



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司

(股份代號：191)

2009-2010年報

目錄

2	集團概覽
3	企業資料
4	主席報告書
15	董事會報告書
32	企業管治報告書
36	獨立核數師報告書
38	綜合收益表
39	綜合全面收益表
40	綜合財務狀況表
42	綜合權益變動表
43	綜合現金流量表
45	財務狀況表
46	財務報表附註
96	股東週年大會通告

麗新製衣國際有限公司

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

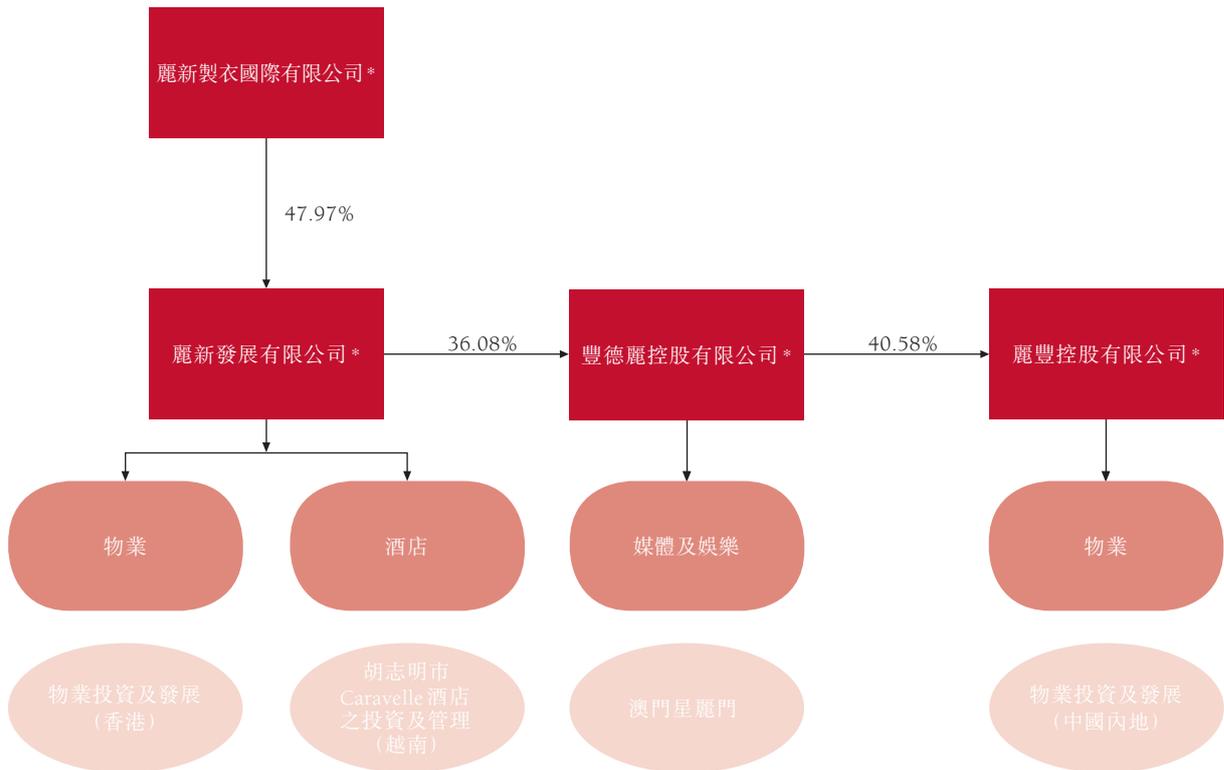
互聯網址 <http://www.laisun.com>

電子郵件 ir@laisun.com

於香港聯合交易所股份代號：191

集團概覽

麗新集團始創於一九四七年，為成衣製造商，並於一九七二年杪在香港證券交易所首次上市。集團業務日漸演變及多元化，其主要業務包括：香港及中國物業發展及物業投資、酒店經營及管理，以及媒體及娛樂業務。麗新製衣國際有限公司於香港聯合交易所有限公司上市，並持有本集團旗下上市公司之主要權益。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

附註：

上圖為麗新集團於二零一零年九月三十日重組完成後之集團架構。

企業資料

註冊成立地點

香港

董事

林建名(主席)

林建岳(副主席)

蕭繼華

林建康

譚建文

林孝賢

(亦為余寶珠女士之替代董事)

梁焯然

余寶珠

趙維

溫宜華*

梁樹賢*

周炳朝*

* 獨立非執行董事

秘書及註冊辦事處

吳順強

香港

九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

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

核數師

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

金融街八號

國際金融中心二期

十八樓

律師

張葉司徒陳律師事務所

香港

中環

畢打街一至三號

中建大廈

十一樓

往來銀行

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



主席 林建名

末期業績概覽

截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額36,554,000港元(二零零九年：14,526,000港元)及毛利29,337,000港元(二零零九年：12,806,000港元)，較上年度分別增加約151.6%及129.1%。本集團之營業額及毛利主要來自持作投資之工業物業以及剛開展之鱷魚恤中心零售部份之租金及相關收入。營業額及毛利增加乃主要由於剛開展之鱷魚恤中心零售部份所產生之租金收入所致。

年內，本集團錄得投資物業公平值增值321,772,000港元(二零零九年：減值6,678,000港元)入賬。投資物業公平值增值大幅增加，乃由於本集團之鱷魚恤中心零售部份完成所致。主要由於投資物業公平值大幅增加，本集團截至二零一零年七月三十一日止年度錄得經營業務溢利326,645,000港元(二零零九年：12,241,000港元)，較去年增加約2,568.5%。

主席報告書

末期業績概覽(續)

應佔聯營公司之溢利為190,823,000港元(二零零九年:166,676,000港元),較上年度上升14.5%。應佔聯營公司之溢利之增加乃主要由於麗豐控股有限公司(「麗豐」)持有之發展中物業減值撥備撥回在本集團層面之本集團綜合收益表中作出所致。

截至二零一零年七月三十一日止年度,本集團錄得普通股股權持有人應佔綜合溢利446,770,000港元(二零零九年:168,384,000港元),較上年度增加約165.3%。股東權益由二零零九年七月三十一日之3,635,847,000港元上升13.6%至二零一零年七月三十一日之4,130,818,000港元。於二零一零年七月三十一日之每股資產淨值為2.55港元,而於二零零九年七月三十一日則為2.25港元。

業務回顧

九龍觀塘開源道79號之鱷魚恤中心

與鱷魚恤有限公司合作之辦公室及商業發展項目已於二零零九年九月完成。完成後,本集團保留該發展項目建築面積約100,000平方呎之零售部份。自完成起,本集團已租出大部份零售部份,租戶主要為餐廳經營者及著名零售品牌。大部份租戶已於二零零九年年底開業。於二零一零年七月三十一日,零售部份已租出90%。

麗豐

年內,本集團持有麗豐40.58%實際權益。麗豐主要從事中國內地(「中國」)物業發展及投資業務。麗豐目前於上海、廣州及中山擁有物業項目。

截至二零一零年七月三十一日止年度,麗豐錄得營業額1,514,214,000港元(二零零九年:937,380,000港元)及毛利775,445,000港元(二零零九年:632,436,000港元),分別較上年度增加約61.5%及22.6%。

業務回顧(續)

麗豐(續)

於總營業額中，租金收入減少11.5%至193,306,000港元(二零零九年：218,525,000港元)，這主要由於上海香港廣場之商場及酒店式服務公寓部份年內大部份時間關閉及進行翻新工程所致。由於截至二零一零年七月三十一日止年度銷售上海凱欣豪園第二期住宅單位所帶來之進一步貢獻，以及確認銷售廣州富邦廣場住宅及辦公室單位之收入所致，物業銷售營業額增加83.8%至1,320,908,000港元(二零零九年：718,855,000港元)。銷售上海凱欣豪園第二期之單位較銷售廣州富邦廣場之單位的毛利率為高。於年內確認之物業發展營業額由銷售上海凱欣豪園第二期及廣州富邦廣場之單位組成，而去年之物業發展營業額則全部由銷售上海凱欣豪園第二期之單位組成。因此，整體總毛利率為51.2%，而去年則為67.5%。

年內，麗豐錄得若干發展中物業之減值虧損撥備56,281,000港元(二零零九年：60,680,000港元)之撥備，以及就其投資物業記錄284,835,000港元(二零零九年：143,127,000港元)之公平值增值。

於截至二零零九年七月三十一日止之去年年度，麗豐就終止所有貨幣掉期而錄得256,311,000港元之收益。由於該等貨幣掉期已於上一年度全部取消，故截至二零一零年七月三十一日止年度內並無再次錄得同類收益。

年內，麗豐自其經營業務錄得902,376,000港元(二零零九年：886,631,000港元)之溢利，以及擁有人應佔溢利為322,106,000港元(二零零九年：406,888,000港元)，較去年增加約1.8%及減少約20.8%。



九龍大埔道翠峰28



灣仔活道萃峯



香港干諾道中三號



上海香港廣場



九龍開源道鱷魚恤中心



上海凱欣豪園二期



廣州富邦廣場

業務回顧(續)

麗新發展有限公司(「麗新發展」)

於二零一零年七月三十一日，本集團持有麗新發展11.25% (二零零九年：11.18%) 實際權益。麗新發展主要從事發展及投資香港物業，以及於區內經營酒店與餐廳。

截至二零一零年七月三十一日止年度，麗新發展錄得營業額729,254,000港元(二零零九年：649,742,000港元)及毛利474,981,000港元(二零零九年：454,536,000港元)，較上年度分別增加約12.2%及4.5%。

年內，宏觀經濟環境持續強勁及物業市場復甦，故麗新發展將已落成投資物業公平值增值1,232,615,000港元(二零零九年：減值145,748,000港元)入賬。年內，麗新發展錄得額外稅項賠償保證撥備約17,495,000港元(二零零九年：撥備撥回11,936,000港元)。經計及上述特殊項目，麗新發展於截至二零一零年七月三十一日止年度錄得經營業務溢利1,412,230,000港元(二零零九年：11,333,000港元)。

年內，麗新發展持有豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之36.08%權益，而豐德麗則持有麗新發展之36.72%權益。麗新發展亦持有華力達有限公司(「華力達」)之50%權益，該公司為麗新發展與中國建設銀行股份有限公司之一間全資附屬公司為香港干諾道中三號重建項目而成立之合資公司。年內，麗新發展應佔聯營公司之溢利為982,364,000港元，而去年則為應佔聯營公司之虧損132,483,000港元。麗新發展應佔聯營公司之溢利主要包括：

- (i) 年內，麗新發展於綜合收益表應佔華力達發展中投資物業之公平值增值約859,582,000港元(扣除相關遞延稅項及商譽)；

主席報告書

業務回顧(續)

麗新發展有限公司(「麗新發展」)(續)

- (ii) 計入麗新發展應佔聯營公司業績之麗新發展應佔豐德麗虧損(未計及麗新發展進一步分攤豐德麗應佔麗新發展之業績而產生之豐德麗業績)約168,700,000港元(二零零九年:虧損118,700,000港元);及
- (iii) 因麗新發展與豐德麗於本年度存在之互控架構,麗新發展須進一步分佔之溢利約295,900,000港元(二零零九年:虧損13,500,000港元),而該金額已計入麗新發展應佔聯營公司之業績。

由於利率下降,麗新發展之融資成本進一步減少至41,777,000港元(二零零九年:58,479,000港元)。

截至二零一零年七月三十一日止年度,麗新發展錄得本公司普通股股權持有人應佔綜合溢利淨額2,064,562,000港元,而去年度之綜合虧損淨額則為220,985,000港元。

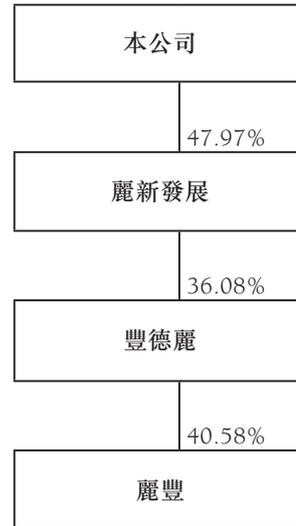
期後事項 — 集團重組

於二零一零年九月三十日,本公司與豐德麗完成一項集團重組(「集團重組」)。根據集團重組,本公司轉讓其於麗豐之全部權益(麗豐已發行股本約40.58%)予豐德麗,而豐德麗轉讓其於麗新發展之全部權益(麗新發展已發行股本約36.72%)予本公司。

業務回顧(續)

期後事項 — 集團重組(續)

緊隨集團重組完成後，涉及本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐之集團架構已更改為：



因應集團重組，麗新發展與豐德麗自二零零四年起之互控架構已告終止。此外，麗新發展已成為本公司之聯營公司，而本公司於麗豐之權益將透過豐德麗間接持有。

集團重組涉及簡化本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐之擁有權架構，並消除麗新發展與豐德麗互控會計處理之循環影響。更重要的是，本公司董事相信，簡化股權結構後，股東及市場對各公司之核心業務將更加清晰。

主席報告書

前景

二零一零年，香港經濟及物業市場持續受惠於全球低息環境及中國持續刺激國內經濟之努力。流動資金充裕及低息環境，均為香港及中國大多數行業及物業分部提供有利經營環境。目前，中國中央政府及香港政府均採取監控措施，抑制物業市場。在該等宏觀經濟環境下，本集團及其聯營公司將審慎管理其業務，並將致力為未來增長作好業務定位。

鱷魚恤中心

本集團之目標為於可行情況下盡快將是項物業全部出租。是項物業將於本財政年度令本集團之租金收入再創新高。

麗豐

中國現已成為全球第二大經濟體系。目前，中國當前之宏觀經濟發展仍受到複雜之國內及外在環境影響。全球經濟前景仍未明朗。中國國內經濟仍然面對很多矛盾及挑戰。短期內，中國物業市場之發展將繼續受政府調控措施及宏觀經濟政策影響。

就中長期而言，持續城市化以及改善生活之需求將推進中國房地產市場健康發展。總體而言，麗豐對中國物業市場持審慎樂觀態度，並相信其已就來年之增長作好定位。麗豐之淨資產負債水平低於行業標準。此外，麗豐將維持其現有發展項目之建設進度，以加快未來財政年度之營業額及溢利增長。另外，受麗豐成功活化上海香港廣場物業激勵，其將透過提升現有租賃物業質素及透過完成新發展項目之商業物業部份增加新租賃物業，繼續增加經常收入基礎。麗豐預期其租金收入將於未來數年大幅增加。根據上述宏觀經濟狀況，麗豐將密切監察市場，及評估新投資機會。

前景(續)

麗新發展

香港黃金地段之辦公室及商業物業之租金自二零零九年年中起重上軌道。流動資金充裕及低息環境，均為大部份零售、消費及商業行業提供有利經營環境。良好營商環境令辦公室物業需求旺盛，推動租金上揚。本地消費開支改善以及內地遊客零售消費強勁，為零售市場增長提供更大動力。強勁零售表現令零售物業租務需求更加懇切。於未來一年，麗新發展將致力維持其投資物業之高出租率及租金現金流量。

自二零零九年年中起，香港住宅物業市場氣氛持續高漲，成交價及成交量激增。近期，香港政府已公佈多項措施以改善香港住宅物業市場之透明度及規管市場運作。然而，本年度一手市場銷售情況熱烈以及近期土地拍賣成績理想，令住宅物業市場供求兩方面之信心均有所加強。香港物業市場應會繼續於經濟復蘇、低息環境、高流動性及行業供應緊張之情況下受惠。

麗新發展目前於香港持有數個發展中住宅項目，其萃峯及翠峰28於年內之銷售表現理想，成功把握香港住宅物業市場之熾熱氣氛。於未來一年，麗新發展擬出售萃峯及翠峰28之餘下單位，藉以把握香港住宅物業市場之持續復甦之豐碩成果。由於香港市區之土地供應緊絀，長遠而言麗新發展對香港住宅物業市場之發展仍然樂觀。

流動資金及財務資源

本集團有多個不同資金來源，包括本集團業務營運所得之內部資金，以及由銀行及其他人士提供之貸款融資。

主席報告書

流動資金及財務資源(續)

於二零一零年七月三十一日，借貸總額(包括有抵押銀行貸款361,000,000港元和應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款32,000,000港元)合共達588,000,000港元。於二零一零年七月三十一日，本集團就上述應付已故林百欣先生之票據及貸款而未償還之應計利息為78,000,000港元。本集團之全部借貸均為浮息債項。

有抵押銀行貸款361,000,000港元乃根據一項銀行於二零一零年三月新授出之物業貸款融資提取，以為本集團就物業重建項目建設成本資金而取得之上一份建設貸款融資再籌集資金。

於二零一零年七月三十一日，有抵押銀行貸款361,000,000港元之到期日分佈少於五年，當中16,000,000港元須於一年內償還、32,000,000港元須於第二年償還及313,000,000港元須於第三年至第五年內償還。應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款32,000,000港元之到期日分別為二零零六年四月三十日及二零零五年十一月三十日。本集團已獲已故林百欣先生之遺產執行人確認，有關應付票據及應償還貸款毋須於報告期末後一年內償還。

於二零一零年七月三十一日，賬面值約1,041,000,000港元之若干投資物業及一間附屬公司之股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行信貸之抵押。

於二零一零年七月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約317,000,000港元及未動用銀行融資60,000,000港元，本集團認為其足以應付本集團之營運資金需要。

於二零一零年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值為4,131,000,000港元。於當日之負債對權益比率(即借貸總額與綜合資產淨值之百分比)約為14%。

流動資金及財務資源(續)

本集團之貨幣資產及負債與交易主要以港元列值。本集團並無面對任何重大匯率風險。

僱員及酬金政策

本集團於二零一零年七月三十一日之僱員總數約為20名(二零零九年：20名)。僱員之薪金水平維持於競爭水平，並會因應員工表現而調整薪酬或發放花紅。其他僱員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、醫療津貼和在外進修及培訓資助計劃等。

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30。

管理層及員工

本人謹代表各董事就全體員工及管理層於年內之竭誠服務及貢獻深表謝意，並感謝各股東及業務夥伴對本公司一直給予寶貴的支持。

主席
林建名

香港
二零一零年十一月五日

董事會報告書

本公司董事會同寅謹此提呈截至二零一零年七月三十一日止年度之董事會報告書及本公司與本集團之經審核財務報表，以供省覽。

主要業務

本公司及本集團之主要業務於本年度內並無轉變，包括物業發展、物業投資及投資控股。

業績及股息

本集團截至二零一零年七月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之業務狀況載於第38頁至95頁之財務報表內。

董事會不建議派發截至二零一零年七月三十一日止年度之普通股股息(二零零九年：無)。本公司於截至二零一零年七月三十一日止年度並無宣佈或派發中期股息(二零零九年：無)。

股本

本公司股本於年內之詳情載於財務報表附註27。

儲備

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情分別載於財務報表附註29及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零一零年七月三十一日，根據公司條例第79B條規定，本公司並無任何儲備可供分派。

捐款

本集團於年內作出之慈善及其他捐款共1,500港元。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶所佔之銷售額約為本集團總營業額之47%，其中最大客戶所佔之銷售額約為本集團總營業額之15%。各董事、彼等之任何聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益之任何股東概無在本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

年內，本集團五大供應商所佔之購貨額約為本集團總購貨額之48%，其中最大供應商所佔之購貨額約為本集團總購貨額之34%。各董事、彼等之任何聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益之任何股東概無在本集團五大供應商中擁有任何實益權益。

董事

於年內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

林建名(主席)
林建岳(副主席)
蕭繼華
林建康
譚建文
林孝賢[#]
梁綽然
余寶珠
趙維
溫宜華*
梁樹賢*
周炳朝*

[#] 亦為余寶珠女士之替代董事

* 獨立非執行董事

按照本公司組織章程細則第102條之規定，林建岳先生、梁綽然小姐、余寶珠女士、趙維先生及周炳朝先生將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟符合資格並願意應選連任。

香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條要求披露有關上述應選連任之董事之詳細資料載於本報告書「董事及高層管理人員之履歷」及「董事之權益」兩節中。

董事之服務合約

獲提名於即將舉行之股東週年大會上應選連任之董事概無與本公司及／或其任何附屬公司訂立不可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服務合約。

董事於合約之權益

除財務報表附註5所披露者外，董事於年內概無於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何與本集團業務有重大關係之合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

董事會報告書

董事於競爭業務中之權益

於年內及截至本報告書日期期間，下列董事被視為於根據上市規則所指與本集團之業務直接或間接存在或很可能存在競爭之業務中擁有權益：

林建名博士、林建岳先生、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、梁綽然小姐、譚建文先生及趙維先生於香港及中國從事物業投資及發展業務之公司持有權益及／或擔任董事。

由於本公司董事會（「董事會」）乃獨立於上述公司之董事會，而上述董事概無控制董事會之權力，本集團可獨立於該等公司之業務並按公平原則經營本身之業務。

董事及高層管理人員之履歷

執行董事

林建名博士，73歲，為本公司之主席。彼自一九八七年十月起出任為董事，並自一九五八年起已負責管理製衣業務。林博士於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位。林博士亦為鱷魚恤有限公司之主席兼行政總裁及麗豐控股有限公司之副主席，以及麗新發展有限公司之非執行董事。所有上述公司均為於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。林博士為林建岳先生及林建康先生之兄。

林建岳先生，53歲，為本公司之副主席。彼自一九八七年十月起出任為董事。林先生亦為麗新發展有限公司及麗豐控股有限公司之主席，豐德麗控股有限公司及鱷魚恤有限公司之執行董事。所有上述公司均為於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。林先生亦為寰亞綜藝娛樂集團有限公司之主席，以及善晴有限公司(本公司之主要股東)之董事。林先生對物業發展及投資、款待行業及媒體與娛樂業務擁有豐富經驗。

林先生現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。林先生亦為香港明天會更好基金之信託人、第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港友好協進會有限公司成員及港越商會有限公司董事。林先生為余寶珠女士之子及林建名博士之弟及林建康先生之兄。

林先生擁有或被視為擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之合共609,636,069股本公司股份之權益，佔本公司已發行股本約37.69%。林先生亦擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之本公司相聯法團上市證券之權益(於本報告書「董事之權益」一節中披露)。林先生並無與本公司訂有服務合約。根據本公司組織章程細則條文，彼將於本公司日後之股東週年大會上，自上次二零零七年獲選起每三年輪換卸任一次及符合資格應選連任。彼將收取由董事會根據本公司業績、有關董事之職務及責任以及當時市況而釐定之酬金及酌情花紅。彼之酬金總額刊載於本年報之財務報表附註(附註9)內。就根據本公司組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

董事會報告書

董事及高層管理人員之履歷(續)

執行董事(續)

林建康先生，42歲，於二零零一年三月獲委任為董事。彼為本公司之法律顧問及鱷魚恤有限公司之執行董事，以及麗豐控股有限公司之執行副主席。所有上述公司均為於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。彼持有倫敦大學所頒授之理學士學位，並曾於跨國律師行齊伯禮律師行接受律師培訓。彼為香港律師會和英國及威爾斯律師會之會員。林先生在香港及中國之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。林先生為林建名博士及林建岳先生之弟。

蕭繼華先生，78歲，自一九九零年十二月起出任為董事。彼擁有超過30年製衣業管理經驗。

譚建文先生，62歲，於二零零六年五月獲委任為董事。彼於一九八九年首次加入麗新集團，現為麗新發展有限公司及麗豐控股有限公司之執行董事。所有上述公司均為於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。彼亦為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)擁有超過十八年經驗。

林孝賢先生，29歲，於二零零六年五月獲委任為董事。彼亦為本公司之非執行董事余寶珠女士之替代董事。彼於二零零四年一月加入麗新發展有限公司出任副總裁，現為麗豐控股有限公司之執行董事兼行政總裁。所有上述公司均為於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。彼持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理理學士學位。彼自一九九九年於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品及娛樂等公司取得工作經驗。林先生為林建岳先生之子。

董事及高層管理人員之履歷(續)

執行董事(續)

梁焯然小姐，45歲，於二零零七年九月一日起獲委任為董事。彼亦為豐德麗控股有限公司之執行董事及行政總裁，以及麗新發展有限公司和麗豐控股有限公司之執行董事。彼亦為黛麗斯國際有限公司之獨立非執行董事。所有上述公司均為於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。梁小姐於香港、中國及台灣擁有逾二十年企業融資經驗。

梁小姐擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之本公司相聯法團上市證券之權益(於本報告書「董事之權益」一節中披露)。梁小姐與本公司任何其他董事、高層管理人員、主要或控股股東並無任何關係。梁小姐並無與本公司訂有服務合約。根據本公司組織章程細則條文，彼將於本公司日後之股東週年大會上，自上次二零零七年獲選起每三年輪換卸任一次及符合資格應選連任。彼將收取由董事會根據本公司業績、有關董事之職務及責任以及當時市況而釐定之酬金及酌情花紅。彼之酬金總額刊載於本年報之財務報表附註(附註9)內。就根據本公司組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

董事會報告書

董事及高層管理人員之履歷(續)

非執行董事

余寶珠女士，85歲，自一九九零年十二月起出任為董事。彼亦為麗新發展有限公司及豐德麗控股有限公司之非執行董事、麗豐控股有限公司之執行董事。所有上述公司均為於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。彼亦為善晴有限公司(本公司之主要股東)之董事。余女士擁有超過五十五年製衣業經驗，於六十年代中期曾參與印刷業務。彼於七十年代初期開始擴展業務至布料漂染，並於八十年代後期開始參與物業發展及投資業務。彼為林建岳先生之母。

余女士擁有或被視為擁有按證券及期貨條例第 XV 部所界定之合共 489,119,375 股本公司股份之權益，佔本公司已發行股本約 30.24%。彼亦擁有按證券及期貨條例第 XV 部所界定之本公司相聯法團上市證券之權益(於本報告書「董事之權益」一節中披露)。彼並無與本公司訂有服務合約，並根據本公司組織章程細則條文，彼將於本公司日後之股東週年大會上，自上次二零零七年獲選起每三年輪換卸任一次及符合資格應選連任。彼將收取由董事會根據本公司業績、有關董事之職務及責任以及當時市況而釐定之酬金及酌情花紅。彼之酬金總額刊載於本年報之財務報表附註(附註9)內。就根據本公司組織章程細則第 102 條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第 13.51(2) 條之任何規定須作出披露之資料。

趙維先生，79歲，自一九八七年十月起出任為董事。趙先生擁有超過四十五年生產管理經驗。

趙先生擁有或被視為擁有按證券及期貨條例第 XV 部所界定之 199,600 股本公司股份之權益，佔本公司已發行股本約 0.01%。彼亦擁有按證券及期貨條例第 XV 部所界定之本公司相聯法團上市證券之權益(於本報告書「董事之權益」一節中披露)。趙先生與本公司任何其他董事、高層管理人員、主要或控股股東並無任何關係。趙先生並無與本公司訂立服務合約。根據本公司組織章程細則條文，彼將於本公司日後之股東週年大會上，自上次二零零七年獲選起每三年輪換卸任一次及符合資格應選連任。彼將收取由董事會根據本公司業績、有關董事之職務及責任以及當時市況而釐定之酬金及酌情花紅。彼之酬金總額刊載於本年報之財務報表附註(附註9)內。就根據本公司組織章程細則第 102 條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第 13.51(2) 條之任何規定須作出披露之資料。

董事及高層管理人員之履歷(續)

獨立非執行董事

溫宜華先生，74歲，於二零零二年三月獲委任為獨立非執行董事。溫先生亦為麗新發展有限公司及鱷魚恤有限公司之獨立非執行董事。所有上述公司均為於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。彼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。

梁樹賢先生，61歲，於二零零二年七月獲委任為獨立非執行董事。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，亦出任麗新發展有限公司及飛達帽業控股有限公司之獨立非執行董事。該等公司均為於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。

周炳朝先生，59歲，於二零零四年九月獲委任為獨立非執行董事。彼亦為鱷魚恤有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之獨立非執行董事。周先生於一九八零年取得法律學士學位，並於一九八三年在香港取得執業律師資格。彼為香港周炳朝律師行的獨資經營者。周先生亦為中國委託公證人。

周先生並無擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之本公司及任何相聯法團上市證券之任何權益。周先生與本公司任何董事、高層管理人員、主要或控股股東並無任何關係。周先生並無與本公司訂有服務合約。根據本公司組織章程細則條文，彼將於本公司日後之股東週年大會上，自上次二零零七年獲選起每三年輪換卸任一次及符合資格應選連任。彼將收取由董事會根據本公司業績、有關董事之職務及責任以及當時市況而釐定之酬金及酌情花紅。彼之酬金總額刊載於本年報之財務報表附註(附註9)內。就根據本公司組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

董事認購股份或債券之安排

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

董事會報告書

董事之權益

於二零一零年七月三十一日，下列本公司董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團（證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）所指之相聯法團）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下好倉及淡倉之權益而(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條所提及之登記冊（「登記冊」）中；或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則規定須知會本公司及聯交所：

(a) 本公司

董事姓名	於本公司股份之好倉			身份	總數	百分比
	個人權益	家族權益	公司權益			
林建岳	124,644,319	無	484,991,750 (附註)	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	609,636,069	37.69%
林建名	5,008,263	無	無	實益擁有人	5,008,263	0.31%
余寶珠	4,127,625	無	484,991,750 (附註)	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	489,119,375	30.24%
林孝賢	60,623,968	無	無	實益擁有人	60,623,968	3.75%
趙維	199,600	無	無	實益擁有人	199,600	0.01%

附註：

由於林建岳先生及余寶珠女士分別擁有善晴有限公司已發行股本之50%權益，而善晴有限公司直接擁有484,991,750股本公司股份，故林建岳先生及余寶珠女士均被視為擁有484,991,750股本公司股份之權益。

董事會報告書

董事之權益(續)

(b) 相聯法團

(i) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)

董事姓名	個人權益	家族權益	於麗新發展股份之好倉		身份	總數	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	10,099,585	無	6,792,869,192 (附註)	無	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	6,802,968,777	48.04%
余寶珠	633,400	無	無	無	實益擁有人	633,400	0.004%
趙維	195,500	無	無	無	實益擁有人	195,500	0.001%

附註：

本公司及其全資附屬公司實益擁有 1,592,869,192 股麗新發展股份，佔麗新發展已發行股本約 11.25%。根據於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議，本公司已同意接納轉讓豐德麗控股有限公司於麗新發展已發行股本中 5,200,000,000 股股份之間接權益，令本公司於麗新發展之權益由 1,592,869,192 股股份(約 11.25%)增加至 6,792,869,192 股股份(約 47.97%)。

因此，林建岳先生由於擁有本公司已發行股本約 37.69% 權益，故被視為擁有 6,792,869,192 股麗新發展股份之權益。

(ii) 豐德麗有限公司(「豐德麗」)

董事姓名	個人權益	家族權益	於豐德麗股份之好倉		身份	總數	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	2,794,443	無	447,604,186 (附註 1)	1,889,507 (附註 2)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	452,288,136	36.45%
林孝賢	2,794,443	無	無	1,889,507 (附註 2)	實益擁有人	4,683,950	0.38%
梁焯然	無	無	無	2,535,620 (附註 2)	實益擁有人	2,535,620	0.20%

董事會報告書

董事之權益(續)

(b) 相聯法團(續)

(ii) 豐德麗有限公司(「豐德麗」)(續)

附註：

- (1) 本公司及其全資附屬公司實益擁有 1,592,869,192 股麗新發展股份，佔麗新發展已發行股本約 11.25%。根據於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議，本公司已同意接納轉讓豐德麗於麗新發展已發行股本中 5,200,000,000 股股份之間接權益，因而令本公司於麗新發展之權益由 1,592,869,192 股股份(約 11.25%)增加至 6,792,869,192 股股份(約 47.97%)。由於麗新發展擁有豐德麗已發行股本中 447,604,186 股股份(約 36.08%)之權益，故本公司因其(於完成(定義見本公司於二零一零年八月三十日刊發之通函)後)擁有麗新發展已發行股本約 47.97% 權益，而被視為擁有該等股份之權益。

因此，林建岳先生由於擁有本公司及麗新發展已發行股本權益，故被視為擁有豐德麗已發行股本約 36.08% 權益。

- (2) 豐德麗於二零零五年十二月二十三日採納一項購股權計劃，並於二零零六年一月五日生效。該購股權計劃自生效日期起計十年內有效。於二零一零年七月三十一日，尚未行使之購股權詳情載列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	尚未行使 購股權數目	購股權行使期限 (日/月/年)	每股認購價
林建岳	24/02/2006	1,889,507	01/01/2010 至 31/12/2010	4.68 港元
林孝賢	24/02/2006	1,889,507	01/01/2010 至 31/12/2010	4.68 港元
梁焯然	20/02/2008	1,267,810	01/01/2010 至 31/12/2010	6.18 港元
	20/02/2008	1,267,810	01/01/2011 至 31/12/2011	6.52 港元
		2,535,620		

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」)

董事姓名	個人權益	家族權益	於麗豐股份之好倉		身份	總數	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	無	無	3,265,688,037 (附註 1)	無	受控制公司 擁有人	3,265,688,037	40.58%
譚建文	無	無	無	10,000,000 (附註 2)	實益擁有人	10,000,000	0.12%

董事之權益(續)

(b) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」)(續)

附註：

1. 由於麗豐交易(定義見本公司於二零一零年八月三十日刊發之通函)於二零一零年七月三十一日尚未完成,故本公司及其全資附屬公司仍然實益擁有3,265,688,037股(約40.58%)麗豐股份。另一方面,由於本公司被視為擁有豐德麗已發行股本36.08%權益(請參閱本附錄第2(b)(ii)段附註(1)),而豐德麗根據於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議已同意接納轉讓本公司3,265,688,037股(約40.58%)麗豐股份之直接及間接權益,故本公司亦因其(於完成(定義見本公司於二零一零年八月三十日刊發之通函)後)於麗新發展及豐德麗之視作擁有權益,而被視為於麗豐擁有40.58%權益。

因此,林建岳先生由於擁有本公司已發行股本約37.69%權益,故被視為擁有麗豐已發行股本約40.58%權益。

2. 麗豐於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃,自生效日期起計十年內有效。於二零一零年七月三十一日,尚未行使之購股權詳情載列如下:

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	尚未行使 購股權數目	購股權 行使期限 (日/月/年)	每股認購價
譚建文	09/01/2007	10,000,000	01/01/2010 至 31/12/2010	0.75 港元
		<u>10,000,000</u>		

除上文所披露者外,於二零一零年七月三十一日,本公司董事及行政總裁概無於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之好倉及淡倉中擁有或被視為擁有權益而須知會本公司及聯交所或須記錄於前文所提及之登記冊中。

購股權計劃

本公司已於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃(「該購股權計劃」),旨在鼓勵及表揚參與者(定義見該購股權計劃)。於本報告書日期,本公司概無根據該購股權計劃授出購股權。

該購股權計劃之詳情載於財務報表附註28中。

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益

於二零一零年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，下列人士(部份為本公司董事或行政總裁)擁有以下於本公司股份及相關股份之好倉權益：

名稱	於本公司股份之好倉		股數	百分比
	身份	權益性質		
林建岳(附註1)	實益擁有人	個人及公司	609,636,069 (附註2)	37.69%
余寶珠(附註1)	實益擁有人	個人及公司	489,119,375 (附註2)	30.24%
善晴有限公司	實益擁有人	公司	484,991,750 (附註2)	29.99%
余卓兒	實益擁有人	個人	166,000,000 (附註3)	10.26%
余少玉	實益擁有人	個人	166,000,000 (附註3)	10.26%

附註：

- (1) 本公司董事林建岳先生及余寶珠女士亦為善晴有限公司之董事。
- (2) 由於林建岳先生及余寶珠女士分別擁有善晴有限公司已發行股本之50%權益，而善晴有限公司直接擁有484,991,750股本公司股份，故林建岳先生及余寶珠女士均被視為擁有484,991,750股本公司股份之權益。
- (3) 余卓兒先生及余少玉女士共同持有同一批166,000,000股股份，故兩人均被視為對所有共同持有之股份擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一零年七月三十一日，按根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

控股股東於合約之權益

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。

董事會報告書

物業詳情

本集團之投資物業如下：

地點	集團權益	年期	用途
香港 九龍長沙灣 青山道478號 百欣大廈	100%	新九龍內地段第2081號地契年期 於一九九七年六月二十七日 到期並已於到期時續期至 二零四七年六月三十日	工業/ 停車場
香港 九龍長沙灣 青山道500號 百美工業大廈 3樓A、B、C及D室	100%	新九龍內地段第2091號地契年期 於一九九七年六月二十七日 到期並已於到期時續期至 二零四七年六月三十日	工業
香港 新界元朗 橫洲路16號 福達工業大廈 6字樓及地下第10、22及27號車位	100%	元朗市地段第221號地契年期 於一九九七年六月二十七日 到期並已於到期時續期至 二零四七年六月三十日	工業/ 停車場
香港 九龍新蒲崗 爵祿街33A-37A號及 三祝街16-20號 百勝工廠大廈 5字樓B室	100%	新九龍內地段第4435號地契年期 於一九九七年六月二十七日到期 並已於到期時續期至 二零四七年六月三十日	工業
香港 九龍觀塘 開源道79號 鱸魚恤中心 地下商舖連同其舖面、 1樓之第1、2、3a、3b、3c、6、7及 8號商舖及長廊、2樓、3樓、5樓至9樓 以及零售外牆	100%	觀塘內地段第692號地契年期 於一九九七年六月二十七日到期 並已於到期時續期至 二零四七年六月三十日	商業
香港 九龍觀塘 開源道79號 鱸魚恤中心 停車場(包括所有天窗及入口)	50%	觀塘內地段第692號地契年期 於一九九七年六月二十七日到期 並已於到期時續期至 二零四七年六月三十日	停車場

董事會報告書

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

本公司與本集團之物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業於本年度內之變動詳情分別載於財務報表附註14、15及16。本集團之投資物業之進一步詳情載於上文「物業詳情」一節。

財務資料概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概要，其摘錄自己公佈之經審核財務報表：

業績

	截至七月三十一日止年度				
	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	二零零六年 千港元
營業額	<u>36,554</u>	<u>14,526</u>	<u>14,303</u>	<u>11,414</u>	<u>347,158</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>501,659</u>	<u>167,247</u>	<u>48,841</u>	<u>281,673</u>	<u>(41,898)</u>
稅項	<u>(54,889)</u>	<u>1,137</u>	<u>(3,044)</u>	<u>(6,369)</u>	<u>(20,012)</u>
年度溢利／(虧損)	<u>446,770</u>	<u>168,384</u>	<u>45,797</u>	<u>275,304</u>	<u>(61,910)</u>
歸屬：					
本公司普通股股權持有人	<u>446,770</u>	<u>168,384</u>	<u>45,797</u>	<u>275,304</u>	<u>(120,776)</u>
非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58,866</u>
	<u>446,770</u>	<u>168,384</u>	<u>45,797</u>	<u>275,304</u>	<u>(61,910)</u>

董事會報告書

財務資料概要(續)

資產及負債

	於七月三十一日				
	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	二零零六年 千港元
物業、廠房及設備	316	667	1,481	2,974	4,276
投資物業	1,046,600	194,800	200,800	156,100	119,100
發展中物業	—	454,061	273,503	183,529	138,494
聯營公司之權益	3,347,221	3,147,767	3,025,253	2,656,103	2,268,218
可供出售之股本投資	243,709	210,522	167,784	474,860	466,946
應收貸款及利息	—	—	—	—	40,730
應收承兌票據	—	—	167,000	167,000	167,000
流動資產	<u>324,393</u>	<u>247,811</u>	<u>61,981</u>	<u>79,500</u>	<u>40,851</u>
資產總值	<u>4,962,239</u>	<u>4,255,628</u>	<u>3,897,802</u>	<u>3,720,066</u>	<u>3,245,615</u>
流動負債	(82,537)	(295,028)	(45,486)	(23,062)	(15,879)
附息銀行貸款及其他貸款	(376,745)	(31,745)	(113,745)	(59,745)	(31,745)
應付票據	(195,000)	(195,000)	(195,000)	(195,000)	(195,000)
應付利息	(78,188)	(66,851)	(55,370)	(41,037)	(23,313)
遞延稅項負債	(86,041)	(31,157)	(32,259)	(26,534)	(20,165)
已收長期租賃按金	(12,910)	—	—	—	—
負債總額	<u>(831,421)</u>	<u>(619,781)</u>	<u>(441,860)</u>	<u>(345,378)</u>	<u>(286,102)</u>
本公司普通股股權持有人 應佔資產淨值	<u>4,130,818</u>	<u>3,635,847</u>	<u>3,455,942</u>	<u>3,374,688</u>	<u>2,959,513</u>

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一零年七月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

公眾持股量

於本報告書日期，根據本公司可供公開查閱之資料及董事所知，由本公司上年年報之日期至本年報之日期，本公司一直遵守上市規則規定之充足公眾持股量。

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 32 頁至第 35 頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到每一位獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條所發出之年度確認書，確認其獨立身份。本公司仍認為所有獨立非執行董事具有獨立身份。

核數師

安永會計師事務所於即將舉行之二零一零年股東週年大會上退任，而於上述大會上將提呈有關重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案。

承董事會命

主席
林建名

香港
二零一零年十一月五日

企業管治報告書

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證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 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

本公司於本年報所涵蓋之整個會計期間一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第 A.4.1 條之偏離除外。

根據守則條文第 A.4.1 條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司各現有非執行董事並無指定任期。然而，本公司全體董事須遵守本公司組織章程細則之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲選起計，每三年於本公司各股東週年大會上輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。

(2) 董事證券交易

本公司已按不低於上市規則附錄 10 所載標準守則所規定之標準，採納關於董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）。本公司已向所有董事作出特定查詢，而彼等已確認，於截至二零一零年七月三十一日止年度內，彼等已遵守證券守則所規定之標準。

(3) 董事會

(3.1) 本公司董事會（「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，並確保其以符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有人利益之方式管理。

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

(3.2) 董事會目前包括七名執行董事：林建名博士（主席）、林建岳先生（副主席）、蕭繼華先生、林建康先生、譚建文先生、林孝賢先生（亦為余寶珠女士之替代董事）及梁綽然小姐；兩名非執行董事余寶珠女士及趙維先生；以及三名獨立非執行董事溫宜華先生、梁樹賢先生及周炳朝先生。

企業管治報告書

(3) 董事會 (續)

(3.3) 董事會於截至二零一零年七月三十一日止財政年度期間舉行四次會議。各董事出席該等董事會會議之紀錄載於下表：

董事	董事會會議	
	舉行次數	出席次數
執行董事		
林建名(主席)	4	2
林建岳(副主席)	4	3
蕭繼華	4	0
林建康	4	3
譚建文	4	4
林孝賢	4	2
梁焯然	4	4
非執行董事		
余寶珠(替代董事：林孝賢)	4	2
趙維	4	0
獨立非執行董事		
溫宜華	4	4
梁樹賢	4	4
周炳朝	4	4

(3.4) 本公司已遵守上市規則第3.10(1)及(2)條之規定。所有獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13條所載評估彼等之獨立性之指引。

(3.5) 林建岳先生為余寶珠女士之子及林孝賢先生之父。林建康先生為林建名博士及林建岳先生之弟。

除上文及本年報「董事及高層管理人員之履歷」一節所披露者外，概無本公司董事互相有任何財政、業務、家族或其他重大／相關關係。

(4) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席及行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。

於回顧年度內，林建名博士為本公司主席，而董事會之其他職務及責任則由本公司其他執行董事承擔。

(5) 非執行董事

誠如上文第(1)段所闡釋，本公司各現有非執行董事並無指定任期。

(6) 薪酬委員會

(6.1) 董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，該委員會現由三名獨立非執行董事梁樹賢先生（主席）、溫宜華先生及周炳朝先生，以及一名執行董事梁綽然小姐組成。

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

(6.3) 薪酬委員會於回顧年度內舉行了一次會議討論薪酬相關事宜。所有薪酬委員會成員（即梁樹賢先生、溫宜華先生、周炳朝先生及梁綽然小姐）均出席了該會議。

(7) 董事之提名

本公司並無成立提名委員會。有潛質之新董事將根據其技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬。識別及甄選合適人選以供董事會批准之工作將由本公司執行董事進行。

(8) 核數師酬金

本公司之核數師安永會計師事務所於回顧年度內收取核數費用 670,000 港元。於年內，安永會計師事務所亦曾就非審核服務（主要就集團重組發出若干信心保證書及提供稅務諮詢服務以及其他稅務服務）收取本公司及其附屬公司 1,314,000 港元之費用。

企業管治報告書

(9) 審核委員會

(9.1) 董事會於二零零零年三月二十三日成立審核委員會，該委員會現由三名獨立非執行董事溫宜華先生（主席）、梁樹賢先生及周炳朝先生組成。

審核委員會之主要職責包括監察本公司定期編製財務報表之完整性、於提交董事會批准前審閱其中所載之重大財務申報判斷，以及檢討及監管核數師之獨立性及客觀性以及審計過程之有效程度。

本公司已遵守上市規則第3.21條，審核委員會之其中一名成員具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗。

(9.2) 審核委員會於回顧年度內舉行兩次會議。所有審核委員會成員（即溫宜華先生、梁樹賢先生及周炳朝先生）均出席所有會議。

(9.3) 審核委員會審閱本公司之半年及全年業績，及其他與本公司之財務及會計政策以及慣例有關之事宜。

(10) 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顯示本公司及其附屬公司財政狀況之財務報表。

本公司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。

(11) 內部監控

年內，董事會已委聘德豪財務顧問有限公司進行內部審核工作，並協助董事會審閱本集團內部監控制度之成效。定期審閱將涵蓋所有重大監控，包括本集團之財務、營運及遵例監控及風險管理工作，並將考慮本集團會計及財務申報工作之資源、員工資格及經驗，以及其培訓計劃與預算是否足夠。



致：麗新製衣國際有限公司列位股東
(於香港註冊成立之有限公司)

吾等已審核第38頁至第95頁所載麗新製衣國際有限公司(「貴公司」)之財務報表，其中包括於二零一零年七月三十一日之綜合及公司財務狀況表、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連同其他附註說明。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事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及真實而公平地呈報該等財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地呈報財務報表相關之內部控制，以使財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇並應用適當之會計政策；以及在有關情況下作出合理之會計估計。

核數師之責任

吾等之責任是根據吾等之審核對該等財務報表提出意見。吾等僅按照香港公司條例第141條向列位股東提交報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等已按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核。該等準則規定，吾等須遵守道德規範，策劃並進行審核，以在合理情況下確保財務報表不含重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之審核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財務報表存有重大錯誤陳述之風險。於評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實而公平地呈列財務報表相關之內部控制，務求設計適當之審核程序，惟並非就有關實體內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之適合性及所作出會計估計之合理性，以及評價財務報表之整體呈列方式。

獨立核數師報告書

吾等相信，吾等已取得充分且適當之審核憑證，足以為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，有關財務報表已按照香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零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，並已按照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
中環金融街八號
國際金融中心二期
十八樓

二零一零年十一月五日

綜合收益表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	6	36,554	14,526
銷售成本		<u>(7,217)</u>	<u>(1,720)</u>
毛利		29,337	12,806
其他收入及收益	6	7,135	9,048
銷售及市場推廣開支		(3,628)	—
行政開支		(27,971)	(23,894)
其他經營收入淨額		—	20,959
投資物業公平值增值／(減值)	15	<u>321,772</u>	<u>(6,678)</u>
經營業務溢利	7	326,645	12,241
融資成本	8	(15,809)	(11,670)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>190,823</u>	<u>166,676</u>
除稅前溢利		501,659	167,247
稅項	11	<u>(54,889)</u>	<u>1,137</u>
本公司普通股股權持有人應佔年度溢利	12	<u>446,770</u>	<u>168,384</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	13		
基本		<u>27.62 港仙</u>	<u>10.41 港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司普通股股權持有人應佔年度溢利	446,770	168,384
其他全面收益／(開支)		
可供出售之股本投資之公平值變動	31,960	42,738
應佔一間聯營公司匯兌波動儲備	30,211	(20,651)
應佔一間聯營公司資產重估儲備	(11,995)	(8,859)
應佔一間聯營公司對沖儲備	—	(2,321)
年度其他全面收益	50,176	10,907
本公司普通股股權持有人應佔年度全面收益總額	496,946	179,291

綜合財務狀況表

二零一零年七月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	316	667
投資物業	15	1,046,600	194,800
發展中物業	16	—	454,061
聯營公司之權益	18	3,347,221	3,147,767
可供出售之股本投資	19	243,709	210,522
非流動資產總值		<u>4,637,846</u>	<u>4,007,817</u>
流動資產			
應收承兌票據	20	—	167,000
應收賬款、已付按金及其他應收賬款	21	6,262	5,154
應收稅項		682	—
現金及現金等值項目	22	317,449	75,657
流動資產總值		<u>324,393</u>	<u>247,811</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	23	66,537	47,824
應付稅項		—	204
付息銀行貸款	24	16,000	247,000
流動負債總值		<u>82,537</u>	<u>295,028</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>241,856</u>	<u>(47,217)</u>
資產總值減流動負債		<u>4,879,702</u>	<u>3,960,600</u>
非流動負債			
付息銀行貸款及其他貸款	24	(376,745)	(31,745)
應付票據	25	(195,000)	(195,000)
應付利息	25	(78,188)	(66,851)
遞延稅項負債	26	(86,041)	(31,157)
已收長期租賃按金		(12,910)	—
非流動負債總值		<u>(748,884)</u>	<u>(324,753)</u>
		<u>4,130,818</u>	<u>3,635,847</u>

綜合財務狀況表

二零一零年七月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 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	27	16,174	16,174
股份溢價賬		1,908,840	1,908,840
資產重估儲備		62,624	74,619
購股權儲備		682	1,438
投資重估儲備		41,458	9,498
資本儲備		146,670	148,694
匯兌波動儲備		509,844	479,633
保留盈利		1,444,526	996,951
		<u>4,130,818</u>	<u>3,635,847</u>

董事
林建名

董事
林建岳

綜合權益變動表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	本公司普通股股權持有人應佔									
	已發行股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資產 重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零八年八月一日	16,174	1,908,840	83,478	1,440	2,321	(33,240)	148,694	500,284	827,951	3,455,942
年度全面收益/(開支)總額	—	—	(8,859)	—	(2,321)	42,738	—	(20,651)	168,384	179,291
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	(2)	—	—	—	—	616	614
於二零零九年七月三十一日及 二零零九年八月一日	16,174	1,908,840	74,619	1,438	—	9,498	148,694	479,633	996,951	3,635,847
年度全面收益/(開支)總額	—	—	(11,995)	—	—	31,960	—	30,211	446,770	496,946
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	(756)	—	—	(2,024)	—	805	(1,975)
於二零一零年七月三十一日	16,174	1,908,840	62,624	682	—	41,458	146,670	509,844	1,444,526	4,130,818

綜合現金流量表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		501,659	167,247
就下列各項作出調整：			
投資物業公平值減值／(增值)		(321,772)	6,678
銀行存款之利息收入	6	(39)	(37)
其他利息收入	6	(7,096)	(8,648)
折舊	7	484	839
呆賬撥備	7	—	201
應收貸款及利息減值撥備撥回	7	—	(21,160)
融資成本	8	15,809	11,670
應佔聯營公司溢利及虧損		(190,823)	(166,676)
		(1,778)	(9,886)
聯營公司欠款減少／(增加)		110	(118)
應收賬款、已付按金及其他應收賬款減少		(419)	(137)
應付賬款、已收按金及應計費用增加／(減少)		16,098	(129)
經營業務所產生／(所耗)之現金		14,011	(10,270)
已付香港利得稅		(891)	(430)
經營活動之現金流入／(流出)淨額		13,120	(10,700)
投資活動之現金流量			
償付應收承兌票據		167,000	—
收回應收貸款		—	55,000
聯營公司之股息		16,328	13,063
已收利息		7,135	8,685
添置投資物業		(1,347)	(678)
購入物業、廠房及設備項目		(133)	(25)
添置發展中物業		(67,955)	(174,446)
收購可供出售之股本投資之額外權益		(1,227)	—
投資活動之現金流入／(流出)淨額		119,801	(98,401)

綜合現金流量表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
融資活動之現金流量			
已付銀行融資費用		(1,477)	(519)
已付銀行貸款之利息		(3,652)	(2,388)
新增銀行貸款		431,000	165,000
償還銀行貸款		(317,000)	—
融資活動之現金流入淨額		<u>108,871</u>	<u>162,093</u>
現金及現金等值項目之增加淨額		241,792	52,992
年初之現金及現金等值項目		<u>75,657</u>	<u>22,665</u>
年終之現金及現金等值項目		<u>317,449</u>	<u>75,657</u>
現金及現金等值項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	22	16,430	5,657
收購時原到期日少於三個月之定期存款		<u>301,019</u>	<u>70,000</u>
		<u>317,449</u>	<u>75,657</u>

財務狀況表

二零一零年七月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	218	667
投資物業	15	246,600	194,800
附屬公司之權益	17	279,887	317,936
聯營公司之權益	18	378,590	376,471
可供出售之股本投資	19	219,367	190,692
非流動資產總值		<u>1,124,662</u>	<u>1,080,566</u>
流動資產			
應收承兌票據	20	—	167,000
應收賬款、已付按金及其他應收賬款	21	4,514	4,891
應收稅項		682	—
現金及現金等值項目	22	285,770	74,070
流動資產總值		<u>290,966</u>	<u>245,961</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用		19,157	15,804
應付稅項		—	204
附息銀行貸款	24	—	15,000
流動負債總值		<u>19,157</u>	<u>31,008</u>
流動資產淨值		<u>271,809</u>	<u>214,953</u>
資產總值減流動負債		<u>1,396,471</u>	<u>1,295,519</u>
非流動負債			
附息其他貸款	24	(31,745)	(31,745)
應付票據	25	(195,000)	(195,000)
應付利息	25	(78,188)	(66,851)
遞延稅項負債	26	(39,625)	(31,157)
非流動負債總值		<u>(344,558)</u>	<u>(324,753)</u>
		<u>1,051,913</u>	<u>970,766</u>
權益			
已發行股本	27	16,174	16,174
儲備	29(b)	1,035,739	954,592
		<u>1,051,913</u>	<u>970,766</u>

1. 公司資料

麗新製衣國際有限公司(「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(統稱為「本集團」)之主要業務包括物業發展、物業投資及投資控股。有關主要附屬公司及聯營公司主要業務之詳情分別載於財務報表附註17及18。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例而編製，惟投資物業及可供出售之股本投資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。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一零年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績分別由收購日期(即本集團取得控制權之日期)起並直至有關控制權失效日期綜合計算。本集團公司間之交易及結餘產生之所有收入、開支及未變現收益及虧損均於綜合賬目時全數對銷。

2.2 新增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納以下適用於本集團之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之改進

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	財務工具：披露 — 財務工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

2.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

除於以下描述之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」、香港財務報告準則第7號(修訂本)「財務工具：披露 — 財務工具披露之改進」及香港財務報告準則第8號「經營分類」外，採納新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之已報告業績或財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入多項專業用語變動(包括修訂財務報表之標題)，以及財務報表格式及內容變動。該經修訂準則要求將所有與擁有人(以其擁有人身份)進行交易所產生之權益變動與非擁有人之權益變動(即全面收益)分開呈列。所有非擁有人之權益變動須於(i)一份全面收益表或(ii)兩份報表(一份獨立收益表列示確認為損益之收支項目，另一份報表以收益表所示純利或虧損淨額開始，並列示其他全面收益組成部份)。本集團已選擇呈列兩份報表。比較數字經已重列，以符合新呈列方式。

香港財務報告準則第7號(修訂本)財務工具：披露 — 財務工具披露之改進

香港財務報告準則第7號(修訂本)要求就公平值計量及流動資金風險作出額外披露。以公平值入賬之項目之公平值計量，乃採用公平值三層等級法分等級就以公平值確認之所有財務工具按輸入來源披露。此外，該制度下第三層公平值計量之期初與期末結餘，以及於公平值等級內不同層級間之重大轉移均須對賬。該等修訂亦闡明有關用作流動資金管理之衍生交易及資產之流動資金風險披露規定。採納該準則並無對本集團之財務狀況或經營業績構成影響，惟導致財務報表公平值等級之額外披露，於財務報表附註35呈列。

香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部呈報」，訂明企業應如何根據主要經營決策人所得用作分配分類資源及評估分類表現之有關實體組成部份資料，呈報其經營分類相關資料。該準則亦要求披露由該分類所提供之有關產品及服務之資料、本集團營業之地理範圍及本集團來自主要客戶之收入。採納該準則並無對本集團之財務狀況或經營業績構成影響，惟導致財務報表之呈列方式及披露事項(包括分類損益之計量)出現若干變動，以及須就主要客戶資料作出新披露。

2.3 已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團於此等財務報表並無應用以下適用於本集團及已頒佈但尚未生效之新增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 ¹	香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第5號及香港財務報告準則第8號之修訂，作為二零零九年香港財務報告準則之改進一部份
二零一零年香港財務報告準則之改進 ²	
香港財務報告準則第9號 ³	財務工具
香港會計準則第24號(經修訂) ⁴	有關連人士披露

¹ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在對該等新增及經修訂香港財務報告準則在初次應用時之影響進行評估。本集團尚未能確定該等香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

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多於半數投票權或已發行股本或有能力控制其董事會組成部份之實體；或由本公司持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響之公司。

本公司收益表中所列附屬公司業績乃按已收及應收股息入賬。本公司於附屬公司之權益按成本值減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司乃非附屬公司而本集團長期持有不少於20%之股份投票權及可對其發揮重大影響力之公司。

本集團於聯營公司之權益乃以權益會計法計算本集團所佔之資產淨值減任何減值虧損後，列賬於綜合財務狀況表內。本集團所佔聯營公司之收購後業績及儲備分別包括在綜合收益表及綜合儲備中。本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現損益乃按本集團於聯營公司之權益對銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值則除外。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

聯營公司(續)

聯營公司之業績計入本公司收益表，數額以已收及應收股息為限。本公司所擁有聯營公司之權益視為非流動資產，按成本減任何減值虧損入賬。

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(不包括財務資產及投資物業)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兩者之較高者減銷售成本為準。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下方獲確認。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讓率貼現至現值。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。

於各申報日均會作出評估，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(不包括若干財務資產及投資物業)減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額時所使用之估計方法出現改變時方會撥回，然而撥回款額不可超過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)。撥回之減值虧損於產生期間記入收益表內，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損撥回按有關重估資產之有關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士

以下人士為本集團之有關連人士：

- (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管理人員；
- (d) 該方為(a)或(c)所述任何個別人士之家庭成員；
- (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本集團有關連人士之僱員為受益人之離職後福利計劃。

物業、廠房及設備與折舊

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致運作狀況及地點作其計劃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)通常於其產生期間計入收益表。若清楚顯示該費用會使運用該物業、廠房及設備項目預期獲得之未來經濟效益有所增長，而項目成本能可靠地計算時，該費用則撥充資本作為該資產之額外成本或重置。

折舊以直線法按個別物業、廠房及設備項目於其估計可使用年內撇銷其成本值至其剩餘價值計算。折舊之主要年率如下：

傢俬、裝置及設備	20%
汽車	25%
遊艇	25%

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

至少於各報告期末，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出檢討及調整(如適用)。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

物業、廠房及設備項目於出售後或預期使用或出售不會產生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。

共同控制資產

共同控制資產為本集團與其他合營者按合約安排共同控制之資產，而本集團可藉共同控制對其應佔該等資產之未來經濟利益行使控制。

本集團應佔共同控制資產及與其他合營者產生的所有負債，根據有關性質分類，已在財務狀況表內確認，而因共同控制資產上的權益而直接產生的負債及費用均已在年結時以應計基準入賬。出售由本集團應佔共同控制資產產品的收入，及由本集團應佔合營項目所產生的所有費用時，而當這些交易附有的經濟利益可能流入或流出本集團時，均予確認。

發展中物業

發展中物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值包括預付土地租金連同任何其他發展該等物業之直接成本。於物業建築或發展階段產生之借貸成本、專業費用及其他相關費用撥充資本為該物業成本之一部份。可變現淨值由董事根據個別物業之現行市價扣除估計完工成本及出售物業時產生之成本釐定。

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)。該等物業包括正在建設或發展以便日後用作投資物業之物業。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，除非該等物業於報告期末仍在建設或發展，而其公平值當時無法可靠釐定，則作別論。

投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生年度計入收益表。

因棄用或出售投資物業所產生之任何盈虧，於棄用或出售年度於收益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

租約

當資產擁有權之所有回報及風險仍保留於出租人之租約，被列為經營租約。倘本集團為出租人，本集團根據有關經營租約租賃之資產須列入非流動資產，而有關經營租約之應收租金須按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，有關經營租約之應付租金則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

有關經營租約之預付土地租金初步按成本值列賬，其後則按租賃年期以直線法確認。倘租金不能可靠地劃分至土地及樓宇項目，則全部租金會計入土地及樓宇成本之物業、廠房及設備融資租約項目。

投資及其他財務資產

香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內之財務資產分為貸款及應收款項及可供出售之股本投資(如適用)。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直接所佔交易成本計算。本集團於首次確認財務資產時確定其分類，以及在可能及適當之情況下，於報告期末重新釐定分類。

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。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指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。該等資產隨後以實際利率法減任何減值撥備按攤銷成本入賬。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及交易成本之費用在內。有關盈虧均於貸款及應收款項解除確認或減值時通過攤銷程序於收益表確認。

可供出售之股本投資

可供出售之股本投資乃指定為可供出售或並無歸類為上述香港會計準則第39號內的其他兩類中任何一類之上市股本證券非衍生財務資產。經首次確認，可供出售之股本投資按公平值計算，有關盈虧確認為權益之個別組成部份，直至有關投資獲解除確認，或直至釐定有關投資出現減值，則先前在權益錄得之累積盈虧計入收益表。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

公平值

在有系統之金融市場交投活躍之投資之公平值乃參考報告期末營業時間結束時所報之市場買入價釐定。

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。

按攤銷成本入賬之資產

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與其初始實際利率(即首次確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。資產賬面值直接或通過使用備抵賬戶減少。減值虧損於收益表確認。貸款及應收款項連同與之相關之撥備在實際上並無可能於日後收回時予以撇銷。

倘於隨後期間減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事件有關，則以往確認之減值虧損可通過調整撥備賬目予以撥回。任何減值虧損之其後撥回於收益表內確認，惟有關資產之賬面值不得超過撥回當日之攤銷成本。

當有客觀跡象(例如債務人可能無力償還或面臨重大經濟困難以及科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成不利影響之重大轉變)表明本集團將無法根據發票原有條款收回所有款項時，即就應收賬款作出減值撥備。應收賬款之賬面值可通過備抵賬目作出抵減。減值債務於被評估為不可收回時解除確認。

可供出售之股本投資

當可供出售財務資產之公平值下跌，而此下跌已直接於權益內確認，且有客觀證據顯示資產出現減值，則已直接於權益內確認之累計虧損須自權益內移除，並於收益表內確認(即使財務資產未解除確認)。自權益內移除並於收益表內確認的累計虧損數額為收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與當前公平值之差額，再扣減以往於收益表確認之財務資產之任何減值虧損。

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認財務資產

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

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿;
- 本集團保留自資產收取現金流量之權利,惟已根據「轉遞」安排就向第三方並無重大延誤全數支付款項承擔責任;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,並(a)已轉讓資產之大部份風險及回報,或(b)並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,惟已轉讓資產之控制權。

在本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,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。按已轉讓資產之擔保方式之繼續參與乃按資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

以攤銷成本列賬之財務負債(包括附息銀行貸款及其他貸款)

財務負債包括應付賬款、應付票據、應計利息及附息銀行貸款及其他貸款,初步按公平值減直接應佔交易成本確認入賬,其後則以實際利率法按攤銷成本計算,惟貼現影響並不重大之情況下,則按成本列賬。有關利息支出於收益表之「融資成本」確認。

盈虧於負債解除確認及於攤銷過程中在收益表內確認。

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。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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，以及於購入後一般於三個月內到期、可隨時轉換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期及高度流通投資，扣除須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

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存款(包括用途並無限制之定期存款)。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅確認為收入或開支，並計入該期間之收益表，惟倘所得稅與於相同或不同期間於收益表以外確認之交易或事件相關，則按適用情況於其他全面收益確認或直接於權益中確認。

現行及過往期間之本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稅基與財務報表賬面值兩者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入賬：

- 惟遞延稅項負債源於首次確認一項交易(非企業合併，於進行交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)之資產或負債除外；及
- 關於附屬公司及聯營公司之權益有關之應課稅暫時差額，且可予控制撥回時間之暫時差額及暫時差額於可見之未來不可能撥回者除外。

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

- 惟關乎首次確認一項交易(非企業合併，於進行交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)之資產或負債所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產除外；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之權益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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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計量。

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。

收益確認

收益乃於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收益時按下列基準入賬：

- (a) 租金及物業管理費收入於物業出租期間按租約年期以直線法計算入賬；
- (b) 利息收入採用實際利息法按應計基準，以有關利率在財務工具之預計年期內貼現估計未來可收取現金至財務資產之賬面淨值；及
- (c) 股息收入於股東獲得付款之權利已確認時入賬。

借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項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絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。以特定借貸(有待列作合資格資產之支出)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。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

以股份為基礎支付之交易

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

與僱員進行以股本支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值計量。公平值採用柏力克 — 舒爾斯期權價格模式釐定。評定以股本支付之交易之價值時，除對本公司股份價格有影響之條件(「市場條件」)(如適用)以外，並無將任何績效條件計算在內。

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。

結轉有薪假期

本集團根據僱員之僱傭合約按曆年基準給予僱員有薪年假。在若干情況下，於年結日仍未享用之假期允許結轉，供有關僱員在下一年度享用。僱員於本財政年度所享有及結轉之有薪假期之重大預計未來成本均於報告期末計提撥備。

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員已達致香港僱傭條例所規定之服務年限，有資格於其僱傭關係終止時享有長期服務金。倘僱傭關係之終止符合僱傭條例所規定之情況，本集團將有責任支付長期服務金。

本集團已就預計日後可能須支付之長期服務金作出一項撥備，所按基準為本集團日後可能須就有關僱員於直至報告期末為止之期間提供之服務而支付之長期服務金之最高估計數額。

退休福利

年內，本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供其合資格參與強積金計劃之僱員參與。強積金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，並根據強積金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。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

此等財務報表以港元(即本集團旗下實體經營所在之主要經濟環境貨幣)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,列於各成員公司之財務報表之項目均以功能貨幣計算。外幣交易首次確認時按交易日之功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣為單位之貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣之適用匯率重新換算。所有匯兌差額撥入收益表中處理。以外幣為單位而按計算歷史成本入賬之非貨幣項目按各首次交易日之匯率換算。以外幣計算公平值之非貨幣項目按釐訂公平值當日之匯率換算。

若干海外聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末,該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣,而該等公司之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均撥入匯兌波動儲備。於出售海外實體時,於該海外實體業務所涉權益中確認之遞延累積款額於收益表中確認。

3. 重大會計判斷及估計

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,須就有關資產減值事宜作出判斷,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貼現。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貼現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產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。

(i) 投資物業公平值估計

公平值之最佳證明為同區及狀況相同且受類似租約及其他合約規限之類似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：(a)參考獨立估值；(b)參考可取得之市場資料不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(c)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就自交易日期以來出現之任何經濟狀況變化對該等價格作出調整)；及(d)根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如同區狀況相同之同類物業當時之市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之貼現率計算之貼現現金流量預測。

投資物業之賬面值於二零一零年七月三十一日為1,046,600,000港元(二零零九年：194,800,000港元)(附註15)。

(ii) 資產減值

本集團須確定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。這需要估計資產之使用價值。估計使用價值時，本集團需要估計資產之預期未來現金流量，並選用適合貼現率以計算該等現金流量之現值。估計未來現金流量及／或所應用之貼現率變動，將導致須對過往估計作出調整。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按其營運及服務劃分業務單位：

- (a) 物業發展分類從事物業發展；及
- (b) 物業投資分類從事商業大廈租賃。

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以便對資源分配及表現評估作出決策。分類表現乃按以經調整除稅前溢利／(虧損)之方法計量之可報告分類溢利／(虧損)作出評估。經調整除稅前溢利／(虧損)之計量方法，與本集團之除稅前溢利之計量方法貫徹一致，惟計量時並不包括投資物業公平值增值／(減值)、利息收入、融資成本及應佔聯營公司溢利及虧損。

分類資產主要扣除聯營公司之權益、可供出售之股本投資、應收稅項及現金及現金等值項目。

分類負債主要扣除附息銀行貸款及其他貸款、應付稅項、應付票據、應付利息及遞延稅項負債。

由於本集團全部收益及營運均源於及位於香港，故並無呈列地區資料。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

4. 經營分類資料(續)

分類收益及業績

下表呈列本集團之可報告分類之收益及溢利／(虧損)：

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分類收益：						
銷售予外界客戶	—	—	36,554	14,526	36,554	14,526
分類業績	—	(316)	25,709	12,605	25,709	12,289
利息收入及未分配其他收入及收益					7,135	9,048
投資物業公平值增值／(減值)	—	—	321,772	(6,678)	321,772	(6,678)
應收貸款及利息減值撥備撥回					—	21,160
未分配開支					(27,971)	(23,578)
經營業務溢利					326,645	12,241
融資成本					(15,809)	(11,670)
應佔聯營公司溢利及虧損	—	—	6,842	—	6,842	—
應佔聯營公司溢利及虧損 — 未分配					183,981	166,676
除稅前溢利					501,659	167,247
稅項					(54,889)	1,137
年度溢利					446,770	168,384

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

4. 經營分類資料(續)

分類資產及負債

下表呈列本集團之可報告分類之資產及負債總值：

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分類資產	—	454,324	1,047,439	195,067	1,047,439	649,391
聯營公司之權益	—	—	17,068	—	17,068	—
聯營公司之權益 — 未分配					3,330,153	3,147,767
未分配資產					567,579	458,470
資產總值					4,962,239	4,255,628
分類負債	38,870	32,099	17,255	3,878	56,125	35,977
未分配負債					775,296	583,804
負債總值					831,421	619,781

其他分類資料

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
折舊 — 未分配					484	839
呆賬撥備	—	—	—	201	—	201
資本開支	73,257	177,674	2,113	678	75,370	178,352
資本開支 — 未分配					133	25
					75,503	178,377

有關主要客戶之資料

於截至二零一零年七月三十一日止年度，約5,498,000港元之收益乃來自物業投資分類之單一客戶(二零零九年：2,089,000港元來自另一名客戶)，該金額佔本集團於本年度之收益超過10%。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

5. 有關連人士交易

(a) 除於此等財務報表其他章節所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於年內亦曾與有關連人士進行下列重大交易：

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已付及應付予有關連公司之租金開支及樓宇管理費	(i)	565	576
已故本公司前任董事林百欣先生授出之應付票據及其他貸款之利息開支	(ii)	11,337	11,481
已收及應收本集團聯營公司麗豐控股有限公司(「麗豐」)之利息收入	(iii)	6,886	8,456
已付及應付鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」)提供一項物業作為建築融資之抵押之代價	(iv)	1,420	8,520

附註：

- (i) 租金開支及樓宇管理費乃根據相關租約所列條款而向有關連公司支付，其若干董事亦為本公司之董事。
- (ii) 利息開支按一間香港指定銀行就應付票據(附註25)及其他貸款(附註24(c))所報之最優惠貸款利率支付。
- (iii) 利息收入按應收麗豐承兌票據收取，其詳情載於財務報表附註20。
- (iv) 根據發展協議，就提供物業(定義見附註16)作為本集團與鱷魚恤一個共同發展項目之建築融資之抵押之代價，有關詳情載於財務報表附註16。本集團同意自發展物業交吉至發出實際竣工證書日期期間每季向鱷魚恤支付2,130,000港元。項目實際上於二零零九年九月三十日完成。按證券及期貨條例之涵義，本公司董事林建名博士擁有鱷魚恤約51.39%權益。

發展協議構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章界定之關連交易。其他有關連人士交易並無構成上市規則第14A章界定之關連交易。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

5. 有關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員報酬

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	6,486	6,701
離職後福利	24	24
支付主要管理人員之報酬總額	<u>6,510</u>	<u>6,725</u>

有關董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註9。

6. 營業額、其他收入及收益

營業額包括年內所持投資物業產生之租金收入及物業管理費收入。營業額、其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額		
租金收入	28,971	13,062
物業管理費收入	<u>7,583</u>	<u>1,464</u>
	<u>36,554</u>	<u>14,526</u>
其他收入及收益		
銀行存款之利息收入	39	37
其他利息收入	7,096	8,648
其他	<u>—</u>	<u>363</u>
	<u>7,135</u>	<u>9,048</u>

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

7. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
核數師酬金	670	630
折舊	484	839
土地及樓宇根據經營租約作出之最低租賃付款	659	680
僱員福利計劃(包括董事酬金(附註9))：		
工資及薪金	12,557	12,283
退休金計劃供款	160	165
	<u>12,717</u>	<u>12,448</u>
呆賬撥備#	—	201
應收貸款及利息減值撥備撥回#	—	(21,160)
租金收入及物業管理費收入	(36,554)	(14,526)
減：支出	<u>7,217</u>	<u>1,720</u>
	<u>(29,337)</u>	<u>(12,806)</u>

此等項目計入綜合收益表之「其他經營收入淨額」內。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

8. 融資成本

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	4,335	2,345
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據	<u>11,337</u>	<u>11,481</u>
利息開支總額	15,672	13,826
銀行融資費用	<u>734</u>	<u>728</u>
	16,406	14,554
減：發展中物業資本化數額(附註16)	<u>(597)</u>	<u>(2,884)</u>
	<u>15,809</u>	<u>11,670</u>

9. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露之年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
袍金	<u>576</u>	<u>608</u>
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,910	6,093
退休金計劃供款	<u>24</u>	<u>24</u>
	<u>5,934</u>	<u>6,117</u>
	<u>6,510</u>	<u>6,725</u>

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一零年				
執行及非執行董事：				
林建名	48	811	—	859
林建岳	48	520	12	580
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	—	—	—	—
譚建文	—	—	—	—
蕭繼華	48	595	—	643
林建康	48	384	12	444
余寶珠	48	3,600	—	3,648
趙維	48	—	—	48
梁綽然	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
溫宜華	96	—	—	96
梁樹賢	96	—	—	96
周炳朝	96	—	—	96
	<u>576</u>	<u>5,910</u>	<u>24</u>	<u>6,510</u>

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零零九年				
執行及非執行董事：				
林建名	48	896	—	944
林建岳	48	480	12	540
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	—	—	—	—
譚建文	—	—	—	—
蕭繼華	48	595	—	643
林建康	48	384	12	444
余寶珠	48	3,600	—	3,648
趙維	48	—	—	48
賴元芳*	32	138	—	170
林焯琦#	—	—	—	—
(為賴元芳之替代董事)	—	—	—	—
梁綽然	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
溫宜華	96	—	—	96
梁樹賢	96	—	—	96
周炳朝	96	—	—	96
	<u>608</u>	<u>6,093</u>	<u>24</u>	<u>6,725</u>

* 賴元芳於二零零九年三月二十六日辭任本公司非執行董事。

林焯琦於二零零九年三月二十六日終止擔任賴元芳之替代董事。

年內概無任何應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零九年：無)。

董事於年內概無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零零九年：無)。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

10. 五名最高薪僱員

本年度五名最高薪僱員包括三名(二零零九年：三名)董事，其酬金詳情載於上文附註9。本年度其餘兩名(二零零九年：兩名)最高薪非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,232	1,232
退休金計劃供款	12	12
	<u>1,244</u>	<u>1,244</u>

酬金屬於以下組別之最高薪非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
500,001 港元 — 1,000,000 港元	<u>2</u>	<u>2</u>

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% (二零零九年：16.5%) 之稅率計算而作出撥備。

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項		
本年度稅項	—	134
以往年度撥備不足／(超額撥備)	<u>5</u>	<u>(169)</u>
	5	(35)
遞延稅項(附註26)	<u>54,884</u>	<u>(1,102)</u>
本年度稅項支出／(抵免)	<u>54,889</u>	<u>(1,137)</u>

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

11. 稅項(續)

適用於香港利得稅稅率計算除稅前溢利之稅項支出／(抵免)與本年度稅項支出／(抵免)對賬如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利	501,659	167,247
按法定稅率16.5%(二零零九年：16.5%)計算之稅項	82,774	27,596
有關過往期間本期稅項調整	5	(169)
聯營公司應佔溢利及虧損	(31,486)	(27,502)
毋須課稅收入	(6)	(3,497)
不可扣稅支出	3,262	2,370
未確認稅項虧損	340	65
本年度稅項支出／(抵免)	54,889	(1,137)

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二零一零年七月三十一日止年度應佔綜合溢利包括溢利52,472,000港元(二零零九年：38,343,000港元)，並已計入本公司財務報表(附註29(b))。

13. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度本公司普通股股權持有人應佔溢利446,770,000港元(二零零九年：168,384,000港元)及於年內已發行普通股加權平均數1,617,423,423(二零零九年：1,617,423,423)計算。

由於截至二零一零年及二零零九年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該兩個年度之每股攤薄盈利。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
成本值：				
於二零零八年八月一日	7,582	5,604	16,951	30,137
添置	25	—	—	25
撇銷	—	(2,400)	—	(2,400)
於二零零九年七月三十一日及 二零零九年八月一日	7,607	3,204	16,951	27,762
添置	133	—	—	133
撇銷	(2)	—	—	(2)
於二零一零年七月三十一日	7,738	3,204	16,951	27,893
累積折舊：				
於二零零八年八月一日	6,363	5,342	16,951	28,656
年內折舊撥備	741	98	—	839
撇銷	—	(2,400)	—	(2,400)
於二零零九年七月三十一日及 二零零九年八月一日	7,104	3,040	16,951	27,095
年內折舊撥備	386	98	—	484
撇銷	(2)	—	—	(2)
於二零一零年七月三十一日	7,488	3,138	16,951	27,577
賬面淨值：				
於二零一零年七月三十一日	250	66	—	316
於二零零九年七月三十一日	503	164	—	667

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
成本值：				
於二零零八年八月一日	7,582	5,604	16,951	30,137
添置	25	—	—	25
撤銷	—	(2,400)	—	(2,400)
於二零零九年七月三十一日及 二零零九年八月一日	7,607	3,204	16,951	27,762
添置	19	—	—	19
撤銷	(2)	—	—	(2)
於二零一零年七月三十一日	7,624	3,204	16,951	27,779
累積折舊：				
於二零零八年八月一日	6,363	5,342	16,951	28,656
年內折舊撥備	741	98	—	839
撤銷	—	(2,400)	—	(2,400)
於二零零九年七月三十一日及 二零零九年八月一日	7,104	3,040	16,951	27,095
年內折舊撥備	370	98	—	468
撤銷	(2)	—	—	(2)
於二零一零年七月三十一日	7,472	3,138	16,951	27,561
賬面淨值：				
於二零一零年七月三十一日	152	66	—	218
於二零零九年七月三十一日	503	164	—	667

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

15. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初賬面值	194,800	200,800	194,800	200,800
轉撥自發展中物業，按成本(附註16)	527,915	—	—	—
添置，按成本	2,113	678	483	678
公平值增值／(減值)	321,772	(6,678)	51,317	(6,678)
年終賬面值	<u>1,046,600</u>	<u>194,800</u>	<u>246,600</u>	<u>194,800</u>

於二零一零年七月三十一日，投資物業經獨立合資格之專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按現有用途公開市場基準重估為市值1,046,600,000港元(二零零九年：194,800,000港元)。

於二零一零年七月三十一日，本集團及本公司之投資物業均位於香港，並均按中期租約持有。

本集團及本公司若干投資物業已按經營租約租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註32(a)。

於二零一零年七月三十一日，本集團及本公司賬面總值達1,040,700,000港元(二零零九年：190,300,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行信貸之擔保。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第28頁。

73

16. 發展中物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初，按成本值	454,061	273,503
年內添置	82,076	177,674
利息及銀行融資費用撥入資本(附註8)	597	2,884
轉撥至投資物業(附註15)	(527,915)	—
轉撥至聯營公司之權益	(8,819)	—
年終，按成本值	<u>—</u>	<u>454,061</u>

16. 發展中物業(續)

與鱷魚恤共同發展物業

於二零零六年二月二十八日，本公司、本公司之全資附屬公司裕迅投資有限公司(「裕迅」)與鱷魚恤就重建一項位於香港九龍觀塘開源道79號並由鱷魚恤實益擁有之物業(「物業」)而訂立發展協議(「發展協議」)(下文稱為「共同發展」)。物業之重建大廈(「新大廈」)為商業／辦公大廈。

根據發展協議：

- (i) 鱷魚恤負責就有關政府當局於二零零六年一月十四日授出並獲鱷魚恤接納之租約修訂向有關政府當局支付地價274,070,000港元(「地價」)。地價已由鱷魚恤全數支付；
- (ii) 裕迅須向鱷魚恤支付137,035,000港元，即地價之50%；
- (iii) 鱷魚恤給予裕迅發展物業之獨家權利；
- (iv) 裕迅負責清拆現有樓宇，並根據裕迅與鱷魚恤協定之物業發展計劃興建新大廈，以及承擔有關建築及落成新大廈之一切發展及建築成本及項目管理費；
- (v) 倘裕迅需要就發展及建築成本融資，則鱷魚恤已同意在有關借貸機構合理要求下自行或安排他人就物業提供抵押，並預期本公司會就上述融資提供公司擔保作抵押；及
- (vi) 裕迅於發展物業交吉至發出實際竣工證書日期期間每季向鱷魚恤支付2,130,000港元，以換取鱷魚恤提供物業作為新大廈建築融資之抵押。

新大廈落成後，根據發展協議，新大廈之擁有權建築面積須按1比1.4之比例分配及分發予裕迅及鱷魚恤。假設新大廈之總建築面積為240,000平方呎，則裕迅可擁有新大廈建築面積為100,000平方呎之部份(主要用作零售及餐廳)(「零售部分」)，而鱷魚恤則可擁有新大廈建築面積為140,000平方呎之餘下部份(主要用作辦公室)。此外，鱷魚恤須將所有車位之擁有權指讓予將由本公司與鱷魚恤平均擁有股權之投資控股公司。

年內，此共同發展項目之建築工程已完成。零售部分及本集團於停車位之50%實益權益應佔之有關成本分別轉撥至投資物業及聯營公司之權益。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

17. 附屬公司之權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本值	486	486
附屬公司欠款	1,035,735	1,073,789
欠附屬公司款項	(261,236)	(261,241)
	774,499	812,548
減值撥備	(495,098)	(495,098)
	279,401	317,450
	279,887	317,936

於二零一零年七月三十一日與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

附屬公司於報告期末欠款之減值撥備乃參考附屬公司所持相關資產之公平值按可向附屬公司收回金額而釐定。

於二零一零年七月三十一日，主要附屬公司詳情如下：

75

名稱	註冊成立／登記及 經營業務地點	已發行普通股 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
欣楚有限公司	香港	2 港元	100	—	投資控股
Silver Glory Securities Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	100	—	投資控股
裕迅投資有限公司	香港	1 港元	—	100	物業投資

董事認為上表所列之本公司附屬公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團之資產淨值之主要部份。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

於二零一零年七月三十一日，於裕迅所持有之全部權益抵押予銀行作為附註24(a)所提及之銀行融資。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

18. 聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港上市股份，按成本值	—	—	376,436	376,436
應佔資產淨值	<u>3,336,237</u>	<u>3,147,732</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	3,336,237	3,147,732	376,436	376,436
聯營公司欠款	11,940	2,991	3,110	2,991
欠聯營公司款項	<u>—</u>	<u>(2,000)</u>	<u>—</u>	<u>(2,000)</u>
	3,348,177	3,148,723	379,546	377,427
減值撥備	<u>(956)</u>	<u>(956)</u>	<u>(956)</u>	<u>(956)</u>
	<u>3,347,221</u>	<u>3,147,767</u>	<u>378,590</u>	<u>376,471</u>
上市股份於報告期末之市值	<u>881,736</u>	<u>849,079</u>	<u>504,686</u>	<u>485,994</u>

除一間聯營公司於二零一零年七月三十一日所欠合共3,110,000港元(二零零九年：2,991,000港元)之欠款須按當時市場利率計息外，與聯營公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

聯營公司欠款於報告期末之減值撥備乃參考聯營公司所持相關資產之公平值按可向聯營公司收回金額而釐定。

於二零一零年七月三十一日，主要聯營公司之詳情如下：

名稱	所持有之已發行股份詳情	註冊成立地點	本集團應佔 擁有權益百分比	主要業務
麗豐控股有限公司	每股面值0.10港元之普通股	開曼群島	40.58	附註

附註：

麗豐之主要業務為投資控股。麗豐之附屬公司本年度之主要業務包括於中華人民共和國(「中國」)之物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

18. 聯營公司之權益(續)

董事會認為上表所列之本集團聯營公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團之資產淨值之主要部份。董事會認為列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

下表列示本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其未經審核管理賬目／經審核財務報表：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產	12,947,504	12,810,178
負債	4,930,993	5,163,012
收益	1,515,483	937,693
本公司擁有人應佔溢利	335,778	406,730

19. 可供出售之股本投資

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港上市股本投資，按公平值	243,709	210,522	219,367	190,692

於二零一零年七月三十一日，本集團及本公司所持有之可供出售之股本投資分別佔麗新發展有限公司(「麗新發展」)之普通股股本投資11.25%(二零零九年：11.18%)及10.12%(二零零九年：10.12%)。於二零一零年二月，本集團進一步於證券市場上收購10,000,000股麗新發展股份，佔麗新發展0.07%股權。麗新發展於報告期末之詳情如下：

名稱	所持有之已發行股份詳情	註冊成立地點	本集團應佔 擁有權益百分比
麗新發展有限公司	每股面值0.01港元之普通股	香港	11.25

年內，本集團及本公司可供出售之股本投資之公平值增值分別為31,960,000港元(二零零九年：42,738,000港元)及28,675,000港元(二零零九年：38,712,000港元)直接於權益中確認。

上市股本投資之公平值乃按市場報價計算。

20. 應收承兌票據

承兌票據乃向麗豐出售 Assetop Asia Limited (本公司之前附屬公司) (詳情見附註 30(a)) 產生之部份代價，為無抵押，按一指定香港銀行當時所報之港元最優惠利率計息，及於二零一零年五月二十九日到期。麗豐已於年內以現金全數償付承兌票據。

21. 應收賬款、已付按金及其他應收賬款

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。主要收入產生自租金收入。租賃物業之應收租戶租金及相關收費。一般須預先繳付並須根據租約條款預付租務按金。鑑於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶之事實，故信貸風險並無重大集中。應收貿易賬款為不計利息。

根據付款到期日，於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款：				
未逾期或逾期少於 90 日	636	237	168	237
逾期 91 日至 180 日	83	27	51	27
逾期 181 日至 365 日	22	3	22	3
	741	267	241	267
已付按金及其他應收賬款	5,521	4,887	4,273	4,624
	6,262	5,154	4,514	4,891

應收賬款之減值撥備變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於八月一日	201	—	201	—
已確認減值虧損	—	201	—	201
於七月三十一日	201	201	201	201

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

21. 應收賬款、已付按金及其他應收賬款(續)

已逾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，對該等結餘毋須作出減值撥備，原因為信貸質量並無重大變動，且本集團預先向其客戶收取租務按金，因此有關結餘仍被認為可全數收回。除已收取之租務按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押或其他信貸加強措施。

22. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金及銀行結餘	16,430	5,657	8,770	4,070
定期存款	301,019	70,000	277,000	70,000
現金及現金等值項目	317,449	75,657	285,770	74,070

銀行之現金按每日銀行存款利率以浮息賺取利息。短期定期存款按最長三個月之不同期間(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乃存放於無拖欠款項信譽良好之銀行。

23. 應付賬款、已收按金及應計費用

根據付款到期日，於報告期末之應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未逾期或逾期少於90日之應付賬款	32,579	18,457
已收按金及應計費用	33,958	29,367
	66,537	47,824

應付賬款、已收按金及應計費用為不計息及根據有關協議之條款償還。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

24. 附息銀行貸款及其他貸款

附註	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期				
銀行貸款，有抵押	(a),(b) 16,000	247,000	—	15,000
非即期				
銀行貸款，有抵押	(a) 345,000	—	—	—
其他貸款，無抵押	(c) 31,745	31,745	31,745	31,745
	376,745	31,745	31,745	31,745
	392,745	278,745	31,745	46,745

附註：

- (a) 本集團於二零一零年七月三十一日之有抵押銀行貸款指根據一間銀行於二零一零年三月授出之有期貸款融資(「新有期貸款融資」)以為貸款融資(定義見下文(b))提供再融資之銀行貸款361,000,000港元。新有期貸款融資以(其中包括)本集團投資物業之固定抵押、本集團所持若干資產及本集團所持一間附屬公司股份之浮動抵押作擔保。

於二零一零年七月三十一日，有抵押銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中16,000,000港元須於一年內償還、32,000,000港元須於第二年償還及313,000,000港元須於第三至第五年償還。

- (b) 本集團於二零零九年七月三十一日之有抵押銀行貸款指根據鱷魚恤一間全資附屬公司(「鱷魚恤附屬公司」)與一間香港銀行於二零零七年二月八日就一項為數361,000,000港元之有期貸款融資(「貸款融資」)訂立之協議而借貸之為數232,000,000港元銀行貸款。貸款融資乃為該新大廈(誠如附註16所述)之預計建築成本提供全部資金，並以(其中包括)該物業為抵押。根據裕迅與該銀行於二零零七年二月八日訂立之承諾(「該承諾」)，裕迅已向該銀行承諾，將作為主要債務人支付每筆到期款項及貸款融資項下之應付款項。此外，本公司已與該銀行於二零零七年二月八日訂立一份擔保，據此，本公司已向該銀行擔保，會到期及即時支付鱷魚恤附屬公司及裕迅應付之貸款融資項下鱷魚恤附屬公司及裕迅應付金額。於裕迅之全部權益已抵押作為銀行貸款之擔保。

根據貸款融資之條款，貸款融資項下之未償還貸款本金已於二零零九年十二月全數償還。於二零零九年十二月，銀行同意延長貸款融資之還款日至二零一零年三月，以便有足夠時間落實新有期貸款融資之相關貸款融資文件。於二零一零年三月，新有期貸款融資之文件已落實，上述新有期貸款融資已為貸款融資提供再融資。

- (c) 於二零一零年七月三十一日，其他貸款為已故林百欣先生之貸款31,745,000港元(二零零九年：31,745,000港元)。林百欣先生於二零零五年二月十八日逝世，生前為本公司之執行董事及股東，曾於過往年度提供貸款100,000,000港元，按一指定香港銀行所報之最優惠貸款利率計息，並原於二零零五年十一月三十日到期。於二零一零年七月三十一日，在本集團要求下，林百欣先生之遺產執行人向本集團確認，未償還貸款額或有關利息毋須於二零一零年七月三十一日起計一年內償還。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

25. 應付票據及應付利息

應付票據金額乃應付已故林百欣先生之貸款票據(「貸款票據」)。根據貸款票據條款，貸款票據為無抵押，按一指定香港銀行所報之最優惠貸款利率計息，並須於二零零六年四月三十日到期償還。

於二零一零年七月三十一日，在本集團要求下，林百欣先生之遺產執行人向本集團確認，貸款票據或有關利息毋須於二零一零年七月三十一日起計一年內償還。

應付利息指應付已故林百欣先生之貸款(附註24(c))及貸款票據之應計利息。

26. 遞延稅項負債

遞延稅項乃就報告期末之累計暫時差額按稅率16.5%(二零零九年：16.5%)計算。遞延稅項負債於年內之變動如下：

本集團

	投資物業重估 千港元	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	32,259	—	—	32,259
年內於綜合收益表中計入之 遞延稅項 — 附註11	<u>(1,102)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,102)</u>
於二零零九年七月三十一日及 二零零九年八月一日	31,157	—	—	31,157
年內於綜合收益表中(計入)/扣除之 遞延稅項 — 附註11	<u>53,093</u>	<u>2,769</u>	<u>(978)</u>	<u>54,884</u>
於二零一零年七月三十一日	<u>84,250</u>	<u>2,769</u>	<u>(978)</u>	<u>86,041</u>

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

26. 遞延稅項負債(續)

本公司

	投資物業重估 千港元
於二零零八年一月一日	32,259
年內於收益表中計入之遞延稅項	(1,102)
於二零零九年七月三十一日及二零零九年八月一日	31,157
年內於收益表中扣除之遞延稅項	8,468
於二零一零年七月三十一日	39,625

27. 股本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
法定股本：		
4,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股 (二零零九年：4,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)	40,000	40,000
已發行及繳足股本：		
1,617,423,423股每股面值0.01港元之普通股 (二零零九年：1,617,423,423股每股面值0.01港元之普通股)	16,174	16,174

28. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「該購股權計劃」)，旨在向對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及獎勵，使本集團可招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。該購股權計劃之合資格參與者包括董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)、本集團之僱員、代理人或顧問以及本集團股東或任何成員之任何僱員或由本集團任何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，除非另行終止或修訂外，該購股權計劃將於後者之日期起計十年內有效。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

28. 購股權計劃(續)

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任何時間最高不得超過已發行股份之30%。因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之所有購股權獲行使而發行之股份總數合計不得超過本公司於採納該購股權計劃當日已發行股份之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。

於授出日期前十二個月期間內向任何一位合資格參與人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不得超過本公司於授出當日已發行股份之1%。如授出超過該限額之任何購股權須獲股東於本公司股東大會上批准。

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，須事先獲本公司獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間內，如向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等任何聯繫人授出之購股權超過本公司當時已發行股份之0.1%或總值(按授出當日本公司股份之收市價計算)超過5,000,000港元，須事先獲股東於本公司股東大會上批准。

授予購股權之要約可於要約日期起計二十八日內接納，同時須支付代價1.00港元。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釐定，惟不得少於以下最高者：(i)於授出購股權當日(必須為交易日)，本公司股份列於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表之收市價；(ii)於緊接授出購股權當日前五個交易日於聯交所每日報價表所報之本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

購股權並不賦予持有人權利享有股息或於本公司股東大會上投票。

於該購股權計劃獲採納日期(即二零零六年十二月二十二日)起至二零一零年七月三十一日止期間內，本公司概無按該購股權計劃授出購股權。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

29. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動載於財務報表第42頁之綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	資產 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年八月一日	1,908,840	55,494	(30,109)	(1,056,688)	877,537
可供出售之股本投資之公平值變動 (附註19)	—	—	38,712	—	38,712
年度溢利(附註12)	—	—	—	38,343	38,343
於二零零九年七月三十一日及 二零零九年八月一日	1,908,840	55,494	8,603	(1,018,345)	954,592
可供出售之股本投資之公平值變動 (附註19)	—	—	28,675	—	28,675
年度溢利(附註12)	—	—	—	52,472	52,472
於二零一零年七月三十一日	<u>1,908,840</u>	<u>55,494</u>	<u>37,278</u>	<u>(965,873)</u>	<u>1,035,739</u>

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

30. 或然負債

- (a) 截至二零零六年七月三十一日止年度內，本公司向 Goldthorpe Limited (「Goldthorpe」)，麗豐之全資附屬公司出售其於 Assetop Asia Limited (「Assetop」)，本集團當時之全資附屬公司之全部權益。Assetop 所持之主要資產為位於中國上海市之發展中物業。Assetop 若干位於中國之附屬公司已透過吸納進行合併，而合併須待相關中國政府機關批准後，方告完成。截至二零零七年七月三十一日止年度內，上述 Assetop 中國附屬公司合併已完成。本公司已同意就麗豐及 Goldthorpe 因未能以動遷成本約人民幣 124,000,000 元(「動遷成本」，乃於過往年度為遷徙物業原居民及拆卸當時建於發展中物業上之大廈建築而產生及支付)扣稅而蒙受之一切損失，向麗豐及 Goldthorpe 作出彌償保證(金額多達 102,000,000 港元，乃按當時稅務規例估計)。動遷成本已妥善用於有關項目並妥當計入 Assetop 中國附屬公司之賬目。本公司根據此彌償保證所承擔之責任將於二零一二年五月二十九日(即 Assetop 出售完成後六年)終止。根據現行規則及規定，本公司董事認為該動遷成本可扣稅，故預期不會由於上述彌償保證而承擔重大責任。
- (b) 除上文所披露之或然負債外，於報告期末，附註 24(a)所提及之有關就銀行貸款向銀行作出擔保之或然負債(即於報告期末未償還之應付本金)達 361,000,000 港元(二零零九年：232,000,000 港元)，並無於報告期末於本公司財務報表內計提撥備。

31. 抵押資產

有關以本集團資產作抵押之銀行信貸之詳情載於財務報表附註 15、16 及 17。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

3.2. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團及本公司根據經營租約安排租出其投資物業(附註15)，而經洽談之租約期限介乎一至三年不等(二零零九年：一至三年)。租約之條款一般要求租戶須繳交保證按金。若干租約包括參考租戶營業額計算之或然租金。

於報告期末，根據與租戶所訂立將於下列期間到期之不可撤銷經營租約，本集團及本公司未來最低應收租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	41,871	7,987	7,509	7,987
第二至第五年內(包括首尾兩年)	48,682	3,116	3,726	3,116
	<u>90,553</u>	<u>11,103</u>	<u>11,235</u>	<u>11,103</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃其辦公室物業。該等物業經洽談之租約年期為期兩年(二零零九年：兩年)。

於報告期末，根據於下列期間到期之不可撤銷經營租約，本集團及本公司未來最低租金付款總額如下：

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	220	92
第二至第五年內(包括首尾兩年)	92	—
	<u>312</u>	<u>92</u>

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

33. 資本承擔

本集團於報告期末之資本承擔如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有關發展中物業應佔之發展成本之資本承擔：		
已訂約，但未作出撥備	—	45,024
已批准，但未訂約	—	31,697
	<u>—</u>	<u>76,721</u>

34. 按類別劃分之財務工具

於報告期末，各類財務工具之賬面值如下：

二零一零年	本集團		
	貸款及 應收款項 千港元	可供出售之 財務資產 千港元	總計 千港元
財務資產			
聯營公司欠款	10,984	—	10,984
可供出售之股本投資	—	243,709	243,709
應收賬款及其他應收賬款	3,406	—	3,406
現金及現金等值項目	317,449	—	317,449
	<u>331,839</u>	<u>243,709</u>	<u>575,548</u>

財務負債

	以攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元
應付賬款及應計費用	57,137
附息銀行貸款及其他貸款	392,745
應付票據	195,000
應付利息	78,188
	<u>723,070</u>

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

34. 按類別劃分之財務工具(續)

於報告期末，各類財務工具之賬面值如下：(續)

二零零九年	本集團		
	貸款及 應收款項 千港元	可供出售之 財務資產 千港元	總計 千港元
財務資產			
聯營公司欠款	2,035	—	2,035
可供出售之股本投資	—	210,522	210,522
應收賬款及其他應收賬款	3,518	—	3,518
應收承兌票據	167,000	—	167,000
現金及現金等值項目	75,657	—	75,657
	<u>248,210</u>	<u>210,522</u>	<u>458,732</u>
財務負債			以攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元
欠聯營公司款項			2,000
應付賬款及應計費用			41,477
附息銀行貸款及其他貸款			278,745
應付票據			195,000
應付利息			66,851
			<u>584,073</u>

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

34. 按類別劃分之財務工具(續)

於報告期末，各類財務工具之賬面值如下：(續)

財務資產	本公司					
	二零一零年			二零零九年		
	貸款及 應收款項 千港元	可供出售之 財務資產 千港元	總計 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售之 財務資產 千港元	總計 千港元
附屬公司欠款	540,637	—	540,637	578,691	—	578,691
聯營公司欠款	2,154	—	2,154	2,035	—	2,035
可供出售之股本投資	—	219,367	219,367	—	190,692	190,692
應收賬款及其他應收賬款	2,897	—	2,897	3,255	—	3,255
應收承兌票據	—	—	—	167,000	—	167,000
現金及現金等值項目	285,770	—	285,770	74,070	—	74,070
	<u>831,458</u>	<u>219,367</u>	<u>1,050,825</u>	<u>825,051</u>	<u>190,692</u>	<u>1,015,743</u>

財務負債

	二零一零年 以攤銷成本列賬之 財務負債 千港元	二零零九年 以攤銷成本列賬之 財務負債 千港元
欠附屬公司款項	261,236	261,241
欠聯營公司款項	—	2,000
應付賬款及應計費用	13,782	9,378
附息銀行貸款及其他貸款	31,745	46,745
應付票據	195,000	195,000
應付利息	78,188	66,851
	<u>579,951</u>	<u>581,215</u>

所有財務資產及財務負債按攤銷成本之賬面值與其公平值相若。

35. 公平值等級

本集團採用反映作出計量時使用數據重要性之公平值等級將公平值計量分類。公平值等級之級別如下：

級別一： 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)

級別二： 直接或間接可觀察之資產或負債數據，包括於級別一之報價除外

級別三： 非基於可觀察市場數據(不可觀察數據)之資產或負債數據

於二零一零年七月三十一日，本集團持有以下按公平值計量之財務工具：

於二零一零年七月三十一日按公平值計量之財務資產：

	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
可供出售之股本投資(附註19)	243,709	—	—	243,709

36. 財務風險管理之目標及政策

本集團主要財務工具包括可供出售之股本投資、現金及現金等值項目、附息銀行貸款及其他貸款及應付票據。該等財務工具主要旨在為本集團業務維持充足資金。本集團擁有多種自其日常業務直接產生之其他財務資產及負債，如應收賬款及應付賬款。

本集團財務工具主要面對利率風險、流動資金風險、信貸風險及股本價格風險。本公司管理層定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對謹慎之風險管理策略，本集團於年內並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生財務工具作買賣用途。董事審閱及釐定每項風險之風險管理政策，該等政策概述如下：

(i) 利率風險

利率風險指市場利率變動導致財務工具之未來現金流波動之風險。本集團所承受之利率風險主要與本集團之浮息定期存款、現金及現金等值項目、附息銀行貸款及其他貸款以及應付票據有關。

現時本集團無意尋求對沖其利率波動風險。然而，本集團將持續檢討經濟狀況及其利率風險狀況，並將於未來必要時考慮採取適當對沖措施。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

36. 財務風險管理之目標及政策(續)

(i) 利率風險(續)

下表說明本集團溢利(透過對浮息應收承兌票據、定期存款、現金及現金等值項目、應付票據及附息銀行貸款及其他貸款之影響)及本集團與本公司之股本對利率之可能合理變動之敏感度(所有其他變數維持不變，且不計任何稅務影響)。

	本集團			本公司	
	利率減少 (百分比)	除稅前 溢利增加 千港元	權益增加 千港元	利率減少 (百分比)	權益增加 千港元
二零一零年	0.5%	1,351	1,351	0.5%	295
二零零九年	0.5%	1,155	1,155	0.5%	3

(ii) 流動資金風險

本集團之目標是確保有充足資金滿足與其資本開支及財務負債有關之承擔。本集團持續密切監察現金流量狀況。

於報告期末，本集團及本公司之財務負債之到期狀況(根據已訂約未貼現付款計算)如下：

本集團

	二零一零年				總計 千港元
	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	無固定 還款期 千港元	
應付賬款及應計費用	57,137	—	—	—	57,137
附息銀行貸款及其他貸款	1,589	20,709	387,719	—	410,017
應付票據	—	—	204,750	—	204,750
應付利息	—	—	78,188	—	78,188
	<u>58,726</u>	<u>20,709</u>	<u>670,657</u>	<u>—</u>	<u>750,092</u>

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

36. 財務風險管理之目標及政策(續)

(ii) 流動資金風險(續)

	二零零九年				總計 千港元
	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	無固定 還款期 千港元	
欠聯營公司款項	—	—	—	2,000	2,000
應付賬款及應計費用	41,477	—	—	—	41,477
付息銀行貸款及其他貸款	15,059	232,773 [#]	33,332	—	281,164
應付票據	—	—	204,750	—	204,750
應付利息	—	—	66,851	—	66,851
	<u>56,536</u>	<u>232,773</u>	<u>304,933</u>	<u>2,000</u>	<u>596,242</u>

於付息銀行貸款及其他貸款內有一筆根據貸款融資借貸之銀行貸款以新有期貸款融資提供再融資(其詳情載於附註24(a))。

本公司

	二零一零年			總計 千港元
	少於3個月 千港元	1至5年 千港元	無固定還款期 千港元	
欠附屬公司款項	—	—	261,236	261,236
欠聯營公司款項	—	—	—	—
應付賬款及應計費用	13,782	—	—	13,782
付息銀行貸款及其他貸款	—	33,332	—	33,332
應付票據	—	204,750	—	204,750
應付利息	—	78,188	—	78,188
	<u>13,782</u>	<u>316,270</u>	<u>261,236</u>	<u>591,288</u>

	二零零九年			總計 千港元
	少於3個月 千港元	1至5年 千港元	無固定還款期 千港元	
欠附屬公司款項	—	—	261,241	261,241
欠聯營公司款項	—	—	2,000	2,000
應付賬款及應計費用	9,378	—	—	9,378
付息銀行貸款及其他貸款	15,059	33,332	—	48,391
應付票據	—	204,750	—	204,750
應付利息	—	66,851	—	66,851
	<u>24,437</u>	<u>304,933</u>	<u>263,241</u>	<u>592,611</u>

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

36. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iii) 信貸風險

本集團並無過度集中之信貸風險。本集團一直持續密切監察應收款項狀況，因而本集團所承受之壞賬風險並不重大。本集團財務資產之信貸風險由於對手方違約而產生，包括現金及現金等值項目、貸款及應收利息、應收承兌票據及應收賬款及其他應收賬款，最大風險程度相當於該等工具之賬面值。

(iv) 股本價格風險

股本價格風險指股票指數水平及個別證券之價值變動導致股本證券之公平值下降之風險。本集團承受因於二零一零年七月三十一日分類為可供出售之股本投資之個別股本投資(附註19)而產生之股本價格風險。本集團之上市投資於香港聯交所上市，並按報告期末之市場報價計值。

下表說明股本投資之公平值每變動5%之敏感度(根據其於報告期末之賬面值計算，所有其他變數維持不變，且不計任何稅務影響)。

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股本變動	<u>12,185</u>	<u>10,526</u>	<u>10,968</u>	<u>9,535</u>

(v) 資本管理

本集團管理其資本之目的為確保本集團旗下實體能夠持續經營，同時透過建立及維持最佳債務與股本架構使相關利益者獲得最大回報。本集團整體策略與上年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括銀行貸款及其他貸款、應付票據及本公司普通股股權持有人應佔股本(由已發行股本及儲備組成)。

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。

36. 財務風險管理之目標及政策(續)

(v) 資本管理(續)

本集團使用資產負債比率監察資本結構，該比率為應付票據與銀行貸款及其他貸款之總和除以權益總額。本集團之政策為將資產負債比率維持於適中水平，於二零一零年七月三十一日之資產負債比率為14%。權益總額主要包括本公司普通股股權持有人應佔權益。於報告期末之資產負債比率如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付票據	195,000	195,000
付息銀行貸款及其他貸款	392,745	278,745
債務總額	587,745	473,745
本公司普通股股權持有人應佔權益	4,130,818	3,635,847
資產負債比率	14%	13%

37. 報告期後事項

於二零一零年七月二十六日，本公司與豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)訂立有條件股份交換協議，據此：

- (a) 本公司已同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗已同意接納轉讓本公司於麗豐股本中3,265,688,037股股份之直接及間接權益(「麗豐交易」)，相當於麗豐之現有已發行股本約40.58%及本公司於麗豐之全部股權，總代價約為3,883,200,000港元，將以(i)向本公司轉讓豐德麗於麗新發展之全部股權支付；及(ii)餘額(約178,400,000港元)將以現金支付(100,000,000港元將於該等交易(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
- (b) 豐德麗已同意促使轉讓，而本公司已同意接納轉讓豐德麗於麗新發展股本中5,200,000,000股股份之間接權益(「麗新發展交易」，與麗豐交易統稱為「該等交易」)，相當於麗新發展之現有已發行股本約36.72%及豐德麗於麗新發展之全部股權，總代價約為3,704,800,000港元，將以轉讓本公司於麗豐之全部股權予豐德麗支付。

財務報表附註

二零一零年七月三十一日

37. 報告期後事項(續)

根據上市規則，麗豐交易構成本公司之非常重大出售事項及關連交易，而麗新發展交易則構成本公司之非常重大收購事項及關連交易。

於該等交易完成後，麗豐將不再為本集團之聯營公司，而麗新發展將成為本集團擁有47.97%之聯營公司。該等交易之進一步詳情載於本公司與豐德麗於二零一零年七月二十六日聯合刊發之公佈及本公司於二零一零年八月三十日刊發之通函。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本公司之股東特別大會及豐德麗之股東特別大會上正式通過。股份交換協議下之所有先決條件已達成，而該等交易已於二零一零年九月三十日完成。

38. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

39. 財務報表之批准

董事會於二零一零年十一月五日批准本財務報表及准予刊發。

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零一零年十二月二十一日(星期二)上午十一時十五分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週年大會，處理下列事項：

1. 省覽截至二零一零年七月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會報告書與核數師報告書；
2. 重選卸任之董事並釐定董事酬金；
3. 委聘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會於有關期間(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普通股股份，並批准董事會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兌換為本公司普通股股份之認股權證、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會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兌換為本公司普通股股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (c) 董事會根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發及發行(不論是否根據購股權或以其他方式配發)之普通股股本面值總額，不得超過本公司於本決議案日期之已發行普通股股本面值總額20%，惟屬下述情況者則除外(i) 供股(定義見下文)；或(ii) 根據可兌換為本公司股份之任何證券之條款行使認購或換股權而發行之本公司普通股；或(iii) 不時根據本公司之公司組織章程細則而發行以股代息之本公司普通股；或(iv) 根據任何購股權計劃或類似安排授予或發行本公司普通股或使其獲得購買本公司普通股之權利而發行之本公司普通股，而以上批准須以此數額為限；及

股東週年大會通告

(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) 本公司下一次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」指董事會所指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之普通股股份持有人，按彼等當時之所持普通股股份比例提呈本公司之普通股股份供股建議（惟董事會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
公司秘書
吳順強

香港，二零一零年十一月五日

附註：

97

- (1) 凡有權出席股東週年大會及在會上投票之股東，均有權委派一位或多位受委代表出席，並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會（視乎情況而定）召開時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。
- (3) 有關本通告第二項，根據本公司組織章程細則第102條，林建岳先生、梁焯然小姐、余寶珠女士、趙維先生及周炳朝先生將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟符合資格並願意應選連任。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，上述董事之詳細資料載於本公司二零零九年至二零一零年年度之年報「董事及高層管理人員履歷」及「董事之權益」兩節中。就於即將舉行之股東週年大會上重選彼等為本公司董事而言，概無其他須根據上市規則第13.51(2)條之任何規定作出披露之資料，亦概無本公司股東務須垂注之其他事宜。

股東週年大會通告

附註：(續)

- (4) 第四項所述之普通決議案乃有關授予本公司董事發行最多不超過於該決議案當日本公司已發行股本面值總額20%之新普通股股份之一般授權。本公司目前並無計劃根據一般授權發行該等新股份。
- (5) 為遵守上市規則第13.39(4)條，就本通告上述事項之決議案進行之投票將以投票表決方式決定。根據本公司組織章程細則，除非上市規則或任何其他適用法例規定以投票表決方式表決，否則於任何本公司之股東大會上，決議案須以舉手方式表決，除非下列人士提出以投票方式表決(於宣佈舉手表決結果當時或之前或撤銷任何其他投票表決要求時)：
- (i) 大會主席；或
 - (ii) 最少三名當時於大會上有權投票並親身出席之股東或其代表；或
 - (iii) 任何一名或多名親身出席之股東或其代表，而其擁有之總投票權須不少於全部有權於大會上投票之股東總投票權之十分之一；或
 - (iv) 任何一名或多名親身出席之股東或其代表，而由其持有附帶權利可於大會投票之本公司股份之已繳股款，合共相等於附帶該項權利之所有股份之已繳股款總額不少於十分之一。