



麗新發展

麗新發展有限公司
(股份代號：488)

2010-2011 年報



目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告書
16	財務概要
18	物業組合
20	企業管治報告書
26	董事之履歷
32	董事會報告書
44	股東信息
45	獨立核數師報告書
47	綜合收益表
48	綜合全面收益表
49	綜合財務狀況表
51	綜合權益變動表
52	綜合現金流量表
54	財務狀況表
55	財務報表附註
122	股東週年大會通告

註冊成立地點

香港

董事會

執行董事

林建岳 (主席)
劉樹仁 (行政總裁)
譚建文
張永森 · MH · JP
呂兆泉
張森

非執行董事

林建名
余寶珠
溫宜華

獨立非執行董事

林秉軍
梁樹賢
葉樹堃 · GBS · JP

審核委員會

梁樹賢 (主席)
林秉軍
溫宜華

薪酬委員會

梁樹賢 (主席)
林秉軍
溫宜華
張森

公司秘書

郭兆文

註冊辦事處 / 主要辦事處

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2785 2775

授權代表

林建岳
劉樹仁

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

律師

貝克·麥堅時律師事務所
羅文錦律師樓
禮德齊伯禮律師行
張葉司徒陳律師事務所

主要往來銀行

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

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

488

買賣單位

1,000 股

網址

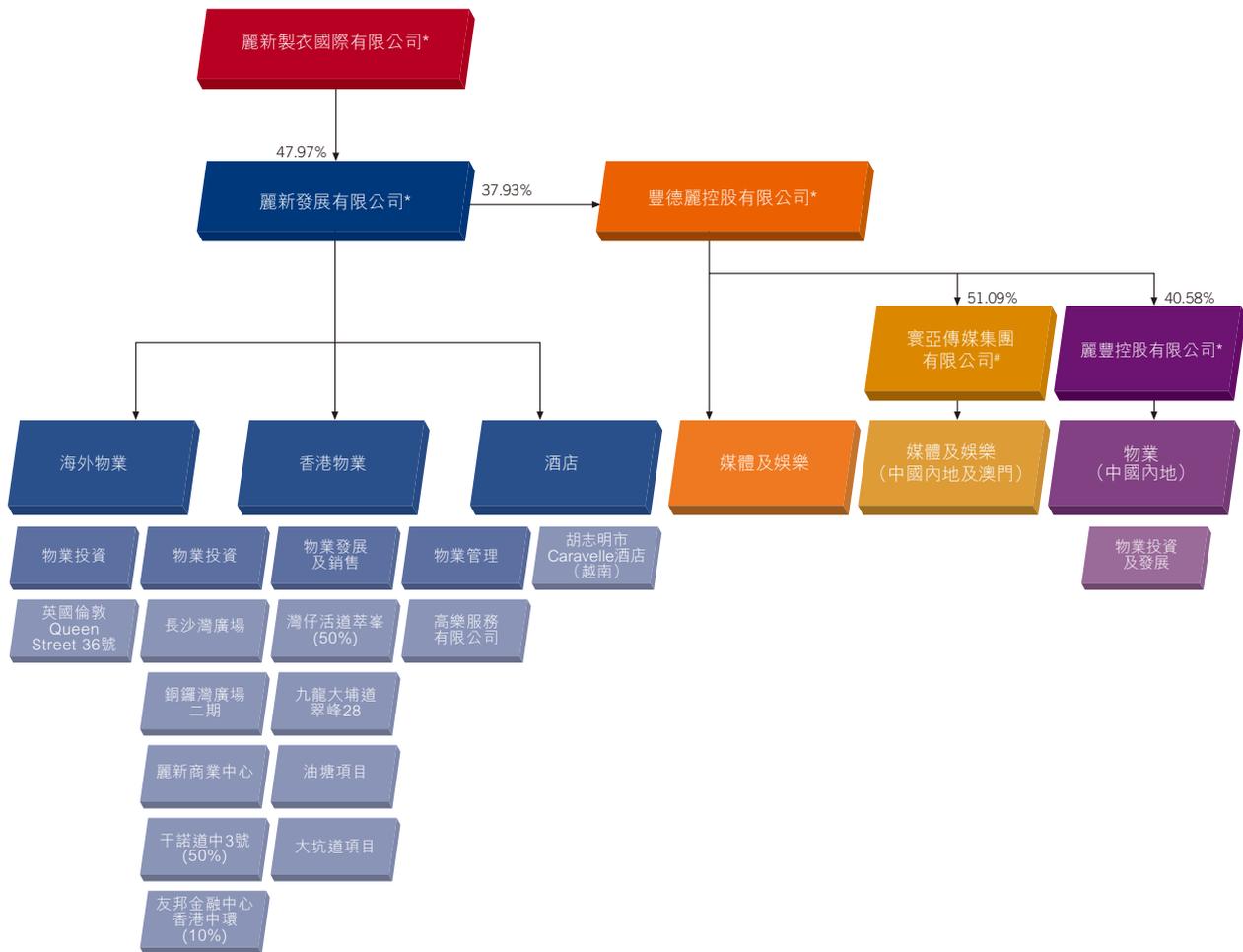
www.laisun.com

投資者關係

電子郵件：ir@laisun.com

公司簡介

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



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

於香港聯合交易所有限公司創業板上市及前稱 *Rojam Entertainment Holdings Limited*

於二零一一年十月二十八日之公司架構

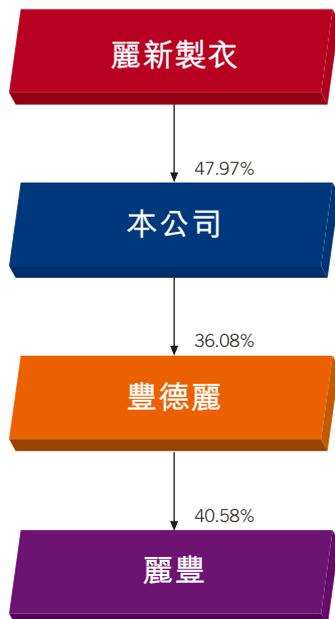


▲ 林建岳
主席

集團重組

於二零一零年九月三十日，麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）與豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）完成一項集團重組（「集團重組」）。根據集團重組，麗新製衣轉讓其於麗豐控股有限公司（「麗豐」）之全部股份權益（佔麗豐之已發行股本約40.58%）予豐德麗，代價以(i)向麗新製衣轉讓豐德麗於本公司之全部股份權益（佔本公司之已發行股本約36.72%）及(ii)現金餘額約178,400,000港元支付。

緊隨集團重組完成後，涉及麗新製衣、本公司、豐德麗及麗豐之集團架構更改如下：



由於集團重組，本公司與豐德麗自二零零四年起一直存在之互控股權已告解除。集團重組簡化本公司與豐德麗之擁有權架構，並消除互控股權的會計處理之放大循環作用。更重要的是，本公司之董事（「董事」）相信簡化股權架構可讓股東及市場對上述各公司之核心業務更加清晰。

豐德麗成為麗豐（一間於中國內地擁有穩固物業資產組合之公司）之控股股東，並分佔麗豐（作為聯營公司（按香港財務報告準則之涵義））之經營溢利，該新股權架構直接有利於豐德麗及本公司。

末期業績概覽

於截至二零一一年七月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得營業額1,192,914,000港元（二零一零年：729,254,000港元）及毛利611,636,000港元（二零一零年：474,981,000港元），較上年度分別增加約63.6%及28.8%。營業額及毛利增加主要由於出售香港九龍大埔道翠峰28之住宅單位所致。



▲ 灣仔活道萃峯之泳池



▲ 九龍大埔道翠峰28之會所

於回顧年度，本集團錄得已落成投資物業公平值增值1,074,933,000港元（二零一零年：1,232,615,000港元）。此外，本集團錄得額外稅項賠償保證撥備約48,379,000港元（二零一零年：撥備17,495,000港元）。該撥備乃就本集團為麗豐於一九九七年十一月於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）分拆上市時向麗豐授出之若干稅項賠償保證而作出（該稅項賠償保證及撥備之詳情載於財務報表附註33(c)中）。經考慮上述特殊項目，本集團於截至二零一一年七月三十一日止年度錄得經營業務溢利1,325,577,000港元（二零一零年：1,412,230,000港元）。

於回顧年度，本集團應佔聯營公司之溢利為1,335,581,000港元（二零一零年：982,364,000港元）。本集團於回顧年度應佔聯營公司之溢利之主要項目變動如下：

1. 本集團持有本集團與Invesco Management Group, Inc.（前稱AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC.）（「Invesco」）共同成立之合資公司之50%權益，該合資公司擁有位於香港活道一項名為「萃峯」之住宅／商業發展項目。萃峯之入伙紙已於二零一一年六月發出。於入伙紙發出後，該合資公司得以於回顧年度確認萃峯之單位銷售及入賬。因此，本集團應佔該合資公司之溢利淨額約436,400,000港元已計入本集團之綜合收益表。
2. 本集團持有華力達有限公司（「華力達」）之50%權益，華力達為本集團與中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之一間全資附屬公司就重建香港干諾道中3號之物業地盤而成立之合資公司。本集團於回顧年度已在本集團綜合收益表確認其應佔華力達之發展中投資物業之公平值收益（扣除相關遞延稅項）約463,300,000港元（二零一零年：859,582,000港元）。
3. 於集團重組前，本集團於豐德麗持有36.08%股份權益，而豐德麗則於本集團持有36.72%股份權益。緊接集團重組於二零一零年九月三十日完成後，(i)本集團繼續於豐德麗持有36.08%股份權益，及(ii)豐德麗於麗豐持有40.58%股份權益。其後，由於豐德麗於其購股權計劃之一名承受人行使若干購股權後發行額外普通股，故本

集團於豐德麗之權益已由36.08%減少至36.00%。於二零一一年七月三十一日之後，由於本公司從市場購入額外豐德麗股份，因此於豐德麗之股份權益增至37.93%。於回顧年度內，本集團應佔豐德麗之溢利主要為(i)應佔豐德麗之經營溢利(不包括豐德麗應佔本公司及麗豐之業績)102,500,000港元(二零一零年：應佔豐德麗之經營虧損168,700,000港元)，而豐德麗之經營溢利則主要來自豐德麗就其於年內出售其於澳門星麗門項目之股份權益所確認之收益；(ii)因互控股權架構而分佔豐德麗應佔本公司自二零一零年八月一日至二零一零年九月三十日止期間之溢利52,000,000港元(二零一零年：295,900,000港元)；(iii)應佔豐德麗之集團重組收益217,400,000港元；及(iv)豐德麗應佔麗豐自二零一零年十月一日至二零一一年七月三十一日之業績63,400,000港元。

年內，融資成本為47,076,000港元(二零一零年：41,777,000港元)。

截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團錄得本公司普通股股權持有人應佔綜合溢利淨額2,343,707,000港元(二零一零年：2,064,562,000港元)。

於二零一一年七月三十一日之股東權益為11,959,041,000港元，較二零一零年七月三十一日之9,405,690,000港元增加。於二零一一年七月三十一日之每股資產淨值為0.844港元，而於二零一零年七月三十一日則為0.664港元。



▲ 倫敦 Queen Street 36號

業務回顧

投資物業

本集團於香港全資擁有一項主要投資物業，包括銅鑼灣廣場二期、長沙灣廣場及麗新商業中心。

於二零一一年二月，本集團收購英國倫敦 Queen Street 36 號一幢辦公大樓，總建築面積為 41,680 平方呎，代價為 16,880,000 英鎊（相等於約 213,532,000 港元）。是項收購提供持有倫敦中部金融中心區優質投資物業之機會，該投資物業具有產生穩健現金流量及租金回報率之潛力。

截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團之投資物業總租金收入為約 367,455,000 港元（二零一零年：341,103,000 港元），較去年同期上升 7.7%。於回顧年度，本集團投資物業之整體平均出租率維持於 98% 左右。



▲ 長沙灣廣場



▲ 銅鑼灣廣場 2 期



▲ 麗新商業中心

發展物業

本集團持有以下於香港之物業發展項目：

干諾道中3號

該項目為位於中環之香港麗嘉酒店之合作重建項目。該重建項目為本集團與建設銀行之一間全資附屬公司訂立之50：50合資公司。可建築總建築面積約為225,000平方呎。重建項目將發展為辦公大樓，預期將成為中環之地標物業，地下通道可通往中環地鐵站。落成後，部份重建物業將由建設銀行用作其香港業務之辦事處。該項目總建築成本估計約為1,100,000,000港元。

上蓋結構工程已於二零一零年四月展開，有關大樓預期於二零一二年第三季度落成。

灣仔活道萃峯

此合作住宅發展項目為本集團與Invesco訂立之50：50合資公司。該項目之總發展成本約為1,300,000,000港元。該項目包括共130個總建築面積達154,713平方呎之住宅單位、總建築面積達7,880平方呎之街道零售店舖及62個停車位。

住宅單位預售已於二零一零年七月開始，且該項目已於二零一一年六月完成。至今，124個總建築面積達142,525平方呎之住宅單位已按平均售價約每平方呎15,000港元預售。住宅單位銷售之大部份收入已在本集團於回顧年度之應佔聯營公司業績中確認。



▲ 干諾道中3號



▲ 萃峯

九龍大埔道翠峰28

本集團全資擁有該發展項目。該項目之估計總發展成本約為500,000,000港元。該項目包括共53個總建築面積達60,686平方呎之住宅單位及總建築面積達10,186平方呎之零售單位。於截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團錄得售出42個住宅單位（二零一零年：3個住宅單位），總建築面積為47,920平方呎（二零一零年：3,694平方呎），平均售價為每平方呎8,650港元（二零一零年：每平方呎9,361港元）及營業額414,521,000港元（二零一零年：34,578,000港元）。

油塘項目

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街4號之該發展項目。本集團擬將該地盤發展為總建築面積約為110,000平方呎之住宅及商業物業。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為700,000,000港元。

上蓋結構工程已於二零一一年二月展開，大樓預期於二零一二年第三季度落成。本集團計劃於二零一二年第二季度開始預售住宅單位。

大坑道項目

本集團全資擁有位於香港大坑道335-339號之該地盤。本集團擬將該地盤發展為豪華住宅物業。年內，本集團亦已完成該地盤之契約修訂。該發展項目之總建築面積約30,000平方呎。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為650,000,000港元。

地基工程已於二零一零年十月展開，大樓預期於二零一三年第二季度落成。



▲ 翠峰28



▲ 油塘項目



▲ 大坑道項目

天文臺道項目

於二零一一年七月十二日，本集團宣佈收購九龍天文臺道之多幅土地及目前建於其上之樓宇（即九龍天文臺道2、4、6、8、10及12號）之50%權益及獲授一項選擇權可收購當中之額外10%權益。

本集團計劃將該地盤重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為165,000平方呎。估計總發展成本（包括土地成本）約為2,300,000,000港元。大樓預期於二零一四年落成。

批准收購事項、選擇權及本集團為該土地重建提供財務資助之決議案已於二零一一年十月二十二日在本公司之股東特別大會上正式通過。收購事項預期將於二零一一年十一月中或左右完成。

酒店及餐廳業務

截至二零一一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389,419,000港元（二零一零年：334,843,000港元），較去年上升約16.3%。營業額之增加部份來自現有一間餐廳及一間於二零一零年下半年開業之新餐廳之貢獻。酒店及餐廳業務之營業額絕大部份來自由本集團經營位於越南胡志明市之Caravelle酒店。於截至二零一一年七月三十一日止年度，Caravelle酒店錄得平均入住率68%（二零一零年：59%）及平均每日房價146美元（二零一零年：148美元）。Caravelle酒店將於二零一二年第一季度實施全面翻新及升級計劃，翻新工程預計將於二零一三年第四季度完成。



▲ 於香港之Wagyu Kaiseki Den



▲ 於香港之港島廳

股息

根據香港公司條例之條文，本公司於二零一一年七月三十一日並無任何可供分派之儲備。董事已議決不宣派截至二零一一年七月三十一日止財政年度之普通股股息。

前景

香港物業發展

於二零一一年，香港經濟及物業市場持續受惠於全球低息環境及中國內地經濟相對強勁之表現。作為中國內地投資者青睞之投資目標，香港物業市場在全球其他經濟體面對挑戰之時，仍然表現不俗。

基於本集團近年不斷優化本身業務及適時出售資產，本集團因而擁有穩健之資產負債狀況，且資本負債比率亦處於合理水平。在目前情況下，本集團一直及將會繼續積極物色合適之高收益投資機會，以擴充及發展其香港及海外業務。

投資物業

香港黃金地段之辦公室及商業物業租金水平於二零一零年及二零一一年維持穩健。內地遊客之強勁零售消費開支為香港大部份零售、消費及商業行業帶來有利之經營環境。由於傳統商業區近期缺乏新盤供應，因此該等地區之優質商業物業仍有殷切之需求，帶動租金上揚。本地消費開支改善及內地遊客零售消費強勁，為零售物業市場增長提供更大動力。

於未來一年，本集團將繼續提昇其商業投資物業及租戶結構，以繼續維持高出租率及強勁租金現金流量。

發展物業

自二零一零年初以來，經濟持續增長、低息環境、流動資金充裕及市場上住宅單位供應短缺，均利好香港之住宅物業。香港政府及香港金融管理局於二零一零年十一月就通脹及樓市泡沫形成之風險持續上升而作出預防措施，推出一連串之緊縮措施，包括就短期物業交易徵收特別印花稅及規定按揭貸款人降低按揭貸款之貸款成數，以抑制物業投機。於二零一零年十一月至二零一一年初，市場出現短期整固，成交量急挫。自二零一一年初開始，市場逐漸穩定，住宅物業之成交量及價格輕微上升。有關復甦鞏固了市場信心，重燃一手住宅市場之銷情。低息環境及市區之新住宅單位供應緊絀預期繼續有利於香港住宅市場穩定發展。

本集團目前於香港擁有多個發展中住宅項目。於二零一零年，本集團已把握香港住宅物業市場之強勁增長，其分別擁有50%之萃峯及100%之翠峰28項目取得理想之銷售表現。於二零一一年，本集團計劃出售萃峯及翠峰28之餘下單位，並開始為油塘之住宅發展項目之預售進行籌備工作。

新投資

受內地遊客及本地消費者之強勁零售及消費需求驅動，本集團繼續在零售及商業物業市場尋求機會。

於二零一一年七月十二日，本集團宣佈收購香港九龍天文臺道之多幅土地及目前建於其上之樓宇（即香港九龍天文臺道2、4、6、8、10及12號）之50%權益及獲授一項選擇權可收購當中之額外10%權益。

本集團計劃將該地盤重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為165,000平方呎。估計總發展成本約為2,300,000,000港元。大樓預期於二零一四年落成。

鑒於香港政府承諾長遠內增加土地供應，作為穩定本地物業價格之措施，本集團將繼續監察香港政府土地拍賣所達成之價格，並在出現合適投資機會時參與拍賣。

流動資金及財務資源

於二零一一年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為11,959,000,000港元（於二零一零年七月三十一日：9,406,000,000港元）。

本集團之財務資源主要包括來自本集團業務營運之內部資金，及銀行提供之貸款融資。

於二零一一年七月三十一日，本集團之有抵押銀行融資（不包括根據該等融資各自之條款已償還及已註銷之金額）約為2,650,000,000港元。該等有抵押銀行融資之未償還借貸款額約為2,417,000,000港元（於二零一零年七月三十一日：2,704,000,000港元）。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算之債項權益比率約為20%。於二零一一年七月三十一日，2,417,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中217,000,000港元須於一年內償還、1,094,000,000港元須於第二年償還，以及1,106,000,000港元須於第三年至第五年償還。於二零一一年七月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零一一年七月三十一日，若干賬面值約7,743,000,000港元之投資物業、若干賬面值約243,000,000港元之物業、廠房及設備、約26,000,000港元之預付土地租金、約482,000,000港元之若干發展中物業及約100,000,000港元之若干銀行結餘及定期銀行存款已抵押予銀行，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。本集團持有之一間聯營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團一間聯營公司取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，作為該投資公司取得貸款融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相關匯兌風險極微。於年內，本集團在英國作出新投資，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86,000,000港元，僅佔本集團於二零一一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，乃微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。

僱員及薪酬政策

本集團於二零一一年七月三十一日合共僱用約1,200(二零一零年：1,000)名僱員。僱員之薪酬待遇維持於競爭水平，並會因應員工表現而調整薪酬及發放花紅。其他員工福利包括購股權計劃、為所有合資格僱員而設之強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和外間資助進修及培訓計劃等。

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註33。

管理層及員工

本人謹代表董事會同寅就全體員工及管理層於年內之竭誠服務及貢獻衷心致謝，並藉此機會對股東及業務夥伴之持續寶貴支持深表感謝。

主席
林建岳

香港
二零一一年十月二十八日

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，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表。

業績

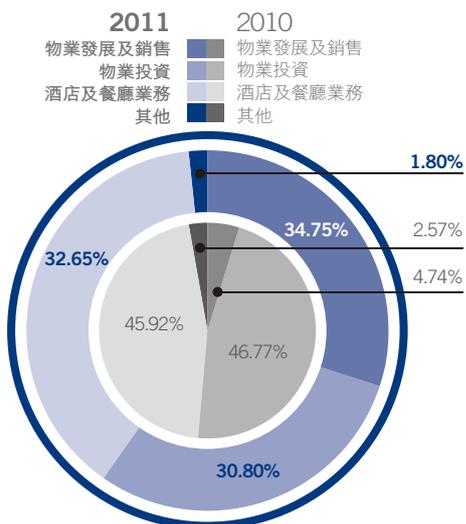
	截至七月三十一日止年度				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	1,192,914	729,254	649,742	826,506	908,906
除稅前溢利 / (虧損)	2,610,530	2,352,817	(179,629)	1,176,586	1,665,250
稅項	(217,230)	(244,756)	(3,868)	(96,318)	(118,410)
年內溢利 / (虧損)	2,393,300	2,108,061	(183,497)	1,080,268	1,546,840
應佔：					
本公司普通股股權持有人	2,343,707	2,064,562	(220,985)	1,013,333	1,495,091
非控股權益	49,593	43,499	37,488	66,935	51,749
	2,393,300	2,108,061	(183,497)	1,080,268	1,546,840

資產、負債及非控股權益

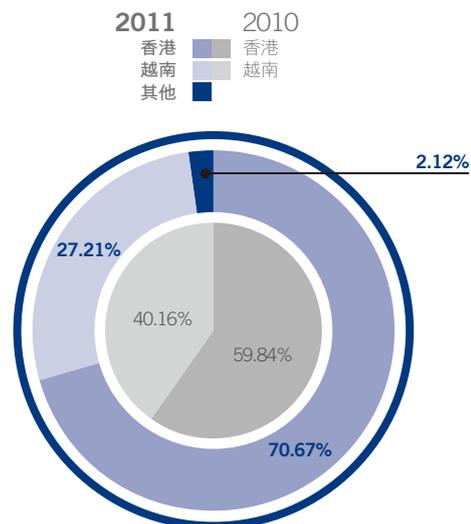
	於七月三十一日				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、廠房及設備	356,226	368,231	379,091	335,775	1,230,513
預付土地租金	26,038	27,066	28,094	29,121	30,148
投資物業	7,756,931	6,444,930	5,192,800	5,336,000	4,614,600
待售發展中物業	1,098,195	900,378	723,552	451,558	106,942
商譽	—	—	—	—	152,700
聯營公司權益	5,048,312	3,725,761	2,659,637	2,770,370	1,734,563
可供出售財務資產	883,183	657,994	441,419	453,200	743,516
持至到期債務投資	—	35,840	12,205	—	—
已抵押銀行結餘及定期存款	99,591	99,154	—	94,121	95,138
已付按金	90,000	—	—	18,800	36,500
流動資產	1,324,828	1,873,322	1,530,397	1,408,178	1,097,946
資產總值	16,683,304	14,132,676	10,967,195	10,897,123	9,842,566
流動負債	(502,092)	(658,773)	(858,887)	(353,086)	(581,167)
附息銀行貸款及其他貸款	(2,199,440)	(2,313,493)	(1,533,829)	(1,722,703)	(1,933,139)
遞延稅項	(1,160,297)	(975,875)	(766,103)	(785,523)	(727,972)
稅項賠償保證之撥備	(518,570)	(470,191)	(452,696)	(464,632)	—
已收長期租賃按金	(55,930)	(47,523)	(40,576)	(44,431)	(47,155)
負債總值	(4,436,329)	(4,465,855)	(3,652,091)	(3,370,375)	(3,289,433)
非控股權益	(287,934)	(261,131)	(221,630)	(199,813)	(333,151)
本公司普通股股權持有人 應佔資產淨值	11,959,041	9,405,690	7,093,474	7,326,935	6,219,982

財務概要

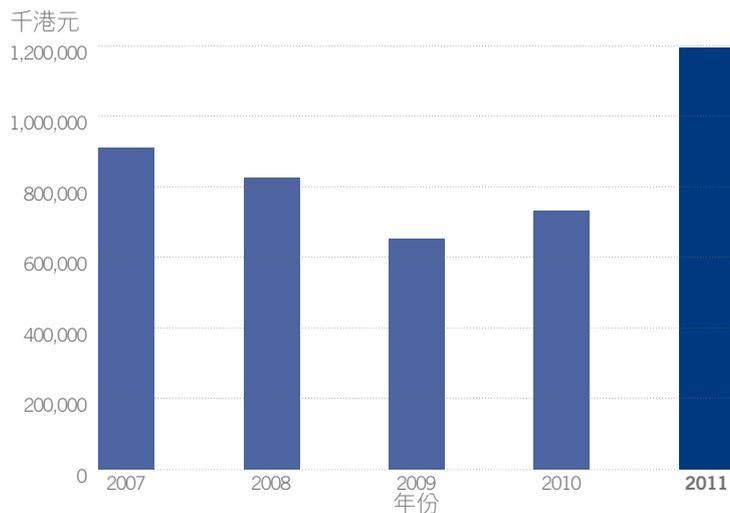
來自外界銷售之分類收益



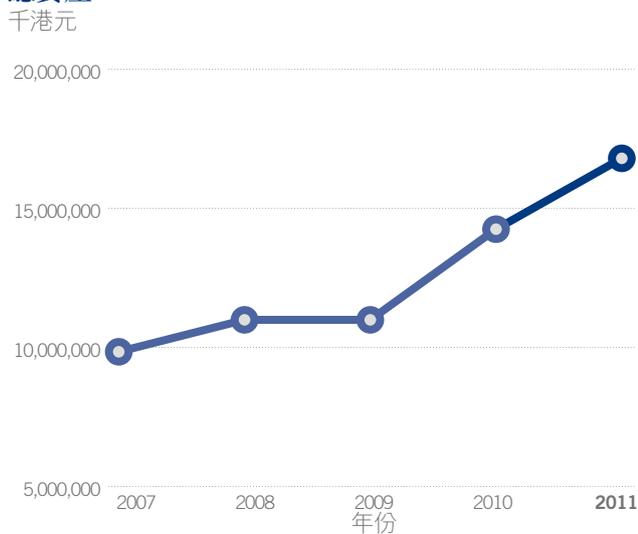
按地區分類之 售予外界客戶之收益



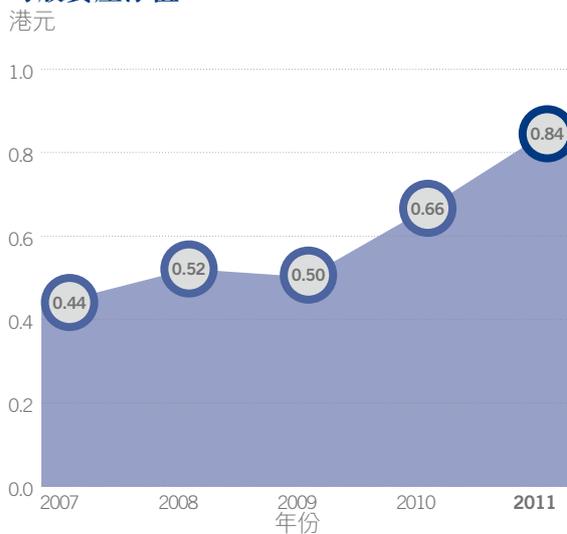
營業額



總資產



每股資產淨值



本集團之主要投資物業如下：

地點	集團權益	年期	用途
1. 香港 九龍長沙灣 長沙灣道 833 號 長沙灣廣場 (新九龍內地段第 5955 號)	100%	該物業地契年期 於二零四七年 六月三十日到期	寫字樓 / 商業 / 停車場
2. 香港銅鑼灣 駱克道 463 至 483 號 銅鑼灣廣場二期 (內地段第 2833 號 J 段 及 D、E、G、H、K、L、M 及 O 段之餘段、H 段第 4 分段 及餘段)	100%	該物業地契年期 自一九二九年 四月十五日起計， 為期九十九年， 可續期九十九年	寫字樓 / 商業 / 停車場
3. 香港 九龍長沙灣 長沙灣道 680 號 麗新商業中心 (新九龍內地段第 5984 號)	100%	該物業地契 於一九九七年 六月二十七日到期， 並已於到期時續期 至二零四七年 六月三十日	寫字樓 / 商業 / 停車場
4. 英國倫敦 Queen Street 36 號 (EC4, 1HJ)	100%	該物業屬永久業權	寫字樓
5. 香港 干諾道中 1 號 友邦金融中心 (前稱美國國際集團大廈) (海傍地段 275 號、 海傍地段 278 號 A 段及餘段)	10%	該物業地契年期 自一八九五年 九月九日 (就海傍地段 275 號而言) 起計， 為期九百九十九年； 及自一八九六年 十月十二日 (就海傍地段 278 號 而言) 起計， 為期九百九十九年	寫字樓 / 停車場

物業組合

本集團之主要發展中物業如下：

地點	集團權益	工程階段	預期竣工日期	預期用途	地盤 / 總建築面積
1. 香港 九龍油塘 崇信街4號	100%	上蓋工程 正在進行中	二零一二年 第三季	住宅 / 商業	總地盤面積約為17,760平方呎。 總建築面積將約為 110,000平方呎。
2. 香港大坑道 335-339號	100%	地基工程 正在進行中	二零一三年 第二季	住宅	總地盤面積約為13,800平方呎。 總建築面積將約為 30,000平方呎。
3. 香港 干諾道中3號	50%	上蓋工程 正在進行中	二零一二年 第三季	寫字樓	總地盤面積約為14,900平方呎。 總建築面積將約為 225,000平方呎。

本集團之主要待售落成物業如下：

地點	集團權益	現有用途	可出售面積
1. 香港九龍 大埔道28號 翠峰28若干單位	100%	住宅 / 商業	17,652平方呎
2. 香港灣仔 活道28號 萃峯若干單位	50%	住宅 / 商業	30,532平方呎及 38個停車場車位

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

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零一一年七月三十一日止年度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條及E.1.2條之偏離則除外。

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（包括獨立非執行董事）並無指定任期。然而，本公司全體董事（「董事」）須遵守本公司組織章程細則（「章程細則」）之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲股東推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。此外，任何獲本公司董事會（「董事會」）委任作為新增董事（包括非執行董事）之人士，將任職至下屆本公司股東週年大會（「股東週年大會」），並屆時符合資格可應選連任。此外，獲委任以填補臨時空缺之各董事將根據企業管治守則之有關守則條文在獲委任後之首次股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以符合上述守則條文第A.4.1條之主要宗旨，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

根據守則條文第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處理，因此主席並無出席於二零一零年十二月二十一日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會上能與本公司股東有效溝通，根據章程細則，出席該股東週年大會之劉樹仁先生（執行董事兼行政總裁）於大會上獲推選為該股東週年大會之主席。

(2) 建議最佳常規

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

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

(3) 董事及指定僱員之證券交易

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

(4) 董事會

- (4.1) 董事會監督本公司業務及事務之管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有人利益之方式管理。
- (4.2) 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。
- (4.3) 於回顧年度及截至本年報日期就任於董事會之董事如下：

執行董事（「執行董事」）

林建岳（主席）

劉樹仁（行政總裁）

譚建文

張永森，MH，JP

呂兆泉

（於二零一一年一月一日獲委任）

張森

（於二零一一年三月一日獲委任）

梁綽然

（於二零一一年一月一日辭任）

非執行董事（「非執行董事」）

林建名

余寶珠

溫宜華

（於二零一一年二月一日調任為非執行董事）

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

林秉軍（「林先生」）

梁樹賢（「梁先生」）

葉樹堃，GBS，JP

現任董事之履歷詳情載於本年報第26至31頁「董事之履歷」一節。

(4) 董事會 (續)

- (4.4) 本公司已遵守上市規則第3.10(1)及(2)條之規定。前者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，而後者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。除下一段所披露者外，全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載評估彼等之獨立性之指引。

獨立非執行董事梁先生在其2010-2011年度獨立性確認書中表示，曾出任中懇發展有限公司（「中懇」）之清盤人，收取費用約30,000港元。中懇為一間於香港註冊成立之私人有限公司，及已進入股東提請自願清盤之最後階段。非執行董事余寶珠女士亦為中懇之董事及股東（擁有23.52%權益）。考慮到梁先生擔任董事之執業會計師事務所所提供之服務性質及與此個案相關之其他重大事實，董事會認為此事不會影響梁先生履行其獨立非執行董事職責之獨立性。

林先生將於應屆股東週年大會上輪換卸任，惟彼符合資格且願意應選連任。林先生自二零零二年七月以來擔任董事會成員，迄今超過九年。作為長期服務之董事，林先生對本公司之營運及業務有著深入瞭解，多年來為本公司提供客觀意見及獨立指引。並無經驗證據證明林先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納林先生仍將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於應屆股東週年大會上重選林先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

- (4.5) 執行董事林建岳博士為非執行董事余寶珠女士之子及另一位非執行董事林建名博士之弟。

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

(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，不應由一人同時兼任。

於回顧年度內，林建岳博士為本公司之主席，而劉樹仁先生則擔任本公司之行政總裁。

(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

本公司並無成立提名委員會。具有潛質之新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識，以及本公司於當時之要求予以招攬。物色及甄選合適人選之程序以提交董事會審批之工作將由執行董事進行。年內執行董事已遵循此程序委任另外兩名執行董事。

(8) 薪酬委員會

- (8.1) 董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，該委員會目前由兩名獨立非執行董事梁先生（主席）及林先生、一名非執行董事溫宜華先生以及一名執行董事張森先生（於二零一一年三月一日獲委任為成員）組成。
- (8.2) 薪酬委員會有責任向董事會建議，向主席及／或行政總裁諮詢一個對全體董事及高層管理人員均為合適之全面薪酬政策和架構（包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金權利），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。
- (8.3) 薪酬委員會於回顧年度內舉行一次會議以討論薪酬相關事宜，所有現任成員均有出席該會議。

(9) 審核委員會

- (9.1) 董事會於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，於年內及截至本年報日期，該委員會由兩名獨立非執行董事梁先生（主席）及林先生以及一名非執行董事溫宜華先生組成。

審核委員會之主要職責包括監察本公司定期財務報表之完整性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。

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經驗之獨立非執行董事。

- (9.2) 審核委員會於回顧年度內舉行兩次會議。審核委員會已審閱截至二零一零年七月三十一日止年度之本公司末期業績及截至二零一一年一月三十一日止六個月之本公司中期業績，及其他有關本公司財務及會計政策與慣例之事宜。

(10) 獨立核數師酬金

於回顧年度內，有關本公司之獨立核數師安永會計師事務所向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別約為2,684,000港元及673,000港元。非審核服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

(11) 財務申報

董事有責任根據香港公認會計原則編製能真實及公平地反映本集團財政狀況之財務報表。

本公司獨立核數師就其對財務報表之責任作出之聲明載於本年報所載之獨立核數師報告書內。

(12) 會議出席記錄

各董事於回顧年度出席董事會會議、審核委員會會議及薪酬委員會會議之記錄載於下表：

截至二零一一年七月三十一日止年度舉行之會議

董事	董事會	審核委員會	薪酬委員會
會議舉行次數	7	2	1
	會議出席次數 / 會議舉行次數		
執行董事			
林建岳 (主席)	7/7	—	—
劉樹仁 (行政總裁)	7/7	—	—
譚建文	7/7	—	—
張永森, MH, JP	7/7	—	—
梁綽然 (附註1)	1/1	—	—
呂兆泉 (附註2)	6/6	—	—
張森 (附註3)	4/4	—	1/1
非執行董事			
林建名	0/7	—	—
余寶珠	0/7	—	—
溫宜華	7/7	2/2	1/1
獨立非執行董事			
林秉軍	7/7	2/2	1/1
梁樹賢	7/7	2/2	1/1
葉澍堃, GBS, JP	7/7	—	—

附註：

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

(13) 內部監控

於回顧年度，董事會已聘用獨立專業顧問德豪財務顧問有限公司進行內部審核之工作，並協助董事會審閱本集團內部監控制度之成效。所進行之定期審閱涵蓋所有重大監控，包括本集團之財務、營運及合規監控及風險管理工作，並考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源是否足夠、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

(14) 與股東進行溝通

本公司已建立以下若干渠道與股東進行溝通：

- (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) 於本公司網站提供企業資料；
- (iv) 股東週年大會及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向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

(15) 投資者關係

本公司繼續促進投資者關係，並加強與現有股東及潛在投資者溝通。歡迎投資者、權益持有人及公眾人士提供建議，可於正常營業時間內致電 (852) 2853 6609 聯絡本公司，亦可傳真至 (852) 2853 6624 或發送電郵至 ir@laisun.com。

執行董事

下列本公司之各執行董事（「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」）（前稱「Rojam Entertainment Holdings Limited」）擔任董事職位。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之主板上市及買賣，而寰亞傳媒之已發行股份則於聯交所之創業板上市及買賣。麗新製衣為本公司之控股股東，而本公司則為豐德麗之控股股東，以及豐德麗為麗豐之控股股東及寰亞傳媒之最終控股公司。

林建岳博士，主席，54歲，自一九七七年六月起出任本公司之執行董事，亦為本公司執行委員會之成員。彼為麗新製衣之副主席、麗豐之主席、豐德麗及鱷魚恤有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之執行董事。另外，彼於二零一一年六月十六日獲委任為寰亞傳媒之主席及執行董事。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學院博士。

現時，林博士為香港地產建設商會董事。彼亦為香港電影商協會有限公司及香港貿易發展局影視娛樂業諮詢委員會之主席、香港影業協會有限公司之名譽會長、香港電影發展局副主席及香港旅遊發展局成員。此外，林博士為香港明天會更好基金之信託人、第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港友好協進會有限公司成員及港越商會有限公司董事。林博士為非執行董事余寶珠女士之子及另一位非執行董事林建名博士之弟。

劉樹仁先生，行政總裁，55歲，於一九九一年七月加入本公司出任執行董事，亦為本公司執行委員會之成員。彼亦為麗豐之執行董事。在加入麗新集團前，彼曾任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之董事及其執行委員會之成員。

本公司已與劉先生訂立無固定期限之服務合約，惟該合約可由本公司或劉先生給予對方不少於三個月的通知或代通知金予以終止。根據本公司組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得重選為董事，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。劉先生現收取286,000港元之月薪及有權收取由本公司董事會（「董事會」）不時經參考本公司業績、彼於本公司之職務及責任及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露外，劉先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除了於6,200,000股本公司股份、6,458,829股麗豐股份及本金金額為300,000美元由麗豐發行於二零一四年到期之9.125%優先票據擁有個人權益外，劉先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所界定之任何權益或淡倉。

請同時參照於本「董事之履歷」最後部份之附註。

董事之履歷

執行董事（續）

譚建文先生，63歲，於一九八九年加入麗新集團及於二零零五年十一月獲委任為執行董事，亦為本公司執行委員會之成員。彼亦為麗豐及麗新製衣之執行董事，以及富麗華酒店企業有限公司之董事。譚先生為加拿大地產學會資深會員，於物業發展、投資及管理方面擁有逾三十年經驗。彼亦在款待行業（包括亞洲及北美之酒店、餐廳及會所）擁有逾二十年經驗。

本公司已與譚先生訂立無固定期限之服務合約，惟該合約可由本公司或譚先生給予對方不少於三個月之通知或代通知金予以終止。根據本公司組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為董事，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。譚先生現收取239,200港元之月薪及有權收取由董事會不時經參考本公司業績、彼於本公司之職務及責任及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

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

請同時參照於本「董事之履歷」最後部份之附註。

張永森先生，60歲，於二零零五年十一月獲委任為執行董事，亦為本公司執行委員會之成員。張先生亦為豐德麗之執行董事。彼為一位具法律及銀行經驗之行政人員。彼在合併與收購、酒店、款待及房地產行業之管理與發展方面擁有約三十年經驗。彼曾為胡關李羅律師事務所與黃乾亨黃英豪律師事務所之合夥人及信和置業有限公司之執行董事。張先生為太平紳士及獲香港特別行政區政府於二零零九年頒授榮譽勳章，於過去三十年，他曾服務多個公營機構及委員會，包括立法會、市政局及香港大球場董事局。彼現任深水埗區議會民選議員、香港保險代理登記委員會主席、香港會計師公會理事會業外成員及香港中文大學酒店及旅遊管理學院諮詢委員會委員。

請同時參照於本「董事之履歷」最後部份之附註。

呂兆泉先生，55歲，於二零一一年一月一日獲委任為執行董事。彼於二零一零年四月加入豐德麗出任其媒體及娛樂事務部之營運總裁，並由二零一零年七月一日起出任豐德麗之執行董事。呂先生並由二零一一年一月一日起分別獲委任為豐德麗之行政總裁及麗新製衣與麗豐之執行董事。此外，彼於二零一一年六月十六日獲委任為寰亞傳媒之執行董事。呂先生擁有逾二十五年物業投資、企業融資以及媒體及娛樂業務經驗。彼為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。呂先生持有澳洲阿德雷德大學工商管理碩士學位。

執行董事 (續)

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

張森先生，47歲，於二零一一年三月一日起獲委任為執行董事及本公司薪酬委員會之成員。張先生亦為豐德麗和麗豐之執行董事及麗新集團之營運總裁。彼於二零零九年十一月至二零一零年十一月期間出任光滙石油（控股）有限公司之執行董事。於二零零七年六月上旬至二零零九年十月上旬期間，彼曾出任本公司及麗豐之執行董事。

於二零零七年加入本公司及麗豐前，張先生曾於香港多間其他上市公司及國際投資銀行任職。彼在企業融資及財務管理方面擁有廣泛經驗。張先生畢業於倫敦大學倫敦政治及經濟學院，持有會計及財務理學（經濟學）學士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

本公司已與張先生訂立無固定期限之服務合約，惟該合約可由本公司或張先生給予對方不少於三個月的通知或代通知金予以終止。根據本公司組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為董事，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。張先生現收取123,000港元之月薪及有權收取由董事會不時經參考本公司業績、彼於本公司之職務和責任及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露外，張先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除於本金金額為200,000美元由麗豐發行於二零一四年到期之9.125%優先票據擁有個人權益外，彼概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益或淡倉。

請同時參照於本「董事之履歷」最後部份之附註。

非執行董事

林建名博士，74歲，自一九五九年六月起出任本公司董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）之主席、鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」）之主席及行政總裁及麗豐控股有限公司（「麗豐」）之副主席。麗新製衣為本公司之控股股東，而本公司為豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之控股股東，豐德麗則為麗豐之控股股東及寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）之最終控股公司。麗新製衣、鱷魚恤、麗豐及豐德麗之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市及買賣，而寰亞傳媒之已發行股份則在聯交所創業板上市及買賣。林博士自一九五八年起已負責管理製衣業務。彼於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位。彼為林建岳博士（本公司之主席）之兄。

董事之履歷

非執行董事 (續)

林博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之條文，如彼於即將舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得重選為董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林博士現時沒有收取任何酬金，惟可收取由本公司董事會（「董事會」）不時經參考本公司業績、彼於本公司之職務及責任及當時市場慣例後所釐定之酬金及酌情花紅。

於本年報日期，林博士並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所界定之任何權益或淡倉。

請同時參照於本「董事之履歷」最後部份之附註。

余寶珠女士，86歲，自一九九三年十二月起出任本公司之董事。彼亦為麗新製衣和豐德麗之非執行董事及麗豐之執行董事。麗新製衣為本公司之控股股東，而本公司為豐德麗之控股股東，豐德麗則為麗豐之控股股東及寰亞傳媒之最終控股公司。麗新製衣、麗豐及豐德麗之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣，而寰亞傳媒之已發行股份則在聯交所創業板上市及買賣。

余女士擁有超過55年製衣業經驗，自六十年代中期開始參與印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，更於八十年代末期開始參與物業發展及投資業務。彼為林建岳博士（本公司之主席）之母。

溫宜華先生，75歲，於二零零八年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事及於二零一一年二月一日調任為本公司之非執行董事。溫先生為本公司薪酬委員會及審核委員會之成員。

溫先生現時亦為麗新製衣之非執行董事及鱷魚恤之執行董事，兩間公司均於聯交所之主板上市。麗新製衣為本公司之控股股東，而鱷魚恤為本公司非執行董事林建名博士之聯繫人。溫先生為香港會計師公會資深會員，自一九六一年起成為香港執業會計師。

溫先生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之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為董事，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。溫先生現收取每年150,000港元之董事袍金及有權收取由董事會不時經參考本公司業績、彼之職務及責任與投放於本公司之時間及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

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

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，62歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司之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。彼自八零年代中期積極參與中國之物業發展及投資，在此行業具備豐富之經驗。林先生已出任多間香港上市公司的董事會逾10年，現為中國數碼信息有限公司及南海控股有限公司之非執行董事，並為麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）、麗豐控股有限公司（「麗豐」）及意科控股有限公司之獨立非執行董事。麗新製衣為本公司之控股股東，而本公司為豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之控股股東，豐德麗則為麗豐之控股股東。所有前述公司之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市及買賣。豐德麗亦為寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）之最終控股公司，其已發行股份於聯交所創業板上市及買賣。

林先生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之條文，如彼於即將舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得重選為董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林先生現收取每年150,000港元之董事袍金及有權收取由本公司董事會（「董事會」）不時經參考本公司業績、彼於本公司之職務及責任及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露外，林先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，林先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所界定之任何權益或淡倉。

請同時參照於本「董事之履歷」最後部份之附註。

梁樹賢先生，62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、香港證券專業學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼為兩間香港執業會計師事務所之執業董事，亦出任麗新製衣、鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」）及飛達帽業控股有限公司之獨立非執行董事。麗新製衣為本公司之控股股東，而本公司為豐德麗之控股股東。豐德麗則為麗豐之控股股東。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。豐德麗亦為寰亞傳媒之最終控股公司，寰亞傳媒之已發行股份於聯交所創業板上市及買賣。鱷魚恤為本公司非執行董事林建名博士之聯繫人。

梁先生曾由二零零七年十月至二零零九年四月期間出任於聯交所主板上市之百營環球資源控股有限公司之執行董事。彼由二零零三年十月一日至二零零六年九月十五日期間亦曾出任均來集團有限公司（「均來」）之獨立非執行董事。於梁先生不再出任均來之獨立非執行董事後，該公司於二零零六年九月二十五日接獲一項清盤命令，而清盤仍在進行中。均來為於百慕達註冊成立之有限公司，並主要從事物業發展及投資控股業務。均來曾於聯交所主板上市，惟隨後於二零零六年九月二十日被撤銷上市地位。梁先生曾出任中懇發展有限公司（「中懇」）之清盤人，收取費用約30,000港元。中懇為一間於香港註冊成立之私人有限公司，23.52%權益由本公司非執行董事余寶珠女士持有。中懇已進入股東提請自願清盤之最後階段。考慮到梁先生擔任董事之執業會計師事務所所提供之服務性質及與此個案相關之其他重大事實，董事會認為此事不會影響梁先生履行其獨立非執行董事職責之獨立性。

董事之履歷

獨立非執行董事 (續)

梁先生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之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為董事，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。梁先生現收取每年150,000港元之董事袍金及有權收取由董事會不時經參考本公司業績、彼於本公司之職務及責任及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

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

請同時參照於本「董事之履歷」最後部份之附註。

葉澍堃先生，60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社會科學系。彼於一九七三年十一月加入香港政府，並於一九九七年四月晉升至局長職級。彼由一九九七年七月至二零零七年六月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。

葉先生獲另外八間上市公司委任為獨立非執行董事，即Yangtze China Investment Limited（自二零零八年二月起擔任）、新昌管理集團有限公司（自二零零八年九月起擔任）、華潤水泥控股有限公司（自二零零八年八月起擔任）、快意節能有限公司（自二零一零年六月起擔任）、中國人民財產保險股份有限公司（自二零一一年一月十七日起擔任）、米蘭站控股有限公司（自二零一一年四月二十八日起擔任）、建滔積層板控股有限公司（自二零一一年五月四日起擔任）及六福集團（國際）有限公司（自二零一一年十月一日起擔任）。除前述之第一間公司乃於英國上市外，所有其他七間為香港上市之公司。葉先生於二零零一年獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章，彼為非官守太平紳士。

附註：

林建名博士及劉樹仁、譚建文、張永森、張森、溫宜華、林秉軍及梁樹賢諸位先生（統稱「退任董事」）於即將舉行之本公司股東週年大會上退任為董事，並符合資格且願意（張永森先生除外）應選連任。就各退任董事（張永森先生除外）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，亦無根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。張永森先生已表示不會應選連任。

本公司董事（「董事」）謹此提呈本公司及本集團截至二零一一年七月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

於回顧年度，本集團之主要業務並無變動，本集團主要從物業發展、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

本公司截至二零一一年七月三十一日止年度之綜合溢利詳情及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報表第47頁至第121頁。

本公司董事會（「董事會」）不建議派發截至二零一一年七月三十一日止年度之末期股息（二零一零年：無）。本公司並無就截至二零一一年七月三十一日止年度派發或宣派中期股息（二零一零年：無）。

儲備

本集團與本公司儲備於本年度內之變動詳情載於財務報表附註31。

可分派儲備

於二零一一年七月三十一日，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29。

董事

於年內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

執行董事（「執行董事」）

林建岳（主席）

劉樹仁（行政總裁）

譚建文

張永森，MH，JP

呂兆泉

（於二零一一年一月一日獲委任）

張森

（於二零一一年三月一日獲委任）

梁綽然

（於二零一一年一月一日辭任）

非執行董事（「非執行董事」）

林建名

余寶珠

溫宜華

（於二零一一年二月一日由獨立非執行董事調任為非執行董事）

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

林秉軍

梁樹賢

葉樹堃，GBS，JP

董事會報告書

董事 (續)

呂兆泉先生(「呂先生」)於二零一一年一月一日獲董事會委任為執行董事。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」)附錄十四所載之企業管治常規守則第A.4.2條守則條文，所有獲委任以填補臨時空缺之董事須在彼等獲委任後之首次股東大會上經股東推選。因此，呂先生在二零一一年九月二十二日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司股東推選為執行董事。

張森先生(「張先生」)於二零一一年三月一日獲委任為執行董事。根據本公司組織章程細則(「章程細則」)第93條，彼將於應屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上退任。根據章程細則第102條，林建名博士及劉樹仁、譚建文、張永森、溫宜華、林秉軍及梁樹賢諸位先生(連同張先生統稱「退任董事」)將於應屆股東週年大會上輪換卸任，惟彼等(張永森先生除外)合乎資格並願意應選連任。張永森先生已表示不會應選連任。

根據上市規則第13.51(2)條之規定須予披露之建議應選連任之退任董事(張永森先生除外)詳情分別載於本年報「董事之履歷」一節及本報告書「董事權益」一節內。

董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第26頁至第31頁。彼等之其他詳情載於本報告書其他部份。

董事之服務合約

概無於應屆股東週年大會上建議應選連任之董事與本公司及/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。

董事於合約之利益

除財務報表附註5及本報告書「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。

控股股東於合約之利益

除財務報表附註5及本報告書「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

(1) 鱷魚恤有限公司租賃

誠如截至二零一零年七月三十一日止年度之本公司年報（「二零一零年年報」）所報告，於二零零九年十月十六日，本公司（作為業主）與鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」）（作為租戶）就租賃香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十樓一零零一室（「該物業」）簽訂要約函件（「二零零九年十月要約函件」），由二零零九年十月一日起至二零一一年九月三十日止，為期二十四個月，月租為172,295.00港元（不包括差餉、地稅、管理費及冷氣費）。

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

本公司之非執行董事林建名博士擁有鱷魚恤現有已發行股份之約50.94%權益。因此，鱷魚恤為林建名博士之聯繫人及本公司之關連人士。林建名博士亦為鱷魚恤之執行董事、主席及行政總裁。因此，根據上市規則，二零零九年十月要約函件及二零一一年要約函件項下有關該物業之租賃構成本公司之持續關連交易。

(2) 萬量有限公司租賃協議

誠如二零一零年年報所報告，於二零一零年八月十三日，本公司之全資附屬公司五福置業有限公司（「五福置業」）（作為租戶）與萬量有限公司（「萬量」）（作為業主）就租賃香港九龍觀塘開源道七十九號鱷魚恤中心停車場（包括其全部停車位）（「物業」）訂立租賃協議（「租賃協議」），由二零零九年十二月一日起至二零一一年十一月三十日止，為期二十四個月，租金為每月120,000.00港元之基本租金或相等於五福置業於物業開展業務之每月收益總額52%之營業額租金（以兩者之中較高者為準）。

萬量由麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及鱷魚恤各自擁有50%權益。麗新製衣為本公司之控股股東，而鱷魚恤則由本公司之非執行董事林建名博士擁有50.94%權益。因此，萬量為本公司關連人士之聯繫人，而租賃協議構成本公司之持續關連交易。

(3) 寰亞綜藝集團有限公司租賃

誠如二零一零年年報所報告，於二零零七年十月五日，本公司之全資附屬公司Gilroy Company Limited（「Gilroy」）（作為業主）與豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之全資附屬公司寰亞綜藝集團有限公司（「寰亞綜藝」）（作為租戶）訂立要約函件（「二零零七年要約函件」），據此，Gilroy同意向寰亞綜藝出租香港駱克道四百六十三至四百八十三號銅鑼灣廣場二期二十四樓整層，由二零零七年十月一日起至二零一零年九月三十日止，為期三年，月租為165,000.00港元（不包括差餉、地稅、管理費、冷氣費及其他費用）。

於二零零七年要約函件訂立日期，豐德麗擁有本公司36.72%之股份權益。故根據上市規則，寰亞綜藝為本公司關連人士之聯繫人。因此，Gilroy與寰亞綜藝訂立二零零七年要約函件構成本公司之持續關連交易。

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

持續關連交易（續）

(4) 豐德麗控股有限公司租賃

誠如二零一零年年報所報告，於二零零九年十二月十一日，Gilroy（作為業主）與豐德麗（作為租戶）訂立要約函件（「二零零九年十二月要約函件」），據此，Gilroy同意出租香港駱克道四百六十三至四百八十三號銅鑼灣廣場二期十四樓整層予豐德麗，由二零零九年十二月六日起至二零一二年十二月五日止，為期三年，月租為187,500.00港元（不包括差餉、地稅、管理費、冷氣費及其他費用）。

於二零零九年十二月要約函件訂立日期，豐德麗擁有本公司36.72%之股份權益。故此，根據上市規則，豐德麗為本公司之關連人士，而Gilroy與豐德麗簽訂之二零零九年十二月要約函件構成本公司之持續關連交易。如上文項目(3)所述，在股份交換協議於二零一零年九月三十日完成時，豐德麗不再為本公司之關連人士。

(5) 麗興地產有限公司合約及雅詩閣物業管理（上海）有限公司協議

誠如二零一零年年報所報告，於二零一零年四月十六日，本公司之非全資附屬公司三栢有限公司（「三栢」）及三栢之全資附屬公司韻港餐飲（上海）有限公司（「韻港」）（三栢及韻港統稱為「承租人」）（作為承租人）與麗豐控股有限公司（「麗豐」）擁有95%權益之附屬公司上海麗興地產有限公司（「麗興」）（「作為出租人」）就租賃中華人民共和國（「中國」）上海市盧灣區淮海中路二百八十二號香港廣場北座第6及第7層部份訂立合約（「該合約」），固定年期三年，由二零一零年五月十五日起至二零一三年五月十四日止，於二零一零年五月十五日至二零一二年五月十四日之月租為人民幣112,807.81元（約128,191.00港元），及於二零一二年五月十五日至二零一三年五月十四日之月租為人民幣117,320.13元（約133,318.00港元）（包括管理費）。承租人須負責支付冷氣費及其他開支（如有）（可不時作出調整）。承租人有權對該合約另行續期兩年及三年。

承租人、麗興及雅詩閣物業管理（上海）有限公司（麗豐主要股東嘉德置地有限公司之全資附屬公司）於二零一零年四月十六日亦訂立一項協議（「該協議」）。根據該協議，於該合約規定租賃期間，承租人同意（其中包括）按照預先釐定價格（按人頭計）向位於中國上海市盧灣區淮海中路二百八十二號香港廣場北座之服務式公寓之住戶提供早餐。

於該合約及該協議訂立日期，麗新製衣為本公司之控股股東，亦擁有麗豐之40.58%股份權益。麗豐為麗新製衣之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，該合約及該協議構成本公司之持續關連交易。

根據股份交換協議，豐德麗已同意接納轉讓麗新製衣於麗豐之3,265,688,037股股份中之直接及間接股份權益。在股份交換協議於二零一零年九月三十日完成時，麗豐不再為本公司之關連人士麗新製衣之聯繫人。

持續關連交易（續）

獨立非執行董事已審閱上文第(1)至(5)項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安永會計師事務所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報告。根據上市規則第14A.38條相關條款之規定，安永會計師事務所已就上文本集團所披露之持續關連交易之核證結果及結論發出函件，惟根據於二零一一年七月三十一日後訂立之二零一一年要約函件擬進行之交易除外，有關詳情載於上文第(1)項。

董事於競爭業務中之利益

年內及／或截至本報告書日期，根據上市規則，下列董事被視為直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有利益：

林建岳博士、劉樹仁先生、譚建文先生、呂先生、張先生、林建名博士、余寶珠女士（「余女士」）及溫宜華先生（統稱「有權益董事」）於香港及中國內地從物業投資及發展業務之公司／實體（包括麗新製衣、鱷魚恤及麗豐）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持有股份權益及／或擔任董事或於實體持有其他權益。

林建名博士於從事流行音樂會製作及藝人經理人之公司持有股份權益及／或擔任董事或於實體持有其他權益。

董事認為上述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／主管委員會及上述董事概不能控制董事會。此外，有權益董事完全知悉，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。

董事會報告書

購股權計劃

本公司於二零零六年十二月二十二日採納了一項購股權計劃（「該購股權計劃」），旨在為本公司合資格僱員（定義見該購股權計劃）提供激勵、獎勵、酬謝、補償及／或利益。

該購股權計劃詳情載於財務報表附註30。

董事權益

於二零一一年七月三十一日在任之下列本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）於當日在本公司或任何相聯法團（按香港法例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（「登記冊」）中；或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則（「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

每股面值0.01港元之普通股（「股份」）之好倉							權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
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	
林建岳	實益擁有人／受控制公司擁有人	10,099,585	無	6,792,869,192 (附註1)	無	6,802,968,777	48.037%
劉樹仁	實益擁有人	6,200,000	無	無	無 (附註3)	6,200,000	0.044%
余寶珠 (附註2)	實益擁有人	633,400	無	無	無	633,400	0.004%

附註：

- (1) 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6,792,869,192股股份，佔本公司已發行股本約47.97%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約38.06%權益，故被視為於該等相同之6,792,869,192股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有50%權益之善晴有限公司擁有約8.07%及約29.99%權益。
- (2) 余女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括197,859,550股本公司股份之權益。
- (3) 於二零零七年一月十九日授予劉樹仁先生包含合共60,000,000股相關股份之購股權，而每批為15,000,000股股份及行使價分別為每股股份0.45港元、0.55港元、0.65港元及0.75港元。該購股權已於二零一一年一月一日失效。

董事權益 (續)

(2) 相聯法團

(i) 豐德麗控股有限公司 — 本公司之聯繫人

於豐德麗每股面值0.50港元之股份之好倉							權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
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	
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	447,604,186 (附註1)	無 (附註2)	450,398,629	36.23%
張永森	實益擁有人	2,194,443	無	無	無 (附註2)	2,194,443	0.18%

附註：

- (1) 麗新製衣於6,792,869,192股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約47.97%，而本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited則於447,604,186股豐德麗股份中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約36.00%。因此，林建岳博士由於其個人及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約38.06%及48.04%權益，故被視為於該等相同之447,604,186股已發行豐德麗股份（佔豐德麗已發行股本約36.00%）中擁有權益。
- (2) 分別授予林建岳博士及張永森先生包含合共1,889,507股豐德麗相關股份而行使價為每股股份4.68港元之購股權已於二零一一年一月一日失效。
- (3) 於二零零八年二月二十日授予本公司前董事梁綽然小姐包含合共2,535,620股豐德麗相關股份而每批為1,267,810股豐德麗股份及行使價分別為每股股份6.18港元及6.52港元之購股權已分別於二零一一年一月一日及二零一一年九月一日失效。

(ii) 麗豐控股有限公司 — 豐德麗之聯繫人

(a) 於麗豐每股面值0.10港元之股份之好倉							權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
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	
林建岳	受控制公司 擁有人	無	無	3,265,688,037 (附註1)	無	3,265,688,037	40.58%
劉樹仁	實益擁有人	6,458,829	無	無	無	6,458,829	0.08%

董事會報告書

董事權益 (續)

(2) 相聯法團 (續)

(ii) 麗豐控股有限公司 — 豐德麗之聯繫人 (續)

附註：

- (1) 豐德麗擁有3,265,688,037股麗豐股份之權益，佔麗豐已發行股本約40.58%權益。因此，林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之股權中擁有合共約36.23%權益，故被視為於該等相同之3,265,688,037股已發行麗豐股份中擁有權益。
- (2) 授予本公司董事譚建文先生包含合共10,000,000股麗豐股份而行使價為每股股份0.75港元之購股權已於二零一一年一月一日失效。

(b) 於麗豐發行於二零一四年到期之9.125%優先票據之權益			
董事姓名	身份	權益性質	本金額
劉樹仁	實益擁有人	個人	300,000 美元
張森	實益擁有人	個人	200,000 美元

(iii) 寰亞傳媒集團有限公司 (前稱 Rojam Entertainment Holdings Limited) (「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0.01 港元 之股份數目	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	5,150,425,500	15,695,000,000	12,003,929,486	32,849,354,986	324.91%

附註：

- (1) 豐德麗之全資附屬公司 Perfect Sky Holdings Limited (「Perfect Sky」) 於寰亞傳媒5,150,425,500股股份及15,695,000,000股相關股份中擁有權益。林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之股權中擁有合共約36.23%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) 此外，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12,003,929,486股股份及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一一年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益而須知會本公司及聯交所或登記於前文所提及之登記冊中，根據守則規定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」一節及財務報表附註30所披露者外，於年內任何時候，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

於二零一一年七月三十一日，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中擁有本公司股份及相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）之法團或人士（其中一人為本公司董事）（即上市規則主要股東之涵義）之詳情如下：

名稱	身份	於本公司股份之好倉		佔已發行 股份之概約 百分比
		權益性質	股份數目	
主要股東				
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人	公司	6,792,869,192	47.97%
林建岳	實益擁有人 / 受控制 公司擁有人	個人及公司	6,802,968,777	48.04% (附註)
其他人士				
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Limited	投資經理人	公司	903,108,000	6.38%

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 6,792,869,192 股股份，佔本公司已發行股本約 47.97%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約 38.06% 權益，故被視為於該等相同之 6,792,869,192 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一一年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊登記有任何其他法團或人士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、出售或贖回上市股份

截至二零一一年七月三十一日止年度，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。

董事會報告書

公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資料及據董事所知，於年內直至本報告書日期止，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

年內，本公司及本集團之物業、廠房及設備，投資物業及待售發展中物業之變動詳情分別載於財務報表附註14、16及17。本集團之投資物業及待售發展中物業之進一步詳情載於本年報「物業組合」一節內。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶所佔之銷售額佔年內銷售總額少於30%。年內，本集團五大供應商之購貨額佔購貨總額約34%，其中包括就位於香港大坑道三百三十五至三百三十九號之物業（本集團之待售發展中物業）向香港特別行政區政府支付之契約修訂補地價，佔年內購貨總額約21%。

概無本公司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。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第16頁及第17頁之「財務概要」一節內。

根據上市規則第十三章（「第十三章」）披露資料

提供予聯屬公司之財務資助及擔保（第十三章第 13.22 段）

於二零一一年七月三十一日，本公司就授予聯屬公司融資而提供之財務資助及擔保之總額超過資產比率（定義見上市規則）8%。

為遵守第十三章第 13.22 段之規定，聯屬公司於二零一一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	272,296
電影版權	54,614
電影產品	77,277
音樂版權	48,287
共同控制實體權益	74,303
聯營公司權益	4,488,757
可供出售投資	78,969
按金、預付款項及其他應收款項	88,764
遞延稅項資產	3,965
發展中物業	266,693
在建中投資物業	1,233,008
應收股東款項	31,749
流動資產淨值	3,740,525
資產總值減流動負債	10,459,207
長期貸款	(714,372)
可換股票據	(155,422)
遞延稅項	(656)
遞延收入	(50,748)
應付股東款項	(2,057,892)
	(2,979,090)
	7,480,117
股本及儲備	
已發行股本	630,803
股份溢價賬	4,230,797
繳入盈餘	891,289
購股權儲備	2,144
其他儲備	21,015
匯兌波動儲備	221,353
累積虧損	1,344,471
	7,341,872
非控股權益	138,245
	7,480,117

董事會報告書

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第20頁至第25頁之企業管治報告書內。

慈善捐款

年內，本集團合共作出約2,736,000港元之慈善捐款。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出確認獨立身份之書面年度確認書，而本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立身份。

獨立核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任，本公司將於應屆股東週年大會上提呈有關重新委聘安永會計師事務所為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

執行董事兼行政總裁

劉樹仁

香港

二零一一年十月二十八日

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期，並採取適當之行動：

二零一零年 / 二零一一年財政年度

年度業績公佈 二零一一年十月二十八日

將過戶文件送交股份過戶登記處以確定出席
二零一一年股東週年大會（「股東週年大會」）及
於會上投票之權利之最後時間及日期 二零一一年十二月十六日下午四時三十分

股東週年大會 二零一一年十二月二十一日

二零一一年 / 二零一二年財政年度

中期業績公佈 二零一二年三月三十一日或之前

年度業績公佈 二零一二年十月三十一日或之前

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。二零一零年至二零一一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

股東週年大會將於二零一一年十二月二十一日舉行。股東週年大會之詳情載於本年報之股東週年大會通告內。股東週年大會通告及代表委任表格亦載於本公司之網站。



致：麗新發展有限公司列位股東
(於香港註冊成立的有限公司)

吾等已審核列載於第47頁至第121頁的麗新發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括二零一一年七月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師責任

吾等之責任是根據吾等之審核對該等綜合財務報表作出意見。吾等之報告按照香港公司條例第141條僅向閣下全體作出，而並不可作其他目的。吾等概不就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則的規定進行審核。該等準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等綜合財務報表是否不存在有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以取得有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公允地反映有關綜合財務報表之內部監控，以設計適當之審核程序，惟並非對公司的內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策的合適性及所作出之會計估計的合理性，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分且適當之審核憑證，足以為吾等之審核意見提供基礎。

致：麗新發展有限公司列位股東（續）
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年七月三十一日之財務狀況，以及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，且已根據香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港中環
金融街8號
國際金融中心2期
18樓

二零一一年十月二十八日

綜合收益表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	6	1,192,914	729,254
銷售成本		(581,278)	(254,273)
毛利		611,636	474,981
其他收入及收益	6	54,330	46,579
銷售及市場推廣開支		(37,784)	(11,964)
行政開支		(295,898)	(270,721)
其他經營開支淨額		(33,261)	(41,765)
投資物業公平值增值	16	1,074,933	1,232,615
稅項賠償保證撥備	33(c)	(48,379)	(17,495)
經營業務溢利	7	1,325,577	1,412,230
融資成本	8	(47,076)	(41,777)
應佔聯營公司之溢利及虧損		1,335,581	982,364
視作出售一間聯營公司權益之虧損		(3,552)	—
除稅前溢利		2,610,530	2,352,817
稅項	11	(217,230)	(244,756)
年內溢利		2,393,300	2,108,061
歸屬：			
本公司普通股股權持有人	12	2,343,707	2,064,562
非控股權益		49,593	43,499
		2,393,300	2,108,061
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	13		
基本		16.55 港仙	14.58 港仙
攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	2,393,300	2,108,061
其他全面收益 / (開支)		
可供出售財務資產之公平值變動	224,441	216,350
匯兌調整：		
附屬公司	370	5
聯營公司	70,856	(6,526)
應佔一間聯營公司投資重估儲備	8,338	33,041
於一間聯營公司出售其一間聯營公司之權益時 應佔該聯營公司撥回收益表之儲備	(99,279)	—
應佔一間聯營公司之其他儲備	—	3,734
年內其他全面收益	204,726	246,604
年內全面收益總額	2,598,026	2,354,665
歸屬：		
本公司普通股股權持有人	2,548,291	2,311,166
非控股權益	49,735	43,499
	2,598,026	2,354,665

綜合財務狀況表

二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	356,226	368,231
預付土地租金	15	26,038	27,066
投資物業	16	7,756,931	6,444,930
待售發展中物業	17	1,098,195	900,378
聯營公司權益	19	5,048,312	3,725,761
可供出售財務資產	20	883,183	657,994
持至到期債務投資	21	—	35,840
已抵押銀行結餘及定期存款	22	99,591	99,154
收購一間聯營公司權益之已付按金	23	90,000	—
非流動資產總值		15,358,476	12,259,354
流動資產			
待售落成物業	24	147,197	465,085
按公平值計入損益之股本投資	25	10,158	12,552
存貨		5,878	4,780
應收賬款及已付按金	26(a)	124,827	121,315
持至到期債務投資	21	33,963	144,812
現金及現金等值項目	22	1,002,805	1,124,778
流動資產總值		1,324,828	1,873,322
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	26(b)	222,099	216,621
應付稅項		62,896	51,829
銀行貸款	27	217,097	390,323
流動負債總值		502,092	658,773
流動資產淨值		822,736	1,214,549
資產總值減流動負債		16,181,212	13,473,903
非流動負債			
銀行貸款	27	(2,199,440)	(2,313,493)
遞延稅項	28	(1,160,297)	(975,875)
稅項賠償保證撥備	33(c)	(518,570)	(470,191)
已收長期租賃按金		(55,930)	(47,523)
非流動負債總值		(3,934,237)	(3,807,082)
		12,246,975	9,666,821

綜合財務狀況表

二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
權益			
本公司普通股股權持有人應佔權益			
已發行股本	29	141,620	141,620
股份溢價賬		6,974,701	6,974,701
投資重估儲備		833,856	699,769
購股權儲備		1,092	12,417
資本贖回儲備		1,200,000	1,200,000
一般儲備	29	504,136	504,136
其他儲備		7,565	3,734
特別資本儲備	29	126,264	126,264
匯兌波動儲備		112,379	35,058
保留盈利 / (累積虧損)		2,057,428	(292,009)
		11,959,041	9,405,690
非控股權益			
		287,934	261,131
		12,246,975	9,666,821

林建岳
董事

劉樹仁
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔											非控股權益	總計
	已發行股本	股份溢價賬	投資重估儲備	購股權儲備	資本贖回儲備	一般儲備	其他儲備	特別資本儲備	匯兌波動儲備	保留盈利 / (累積虧損)	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年八月一日	141,620	6,974,701	450,378	19,019	1,200,000	504,136	—	46,885	41,579	(2,284,844)	7,093,474	221,630	7,315,104
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,064,562	2,064,562	43,499	2,108,061
年內其他全面收益 / (開支) :													
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	216,350	—	—	—	—	—	—	—	216,350	—	216,350
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,521)	—	(6,521)	—	(6,521)
應佔一間聯營公司投資重估儲備	—	—	33,041	—	—	—	—	—	—	—	33,041	—	33,041
應佔一間聯營公司之其他儲備	—	—	—	—	—	—	3,734	—	—	—	3,734	—	3,734
年內全面收益 / (開支) 總額	—	—	249,391	—	—	—	3,734	—	(6,521)	2,064,562	2,311,166	43,499	2,354,665
應佔聯營公司儲備變動	—	—	—	(6,602)	—	—	—	—	—	7,652	1,050	—	1,050
儲備轉撥	—	—	—	—	—	—	—	79,379	—	(79,379)	—	—	—
已付附屬公司非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,466)	(11,466)
附屬公司非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,468	7,468
於二零一零年七月三十一日及二零一零年八月一日	141,620	6,974,701	699,769	12,417	1,200,000	504,136	3,734	126,264	35,058	(292,009)	9,405,690	261,131	9,666,821
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,343,707	2,343,707	49,593	2,393,300
年內其他全面收益 / (開支) :													
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	224,441	—	—	—	—	—	—	—	224,441	—	224,441
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	71,084	—	71,084	142	71,226
應佔一間聯營公司投資重估儲備	—	—	8,338	—	—	—	—	—	—	—	8,338	—	8,338
於一間聯營公司出售其一間聯營公司之權益時應佔該聯營公司撥回收益表之儲備	—	—	(98,692)	—	—	—	—	—	(587)	—	(99,279)	—	(99,279)
年內全面收益 / (開支) 總額	—	—	134,087	—	—	—	—	—	70,497	2,343,707	2,548,291	49,735	2,598,026
應佔聯營公司儲備變動	—	—	—	(4,753)	—	—	3,831	—	6,824	(842)	5,060	—	5,060
於購股權失效時之儲備轉撥	—	—	—	(6,572)	—	—	—	—	—	6,572	—	—	—
已付附屬公司非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,288)	(15,288)
償還予一間附屬公司之非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,644)	(7,644)
於二零一一年七月三十一日	141,620	6,974,701	833,856	1,092	1,200,000	504,136	7,565	126,264	112,379	2,057,428	11,959,041	287,934	12,246,975

綜合現金流量表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		2,610,530	2,352,817
調整：			
融資成本	8	47,076	41,777
應佔聯營公司之溢利及虧損		(1,335,581)	(982,364)
視作出售一間聯營公司權益之虧損		3,552	—
投資物業公平值增值		(1,074,933)	(1,232,615)
折舊	7	23,469	26,807
預付土地租金攤銷	7	1,028	1,028
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	30	327
出售可供出售財務資產之收益	6	(27,795)	—
按公平值計入損益之			
股本投資公平值減值／(增值)	7	7,215	(121)
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損	7	782	19,804
稅項賠償保證撥備		48,379	17,495
利息收入	6	(5,914)	(8,286)
按公平值計入損益之股本投資之股息收入	6	(113)	(46)
非上市可供出售股本投資之股息收入	6	(3,926)	(20,748)
		293,799	215,875
待售落成物業減少		317,888	25,581
存貨減少／(增加)		(1,098)	270
應收賬款及已付按金增加		(5,839)	(28,034)
應付賬款、已收按金及應付費用增加		15,174	32,498
		619,924	246,190
經營業務產生之現金		619,924	246,190
已收利息		3,485	2,528
已付銀行貸款及其他貸款利息		(43,339)	(29,574)
已付香港利得稅		(6,258)	(8,899)
已付海外稅項		(15,483)	(13,477)
		558,329	196,768
經營活動所得之現金淨額		558,329	196,768

綜合現金流量表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(11,983)	(16,344)
投資物業之添置	(237,068)	(19,515)
待售發展中物業之添置	(194,025)	(663,878)
收購按公平值計入損益之股本投資	(12,838)	(19,102)
收購非上市可供出售股本投資	(1,560)	—
收購持至到期債務投資	—	(189,120)
贖回持至到期債務投資	146,689	261,818
出售物業、廠房及設備項目所得款項	489	70
出售按公平值計入損益之股本投資之所得款項	7,235	25,199
聯營公司墊款	(5,507)	(52,444)
出售可供出售財務資產之所得款項	30,000	—
已付收購聯營公司權益之按金	(90,000)	—
非上市可供出售股本投資之已收股息	3,926	1,083
已收持至到期債務投資之利息	2,175	5,433
已收到期日超過三個月之銀行存款利息	—	100
已收按公平值計入損益之股本投資之股息	113	46
已抵押銀行結餘及定期存款增加	(437)	(21,607)
到期日超過三個月之銀行存款減少	—	60,000
投資活動所用之現金流量淨額	(362,791)	(628,261)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	523,026	1,203,000
償還銀行貸款	(810,305)	(646,262)
附屬公司非控股權益出資	—	7,468
銀行融資費用	(7,670)	(15,733)
向附屬公司非控股權益支付股息	(15,288)	(11,466)
償還一間附屬公司之非控股權益	(7,644)	—
融資活動所得 / (所用) 之現金流量淨額	(317,881)	537,007
現金及現金等值項目之增加 / (減少) 淨額	(122,343)	105,514
年初之現金及現金等值項目	1,124,778	1,019,259
匯率變動之影響，淨額	370	5
年終之現金及現金等值項目	1,002,805	1,124,778
現金及現金等值項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	400,233	230,403
無抵押定期存款	602,572	894,375
	1,002,805	1,124,778

財務狀況表

二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	4,068	5,897
投資物業	16	4,839,100	4,243,200
附屬公司權益	18	3,584,955	3,407,799
聯營公司權益	19	391,031	391,002
可供出售財務資產	20	101	101
持至到期債務投資	21	—	35,840
已抵押銀行結餘及定期存款	22	99,591	99,154
非流動資產總值		8,918,846	8,182,993
流動資產			
按公平值計入損益之股本投資	25	10,158	12,552
應收賬款及已付按金	26(a)	45,696	36,808
持至到期債務投資	21	33,963	144,812
現金及現金等值項目	22	689,993	869,444
流動資產總值		779,810	1,063,616
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用		72,268	80,773
應付稅項		48,481	41,466
銀行貸款	27	177,200	201,500
流動負債總值		297,949	323,739
流動資產淨值		481,861	739,877
資產總值減流動負債		9,400,707	8,922,870
非流動負債			
銀行貸款	27	(1,815,100)	(2,060,300)
遞延稅項	28	(762,688)	(663,483)
稅項賠償保證撥備	33(c)	(518,570)	(470,191)
已收長期租賃按金		(39,337)	(30,396)
非流動負債總值		(3,135,695)	(3,224,370)
		6,265,012	5,698,500
權益			
已發行股本	29	141,620	141,620
儲備	31(b)	6,123,392	5,556,880
		6,265,012	5,698,500

林建岳
董事

劉樹仁
董事

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

1. 公司資料

麗新發展有限公司（「本公司」）為於香港註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）從事以下之主要業務：

- 待售物業發展 / 物業銷售
- 物業投資
- 投資及營運酒店與餐廳
- 投資控股

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

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍認可會計原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

自二零零九年八月一日起之綜合賬目之基準

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

即使產生虧蝕結餘，附屬公司之虧損仍歸屬於非控股權益。

附屬公司擁有權權益之變動（並無失去控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會解除確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)任何由此產生而計入收益表之盈虧。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收益表或保留溢利。

2.1 編製基準 (續)

綜合賬目之基準 (續)

於二零零九年八月一日前之綜合賬目基準

若干上述規定已按預期基準應用。然而，以下差異於若干情況下乃自先前之綜合賬目基準結轉：

- 於二零零九年八月一日前收購非控股權益（前稱少數股東權益）使用母公司擴充法入賬，據此，代價與分佔所收購資產淨值賬面值間之差額於商譽確認。
- 本集團產生之虧損歸屬非控股權益，直至結餘減至零。任何進一步額外虧損歸屬母公司，惟非控股權益擁有彌補該等虧損之約束性責任除外。於二零零九年八月一日前之虧損並無於非控股權益與母公司股東之間重新分配。
- 於失去控制權時，本集團按於失去控制權當日應佔保留投資之資產淨值比例將有關投資入賬。並無重列有關投資於二零零九年八月一日之賬面值。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度之財務報表首次採用以下適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則：

二零零九年香港財務報告準則之改進

二零一零年香港財務報告準則之改進¹

香港詮釋第4號修訂本

香港詮釋第4號之修訂租約 —

就香港土地契約釐定租賃年期

香港詮釋第5號

財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求還款條款之
有期貸款之分類

¹ 此等改進包括香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂，於本財政期間已生效或提前採納。

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

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適用於本集團之已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

二零一零年香港財務報告準則之改進¹

香港會計準則第1號(修訂本)

香港會計準則第12號(修訂本)

香港會計準則第24號(經修訂)

香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)

香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)

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

香港財務報告準則第10號

香港財務報告準則第11號

香港財務報告準則第12號

香港財務報告準則第13號

其他全面收益項目之呈列³

遞延稅項：收回相關資產⁴

關連人士披露²

獨立財務報表⁵

於聯營公司及合營公司之投資⁵

財務工具：披露 — 財務資產之轉讓⁶

財務工具⁵

綜合財務報表⁵

合營安排⁵

披露於其他實體之權益⁵

公平值計量⁵

¹ 此等改進包括香港會計準則第34號及香港財務報告準則第7號之修訂，於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理乃根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模型計量之投資物業遞延稅項之計量方式。根據有關修訂，就使用公平值模型計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，投資物業之賬面值乃假設可透過出售收回，惟有關假設在若干情況下被駁回則除外。採納香港會計準則第12號之修訂可能會對以公平值模型計量之投資物業之已確認遞延稅項造成重大影響。本集團正評估應用該等修訂之影響。

就其他已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則而言，本集團正評估首次應用之影響。本集團目前未能就該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況是否造成重大影響作出陳述。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制過半數投票權或已發行股本，或本公司控制其董事會組成部份之公司；或本公司擁有合約權利可對該公司之財務或經營政策行使支配性影響力之公司。

本公司收益表中所列附屬公司業績乃計至已收及應收之股息。本公司於附屬公司之權益按成本值減任何累計減值虧損列賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

聯營公司

聯營公司乃非附屬公司而本集團長期佔有其不少於20%之股份投票權，並可對其行使重要影響力之公司。

綜合財務狀況表上所列本集團於聯營公司之權益，乃指根據權益會計法計算本集團應佔聯營公司之資產淨值減任何減值虧損入賬。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備，已分別包括在綜合收益表及綜合儲備中。本集團與其聯營公司進行交易所產生之未變現收益及虧損，乃以本集團於聯營公司之權益為限對銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值則除外。

收購成本超逾本集團應佔聯營公司已確認可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公平淨值之任何數額確認為商譽，並計入該聯營公司權益之賬面值內。本集團應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾收購成本之任何數額，於重估後即時於收益表內確認。

應用香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」之規定，乃為釐定是否需要就本集團於聯營公司之權益確認任何減值虧損。當有需要時，則根據香港會計準則第36號「資產減值」對聯營公司權益（包括商譽）之全部賬面值按單項資產進行減值測試，方法為將其可收回數額（以使用價值與公平值減銷售成本之較高者為準）與其賬面值作比較，而已確認之任何減值虧損屬於該聯營公司權益賬面值之一部份。回撥根據香港會計準則第36號確認之減值虧損時，以該投資其後所增加之可收回數額為限。

本集團自不再對聯營公司有重大影響力之日起終止使用權益法，並自該日起根據香港會計準則第39號將該投資入賬，惟該聯營公司並無成為香港會計準則第31號「於合營公司之權益」所界定之附屬公司或合營公司。於失去重大影響力時，本集團將按公平值計量本集團於該前聯營公司內保留之任何投資。本集團須於收益表內確認(i)任何保留投資之公平值及出售於該聯營公司之部份權益之任何所得款項；與(ii)該投資於失去重大影響力當日之賬面值兩者之差額。

倘投資不再為聯營公司，並根據香港會計準則第39號入賬，則該投資於其不再為聯營公司當日之公平值將被視為根據香港會計準則第39號初步計量確認財務資產時之公平值。

倘本集團失去對一間聯營公司之重大影響力，則本集團須按與該聯營公司已直接出售有關資產或負債所須依據之相同基準，將涉及該聯營公司之所有於其他全面收益內確認之數額入賬。因此，倘聯營公司先前於其他全面收益內確認之盈虧將重新分類至收益表為出售有關資產或負債之損益，則當失去對該聯營公司之重大影響力時，本集團將把盈虧從權益重新分類至收益表（作為重新分類調整）。例如，倘聯營公司擁有可供出售之財務資產，且本集團失去對該聯營公司之重大影響力，則本集團須將先前於其他全面收益內確認與該等資產相關之盈虧重新分類至收益表。倘本集團於一間聯營公司之擁有權權益減少，但該投資仍為聯營公司，則本集團僅須將應佔先前於其他全面收益內確認之盈虧數額重新分類至收益表。

2.4 主要會計政策概要 (續)

聯營公司 (續)

本集團亦已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

在股份交換交易 (如附註 19 所界定) 於二零一零年九月三十日完成前, 本集團與其聯營公司豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」) 之間存在互控關係。因此, 本集團於股份交換交易完成前期間所佔豐德麗之業績亦計及本集團業績內, 倘豐德麗權益在本集團業績內列賬, 則有關業績由豐德麗共同享有。股份交換交易於二零一零年九月三十日完成後, 互控關係經已解除。

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按非流動資產處理, 並按成本值減任何減值虧損列賬。

業務合併及商譽

自二零零九年八月一日以後之業務合併

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

自二零零九年八月一日以後之業務合併 (續)

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

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

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

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

於二零零九年八月一日以前但於二零零四年八月一日以後之業務合併

與上述按預期基準應用之規定相比，於二零零九年八月一日以前但於二零零四年八月一日以後進行之業務合併有以下差別：

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

分階段進行之業務合併乃分步驟入賬。任何額外收購之應佔權益並不會影響先前已確認之商譽。

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

非財務資產減值

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

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

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

有關連人士

在下列情況下，以下人士被視為與本集團有關連：

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及將資產達至運作之狀況及地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。物業、廠房及設備項目投入運作後，費用（如維修及保養）通常於其產生之期間計入收益表。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及折舊。

折舊以直線法按個別物業、廠房及設備於其估計可使用年期中撇銷其剩餘價值計算。折舊之主要年率如下：

酒店物業	剩餘契約年期
契約樓宇	剩餘契約年期
契約物業裝修	20%
傢俬、裝置及設備	10%至20%
汽車	10%至25%
電腦	10%至25%
遊艇	25%

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

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

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

投資物業

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

投資物業公平值變動所產生之損益，於產生年度計入收益表內。

因棄用或出售投資物業而產生之損益，在棄用或出售年度於收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租約

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

根據經營租約之預付土地租賃款項初步按成本值列賬，其後於租約年內以直線法確認。

待售發展中物業

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

該等物業在建築或發展完成後重新分類至適當之資產類別。

待售落成物業

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

投資及其他財務資產

初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之財務資產分類為持至到期債務投資、按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項以及可供出售財務資產，或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具（如適用）。本集團於首次確認財務資產時釐定其分類，以及在可能及適當之情況下，於報告期末重新評審分類。財務資產於首次確認時按公平值計算，而並非按公平值計入損益之投資則按公平值加直接所佔交易成本計算。

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之款項、應收賬款及已付按金、可供出售財務資產、持至到期債務投資、按公平值計入損益之股本投資、已抵押銀行結餘及定期存款，以及現金及現金等值項目。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他財務資產 (續)

其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

持至到期債務投資

具有固定或可確定付款及固定到期日的非衍生財務資產，於本集團有正面意向並有能力持至到期時，分類為持至到期投資。持至到期投資其後按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本乃使用實際利息法按初步確認的金額減本金還款，加或減初步確認金額與到期金額之間任何差額的累計攤銷計算。該計算包括實際利率的組成部份的合約各方之間已付或已收的所有費用、交易成本及所有其他溢價及折讓。投資被解除確認或減值時以及於攤銷過程中於收益表確認收益及虧損。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產及於初步確認時指定為按公平值計入損益類別之財務資產。為於短期內出售而購入之財務資產均列為持作買賣。此類別包括本集團所訂立未被指定為香港會計準則第39號所界定對沖關係中對沖工具之衍生財務工具。衍生工具（包括個別內含衍生工具）除非被指定為有效對沖工具，否則亦分類為持作買賣。按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表按公平值列賬，公平值變動於收益表確認為其他收入及收益或融資成本。此等公平淨值變動不包括該等財務資產所賺取之任何股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收益確認」一段所載之政策確認。

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

貸款及應收款項

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

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

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

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

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

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

解除確認財務資產

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

解除確認財務資產 (續)

在本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利或已訂立轉遞安排、而無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，亦無轉讓資產之控制權之情況下，則資產按本集團繼續參與資產之程度確認。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及責任之基準計量。

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

財務資產減值

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

按攤銷成本入賬之財務資產

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

財務資產減值 (續)

以成本列值之資產

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

可供出售財務資產

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

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

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

財務負債

初步確認及計量

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

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

本集團之財務負債包括應付賬款、已收按金及銀行貸款。

其後計量

視乎分類而定，財務負債之計量方法如下：

貸款及借貸

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

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

2.4 主要會計政策概要（續）

解除確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

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

抵銷財務工具

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

財務工具之公平值

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

存貨

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

現金及現金等值項目

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

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

撥備

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅乃確認為收入或開支及計入該期間之收益表中，惟與同一段期間或不同期間於收益表外確認之交易或項目有關之所得稅，則於其他全面收益或直接於權益（如適當）中確認。

現行及過往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算。

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

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

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

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

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

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

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收益確認

收益乃於本集團預計可獲得經濟利益且收益能可靠地計算時按下列基準確認入賬：

- (a) 出售待售落成物業之收入，就出售物業訂立具約束力合約當日或香港特別行政區政府批出伙紙或有關政府機關發出完工證日期三者中以最後者入賬；
- (b) 租金及物業管理費收入於物業出租之期間按租約年期以直線法計算入賬；
- (c) 酒店及餐廳業務與提供其他有關服務之服務收入於提供服務期間入賬；
- (d) 利息收入以應計基準按財務工具之估計年期採用實際利率法，將估計未來現金收入折現至財務資產之賬面淨值；及
- (e) 股息收入於股東收取款項之權利獲確立時入賬。

借貸成本

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

外幣

該等財務報表以港元呈列，而本公司之功能及呈列貨幣均為港元。本集團各成員公司自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以功能貨幣計算。本集團成員公司所記錄之外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按報告期末之適用功能貨幣匯率折算。匯兌差額撥入收益表中處理。以外幣計算歷史成本之非貨幣項目按各初步交易日之匯率換算。以外幣計算公平值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

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

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

以股份為基礎支付之交易

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

與僱員進行權益結算交易之成本乃參考授出購股權當日之公平值計算。公平值採用柏力克 — 舒爾斯模式釐定。在評估權益結算交易時，除與本公司股價相關之條件（「市場條件」）（如適用）外，並不考慮任何表現條件。

權益結算交易之成本，連同權益相應增加部份，在表現及 / 或服務條件獲得履行之期間（於有關僱員完全有權獲得授予之日（「歸屬日期」）結束）內確認。在各報告期末至歸屬日期前確認之權益結算交易之累積開支，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，乃反映累積開支於期初與期末確認之變動。

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

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

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

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要 (續)

僱員福利 (續)

退休福利

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

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

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

資產減值

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

3. 重大會計判斷及估計（續）

判斷（續）

所得稅

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

根據所有可取得之證據，倘未來應課稅溢利可（即多半可能）對銷承前未使用稅項虧損，則就未使用稅項虧損確認遞延稅項資產。確認主要涉及判斷有關確認遞延稅項資產之特定法律實體或稅務集團之未來表現。在評估有否可信證據證明部份或全部遞延稅項資產最終可獲變現時，亦會考慮其他因素，如出現應課稅暫時差額、稅務計劃策略及可動用估計稅項虧損之期間。遞延稅項資產之賬面值、相關財務模式與預算於各報告期末均會進行檢討。在未有足夠可信證據證明於動用期間有足夠應課稅溢利可供動用承前稅項虧損之情況下，資產結餘將會扣減，並在收益表中扣除。

稅項賠償保證撥備

當根據本集團訂立之若干賠償保證契據出售中華人民共和國（「中國」）若干物業權益產生之稅項負債導致現時責任（法定或推定）且該稅項負債可能須清償時，即確認稅項賠償保證撥備。管理層須作出判斷以釐定 (i) 估計銷售所得款項及支出；及 (ii) 個別物業發展項目之發展計劃及狀況。更多詳情載於財務報表附註 33(c)。

估計不明朗因素

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

投資物業及可供出售財務資產之公平值估計

公平值之最佳證明為相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之同類物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i) 獨立估值；(ii) 參考可取得之市場資料有關不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(iii) 同類物業於較不活躍市場之現行價格（已就反映自按該等價格進行交易當日經濟狀況之任何變化作出調整）；及 (iv) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及（如可行）外在證據（如相同地區及情況下同類物業之現行市場租值）按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。投資物業於二零一一年七月三十一日按公平值計量之賬面值為 7,756,931,000 港元（二零一零年：6,444,930,000 港元），而可供出售財務資產於二零一一年七月三十一日按公平值計量之賬面值則為 867,860,000 港元（二零一零年：641,836,000 港元）。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

資產減值測試

本集團最少每年檢討釐定資產有否減值。這需要估計資產之使用價值。估計使用價值時，本集團需要估計現金產生單位之預期未來現金流量，並選用適合之折現率以計算該等現金流量之現值。

4. 經營分類資料

為方便管理，本集團根據其經營及服務劃分業務單位，並得出以下可呈報分類：

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

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

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

分類負債主要不包括銀行貸款、應付稅項、遞延稅項及稅項賠償保證撥備。

分類間之銷售及轉讓乃參考當時市價進行。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

分類收益及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收益及溢利 / (虧損)：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元										
分類收益：												
銷售予外界客戶	414,521	34,578	367,455	341,103	389,419	334,843	21,519	18,730	—	—	1,192,914	729,254
分類間之銷售	—	—	7,670	8,537	—	—	24,916	26,144	(32,586)	(34,681)	—	—
其他收益	6,099	883	507	542	—	1	—	—	—	—	6,606	1,426
總計	420,620	35,461	375,632	350,182	389,419	334,844	46,435	44,874	(32,586)	(34,681)	1,199,520	730,680
分類業績	60,036	(4,020)	283,523	265,462	85,816	76,159	1,119	367	—	—	430,494	337,968
利息收入及未分配收益											47,724	45,153
投資物業公平值增值	—	—	1,074,933	1,232,615	—	—	—	—	—	—	1,074,933	1,232,615
未分配開支											(179,195)	(186,011)
稅項賠償保證撥備											(48,379)	(17,495)
經營業務溢利											1,325,577	1,412,230
融資成本											(47,076)	(41,777)
應佔聯營公司溢利及虧損	436,507	(4,246)	462,918	859,299	785	155	—	—	—	—	900,210	855,208
應佔聯營公司溢利及虧損—未分配											435,371	127,156
視作出售一間聯營公司權益之虧損											(3,552)	—
除稅前溢利											2,610,530	2,352,817
稅項											(217,230)	(244,756)
年內溢利											2,393,300	2,108,061

4. 經營分類資料 (續)

分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元										
分類資產	1,258,813	1,409,304	7,794,466	6,465,206	557,901	528,001	55,143	56,497	—	—	9,666,323	8,459,008
聯營公司權益	721,432	279,531	1,847,124	1,384,180	4,975	4,174	—	—	—	—	2,573,531	1,667,885
聯營公司權益 — 未分配											2,474,781	2,057,876
未分配資產											1,968,669	1,947,907
資產總值											16,683,304	14,132,676
分類負債	33,382	21,496	106,291	96,806	47,743	48,462	14,690	16,129	—	—	202,106	182,893
銀行貸款											2,416,537	2,703,816
其他未分配負債											1,817,686	1,579,146
負債總值											4,436,329	4,465,855

其他分類資料

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元										
預付土地租金攤銷	—	—	—	—	1,028	1,028	—	—	—	—	1,028	1,028
折舊	124	124	29	28	17,044	15,215	135	212	—	—	17,332	15,579
折舊 — 未分配											6,137	11,228
資本開支	197,816	665,638	237,068	19,515	11,183	10,843	21	40	—	—	446,088	696,036
資本開支 — 未分配											780	4,965
											446,868	701,001

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

地區資料

下表呈列截至二零一一年及二零一零年七月三十一日止年度按資產地區分類之收益及資產：

	香港		越南		其他		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分類收益								
銷售予外界客戶	843,028	436,390	324,622	292,864	25,264	—	1,192,914	729,254
其他收益	6,606	1,426	—	—	—	—	6,606	1,426
總計	849,634	437,816	324,622	292,864	25,264	—	1,199,520	730,680
分類資產								
非流動資產	8,648,940	7,358,638	294,418	303,466	220,889	—	9,164,247	7,662,104
流動資產	256,952	597,362	220,722	199,542	24,402	—	502,076	796,904
	8,905,892	7,956,000	515,140	503,008	245,291	—	9,666,323	8,459,008

有關主要客戶之資料

截至二零一一年七月三十一日及二零一零年七月三十一日止年度，概無來自單一客戶之收益佔該等年度之本集團收益超過 10%。

5. 有關連人士交易

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

(a) 與有關連人士之交易

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
向下列公司收取租金收入及樓宇管理費：			
— 本公司主要股東麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）	(i)	565	565
— 本公司之有關連公司麗豐控股有限公司（「麗豐」）及其附屬公司（合稱「麗豐集團」）	(ii)	1,275	1,273
— 有關連公司	(i)	2,703	4,043
— 本公司之聯營公司豐德麗及其附屬公司（合稱「豐德麗集團」）	(ii)	7,420	7,219
— 本集團一間聯營公司	(iii)	2,821	569
向本集團一間聯營公司收取項目管理費	(iii)	3,600	9,000
向麗豐集團支付租金開支及樓宇管理費	(ii)	1,639	321
向有關連公司支付租金開支及樓宇管理費	(iv)	1,491	960

附註：

- (i) 向麗新製衣及有關連公司（本公司若干董事亦為該等有關連公司之董事）收取之租金及樓宇管理費，乃按有關租賃協議或合約所訂條款收取。
- (ii) 向豐德麗集團及麗豐（本公司若干董事亦為麗豐之董事）收取／支付之租金收入／開支及樓宇管理費，乃按有關租賃協議所訂條款收取／支付。
- (iii) 向本集團聯營公司收取之項目管理費收入、租金收入及樓宇管理費，乃按有關租賃協議或合約所訂條款收取。
- (iv) 向有關連公司（本公司若干董事亦為該有關連公司之董事）支付租金開支及樓宇管理費，乃按有關協議所訂條款支付。

5. 有關連人士交易 (續)

(a) 與有關連人士之交易 (續)

除上文(iii)所披露向聯營公司收取之項目管理費收入、租金收入及樓宇管理費外，按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章所界定，上文披露之有關連人士交易構成持續關連交易。

根據於二零一零年九月三十日完成之股份交換協議(於附註19中界定及詳述)，麗新製衣於麗豐之40.58%股權已轉讓予豐德麗集團，而豐德麗集團於本公司之36.72%股權則已轉讓予麗新製衣。自當時起，麗豐不再為本公司關連人士之聯營公司，而豐德麗則不再為本公司之關連人士。按上市規則第14A章所界定，上文(ii)所披露於二零一零年十月一日至二零一一年七月三十一日期間之有關連人士交易並無構成持續關連交易。

若干該等持續關連交易之詳情(受上市規則第14A章所載之申報規定所限)於董事會報告第34頁至第36頁披露。

(b) 本集團主要行政人員報酬

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	18,036	17,292
離職後福利	327	316
支付主要管理人員之報酬總額	18,363	17,608

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

6. 營業額及其他收入

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

本集團之營業額及其他收入分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額		
銷售物業	414,521	34,578
租金收入及樓宇管理費	367,455	341,103
酒店、餐廳及其他經營業務	410,938	353,573
	1,192,914	729,254

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收入及收益		
銀行存款利息收入	3,002	1,774
持至到期債務投資之利息收入	2,175	5,433
其他利息收入	737	1,079
出售可供出售財務資產之收益	27,795	—
按公平值計入損益之股本投資之股息收入	113	46
非上市可供出售股本投資之股息收入	3,926	20,748
向一間聯營公司收取之項目管理費收入	3,600	9,000
其他	12,982	8,499
	54,330	46,579

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

7. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除 / (計入)：

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
折舊 [#]	14	23,469	26,807
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		159,539	137,160
退休計劃供款		3,715	3,519
		163,254	140,679
核數師酬金		2,684	2,550
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		30	327
按公平值計入損益之股本投資 之公平值減值 / (增值)*		7,215	(121)
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損*		782	19,804
有關租賃樓宇經營租約之最低租金		8,439	8,466
租金收入		(367,455)	(341,103)
減：支出		56,629	52,589
租金收入淨額		(310,826)	(288,514)
匯兌收益淨額		(441)	(114)

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支21,321,000港元(二零一零年：19,451,000港元)已計入綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

* 此等項目計入綜合收益表賬面之「其他經營開支淨額」內。

8. 融資成本

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	40,889	33,892
銀行融資費用	9,979	9,149
	50,868	43,041
減：於待售發展中物業資本化之金額（附註17）	(3,792)	(1,264)
	47,076	41,777

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詳情如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
袍金	600	539
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	17,436	16,753
退休計劃供款	327	316
	17,763	17,069
	18,363	17,608

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

9. 董事酬金 (續)

年內支付予獨立非執行董事、執行董事及非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	僱員 購股權福利 千港元	退休 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一一年					
獨立非執行董事：					
林秉軍	150	—	—	—	150
梁樹賢	150	—	—	—	150
溫宜華 [#]	75	—	—	—	75
葉澍堃，GBS，JP	150	—	—	—	150
	525	—	—	—	525
執行董事：					
林建岳	—	9,988	—	12	10,000
劉樹仁	—	3,721	—	169	3,890
譚建文	—	3,112	—	141	3,253
張永森，MH，JP	—	—	—	—	—
呂兆泉 [*]	—	—	—	—	—
張森 ^o	—	615	—	5	620
梁綽然 [^]	—	—	—	—	—
	—	17,436	—	327	17,763
非執行董事：					
林建名	—	—	—	—	—
余寶珠	—	—	—	—	—
溫宜華 [#]	75	—	—	—	75
	75	—	—	—	75
	600	17,436	—	327	18,363

9. 董事酬金 (續)

年內支付予獨立非執行董事、執行董事及非執行董事之酬金如下：(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	僱員 購股權福利 千港元	退休 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一零年					
獨立非執行董事：					
林秉軍	150	—	—	—	150
梁樹賢	150	—	—	—	150
溫宜華 [#]	150	—	—	—	150
葉澍堃，GBS，JP	89	—	—	—	89
	539	—	—	—	539
執行董事：					
林建岳	—	9,889	—	12	9,901
劉樹仁	—	3,575	—	165	3,740
譚建文	—	2,990	—	138	3,128
張永森，MH，JP	—	—	—	—	—
張森 [°]	—	299	—	1	300
梁綽然	—	—	—	—	—
	—	16,753	—	316	17,069
非執行董事：					
林建名	—	—	—	—	—
余寶珠	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	539	16,753	—	316	17,608

[#] 溫宜華先生於二零一一年二月一日調任為本公司之非執行董事。

^{*} 呂兆泉先生於二零一一年一月一日獲委任為本公司之執行董事。

[^] 梁綽然小姐於二零一一年一月一日辭任本公司之執行董事。

[°] 張森先生分別於二零零九年十月五日及二零一一年三月一日辭任及獲委任為本公司之執行董事。

年內概無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一零年：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(二零一零年：無)。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

10. 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中三位（二零一零年：三位）為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註9。其餘兩位（二零一零年：兩位）非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、津貼與實物利益	3,523	3,650
退休計劃供款	84	86
	3,607	3,736

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	
	二零一一年	二零一零年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	2	2

11. 稅項

香港利得稅乃就年內於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%（二零一零年：16.5%）之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地地方之現行稅率，按其現有法例、詮釋及慣例計算。

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本期稅項		
香港	16,776	17,148
海外	16,248	13,557
	33,024	30,705
遞延稅項（附註28）	184,422	209,772
過往年度撥備不足（超額）撥備 — 香港	(216)	4,279
年內稅項支出	217,230	244,756

11. 稅項 (續)

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

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	2,610,530	2,352,817
應佔聯營公司溢利及虧損	(1,335,581)	(982,364)
本公司及其附屬公司應佔除稅前溢利	1,274,949	1,370,453
按法定稅率 16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅項	210,367	226,125
其他國家之較高稅率	1,654	1,898
就過往期間即期稅項作出調整	(216)	4,279
毋須課稅收入	(7,130)	(5,463)
不可扣稅支出	21,217	12,398
動用過往期間之稅項虧損	(10,525)	(324)
未確認稅項虧損	1,863	5,843
本年度稅項支出	217,230	244,756

12. 本公司普通股股權持有人應佔溢利

本公司普通股股權持有人截至二零一一年七月三十一日止年度應佔綜合溢利包括溢利 566,512,000 港元 (二零一零年：783,259,000 港元)，並已計入本公司財務報表 (附註 31(b))。

13. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按本公司普通股股權持有人應佔年內溢利 2,343,707,000 港元 (二零一零年：2,064,562,000 港元)，以及年內已發行普通股加權平均數 14,162,042,000 股 (二零一零年：14,162,042,000 股) 計算。

由於截至二零一一年及二零一零年七月三十一日止年度並無存在攤薄事件，故並無披露該兩個年度之每股攤薄盈利金額。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備

本集團

附註	酒店物業 千港元	契約樓宇 千港元	契約 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	在建中工程 千港元	合計 千港元
成本值：									
於二零零九年八月一日	357,035	81,035	49,235	137,031	20,340	11,162	34,013	—	689,851
添置	—	—	256	10,410	5,042	487	149	—	16,344
出售 / 撇銷	—	—	(485)	(366)	(2,033)	(362)	—	—	(3,246)
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	357,035	81,035	49,006	147,075	23,349	11,287	34,162	—	702,949
添置	—	—	3,611	3,723	—	1,089	456	3,104	11,983
出售 / 撇銷	—	—	(7,331)	(9,394)	(469)	(181)	—	—	(17,375)
於二零一一年七月三十一日	357,035	81,035	45,286	141,404	22,880	12,195	34,618	3,104	697,557
累積折舊：									
於二零零九年八月一日	98,009	10,694	28,853	113,681	18,377	7,470	33,676	—	310,760
年內折舊撥備	7	8,211	7,626	5,025	2,597	1,334	289	—	26,807
出售 / 撇銷	—	—	(115)	(346)	(2,033)	(355)	—	—	(2,849)
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	106,220	12,419	36,364	118,360	18,941	8,449	33,965	—	334,718
年內折舊撥備	7	8,209	4,976	5,199	1,553	1,400	406	—	23,469
出售 / 撇銷	—	—	(7,331)	(8,940)	(468)	(117)	—	—	(16,856)
於二零一一年七月三十一日	114,429	14,145	34,009	114,619	20,026	9,732	34,371	—	341,331
賬面淨值：									
於二零一一年七月三十一日	242,606	66,890	11,277	26,785	2,854	2,463	247	3,104	356,226
於二零一零年七月三十一日	250,815	68,616	12,642	28,715	4,408	2,838	197	—	368,231

14. 物業、廠房及設備 (續)

於二零一一年七月三十一日，本集團賬面總值為242,606,000港元（二零一零年：250,815,000港元）之酒店物業已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額（附註27）。

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
成本值：		
中期契約		
香港	81,035	81,035
其他地方	357,035	357,035
	438,070	438,070

本公司

	契約 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	合計 千港元
成本值：					
於二零零九年八月一日	19,814	12,369	18,364	1,037	51,584
添置	—	181	4,546	89	4,816
出售 / 撇銷	—	—	(2,033)	(29)	(2,062)
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	19,814	12,550	20,877	1,097	54,338
添置	86	93	—	140	319
出售 / 撇銷	—	(18)	(468)	(22)	(508)
於二零一一年七月三十一日	19,900	12,625	20,409	1,215	54,149
累積折舊：					
於二零零九年八月一日	15,424	10,187	16,711	825	43,147
年內折舊撥備	3,619	1,228	2,373	134	7,354
出售 / 撇銷	—	—	(2,033)	(27)	(2,060)
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	19,043	11,415	17,051	932	48,441
年內折舊撥備	278	405	1,345	120	2,148
出售 / 撇銷	—	(18)	(468)	(22)	(508)
於二零一一年七月三十一日	19,321	11,802	17,928	1,030	50,081
賬面淨值：					
於二零一一年七月三十一日	579	823	2,481	185	4,068
於二零一零年七月三十一日	771	1,135	3,826	165	5,897

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

15. 預付土地租金

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
成本值：		
年初及年終	35,960	35,960
累積攤銷：		
年初	8,894	7,866
年內攤銷撥備 — 附註7	1,028	1,028
年終	9,922	8,894
賬面淨值：		
年初	27,066	28,094
年終	26,038	27,066

本集團之契約土地按中期契約持有，並位於香港以外地區。

於二零一一年七月三十一日，本集團賬面值為26,038,000港元（二零一零年：27,066,000港元）之預付土地租金已抵押予銀行，以擔保本集團獲批之銀行融資額（附註27）。

16. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初賬面值	6,444,930	5,192,800	4,243,200	3,441,300
添置，按成本值	237,068	19,515	9,908	19,463
公平值增值	1,074,933	1,232,615	585,992	782,437
年終賬面值	7,756,931	6,444,930	4,839,100	4,243,200

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港之長期契約	2,700,000	2,200,000	—	—
香港之中期契約	4,841,300	4,244,930	4,839,100	4,243,200
香港以外地區之永久業權土地	215,631	—	—	—
	7,756,931	6,444,930	4,839,100	4,243,200

16. 投資物業 (續)

於二零一一年七月三十一日，按投資物業之現有用途，經參考由獨立特許測量師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該日進行之估值，以7,756,931,000港元（二零一零年：6,444,930,000港元）之總公開市值列賬。

本集團及本公司全部投資物業已根據經營租約出租，有關詳情概要載於財務報表附註34(a)。

本集團及本公司若干賬面值分別為7,742,631,000港元（二零一零年：6,435,000,000港元）及4,827,000,000港元（二零一零年：4,235,000,000港元）之投資物業已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行融資之擔保（附註27）。

17. 待售發展中物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初，按成本值	900,378	723,552
添置	194,025	663,878
利息及銀行融資費用撥充資本（附註8）	3,792	1,264
轉撥至待售落成物業	—	(488,316)
年終，按成本值	1,098,195	900,378

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
長期契約	615,158	483,189
中期契約	483,037	417,189
	1,098,195	900,378

於二零一一年七月三十一日，本集團賬面總值為481,917,000港元（二零一零年：416,069,000港元）之待售發展中物業已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行融資之擔保（附註27）。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本值	167,421	167,421
應收附屬公司款項	7,065,218	6,946,614
應付附屬公司款項	(980,062)	(985,792)
	6,085,156	5,960,822
減值撥備	(2,667,622)	(2,720,444)
	3,584,955	3,407,799

與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期，不包括於二零一一年七月三十一日應收一間附屬公司為數465,868,000港元（二零一零年：474,372,000港元）須按當時市場借款利率計息之款項。

有關於報告期末應收附屬公司金額之減值撥備，乃參考附屬公司所持有相關資產之公平值並根據附屬公司之可收回金額釐定。

主要附屬公司於二零一一年七月三十一日之詳情如下：

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

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. Ltd. (「GIV」)	新加坡 / 越南	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
Key Point Profits Limited [#]	英屬處女群島 / 香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股
高樂服務有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業管理
麗新地產代理有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業管理 及物業代理
瑞達有限公司 [#]	英屬處女群島 / 香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股
美裕投資有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展
新湛有限公司	香港	10,000港元	普通股	—	70.00	餐廳經營
中利達有限公司	香港	1港元	普通股	—	100.00	物業發展
Peakflow Profits Limited (「Peakflow」)	英屬處女群島 / 香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

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	
Porchester Assets Limited (「Porchester」) [#]	英屬處女群島 / 香港	100美元	普通股	—	51.00**	投資控股
威棟有限公司	香港	10,000港元	普通股	—	52.00	餐廳經營
Speedy Result Limited	英屬處女群島 / 英國	1美元	普通股	—	100.00	物業投資
Surearn Profits Limited [#]	英屬處女群島 / 香港	1美元	普通股	—	100.00	投資控股
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
韻港餐飲(上海)有限公司 [#]	中國	1,000,000美元	*	—	63.07	餐廳經營

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

[#] 未經安永會計師事務所或任何其他 Ernst & Young 環球網絡成員公司審核。

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)。

19. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本值	—	—	907	907
所佔資產淨值	4,295,017	2,978,013	—	—
	4,295,017	2,978,013	907	907
應收聯營公司款項	941,905	928,775	597,256	597,156
應付聯營公司款項	(15,854)	(15,808)	(11,503)	(11,503)
	5,221,068	3,890,980	586,660	586,560
減值撥備	(172,756)	(165,219)	(195,629)	(195,558)
	5,048,312	3,725,761	391,031	391,002
於報告期末之上市股份市值	944,445	474,460	—	—

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及並無固定還款期。

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

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

19. 聯營公司權益 (續)

主要聯營公司於二零一一年七月三十一日之詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立或 登記 / 經營 業務地點	所持 股份類別	本集團 應佔股權	主要業務
耀沛有限公司 (「耀沛」) [#]	公司	香港	普通股	50.00	物業發展 / 物業銷售
華星唱片出版有限公司	公司	香港	普通股	36.00	音樂製作及發行
華力達有限公司 (「華力達」)	公司	香港	普通股	50.00	物業投資
東亞娛樂有限公司	公司	香港	普通股	36.00	娛樂業務製作
東亞唱片 (集團) 有限公司	公司	香港	普通股	36.00	音樂製作及發行
豐德麗控股有限公司	公司	百慕達 / 香港	普通股	36.00	投資控股
Lucky Result Limited [#]	公司	英屬處女群島 / 香港	普通股	50.00	投資控股
寰亞綜藝娛樂集團 有限公司	公司	百慕達 / 香港	普通股	36.00	投資控股
寰亞傳媒集團有限公司 (前稱 Rojam Entertainment Holdings Limited)	公司	於開曼群島 註冊成立 並於百慕達 / 香港存續	普通股	18.34	中國及澳門之 娛樂業務
紅館藝人管理集團有限公司	公司	香港	普通股	27.00	藝人管理服務

[#] 未經安永會計師事務所或其他 Ernst & Young 環球網絡成員公司審核。

19. 聯營公司權益 (續)

本集團所持有若干聯營公司之股份亦已抵押予銀行，作為該聯營公司所獲銀行融資之擔保。

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

除耀沛及華力達之財政年度年結日為十二月三十一日外，上述聯營公司之財政年度年結日與本集團一致。過往年度，本集團之綜合財務報表乃參照豐德麗集團截至六月三十日止期間之未經審核管理賬目編製，並就豐德麗集團於六月三十日至七月三十一日期間之重大交易作出調整。年內，豐德麗集團之財政年度年結日已由十二月三十一日更改為七月三十一日，從而與本集團之年結日一致。本集團之綜合財務報表乃參照此等聯營公司截至七月三十一日止期間之經審核財務報表或未經審核管理賬目編製。

所有上述聯營公司均已採用權益會計法於此等財務報表入賬。

下表說明本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其管理賬目 / 經刊發財務報表：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產	11,361,451	9,540,519
負債	3,881,334	3,904,111
營業額	2,638,758	391,612
本公司普通股股權持有人應佔溢利	2,093,618	322,416

豐德麗集團

(a) 本集團於二零一一年七月三十一日之聯營公司權益及截至二零一一年七月三十一日止年度之應佔聯營公司之溢利及虧損，包括本集團應佔豐德麗集團之資產淨值及溢利分別為2,461,426,000港元（二零一零年：2,044,631,000港元）及435,372,000港元（二零一零年：127,152,000港元）。

(b) 涉及麗豐及本公司股本中之股份之重組

二零一零年九月三十日前，豐德麗集團與本公司之間存在互控關係。本集團於豐德麗之權益為36.08%，而豐德麗集團則持有本公司已發行股本36.72%之權益。

19. 聯營公司權益 (續)

豐德麗集團 (續)

(b) 涉及麗豐及本公司股本中之股份之重組 (續)

於二零一零年七月二十六日，本公司之主要股東麗新製衣與豐德麗訂立有條件股份交換協議，據此：

- (i) 麗新製衣同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗同意接納轉讓麗新製衣於麗豐股本中3,265,688,037股股份之直接及間接權益（「麗豐交易」），相當於麗豐當時之現有已發行股本約40.58%及麗新製衣於麗豐之全部股份權益。代價以(i)向麗新製衣轉讓豐德麗於本公司之全部股份權益；及(ii)豐德麗向麗新製衣支付之現金代價178,400,000港元（其中100,000,000港元於股份交換交易（定義見下文）完成日期支付，而約78,400,000港元將不計利息於完成日期後六個月支付）；及
- (ii) 豐德麗同意促使轉讓，而麗新製衣同意接納轉讓豐德麗於本公司股本中5,200,000,000股股份之間接權益（「麗新發展交易」，連同麗豐交易統稱為「股份交換交易」），相當於本公司當時之現有已發行股本約36.72%及豐德麗於本公司之全部股份權益。代價以轉讓麗新製衣於麗豐之全部股份權益予豐德麗減麗新製衣應收豐德麗現金代價約178,400,000港元支付。

有關股份交換交易之進一步詳情載於麗新製衣與豐德麗於二零一零年七月二十六日刊發之聯合公佈及麗新製衣與豐德麗於二零一零年八月三十日刊發之通函內。批准股份交換協議之決議案已於二零一零年九月二十日於麗新製衣之股東特別大會及豐德麗之股東特別大會上正式通過。股份交換協議之所有先決條件經已達成，而股份交換交易已於二零一零年九月三十日完成。

於股份交換交易完成後，豐德麗不再持有本公司任何權益，惟本公司仍持有豐德麗36.08%股份權益。因此，豐德麗與本公司之互控關係經已解除。

應佔以上豐德麗集團之業績包括(i)本集團應佔豐德麗集團出售本公司36.72%權益之收益215,505,000港元（包括本集團應佔豐德麗集團撥回收益表之儲備99,279,000港元）；及(ii)本集團應佔豐德麗集團收購麗豐40.58%權益之折讓1,861,000港元。

- (c) 於二零一一年四月，豐德麗根據其購股權計劃授出之若干購股權已獲行使，以按每股1.4港元之認購價認購豐德麗2,480,000股每股面值0.50港元之普通股。因此，本集團於豐德麗之權益由36.08%攤薄至36.00%。

19. 聯營公司權益 (續)

華力達

本集團於二零一一年七月三十一日之聯營公司權益及截至二零一一年七月三十一日止年度之應佔聯營公司之溢利及虧損，包括本集團應佔華力達之資產淨值及溢利分別為1,847,124,000港元（二零一零年：1,384,180,000港元）及462,918,000港元（二零一零年：859,299,000港元）。

截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團已採納於本集團二零零九年八月一日開始之會計期間生效之香港會計準則第40號之修訂。根據該修訂，在建中投資物業包括於香港會計準則第40號之範圍內。在建中投資物業可於其公平值能可靠釐定時按公平值列賬。該物業公平值與賬面值兩者之任何差額於首次採納該修訂期間之收益表確認為增值或減值。於應用該修訂前，在建中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完工為止。本集團透過擁有50%權益之聯營公司華力達持有位於香港干諾道中3號（之前作為「香港麗嘉酒店」營運）之物業（「該物業」），該物業現正重建為一幢甲級辦公大樓作投資用途。該物業乃於華力達之財務報表按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。本集團於其綜合財務報表內以權益法將其於華力達之權益入賬時，該物業乃按公平值計量以符合本集團之會計政策。因此，應佔該物業估值產生之公平值增值之50%為859,582,000港元（扣除相關遞延稅項及商譽後）於本集團截至二零一零年七月三十一日止年度應佔聯營公司業績中記賬。於本年度，本集團應佔華力達之溢利主要為本集團應佔該物業於本年度產生之公平值增值463,235,000港元（扣除相關遞延稅項）。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

20. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可供出售投資，按公平值				
非上市股本投資	835,353	609,417	—	—
非上市債券投資	32,507	32,419	—	—
	867,860	641,836	—	—
非上市股本投資，按成本	177,117	196,732	3,101	3,101
減值撥備	(161,794)	(180,574)	(3,000)	(3,000)
	15,323	16,158	101	101
	883,183	657,994	101	101

非上市投資之公平值已按根據於二零一一年七月三十一日香港之現行物業市況或根據受投資公司所持有之相關物業之市值所估計之預期將由相關物業發展項目產生之未來現金流量（包括其經營業務所得現金流量及最終出售有關物業所得款項）而估計。

由於董事認為合理公平值估計變動範圍如此重大且要求各種估計值按公平值而得出之可能性未能可靠計量，故於二零一一年七月三十一日，本集團非上市投資之賬面值15,323,000港元（二零一零年：16,158,000港元）乃按成本減減值列賬。

於二零一一年七月三十一日，以公平值列賬之可供出售投資包括於Bayshore Development Limited（「Bayshore」，其主要業務為物業投資）合共數額為861,665,000港元（二零一零年：633,675,000港元）之股本及債券權益，本集團所持有之該權益已抵押予銀行，以取得授予Bayshore之財團貸款融資。

21. 持至到期債務投資

	本集團及本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
債務證券，按攤銷成本	33,963	180,652
就申報而分析：		
流動資產	33,963	144,812
非流動資產	—	35,840
	33,963	180,652

於二零一一年七月三十一日，持至到期債務投資於海外上市。於二零一零年七月三十一日，約146,399,000港元為於海外上市之債務證券及34,253,000港元為非上市之債務證券。該等持至到期債務投資之加權平均實際利率約為每年2.0%（二零一零年：2.1%）。

22. 已抵押銀行結餘及定期存款及現金以及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現金及銀行結餘	404,005	233,177	249,402	122,377
定期存款	698,391	990,755	540,182	846,221
	1,102,396	1,223,932	789,584	968,598
減：就銀行貸款之已抵押結餘：				
銀行結餘	(3,772)	(2,774)	(3,772)	(2,774)
定期存款	(95,819)	(96,380)	(95,819)	(96,380)
已抵押銀行結餘及定期存款	(99,591)	(99,154)	(99,591)	(99,154)
現金及現金等值項目	1,002,805	1,124,778	689,993	869,444

於報告期末，本集團以越南盾（「越南盾」）及人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結餘分別約為17,596,000港元（二零一零年：17,966,000港元）及2,013,000港元（二零一零年：無）。將以越南盾／人民幣計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的具信譽銀行。

23. 收購一間聯營公司權益之已付按金

於二零一一年七月十二日，瑞達有限公司（「買方」，本公司之全資附屬公司）、本公司、Focal Point Services Limited（「Focal」）、祈富投資有限公司（「祈富」）、Cypress Vine Corporation（「Cypress」，連同Focal及祈富，統稱「賣方」）、賣方之擔保人（「賣方擔保人」）、及Cypress之受託人（「Cypress受託人」）訂立協議（「收購協議」），據此：

- (a) 買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售顯中國際有限公司（「目標公司」）50%之股本及貸款權益，總代價為845,635,574港元（可根據收購協議之條款及條件予以調整），及

23. 收購一間聯營公司權益之已付按金 (續)

- (b) 賣方向買方授出選擇權，以收購目標公司額外10%之權益及貸款權益(「選擇權」)，代價為169,127,115港元(可根據收購協議之條款及條件予以調整)，買方可於以下情況行使有關選擇權：
- 賣方、Cypress受託人、賣方擔保人及豐越國際有限公司(「豐越」，持有目標公司全部已發行股本之40%)將予訂立，而據此豐越收購及賣方出售目標公司10%之權益及貸款權益之協議(「FE協議」)，於收購協議日期起計一個月內仍未與豐越簽立；或
 - 由於賣方違約以外之原因導致FE協議之完成未能於買賣目標公司50%之權益及貸款權益完成日期起計一個月內落實(「完成」)。

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

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

本集團已獲賣方知會，FE協議已於二零一一年八月一日簽立。根據收購協議之條款，倘由於賣方違約以外之原因導致FE協議之完成未能於完成日期起計一個月內落實，則買方須行使選擇權。鑑於FE協議之完成於本報告日期並未落實，及倘FE協議之完成未能根據收購協議規定之時間及其他條款落實而僅可由買方行使選擇權，買方可能會或可能不會行使選擇權。

受對將於該土地上發展之物業作出進一步研究(包括接獲測量及其他專業報告)，與豐越作出進一步討論及協議，並受有關擴大將於該土地上發展之物業規模之最後設計及發展計劃(物業設計、特色及質素)、修訂土地契約(如需要)之可能支出、市場狀況及該等可能有關之其他因素所規限，該土地之總發展及相關成本(不包括該等物業之收購成本)現時預算約為611,000,000港元。

根據上市規則第十四章，收購目標公司50%之股本及貸款權益、行使選擇權以及現時估計本集團將向目標集團提供重新開發該土地之財務資助款額約367,000,000港元(即611,000,000港元之60%)(統稱「該等交易」)整體構成本公司之主要交易，須遵守本公司股東以股份數目表決的方式投票批准之規定。該等交易及收購協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一一年十月四日之通函。

批准該等交易之決議案已於二零一一年十月二十二日於本公司之股東特別大會上正式通過。完成將根據收購協議規定之條款於二零一一年十一月十一日(或買方及賣方可能以書面協定之其他日期)落實。

24. 待售落成物業

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

於二零一零年七月三十一日，總賬面值為462,735,000港元之本集團待售落成物業已抵押予銀行，以擔保本集團獲批之銀行融資額。年內，該銀行融資之未償還銀行貸款結餘已悉數償還，且於二零一一年七月三十一日，並無抵押本集團待售落成物業。

25. 按公平值計入損益之股本投資

	本集團及本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
股本投資，按市值：		
於香港上市	7,707	12,552
於海外上市	2,451	—
	10,158	12,552

於二零一一年及二零一零年七月三十一日，上述股本工具分類為持作買賣。

26. 應收賬款及已付按金 / 應付賬款、已收按金及應付費用

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

根據到期付款日，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款：				
未到期或逾期少於30天	7,252	23,363	1,420	1,101
逾期31-60天	2,143	1,458	235	267
逾期61-90天	385	270	106	63
逾期超過90天	2,559	2,282	1,697	2,005
	12,339	27,373	3,458	3,436
其他應收賬款及已付按金	112,488	93,942	42,238	33,372
	124,827	121,315	45,696	36,808

26. 應收賬款及已付按金 / 應付賬款、已收按金及應付費用 (續)

(a) (續)

貿易應收賬款之減值撥備變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於八月一日	1,446	1,216	1,446	1,216
已確認減值虧損	150	377	150	377
無法收回而撤銷之款項	(1,390)	(147)	(1,390)	(147)
於七月三十一日	206	1,446	206	1,446

計入上述貿易應收賬款之減值撥備為個別已減值貿易應收賬款之撥備。個別已減值貿易應收賬款與拖欠應收賬款還款之客戶有關，而自計入本集團持有之租金按金後，此應收款項並不預期可以收回。

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

(b) 根據到期付款日，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於30天	7,004	6,973
逾期31-60天	1,273	173
逾期61-90天	374	1
逾期超過90天	481	—
	9,132	7,147
其他應付賬款、已收按金及應付費用	212,967	209,474
	222,099	216,621

貿易應付賬款乃不付息，正常具一個月信貸期。

27. 銀行貸款

	實際年利率 (%)	本集團		本公司	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
流動					
有抵押銀行貸款	1.51-4.06	217,097	390,323	177,200	201,500
非流動					
有抵押銀行貸款	1.51-4.06	2,199,440	2,313,493	1,815,100	2,060,300
		2,416,537	2,703,816	1,992,300	2,261,800

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分析：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	217,097	390,323	177,200	201,500
第二年	1,093,814	1,283,197	849,000	1,243,300
第三至第五年（包括首尾兩年）	1,105,626	1,030,296	966,100	817,000
	2,416,537	2,703,816	1,992,300	2,261,800

本集團於二零一一年七月三十一日之銀行貸款及其他貸款以（其中包括）下列項目作擔保：

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

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

28. 遞延稅項

遞延稅項資產 / (負債) 於年內之變動如下：

本集團

	重估 投資物業 千港元	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零零九年八月一日	(683,304)	(82,205)	562	(1,156)	(766,103)
年內於綜合收益表中扣除 之遞延稅項 — 附註11	(203,344)	(6,235)	(193)	—	(209,772)
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	(886,648)	(88,440)	369	(1,156)	(975,875)
年內於綜合收益表中扣除 / (計入) 之遞延稅項 — 附註11	(179,188)	(5,568)	334	—	(184,422)
於二零一一年七月三十一日	(1,065,836)	(94,008)	703	(1,156)	(1,160,297)

本集團在香港產生之稅項虧損約為1,296,000,000港元(二零一零年：1,345,378,000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

	重估 投資物業 千港元	加速 稅項折舊 千港元	合計 千港元
於二零零九年八月一日	(488,919)	(41,864)	(530,783)
年內於收益表中扣除之遞延稅項	(129,102)	(3,598)	(132,700)
於二零一零年七月三十一日 及二零一零年八月一日	(618,021)	(45,462)	(663,483)
年內於收益表中扣除之遞延稅項	(96,689)	(2,516)	(99,205)
於二零一一年七月三十一日	(714,710)	(47,978)	(762,688)

於二零一一年七月三十一日，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(二零一零年：無)，原因為倘該等金額獲匯款，本集團並無額外稅項之負債。

29. 股本

	二零一一年		二零一零年	
	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元
法定股本：				
每股面值0.01港元之普通股 (二零一零年：0.01港元)	17,200,000	172,000	17,200,000	172,000
每股面值1.00港元之優先股	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
		1,372,000		1,372,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.01港元之普通股 (二零一零年：0.01港元)	14,162,042	141,620	14,162,042	141,620

根據於二零一一年九月二十二日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，本公司透過額外增設9,800,000,000股每股面值0.01港元之普通股，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股份在各方面均享有同等權益。

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

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

- (1) 於Fortune Sign Venture Inc.（「Fortune Sign」）之50%投資，最高總額為1,556,000,000港元；
- (2) 於Bayshore之10%投資，最高總額為2,923,000,000港元；及／或
- (3) 於富麗華之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。

29. 股本 (續)

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額為於二零零六年十月十八日後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。

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Peakflow之權益減值撥備撥回達372,072,000港元；及(ii)確認本公司於Fortune Sign投資之股息收入258,328,000港元；上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。

於截至二零一一年七月三十一日止年度，保留盈利與特別資本儲備之間並無轉撥變動。

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）。

由於上述儲備之間之轉撥，本公司特別資本儲備於二零一一年七月三十一日之結餘為126,264,000港元（二零一零年：126,264,000港元）。

30. 購股權計劃

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

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

於任何十二個月期間內向任何一位合資格參與者（惟本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等之聯繫人除外）已授出及將授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及將發行之股份總數不得超過本公司已發行股份總數之1%。任何進一步授出合共超過本公司已發行股份總數之1%之購股權，須獲股東於本公司股東大會上另行批准。

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

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

購股權之行使價由本公司董事會釐定，惟不得低於以下最高者：(i) 於授出購股權當日（必須為交易日），列於香港聯合交易所有限公司（「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。

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

30. 購股權計劃 (續)

於二零一零年七月三十一日，下列購股權根據該購股權計劃於截至二零零七年七月三十一日止年度授出及於同日歸屬及尚未行使，並於年內失效：

參與者類別及名稱	於二零零七年 授出並於 二零一零年 七月三十一日 尚未行使 及於年內失效 之購股權數目	授出 購股權日期	購股權 行使期間	購股權* 行使價 每股 港元
董事				
劉樹仁	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.45
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.55
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.65
	15,000,000	19/01/2007	19/01/2007- 31/12/2010	0.75
	<u>60,000,000</u>			

* 倘出現供股或本公司股本出現其他有關變動，則該等購股權之行使價須予調整。

除上述60,000,000股購股權失效外，於年內，並無購股權已根據該購股權計劃之條款授出、獲行使、或註銷或失效。於二零一一年七月三十一日，本公司並無任何於該購股權計劃項下尚未行使之購股權。於批准本財務報表之日期，本公司根據購股權計劃可予發行1,416,204,232股每股面值0.01港元之股份，相當於本公司於當日已發行股份之10%。

31. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動載於財務報表第51頁之綜合權益變動表。

31. 儲備 (續)

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	購股權儲備 千港元	資本贖回儲備 千港元	一般儲備 千港元	特別資本儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年八月一日		6,974,701	6,572	1,200,000	504,136	46,885	(3,958,673)	4,773,621
年內溢利	12	—	—	—	—	—	783,259	783,259
自累積虧損轉撥至特別資本儲備之儲備	29	—	—	—	—	79,379	(79,379)	—
於二零一零年七月三十一日及二零一零年八月一日		6,974,701	6,572	1,200,000	504,136	126,264	(3,254,793)	5,556,880
年內溢利	12	—	—	—	—	—	566,512	566,512
於購股權失效時之儲備轉撥	29	—	(6,572)	—	—	—	6,572	—
於二零一一年七月三十一日		6,974,701	—	1,200,000	504,136	126,264	(2,681,709)	6,123,392

32. 資本承擔

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

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂約但未撥備	4,168	11,070	4,168	11,070

33. 或然負債

(a) 於報告期末未有在財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就獲批出及所動用之融資額 向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	356,026	354,500
聯營公司	277,979	216,608	277,979	216,608
	277,979	216,608	634,005	571,108

(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」）而應付或應佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅（「土地增值稅」）向麗豐作出賠償保證。本公司作出之該等稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司（現稱「萊坊測計師行有限公司」）所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值（「估值」）；及(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙成本、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。麗豐稅項賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

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

33. 或然負債 (續)

(c) (續)

經考慮麗豐於二零一一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證據下)以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後,本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為1,336,996,000港元(二零一零年:1,341,829,000港元)。

於二零一一年七月三十一日,本公司董事在考慮目前市況、物業權益內多項個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後,認為本公司上述稅項賠償保證估計撥備額將可能為518,570,000港元(二零一零年:470,191,000港元)。因此,已於截至二零一一年七月三十一日止年度之收益表確認為數48,379,000港元(二零一零年:17,495,000港元)之進一步稅項賠償保證撥備。

34. 經營租約安排

(a) 作為出租人

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

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

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
第一年	249,374	215,510	156,362	157,872
第二至第五年(包括首尾兩年)	176,487	156,997	119,462	100,429
	425,861	372,507	275,824	258,301

(b) 作為承租人

本集團根據介乎兩年至十二年之原租約期限之經營租約安排租賃若干物業。根據若干租約之條款,本集團可選擇於若干期間屆滿後終止相關租約,而應付租金須視乎相關物業產生之營業額而定。

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
第一年	26,494	12,670	20,330	6,538
第二至第五年(包括首尾兩年)	45,353	6,545	37,553	—
	71,847	19,215	57,883	6,538

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

35. 財務工具分類

各類財務工具於報告期末之賬面值如下：

二零一一年

本集團

財務資產

	按公平值 計入損益之 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	持至到期 債務投資 千港元	總計 千港元
可供出售財務資產	—	—	883,183	—	883,183
持至到期債務投資	—	—	—	33,963	33,963
應收聯營公司款項	—	769,149	—	—	769,149
貿易及其他應收賬款	—	68,855	—	—	68,855
按公平值計入損益之股本投資	10,158	—	—	—	10,158
已抵押銀行結餘及定期存款	—	99,591	—	—	99,591
現金及現金等值項目	—	1,002,805	—	—	1,002,805
	10,158	1,940,400	883,183	33,963	2,867,704

財務負債

	財務負債 按攤銷成本 千港元
應付聯營公司款項	15,854
貿易及其他應付賬款	123,894
銀行貸款	2,416,537
	2,556,285

35. 財務工具分類 (續)

二零一零年

本集團

財務資產

	按公平值 計入損益之 財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	持至到期 債務投資 千港元	總計 千港元
可供出售財務資產	—	—	657,994	—	657,994
持至到期債務投資	—	—	—	180,652	180,652
應收聯營公司款項	—	763,556	—	—	763,556
貿易及其他應收賬款	—	62,404	—	—	62,404
按公平值計入損益之股本投資	12,552	—	—	—	12,552
已抵押銀行結餘及定期存款	—	99,154	—	—	99,154
現金及現金等值項目	—	1,124,778	—	—	1,124,778
	12,552	2,049,892	657,994	180,652	2,901,090

財務負債

	財務負債 按攤銷成本 千港元
應付聯營公司款項	15,808
貿易及其他應付賬款	110,680
銀行貸款	2,703,816
	2,830,304

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

35. 財務工具分類 (續)

本公司

財務資產

	二零一一年					二零一零年				
	按公平值 計入損益之 財務資產	貸款及 應收賬款	可供出售 財務資產	持至到期 債務投資	總計	按公平值 計入損益之 財務資產	貸款及 應收賬款	可供出售 財務資產	持至到期 債務投資	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收附屬公司款項	—	4,397,596	—	—	4,397,596	—	4,226,170	—	—	4,226,170
應收聯營公司款項	—	401,627	—	—	401,627	—	401,598	—	—	401,598
可供出售財務資產	—	—	101	—	101	—	—	101	—	101
持至到期債務投資	—	—	—	33,963	33,963	—	—	—	180,652	180,652
貿易及其他應收賬款	—	7,063	—	—	7,063	—	7,035	—	—	7,035
按公平值計入損益之 股本投資	10,158	—	—	—	10,158	12,552	—	—	—	12,552
已抵押存款	—	99,591	—	—	99,591	—	99,154	—	—	99,154
現金及現金等值項目	—	689,993	—	—	689,993	—	869,444	—	—	869,444
	10,158	5,595,870	101	33,963	5,640,092	12,552	5,603,401	101	180,652	5,796,706

財務負債

	二零一一年 財務負債 按攤銷成本 千港元	二零一零年 財務負債 按攤銷成本 千港元
應付附屬公司款項	980,062	985,792
應付聯營公司款項	11,503	11,503
貿易及其他應付賬款	35,881	39,154
銀行貸款	1,992,300	2,261,800
	3,019,746	3,298,249

本集團及本公司所有財務資產及財務負債按攤銷成本之賬面值概約為其公平值。

36. 公平值等級

本集團採用以下等級釐定及披露財務工具之公平值：

級別一： 公平值計量乃從相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）得出

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

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

按公平值計量之資產：

	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
--	------------	------------	------------	-----------

本集團

於二零一一年七月三十一日

可供出售資產，按公平值（附註20）

非上市股本及債務投資

—	867,860	—	867,860
---	---------	---	---------

按公平值計入損益之股本投資（附註25）

10,158	—	—	10,158
--------	---	---	--------

10,158	867,860	—	878,018
--------	---------	---	---------

於二零一零年七月三十一日

可供出售資產，按公平值（附註20）

非上市股本及債務投資

—	641,836	—	641,836
---	---------	---	---------

按公平值計入損益之股本投資（附註25）

12,552	—	—	12,552
--------	---	---	--------

12,552	641,836	—	654,388
--------	---------	---	---------

	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
--	------------	------------	------------	-----------

本公司

於二零一一年七月三十一日

按公平值計入損益之股本投資（附註25）

10,158	—	—	10,158
--------	---	---	--------

於二零一零年七月三十一日

按公平值計入損益之股本投資（附註25）

12,552	—	—	12,552
--------	---	---	--------

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（二零一零年：無）。

37. 財務風險管理之目標及政策

本集團持有之主要財務資產包括持至到期債務投資、可供出售財務資產、已抵押銀行結餘及定期存款，以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量要求釐定該等財務資產之類別及水平，從而為本集團之經營業務維持適當資金水平及提升該等財務資產所產生之回報。本集團之主要財務負債為銀行貸款。本集團將取得不同種類及水平之財務負債，以為本集團之日常營運維持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、信貸風險及權益價格風險。本公司管理層會定期舉行會議，分析並訂訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對保守之風險管理策略，而本集團於年內並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行財務衍生工具作為買賣用途。董事所審閱及釐定之風險管理政策概述如下：

(i) 公平值及現金流量利率風險

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

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

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

	利率增加 (百分比)	本集團	權益減少 千港元	本公司	權益減少 千港元
		溢利減少 或虧損增加 千港元		利率增加 (百分比)	
二零一一年	0.5%	6,571	6,571	0.5%	6,014
二零一零年	0.5%	7,399	7,399	0.5%	6,466

37. 財務風險管理之目標及政策 (續)

(ii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致財務工具價值波動之風險。

本集團之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。

於年內，本集團在英國作出新投資，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86,000,000港元，僅佔本集團於二零一一年七月三十一日之綜合資產淨值之小部份。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。

(iii) 信貸風險

按附註26所述，本集團就不同經營業務採取不同信貸政策。此外，本集團不斷密切監察貿易應收賬款結餘，故本集團面對壞賬之風險不大。

由於大部份對手方為金融機構及具有國際信貸評級機構評定之投資信貸評級之公司，故持至到期債務投資之信貸風險有限。

本集團來自其他財務資產之信貸風險，包括貿易及其他應收賬款、應收聯營公司款項、持至到期債務投資、現金及現金等值項目及可供出售財務資產，該等風險主要是由於交易對手違約所產生，最高損失為該等工具之賬面值。

(iv) 權益價格風險

權益價格風險指由於股票指數水平及個別證券價值變動而導致股權證券公平值下降之風險。本集團於二零一一年七月三十一日所面對之權益價格風險來自個別股本投資，該等投資分類列為按公平值計入損益之股本投資(附註25)。本集團之上市投資於聯交所上市，並按報告期末之市場報價計值。

下表說明股本投資公平值以報告期末之賬面值為基準每增加5%的敏感程度，在其他因素維持不變及未計稅務影響前對本集團溢利或虧損及權益之影響。

	溢利增加 或虧損減少及權益增加	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
上市投資： 於香港 — 持有作交易用途	508	628

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

37. 財務風險管理之目標及政策 (續)

(v) 流動資金風險

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

於報告期末，本集團及本公司之財務負債按已訂約但未折現付款之到期日分析如下：

本集團

	二零一一年				
	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	總計 千港元
應付聯營公司款項	—	—	—	15,854	15,854
貿易及其他應付賬款	123,894	—	—	—	123,894
銀行貸款	29,312	227,709	2,285,147	—	2,542,168
	153,206	227,709	2,285,147	15,854	2,681,916

	二零一零年				
	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	總計 千港元
應付聯營公司款項	—	—	—	15,808	15,808
貿易及其他應付賬款	110,680	—	—	—	110,680
銀行貸款	238,037	190,335	2,340,081	—	2,768,453
	348,717	190,335	2,340,081	15,808	2,894,941

37. 財務風險管理之目標及政策 (續)

(v) 流動資金風險 (續)

本公司

	二零一一年				
	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	總計 千港元
應付附屬公司款項	—	—	—	980,062	980,062
應付聯營公司款項	—	—	—	11,503	11,503
貿易及其他應付賬款	35,881	—	—	—	35,881
銀行貸款	26,779	182,289	1,885,204	—	2,094,272
	62,660	182,289	1,885,204	991,565	3,121,718

	二零一零年				
	三個月內 千港元	三個月至 十二個月內 千港元	一年至五年 千港元	無固定 還款期 千港元	總計 千港元
應付附屬公司款項	—	—	—	985,792	985,792
應付聯營公司款項	—	—	—	11,503	11,503
貿易及其他應付賬款	39,154	—	—	—	39,154
銀行貸款	85,837	149,080	2,080,629	—	2,315,546
	124,991	149,080	2,080,629	997,295	3,351,995

(vi) 資本管理

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

本集團之資本架構主要包括銀行貸款及本公司普通股股權持有人應佔權益，其中包含已發行股本及儲備。

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

財務報表附註

二零一一年七月三十一日

37. 財務風險管理之目標及政策 (續)

(vi) 資本管理 (續)

本集團透過資本負債比率架構 (即銀行貸款及其他貸款總額除以權益總額) 監察資本。本集團之政策是維持資本負債比率於中度水平, 於二零一一年七月三十一日該比率為20%。權益總額主要包括本公司普通股股權持有人應佔權益。於報告期末之資本負債比率如下:

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款	2,416,537	2,703,816
本公司普通股股權持有人應佔權益	11,959,041	9,405,690
資本負債比率	20%	29%

38. 財務報表之批准

董事會於二零一一年十月二十八日批准及授權刊發本財務報表。

股東週年大會通告

茲通告麗新發展有限公司（「本公司」）謹訂於二零一一年十二月二十一日（星期三）上午十一時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港 JW 萬豪酒店三樓一至三號宴會廳舉行股東（「股東」）之股東週年大會（「股東週年大會」），處理下列事項：

1. 省覽及接納截至二零一一年七月三十一日止年度之本公司經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 重選卸任之本公司董事（「董事」），並授權董事會（「董事會」）釐定董事酬金；
3. 續聘安永會計師事務所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：

「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之限制下，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）行使本公司之一切權力，以發行、配發及處理本公司之額外股份，並批准董事作出或授予或須行使該等權力之售股建議、協議及購股權（包括附有權利認購或可交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券）；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間作出或授予或須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權（包括附有權利認購或可交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券）；
- (c) 董事根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發（不論是否根據購股權或以其他方式配發）及發行之股本面值總額不得超過於本決議案日期之本公司已發行股本面值總額20%，而以上批准須以此數額為限，惟不包括：
 - (i) 供股（定義見下文）；或
 - (ii) 根據任何購股權（包括附有權利認購或可交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券）之條款行使認購、交換或兌換權而發行之本公司股份；或
 - (iii) 根據本公司之組織章程細則而不時發行以股代息之本公司股份；或

股東週年大會通告

(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；及

(d) 就本決議案而言，

「有關期間」乃指由本決議案通過至下列最早者之期間：

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

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

承董事會命
麗新發展有限公司
公司秘書
郭兆文

香港，二零一一年十一月二十二日

股東週年大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告（「通告」）召開之股東週年大會及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則（「章程細則」）委派一位（或倘彼持有兩股或以上股份，則多於一位）代表出席，並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為股東。
2. 本通告隨附股東週年大會適用之代表委任表格。
3. 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（「登記處」），地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。若未能依時交回有關文件，代表委任表格將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東週年大會或其續會，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格將被視為撤回。

登記處之聯絡電話及傳真號碼分別是 (852) 2980 1333 及 (852) 2810 8185。

4. 為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，股東最遲須於二零一一年十二月十六日（星期五）下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處，以辦理登記。
5. 倘為任何本公司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，則於本公司股東名冊中排名首位並出席之有關股份持有人方有權就該等股份投票。
6. 有關本通告議程第2項，
 - (i) 根據章程細則第93條，張森先生（於二零一一年三月一日獲董事會委任為執行董事）將於股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任；
 - (ii) 根據章程細則第102條，林建名博士及劉樹仁、譚建文、張永森、溫宜華、林秉軍及梁樹賢（「梁先生」）諸位先生將於股東週年大會上輪換卸任董事一職，惟符合資格並願意應選連任（張永森先生除外）。張永森先生已表示不會應選連任；
 - (iii) 梁先生（為獨立非執行董事）已於其二零一零年至二零一一年之年度獨立性確認書中聲明，彼為中懇發展有限公司（「中懇」，一間於香港註冊成立之私人有限公司）之清盤人，費用約為30,000港元。該公司已進入股東自願清盤之最後階段。余寶珠女士（為非執行董事）亦為中懇之董事及股東（擁有23.52%權益）。鑒於執業會計師事務所（梁先生為其董事）所提供服務之性質，以及有關本事件之其他重大事實，因此董事會認為不應影響梁先生作為獨立非執行董事執行其職務之獨立性；及
 - (iv) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.74條，建議應選連任之董事之詳情載於本公司二零一零年至二零一一年年度之年報中「董事之履歷」一節。
7. 有關本通告第3項議程，董事會（與審核委員會觀點一致）建議續聘安永會計師事務所為本公司二零一一年至二零一二年之獨立核數師，惟須待股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一一年至二零一二年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截至二零一二年七月三十一日止年度之營運開支，本公司須獲得並尋求股東於股東週年大會上批准授權董事會釐定獨立核數師於二零一一年至二零一二年財政年度之酬金。
8. 本通告議程第4項之建議普通決議案乃有關授予董事發行最多不超過於通過該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。
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。