一三年七月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）中擁有本公司股份及相關股份之下列好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之涵義）之法團或個人（其中一人為本公司董事）之詳情如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

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				
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人	公司	10,024,465,353	49.97%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司擁有人	個人及公司	10,058,835,991	50.14% (附註)

附註：

麗新製衣及其兩間全資附屬公司（即Zimba International Limited及欣楚有限公司）實益擁有10,024,465,353股股份，佔本公司已發行股本約49.97%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約40.15%權益，故被視為於該等相同之10,024,465,353股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一三年七月三十一日，股東登記冊登記有任何其他法團或個人（除董事或本公司主要行政人員外）在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

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

公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資料及據董事所知，於本年度及截至本報告書日期，最少 25% 已發行股份乃由公眾持有（即根據上市規則規定適用於本公司之公眾持股量）。

物業、廠房及設備、投資物業及待售發展中物業

於本年度內，本公司及本集團之物業、廠房及設備、投資物業及待售發展中物業之變動詳情分別載於財務報表附註 14、16 及 17。本集團之投資物業及待售發展中物業之進一步詳情載於本年報「主要物業詳情」內。

主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零一三年七月三十一日之詳情載於財務報表附註 18。

慈善捐款

於本年度內，本集團合共作出約 3,746,000 港元之慈善捐款。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶所佔之銷售額佔年內銷售總額少於 30%。

於本年度內，本集團向五大供應商之購貨額佔本集團購貨總額約 40%，其中最大供應商佔本集團購貨總額約 27%。概無董事或彼等任何聯繫人或就董事所深知擁有本公司已發行股本超過 5% 以上之任何股東擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

根據上市規則第十三章第 13.21 段作出之披露

於二零一二年十月二十六日，本公司訂立一項貸款協議（「麗新發展貸款協議」），涉及向本公司（作為借款人）提供最高達 2,200,000,000 港元之定期貸款及循環信貸融資（「麗新發展貸款」），自二零一二年十月二十六日起計最長為期三年（「麗新發展貸款期間」）。

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

於二零一三年七月三十一日，麗新發展貸款之未償還貸款結餘約為 1,058,750,000 港元。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第 19 頁及第 20 頁之「財務概要」內。

根據上市規則第十三章第 13.22 段作出之披露

提供予聯屬公司之財務資助及擔保

於二零一三年七月三十一日，本公司就授予聯屬公司融資而提供之財務資助及擔保之總額超過資產比率（定義見上市規則）8%。

為遵守上市規則第十三章第 13.22 段之規定，聯屬公司於二零一三年七月三十一日之備考合併財務狀況表披露如下：

	千港元
物業、廠房及設備	2,928,778
發展中物業	759,175
在建中投資物業	4,606,107
投資物業	13,706,233
電影版權	47,225
電影產品	101,223
音樂版權	20,665
商譽	10,435
其他無形資產	64,018
聯營公司權益	42,133
合營公司權益	1,092,289
可供出售投資	158,491
按金、預付款項及其他應收款項	159,403
遞延稅項資產	3,738
應收股東款項	9,627
流動資產淨值	6,429,428
資產總值減流動負債	30,138,968
非流動負債	
已收長期按金	(133,690)
長期貸款	(3,126,586)
可換股票據	(60,357)
定息優先票據	(2,223,610)
衍生財務工具	(43,712)
遞延稅項負債	(2,367,094)
遞延收入	(47,846)
應付股東款項	(5,205,914)
	(13,208,809)
	16,930,159
股本及儲備	
已發行股本	644,042
股份溢價賬	4,230,797
繳入盈餘	891,289
投資重估儲備	8,570
購股權儲備	15,258
對沖儲備	(29,516)
匯兌儲備	189,600
其他儲備	375,271
累積溢利	2,591,311
	8,916,622
非控股權益	8,013,537
	16,930,159

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 23 頁至第 37 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，而本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。

由審核委員會審閱

本公司之審核委員會由兩名獨立非執行董事梁樹賢先生及林秉軍先生以及一名非執行董事林建名博士所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

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

代表董事會

執行董事兼副主席
周福安

香港
二零一三年十月九日

股東信息

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：

二零一二年／二零一三年財政年度	
年度業績公佈	二零一三年十月九日
將過戶文件送交股份過戶登記處以確定出席 二零一三年股東週年大會(「股東週年大會」)及 於會上投票之權利之最後時間及日期	二零一三年十一月十九日下午四時三十分
股東週年大會	二零一三年十一月二十二日

二零一三年／二零一四年財政年度	
中期業績公佈	二零一四年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零一四年十月三十一日或之前

年報

為確保所有股東公平和及時獲取重要的公司資料，本公司廣泛利用其網站發放最新資料。二零一二年至二零一三年年報以中文及英文版本編製，並載於本公司之網站 www.laisun.com。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一三年十一月二十二日舉行。股東週年大會之詳情載於本年報之股東週年大會通告內。股東週年大會通告及代表委任表格亦載於本公司之網站。



致：麗新發展有限公司各股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師已審核刊載於第 59 至第 147 頁麗新發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零一三年七月三十一日之綜合及公司財務狀況表，及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說明附註。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要的內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表。

核數師之責任

本核數師之責任乃根據本核數師之審核工作之結果，對該等綜合財務報表作出意見。本報告乃按照香港公司條例第 141 條之規定，僅向全體股東報告，而不作其他用途。本核數師概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規定以及策劃及進行審核工作，以就該等綜合財務報表是否存有重大錯誤陳述作合理確定。

審核工作包括進程序，以取得與該等綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。所選取程序須視乎核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。於作出該等風險評估時，核數師考慮與實體編製真實及公平之綜合財務報表有關之內部監控，以因應情況設計適當審核程序，但並非旨在就有關實體內部監控是否有效作出意見。審核工作亦包括評估所採用之會計政策是否適當及董事所作之會計估計是否合理，並就綜合財務報表之整體呈列方式作出評估。

本核數師相信，本核數師已取得充分及恰當之審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，有關綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三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，並已遵照香港公司條例而妥善編製。

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

二零一三年十月九日

綜合收益表

截至二零一三年七月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	6	963,757	875,156
銷售成本		(374,807)	(330,732)
毛利		588,950	544,424
其他收入	6	67,376	19,346
銷售及市場推廣開支		(24,596)	(13,784)
行政開支		(291,612)	(301,857)
其他經營開支淨額		(32,580)	(38,388)
僱員購股權福利	31	(50,810)	(9,008)
投資物業公平值增值	16	2,076,072	793,709
稅項賠償保證(撥備)/撥備撥回	34(c)	(267,537)	171,435
經營業務溢利	7	2,065,263	1,165,877
融資成本	8	(161,060)	(49,823)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(7,153)	441,121
應佔合營公司之溢利及虧損		616,052	710,968
收購一間聯營公司額外權益之折讓	19(a)	134,930	88,695
除稅前溢利		2,648,032	2,356,838
稅項	11	(45,694)	(31,110)
年度溢利		2,602,338	2,325,728
應佔：			
本公司擁有人	12	2,564,114	2,282,568
非控股權益		38,224	43,160
		2,602,338	2,325,728
本公司擁有人應佔每股盈利	13		
基本		0.128 港元	0.125 港元
攤薄		0.127 港元	0.125 港元

綜合全面收益表

截至二零一三年七月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度溢利	2,602,338	2,325,728
其他全面收益／(開支)		
其後可能重新分類至損益之項目：		
可供出售財務資產之公平值變動	33,727	92,842
匯兌調整	(3,882)	(3,845)
應佔一間聯營公司其他全面收益	56,175	(72,744)
年度其他全面收益	86,020	16,253
年度全面收益總額	2,688,358	2,341,981
應佔：		
本公司擁有人	2,650,173	2,298,818
非控股權益	38,185	43,163
	2,688,358	2,341,981

綜合財務狀況表

二零一三年七月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	510,202	350,817
預付土地租金	15	23,982	25,010
投資物業	16	10,736,496	8,570,911
待售發展中物業	17	777,904	1,309,418
聯營公司權益	19(a)	3,378,850	3,083,687
合營公司權益	19(b)	5,688,684	3,889,258
可供出售財務資產	20	1,198,321	1,185,810
已抵押銀行結餘及定期存款	21	134,692	—
已付按金	22	23,500	61,500
非流動資產總值		22,472,631	18,476,411
流動資產			
待售落成物業	23	765,591	76,480
按公平值計入損益之股本投資	24	7,489	1,648
存貨		6,456	5,305
應收賬款、已付按金及其他應收款項	25(a)	122,348	99,594
持至到期債務投資	26	8,317	—
已抵押銀行結餘及定期存款	21	—	106,037
現金及現金等值項目	21	3,123,631	1,565,105
流動資產總值		4,033,832	1,854,169
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	25(b)	336,278	243,603
應付稅項		77,634	61,627
銀行貸款	27	417,286	1,104,818
流動負債總值		831,198	1,410,048
流動資產淨值		3,202,634	444,121
資產總值減流動負債		25,675,265	18,920,532

綜合財務狀況表

二零一三年七月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	27	(2,661,322)	(1,707,404)
有擔保票據	28	(2,695,474)	—
應付聯營公司款項	19(a)	—	(20,799)
遞延稅項	29	(105,694)	(100,880)
稅項賠償保證撥備	34(c)	(614,672)	(347,135)
已收長期租賃按金		(68,152)	(60,032)
非流動負債總值		(6,145,314)	(2,236,250)
		19,529,951	16,684,282
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	200,629	200,629
股份溢價賬		7,429,332	7,429,332
投資重估儲備		1,116,135	1,079,452
購股權儲備		64,622	11,139
對沖儲備		(11,786)	—
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	30	646,700	630,400
其他儲備		142,076	78,823
特別資本儲備	30	—	—
匯兌波動儲備		96,941	35,787
保留溢利		8,243,123	5,692,023
非控股權益		19,127,772	16,357,585
		402,179	326,697
		19,529,951	16,684,282

董事
周福安

董事
劉樹仁

綜合權益變動表

截至二零一三年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													非控股權益 千港元	總計 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	投資重估儲備 千港元	購股權儲備 千港元	對沖應備 千港元	資本贖回儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	特別資本儲備 千港元	匯兌波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元			
於二零一一年八月一日	141,620	6,974,701	986,610	1,092	—	1,200,000	504,136	7,565	126,264	112,379	3,409,455	13,463,822	287,934	13,751,756	
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,282,568	2,282,568	43,160	2,325,728	
年度其他全面收益/(開支):															
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	92,842	—	—	—	—	—	—	—	—	92,842	—	92,842	
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,848)	—	(3,848)	3	(3,845)	
應佔一間聯營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(72,744)	—	(72,744)	—	(72,744)	
年度全面收益/(開支)總額	—	—	92,842	—	—	—	—	—	—	(76,592)	2,282,568	2,298,818	43,163	2,341,981	
供股(附註30)	59,009	472,068	—	—	—	—	—	—	—	—	—	531,077	—	531,077	
股份發行開支(附註30)	—	(17,437)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,437)	—	(17,437)	
應佔聯營公司儲備變動	—	—	—	1,039	—	—	71,258	—	—	—	—	72,297	—	72,297	
儲備轉撥(附註30)	—	—	—	—	—	—	126,264	—	(126,264)	—	—	—	—	—	
確認以股份為基礎之付款	—	—	—	9,008	—	—	—	—	—	—	—	9,008	—	9,008	
償還予附屬公司之非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,400)	(4,400)	
於二零一二年七月三十一日及二零一二年八月一日	200,629	7,429,332	1,079,452	11,139	—	1,200,000	630,400	78,823	—	35,787	5,692,023	16,357,585	326,697	16,684,282	
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,564,114	2,564,114	38,224	2,602,338	
年度其他全面收益/(開支):															
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	33,727	—	—	—	—	—	—	—	—	33,727	—	33,727	
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,843)	—	(3,843)	(39)	(3,882)	
應佔一間聯營公司之其他全面收益	—	—	2,956	—	(11,786)	—	—	8	—	64,997	—	56,175	—	56,175	
年度全面收益/(開支)總額	—	—	36,683	—	(11,786)	—	—	8	—	61,154	2,564,114	2,650,173	38,185	2,688,358	
應佔聯營公司儲備變動	—	—	—	3,665	—	—	—	63,245	—	—	2,294	69,204	—	69,204	
儲備轉撥(附註30)															
— 自保留溢利至特別資本儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	16,300	—	(16,300)	—	—	—	
— 自特別資本儲備至一般儲備	—	—	—	—	—	—	16,300	—	(16,300)	—	—	—	—	—	
確認以股份為基礎之付款	—	—	—	50,810	—	—	—	—	—	—	—	50,810	—	50,810	
購股權失效	—	—	—	(992)	—	—	—	—	—	—	992	—	—	—	
附屬公司之非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	38,797	38,797	
償還予附屬公司之非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,500)	(1,500)	
於二零一三年七月三十一日	200,629	7,429,332	1,116,135	64,622	(11,786)	1,200,000	646,700	142,076	—	96,941	8,243,123	19,127,772	402,179	19,529,951	

綜合現金流量表

截至二零一三年七月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		2,648,032	2,356,838
調整：			
融資成本	8	161,060	49,823
應佔聯營公司之溢利及虧損		7,153	(441,121)
應佔合營公司之溢利及虧損		(616,052)	(710,968)
收購一間聯營公司額外權益之折讓		(134,930)	(88,695)
投資物業公平值增值		(2,076,072)	(793,709)
稅項賠償保證撥備／(撥備撥回)	34(c)	267,537	(171,435)
折舊	7	29,076	24,518
預付土地租金攤銷	7	1,028	1,028
出售物業、廠房及設備項目之(收益)／虧損	7	(82)	4,331
出售非上市可供出售財務資產之虧損	7	100	—
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值減值	7	1,772	803
出售按公平值計入損益之上市股本投資之 (收益)／虧損	7	(220)	10,334
利息收入	6	(11,774)	(5,640)
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	6	(52)	(244)
非上市可供出售財務資產之股息收入	6	(36,420)	(160)
僱員購股權福利	7	50,810	9,008
		290,966	244,711
待售發展中物業之增加		(206,209)	(200,944)
待售落成物業之減少		58,714	70,717
存貨之(增加)／減少		(1,151)	573
應收賬款、已付按金及其他應收款項之 (增加)／減少		(33,054)	25,239
應付賬款、已收按金及應付費用之增加		95,512	23,883
經營業務產生之現金		204,778	164,179
已收利息		11,686	4,178
已付銀行貸款利息		(68,030)	(49,298)
已付有擔保票據利息		(77,349)	—
已付香港利得稅		(11,266)	(11,054)
已付海外稅項		(13,607)	(14,906)
經營活動所得之現金流量淨額		46,212	93,099

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動所得之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(248,708)	(23,440)
投資物業之添置		(34,495)	(29,114)
收購投資物業之已付按金	22	—	(61,500)
收購一間附屬公司之已付按金	22	(6,500)	—
購置物業、廠房及設備項目之已付按金	22	(17,000)	—
收購按公平值計入損益之股本投資		(33,868)	(23,142)
收購非上市可供出售財務資產		(11,650)	(56,772)
來自非上市債務投資之還款		32,766	—
(購買)／贖回持至到期債務投資		(8,229)	33,963
出售物業、廠房及設備項目所得款項		3,113	—
出售按公平值計入損益之股本投資之所得款項		26,475	20,515
收購一間聯營公司之額外權益		(29,336)	(43,301)
墊款予聯營公司		(28,971)	(7,813)
(還款予聯營公司)／聯營公司墊款		(4,499)	4,945
收購一間合營公司		—	(756,168)
(墊款予合營公司)／合營公司還款		(1,451,158)	276,723
已收一間合營公司之股息		325,000	238,302
已收持至到期債務投資之利息		—	1,203
已收按公平值計入損益之上市股本投資之股息		52	244
已收非上市可供出售財務資產之股息		36,420	160
已抵押銀行結餘及定期存款之增加		(28,655)	(6,446)
投資活動所用之現金流量淨額		(1,479,243)	(431,641)
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款		1,458,273	1,875,900
已發行有擔保票據		2,714,005	—
償還銀行貸款		(1,156,068)	(1,474,493)
有擔保票據發行開支		(21,101)	—
銀行融資費用		(39,403)	(9,081)
附屬公司非控股權益之出資		38,797	—
償還予附屬公司之非控股權益		(1,500)	(4,400)
供股所得款項		—	531,077
股份發行開支		—	(17,437)
融資活動所得之現金流量淨額		2,993,003	901,566
現金及現金等值項目之增加淨額		1,559,972	563,024
年初之現金及現金等值項目		1,565,105	1,002,805
匯率變動之影響，淨額		(1,446)	(724)
年終之現金及現金等值項目		3,123,631	1,565,105
現金及現金等值項目之結餘分析			
無抵押現金及銀行結餘		2,499,571	660,152
無抵押定期存款		624,060	904,953
		3,123,631	1,565,105

財務狀況表

二零一三年七月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	2,628	3,790
投資物業	16	6,688,500	5,334,000
附屬公司權益	18	4,464,492	3,886,816
聯營公司權益	19(a)	8,992	9,015
一間合營公司權益	19(b)	1,812,180	393,522
可供出售財務資產	20	47,759	40,348
已抵押銀行結餘及定期存款	21	134,692	—
非流動資產總值		13,159,243	9,667,491
流動資產			
按公平值計入損益之股本投資	24	7,489	1,648
應收賬款、已付按金及其他應收款項	25(a)	37,877	47,219
持至到期債務投資	26	8,317	—
已抵押銀行結餘及定期存款	21	—	106,037
現金及現金等值項目	21	409,222	1,218,109
流動資產總值		462,905	1,373,013
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	25(b)	81,053	77,710
應付稅項		62,411	47,430
銀行貸款	27	180,301	798,000
流動負債總值		323,765	923,140
流動資產淨值		139,140	449,873
資產總值減流動負債		13,298,383	10,117,364

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	27	(2,473,965)	(1,336,100)
應付聯營公司款項	19(a)	—	(16,303)
遞延稅項	29	(54,869)	(52,177)
稅項賠償保證撥備	34(c)	(614,672)	(347,135)
已收長期租賃按金		(41,541)	(43,381)
非流動負債總值		(3,185,047)	(1,795,096)
		10,113,336	8,322,268
權益			
已發行股本	30	200,629	200,629
儲備	32(b)	9,912,707	8,121,639
		10,113,336	8,322,268

董事
周福安

董事
劉樹仁

1. 公司資料

麗新發展有限公司(「本公司」)為於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。本公司董事認為，本公司之最終控股公司為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)。麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下之主要業務：

- 待售物業發展
- 物業投資
- 投資及營運酒店與餐廳
- 投資控股

主要附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務詳情，分別載於財務報表附註18及附註19。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計準則及香港公司條例而編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之股本投資及若干可供出售財務資產已按公平值計量則除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即本集團取得控制權之日)起計綜合計算，一直綜合計算至有關控制權無效日期止。集團公司間之所有結餘、交易及集團公司間交易所產生之未變現收益及虧損以及股息，均已於綜合時全數對銷。

即使產生虧蝕結餘，附屬公司之全面收益總額仍歸屬於非控股權益。

附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

2.1 編製基準(續)

綜合賬目之基準(續)

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

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下適用於本集團之經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號修訂本 香港會計準則第1號財務報表之呈列 —
其他全面收益項目之呈列之修訂

香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類(或重新使用)至損益之項目(例如對沖一項投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售財務資產之虧損或收益淨額)將與永不重新分類之項目(例如有關定額福利計劃以及土地及樓宇重估之精算收益及虧損)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，對財務狀況或表現並無影響。

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款之修訂 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號財務工具： 披露 — 抵銷財務資產及財務負債之修訂 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號財務工具及香港財務報告準則 第7號財務工具：披露 — 香港財務報告準則第9號之強制 生效日期及過渡性披露之修訂 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號 (二零一一年)修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) — 投資實體之修訂 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ¹

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號財務工具：呈列—抵銷財務資產及財務負債之修訂 ²
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號披露非財務資產之可收回金額之修訂 ²
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號財務工具：確認及計量—衍生工具之更替及對沖會計法之延續之修訂 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵費 ²
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團目前未能就該等新增及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響作出陳述。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

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

倘本集團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集團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四項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。

本公司收益表中所列附屬公司業績乃按已收及應收股息入賬。本公司於附屬公司之投資按成本值減任何累計減值虧損列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

聯營公司

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

本公司收益表中所列聯營公司業績乃按已收及應收股息入賬。本公司於聯營公司之權益被視為非流動資產，按成本值減任何減值虧損列賬。

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

合營安排

本集團若干業務透過合營安排進行。根據由安排之訂約方訂立之合約責任產生之權利及義務，合營安排被分類為聯合經營或合營公司。

合營公司

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

本集團於合營公司之權益根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔合營公司收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其合營公司交易產生之未變現收益及虧損與本集團於合營公司之權益對銷，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權益，且並無進行個別減值測試。

本公司收益表中所列合營公司業績乃按已收及應收股息入賬。本公司於合營公司之權益被視為非流動資產，按成本值減任何減值虧損列賬。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益。非控股權益之所有其他部份按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

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，評估將承擔之財務資產及負債，以作出適合之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股權會重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公平值，而所產生之收益或虧損(如有)於損益內確認。先前於收購日期前已於其他全面收益內確認之被收購方權益所產生之數額，會重新分類至損益(倘有關處理方法適用於出售該權益之情況)。

收購方擬轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。分類為財務工具且在香港會計準則第39號範疇內之資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值之變動於損益內確認或作為其他全面收益之變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範疇內，則按合適之香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

減值透過對與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額進行評估而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

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

非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值、或需要進行每年資產(不包括待售發展中物業、待售落成物業、存貨、財務資產、投資物業及商譽)減值測試，則會估計資產之可收回數額。獨立資產可收回數額之計算方法以資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減銷售成本兩者之較高者為準。倘資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下則釐定資產所屬現金產生單位之可收回數額。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回數額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表內扣除，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損按有關重估資產之有關會計政策入賬。

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如存在有關跡象，則會估計可收回數額。先前確認之資產(不包括商譽)減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計方法出現改變時方會撥回，然而撥回後之數額不可超逾有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間記入收益表內，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損撥回按有關重估資產之有關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士

在下列情況下，以下各方被視為與本集團有關連：

(a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

(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)之主要管理人員之一。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及將資產投入運作及運抵地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。物業、廠房及設備項目投入運作後，費用(如維修及保養)通常於其產生之期間自收益表扣除。倘符合確認準則，重大檢查之費用會於該資產之賬面值資本化，作為一項重置。倘物業、廠房及設備之主要部份須於不同期間重置，則本集團會將有關部份確認為獨立資產，具有指明之可使用年期並按此折舊。

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

酒店物業	剩餘契約年期
契約樓宇	剩餘契約年期
契約物業裝修	20%或契約年期，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	10%至20%
汽車	10%至25%
電腦	10%至25%
遊艇	25%

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持有以於日常業務過程中賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或作銷售之土地及樓宇權益(包括根據原應符合投資物業定義之物業經營租約下之租賃權益)。其中包括正在興建或發展以於日後作為投資物業之物業。該等物業初步按成本值(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬，惟該等物業於報告期末仍在興建或發展中及其公平值於當時不能可靠釐定者則除外。

投資物業公平值變動所產生之損益，於產生年度計入收益表內。

因棄用或出售投資物業而產生之損益，在棄用或出售年度於收益表中確認。

經營租約

資產擁有權之所有報酬及風險實質上仍歸出租人所有之租約入賬列作經營租約。倘本集團為出租人，本集團按經營租約租賃之資產列作非流動資產，而該等經營租約之應收租金乃於租約年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，該等經營租約之應付租金乃以直線法按租約年期自收益表中扣除。

根據經營租約之預付土地租金初步按成本值列賬，其後於租約年期內以直線法確認。

待售發展中物業

待售發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付土地租金或土地成本連同任何其他發展該等物業之直接成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準減落成估計成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

該等物業在建築或發展完成後重新分類至適當之資產類別。

2.4 主要會計政策概要(續)

待售落成物業

待售落成物業乃按成本值與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用借貸成本及該等物業應佔其他直接成本。成本值乃經未出售物業應佔總土地及樓宇成本攤分後釐定。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準減銷售該物業將產生之成本釐定。

投資及其他財務資產

初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之財務資產分類為按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項、持至到期投資以及可供出售財務投資(如適用)。本集團於首次確認財務資產時釐定其分類。財務資產於初步確認時按公平值加交易成本計算，惟按公平值計入損益之財務資產則除外。

所有經一般買賣之財務資產概於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認入賬。一般買賣指須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產之財務資產買賣。

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

其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

持至到期債務投資

具有固定或可確定付款及固定到期日的非衍生財務資產，於本集團有正面意向並有能力持至到期時，分類為持至到期投資。持至到期投資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，應計及收購之任何折讓或溢價及組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表。減值虧損於收益表內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產。為於短期內出售而購入之財務資產均列為持作買賣。衍生工具(包括個別內含衍生工具)除非被指定為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具，否則亦分類為持作買賣。

按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表按公平值列賬，公平淨值變動於收益表確認。此等公平淨值變動不包括該等財務資產所賺取之任何股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載之政策確認。

於初步確認時指定為按公平值計入損益之財務資產，於初步確認日期且僅當符合香港會計準則第39號之標準時方會作此指定。

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

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作交易或指定按公平值計入損益，則主合約之嵌入式衍生工具入賬列作獨立衍生工具並按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公平值計量，而公平值變動於收益表確認。僅當合約條款有所變動而導致所須現金流量有重大修改時方會予以重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生財務資產。於首次計量後，該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價並包括組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之其他收入內。減值虧損於收益表內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

可供出售財務資產

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

於初步確認後，可供出售財務資產隨後按公平值計算，未變現盈虧於其他全面收益內確認為投資估值儲備，直至有關投資獲解除確認(此時累積盈虧則於損益內確認為其他收入)，或直至釐定有關投資出現減值，此時累積盈虧則由投資重估儲備於損益內重新分類為其他經營開支。根據下文「收入確認」載列之政策，因持有可供出售財務資產所賺取之利息及股息分別報告為利息收入及股息收入，並於收益表確認為其他收入。

倘非上市股本投資之公平值因為下列原因而未能可靠計量：(a)合理公平值估計範圍內之變化對該投資重要，或(b)範圍內各項估計之可能性未能合理評估並用於估計公平值，則該等投資須以成本減任何減值虧損列賬。

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

對於自可供出售類別重新分類之財務資產，於重新分類日期之公平值賬面值成為其新攤銷成本，且已於權益內確認資產之任何過往盈虧將以實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將以實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至收益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認財務資產

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

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,或根據「轉遞」安排承擔於並無重大延誤之情況下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任,並且(a)本集團已轉讓資產之大部份風險及回報,或(b)本集團並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,惟已轉讓資產之控制權。

當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時,本集團會對其擁有該資產之風險及回報之存在性及有關程度予以評估。倘其並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,亦無轉讓資產之控制權,則資產按本集團繼續參與資產之程度確認。在此情況下,本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及責任之基準計量。

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

財務資產減值

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

按攤銷成本入賬之財務資產

就按攤銷成本入賬之財務資產而言,本集團首先會按個別基準就個別屬重大之財務資產或按組合基準就個別不屬重大之財務資產,個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團釐定按個別基準評估之財務資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值,則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內,共同評估減值。經個別評估減值之資產,其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬,而不會納入共同減值評估之內。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

按攤銷成本入賬之財務資產(續)

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按財務資產之初始實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現。如貸款附帶浮動利率，則計算減值虧損之折現率為當時之實際利率。

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

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

以成本列值之資產

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

可供出售財務資產

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債

初步確認及計量

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

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

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

其後計量

視乎分類而定，財務負債之其後計量方法如下：

貸款及借貸

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

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

解除確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有財務負債為同一貸款人以大致不同條款借出之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，則有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

抵銷財務工具

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

2.4 主要會計政策概要(續)

財務工具之公平值

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

存貨

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

現金及現金等值項目

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

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款及與現金性質相似之資產)，在使用上並無限制。

撥備

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目有關之所得稅，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，乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算，並考慮本集團經營業務所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項是採用負債法，對報告期末資產及負債之計稅數額與財務報告賬面值之間之所有暫時差額計算撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

- 當遞延稅項負債源於初步確認一項並非業務合併之交易之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資之應課稅暫時差額，當暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見未來不可能撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅以可有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之數額為限進行確認，除卻：

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

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，在可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。倘有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項乃與同一應課稅實體及同一稅務當局有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

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

收入確認

收入乃於本集團預計可獲得經濟利益且收入能可靠地計算時按下列基準確認入賬：

- (a) 出售物業之收入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。於收入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之期間按租約年期以直線法計算入賬；
- (c) 酒店及餐廳業務與提供其他有關服務之服務收入於提供服務期間入賬；
- (d) 利息收入以應計基準按財務工具之估計年期採用實際利率法，將估計未來現金收入準確折現至財務資產之賬面淨值；及
- (e) 股息收入於股東收取款項之權利獲確立時入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

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

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

借貸成本

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

外幣

該等財務報表以港元呈列，而本公司之功能及呈列貨幣均為港元。本集團各成員公司自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以功能貨幣計算。本集團成員公司所記錄之外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按報告期末之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額於收益表確認。以外幣計算歷史成本之非貨幣項目按各初步交易日之匯率換算。以外幣計算公平值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。換算以公平值計算之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按確認該項目公平值變動產生之收益或虧損之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表確認)。

若干海外附屬公司及聯營公司以港元以外之貨幣作為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之收益表亦按本年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，以及於匯兌波動儲備累計。於出售海外公司時，於該海外公司業務有關之其他全面收益部份於收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

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

僱員福利

以股份為基礎之付款

本公司設有購股權計劃，旨在鼓勵及獎賞對本集團經營成果作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎之付款方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股本工具之代價(「權益結算交易」)。

就於二零零二年十一月七日後授出之購股權而言，與僱員進行權益結算交易之成本乃參考授出購股權當日之公平值計算。公平值使用二項式期權定價模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註31。

權益結算交易之成本，連同權益相應增加部份，在表現及／或服務條件獲得履行之期間內確認。在各報告期末至歸屬日期前確認之權益結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。在某一期間內在收益表內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期末確認之變動。

對於最終不會歸屬之購股權，不會確認任何開支，惟視乎市場或非歸屬條件而決定歸屬與否之權益結算交易則除外，對於該等權益結算交易而言，只要所有其他表現及／或條件已經達成，不論市場或非歸屬條件是否達成，均會被視為已歸屬。

倘權益結算獎勵之條款有所變更，而該獎勵之原始條款已達成，則所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按變更日期之計量，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予購股權開支，均應即時確認。這包括本集團或僱員控制範疇內之非歸屬條件尚未達成之任何購股權。然而，若授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，一如前段所述，均應被視為原購股權之變更。

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

承前有薪假期

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

僱傭條例長期服務金

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

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

退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「該計劃」)，供其合資格僱員參與。供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並根據該計劃之規則於應付時在收益表中扣除。該計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在注入該計劃後，全數歸於僱員。

本集團在越南及中華人民共和國(「中國」)之附屬公司之僱員，須參加越南及中國政府各自運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃支付工資支出之若干百分比。有關供款乃根據中央退休金計劃規則，於應付時在收益表中扣除。

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

資產減值

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

稅項賠償保證撥備

當根據本集團訂立之若干賠償保證契據出售中國若干物業權益產生之稅項負債導致現時責任（法定或推定）且該稅項負債可能須清償時，即確認稅項賠償保證撥備。管理層須作出判斷以釐定(i) 估計銷售所得款項及支出；及(ii) 個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況。更多詳情載於財務報表附註34(c)。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產賬面值帶來重大調整風險之主要估計不明朗因素如下。

投資物業及可供出售財務資產之公平值估計

公平值之最佳證明為相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之同類物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i)獨立估值；(ii)參考可取得之市場資料有關不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(iii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就反映自按該等價格進行交易當日經濟狀況之任何變化作出調整)；及(iv)根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如相同地區及情況下同類物業之現行市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。投資物業於二零一三年七月三十一日按公平值計量之賬面值為約10,736,496,000港元(二零一二年：8,570,911,000港元)，而可供出售財務資產(主要資產為投資物業)於二零一三年七月三十一日按公平值計量之賬面值則為約1,115,939,000港元(二零一二年：1,120,420,000港元)。

待售發展中物業之預算成本總額及完成成本之估計

待售發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租金，(ii)建造成本，及(iii)物業發展應佔之任何其他直接成本。於估計待售發展中物業之預算成本總額時，管理層參考(i)承包商及供應商之現時報價，及(ii)建造及原材料成本之專業估計等資料。

貸款及應收款項減值

本集團於各報告期末評估有否任何客觀證據顯示貸款／應收款項減值。為釐定有否減值之客觀證據，本集團考慮債務人破產或有重大財務困難以及拖欠或嚴重延遲付款之可能性等因素。倘有客觀減值證據，則根據具有相似信貸風險特徵之資產之過往虧損經驗估算未來現金流量之數額及時間。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

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，本集團須考慮多種因素，如因生產變更或改進而引致之技術或商業報廢、資產之預期用途、預期物理損耗、資產之保養及維護及資產使用之法律或相似限制。資產之可使用年期乃基於本集團按相似方式使用相似資產之經驗估計。倘物業、廠房及設備項目之可使用年期及／或剩餘價值之估計與先前估計相異，或須計提額外折舊。本集團於各財政年度年結日根據環境變化檢討可使用年期及剩餘價值。

4. 分類資料

為方便管理，本集團得出以下可呈報分類：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 從事投資物業租賃及銷售及發展物業作投資用途之物業投資分類；
- (c) 從事酒店及餐廳業務之酒店及餐廳業務分類；及
- (d) 「其他」分類包括本集團之物業管理及諮詢服務業務，其向住宅、辦公室、工業、商業物業、酒店及餐廳提供物業管理、保安及諮詢服務，以及向物業發展項目提供項目管理服務。

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除稅前溢利計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除稅前溢利乃按本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟計量時不包括投資物業公平值增值、稅項賠償保證(撥備)／撥備撥回、利息收入、融資成本、股息收入、應佔聯營公司之溢利及虧損、應佔合營公司之溢利及虧損以及收購一間聯營公司額外權益之折讓。

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

分類負債主要不包括銀行貸款、有擔保票據、應付稅項、遞延稅項及稅項賠償保證撥備。

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

4. 分類資料(續)

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類收入：												
銷售予外界客戶	100,312	92,122	434,234	395,777	409,928	362,759	19,283	24,498	—	—	963,757	875,156
分類業務間之銷售	—	—	15,982	10,953	—	—	27,172	25,734	(43,154)	(36,687)	—	—
其他收入	1,126	5,444	1,206	2,388	972	2	9,814	973	—	—	13,118	8,807
總計	101,438	97,566	451,422	409,118	410,900	362,761	56,269	51,205	(43,154)	(36,687)	976,875	883,963
分類業績	15,373	11,308	343,484	306,508	63,434	76,228	10,415	4,574	—	—	432,706	398,618
利息收入及 未分配收入											54,258	10,539
投資物業 公平值增值	—	—	2,076,072	793,709	—	—	—	—	—	—	2,076,072	793,709
未分配開支											(230,236)	(208,424)
稅項賠償保證 (撥備)/撥備撥回											(267,537)	171,435
經營業務溢利											2,065,263	1,165,877
融資成本											(161,060)	(49,823)
應佔聯營公司之溢利 及虧損	150	2,016	—	—	(887)	(1,538)	—	—	—	—	(737)	478
應佔聯營公司之溢利 及虧損 —未分配											(6,416)	440,643
應佔合營公司之 溢利及虧損	18,825	62,531	597,227	648,437	—	—	—	—	—	—	616,052	710,968
收購一間聯營公司 額外權益之折讓											134,930	88,695
除稅前溢利											2,648,032	2,356,838
稅項											(45,694)	(31,110)
年度溢利											2,602,338	2,325,728

4. 分類資料(續)

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值以及其他分類資料：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類資產及負債										
分類資產	1,576,095	1,398,555	10,782,490	8,705,592	847,642	558,074	69,849	56,819	13,276,076	10,719,040
聯營公司權益	9,630	9,503	—	—	20,029	11,214	—	—	29,659	20,717
聯營公司權益 — 未分配									3,349,191	3,062,970
合營公司權益	1,426,038	256,363	4,262,646	3,632,895	—	—	—	—	5,688,684	3,889,258
未分配資產									4,162,853	2,638,595
資產總值									26,506,463	20,330,580
分類負債	120,698	44,301	127,086	119,140	65,270	56,456	5,140	6,115	318,194	226,012
銀行貸款									3,078,608	2,812,222
有擔保票據									2,695,474	—
其他未分配負債									884,236	608,064
負債總值									6,976,512	3,646,298
其他分類資料										
預付土地租金 攤銷	—	—	—	—	1,028	1,028	—	—	1,028	1,028
折舊	352	127	362	10	21,769	17,664	83	102	22,566	17,903
折舊 — 未分配									6,510	6,615
									29,076	24,518
資本開支	217,439	211,751	96,974	90,613	187,403	16,435	31	61	501,847	318,860
資本開支 — 未分配									1,951	6,417
									503,798	325,277

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

4. 分類資料(續)

地區資料

下表呈列截至二零一三年及二零一二年七月三十一日止年度按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		越南		其他		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類收入								
銷售予外界客戶	627,410	555,205	327,003	302,324	9,344	17,627	963,757	875,156
其他收入	13,116	8,807	—	—	2	—	13,118	8,807
總計	640,526	564,012	327,003	302,324	9,346	17,627	976,875	883,963
分類資產								
非流動資產	11,392,524	9,733,407	284,153	294,313	327,025	216,992	12,003,702	10,244,712
流動資產	955,690	176,353	297,376	238,774	19,308	59,201	1,272,374	474,328
總計	12,348,214	9,909,760	581,529	533,087	346,333	276,193	13,276,076	10,719,040

有關主要客戶之資料

截至二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之10%以上。

5. 有關連人士交易

除本財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於年內與有關連人士亦有下列重大交易：

(a) 與有關連人士交易

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
向下列公司收取租金收入及樓宇管理費：		
— 聯營公司豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及其附屬公司(統稱「豐德麗集團」)	5,038	7,766
— 一間合營公司	—	545
向豐德麗集團收取之餐飲收入	1,642	221
向一間合營公司收取之項目管理費收入	8,900	—
向下列公司支付租金開支及樓宇管理費：		
— 豐德麗集團	889	144
— 麗新製衣一間聯營公司(附註)	1,822	1,668
向一間合營公司購買之契約樓宇	205,000	—

上述交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。

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

(b) 本集團主要管理人員報酬

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	25,819	20,179
僱員購股權福利	31,844	9,008
離職後福利	236	319
支付主要管理人員之報酬總額	57,899	29,506

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

6. 營業額及其他收入

營業額包括物業銷售所得款項、租金收入及樓宇管理費，及酒店、餐廳及其他經營業務之收入。

本集團之營業額及其他收入分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額		
物業銷售	100,312	92,122
租金收入及樓宇管理費	434,234	395,777
酒店、餐廳及其他業務	429,211	387,257
	963,757	875,156

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收入		
銀行存款利息收入	11,260	3,862
持至到期債務投資之利息收入	88	1,203
其他利息收入	426	575
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	52	244
非上市可供出售財務資產之股息收入	36,420	160
向一間合營公司收取之項目管理費收入	8,900	—
其他	10,230	13,302
	67,376	19,346

7. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已售存貨成本		52,556	40,716
已售落成物業成本		58,501	70,717
折舊 [#]	14	29,076	24,518
預付土地租金攤銷*	15	1,028	1,028
僱員成本(包括董事酬金 — 附註9)：			
工資及薪金		198,880	181,129
退休計劃供款		4,438	3,951
僱員購股權福利		50,810	9,008
		254,128	194,088
核數師酬金		2,885	2,743
出售物業、廠房及設備項目之(收益)／虧損*		(82)	4,331
出售非上市可供出售財務資產之虧損*		100	—
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值減值*		1,772	803
出售按公平值計入損益之上市股本投資之(收益)／虧損*		(220)	10,334
經營租約之最低租金 或然租金		12,066 399	14,396 238
經營租約租金總額		12,465	14,634
經營租約之最低租金收入 或然租金		(432,642) (1,592)	(395,608) (169)
經營租約收入總額 減：支出		(434,234) 61,856	(395,777) 56,763
租金收入淨額		(372,378)	(339,014)
匯兌虧損淨額		84	93

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支約26,301,000港元(二零一二年：21,901,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

* 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

8. 融資成本

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	67,727	51,021
須於五年內全數償還之有擔保票據之利息	85,505	—
銀行融資費用	17,930	9,081
	171,162	60,102
減：於待售發展中物業資本化之金額(附註17)	(10,102)	(10,279)
	161,060	49,823

9. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條之規定披露董事於本年度之酬金如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	1,121	600
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	24,698	19,579
僱員購股權福利	31,844	9,008
退休計劃供款	236	319
	56,778	28,906
	57,899	29,506

9. 董事酬金(續)

年內支付予執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	僱員 購股權福利 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一三年					
執行董事：					
林建岳	—	10,985	1,990	15	12,990
周福安 ¹	—	7,408	—	15	7,423
劉樹仁 [^]	—	4,267	9,951	194	14,412
林孝賢 ²	—	1,531	19,903	11	21,445
呂兆泉 ⁴	—	—	—	—	—
張森 ⁵	—	507	—	1	508
	—	24,698	31,844	236	56,778
非執行董事：					
林建名	188	—	—	—	188
余寶珠	188	—	—	—	188
溫宜華 ³	70	—	—	—	70
	446	—	—	—	446
獨立非執行董事：					
葉澍堃	225	—	—	—	225
林秉軍	225	—	—	—	225
梁樹賢	225	—	—	—	225
	675	—	—	—	675
	1,121	24,698	31,844	236	57,899

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	僱員 購股權福利 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一二年					
執行董事：					
林建岳	—	9,987	—	13	10,000
周福安 ¹	—	934	9,008	2	9,944
劉樹仁 [^]	—	3,989	—	182	4,171
呂兆泉 ⁴	—	—	—	—	—
張森 ⁵	—	1,655	—	13	1,668
譚建文 ⁶	—	3,014	—	109	3,123
張永森 ⁷	—	—	—	—	—
	—	19,579	9,008	319	28,906
非執行董事：					
林建名	—	—	—	—	—
余寶珠	—	—	—	—	—
溫宜華 ³	150	—	—	—	150
	150	—	—	—	150
獨立非執行董事：					
葉澍堃	150	—	—	—	150
林秉軍	150	—	—	—	150
梁樹賢	150	—	—	—	150
	450	—	—	—	450
	600	19,579	9,008	319	29,506

[^] 劉樹仁亦為本公司行政總裁。

¹ 周福安於二零一二年六月五日獲委任為副主席及執行董事。

² 林孝賢於二零一二年十一月一日獲委任為執行董事。於獲委任前，彼於二零一二年八月一日至二零一二年十月三十一日期間向本集團收取薪金約337,000港元及退休計劃供款約4,000港元。

³ 溫宜華於二零一二年十二月十八日卸任非執行董事。

⁴ 呂兆泉於二零一二年十一月一日辭任執行董事。

⁵ 張森於二零一二年九月一日辭任執行董事。

⁶ 譚建文於二零一二年五月一日卸任執行董事。

⁷ 張永森於二零一一年十二月二十一日卸任執行董事。

年內概無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一二年：無)。

於本年度內，各董事概無訂立任何放棄或同意放棄酬金之安排(二零一二年：無)。

10. 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中四位(二零一二年：四位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註9。年內其餘一位(二零一二年：一位)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼與實物利益	1,670	1,905
僱員購股權福利	3,968	—
退休計劃供款	8	86
	5,646	1,991

酬金位於以下範圍之非董事最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零一三年	二零一二年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	—	1
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1	—

11. 稅項

香港利得稅乃就本年度於香港賺取之估計應課稅溢利按 16.5% (二零一二年：16.5%) 之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

11. 稅項(續)

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期稅項		
香港	28,563	27,064
海外	13,356	14,894
遞延稅項(附註29)	41,919	41,958
過往年度超額撥備	4,814	6,419
香港	(30)	(17,267)
海外	(1,009)	—
	(1,039)	(17,267)
本年度稅項支出	45,694	31,110

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

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	2,648,032	2,356,838
減：應佔聯營公司溢利及虧損	7,153	(441,121)
應佔合營公司溢利及虧損	(616,052)	(710,968)
本公司及其附屬公司應佔除稅前溢利	2,039,133	1,204,749
按法定稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算之稅項	336,457	198,784
其他國家之較高稅率	1,541	1,129
就過往期間即期稅項作出調整	(1,039)	(17,267)
毋須課稅收入	(373,407)	(177,770)
不可扣稅支出	63,299	26,755
動用過往期間之稅項虧損	(632)	(2,806)
未確認稅項虧損	19,475	2,285
本年度稅項支出	45,694	31,110

12. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人截至二零一三年七月三十一日止年度應佔綜合溢利包括溢利約 1,075,222,000 港元(二零一二年：719,488,000 港元)，並已計入本公司財務報表。

13. 本公司擁有人應佔每股盈利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	2,564,114	2,282,568
攤薄一間聯營公司每股盈利對佔其 溢利之調整產生之普通股之潛在攤薄影響	—	(19)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	2,564,114	2,282,549
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	20,062,893	18,326,701
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	102,974	2,490
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	20,165,867	18,329,191

行使一間聯營公司之購股權及轉換一間聯營公司所發行但尚未行使之可換股票據對截至二零一三年七月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利具反攤薄效應。

用以計算每股基本盈利之截至二零一二年七月三十一日止年度之已發行普通股加權平均數已予調整，以反映於二零一一年十二月完成之供股(載於附註 30)。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	酒店物業 附註	契約樓宇 千港元	契約 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元	
成本值：										
於二零一一年										
八月一日		357,035	81,035	45,286	141,404	22,880	12,195	34,618	3,104	697,557
添置		—	—	3,112	9,276	1,175	807	2,581	6,489	23,440
出售／撇銷		—	—	(2,315)	(8,546)	(497)	(126)	—	—	(11,484)
於二零一二年										
七月三十一日 及二零一二年										
八月一日		357,035	81,035	46,083	142,134	23,558	12,876	37,199	9,593	709,513
添置		—	156,592	24,882	7,133	740	551	187	1,407	191,492
出售／撇銷		—	—	—	(5,138)	(333)	(127)	—	—	(5,598)
於二零一三年										
七月三十一日		357,035	237,627	70,965	144,129	23,965	13,300	37,386	11,000	895,407
累積折舊：										
於二零一一年										
八月一日		114,429	14,145	34,009	114,619	20,026	9,732	34,371	—	341,331
年內折舊撥備	7	8,209	1,726	5,194	5,457	1,697	1,474	761	—	24,518
出售／撇銷		—	—	(1,169)	(5,674)	(248)	(62)	—	—	(7,153)
於二零一二年										
七月三十一日 及二零一二年										
八月一日		122,638	15,871	38,034	114,402	21,475	11,144	35,132	—	358,696
年內折舊撥備	7	8,209	4,335	7,468	5,781	1,665	841	777	—	29,076
出售／撇銷		—	—	—	(2,112)	(333)	(122)	—	—	(2,567)
於二零一三年										
七月三十一日		130,847	20,206	45,502	118,071	22,807	11,863	35,909	—	385,205
賬面淨值：										
於二零一三年										
七月三十一日		226,188	217,421	25,463	26,058	1,158	1,437	1,477	11,000	510,202
於二零一二年										
七月三十一日		234,397	65,164	8,049	27,732	2,083	1,732	2,067	9,593	350,817

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

如上文所述之本集團酒店物業及契約樓宇乃根據下列契約年期持有：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按成本值：		
中期契約		
香港	237,627	81,035
香港以外地區	357,035	357,035
	594,662	438,070

截至二零一三年七月三十一日止年度，添置之契約樓宇指向一間合營公司購買之契約樓宇(附註5(a))及相關購買成本。

於二零一二年七月三十一日，本集團賬面總值為234,397,000港元之酒店物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註27)。於二零一三年七月三十一日並無抵押任何物業、廠房及設備。

本公司

	契約 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	總計 千港元
成本值：					
於二零一一年八月一日	19,900	12,625	20,409	1,215	54,149
添置	1,022	412	668	238	2,340
出售／撇銷	—	—	—	(21)	(21)
於二零一二年七月三十一日 及二零一二年八月一日	20,922	13,037	21,077	1,432	56,468
添置	540	206	738	94	1,578
出售／撇銷	—	—	(333)	(87)	(420)
於二零一三年七月三十一日	21,462	13,243	21,482	1,439	57,626
累積折舊：					
於二零一一年八月一日	19,321	11,802	17,928	1,030	50,081
年內折舊撥備	481	473	1,511	151	2,616
出售／撇銷	—	—	—	(19)	(19)
於二零一二年七月三十一日 及二零一二年八月一日	19,802	12,275	19,439	1,162	52,678
年內折舊撥備	630	482	1,488	140	2,740
出售／撇銷	—	—	(333)	(87)	(420)
於二零一三年七月三十一日	20,432	12,757	20,594	1,215	54,998
賬面淨值：					
於二零一三年七月三十一日	1,030	486	888	224	2,628
於二零一二年七月三十一日	1,120	762	1,638	270	3,790

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

15. 預付土地租金

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
成本值：		
年初及年終	35,960	35,960
累積攤銷：		
年初	10,950	9,922
年內攤銷撥備(附註7)	1,028	1,028
年終	11,978	10,950
賬面淨值：		
年初	25,010	26,038
年終	23,982	25,010

本集團之契約土地按中期契約持有，並位於香港以外地區。

於二零一二年七月三十一日，本集團賬面值為25,010,000港元之預付土地租金已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註27)。於二零一三年七月三十一日並無抵押預付土地租金。

16. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初賬面值	8,570,911	7,756,931	5,334,000	4,839,100
匯兌調整	(6,482)	(8,843)	—	—
添置，按成本值	95,995	29,114	3,215	10,197
公平值增值	2,076,072	793,709	1,351,285	484,703
年終賬面值	10,736,496	8,570,911	6,688,500	5,334,000

本集團之投資物業位於香港及香港以外地區，並根據下列契約年期持有：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港之長期契約	3,720,000	3,020,000	—	—
香港之中期契約	6,692,100	5,336,520	6,688,500	5,334,000
香港以外地區永久業權土地	324,396	214,391	—	—
	10,736,496	8,570,911	6,688,500	5,334,000

16. 投資物業(續)

於二零一三年七月三十一日，按投資物業之現有用途，並經參考由獨立特許測量師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該日進行之估值，投資物業乃以約10,736,496,000港元(二零一二年：8,570,911,000港元)之總公開市值列賬。

本集團及本公司全部投資物業已根據經營租約出租，有關進一步詳情概要載於財務報表附註35(a)。

本集團及本公司若干賬面值分別約為10,714,396,000港元(二零一二年：8,554,391,000港元)及6,670,000,000港元(二零一二年：5,320,000,000港元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註27)。

17. 待售發展中物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初，按成本值	1,309,418	1,098,195
添置	206,209	200,944
利息及銀行融資費用撥充資本(附註8)	10,102	10,279
轉撥至待售落成物業	(747,825)	—
年終，按成本值	777,904	1,309,418

本集團之待售發展中物業位於香港，並根據下列契約年期持有：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
長期契約	776,997	667,559
中期契約	907	641,859
	777,904	1,309,418

於二零一三年七月三十一日，本集團賬面總值約為668,921,000港元(二零一二年：1,200,491,000港元)之待售發展中物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註27)。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本值	167,411	167,411
應收附屬公司款項	8,054,078	7,451,854
應付附屬公司款項	(1,234,042)	(1,193,546)
	6,820,036	6,258,308
減值撥備 [#]	(2,522,955)	(2,538,903)
	4,464,492	3,886,816

[#] 於二零一三年七月三十一日之減值撥備包括分別就投資成本及應收附屬公司款項計提之減值撥備10,008,000港元(二零一二年：10,008,000港元)及2,512,947,000港元(二零一二年：2,528,895,000港元)，乃參考附屬公司所持有相關資產之公平值並根據附屬公司之可收回金額釐定。年內，減值撥備減少約15,948,000港元(二零一二年：128,719,000港元)。

與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期，惟於二零一三年七月三十一日應收若干附屬公司款項約1,186,484,000港元(二零一二年：874,590,000港元)須按當時市場貸款利率計息。

主要附屬公司於二零一三年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營業務地點	已發行 普通股面值／ 註冊及繳足股本	所持 股份類別	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
Bushell Limited	香港	2港元	普通股	—	100.00	物業發展
Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCHJV」)	越南	23,175,577美元	*	—	26.01 **	酒店經營
富麗華酒店企業有限公司	香港	102,880,454港元	普通股	—	100.00	投資控股
富麗華國際酒店管理 有限公司	英屬處女群島／ 香港	1,000,000美元	普通股	—	100.00	提供管理服務
Gilroy Company Limited	香港	10,000港元	普通股	100.00	—	物業投資

18. 附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營業務地點	已發行 普通股面值／ 註冊及繳足股本	所持 股份類別	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
Glynhill Hotels and Resorts (Vietnam) Pte. Ltd.	新加坡／ 越南	2新加坡元	普通股	—	100.00	向酒店擁有人提供 管理及諮詢服務
Glynhill Investments (Vietnam) Pte Limited (「GIV」)	新加坡	2新加坡元	普通股	—	51.00**	投資控股
Goldmay Development Limited	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展／ 物業銷售
港嶽有限公司	香港	100港元	普通股	100.00	—	物業投資
高樂服務有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業管理
Lai Sun F&B Management Limited	香港	1港元	普通股	—	100.00	向餐廳提供管理 及諮詢服務
Lai Sun F&B Holding Company Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股
Lai Sun International Finance (2012) Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	普通股	100.00	—	庫務經營
麗新地產代理有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業管理 及地產代理
妍彩有限公司	香港	4,200港元	普通股	—	51.00	餐廳經營
妍亮有限公司	香港	1港元	普通股	—	53.00	餐廳經營

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

18. 附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營業務地點	已發行 普通股面值／ 註冊及繳足股本	所持 股份類別	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
美裕投資有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展
新湛有限公司	香港	10,000港元	普通股	—	70.00	餐廳經營
中利達有限公司	香港	1港元	普通股	—	100.00	物業發展／ 物業銷售
Peakflow Profits Limited (「Peakflow」)	英屬處女群島／ 香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股
Porchester Assets Limited (「Porchester」)	英屬處女群島／ 香港	100美元	普通股	—	51.00**	投資控股
宏利泰有限公司	香港	3,100港元	普通股	—	56.77	餐廳經營
威棟有限公司	香港	10,000港元	普通股	—	52.00	餐廳經營
Speedy Result Limited	英屬處女群島／ 英國	1美元	普通股	—	100.00	物業投資
Transformation International Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股
Transtrend Holdings Limited	香港	20港元	普通股	—	100.00	投資控股

* 該附屬公司擁有註冊股本，但無任何已發行股本。

** 本集團擁有 Porchester 之 51% (二零一二年：51%) 股權，而 Porchester 則透過其全資附屬公司 GIV 擁有 CCHJV 之 51% (二零一二年：51%) 權益。由於本集團透過擁有 51% 權益之 Porchester 持有 CCHJV 之 51% (二零一二年：51%) 股權，故本集團於 CCHJV 持有 26.01% (二零一二年：26.01%) 之實際股權。

18. 附屬公司權益(續)

董事認為，上表載列之本公司附屬公司乃對本年度之業績構成重大影響或構成本集團資產淨值之重大部份。董事認為，列出其他附屬公司之詳情將會過於冗長。

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

有關擁有重大非控股權益之Porchester及其附屬公司於集團內公司間抵銷前之綜合財務資料概要如下：

	二零一三年 七月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
流動資產	297,832	239,363
非流動資產	280,246	290,201
流動負債	(37,927)	(47,560)
非流動負債	(32,616)	(30,522)
Porchester擁有人應佔權益	284,119	255,600
非控股權益	223,416	195,882
	截至 二零一三年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	327,003	302,323
銷售成本及經營開支	(256,550)	(200,094)
年度溢利及全面收益總額	56,053	60,376
Porchester擁有人應佔溢利及全面收益總額	28,519	29,996
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	27,534	30,380
年度溢利及全面收益總額	56,053	60,376

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

19. 聯營公司權益／合營公司權益

(a) 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本值	—	—	907	907
所佔資產淨值	3,248,168	2,981,976	—	—
	3,248,168	2,981,976	907	907
應收聯營公司款項	308,145	280,608	203,723	203,741
減值撥備	(177,463)	(178,897)	(195,638)	(195,633)
	3,378,850	3,083,687	8,992	9,015
於報告期末之上市股份市值	570,865	471,604		
應付聯營公司款項 (分類為非流動負債)	—	(20,799)	—	(16,303)

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

有關於報告期末應收聯營公司款項之減值撥備，乃參考聯營公司所持有相關資產之公平值並根據聯營公司之可收回金額釐定。

年內，減值撥備減少約1,434,000港元(二零一二年：增加約6,141,000港元)。

於截至二零一三年七月三十一日止年度，一間聯營公司已宣派股息16,300,000港元(二零一二年：無)，其已透過應付一間聯營公司之款項支付。

19. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(a) 聯營公司權益(續)

主要聯營公司於二零一三年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及經營 業務地點	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 權益百分比	附註
豐德麗	百慕達／香港	普通股	39.93	a
麗豐控股有限公司 (「麗豐」)	開曼群島／中國	普通股	19.75	b
寰亞傳媒集團有限公司 (「寰亞傳媒」)	於開曼群島 註冊成立 並於百慕達 存續	普通股	20.40	c

附註：

a 豐德麗於聯交所主板上市。

豐德麗及其附屬公司主要從事物業發展作銷售及物業投資作收租用途；發展、經營及投資傳媒、娛樂、音樂製作及發行；投資及製作及發行電影及影像光碟產品；提供廣告代理服務；銷售化妝品及投資控股。

b 麗豐於聯交所主板上市。於二零一三年七月三十一日，豐德麗擁有麗豐之49.46%權益。

麗豐及其附屬公司主要從事物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

c 寰亞傳媒於聯交所創業板上市。於二零一三年七月三十一日，豐德麗擁有寰亞傳媒之51.09%權益。

寰亞傳媒及其附屬公司主要於中國內地及澳門從事電影製作及發行；舉辦、管理及製作演唱會及現場表演；藝人管理；電視劇集製作及發行；音樂製作及出版；影院投資及營運；提供策劃及管理文化、娛樂及現場表演項目方面顧問服務；提供新媒體內容；以及經營新媒體及相關業務。

19. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(a) 聯營公司權益(續)

董事認為，上表載列之本集團聯營公司乃對本年度之業績構成主要影響或構成本集團資產淨值之重大部份。董事認為，列出其他聯營公司之詳情將會過於冗長。

上述聯營公司之財政年度年結日與本集團一致。

所有上述聯營公司均已採用權益會計法於此等財務報表入賬。

豐德麗集團

- (i) 於二零一一年八月，本集團以43,301,000港元之成本收購豐德麗1.93%之額外權益，本集團於豐德麗之權益由36.00%增加至37.93%。該項收購產生88,695,000港元之收購折讓。
- (ii) 於二零一二年二月二十七日，豐德麗與麗豐發佈一項聯合公佈，內容有關麗豐建議之公開發售(「公開發售」)及豐德麗與麗豐訂立之包銷安排，據此，豐德麗已向麗豐作出不可撤回承諾，承諾認購於公開發售下之全部發售股份。於二零一二年六月六日，公開發售成為無條件。緊隨二零一二年六月十一日公開發售完成後，豐德麗於麗豐之股權由40.58%增加至47.39%。由於截至二零一二年七月三十一日止年度提早採納香港財務報告準則第10號綜合財務報表，豐德麗之董事認為豐德麗已對麗豐擁有控制權，而麗豐由二零一二年六月十一日起成為豐德麗之一間附屬公司。公開發售後，豐德麗進一步向公眾股東認購麗豐之股份，於二零一二年六月，其於麗豐之權益增加至47.87%。

截至二零一三年七月三十一日止年度，豐德麗進一步向公眾股東認購麗豐之股份，致使其權益增加至49.46%。

- (iii) 於二零一二年十月至十二月期間，本集團以約29,336,000港元之成本向公眾股東收購豐德麗2%之額外權益，本集團於豐德麗之權益由37.93%增加至39.93%。該項收購產生134,930,000港元之收購折讓。

19. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(a) 聯營公司權益(續)

豐德麗集團(續)

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

	二零一三年 七月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
流動資產	10,304,361	8,026,791
非流動資產	16,701,340	15,691,930
流動負債	(3,907,528)	(3,212,071)
非流動負債	(6,781,223)	(4,639,865)
豐德麗擁有人應佔資產淨值	8,306,920	7,997,900
非控股權益	8,010,030	7,868,885
	截至 二零一三年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	2,631,699	702,151
年度溢利	197,063	1,086,011
年度其他全面收益／(開支)	282,503	(191,719)
年度全面收益總額	479,566	894,292

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

19. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(a) 聯營公司權益(續)

豐德麗集團(續)

豐德麗集團以上概述之財務資料與於綜合財務報表內確認之聯營公司權益之賬面值對賬如下：

	二零一三年 七月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
豐德麗擁有人應佔資產淨值	8,306,920	7,997,900
本集團於豐德麗集團之 39.93% (二零一二年：37.93%) 權益	3,316,953	3,033,604
本集團應佔個別不重要之餘下聯營公司之負債淨值	(68,785)	(51,628)
本集團應佔聯營公司之資產淨值	3,248,168	2,981,976
	截至 二零一三年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元
本集團應佔個別不重要之餘下聯營公司 之(虧損)／溢利及全面收益總額	(859)	560

(b) 合營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本值 所佔資產淨值	—	—	—	—
	3,506,415	3,158,147	—	—
應收合營公司款項	2,182,269	731,111	1,812,180	393,522
	5,688,684	3,889,258	1,812,180	393,522

與合營公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

19. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

合營公司於二零一三年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及經營 業務地點	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
顯中國際有限公司 (「顯中」)	香港	普通股	50.00	物業發展
耀沛有限公司 (「耀沛」)	香港	普通股	50.00	物業發展／ 物業銷售
Diamond Path Limited (「Diamond Path」)	英屬處女群島／ 香港	普通股	50.00	投資控股
華力達有限公司 (「華力達」)	香港	普通股	50.00	物業投資
Lucky Result Limited (「Lucky Result」)	英屬處女群島／ 香港	普通股	50.00	投資控股
Orient Hero Management Limited (「Orient Hero」)	英屬處女群島／ 香港	普通股	50.00	項目管理
卓剛有限公司	香港	普通股	50.00	物業發展

本集團持有之若干合營公司股份已抵押予銀行，作為合營公司獲得銀行融資之抵押。

所有合營公司均已採用權益會計法於此等財務報表入賬。

以下合營公司之財政年度年結日與本集團不同：

- (i) Lucky Result、耀沛及華力達之財政年度年結日為十二月三十一日；及
- (ii) 顯中之財政年度年結日為六月三十日。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

19. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

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

顯中及其附屬公司(「顯中集團」)

	二零一三年 七月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
流動資產	1,167	4,981
非流動資產	2,000,000	1,740,000
流動負債	(1,995)	(74)
非流動負債	(740,178)	(675,178)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	(740,178)	(675,178)
	截至 二零一三年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年 十一月十一日 (收購日期) 至二零一二年 七月三十一日 止期間 千港元
營業額	—	—
年／期內溢利及全面收益總額	189,264	42,571

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

	二零一三年 七月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
顯中集團之資產淨值	1,258,994	1,069,729
本集團於顯中集團之50%擁有權權益	629,497	534,865
應收顯中集團款項	370,089	337,589
本集團於顯中集團之權益之賬面值	999,586	872,454

19. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

Diamond Path、卓剛有限公司及Orient Hero(「Diamond Path集團」)

	二零一三年 七月三十一日 千港元
流動資產	4,126
非流動資產	2,833,397
流動負債	(1,640)
非流動負債	(2,836,000)
上述資產及負債金額包括下列各項：	
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	(2,836,000)
	自二零一二年 九月四日 (註冊成立日期) 至二零一三年 七月三十一日 止期間 千港元
營業額	—
期間虧損及全面開支總額	(117)

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

	二零一三年 七月三十一日 千港元
Diamond Path集團之負債淨值	(117)
本集團於Diamond Path集團之50%擁有權權益	(59)
應收Diamond Path集團款項	1,418,634
本集團於Diamond Path集團之權益之賬面值	1,418,575

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

19. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

華力達

	二零一三年 七月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
流動資產	233,730	136,064
非流動資產	7,600,000	6,410,000
流動負債	(133,841)	(96,577)
非流動負債	(1,960,861)	(1,715,649)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	162,906	135,159
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	(1,960,861)	(1,715,649)
利息收入(資本化為非流動資產)	420	1,342
利息開支(資本化為非流動資產)	8,463	18,964
	截至 二零一三年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	50,217	—
年度溢利及全面收益總額	1,005,189	1,254,303
上述年度溢利及全面收益總額包括下列各項：		
利息收入	481	—
利息開支	20,033	—

19. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

華力達(續)

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

	二零一三年 七月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
華力達之淨資產值	5,739,028	4,733,838
本集團於華力達之50%擁有權權益	2,869,514	2,366,919
應收華力達之款項	393,546	393,522
本集團於華力達之權益之賬面值	3,263,060	2,760,441

Lucky Result 及耀沛(「Lucky Result 集團」)

	二零一三年 七月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
流動資產	39,118	805,146
流動負債	(24,193)	(292,420)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	37,327	518,396
	截至 二零一三年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	351,680	314,692
年度溢利及全面收益總額	152,199	125,062
年內 Lucky Result 集團宣派之股息	650,000	476,603
上述年度溢利包括下列各項：		
稅項支出	29,939	24,170

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

19. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

Lucky Result 及耀沛(「Lucky Result 集團」)(續)

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

	二零一三年 七月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
Lucky Result 集團之淨資產值	14,925	512,726
本集團於 Lucky Result 集團之 50% 擁有權權益	7,463	256,363

20. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可供出售投資，按公平值				
非上市股本投資	1,183,968	1,138,591	47,758	40,247
非上市債務投資	—	32,766	—	—
	1,183,968	1,171,357	47,758	40,247
非上市股本投資，按成本 減值撥備	176,317 (161,964)	176,247 (161,794)	3,001 (3,000)	3,101 (3,000)
	14,353	14,453	1	101
	1,198,321	1,185,810	47,759	40,348

由於董事認為合理公平值估計變動範圍屬重大且此範圍內之各種估計值之可能性未能合理評估及用於估計公平值，故於二零一三年七月三十一日，本集團非上市投資之賬面值約 14,353,000 港元(二零一二年：14,453,000 港元)乃按成本減減值列賬。

於二零一三年七月三十一日，以公平值列賬之可供出售財務資產包括於 Bayshore Development Group Limited (「Bayshore」，其主要業務為物業投資)約 1,115,939,000 港元之股本權益(二零一二年：股本及債務權益合共約 1,120,420,000 港元)。本集團所持有之該權益已抵押予銀行，以取得授予 Bayshore 之財團貸款融資。

21. 已抵押銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及銀行結餘	2,634,263	665,001	515,073	492,331
定期存款	624,060	1,006,141	28,841	831,815
	3,258,323	1,671,142	543,914	1,324,146
減：就銀行貸款之已抵押結餘：				
銀行結餘	(134,692)	(4,849)	(134,692)	(4,849)
定期存款	—	(101,188)	—	(101,188)
已抵押銀行結餘及定期存款	(134,692)	(106,037)	(134,692)	(106,037)
現金及現金等值項目	3,123,631	1,565,105	409,222	1,218,109

於報告期末，本集團以越南盾（「越南盾」）及人民幣（「人民幣」）列值之現金及銀行結餘分別約為29,328,000港元（二零一二年：18,816,000港元）及1,162,000港元（二零一二年：8,918,000港元）。將以越南盾／人民幣列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣結餘匯出越南／中國，須遵守相關政府機關頒佈之外匯管制規例及規定。

銀行之現金按銀行存款利率以浮息賺取利息。短期定期存款按最多一個月之不同期間（視乎本集團之估計現金需要而定）作出，並按有關短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存於近期並無拖欠記錄之具信譽銀行。

22. 已付按金

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收購物業、廠房及設備之已付按金	17,000	—
收購一間附屬公司之已付按金（附註39）	6,500	—
收購一項投資物業之已付按金	—	61,500
	23,500	61,500

23. 待售落成物業

待售落成物業乃於報告期末按成本列值。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

24. 按公平值計入損益之股本投資

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股本投資，按市值：		
於香港上市	4,954	—
於海外上市	2,535	1,648
	7,489	1,648

於報告期末，上述股本工具分類為持作買賣。

25. 應收賬款、已付按金及其他應收款項／應付賬款、已收按金及應付費用

- (a) 本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款交收。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶以現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。

根據付款到期日，於報告期末應收貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款：				
未到期或逾期少於30天	6,575	4,881	1,555	325
逾期31天至60天	1,946	1,282	34	232
逾期61天至90天	394	347	—	232
逾期超過90天	1,491	2,721	674	2,040
	10,406	9,231	2,263	2,829
其他應收款項	57,337	16,767	3,049	2,985
已付按金及預付款項	54,605	73,596	32,565	41,405
	122,348	99,594	37,877	47,219

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

(a) (續)

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於八月一日	—	206	—	206
已確認減值虧損	—	541	—	510
無法收回而撤銷之款項	—	(747)	—	(716)
於七月三十一日	—	—	—	—

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

(b) 根據付款到期日，於報告期末應付貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款：				
未到期或逾期少於30天	8,161	7,398	2,479	2,384
逾期31天至60天	546	480	—	105
逾期61天至90天	87	148	—	29
逾期超過90天	236	486	—	—
	9,030	8,512	2,479	2,518
其他應付款項及應付費用	173,773	137,304	31,393	34,935
已收按金及其他撥備	153,475	97,787	47,181	40,257
	336,278	243,603	81,053	77,710

貿易應付賬款乃不付息，正常具一個月信貸期。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

26. 持至到期債務投資

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
債務證券，按攤銷成本	8,317	—

該等持至到期債務投資之加權平均實際年利率約為2.75%。

27. 銀行貸款

	實際年利率 (%)	本集團		本公司	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動					
有抵押銀行貸款	2.1-3.4 (二零一二年： 1.5-3.6)	417,286	1,104,818	180,301	798,000
非流動					
有抵押銀行貸款	2.1-3.4 (二零一二年： 1.5-3.6)	2,661,322	1,707,404	2,473,965	1,336,100
		3,078,608	2,812,222	2,654,266	2,134,100

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分析：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	417,286	1,104,818	180,301	798,000
第二年	386,933	357,500	199,576	120,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	2,274,389	1,349,904	2,274,389	1,216,100
	3,078,608	2,812,222	2,654,266	2,134,100

27. 銀行貸款(續)

本集團於報告期末之銀行貸款以(其中包括)下列項目作擔保：

- (i) 本集團賬面值約 10,714,396,000 港元(二零一二年：8,554,391,000 港元)之若干投資物業(附註 16)及 668,921,000 港元(二零一二年：1,200,491,000 港元)之若干待售發展中物業(附註 17)之固定抵押；
- (ii) 本集團若干附屬公司賬面總值約 4,401,157,000 港元(二零一二年：3,590,401,000 港元)之全部資產之浮動抵押，其中約 668,921,000 港元(二零一二年：559,752,000 港元)及 3,720,000,000 港元(二零一二年：3,020,000,000 港元)分別為附屬公司待售發展中物業及投資物業之賬面值(亦包含在上文附註(i)內)；
- (iii) 本集團賬面總值約 134,692,000 港元(二零一二年：106,037,000 港元)之若干銀行結餘及定期存款(附註 21)之抵押；
- (iv) 本集團持有之若干附屬公司股份之抵押(附註 18)；及
- (v) 本公司提供之擔保(附註 34(a))。

去年，本集團於二零一二年七月三十一日之銀行貸款亦以本集團賬面值分別為約 234,397,000 港元之酒店物業(附註 14)及約 25,010,000 港元之預付土地租金(附註 15)作抵押。於本年度，本集團已悉數償還有關銀行貸款，該等抵押資產已獲解除。

28. 有擔保票據

於二零一三年一月十八日，本公司之全資附屬公司 Lai Sun International Finance (2012) Limited 發行本金總額為 350,000,000 美元之有擔保票據(「票據」)。此票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年 5.7% 計息，利息乃每半年於期末支付。

發售之所得款項淨額約為 347,000,000 美元，將用作一般企業開支。

本集團

	二零一三年 千港元
有擔保票據 發行開支	2,714,005 (18,531)
	2,695,474
票據於二零一三年七月三十一日之公平值	2,577,029

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據提供商發佈之票據於二零一三年七月三十一日之收市價釐定。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

29. 遞延稅項

遞延稅項(負債)／資產於年內之變動如下：

本集團

	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一一年八月一日	(94,008)	703	(1,156)	(94,461)
年內於綜合收益表中(扣除)／計入 之遞延稅項(附註11)	(6,896)	477	—	(6,419)
於二零一二年七月三十一日 及二零一二年八月一日	(100,904)	1,180	(1,156)	(100,880)
年內於綜合收益表中(扣除)／計入 之遞延稅項(附註11)	(7,035)	509	1,712	(4,814)
於二零一三年七月三十一日	(107,939)	1,689	556	(105,694)

除上述已確認遞延稅項之稅項虧損外，本集團在香港產生之稅項虧損約為1,400,000,000港元(二零一二年：1,284,000,000港元)，而該等產生虧損之公司可無限期以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於在可見將來未必有未來應課稅溢利可動用該等虧損，故上述虧損之相關遞延稅項資產尚未獲確認。

本公司

	加速稅項折舊 千港元
於二零一一年八月一日	(47,978)
年內於收益表中扣除之遞延稅項	(4,199)
於二零一二年七月三十一日及二零一二年八月一日	(52,177)
年內於收益表中扣除之遞延稅項	(2,692)
於二零一三年七月三十一日	(54,869)

於二零一三年七月三十一日，並無就本集團若干附屬公司及聯營公司之未匯盈利須繳付之稅項而有重大未確認遞延稅項負債(二零一二年：無)，原因為倘該等金額獲匯款，本集團並無額外稅項之負債。

30. 股本

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元
法定股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股	38,000,000	380,000	27,000,000	270,000
每股面值 1.00 港元之優先股	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
		1,580,000		1,470,000
已發行及繳足股本：				
每股面值 0.01 港元之普通股	20,062,893	200,629	20,062,893	200,629

根據於二零一一年九月二十二日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，本公司透過額外增設 9,800,000,000 股每股面值 0.01 港元之股份，將本公司法定股本由 1,372,000,000 港元（分為 17,200,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股及 1,200,000,000 股每股面值 1.00 港元之優先股）增加至 1,470,000,000 港元（分為 27,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股及 1,200,000,000 股每股面值 1.00 港元之優先股），有關股份與本公司現有之股份在各方面均享有同等權益。

根據於二零一二年十二月十八日舉行之本公司股東週年大會上通過之普通決議案，本公司透過額外增設 11,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股，將本公司法定股本由 1,470,000,000 港元（分為 27,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股及 1,200,000,000 股每股面值 1.00 港元之優先股）增加至 1,580,000,000 港元（分為 38,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股及 1,200,000,000 股每股面值 1.00 港元之優先股），有關股份與本公司現有之普通股在各方面均享有同等權益。

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

本年度，本公司已發行股本之變動概述如下：

	普通股數目 千股	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一一年八月一日	14,162,042	141,620	6,974,701	7,116,321
供股	5,900,851	59,009	472,068	531,077
股份發行開支	—	—	(17,437)	(17,437)
於二零一二年七月三十一日、 二零一二年八月一日 及二零一三年七月三十一日	20,062,893	200,629	7,429,332	7,629,961

30. 股本(續)

根據於二零零六年七月二十四日舉行之本公司股東特別大會上通過之特別決議案，以及香港高等法院其後於二零零六年十月十七日授出之頒令，本公司進行之股本削減(「股本削減」)已於二零零六年十月十八日生效。本公司已繳足股本每股0.50港元之已發行普通股每股註銷0.49港元，使所有本公司普通股(已發行及未發行)之面值由每股0.50港元減至每股0.01港元。股本削減產生進賬合共6,245,561,000港元。進賬總額中5,619,000,000港元已計入本公司之累積虧損，而餘額626,561,000港元則計入本公司之股份溢價賬。

本公司已就股本削減按標準條款向高等法院作出承諾。承諾乃為於股本削減生效日期之本公司債權人之利益而作出。根據承諾，本公司於二零零五年八月一日或之後就本公司於以下各項收取之任何收益：

- (1) 於Fortune Sign Venture Inc. (「Fortune Sign」)之50%投資，最高總額為1,556,000,000港元；
- (2) 於Bayshore之10%投資，最高總額為2,923,000,000港元；及／或
- (3) 於富麗華酒店企業有限公司之100%投資，最高總額為1,140,000,000港元

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

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額為於二零零六年十月十八日後將可供分派儲備資本化時，以現金或其他新代價方式發行股份引致本公司已發行股本或股份溢價賬有任何增加之總金額，且本公司可自由將該次削減之任何金額轉撥至本公司之一般儲備，而有關金額可供分派之用；
- (ii) 特別資本儲備之總限額，可於承諾涉及之任何資產(如上文(1)至(3)所述)出售或其他變現後減少，數額為有關資產個別限額減因該出售或變現而產生之特別資本儲備進賬金額(如有)；及
- (iii) 倘於根據上文第(ii)條削減有關限額後，特別資本儲備之進賬金額超出該限額，則本公司可自由轉撥超出金額至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用。

30. 股本(續)

於過往年度，合共 630,400,000 港元之款項包括 (i) 本公司於持有 Bayshore 10% 權益之本公司全資附屬公司 Peakflow 之權益減值撥備撥回 372,072,000 港元；及 (ii) 確認本公司於 Fortune Sign 投資之股息收入 258,328,000 港元；上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。

於股本削減生效日期後，本公司於二零零六年十一月十七日訂立一份配售協議，據此，本公司配發及發行合共 1,416,000,000 股本公司股本中每股面值 0.01 港元之新普通股，所得款項淨額為現金 504,136,000 港元。由於配售新股換取現金導致本公司之已發行股本及股份溢價賬增加，根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，於過往年度合共 504,136,000 港元從特別資本儲備轉撥至本公司一般儲備(可分派儲備)。

如上文所詳述，由於供股產生約 513,640,000 港元之現金所得款項淨額，本公司已發行股本及股份溢價賬進一步增加合共 513,640,000 港元。根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，於截至二零一二年七月三十一日止年度，特別資本儲備之全部剩餘結餘約 126,264,000 港元進一步轉撥至本公司一般儲備(可分派儲備)。

於截至二零一三年七月三十一日止年度，本公司確認於 Fortune Sign 之股息收入 16,300,000 港元。因此，根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，本公司將 16,300,000 港元 (i) 自保留溢利轉撥至特別資本儲備及 (ii) 自特別資本儲備轉撥至一般儲備。

由於上述儲備之間之轉撥，本公司一般儲備於二零一三年七月三十一日之尚未轉撥結餘約為 646,700,000 港元(二零一二年：630,400,000 港元)。特別資本儲備於二零一二年七月三十一日及二零一三年七月三十一日並無任何剩餘結餘。

31. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「該購股權計劃」)，旨在給予為本集團作出貢獻或可能作出貢獻之合資格參與者鼓勵或獎勵，使本集團可招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。該購股權計劃之合資格參與者包括董事(包括執行、非執行董事及獨立非執行董事)、本集團之僱員、本集團之代理人或顧問，以及本集團股東或任何成員公司之僱員或由本集團任何成員公司所發行之任何證券之任何持有人。該購股權計劃於二零零六年十二月二十二日獲採納並於二零零六年十二月二十九日起生效，除另行終止或經修訂外，該購股權計劃將於後者之日期起計十年內有效。

31. 購股權計劃(續)

因行使根據該購股權計劃及本公司任何其他計劃所有已授出及尚未行使之購股權而可能發行之本公司股份數目最高不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。因行使根據該購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份總數不得超過本公司於採納該購股權計劃當日已發行股份總數之10%，但本公司可於股東大會上尋求股東批准更新該購股權計劃之10%限額。

因行使於任何十二個月期間內向任何一位合資格參與者授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將發行之股份總數不得超過本公司已發行股份總數之1%。任何進一步授出合共超過本公司已發行股份總數之1%之購股權，須獲股東於本公司股東大會上另行批准。

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

授出購股權之要約須於要約日期起計二十八日內接納，而接納須連同付予本公司1.00港元之款項作為授出購股權之代價。所授出購股權之行使期由本公司董事決定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i)於授出購股權當日(必須為交易日)，列於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；(ii)於緊接授出購股權日期前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

購股權並不賦予持有人享有股息或於本公司股東大會上投票之權利。

31. 購股權計劃(續)

下表披露於截至二零一三年七月三十一日止年度若干董事及僱員所持有本公司購股權之變動：

參與者名稱及類別	購股權數目				購股權 授出日期	購股權 行使期間	購股權 行使價* 每股港元
	於二零一二年 八月一日 尚未行使	年內已授出	年內已失效	於二零一三年 七月三十一日 尚未行使			
董事							
林建岳	—	20,062,893	—	20,062,893	18/01/2013	18/01/2013 - 17/01/2023	0.335
林孝賢	—	200,628,932	—	200,628,932	18/01/2013	18/01/2013 - 17/01/2023	0.335
周福安	200,628,932	—	—	200,628,932	05/06/2012	05/06/2012 - 04/06/2022	0.112
劉樹仁	—	100,314,466	—	100,314,466	18/01/2013	18/01/2013 - 17/01/2023	0.335
其他僱員(合計)	—	187,188,680	(10,000,000)	177,188,680	18/01/2013	18/01/2013 - 17/01/2023	0.335
其他僱員(合計)	—	4,000,000	—	4,000,000	26/07/2013	26/07/2013 - 25/07/2023	0.235
	200,628,932	512,194,971	(10,000,000)	702,823,903			

下表披露於截至二零一二年七月三十一日止年度一名董事所持有本公司購股權之變動：

參與者名稱及類別	購股權數目			購股權 授出日期	購股權 行使期間	購股權 行使價* 每股港元
	於二零一一年 八月一日 尚未行使	年內已授出	於二零一二年 七月三十一日 尚未行使			
董事						
周福安	—	200,628,932	200,628,932	05/06/2012	05/06/2012 - 04/06/2022	0.112

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

31. 購股權計劃(續)

本公司股份緊接授出日期二零一二年六月五日、二零一三年一月十八日及二零一三年七月二十六日前之收市價分別為0.109港元、0.325港元及0.242港元。

年內已授出購股權之公平值約為50,810,000港元(二零一二年：9,008,000港元)，本集團已將有關金額全數確認為年內開支。

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

	二零一三年	二零一二年
股息回報率(%)	—	—
預期波幅(%)	68.971	46.012
歷史波幅(%)	68.971	46.012
無風險利率(%)	1.012	1.024
購股權預計年期(年)	10	10
股份收市價(每股港元)	0.335	0.111

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

公平值計量概無計及所授出購股權之其他特性。

除上述購股權授出及失效外，於年內，並無其他購股權已根據該購股權計劃之條款授出、獲行使、註銷或失效。

於報告期末，本公司於該購股權計劃項下有702,823,903份購股權尚未行使。根據本公司之現行股本架構，全面行使尚未行使之購股權將導致本公司額外發行702,823,903股普通股，並由此產生額外股本約7,028,000港元及股份溢價約183,278,000港元(扣除發行開支前)。

於批准該等財務報表之日期，根據該購股權計劃可進一步授出可認購本公司最多713,380,329股每股面值0.01港元之股份之購股權。連同於二零一三年七月三十一日及批准該等財務報表之日期仍未行使之購股權所包括之相關702,823,903股每股面值0.01港元之股份，根據該購股權計劃，合共1,416,204,232股每股面值0.01港元之股份可供發行，佔本公司於批准該等財務報表之日期已發行股份約7.1%。

32. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動載於財務報表第63頁之綜合權益變動表。

32. 儲備(續)

(b) 本公司

	股份 溢價賬 千港元	投資 重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	一般儲備 千港元	特別 資本儲備 千港元	(累積 虧損)/ 保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一一年八月一日	6,974,701	—	—	1,200,000	504,136	126,264	(1,966,999)	6,838,102
年度溢利	—	—	—	—	—	—	829,571	829,571
年度其他全面開支： 可供出售財務資產 之公平值變動	—	(9,673)	—	—	—	—	—	(9,673)
年度全面(開支)/收益總額	—	(9,673)	—	—	—	—	829,571	819,898
供股(附註30)	472,068	—	—	—	—	—	—	472,068
股份發行開支(附註30)	(17,437)	—	—	—	—	—	—	(17,437)
儲備轉撥(附註30)	—	—	—	—	126,264	(126,264)	—	—
確認以股份為基礎之付款	—	—	9,008	—	—	—	—	9,008
於二零一二年七月三十一日 及二零一二年八月一日	7,429,332	(9,673)	9,008	1,200,000	630,400	—	(1,137,428)	8,121,639
年度溢利	—	—	—	—	—	—	1,732,747	1,732,747
年度其他全面收益： 可供出售財務資產 之公平值變動	—	7,511	—	—	—	—	—	7,511
年度全面收益總額	—	7,511	—	—	—	—	1,732,747	1,740,258
儲備轉撥(附註30)	—	—	—	—	—	—	—	—
— 自保留溢利至特別資本儲備	—	—	—	—	—	16,300	(16,300)	—
— 自特別資本儲備至一般儲備	—	—	—	—	16,300	(16,300)	—	—
確認以股份為基礎之付款	—	—	50,810	—	—	—	—	50,810
購股權失效	—	—	(992)	—	—	—	992	—
於二零一三年七月三十一日	7,429,332	(2,162)	58,826	1,200,000	646,700	—	580,011	9,912,707

截至二零一三年七月三十一日止年度之溢利包括向附屬公司收取之股息收入及利息收入以及附屬公司權益之減值。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

33. 資本承擔

本集團及本公司於報告期末未有在財務報表內作出撥備之承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但未撥備				
購買物業、廠房及設備	34,803	2,458	923	2,453
收購一間附屬公司(附註39)	123,500	—	123,500	—
	158,303	2,458	124,423	2,453

此外，本集團及本公司就其應佔一間合營公司本身投資物業之未來發展開支之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但未撥備	24,821	54,426	—	—

34. 或然負債

(a) 於報告期末未有在財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就獲批出及所動用之融資額 向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	188,031	422,604
一間合營公司	—	465,287	—	465,287
	—	465,287	188,031	887,891

34. 或然負債(續)

- (b) 於二零零七年七月十七日，大華置地有限公司(「大華」，本集團間接擁有50%權益之聯營公司)、本公司及大華之其他50%實益股東(統稱為「承諾人」)就出售大華於香港九龍大華酒店及大華中心擁有之100%權益(「交易事項」)與交易事項買方及Majestic Hotel Enterprises Holding Limited及Majestic Centre Holding Limited及其附屬公司(統稱「物業控股公司」)訂立稅務契約(「稅務契約」)。根據稅務契約，承諾人個別同意賠償物業控股公司任何由交易事項完成前發生之事項所引致之由香港有關稅務機構徵收之溢利稅款，最高款額為30,000,000港元。據此，稅務契約下本公司之最高負債為15,000,000港元。稅務契約由其簽立日期起7年期限內有效。
- (c) 根據本公司與麗豐於一九九七年十一月十二日訂立之一份賠償保證契據(「麗豐稅項賠償保證契據」)，本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益(「物業權益」)而應付或分佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)向麗豐作出賠償保證。本公司作出之該等稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司(現稱「萊坊測計師行有限公司」)所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「估值」)；及(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙成本、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。麗豐稅項賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

本公司作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在聯交所上市(「上市」)後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之任何增加；及(iii)以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之任何索償。

經考慮麗豐於二零一三年七月三十一日持有之現有物業權益(而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據下)以及現時規管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為1,345,265,000港元(二零一二年：1,345,265,000港元)。

於二零一三年七月三十一日，本公司董事在考慮目前市況、物業權益內多項個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況以及現時規管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，認為本公司對上述稅項賠償保證估計撥備額將為614,672,000港元(二零一二年：347,135,000港元)。因此，已於截至二零一三年七月三十一日止年度之收益表確認進一步稅項賠償保證撥備267,537,000港元(二零一二年：稅項賠償保證撥備撥回171,435,000港元)。

35. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，而經洽談之租約年期介乎一至三年不等。租約年期亦一般要求租客支付抵押按金，以及按當時市況定期調整租金。此等租約包括根據租客之營業額計算之或然租金。

於報告期末，本集團及本公司根據與租客訂立之不可撤銷經營租約之未來最低應收租金總額之屆滿年期如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
第一年	291,600	284,463	207,331	197,843
第二至第五年(包括首尾兩年)	227,051	218,552	146,439	146,665
	518,651	503,015	353,770	344,508

(b) 作為承租人

本集團根據原租約年期為十二年但可選擇於六年、九年或十二年屆滿後終止租賃之經營租約安排租賃若干物業。

於報告期末，本集團與本公司根據不可撤銷經營租約之未來最低租金總額之屆滿年期如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
第一年	28,514	27,953	17,223	20,330
第二至第五年(包括首尾兩年)	45,950	20,553	—	17,223
五年後	10,970	—	—	—
	85,434	48,506	17,223	37,553

36. 財務工具分類

各類財務工具於報告期末之賬面值如下：

財務資產

	本集團								
	二零一三年				二零一二年				
	按公平值 計入 損益之 財務資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	持至到期 債務投資 千港元	總計 千港元	按公平值 計入 損益之 財務資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總計 千港元
可供出售財務資產	—	—	1,198,321	—	1,198,321	—	—	1,185,810	1,185,810
應收聯營公司款項	—	130,682	—	—	130,682	—	101,711	—	101,711
應收合營公司款項	—	2,182,269	—	—	2,182,269	—	731,111	—	731,111
持至到期債務投資	—	—	—	8,317	8,317	—	—	—	—
應收貿易賬款及其他應收款項	—	67,743	—	—	67,743	—	25,998	—	25,998
按公平值計入損益之股本投資	7,489	—	—	—	7,489	1,648	—	—	1,648
已抵押銀行結餘及定期存款	—	134,692	—	—	134,692	—	106,037	—	106,037
現金及現金等值項目	—	3,123,631	—	—	3,123,631	—	1,565,105	—	1,565,105
	7,489	5,639,017	1,198,321	8,317	6,853,144	1,648	2,529,962	1,185,810	3,717,420

財務負債

	本集團	
	二零一三年 財務負債 按攤銷成本 千港元	二零一二年 財務負債 按攤銷成本 千港元
應付聯營公司款項	—	20,799
應付貿易賬款、其他應付款項及應付費用	182,803	145,816
銀行貸款	3,078,608	2,812,222
有擔保票據	2,695,474	—
	5,956,885	2,978,837

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

36. 財務工具分類(續)

財務資產

	本公司								
	二零一三年				二零一二年				
	按公平值 計入 損益之 財務資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	持至到期 債務投資 千港元	總計 千港元	按公平值 計入 損益之 財務資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總計 千港元
應收附屬公司款項	—	5,541,131	—	—	5,541,131	—	4,922,959	—	4,922,959
應收聯營公司款項	—	8,085	—	—	8,085	—	8,108	—	8,108
應收合營公司款項	—	1,812,180	—	—	1,812,180	—	393,522	—	393,522
可供出售財務資產	—	—	47,759	—	47,759	—	—	40,348	40,348
持至到期債務投資	—	—	—	8,317	8,317	—	—	—	—
應收貿易賬款及其他應收款項	—	5,312	—	—	5,312	—	5,814	—	5,814
按公平值計入損益之股本投資	7,489	—	—	—	7,489	1,648	—	—	1,648
已抵押銀行結餘及定期存款	—	134,692	—	—	134,692	—	106,037	—	106,037
現金及現金等值項目	—	409,222	—	—	409,222	—	1,218,109	—	1,218,109
	7,489	7,910,622	47,759	8,317	7,974,187	1,648	6,654,549	40,348	6,696,545

財務負債

	本公司	
	二零一三年 財務負債 按攤銷成本 千港元	二零一二年 財務負債 按攤銷成本 千港元
應付附屬公司款項	1,234,042	1,193,546
應付聯營公司款項	—	16,303
應付貿易賬款、其他應付款項及應付費用	33,872	37,453
銀行貸款	2,654,266	2,134,100
	3,922,180	3,381,402

於報告期末，除附註 28 所披露之有擔保票據之公平值外，董事認為本集團及本公司所有按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值概約為其公平值。

37. 公平值等級

本集團採用以下等級釐定及披露財務工具之公平值：

級別一：公平值計量乃基於相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）得出

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

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

按公平值計量之資產：

本集團

	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零一三年七月三十一日				
可供出售財務資產，按公平值 （附註20）	—	1,183,968	—	1,183,968
按公平值計入損益之股本投資	7,489	—	—	7,489
	7,489	1,183,968	—	1,191,457
於二零一二年七月三十一日				
可供出售財務資產，按公平值 （附註20）	—	1,171,357	—	1,171,357
按公平值計入損益之股本投資	1,648	—	—	1,648
	1,648	1,171,357	—	1,173,005

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

37. 公平值等級(續)

按公平值計量之資產：(續)

本公司

	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零一三年七月三十一日				
可供出售財務資產，按公平值 (附註20)	—	47,758	—	47,758
按公平值計入損益之股本投資	7,489	—	—	7,489
	7,489	47,758	—	55,247

於二零一二年七月三十一日

可供出售財務資產，按公平值 (附註20)	—	40,247	—	40,247
按公平值計入損益之股本投資	1,648	—	—	1,648
	1,648	40,247	—	41,895

年內，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換，亦並無轉入或轉出級別三(二零一二年：無)。

38. 財務風險管理之目標及政策

本集團持有之主要財務資產包括可供出售財務資產、應收聯營公司及合營公司款項、已抵押銀行結餘及定期存款，以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量要求釐定該等財務工具之類別及水平，從而為本集團之經營業務維持適當資金水平及提升該等財務工具所產生之回報。本集團之主要財務負債為銀行貸款及有擔保票據。本集團將取得不同種類及水平之財務負債，以為本集團之日常營運維持充足資金及應付各項待售發展中物業或投資項目所產生之開支。此外，本集團多項其他財務資產及負債(如應收賬款及應付賬款)乃直接來自日常之業務營運。

本集團財務工具主要面對利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本公司管理層會定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對保守之風險管理策略，而本集團於年內並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生財務工具作為買賣用途。董事所審閱及釐定之風險管理政策概述如下：

38. 財務風險管理之目標及政策(續)

(i) 公平值及現金流量利率風險

公平值利率風險指市場利率變動導致財務工具價值波動之風險。現金流量利率風險指市場利率變動導致財務工具之未來現金流量波動之風險。本集團同時面對公平值利率風險及現金流量利率風險。本集團就利率變動面對之市場風險主要與本集團之浮息已抵押銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目以及銀行貸款有關。

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

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

	本集團		本公司	
	利率增加 (百分比)	溢利及 權益增加/ (減少) 千港元	利率增加 (百分比)	溢利及 權益減少 千港元
二零一三年	0.5	899	0.5	(10,552)
二零一二年	0.5	(5,705)	0.5	(4,050)

(ii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致財務工具價值波動之風險。

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

本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資部份以按英鎊列值之銀行貸款撥付。投資淨額約為146,000,000港元(二零一二年：124,000,000港元)，僅佔本集團於二零一三年七月三十一日之綜合資產淨值之小部份。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。

38. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iii) 信貸風險

按附註 25 所述，本集團就不同經營業務採取不同信貸政策。此外，本集團不斷密切監察應收貿易賬款結餘，故本集團面對壞賬之風險不大。

財務資產之信貸風險，包括應收貿易賬款及其他應收款項、應收附屬公司、聯營公司及合營公司款項、持至到期債務投資、已抵押銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目及可供出售財務資產，該等風險主要是由於交易對手違約所產生，最高損失為該等工具之賬面值。

(iv) 流動資金風險

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

於報告期末，本集團及本公司之財務負債按已訂約但未折現付款之到期日分析如下：

本集團

	二零一三年				總計 千港元
	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年 至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	
應付貿易賬款、其他應付款項及應付費用	182,803	—	—	—	182,803
銀行貸款	31,360	466,817	2,771,914	—	3,270,091
有擔保票據	—	154,698	3,255,449	—	3,410,147
	214,163	621,515	6,027,363	—	6,863,041

	二零一二年				總計 千港元
	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年 至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	
應付聯營公司款項	—	—	—	20,799	20,799
應付貿易賬款、其他應付款項及應付費用	145,816	—	—	—	145,816
銀行貸款	54,337	1,097,988	1,793,087	—	2,945,412
	200,153	1,097,988	1,793,087	20,799	3,112,027

38. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

本公司

	二零一三年				總計 千港元
	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年 至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	
應付附屬公司款項	—	—	—	1,234,042	1,234,042
應付貿易賬款、其他應付 款項及應付費用	33,872	—	—	—	33,872
銀行貸款	28,580	222,798	2,579,640	—	2,831,018
	62,452	222,798	2,579,640	1,234,042	4,098,932

	二零一二年				總計 千港元
	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年 至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	
應付附屬公司款項	—	—	—	1,193,546	1,193,546
應付聯營公司款項	—	—	—	16,303	16,303
應付貿易賬款、其他應付 款項及應付費用	37,453	—	—	—	37,453
銀行貸款	50,962	780,554	1,410,144	—	2,241,660
	88,415	780,554	1,410,144	1,209,849	3,488,962

(v) 合營公司權益所涉及之風險

於二零一二年七月三十一日，就合營公司獲批出及所動用之融資額向銀行作出之擔保而言，本集團之或然負債詳情載於附註34(a)。

38. 財務風險管理之目標及政策(續)

(vi) 資本管理

本集團管理其資本架構，以確保本集團各公司將能持續經營，並透過建立及維持最佳債務與資本架構為權益持有人提供最高回報。本集團之整體策略與上年度同樣維持不變。

本集團之資本架構主要包括銀行貸款、有擔保票據及本公司擁有人應佔權益，其中包含已發行股本及儲備。

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及每類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各種股本集資活動及維持適當之債務類別及水平，維持整體資本架構之平衡。

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款	3,078,608	2,812,222
有擔保票據	2,695,474	—
減：已抵押銀行結餘及定期存款	(134,692)	(106,037)
現金及現金等值項目	(3,123,631)	(1,565,105)
淨債項	2,515,759	1,141,080
本公司擁有人應佔權益	19,127,772	16,357,585
資本負債比率	13%	7%

39. 報告期後事項

於二零一三年七月五日，本公司與角川集團亞洲有限公司(「**角川集團亞洲**」)、Lai's Holdings Limited (「**LHL**」)及角川洲立集團有限公司(「**角川洲立**」)訂立協議，據此，角川集團亞洲及LHL有條件地同意促使角川洲立出售以及角川洲立有條件地同意向本公司出售洲立發展及管理有限公司(「**洲立發展**」)之全部股份，以及角川集團亞洲及LHL以及彼等之附屬公司墊付之所有貸款(如有)，總代價為130,000,000港元。於完成後，洲立發展將由本公司實益擁有100%權益。

洲立發展為一間物業控股公司。於二零一三年八月十五日，本公司支付餘下代價123,500,000港元，至此交易宣告完成。

40. 財務報表之批准

董事會於二零一三年十月九日批准及授權刊發本財務報表。

股東週年大會通告

茲通告麗新發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年十一月二十二日(星期五)上午十一時三十分假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店3樓解頤閣II號宴會廳舉行股東(「股東」)之股東週年大會(「股東週年大會」)，處理下列事項：

1. 省覽及接納本公司截至二零一三年七月三十一日止年度(「本年度」)之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 重選本公司之卸任董事(「董事」)並授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金；
3. 續聘執業會計師安永會計師事務所(「安永」)為本公司之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及
4. 作為特別事項，考慮及酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案(A)

「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，以購買本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司股份可能上市且就此獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所根據股份購回守則認可之任何其他證券交易所之股份，惟須遵守所有適用之香港法例及聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定(經不時修訂)；
- (b) 本公司根據本決議案(a)段之批准所購買之本公司股份之面值總額不得超過於本決議案通過當日之本公司已發行股本面值總額10%，而上文之批准須以此數額為限；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案通過當日至下列最早者之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
 - (iii) 法例或本公司組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時。」

普通決議案 (B)

「動議：

- (a) 在本決議案 (c) 段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，以發行、配發及處理本公司之額外股份，並批准董事作出或授予將須或可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (b) 本決議案 (a) 段之批准將授權董事於有關期間作出或授予將須或可能須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (c) 董事根據本決議案 (a) 段之批准所配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權或以其他方式配發)及發行之股本面值總額不得超過於本決議案通過當日之本公司已發行股本面值總額 20%，惟不包括：
 - (i) 供股(定義見下文)；或
 - (ii) 根據任何購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)之條款行使認購、交換或兌換權而發行之本公司股份；或
 - (iii) 根據本公司不時生效之組織章程細則而發行作以股代息之本公司股份；或
 - (iv) 根據任何獎勵或購股權計劃或類似安排向該計劃或安排之合資格參與者授予或發行之本公司股份，或使其獲得購買本公司股份之權利而發行之本公司股份，

而上文之批准須以此數額為限；及

- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案通過當日至下列最早者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或

(iii) 法例或本公司組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

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

普通決議案 (C)

「動議：

待本大會召開通告議程第 4 項所載之普通決議案 (A) 及普通決議案 (B) 獲通過後，擴大授予本公司董事（「董事」）當時生效之行使本公司配發股份之權力及作出或授予或須行使該等權力之售股建議、協議及購股權之一般授權，方式為加入相當於本公司自授出有關一般授權以來因董事行使本公司購買有關股份之權力所購買之本公司已發行股本面值總額之數額，惟有關數額不得超過本決議案通過當日之本公司已發行股本面值總額 10%。」

普通決議案 (D)

「動議：

待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准因行使根據本公司於二零零六年十二月二十二日採納並於二零零六年十二月二十九日生效之購股權計劃（「購股權計劃」）可能授出之購股權而將予發行之本公司資本中每股面值 0.01 港元之額外股份（「股份」）上市及買賣後，批准更新根據購股權計劃授出購股權以認購股份之一般限額，惟：

- (a) 根據購股權計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本決議案通過當日之已發行股份總數之 10%（「更新限額」）；
- (b) 根據購股權計劃先前已授出之購股權（包括根據購股權計劃之條款尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權）不得計入更新限額之計算；
- (c) 無條件授權本公司董事（「董事」）根據購股權計劃提出授予或授出可認購不超出更新限額之股份之購股權，及於該等購股權獲行使後行使本公司一切權力，以配發、發行及處理股份；及

- (d) 更新限額之有關增加無論如何不得導致行使根據購股權計劃及本公司任何其他計劃所授出而未行使之全部尚未行使購股權而可予發行之股份數目超過不時已發行股份之30%」；及

「動議授權本公司之董事及公司秘書進行彼等全權酌情認為就上述事宜屬適當之一切行動、事項及事宜。」

承董事會命
麗新發展有限公司
公司秘書
周國和

香港，二零一三年十月二十四日

註冊辦事處：

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告（「通告」）召開之股東週年大會（或其續會）及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則（「組織章程細則」）委派一位（或倘彼持有兩股或以上股份，則多於一位）代表出席並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為股東。
2. 本股東週年大會適用之代表委任表格已連同本公司本年度之年報寄發予股東，其亦在聯交所及本公司網站登載。
3. 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（「登記處」），地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。若未能依時交回有關文件，代表委任表格將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東週年大會或其續會，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格將被視為撤回。

登記處之聯絡電話為(852) 2980 1333。

4. 為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，股東最遲須於二零一三年十一月十九日（星期二）下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處，以辦理登記。
5. 倘為任何本公司每股面值0.01港元之普通股（「股份」）之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份親自或委派代表出席股東週年大會或其續會（視乎情況而定）並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士；惟倘多於一位該等聯名持有人親自或委派代表出席股東週年大會或其續會（視乎情況而定），則於本公司股東名冊中排名首位並出席之有關股份持有人方有權就該等股份投票。

股東週年大會通告

6. 有關本通告議程第2項，

- (i) 根據組織章程細則第102條，余寶珠女士(余女士)及葉樹堃先生(葉先生)將於股東週年大會上輪換卸任董事之職，惟符合資格並願意應選連任；
- (ii) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.74條，余女士及葉先生之詳情載於本公司本年度之年報「董事之履歷」一節中。

7. 有關本通告第3項議程，董事會(與審核委員會觀點一致)建議續聘安永為本公司截至二零一四年七月三十一日止年度(「二零一四年度」)之獨立核數師，惟須待股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一四年度之酬金並不能於股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會按獨立核數師於當年被要求而進行之核數及其他工作之範疇及深度而釐定。為使本公司能夠將獨立核數師酬金金額列作二零一四年度之營運開支，本公司須獲得並尋求股東於股東週年大會上批准授權董事會釐定獨立核數師於二零一四年度之酬金。

8. 本通告議程第4項之建議普通決議案(A)乃有關授予董事購回最多不超過於通過上述決議案當日本公司已發行股本面值總額10%之股份之一般授權。股東亦請垂注日期為二零一三年十月二十四日之通函附錄一所載有關建議購回授權之說明函件。

本通告議程第4項之建議普通決議案(B)乃有關授予董事發行最多不超過於通過上述決議案當日本公司已發行股本面值總額20%之新股份之一般授權。本公司目前並無計劃根據一般授權發行任何新股份。

本通告議程第4項之建議普通決議案(C)乃有關擴大一般授權，當中加入根據購回授權所購回之股份。

本通告議程第4項之建議普通決議案(D)乃有關將購股權計劃之購股權限額更新至最多為上述決議案通過當日已發行股份之10%。

9. 為遵守上市規則第13.39(4)條，載於本通告之所有建議決議案將以投票方式表決。

10. 倘預期將於股東週年大會當日上午七時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於有關期間生效，則股東週年大會將會推遲召開，而本公司將透過於本公司及香港交易及結算所有限公司各自網站登載之補充通告通知股東推遲召開股東週年大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東週年大會召開當日上午七時正或之前解除，則倘情況許可，股東週年大會將如期舉行。

股東週年大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

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

11. 有關本通告議程第4項之普通決議案(A)、(B)、(C)及(D)之詳情載於本公司日期為二零一三年十月二十四日有關(其中包括)建議購回股份及發行股份之一般授權以及更新購股權計劃限額之通函。