



麗 豐 控 股

麗豐控股有限公司  
(股份代號：1125)  
2009-2010 年報

## 目錄

2	集團概覽
3	企業資料
4	主席報告書
21	董事會報告書
43	企業管治報告書
48	獨立核數師報告書
50	綜合收益表
51	綜合全面收益表
52	綜合財務狀況表
54	綜合權益變動表
55	綜合現金流量表
57	財務狀況表
58	財務報表附註
124	股東週年大會通告

## 麗豐控股有限公司

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) 2741 9763

網址 <http://www.laisun.com/laifung>

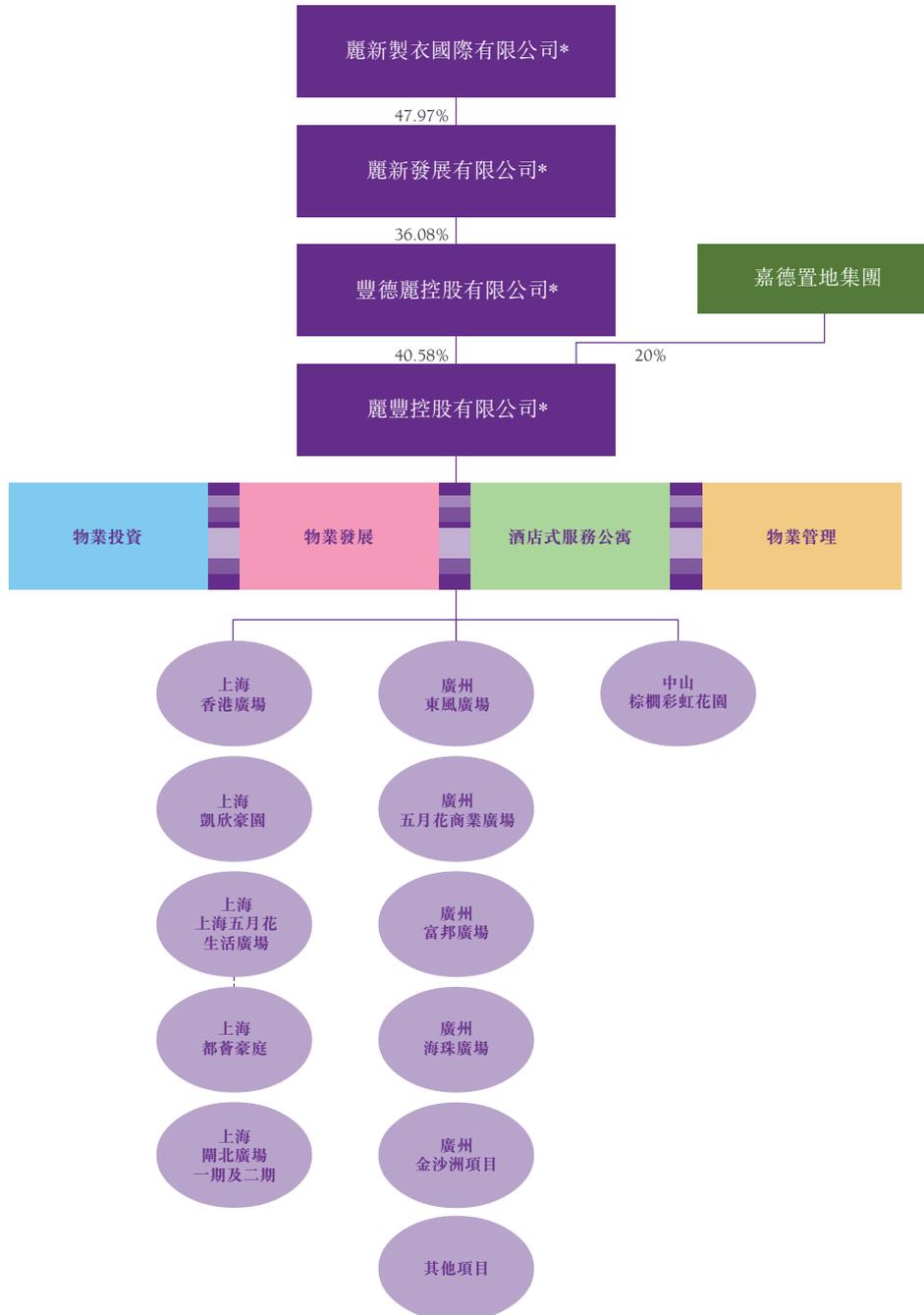
電子郵件 [ir@laisun.com](mailto:ir@laisun.com)

於香港聯合交易所股票代號：1125

# 集團概覽

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

麗豐之主要業務包括在中國的大城市尤其是上海及廣州內一些交通便捷而基礎設施完善的黃金地段上投資及發展酒店式服務公寓、住宅、辦公樓及商用物業。憑藉麗豐在中國擁有超過十年的物業發展經驗和深厚知識，必可從中國對優質物業需求不斷增加之趨勢中受惠。



\* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

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

開曼群島

## 董事

林建岳(主席)

林建名(副主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

余寶珠

劉樹仁

譚建文

梁焯然

鄭馨豪

廖茸桐

羅臻毓(亦為廖茸桐之替代董事)

林秉軍\*

古滿麟\*

羅健豪\*

\* 獨立非執行董事

## 註冊辦事處

P.O. Box 309

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman, Cayman Islands

## 秘書及在香港之主要營業地點

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

## 於香港之股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

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

香港法律：

張業司徒陳律師事務所

香港中環

畢打街一至三號

中建大廈十一樓

胡關李羅律師行

香港中環

康樂廣場一號

怡和大廈二十六樓

姚黎李律師行

香港中環

畢打街十一號

置地廣場

告羅士打大廈二十樓

年利達律師事務所

香港中環

遮打道十八號

歷山大廈十樓

開曼群島法律：

Maples and Calder Asia

香港中環

皇后大道中九十九號

中環中心五十三樓

## 主要往來銀行

中國銀行股份有限公司

中信銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中信銀行國際有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司



主席 林建岳

## 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)，分別較去年增加約61.5%及22.6%。

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商場及酒店式服務公寓部份於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之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之住宅及辦公室單位所帶來之收入，來自物業銷售之營業額增加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。年內已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，整體毛利率為51.2%，而去年則為67.5%。

# 主席報告書

## 末期業績概覽(續)

本年度，本集團錄得下列主要非經常其他經營收入／開支項目：

- 若干發展中物業減值虧損撥備 56,281,000 港元(二零零九年：撥備 60,680,000 港元)；
- 落成投資物業公平值增值 198,098,000 港元(二零零九年：增值 143,127,000 港元)；及
- 因本集團採納香港會計準則第 40 號之修訂而產生之在建中投資物業公平值增值 86,737,000 港元(二零零九年：無)。於採納香港會計準則第 40 號之修訂前，本集團之在建中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完成為止，屆時其將按公平值列賬。由於香港會計準則第 40 號之修訂，故該等在建中投資物業可於其公平值首次能可靠計量時按公平值列賬。任何盈虧將於損益確認，與所有其他按公平值列賬之投資物業採納之政策一致。

於截至二零零九年七月三十一日止之去年年度，本集團錄得終止所有貨幣掉期協議之收益 256,311,000 港元。由於該等貨幣掉期協議於去年全部終止，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。

本年度，96,884,000 港元(二零零九年：77,337,000 港元)之融資成本撥充發展中物業、投資物業以及物業、廠房及設備之成本後，本年度之融資成本減至 84,806,000 港元(二零零九年：118,588,000 港元)。

截至二零一零年七月三十一日止年度，經營溢利為 902,376,000 港元(二零零九年：886,631,000 港元)，較去年增加約 1.8%。截至二零一零年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為 322,106,000 港元(二零零九年：406,888,000 港元)，較去年減少 20.8%。

截至二零一零年七月三十一日止年度之每股基本盈利為 4.00 港仙，而去年則為 5.06 港仙。

### 末期業績概覽(續)

於二零一零年七月三十一日之股東權益為7,525,127,000港元，較二零零九年七月三十一日之7,210,784,000港元有所增加。於二零一零年七月三十一日之本公司擁有人應佔每股資產淨值為0.94港元，而於二零零九年七月三十一日則為0.90港元。

### 末期股息

董事會建議就截至二零一零年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.5港仙(二零零九年：每股0.5港仙)予於二零一零年十二月三十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會上批准後，股息將於二零一一年一月六日派發。

### 業務回顧

#### 投資物業

##### 物業租賃業績

截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團自租金收入錄得營業額193,306,000港元。租金收入之營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		變動 %
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	
上海香港廣場	100,969,000	128,520,000	(21.4)
上海凱欣豪園 (商場部份及停車場)	7,116,000	7,332,000	(2.9)
上海閘北廣場第一期	19,470,000	20,811,000	(6.4)
廣州五月花商業廣場	64,687,000	61,214,000	5.7
其他	1,064,000	648,000	64.2
總計	<u>193,306,000</u>	<u>218,525,000</u>	(11.5)

# 主席報告書

## 業務回顧(續)

### 投資物業(續)

#### 物業租賃業績(續)

本年度，上海香港廣場之租金收入減少，主要由於其商場及酒店式服務公寓若干部份於年內大部份時間因翻新工程而關閉所致。因本集團現正考慮對上海閘北廣場第一期進行翻新計劃及採取新行業組合，部份前租戶選擇遷出該物業，故該物業之租金收入亦錄得負增長。

另一方面，於本年度，廣州五月花商業廣場之租金收入錄得穩健增長。

### 發展物業

#### 已簽約之發展物業銷售

	截至二零一零年七月三十一日止年度		
	已簽約之 銷售面積 平方米	概約平均 已簽約銷售價 港元/平方米	已簽約之 銷售總額# 港元
上海凱欣豪園			
第二期住宅單位	20,494	44,000	901,455,000
廣州富邦廣場			
住宅單位	574	17,500	10,024,000
辦公室單位	10,474	15,200	158,988,000
總計	31,542		1,070,467,000

# 扣除營業稅前

截至二零一零年七月三十一日止年度，上述所有已簽約之銷售乃入賬為營業額。

## 業務回顧(續)

## 發展物業(續)

## 已入賬之發展物業銷售

	截至二零一零年七月三十一日止年度		
	已入賬之 銷售面積 平方米	概約平均 已入賬銷售價 港元/平方米	已入賬之 銷售總額* 港元
上海凱欣豪園			
第二期住宅單位	20,494	44,000	855,932,000
廣州富邦廣場			
住宅單位	21,986	15,000	313,938,000
辦公室單位	10,474	15,200	151,038,000
總計	52,954		1,320,908,000

\* 扣除營業稅後

## 市場概覽及經營環境

本集團主要在中國內地(「中國」)從事物業發展作銷售及物業投資作收租用途。本集團現時於上海、廣州及中山均擁有房地產項目。

於回顧年度，中國物業市場於二零一零年上半年經歷轉捩點。於二零一零年四月前，由於投資需求強大，且公眾預期將出現供應不足及價格上升之情況，故中國物業市場之交易量及住宅單位總投資額激增。自二零一零年四月起，中央政府推出一系列行政控制措施，以抑制物業價格急升及壓制投機性需求。多個地區市政府亦採納實施辦法，積極回應中央政府之行動。此等控制措施包括對買家之銀行信貸控制、就各個別人士設定臨時新購物業套數上限、可能實施新物業相關稅項、加快建屋及加大物業市場監管力度。因此，自二零一零年第二季起，交易量逐步減少，而物業價格亦有回軟跡象。

# 主席報告書

## 市場概覽及經營環境(續)

整體而言，本集團相信，政府之物業政策目標一致，即穩定物業價格及抑制投機性需求，以達致物業市場之穩定發展。就此而言，本集團對中國物業市場持審慎樂觀態度，並將按照市場發展繼續進行其業務計劃。

## 主要物業項目回顧

### 上海

#### 上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市盧灣區淮海中路之雙子式優質大樓，包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往新天地。截至二零一零年七月三十一日止年度之租金收入為 100,969,000 港元，較去年之 128,520,000 港元減少 21.4%。租金收入減少主要由於其商場及酒店式服務公寓若干部份於年內大部份時間因翻新工程而關閉所致。

兩座大樓商場之翻新工程已於二零一零年第一季完成，而出租單位已自此交由租戶進行裝修。現時，商場部份可出租面積約 96% 已出租。本集團已成功引入 Apple 專門店、Cartier、Coach、GAP 及 Tiffany 為主要租戶，其旗艦店自二零一零年年中起陸續開業。其他租戶包括國際著名奢侈品牌及高級餐廳。上海香港廣場之商場已於二零一零年十月隆重開幕。於重開後，上海香港廣場之商場成為淮海中路區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。

## 主要物業項目回顧(續)

### 上海(續)

#### 上海香港廣場(續)

本集團屬下上海香港廣場之酒店式服務公寓部份自二零零九年八月起已空出進行全面翻新工程，以提升客房及服務質素。本集團已委聘雅詩閣集團管理酒店式服務公寓，並期待此舉將使本集團受惠於雅詩閣集團於經營酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識建立高檔品牌形象。上海香港廣場之酒店式服務公寓若干樓層已翻新及已重新命名，並已於二零一零年五月試業。其餘樓層之酒店式服務公寓將於二零一零年年底前重開。

辦公樓之公用地方及升降機大堂已於二零零九年年底完成翻新。於二零一零年七月三十一日，辦公樓約84%已出租。

預期香港廣場之租金收入將於完成翻新重開後較現有水平大幅改善。

#### 上海凱欣豪園第二期

凱欣豪園是座落於上海市著名之長寧區中山公園商業區內之主要住宅項目，可售總建築面積(「建築面積」)約154,000平方米(「平方米」)(本集團應佔建築面積約146,000平方米)。本集團持有該項目95%之實際權益。

該項目之第二期包括6幢住宅樓，擁有455個單位(總可售建築面積約為62,845平方米及本集團應佔建築面積約為59,700平方米)。第二期已於二零零八年十二月落成。

截至二零一零年七月三十一日，本集團已合共出售447個單位，總可售建築面積為60,040平方米，平均售價為每平方米人民幣34,100元。於二零一零年七月三十一日，本集團於此項目僅剩餘8個單位，總可售建築面積為2,805平方米。



上海香港廣場



上海香港廣場



上海五月花生活廣場



上海凱欣豪園第二期



廣州金沙洲項目

## 主要物業項目回顧(續)

### 上海(續)

#### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目。該項目位於中山北路地鐵站附近。本集團持有該項目95%之實際權益。

該項目之總建築面積約114,500平方米(本集團應佔建築面積約109,000平方米)，包括住宅、公寓式辦公樓及商舖。此外，停車場及配套設施之面積約33,000平方米。總可售住宅及酒店式服務公寓單位面積約77,450平方米。建設工程計劃於二零一一年年中完成。

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，供應628個住宅單位。本集團現正為住宅單位申請預售許可證，並將於取得批准後開始預售。

#### 上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期是位於上海閘北區天目西路之辦公樓及零售商場項目，鄰近上海火車站。上海閘北廣場第一期之總建築面積(包括停車場)約36,500平方米。本集團現正考慮對上海閘北廣場第一期進行翻新計劃及採取新行業組合。

本集團計劃於第一期毗連之空地發展上海閘北廣場第二期。本集團持有第二期99%之權益。第二期發展之總建築面積將約為28,800平方米，包括酒店式服務公寓連零售商場及停車場。地基工程已於二零零九年八月完成。

本集團已重新遞交上海閘北廣場第二期之設計供政府審批，現正等候有關批准。



廣州五月花商業廣場



廣州東風廣場第五期



廣州富邦廣場



中山棕櫚彩虹花園



中山棕櫚彩虹花園

## 主要物業項目回顧(續)

### 廣州及中山

#### 廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為位於越秀區中山五路之優質物業，建於廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋。本集團持有該物業77.5%之實際權益。

該幢13層高綜合大樓之總建築面積約為51,000平方米(本集團應佔建築面積約39,000平方米)，包括零售商舖、餐廳及快餐店、戲院及辦公室單位。該物業已全部出租予多名租戶，租戶均為著名公司、消費品牌、戲院及餐廳。於截至二零一零年七月三十一日止年度，廣州五月花商業廣場之租金收入達64,687,000港元，較去年增長約5.7%。

#### 廣州東風廣場

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。

本集團應佔現有第五期發展項目之總建築面積將約為101,000平方米，包括住宅大樓、一幢辦公樓或酒店式服務公寓及配套零售商舖。建設工程已開始，並預期於二零一二年竣工。現時預期住宅單位將於二零一一年開始預售。

#### 廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。該項目總建築面積約為64,000平方米，包括243個住宅單位、244個辦公室單位及商舖。此外，停車場及配套設施之面積約10,000平方米。

項目住宅樓已於二零一零年二月落成，而辦公及商業樓已於二零一零年六月落成。截至二零一零年七月三十一日，本集團已合共出售218個住宅單位，總可售建築面積為21,986平方米，平均售價為每平方米人民幣13,200元，而本集團已合共出售129個辦公室單位，總可售建築面積為10,474平方米，平均售價為每平方米人民幣13,300元。

# 主席報告書

## 主要物業項目回顧(續)

### 廣州及中山(續)

#### 廣州富邦廣場(續)

廣州富邦廣場之零售部份於二零一零年八月試業。截至二零一零年十月三十一日，約76%之零售商舖已出租。廣州富邦廣場之租戶包括著名餐廳及零售品牌。

#### 廣州金沙洲項目

廣州金沙洲項目為與凱德置地中國控股私人有限公司之50：50合營公司。該擬建發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總建築面積約369,000平方米(本集團應佔建築面積約184,500平方米)，包括約3,400個低層及高層住宅單位連配套設施(包括停車場及商場)。該項目鄰近金沙洲商業中心及若干購物娛樂區，可經由廣州地鐵第六號線及其他交通工具直達，位置方便。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

該項目將按相近規模分四期發展。第一期建築工程已於二零一零年第二季展開，並預計約於二零一二年年底落成。第一期之住宅單位將於二零一一年年中開始預售。

#### 廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有此項目之全部權益。

該擬建發展項目之建築面積約103,000平方米，並擬發展為辦公及商業綜合大樓。本集團已完成大部份重置原居民之工作。然而，由於政府近期改變對該地盤之規劃，故本集團現正與市政府磋商發展計劃。

## 主要物業項目回顧(續)

### 廣州及中山(續)

#### 廣州東華東路項目

該地盤位於越秀區東華東路。核准建築面積約為 10,000 平方米。該項目計劃發展為住宅大樓、停車場及配套設施。建設工程預計於今年展開。

#### 廣州大沙頭路／沿江東路項目

該地盤位於越秀區內大沙頭路與沿江東路之交匯處。核准建築面積約為 8,000 平方米。該項目計劃發展為酒店式服務公寓大樓、停車場及配套設施。建設工程預計於今年展開。

#### 廣州觀綠路項目

該地盤位於越秀區觀綠路。核准建築面積約為 14,000 平方米。該項目計劃發展為住宅大樓、停車場及配套設施。建設工程預計於二零一一年展開。

#### 中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為 406,000 平方米。

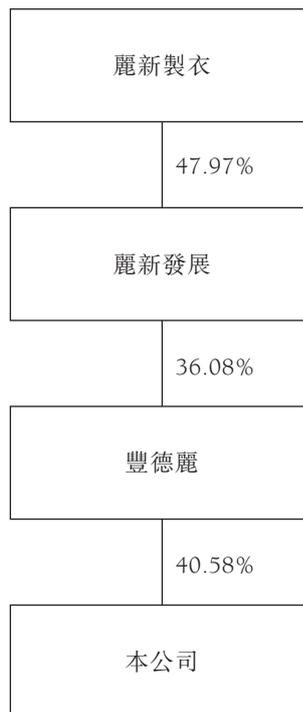
該項目之第一期將包括總可售建築面積約 44,000 平方米之高層住宅大樓、總建築面積約 16,000 平方米之商業區，以及總可售建築面積約 27,000 平方米之低層連排別墅及雙拼別墅。第一期發展之建設工程已展開，現預期將於二零一二年上半年完成。住宅單位之預售將於二零一一年上半年開始。

# 主席報告書

## 期後事項 — 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，麗新製衣轉讓其於本公司之全部權益（本公司已發行股本約40.58%）予豐德麗，而豐德麗轉讓其於麗新發展有限公司（「麗新發展」）之全部權益（麗新發展已發行股本約36.72%）予麗新製衣。

緊隨集團重組完成後，涉及本公司之擁有權架構已更改為：



### 資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一零年七月三十一日，本集團之借款總額為2,556,000,000港元(二零零九年：2,674,000,000港元)，即減少118,000,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨額達7,525,000,000港元(二零零九年：7,211,000,000港元)。總負債對權益比率為34%(二零零九年：37%)，總債務對總資本(長期負債加上權益)比率為26%(二零零九年：29%)。本集團借款2,556,000,000港元之到期情況為：其中132,000,000港元須於一年內償還、184,000,000港元須於第二年償還、2,239,000,000港元須於第三年至第五年償還及1,000,000港元須於五年後償還。

本集團分別約56%及42%之借款為定息及浮息借款，其餘2%為免息借款。

除定息優先票據以美元(「美元」)計值外，本集團1,135,000,000港元之其他借款中46%以人民幣(「人民幣」)計值，1%以港元(「港元」)計值及53%以美元計值。本集團1,713,000,000港元之現金及銀行結餘中73%以人民幣計值，13%以港元計值及14%以美元計值。

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

本集團已抵押若干資產以取得融資，包括賬面值約為5,434,000,000港元之投資物業、賬面值約為920,000,000港元之發展中物業、賬面值約為614,000,000港元之酒店式服務公寓、賬面值約為42,000,000港元之物業及約171,000,000港元之銀行結餘。

# 主席報告書

## 資本架構、流動資金及債務到期情況(續)

根據中國地方法院之一項訴訟，本集團作為原告，追討本集團其中一名承建商之欠款總額人民幣17,000,000元。為保證被告之償還能力，本集團已向地方法院申請凍結被告之若干資產。本集團亦相對地將其賬面值約45,000,000港元之租賃樓宇抵押予法院。

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

## 或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註33。

## 僱員及薪酬政策

於二零一零年七月三十一日，本集團合共僱用約1,200名員工。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。若干僱員更會按業內慣例論功獲授酌情花紅。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計劃之資助等。

## 前景

中國現已成為全球第二大經濟體。目前，中國當前之宏觀經濟發展仍然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，本集團對中國物業市場仍然持審慎樂觀態度，並相信我們已就來年之增長作好定位。本集團之淨資產負債水平低於行業標準。此外，本集團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，受本集團成功活化上海香港廣場物業之激勵，本集團將透過提高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，以繼續增加其經常收入基礎。本集團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，本集團將密切監察市場及評估新投資機會。

## 管理層及員工

本人謹代表董事會感謝本公司管理層及員工於本年度內所付出之努力及貢獻。本人亦藉此機會對股東及業務夥伴之寶貴支持表示謝意。

主席  
林建岳

香港  
二零一零年十一月五日

# 董事會報告書

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連同本公司及本集團之經審核財務報表，以供省覽。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

本集團主要業務在年內並無轉變，包括物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

## 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50至123頁之財務報表。

董事會建議就截至二零一零年七月三十一日止年度派發末期股息每股普通股0.5港仙(二零零九年：每股普通股0.5港仙)。本公司概無就本年度宣派或派付任何中期股息(二零零九年：無)。

## 董事

本年度內任職及於本報告書刊發日期仍然在任之本公司董事如下：

### 執行董事：

林建岳(主席)

林建名(副主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

余寶珠

劉樹仁

譚建文

梁綽然

鄭馨豪

張 森

(自二零零九年十月五日起辭任)

### 非執行董事：

廖茸桐 (自二零一零年三月五日起停任林明彥之替代董事，並出任董事)

羅臻毓# (自二零一零年三月五日起出任廖茸桐之替代董事，及自二零一零年七月一日起出任董事)

林秉軍\*

古滿麟\*

羅健豪\*

林明彥

(自二零一零年三月五日起辭任)

# 亦為廖茸桐之替代董事

\* 獨立非執行董事

### 董事(續)

根據本公司組織章程細則第99條之規定，廖茸桐先生及羅臻毓先生於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任。按照本公司組織章程細則第116條之規定，林建康先生、梁焯然小姐、鄭馨豪先生及林秉軍先生於即將舉行之股東週年大會上遵章輪換卸任，惟符合資格且願意應選連任。

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，第13.51(2)條所規定有關上述董事之詳細資料已載於本報告書「董事及高層管理人員之履歷」一節。所有卸任董事已確認並無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須予披露之其他資料，亦無其他須促請本公司股東垂注之事項。

### 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，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱用公司於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之未到期服務合約。

### 董事於合約之權益

除財務報表附註37(a)所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立，且對本集團業務為重大之任何合約中，直接或間接擁有重大權益。

### 董事於競爭業務之權益

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

林建岳先生、林建名博士、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、劉樹仁先生、譚建文先生、梁焯然小姐、鄭馨豪先生、廖茸桐先生及羅臻毓先生於香港及中國從事物業投資及發展業務之公司擁有權益及／或出任董事職務。

由於本公司董事會(「董事會」)獨立於上述公司之董事會，且上述本公司董事未能控制董事會，是以本集團得以按公平原則經營本身之業務並獨立於該等公司之業務。

# 董事會報告書

## 董事及高層管理人員之履歷

### 執行董事：

**林建岳先生**，主席，53歲，於一九九三年十一月獲委任為本公司董事。林先生亦為麗新發展有限公司（「麗新發展」）及寰亞綜藝娛樂集團有限公司之主席、麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）之副主席，以及豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及鱷魚恤有限公司之執行董事。自二零一零年九月三十日起，豐德麗為本公司之主要股東，而麗新發展則為豐德麗之主要股東及麗新製衣為麗新發展之主要股東。林先生在物業發展及投資業務、款待行業及媒體與娛樂業務擁有豐富經驗。林先生現為香港地產建設商會董事。彼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會信託人、第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港友好協進會會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。

**林建名博士**，副主席，73歲，於一九九七年九月獲委任為本公司董事。林博士為鱷魚恤有限公司之主席兼行政總裁、麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）之主席，以及麗新發展有限公司（「麗新發展」）之非執行董事。自二零一零年九月三十日起，豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）為本公司之主要股東，而麗新發展則為豐德麗之主要股東及麗新製衣為麗新發展之主要股東。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。彼在物業發展及投資以及製衣業務方面具有廣泛經驗，及自一九五八年起一直負責製衣業務之日常管理事務。林博士為林建岳先生之兄。

**林建康先生**，執行副主席，42歲，於二零零一年十二月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」）之執行董事。麗新製衣及鱷魚恤均為香港聯合交易所有限公司主板上市之公司。自二零一零年九月三十日起，豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）為本公司之主要股東，而麗新發展有限公司（「麗新發展」）則為豐德麗之主要股東及麗新製衣為麗新發展之主要股東。彼持有倫敦大學所頒授之理學士學位，並曾於國際律師行齊伯禮律師行接受律師培訓。彼為香港律師會和英格蘭及威爾斯律師會之會員。林先生在香港及中國之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。林先生於本公司之上市股份及債券中並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益。林先生為林建岳先生及林建名博士之弟。林先生與本公司訂有服務合約，但無固定任期，惟彼將須按照本公司組織章程細則之規定，於本公司日後之股東週年大會上自上次於二零零七年獲選起計每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林先生有權收取由董事會不時經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後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8）內。

# 董事會報告書

## 董事及高層管理人員之履歷(續)

### 執行董事：(續)

林孝賢先生，行政總裁，29歲，於二零零五年四月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)之執行董事、麗新製衣非執行董事余寶珠女士之替代董事，以及麗新發展有限公司(「麗新發展」)之副總裁。自二零一零年九月三十日起，豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)為本公司之主要股東，而麗新發展則為豐德麗之主要股東及麗新製衣為麗新發展之主要股東。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。彼為林建岳先生之子。

余寶珠女士，85歲，於二零零三年二月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)、麗新發展有限公司(「麗新發展」)及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之非執行董事。自二零一零年九月三十日起，豐德麗為本公司之主要股東，而麗新發展則為豐德麗之主要股東及麗新製衣為麗新發展之主要股東。余女士於成衣製造業方面擁有逾五十五年經驗，並曾於六十年代中期從事印刷業務。於七十年代初期，彼開始將業務擴展至布料漂染，並於八十年代後期從事物業發展與投資業務。余女士為林建岳先生之母。

劉樹仁先生，54歲，於二零零五年四月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新發展有限公司(「麗新發展」)之行政總裁，於一九九一年七月加入麗新發展董事會。自二零一零年九月三十日起，豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)為本公司之主要股東，而麗新發展則為豐德麗之主要股東。劉先生於物業及證券行業擁有逾二十年經驗，曾擔任多個高級管理職位。於加入麗新集團前，他曾出任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之理事及其執行委員會之成員。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。

譚建文先生，62歲，於一九八九年加入麗新集團，並於二零零五年四月獲委任為本公司董事。彼亦為麗新發展有限公司(「麗新發展」)及麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)之董事。自二零一零年九月三十日起，豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)為本公司之主要股東，而麗新發展則為豐德麗之主要股東及麗新製衣為麗新發展之主要股東。彼現為富麗華酒店企業有限公司及本公司多間附屬公司之董事。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接近三十年經驗。彼亦在款待行業(包括亞洲及北美之酒店、餐廳及會所)擁有接近二十年經驗。彼於一九九六年五月至一九九九年六月曾出任本公司董事兼行政總裁。

# 董事會報告書

## 董事及高層管理人員之履歷(續)

### 執行董事：(續)

梁綽然小姐，45歲，於二零零七年九月獲委任為本公司董事。彼於香港、中國及台灣擁有逾二十年企業融資經驗。梁小姐為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及麗新發展有限公司(「麗新發展」)之執行董事、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之執行董事兼行政總裁，以及黛麗斯國際有限公司(「黛麗斯」)之獨立非執行董事。自二零一零年九月三十日起，豐德麗為本公司之主要股東，而麗新發展則為豐德麗之主要股東及麗新製衣為麗新發展之主要股東。麗新製衣、麗新發展、豐德麗及黛麗斯均為香港聯合交易所有限公司之主板上市之公司。梁小姐於本公司之上市股份及債券中並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益。除上文所披露者外，梁小姐與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要或控股股東並無任何關係。彼與本公司並無訂立服務合約，惟彼將須按照本公司組織章程細則之規定，於本公司日後之股東週年大會上自上次於二零零七年獲選起計每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。梁小姐有權收取由董事會不時經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後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8)內。

鄭馨豪先生，44歲，於二零零七年六月獲委任為本公司董事。於加入本公司之前，彼為嘉德置地有限公司(本公司之主要股東)香港及澳門辦事處之區域董事。鄭先生於一九九九年加入嘉德置地集團，曾參與嘉德置地集團於香港、澳門及中國之房地產投資工作。於加入嘉德置地有限公司之前，鄭先生曾於世邦魏理仕(一家國際物業顧問公司)工作，參與物業估值、發展及投資顧問工作。鄭先生自一九九三年起從事中國業務。鄭先生於英國雷丁大學畢業，持有土地管理學榮譽學士學位。彼亦為新加坡持牌估值師。鄭先生於本公司之上市股份及債券中並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益。除上文所披露者外，彼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。鄭先生與本公司訂有服務合約，但無固定任期，惟彼將須按照本公司組織章程細則之規定，於本公司日後之股東週年大會上自上次於二零零七年獲選起計每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。鄭先生有權收取由董事會不時經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後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8)內。

## 董事及高層管理人員之履歷(續)

### 非執行董事：

廖葦桐先生，44歲，於二零一零年三月五日獲委任為本公司非執行董事。彼為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)(本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司)之行政總裁。凱德中國為嘉德置地有限公司(其為總部設於新加坡之亞洲區其中一家最大上市地產公司)之間接全資附屬公司。廖先生於一九九四年成為新加坡註冊會計師，以及取得上海復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位。彼亦於二零零七年修讀哈佛商學院高級管理課程。廖先生具有逾十六年房地產投資經驗。於二零零一年加入嘉德置地集團前，廖先生曾擔任新加坡航空科技有限公司高級財務分析師，及於DBS Finance Ltd.任職三年。彼於一九九四年五月至二零零一年九月期間服務於雅詩閣集團(現名為雅詩閣有限公司)，主要參與中國內地之投資開發。雅詩閣有限公司為嘉德置地有限公司之全資附屬公司。彼亦為建業地產股份有限公司(其於香港聯合交易所有限公司主板上市)之非執行董事。廖先生曾出任本公司替代董事(直至二零一零年三月四日)。廖先生於本公司之上市股份及債券中並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益。除上文所披露者外，彼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。廖先生與本公司並無訂立服務合約，惟彼將須按照本公司組織章程細則之規定，於本公司日後之股東週年大會上自上次獲選起計每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。廖先生將不會收取本公司任何酬金。

羅臻毓先生，44歲，於二零一零年七月一日獲委任為本公司非執行董事。彼亦為本公司非執行董事廖葦桐先生之替代董事。羅先生現為凱德置地(中國)投資有限公司(「凱德投資」)(本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之全資附屬公司)之首席投資官及區域總經理(華南區)。凱德中國為總部設於新加坡之亞洲最大上市房地產公司之一嘉德置地有限公司之間接全資附屬公司。羅先生負責監督凱德中國於中國內地(「中國」)之投資及資產管理業務，以及其華南區之業務及營運管理。羅先生具有逾十年中國房地產市場經驗。彼於二零零一年加入嘉德置地集團。於二零零七年七月獲凱德投資現時之委任前，羅先生曾出任雅詩閣有限公司於中國之董事總經理。於加入嘉德置地集團前，羅先生為淡馬錫控股私人有限公司(嘉德置地有限公司之主要股東)之私人證券投資聯席董事(包括北亞地區)。羅先生於一九九一年開展其事業，為一名新加坡房地產估值師。彼於一九九一年獲新加坡國立大學頒授產業管理學理學士學位，並於一九九九年獲奧克拉荷馬市大學頒授工商管理碩士學位。羅先生現為建業地產股份有限公司(其於香港聯合交易所有限公司主板上市)之替代董事。羅先生並無於本公司上市股份及債券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益。除上文所披露者外，羅先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何關連。羅先生並無與本公司訂立服務合約，惟彼將須根據本公司組織章程細則於本公司日後之股東週年大會上，自上次獲選起每三年輪換卸任一次及符合資格應選連任。羅先生將不會收取本公司任何酬金。

# 董事會報告書

## 董事及高層管理人員之履歷(續)

### 獨立非執行董事：

林秉軍先生，61歲，於二零零一年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備豐富經驗。林先生已服務香港上市公司之董事會逾十年，現為麗新發展有限公司(豐德麗控股有限公司(「豐德麗」))之主要股東，而豐德麗則自二零一零年九月三十日起為本公司之主要股東)和意科控股有限公司之獨立非執行董事，以及中國數碼信息有限公司和南海控股有限公司之非執行董事(上述四間公司均在香港聯合交易所有限公司主板上市)。林先生於本公司之上市股份及債券中並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益。除上文所披露者外，林先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要或控股股東並無任何關係。彼與本公司並無訂立服務合約，惟彼將須按照本公司組織章程細則之規定，於本公司日後之股東週年大會上自上次於二零零七年獲選起計每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林先生有權收取由董事會不時經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後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8)內。

古滿麟先生，59歲，於二零零六年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。古先生在房地產業具有超過35年豐富經驗。他曾出任地產顧問公司Davis Langdon & Seah International (「DLSI」)的執行董事，任期直至二零零五年底，負責制訂政策及領導DLSI集團公司的發展方向。他亦於一九九五年至二零零四年出任Davis Langdon & Seah Hong Kong Limited的董事會主席。古先生曾於二零零零年至二零零二年擔任設施管理公司Premas Hong Kong Limited之主席。他亦曾於二零零零年至二零零三年期間出任資訊科技公司icFox International的主席。目前，古先生為新加坡Ascott Residence Trust Management Limited及於香港聯合交易所有限公司主板上市之嘉里建設有限公司的獨立非執行董事。他也是香港醫院管理局屯門醫院的醫院管治委員會委員。古先生為香港測量師學會資深會員。

羅健豪先生，43歲，於二零零九年三月獲委任為本公司獨立非執行董事。羅先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於香港核數及會計行業方面具豐富經驗，及現為香港執業會計師。於成立其會計師行之前，羅先生曾於元大證券(香港)有限公司、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及安永會計師事務所任職。彼亦為沿海綠色家園有限公司(其於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼曾為奧栢中國集團有限公司(其於聯交所創業板上市)之獨立非執行董事(直至二零一零年三月七日)。

### 董事及高層管理人員之履歷(續)

#### 高層管理人員：

謝浩然先生，61歲，於二零零五年三月加入本公司，出任廣州區總經理。謝先生服務香港警隊三十二年後退休。謝先生退休前，為一名高級警司，於西九龍區某一警區擔任副指揮官，領導超過1,000名警員及不同級別的公務員。

馬宏洲先生，55歲，於二零一零年八月加入本公司，出任上海區總經理。馬先生原為一名資深警官，曾服務於香港警隊達三十五年，其間曾擔任西九龍一警區之副指揮官及香港島刑事總部之指揮官，並獲授警察優良服務獎章。馬先生退休前為警察總部某一刑事調查課之高級警司。

### 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，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致令本公司任何董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

### 購股權計劃

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

購股權計劃之詳情載於財務報表附註31。

### 董事之權益

於二零一零年七月三十一日，下列本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(按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好倉及淡倉之權益而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定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條規定登記於該條所提及之登記冊中；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知會本公司及聯交所：

# 董事會報告書

## 董事之權益(續)

### (A) 於本公司股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	身份	總數	百分比
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%
劉樹仁	6,458,829	無	無	無	實益擁有人	6,458,829	0.08%
譚建文	無	無	無	10,000,000 (根據購股權) (附註2)	實益擁有人	10,000,000	0.12%

#### 附註：

- 此等於本公司之權益相當於麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)實益擁有之1,869,206,362股股份及麗新製衣之全資附屬公司 Silver Glory Securities Limited(「SGS」)實益擁有之1,396,481,675股股份。於二零一零年七月二十六日，麗新製衣與豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)訂立股份交換協議(「股份交換協議」)，據此，麗新製衣已同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗已同意接納轉讓麗新製衣於本公司股本中3,265,688,037股股份之直接及間接權益，令豐德麗成為本公司之主要股東。由於此交易於二零一零年七月三十一日尚未完成，故麗新製衣及SGS仍然實益擁有本公司3,265,688,037股股份。

根據股份交換協議，麗新製衣已同意接納轉讓豐德麗於麗新發展有限公司(「麗新發展」)已發行股本中5,200,000,000股股份之間接權益，令麗新製衣於麗新發展之權益由約11.25%增加至約47.97%。由於麗新發展擁有豐德麗已發行股本約36.08%權益，故麗新製衣因其(於此交易完成後)於麗新發展已發行股本中擁有約47.97%權益，而被視作擁有該等股份之權益。

鑑於林建岳先生持有(1)善晴有限公司50%權益(而善晴有限公司持有麗新製衣484,991,750股股份)及(2)麗新製衣124,644,319股股份之個人權益，合共相當於麗新製衣已發行股本約37.69%，故林建岳先生被視作擁有由麗新製衣及SGS合共持有本公司3,265,688,037股股份之權益。

- 根據本公司購股權授予上述本公司董事之購股權載於本報告書「購股權計劃」一節。

### (B) 於本公司債券(以美元為單位)之權益

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	身份	總數
劉樹仁	300,000	無	無	無	實益擁有人	300,000

除上述所披露者外，於二零一零年七月三十一日，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如上述知會本公司及聯交所或登記在登記冊中。

# 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，下列人士(其中一人為本公司董事)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之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		股份數目	百分比
	身份	權益性質		
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)	實益擁有人	公司權益	3,265,688,037 (附註1)	40.58%
豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)	實益擁有人	公司權益	3,265,688,037 (附註1)	40.58%
麗新發展有限公司(「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司權益	3,265,688,037 (附註1)	40.58%
林建岳	受控制公司擁有人	公司權益	3,265,688,037 (附註2)	40.58%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德置地中國」)	受控制公司擁有人	公司權益	1,610,000,000 (附註3)	20%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
嘉德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司權益	1,610,000,000 (附註3)	20%
嘉德房產開發有限公司(「嘉德房產」)	受控制公司擁有人	公司權益	1,610,000,000 (附註3)	20%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫控股」)	受控制公司擁有人	公司權益	1,610,000,000	20%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司權益	1,396,481,675	17.35%

# 董事會報告書

## 主要股東及其他人士之權益(續)

附註：

1. 此等於本公司之權益相當於麗新製衣實益擁有之1,869,206,362股股份以及麗新製衣之全資附屬公司SGS實益擁有之1,396,481,675股股份。SGS之權益構成麗新製衣所持權益之一部份。

於二零一零年七月二十六日，麗新製衣與豐德麗訂立股份交換協議(「股份交換協議」)，據此，麗新製衣已同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗已同意接納轉讓麗新製衣於本公司股本中3,265,688,037股股份之直接及間接權益，令豐德麗成為本公司之主要股東。麗新發展因其於豐德麗已發行股本中擁有約36.08%權益，而被視作擁有豐德麗持有之3,265,688,037股股份之權益。由於此交易於二零一零年七月三十一日尚未完成，故麗新製衣及SGS仍然實益擁有本公司3,265,688,037股股份。

根據股份交換協議，麗新製衣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，令麗新製衣於麗新發展之權益由約11.25%增加至約47.97%。由於麗新發展擁有豐德麗已發行股本約36.08%權益，故麗新製衣因其(於此交易完成後)於麗新發展已發行股本中擁有約47.97%權益，而被視作擁有該等股份之權益。

2. 鑑於林建岳先生持有麗新製衣已發行股本約37.69%，故林建岳先生被視作擁有由麗新製衣及SGS持有之本公司3,265,688,037股股份之權益。
3. 此等於本公司之權益乃由CapitaLand Cayman實益擁有。CapitaLand Cayman由凱德置地中國全資擁有，而凱德置地中國則由嘉德房產全資擁有，而嘉德房產則由嘉德置地有限公司全資擁有。淡馬錫控股因於嘉德置地有限公司擁有43.28%之權益，而被視作於CapitaLand Cayman所持之1,610,000,000股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，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，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。

## 控股股東之合約權益

除財務報表附註26所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無與控股股東或其任何附屬公司簽訂任何重大合約，或控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之任何重大合約。

### 持續關連交易

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

根據雅詩閣管理協議：

- (a) 雅詩閣於整個雅詩閣管理協議期間各財政年度均有權收取基本管理費；及
- (b) 雅詩閣將提供(i)用於服務式住宅管理及經營之電腦模件程式(費用為每個服務式住宅單位每月人民幣160元)及(ii)全球市場推廣服務及使用雅詩閣集團之知識產權(每年人民幣2,000,000元，可根據新加坡消費者物價指數進行調整，上限為人民幣2,500,000元)。

本公司董事預期，於雅詩閣管理協議之初步年期期間，麗興應付雅詩閣之費用總額將不超過每年人民幣19,000,000元。截至二零一零年七月三十一日止年度，該等已付或應付雅詩閣之費用達1,255,000港元。

雅詩閣為嘉德置地有限公司之全資附屬公司，而嘉德置地有限公司為本公司之主要股東。因此，雅詩閣為本公司之關連人士。根據上市規則，雅詩閣管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

# 董事會報告書

## 持續關連交易(續)

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

Media Idea為豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之全資附屬公司。豐德麗於二零一零年九月三十日完成企業重組活動後，自同日起成為本公司之主要股東。因此，自二零一零年九月三十日起，豐德麗為本公司及其聯繫人之關連人士。

儘管電影城管理協議項下擬進行之交易於電影城管理協議在二零零五年九月簽訂時並不構成本公司之持續關連交易，惟其自二零一零年九月三十日起根據上市規則第14A.41條成為本公司之持續關連交易。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認有關交易乃：

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

本公司核數師已根據上市規則之有關條文，就截至二零一零年七月三十一日止年度之持續關連交易提供確認函。

### 關連交易

- (A) 本公司於二零零九年十月十五日公佈，於二零零九年十月十二日，廣州宏輝房產開發有限公司（「廣州宏輝」，本公司之全資附屬公司）與劉樹仁先生（「劉先生」）訂立兩項臨時買賣協議，據此，廣州宏輝同意出售而劉先生同意購買由廣州宏輝擁有及發展位於中國廣東省廣州市荔灣區富邦廣場之兩個辦公室單位，總代價為人民幣1,766,940元。

劉先生為本公司董事，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，簽訂上述臨時買賣協議構成本公司之關連交易。

- (B) 本公司於二零零九年十月十九日公佈，於二零零九年十月十六日，昌高國際有限公司（「昌高」）與麗峯投資有限公司（「麗峯投資」，本公司之全資附屬公司）訂立買賣協議（「該協議」），據此，麗峯投資同意向昌高收購而昌高同意出售 (i) 30股每股面值1美元之A Fortune Inc.（「A Fortune」，本公司之附屬公司）普通股（相當於30% A Fortune已發行股本）及(ii)昌高墊支予A Fortune之全部貸款，總代價為5,500,000港元（「該收購」）。

於該收購完成前，昌高為A Fortune之主要股東，故於當其時為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該收購構成本公司之關連交易。

# 董事會報告書

## 物業詳情

本集團之主要發展中／在建中物業如下：

地點	集團權益	工程進度	估計完工日期	預期用途	面積
東風廣場第五期 中國廣東省廣州市 越秀區東風東路 787 號	100%	現正進行 建設工程	二零一二年	住宅／商業／ 辦公樓	總地塊面積： 19,750 平方米 總建築面積： 約 101,000 平方米
海珠廣場 中國廣東省廣州市 越秀區長堤大馬路	100%	正進行動遷	附註	商業／辦公樓	總地塊面積： 8,427 平方米 總建築面積： 約 103,000 平方米
東華東路項目 中國廣東省廣州市 越秀區東華東路	100%	發展規劃中	二零一二年	住宅	總地塊面積： 3,263 平方米 總建築面積： 約 10,000 平方米
大沙頭路／沿江東路項目 中國廣東省廣州市 越秀區大沙頭路	100%	發展規劃中	二零一二年	商業	總地塊面積： 2,210 平方米 總建築面積： 約 8,000 平方米
觀綠路項目 中國廣東省廣州市 越秀區觀綠路	100%	發展規劃中	二零一三年	住宅	總地塊面積： 2,432 平方米 總建築面積： 約 14,000 平方米

附註：待本集團與市政府磋商發展計劃

# 董事會報告書

## 物業詳情(續)

本集團之主要發展中／在建中物業如下：(續)

地點	集團權益	工程進度	估計完工日期	預期用途	面積
上海五月花生活廣場 中國上海市 閘北區蘇家巷	95%	現正進行 建設工程	二零一一年	住宅／商業／ 辦公樓	總地塊面積： 約22,000平方米 總建築面積： 約114,500平方米
閘北廣場第二期 中國上海市 閘北區天目西路	99%	發展規劃中	二零一二年	商業	總地塊面積： 4,115平方米 總建築面積： 約28,800平方米
中山棕櫚彩虹花園 中國廣東省 中山市西區 彩虹規劃區	100%	現正進行 建設工程	分數期由 二零一二年 至二零一五 年	住宅／商業	總地塊面積： 236,648平方米 總建築面積： 約406,000平方米

# 董事會報告書

## 物業詳情(續)

本集團之主要租賃物業如下：

地點	集團權益	年期	用途	建築面積
香港廣場商場部份及若干辦公樓及酒店式服務公寓單位 中國上海市 盧灣區淮海中路 282 及 283 號	95%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計 50 年	辦公樓／商場／酒店式服務公寓	約 111,000 平方米
香港廣場北座若干酒店式服務公寓單位 中國上海市 盧灣區淮海中路 282 號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計 50 年	酒店式服務公寓	約 19,600 平方米
閘北廣場第一期 中國上海市 閘北區天目西路 99 號	97%	可持有該物業之年期為自一九九三年六月十五日起計 50 年	辦公樓／商業	約 36,500 平方米
五月花商業廣場 中國廣東省廣州市 越秀區中山五路 68 號	77.5%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月十四日起計 40 年及 50 年	商場／辦公樓	約 51,000 平方米
富邦廣場商場部份 中國廣東省廣州市 荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自二零零五年七月三日起計 40 年及 50 年	商場	約 16,600 平方米

**物業詳情(續)**

本集團之主要落成待售物業如下：

地點	集團權益	建築面積
凱欣豪園第二期 若干住宅單位 中國上海市 長寧區匯川路 88 號	95%	約 2,805 平方米
富邦廣場 若干住宅及辦公樓單位 中國廣東省廣州市 荔灣區中山七路	100%	約 13,281 平方米

**物業、廠房及設備以及投資物業**

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

**發展中物業**

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

**定息優先票據**

於二零零七年四月四日，本集團發行於二零一四年到期本金總額為 200,000,000 美元之 9.125% 優先票據（「優先票據」）。優先票據詳情載於財務報表附註 27。

**股本**

本年度內本公司之法定及已發行股本並無任何變動。

**儲備**

本年度內本公司及本集團之儲備變動詳情載於財務報表附註 32。

# 董事會報告書

## 可分派儲備

於二零一零年七月三十一日，按開曼群島公司法計算，本公司可供作現金分派及／或實物分派之儲備(包括股份溢價賬)為4,018,564,000港元(二零零九年：4,054,502,000港元)。根據開曼群島法律，公司可在若干情況下自股份溢價賬撥款向其股東進行分派。

## 慈善捐款

本年度內本集團作出為數共258,000港元之慈善捐款。

## 優先權

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

## 財務資料概要

本集團過往五個年度各年之已公佈綜合業績及資產、負債與非控制性權益概要如下，數字乃摘錄自本集團經審核財務報表：

### 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>1,514,214</u>	<u>937,380</u>	<u>868,001</u>	<u>792,420</u>	<u>703,352</u>
除稅前溢利	<u>817,560</u>	<u>767,735</u>	<u>625,236</u>	<u>572,546</u>	<u>310,358</u>
稅項	<u>(454,297)</u>	<u>(339,590)</u>	<u>(376,733)</u>	<u>(64,272)</u>	<u>(164,098)</u>
本年度溢利	<u>363,263</u>	<u>428,145</u>	<u>248,503</u>	<u>508,274</u>	<u>146,260</u>
歸屬：					
本公司擁有人	<u>322,106</u>	<u>406,888</u>	<u>206,005</u>	<u>470,351</u>	<u>132,745</u>
非控制性權益	<u>41,157</u>	<u>21,257</u>	<u>42,498</u>	<u>37,923</u>	<u>13,515</u>
	<u>363,263</u>	<u>428,145</u>	<u>248,503</u>	<u>508,274</u>	<u>146,260</u>

## 董事會報告書

## 財務資料概要(續)

## 資產、負債與非控制性權益

	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、廠房及設備和預付地租	797,505	662,322	681,253	675,199	672,054
投資物業	7,921,429	5,329,900	5,136,200	3,673,600	3,189,300
發展中物業	1,055,751	3,394,309	3,265,072	2,107,681	1,937,211
商譽	4,561	4,561	4,561	4,561	4,561
於聯營公司權益	329,247	325,837	328,149	1,057,982	770,917
長期按金	—	—	—	25,904	—
可供出售投資	—	—	—	—	13,464
已抵押定期存款	—	—	—	118,914	—
流動資產	<u>2,802,752</u>	<u>3,087,077</u>	<u>2,944,450</u>	<u>2,759,746</u>	<u>1,414,223</u>
資產總值	<u>12,911,245</u>	<u>12,804,006</u>	<u>12,359,685</u>	<u>10,423,587</u>	<u>8,001,730</u>
流動負債	(1,391,116)	(2,091,344)	(1,580,093)	(1,619,599)	(881,338)
已收長期租務及其他按金	(52,161)	(26,126)	(22,059)	(17,101)	(21,931)
有抵押非流動計息銀行貸款	(949,702)	(624,275)	(624,430)	(123,343)	(753,859)
承兌票據	—	—	(167,000)	(167,000)	(167,000)
定息優先票據	(1,421,368)	(1,415,475)	(1,518,319)	(1,513,431)	—
衍生金融工具	—	—	(185,462)	(72,859)	—
來自一前主要股東墊款	(53,535)	(52,976)	(53,284)	(48,273)	(45,542)
遞延稅項負債	(1,038,827)	(949,511)	(892,360)	(593,692)	(627,752)
負債總值	<u>(4,906,709)</u>	<u>(5,159,707)</u>	<u>(5,043,007)</u>	<u>(4,155,298)</u>	<u>(2,497,422)</u>
	<u>8,004,536</u>	<u>7,644,299</u>	<u>7,316,678</u>	<u>6,268,289</u>	<u>5,504,308</u>
非控制性權益	<u>(479,409)</u>	<u>(433,515)</u>	<u>(407,456)</u>	<u>(312,306)</u>	<u>(258,473)</u>
	<u>7,525,127</u>	<u>7,210,784</u>	<u>6,909,222</u>	<u>5,955,983</u>	<u>5,245,835</u>

# 董事會報告書

## 主要客戶及供應商

本年度內來自本集團五大客戶之營業額合共佔本集團總營業額少於30%。本年度內來自五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約59.5%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約25.0%。

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

## 根據上市規則第13章第13.21段之披露事項

於二零一零年七月三十一日，麗新製衣為本公司之主要股東，而麗新發展為麗新製衣所投資之公司。於二零一零年九月三十日完成企業重組活動（「完成」）後，麗新製衣不再為本公司之主要股東，麗新發展（於完成後成為麗新製衣之聯營公司）之聯營公司豐德麗成為本公司之主要股東。

麗新製衣、麗新發展及豐德麗須就本公司若干附屬公司（「該等附屬公司」）之若干銀行融資之貸款協議履行特定責任。

根據分別於二零零七年十二月二十日及二零一零年七月二十七日訂立之貸款協議契諾，本公司及該等附屬公司須促使(i)麗新製衣及麗新發展於銀行融資期間內一直合共持有不少於本公司已發行總股本之35%，(ii)麗新製衣及／或麗新發展一直為本公司之單一最大股東，及(iii)麗新製衣一直擁有本公司之管理權。

該等融資於二零一零年七月三十一日尚未償還貸款之結餘約為915,215,000港元，最後一期須於二零一三年償還。

於完成前，若干補充貸款協議已於二零一零年九月十四日簽訂以修訂上述契諾，據此，本公司及該等附屬公司須促使(i)麗新製衣、麗新發展及豐德麗於銀行融資期間內一直合共持有不少於本公司已發行總股本之30%，(ii)麗新製衣及／或麗新發展及／或豐德麗一直為本公司之單一最大股東，及(iii)麗新製衣一直擁有本公司之管理權。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一零年七月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、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，根據本公司所得之公開資料及就本公司董事所知，由本公司上年年報之日期至本年報之日期，本公司一直維持上市規則指定之公眾持股量。

## 企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 43 至 47 頁之企業管治報告書內。

## 獨立非執行董事之獨立性

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

## 核數師

於即將舉行之二零一零年股東週年大會上，安永會計師事務所任滿退任，而於該大會上將提呈一項決議案，續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

主席  
林建岳

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

本公司於本年報所涵蓋之整個會計期間一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟以下守則條文A.4.1及E.1.2之偏離則除外：

### 守則條文A.4.1

根據守則條文A.4.1，非執行董事應以指定任期委任，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退任條文，規定在任之董事須於各股東週年大會上自其上次獲選起計每三年輪換卸任一次，而卸任董事可重選連任。

### 守則條文E.1.2

由於主席有其他事務必須要處理，故主席並無出席本公司於二零零九年十二月二十三日舉行之股東週年大會。

## (2) 董事證券交易

本公司已按不遜於上市規則附錄十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，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。

# 企業管治報告書

## (3) 董事會 (續)

(3.2) 現時，董事會由九名執行董事林建岳先生(主席)、林建名博士(副主席)、林建康先生(執行副主席)、林孝賢先生(行政總裁)、余寶珠女士、劉樹仁先生、譚建文先生、梁綽然小姐及鄭馨豪先生；兩名非執行董事廖茸桐先生(替代董事：羅臻毓先生)及羅臻毓先生；及三名獨立非執行董事林秉軍先生、古滿麟先生及羅健豪先生組成。

誠如董事會報告書所述，(i)張森先生自二零零九年十月五日起辭任；(ii)林明彥先生自二零一零年三月五日起辭任；(iii)廖茸桐先生自二零一零年三月五日起停任林明彥先生之替代董事，並出任董事；及(iv)羅臻毓先生自二零一零年三月五日起出任廖茸桐先生之替代董事，並自二零一零年七月一日起出任董事。

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

董事	董事會會議	
	舉行次數	出席次數
<b>執行董事</b>		
林建岳(主席)	4	4
林建名(副主席)	4	1
林建康(執行副主席)	4	3
林孝賢(行政總裁)	4	4
余寶珠	4	0
劉樹仁	4	4
譚建文	4	4
梁綽然	4	4
鄭馨豪	4	4
張森 <sup>1</sup>	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>		
廖茸桐*(替代董事：羅臻毓)	2	2
羅臻毓*	1	1
林明彥 <sup>2</sup> (替代董事：廖茸桐)	2	2
<b>獨立非執行董事</b>		
林秉軍	4	4
古滿麟	4	3
羅健豪	4	4

<sup>1</sup> 自二零零九年十月五日起辭任

<sup>2</sup> 自二零一零年三月五日起辭任

\* 於年度內獲委任

# 企業管治報告書

## (3) 董事會 (續)

(3.4) 本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(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 / 有關關係。

## (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，林建岳先生為本公司主席，而林孝賢先生則擔任本公司行政總裁。

## (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) 董事薪酬

(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，該委員會現時由三名獨立非執行董事林秉軍先生(主席)、古滿麟先生及羅健豪先生，及一名非執行董事廖茸桐先生(替代董事：羅臻毓先生)組成。林明彥先生自二零一零年三月五日起不再為薪酬委員會成員，而廖茸桐先生自該日起成為該委員會成員。

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

(6.3) 薪酬委員會於回顧年內舉行一次會議，以討論薪酬相關事項。薪酬委員會所有委員林秉軍先生、古滿麟先生、羅健豪先生及廖茸桐先生均有出席該會議。

# 企業管治報告書

## (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審批之工作將由本公司執行董事進行。

## (8) 核數師酬金

於回顧年度，有關由本公司之核數師安永會計師事務所向本公司及其附屬公司提供核數及非核數服務之費用分別達2,170,000港元及307,000港元。非核數服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

## (9) 審核委員會

(9.1) 董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，該委員會現時由兩名獨立非執行董事羅健豪先生(主席)、林秉軍先生，以及一名非執行董事廖茸桐先生(替代董事：羅臻毓先生)組成。林明彥先生自二零一零年三月五日起不再為審核委員會成員，而廖茸桐先生自該日起成為該委員會成員。

審核委員會之主要職責包括：監察本公司定期編製之財務報表之完整性、於提交董事會批准前審閱其中所載之重大財務申報判斷，以及審閱及監察核數師之獨立性及核數程序之客觀性及有效性。

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。各成員出席該等會議之記錄載於下表：

委員會成員	審核委員會會議	
	舉行次數	出席次數
林明彥(於二零一零年三月五日不再擔任成員)	1	1
林秉軍	2	2
羅健豪	2	2
廖茸桐(於二零一零年三月五日成為成員)	1	1

# 企業管治報告書

## (9) 審核委員會(續)

(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和會計政策及慣例有關之事宜。

## (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反映本公司及其附屬公司財務狀況之財務報表。

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。



致麗豐控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核刊於第50頁至123頁之麗豐控股有限公司財務報表，該等財務報表包括二零一零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及其他附註解釋。

### 董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事有責任根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露要求編製並且真實而公平地呈列該等財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列財務報表相關之內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及運用恰當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

### 核數師之責任

本核數師之責任為根據其審核對該等財務報表作出意見。本報告書僅為閣下編製，而並不可作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則之規定執行審核。該等準則要求本核數師遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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證據。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致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及真實而公平地呈列財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非對該公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之合適性及作出之會計估計之合理性，以及評估財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核證據充足且適當地為其審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告書

## 意見

本核數師認為，該等財務報表已根據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及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露要求而適當地編製。

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	5	1,514,214	937,380
銷售成本		<u>(738,769)</u>	<u>(304,944)</u>
毛利		775,445	632,436
其他收入及收益	5	101,603	95,495
銷售及市場推廣費用		(42,306)	(31,662)
行政費用		(152,324)	(158,733)
其他經營費用淨額		(64,877)	(50,343)
投資物業公平值增值	16	284,835	143,127
終止貨幣掉期協議收益	28	<u>—</u>	<u>256,311</u>
經營溢利	7	902,376	886,631
融資成本	6	(84,806)	(118,588)
應佔聯營公司虧損		<u>(10)</u>	<u>(308)</u>
除稅前溢利		<u>817,560</u>	<u>767,735</u>
稅項	10	<u>(454,297)</u>	<u>(339,590)</u>
本年度溢利		<u>363,263</u>	<u>428,145</u>
歸屬：			
本公司擁有人	11	322,106	406,888
非控制性權益		<u>41,157</u>	<u>21,257</u>
		<u>363,263</u>	<u>428,145</u>
每股盈利歸屬本公司擁有人：			
基本及攤薄	13	<u>4.00港仙</u>	<u>5.06港仙</u>

本年度應付及擬派股息之詳情於財務報表附註12中披露。

# 綜合全面收益表

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
本年度溢利	363,263	428,145
扣除稅項後之其他全面收益／(費用)		
匯兌調整：		
附屬公司	69,844	(47,610)
聯營公司	3,391	(1,877)
在建中投資物業／發展中物業減值	(29,857)	(22,050)
終止貨幣掉期協議收益之重新分類調整	—	(5,719)
本年度扣除稅項後之其他全面收益／(費用)	43,378	(77,256)
本年度全面收益總額	406,641	350,889
歸屬：		
本公司擁有人	359,451	332,240
非控制性權益	47,190	18,649
	406,641	350,889

# 綜合財務狀況表

於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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	791,907	656,605
發展中物業	15	1,055,751	3,394,309
投資物業	16	7,921,429	5,329,900
預付地租	17	5,598	5,717
商譽	18	4,561	4,561
於聯營公司權益	20	329,247	325,837
非流動資產總值		<u>10,108,493</u>	<u>9,716,929</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	15	621,800	419,405
落成待售物業		354,886	372,980
應收賬款、按金及預付款項	21	91,186	254,626
可收回稅項		21,708	17,184
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	22	321,877	393,732
現金及現金等值項目	22	1,391,295	1,629,150
流動資產總值		<u>2,802,752</u>	<u>3,087,077</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	23	496,186	515,857
已收按金及遞延收入		29,138	310,872
已收租務按金		22,487	18,174
已抵押計息銀行貸款	24	131,584	414,616
承兌票據	25	—	167,000
應付稅項		711,721	664,825
流動負債總值		<u>1,391,116</u>	<u>2,091,344</u>
流動資產淨值		<u>1,411,636</u>	<u>995,733</u>
資產總值減流動負債		<u>11,520,129</u>	<u>10,712,662</u>

# 綜合財務狀況表

於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
<b>非流動負債</b>			
已收長期租務及其他按金		52,161	26,126
已抵押計息銀行貸款	24	949,702	624,275
來自一前主要股東墊款	26	53,535	52,976
定息優先票據	27	1,421,368	1,415,475
遞延稅項負債	29	1,038,827	949,511
		<u>3,515,593</u>	<u>3,068,363</u>
非流動負債總值		<u>3,515,593</u>	<u>3,068,363</u>
		<u>8,004,536</u>	<u>7,644,299</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	30	804,796	804,796
股份溢價賬		3,876,668	3,876,668
資產重估儲備		17,571	47,129
購股權儲備		1,680	3,544
匯兌波動儲備		1,111,524	1,044,621
資本儲備		(5,445)	(457)
保留盈利		1,678,093	1,394,243
擬派末期股息	12	40,240	40,240
		<u>7,525,127</u>	<u>7,210,784</u>
非控制性權益		<u>479,409</u>	<u>433,515</u>
		<u>8,004,536</u>	<u>7,644,299</u>

## 綜合權益變動表

截至二零一零年七月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔											
	已發行	股份	資產	購股權	匯兌			擬派		非控制性		
	股本	溢價賬	重估儲備	儲備	對沖儲備	波動儲備	資本儲備	保留盈利	末期股息	小計	權益	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	千港元	千港元
於二零零八年八月一日	804,796	3,876,668	68,959	3,549	5,719	1,091,720	(457)	1,026,076	32,192	6,909,222	407,456	7,316,678
本年度全面收益／(費用)總額	—	—	(21,830)	—	(5,719)	(47,099)	—	406,888	—	332,240	18,649	350,889
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(1,519)	—	—	—	1,519	—	—	—	—
非控制性股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,410	7,410
以權益支付之購股權安排	—	—	—	1,514	—	—	—	—	—	1,514	—	1,514
已付二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,192)	(32,192)	—	(32,192)
擬派二零零九年末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(40,240)	40,240	—	—	—
於二零零九年七月三十一日及 二零零九年八月一日	804,796	3,876,668	47,129	3,544	—	1,044,621	(457)	1,394,243	40,240	7,210,784	433,515	7,644,299
本年度全面收益／(費用)總額	—	—	(29,558)	—	—	66,903	—	322,106	—	359,451	47,190	406,641
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(1,984)	—	—	—	1,984	—	—	—	—
向非控制性權益收購附屬公司 之額外權益	—	—	—	—	—	—	(4,988)	—	—	(4,988)	(1,296)	(6,284)
以權益支付之購股權安排	—	—	—	120	—	—	—	—	—	120	—	120
已付二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,240)	(40,240)	—	(40,240)
擬派二零一零年末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(40,240)	40,240	—	—	—
於二零一零年七月三十一日	804,796	3,876,668	17,571	1,680	—	1,111,524	(5,445)	1,678,093	40,240	7,525,127	479,409	8,004,536

# 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
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前溢利		817,560	767,735
調整：			
投資物業公平值增值		(284,835)	(143,127)
融資成本	6	84,806	118,588
應佔聯營公司虧損		10	308
利息收入	5	(17,275)	(17,095)
終止貨幣掉期協議收益		—	(256,311)
回購定息優先票據收益	7	—	(29,579)
折舊	7	26,440	36,110
預付地租之攤銷	7	177	177
匯兌差異淨額	7	(3,872)	2,584
發展中物業減值	7	56,281	60,680
出售物業、廠房及設備項目虧損	7	305	187
以權益支付購股權支出	7	120	1,514
		<u>679,717</u>	<u>541,771</u>
落成待售物業減少		706,267	233,508
發展中物業增加		(386,374)	—
應收賬款、按金及預付款項減少／(增加)		171,585	(42,513)
應付賬款及應計費用、已收按金及遞延收入 以及已收短期租務按金增加／(減少)		(391,149)	149,087
已收長期租務及其他按金增加		26,035	4,067
		<u>806,081</u>	<u>885,920</u>
營運產生之現金		806,081	885,920
已付中國內地稅項淨額		(328,094)	(75,551)
		<u>477,987</u>	<u>810,369</u>
<b>經營活動所產生之現金流量淨額</b>			
		<u>477,987</u>	<u>810,369</u>
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		16,226	20,065
購買物業、廠房及設備項目		(159,131)	(16,920)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		947	79
添置發展中物業		—	(475,031)
添置投資物業		(302,666)	(46,694)
來自／(給予)聯營公司貸款還款／(墊款)		(22)	123
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘減少／(增加)		71,855	(12,657)
自獲得時之原到期日超過三個月之無抵押及 無限制定期存款減少／(增加)		17,471	(17,471)
向非控制性權益收購附屬公司之額外權益		(6,284)	—
		<u>(361,604)</u>	<u>(548,506)</u>
投資活動所使用之現金流量淨額		<u>(361,604)</u>	<u>(548,506)</u>

# 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
<b>融資活動之現金流量</b>			
償還承兌票據		(167,000)	—
終止貨幣掉期協議所得款項	28	—	65,130
非控制性股東注資		—	7,410
新增銀行貸款		276,731	121,370
償還銀行貸款		(238,706)	(213,429)
已付利息		(176,870)	(185,810)
已付股息		(40,240)	(32,192)
回購定息優先票據		—	(80,428)
		<u>(346,085)</u>	<u>(317,949)</u>
融資活動所使用之現金流量淨額			
現金及現金等值項目減少淨額		(229,702)	(56,086)
年初之現金及現金等值項目		1,611,679	1,670,969
匯率變動之影響淨額		<u>9,318</u>	<u>(3,204)</u>
年終之現金及現金等值項目		<u>1,391,295</u>	<u>1,611,679</u>
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>			
無抵押及無限制現金及銀行結餘	22	485,598	962,216
無抵押及無限制定期存款	22	<u>905,697</u>	<u>666,934</u>
財務狀況表所列之現金及現金等值項目		1,391,295	1,629,150
自獲得時之原到期日超過三個月之無抵押及無限制定期存款	22	—	<u>(17,471)</u>
現金流量表所列之現金及現金等值項目		<u>1,391,295</u>	<u>1,611,679</u>

# 財務狀況表

於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
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司權益	19	<u>6,012,248</u>	<u>5,903,661</u>
<b>流動資產</b>			
按金及預付款項	21	1,914	1,919
現金及現金等值項目	22	<u>302,004</u>	<u>597,116</u>
流動資產總值		<u>303,918</u>	<u>599,035</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	23	49,333	50,608
承兌票據	25	<u>—</u>	<u>167,000</u>
流動負債總值		<u>49,333</u>	<u>217,608</u>
流動資產淨值		<u>254,585</u>	<u>381,427</u>
資產總值減流動負債		6,266,833	6,285,088
<b>非流動負債</b>			
定息優先票據	27	1,421,368	1,415,475
遞延稅項負債	29	<u>22,105</u>	<u>10,315</u>
非流動負債總值		<u>1,443,473</u>	<u>1,425,790</u>
		<u>4,823,360</u>	<u>4,859,298</u>
<b>權益</b>			
已發行股本	30	804,796	804,796
儲備	32(b)	3,978,324	4,014,262
擬派末期股息	12	<u>40,240</u>	<u>40,240</u>
		<u>4,823,360</u>	<u>4,859,298</u>

57

林建岳  
董事

林孝賢  
董事

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 1. 公司資料

麗豐控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。

本公司之主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

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

### 2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟投資物業除外，並已按公平值計量(於財務報表附註2.4之投資物業會計政策中進一步解釋)。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，所有價值均調整至最接近千元。

#### 綜合基準

綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司截至二零一零年七月三十一日止年度之財務報表。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。附屬公司之業績乃由收購日期(即本集團取得控制權之日期)予以綜合，並一直綜合，直至控制權終止之日期為止。本集團公司間交易產生之所有重大收入、開支及未變現收益及虧損及公司間結餘均於綜合賬目時撤銷。

收購附屬公司採用購買會計法入賬。此會計法涉及將企業合併成本攤分至收購當日所收購之可識別資產及所承擔負債及或然負債之公平值。收購成本按交易當日所獲資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平值加收購直接產生成本之總額計算。

非控制性權益為外界股東所佔本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益(並非由本集團持有)。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

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

香港財務報告準則之改進(二零零八年十月)

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
香港會計準則第27號(修訂本)	香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表之修訂 — 於附屬公司、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)	香港財務報告準則第2號以股份支付之款項之修訂 — 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)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂 — 金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議

除下述香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第8號及於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進中香港會計準則第40號之修訂(「香港會計準則第40號之修訂」)外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之已呈報業績或財務狀況構成重大影響。

### 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)呈列。本集團已選擇呈列兩份報表。

### 香港財務報告準則第8號 — 經營分部

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」，訂明實體應如何根據主要經營決策人所得用作分配分部資源及評估分部表現之有關實體組成部份資料，呈報其經營分部相關資料。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，惟導致分部資料之呈列方式及披露事項出現若干變動。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

## 香港財務報告準則之改進 — 香港會計準則第40號投資物業之修訂

本集團已採納香港會計準則第40號之修訂，該修訂於二零零九年八月一日開始之本集團會計期間生效。根據該修訂，日後用作投資物業之發展中／在建中物業包括於香港會計準則第40號之範圍內。發展中／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。該等物業公平值與賬面值兩者之任何差額須於首次採納該修訂期間之收益表確認為盈虧。然而，倘發展中／在建中投資物業之公平值於現階段無法可靠釐定，則有關物業乃按首次採納該修訂本時之成本列賬，直至其公平值可以可靠釐定或發展／建設完成為止(以較早者為準)。

於採納該修訂前，日後用作投資物業之發展中／在建中物業包括於發展中物業內，直至發展／建設完成為止，屆時重新分類為投資物業，並於其後作為投資物業列賬。於採納該修訂後，該等物業已於二零零九年八月一日按其賬面值由發展中物業轉撥至投資物業，並於其後於報告期末按公平值列賬，相關之公平值增值於本年度之收益表確認。

上述會計政策變動對各受影響之財務報表項目及每股基本及攤薄盈利之影響如下：

	截至二零一零年 七月三十一日止年度 千港元
<b>綜合收益表</b>	
投資物業公平值增值增加	86,737
稅項增加	<u>(21,684)</u>
本年度溢利增加	<u>65,053</u>
溢利增加歸屬：	
本公司擁有人	61,800
非控制性權益	<u>3,253</u>
	<u>65,053</u>
本公司擁有人應佔每股盈利增加：	
基本及攤薄	<u>0.77 港仙</u>

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

於二零一零年  
七月三十一日  
千港元

綜合財務狀況表	
投資物業增加	1,974,429
發展中物業減少	(1,887,045)
遞延稅項負債增加	(21,846)
資產淨值增加	65,538
匯兌波動儲備增加	461
保留盈利增加	61,800
本公司擁有人應佔權益增加	62,261
非控制性權益增加	3,277
權益增加	65,538

該修訂已根據有關過渡性條文於往後期間應用，而過往期間之相應金額並無重列。

## 2.3 已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團並未為此等財務報表採用以下適用於本集團之已頒佈但未生效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 <sup>1</sup>	香港會計準則第7號、香港會計準則第36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 <sup>2</sup>	
香港財務報告準則第9號 <sup>4</sup>	金融工具
香港會計準則第24號(經修訂) <sup>3</sup>	有關連人士披露

<sup>1</sup> 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(如適用)或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

本集團現正就首次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則後之影響進行評估。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其財務及經營政策以從其業務中得益之實體。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之收益表。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

### 合營企業

合營企業為透過合約安排成立之實體，本集團與其他人士藉此進行經濟活動。合營企業以獨立實體形式經營，本集團與其他人士於當中擁有權益。

合營夥伴間訂立之合營企業協議訂明合營企業各方之出資額、合營企業之期限及於解散時變現資產之基準。合營企業經營之損益及任何剩餘資產分派，乃根據合營夥伴各自之出資比例或根據合營企業協議之條款攤分。

合營企業視為：

- (a) 附屬公司(倘本集團直接或間接對合營企業擁有單方面控制權)；或
- (b) 聯營公司(倘本集團對合營企業並無單方面或共同控制權，但一般直接或間接持有合營企業不少於20%註冊資本，並可對合營企業發揮重大影響)。

### 聯營公司

聯營公司為除附屬公司外本集團長期擁有一般不少於20%之股份投票權，且可對其發揮重大影響之實體。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。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。綜合財務狀況表上所列本集團於聯營公司之權益，乃按權益會計法計算本集團應佔資產淨值減任何減值虧損入賬。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

# 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)

### 商譽

收購附屬公司或聯營公司所產生之商譽，乃指企業合併成本超逾本集團應佔收購對象之可識別資產，及所承擔負債及或然負債於收購當日之公平淨值之差額。

收購所產生之商譽於綜合財務狀況表中確認為資產，先按成本計算，其後則按成本減任何累計減值虧損計算。

商譽之賬面值每年檢討是否出現減值。倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則加緊進行檢討。本集團於七月三十一日進行其年度商譽減值測試。

為進行減值測試，因企業合併產生之商譽會自收購日期起分配至每個預期會因合併協同作用受惠之本集團現金產生單位，或各組現金產生單位，而不論本集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。商譽獲分配至之每個單位或每組單位：

- 指商譽就內部管理用途上受到監察之本集團內最低級別；及
- 規模不會超出本集團遵照香港財務報告準則第8號「經營分部」所釐定之主要或次要呈報方式之一個分部。

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

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

### 過往以綜合儲備對銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會會計實務準則第30號「企業合併」前，收購所產生之商譽乃於收購年度與綜合儲備對銷。採納香港財務報告準則第3號「業務合併」後，當商譽有關之全部或部份業務售出時或當商譽有關之現金產生單位出現減值時，商譽仍然與綜合儲備對銷，不會在收益表中確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 超出業務合併成本之金額

本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債所佔之公平淨值超逾收購一家附屬公司之成本之任何差額(先前歸類為負商譽)，在重新評估後即時於收益表確認。

### 因分階段完成業務合併所產生之重估數額

當業務合併涉及超過一項互換交易時，被收購方於可識別資產、負債及或然負債之公平值或會有別於各互換交易當日之相關公平值。有關本集團先前所持權益之該等公平值之任何調整乃屬重估，最初將列入資產重估儲備，並就此入賬。

### 商譽以外非財務資產減值

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

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

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

# 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)

### 有關連人士

以下人士為本集團之有關連人士：

- (a) 直接或間接透過一位或多位人士：(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) 聯營公司；
- (c) 本集團之主要管理人員；
- (d) (a) 或 (c) 所述任何個別人士之近親；
- (e) (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) 以本集團僱員或本集團有關連人士之僱員為受益人之退休福利計劃。

### 物業、廠房及設備與折舊

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

65

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期撇銷其成本至其剩餘價值計算。主要折舊年率如下：

租賃樓宇	剩餘租期
酒店式服務公寓	剩餘租期
租賃物業裝修	10% — 20%
傢俬、裝置及設備	18% — 20%
汽車	18% — 25%
電腦	18% — 25%

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備與折舊(續)

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。

至少於各財政年度結算日須檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法並作出調整(如適用)。

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

### 投資物業

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

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

自二零零九年八月一日起，日後用作投資物業之發展中／在建中物業按落成投資物業之同一方式入賬。特別是，發展中／在建中投資物業產生之建築成本撥充資本作為發展中／在建中投資物業賬面值之一部份。發展中／在建中投資物業於各報告期末按公平值計量。發展中／在建中投資物業公平值與其賬面值之任何差額，於產生期間於收益表確認。

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

# 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)

### 發展中物業

發展中物業指為出售而發展之物業，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值由董事按個別物業根據現行市價釐定。

成本包括預付地租、建築成本及發展該等物業之任何其他直接成本。物業在發展／建設階段之借貸成本、專業費用及其他相關開支撥充資本，作為該等物業之成本一部份。

該等物業在發展／建設完成後轉撥至落成待售物業。

### 落成待售物業

落成待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有開發支出、適用借貸成本及該等物業之其他直接應計成本，根據未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值由董事按個別物業根據現行市價釐定。

### 租約

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產

#### 首次確認及計量

根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計算」，財務資產分為透過損益按公平值入賬之財務資產、貸款及應收款項及可供出售財務資產，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具(按適用)。本集團於首次確認時釐定其財務資產之分類。財務資產於首次確認時按公平值計算，而假使投資並非透過損益按公平值入賬，則於公平值上加上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現金及銀行結餘，以及應收貿易賬款及其他應收款項。

#### 其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

#### 透過損益按公平值入賬之財務資產

透過損益按公平值入賬之財務資產包括持作交易之財務資產及於首次確認時劃分為透過損益按公平值入賬之財務資產。為短期內出售目的而購買之財務資產被分類為持作交易之財務資產。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金融工具。衍生工具包括獨立之嵌入式衍生工具亦被分類為持作交易，除非它們被指定為有效之對沖工具。透過損益按公平值入賬之財務資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動則於收益表確認。該等淨公平值變動不包括就該等財務資產賺取之任何股息或利息，該等股息或利息根據下文「收益確認」所載政策確認。

本集團評估其透過損益按公平值入賬(持作交易)之財務資產，以評估於近期內出售之意向是否仍然適當。當本集團因市場不活躍而無法買賣該等財務資產，而管理層於可見將來出售該等財務資產之意向出現重大變動，則本集團在罕見情況下可選擇重新分類該等財務資產。將透過損益按公平值入賬之財務資產重新分類為貸款及應收款項、可供出售財務資產或持有至到期投資，視乎資產性質而定。此評估並不影響指定為透過損益按公平值入賬之任何財務資產於指定時選用公平值選擇。

# 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)

#### 貸款及應收款項

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

#### 可供出售財務資產

可供出售財務投資乃上市及非上市股本證券非衍生財務資產。分類為可供出售之股本投資為非分類為持作買賣亦非指定為透過損益按公平值入賬者。此類別之債務證券為擬無限期持有而可能因應流動資金需要或因應市況變化而出售者。

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

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

#### 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。對於並無活躍市場之投資，公平值乃以估價技術釐定。估價技術包括使用近期公開市場交易、參照大致相同之其他工具之現行市值；折現現金流量分析及期權定價模型。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

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

### 按攤銷成本入賬之財務資產

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，評估是否存在客觀減值憑證。倘本集團釐定個別評估之財務資產(無論具重要性與否)並無客觀憑證顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，並共同評估該組財務資產是否存在減值。經個別評估減值且減值虧損會予確認或繼續確認入賬之資產，不會納入綜合減值評估之內。

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

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

倘於其後期間估計減值虧損金額由於確認減值以後發生之事件增加或減少，則透過調整撥備賬目增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回未來撤銷，該項收回計入收益表之融資成本內。

# 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)

### 財務資產減值(續)

#### 按成本入賬之資產

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

#### 可供出售財務資產

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

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

#### 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；
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤地將全數所得現金流量支付至第三方之責任；或
- (a) 本集團已轉讓資產之大部份風險及報酬，或(b) 本集團並無轉讓或保留資產之大部份風險及報酬，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉遞安排，而無轉讓或保留資產之大部份風險及報酬，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。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及義務之基準計量。

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 按攤銷成本入賬之財務負債(包括計息貸款及借貸)

本集團之財務負債包括應付賬款及應計費用、計息銀行貸款、承兌票據、來自一前主要股東墊款及定息優先票據，最初按公平值減直接歸屬之交易成本計量，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟折現之影響不重大除外(在此情況下則按成本列賬)。盈虧在負債解除確認時，以及透過實際利率法攤銷程序於收益表中確認。

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

### 財務擔保合約

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

### 解除確認財務負債

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

### 衍生金融工具及對沖

衍生金融工具先按其於衍生合約訂立日期當日之公平值列賬，其後則按公平值重新計量。當衍生工具之公平值為正數時，則入賬列為資產；當公平值為負數時，則入賬列為負債。

衍生工具之公平值變動產生之任何盈虧直接計入收益表，惟現金流量對沖之有效部份則於其他全面收益內確認。

# 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)

### 衍生金融工具及對沖(續)

就對沖會計處理而言，於對沖之現金流量變動風險乃屬於一項與已確認資產或負債或極可能進行之預測交易有關之特定風險，或某項未確認確定承擔之外幣風險時，對沖乃分類為現金流量對沖。

於對沖關係之始，本集團正式指定及以文件記載本集團擬採用對沖會計處理方法之對沖關係、風險管理目標及其進行對沖之策略。記載文件包括識別對沖工具、對沖項目或交易、對沖之風險性質及本集團如何評估對沖工具於抵銷歸屬對沖風險之對沖項目公平值或現金流量變動風險之有效程度。預期該等對沖於抵銷公平值或現金流量變動方面將極為有效改變對沖工具之公平值，且將以持續基準予以評估，以釐定實際上其於指定之財務報告期間是否一貫高度有效。

符合對沖會計處理嚴格標準之對沖作為現金流量對沖入賬。

### 現金流量對沖

對沖工具盈虧之有效部份乃直接於對沖儲備之其他全面收益中確認，而任何無效部份則即時在收益表之融資成本中確認。

於對沖交易影響損益時(如確認對沖財務收入或財務支出時或預測銷售或購買發生時)則於其他全面收益確認之金額乃轉撥至收益表。倘若對沖項目為非財務資產或非財務負債之成本，於其他全面收益確認之金額乃轉撥至該非財務資產或負債之初始賬面值。

倘預期預測交易或確定承擔將不再發生，則先前在權益中確認之累計盈虧將轉撥至收益表。倘對沖工具到期或被出售、終止或獲行使而無其他替代工具或展期，或倘撤銷指定其作為對沖，則先前在其他全面收益中確認之金額維持於其他全面收益內，直至預測交易或確定承擔影響損益為止。

### 抵銷金融工具

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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乃指手頭現金及活期存款，及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及一般於取得後三個月內到期之短期高流通性投資，須按通知償還，並為本集團現金管理之主要部份。

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

### 撥備

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

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

### 所得稅

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

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

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

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商譽或一項交易中(並非一項企業合併)初次確認之資產或負債，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者除外；及
- 遞延稅項負債源於附屬公司及聯營公司之投資以及合營企業之權益之應課稅暫時差額均予以確認，惟可控制撥回時間之暫時差額而該暫時差額於可見未來不會撥回者除外。

# 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)

### 所得稅(續)

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，並僅限於未來可能有應課稅溢利予以抵銷之可扣減暫時差額、承前未使用稅項進賬及未使用稅項虧損之數額：

- 惟有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於一項交易中(並非一項企業合併)初次確認之資產或負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者除外；及
- 遞延稅項資產源於附屬公司及聯營公司之投資以及合營企業之權益之可扣減暫時差額均予以確認，惟僅限於在可見未來很有可能撥回並將有應課稅溢利予以抵銷之暫時差額。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，如無足夠應課稅溢利予以抵銷之全部或部份遞延稅項資產，則相應扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，而限於很有可能足有足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產則可確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清償期間之稅率計算，並以報告期末之有效或實際有效稅率(及稅務法例)計算。

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

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

75

### 中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收益確認

收益於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收益時按下列基準確認：

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

### 僱員福利

#### 基於股權支付之交易

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

授出日期為二零零二年十一月七日後之與僱員進行股份代價交易之成本以股本證券授出日期之公平值計算。而公平值採用布萊克—斯科爾斯公式釐定，其進一步詳情載列於財務報表附註31。

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

# 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(續)

#### 基於股權支付之交易(續)

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

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

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

未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 借貸成本

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

### 股息

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

### 外幣

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

若干於海外/中國內地經營之附屬公司及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,而該等實體之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認,並於匯兌波動儲備中累計。出售該等業務時,該等業務所涉其他全面收益部份於收益表中確認。

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

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 3. 重要會計判斷及估計

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

### 判斷

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

#### (i) 投資物業與業主自用物業之分類

本集團已建立釐定物業是否符合投資物業之資格之判斷準則。投資物業乃持有作賺取租金及／或資本增值之物業。因此，本集團考慮該物業有否產生大致獨立於本集團持有之其他資產之現金流量。

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

#### (ii) 何時能可靠地釐定發展中／在建中投資物業之公平值

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

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

#### (iii) 非財務資產減值

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

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### (iv) 所得稅

遞延稅項乃以負債法計算，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務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，倘未來應課稅溢利很有可能(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組合之未來表現。在評估有否可信證據證明部份或全部遞延稅項資產最終很有可能獲變現時，亦會考慮其他因素，如出現應課稅暫時差額、稅務計劃策略及估計可運用稅項虧損之期間。遞延稅項資產之賬面值、相關財務模式與預算於報告期末均會進行檢討。在未有足夠可信證據證明於運用期間有足夠應課稅溢利可供運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。

#### 估計之不明朗因素

在下文討論之對未來的主要假設及於報告期末存在之其他主要估計不明朗因素，極可能會導致本集團下一財政年度資產及負債賬面值須作重大調整。

##### (i) 投資物業公平值估計

公平值之最佳證明為同一地點及條件下且受屬同類租約及其他合約規限之物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，本集團會考慮到下述資料：(i) 參考獨立估值；(ii) 不同性質、情況或地區(或受不同租約或其他合約規限)物業於活躍市場之現行價格(已就該等差異作出調整)；(iii) 同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就自交易日期以來出現之任何經濟狀況變化對該等價格作出調整)；及(iv) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如同區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折現率計算之折現現金流量預測。

本集團作出公平值估計之主要假設包括與同區狀況相同之同類物業當時之市場租值、適當折現率、預期未來市場租值及未來維修成本。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

### (ii) 發展中物業總預算成本及落成成本估計

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

### (iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

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

### (iv) 非財務資產減值

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

## 4. 經營分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務劃分業務單位，兩個可申報經營分部如下：

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

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

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

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

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

鑑於本集團超過90%之收益來自中國內地，故並無呈報按地區劃分之分部資料。

	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
<b>分部收益／業績：</b>						
分部收益						
銷售予外界客戶	1,320,908	718,855	193,306	218,525	1,514,214	937,380
其他收益	1,070	1,377	67,858	64,838	68,928	66,215
總計	<u>1,321,978</u>	<u>720,232</u>	<u>261,164</u>	<u>283,363</u>	<u>1,583,142</u>	<u>1,003,595</u>
分部業績	<u>531,585</u>	<u>374,890</u>	<u>379,488</u>	<u>229,698</u>	<u>911,073</u>	<u>604,588</u>
未分配收益					32,675	315,170
未分配支出淨額					(41,372)	(33,127)
經營溢利					902,376	886,631
融資成本					(84,806)	(118,588)
應佔聯營公司虧損	(10)	(308)	—	—	(10)	(308)
除稅前溢利					817,560	767,735
稅項					(454,297)	(339,590)
本年度溢利					<u>363,263</u>	<u>428,145</u>
<b>分部資產／負債：</b>						
分部資產	2,082,940	1,655,429	8,712,275	8,715,492	10,795,215	10,370,921
於聯營公司權益	329,247	325,837	—	—	329,247	325,837
未分配資產					<u>1,786,783</u>	<u>2,107,248</u>
資產總值					<u>12,911,245</u>	<u>12,804,006</u>
分部負債	120,325	438,873	313,435	248,318	433,760	687,191
未分配負債					<u>4,472,949</u>	<u>4,472,516</u>
負債總值					<u>4,906,709</u>	<u>5,159,707</u>

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一零年 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
其他分部資料：						
折舊	837	506	21,852	32,484	22,689	32,990
企業及其他未分配金額					3,751	3,120
					<u>26,440</u>	<u>36,110</u>
資本開支	519	427	473,743	453,267	474,262	453,694
企業及其他未分配金額					1,264	2,846
					<u>475,526</u>	<u>456,540</u>
投資物業公平值增值	—	—	284,835	143,127	284,835	143,127
發展中物業／在建中投資						
物業減值*	56,281	60,680	39,809	29,400	96,090	90,080

\* 於損益及其他全面收益分別確認減值虧損56,281,000港元(二零零九年: 60,680,000港元)及39,809,000港元(二零零九年: 29,400,000港元)。

## 5. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額指物業銷售所得款項以及酒店式服務公寓及投資物業之租金收入。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額：		
物業銷售	1,320,908	718,855
酒店式服務公寓及投資物業之租金收入	193,306	218,525
	<u>1,514,214</u>	<u>937,380</u>
其他收入及收益：		
管理費收入	58,798	53,605
銀行存款利息收入	17,275	17,095
其他	25,530	24,795
	<u>101,603</u>	<u>95,495</u>

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 6. 融資成本

以下為本集團融資成本之分析：

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息支出：			
須於五年內悉數償還之銀行貸款		35,349	45,709
須於五年後償還之銀行貸款		448	533
承兌票據		6,886	8,456
定息優先票據淨額*		132,221	134,342
定息優先票據之攤銷	27	5,893	5,559
銀行費用		893	1,326
		<u>181,690</u>	<u>195,925</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	15	(68,672)	(77,030)
撥充投資物業成本之利息	16	(25,809)	(260)
撥充物業、廠房及設備成本之利息	14	(2,403)	(47)
		<u>(96,884)</u>	<u>(77,337)</u>
融資成本總值		<u>84,806</u>	<u>118,588</u>

對於沒有指定項目下借入之資金，其合資格撥充成本之借貸成本金額之釐定方式乃按借貸成本之加權平均數作為利息資本化率。本年度適用之資本化率為每年8.47%（二零零九年：8.46%）。

\* 截至二零零九年七月三十一日止年度，定息優先票據之利息已扣除來自現金流量對沖之利息減省4,248,000港元。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 7. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售已落成物業之成本		702,669	249,590
有關租金收入之支出		<u>36,100</u>	<u>55,354</u>
銷售成本總值		<u>738,769</u>	<u>304,944</u>
折舊 <sup>#</sup>	14	26,440	36,110
預付地租攤銷		10,748	11,460
撥充發展中物業成本	15	<u>(10,571)</u>	<u>(11,283)</u>
	17	<u>177</u>	<u>177</u>
土地及樓宇經營租約之最低租金		3,167	5,779
核數師酬金		2,170	1,830
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註8)：			
薪金、工資及福利		127,035	103,830
以權益支付購股權支出		120	1,514
退休金計劃供款*		<u>467</u>	<u>465</u>
		127,622	105,809
撥充發展中物業／在建中投資物業成本之數額		<u>(56,419)</u>	<u>(46,142)</u>
		<u>71,203</u>	<u>59,667</u>
匯兌差異淨額**		(3,872)	2,584
出售物業、廠房及設備項目虧損		305	187
發展中物業減值**	15	56,281	60,680
回購定息優先票據收益**	27	—	(29,579)

<sup>#</sup> 酒店式服務公寓之折舊支出17,635,000港元(二零零九年：15,365,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

\* 於二零一零年七月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付之強積金計劃供款(二零零九年：無)。

\*\* 有關支出／(收入)項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 8. 董事酬金

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

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
袍金	450	418
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	14,124	14,444
僱員購股權福利	110	1,093
退休金計劃供款	72	75
	14,306	15,612
	14,756	16,030
撥充發展中物業／在建中投資物業成本之數額	(10,834)	(10,816)
	3,922	5,214

截至二零一零年七月三十一日止年度，本公司並無授予董事任何購股權(二零零九年：無)。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 8. 董事酬金(續)

### (a) 獨立非執行董事

本年度內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
林秉軍	150	150
古滿麟	150	150
羅健豪	150	55
王怡瑞	—	63
	<u>450</u>	<u>418</u>

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零九年：無)。

### (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	僱員 購股權福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一零年					
執行董事：					
林建岳	—	2,000	—	—	2,000
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	1,380	—	2	1,382
余寶珠	—	4,274	—	—	4,274
劉樹仁	—	—	—	—	—
譚建文	—	—	110	—	110
梁綽然	—	—	—	—	—
張 森	—	299	—	1	300
鄭馨豪	—	3,891	—	12	3,903
	<u>—</u>	<u>14,124</u>	<u>110</u>	<u>72</u>	<u>14,306</u>
非執行董事：					
林明彥	—	—	—	—	—
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>—</u>	<u>14,124</u>	<u>110</u>	<u>72</u>	<u>14,306</u>

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 8. 董事酬金(續)

## (b) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	僱員 購股權福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零零九年					
執行董事：					
林建岳	—	2,000	—	—	2,000
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	1,180	—	—	1,180
余寶珠	—	4,174	—	—	4,174
劉樹仁	—	—	—	—	—
譚建文	—	—	409	—	409
梁綽然	—	—	—	—	—
張 森	—	1,510	684	6	2,200
鄭馨豪	—	3,300	—	12	3,312
	—	14,444	1,093	75	15,612
非執行董事：					
林明彥	—	—	—	—	—
張國文	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
總計	—	14,444	1,093	75	15,612

於本年度及過往年度，概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中三位(二零零九年：四位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。其餘兩位(二零零九年：一位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼與實物利益	3,734	1,860
退休金計劃供款	14	12
	<u>3,748</u>	<u>1,872</u>
撥充發展中物業／在建中投資物業成本之數額	(3,241)	(1,348)
	<u>507</u>	<u>524</u>

於二零一零年及二零零九年，非董事最高薪僱員之酬金均介乎 1,500,001 港元至 2,000,000 港元。

## 10. 稅項

由於本集團於年內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零零九年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時稅率而計算稅項。

89

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度 — 中國內地			
企業所得稅		150,767	79,922
土地增值稅		210,180	191,952
遞延	29	<u>93,350</u>	<u>67,716</u>
本年度稅項開支總值		<u>454,297</u>	<u>339,590</u>

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 10. 稅項(續)

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

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利	817,560	767,735
按法定稅率計算之稅項	204,390	191,934
其他司法權區稅率調整	8,235	(13,903)
土地增值稅撥備	210,180	191,952
土地增值稅撥備之稅項影響	(52,545)	(47,988)
應佔聯營公司虧損	2	77
毋須課稅收入	(4,430)	(48,321)
不可扣稅支出及虧損	72,465	51,839
按於中國內地成立之附屬公司可供分派溢利5%計算之預提稅	16,000	14,000
按本集團實際稅率計算之稅項開支	454,297	339,590

## 稅項賠償保證

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

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 10. 稅項 (續)

### 稅項賠償保證 (續)

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

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

## 11. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔截至二零一零年七月三十一日止年度綜合溢利包括已計入本公司財務報表之溢利4,182,000港元(二零零九年：123,283,000港元)(附註32(b))。

## 12. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
擬派末期 — 每股普通股0.5港仙(二零零九年：0.5港仙)	<u>40,240</u>	<u>40,240</u>

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

## 13. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利322,106,000港元(二零零九年：406,888,000港元)及年內已發行普通股加權平均數8,047,956,478股(二零零九年：8,047,956,478股)計算。

由於本公司購股權對每股基本盈利金額具有反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零一零年及二零零九年七月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

## 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

	附註	租賃樓宇 千港元	酒店式 服務公寓 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	總計 千港元
成本：								
於二零零八年八月一日		105,357	728,494	24,262	28,160	11,692	4,758	902,723
添置		—	3,035	11,322	1,377	3,069	339	19,142
撥充成本之利息	6	—	—	47	—	—	—	47
出售		—	—	(74)	(3,192)	(340)	(69)	(3,675)
匯兌調整		(344)	(1,466)	(114)	(134)	(41)	(22)	(2,121)
於二零零九年七月三十一日 及二零零九年八月一日		105,013	730,063	35,443	26,211	14,380	5,006	916,116
添置		—	88,911	63,331	4,475	705	483	157,905
撥充成本之利息	6	—	—	2,403	—	—	—	2,403
出售		—	—	(19,887)	(4,053)	(690)	(108)	(24,738)
匯兌調整		624	2,689	346	225	76	43	4,003
於二零一零年七月三十一日		105,637	821,663	81,636	26,858	14,471	5,424	1,055,689
累積折舊：								
於二零零八年八月一日		13,856	174,655	8,054	20,562	7,132	3,139	227,398
年內折舊撥備	7	2,563	15,365	13,400	2,990	1,283	509	36,110
出售		—	—	—	(3,013)	(333)	(63)	(3,409)
匯兌調整		(69)	(340)	(34)	(100)	(28)	(17)	(588)
於二零零九年七月三十一日 及二零零九年八月一日		16,350	189,680	21,420	20,439	8,054	3,568	259,511
年內折舊撥備	7	2,566	17,635	1,266	2,655	1,746	572	26,440
出售		—	—	(19,103)	(3,595)	(690)	(98)	(23,486)
匯兌調整		150	705	180	194	55	33	1,317
於二零一零年七月三十一日		19,066	208,020	3,763	19,693	9,165	4,075	263,782
賬面淨值：								
於二零一零年七月三十一日		86,571	613,643	77,873	7,165	5,306	1,349	791,907
於二零零九年七月三十一日		88,663	540,383	14,023	5,772	6,326	1,438	656,605

# 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)

於二零一零年七月三十一日，本集團賬面值分別為44,800,000港元(二零零九年：45,973,000港元)及613,643,000港元(二零零九年：540,383,000港元)之租賃樓宇及酒店式服務公寓均位於中國內地，並按中期租約持有。餘下賬面值為41,771,000港元(二零零九年：42,690,000港元)之租賃樓宇位於香港，並按長期租約持有。

按財務報表附註24(a)所詳載，於二零一零年七月三十一日，賬面值分別為41,771,000港元(二零零九年：42,690,000港元)及613,643,000港元(二零零九年：540,383,000港元)之若干租賃樓宇及酒店式服務公寓已抵押予銀行作為本集團所獲銀行信貸之擔保。

根據中國內地地方法院之一項訴訟，本集團作為原告，追討本集團其中一名承建商之欠款總額人民幣17,200,000元(二零零九年：人民幣17,200,000元)(相當於約19,716,000港元(二零零九年：19,510,000港元))。為確保被告有償還能力，本集團已向當地地方法院申請凍結被告之若干資產。本集團亦相對地將賬面值約44,800,000港元(二零零九年：45,973,000港元)之租賃樓宇抵押予法院。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 15. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於八月一日之賬面值		3,813,714	3,428,337
撥充成本之利息	6	68,672	77,030
添置		444,227	517,387
轉撥至落成待售物業		(688,173)	(99,103)
轉撥至投資物業 — 採納香港會計準則第40號之修訂 減值	16	(1,924,724)	—
匯兌調整		20,116	(19,857)
於七月三十一日之賬面值		1,677,551	3,813,714
分類至流動資產之部份		(621,800)	(419,405)
非流動部份		1,055,751	3,394,309

截至二零一零年七月三十一日止年度，於損益確認減值虧損56,281,000港元(二零零九年：60,680,000港元)(附註7)。該減值虧損乃將位於中國內地廣州之若干地塊撇減至其可變現淨值。

截至二零零九年七月三十一日止年度，於其他全面收益確認減值虧損29,400,000港元。該減值虧損乃將位於中國內地上海之地塊撇減至其可變現淨值。

全部發展中物業均位於中國內地。按租期分析之發展中物業賬面值如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期租約	1,269,418	1,434,447
中期租約	408,133	2,379,267
	1,677,551	3,813,714

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 15. 發展中物業(續)

按財務報表附註24(b)所詳載，於二零一零年七月三十一日，賬面值合共919,933,000港元(二零零九年：152,903,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行作為本集團所獲銀行信貸之擔保。

計入發展中物業之預付地租於本年度內之變動如下：

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於八月一日之賬面值		748,830	764,519
添置		10,549	—
本年度已攤銷	7	(10,571)	(11,283)
轉撥至落成待售物業		(33,788)	—
轉撥至投資物業 — 採納香港會計準則第40號之修訂		(164,581)	—
匯兌調整		6,082	(4,406)
於七月三十一日之賬面值		<u>556,521</u>	<u>748,830</u>

## 16. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
落成投資物業	5,947,000	5,329,900
在建中投資物業，按公平值	295,000	—
在建中投資物業，按成本*	<u>1,679,429</u>	—
總計	<u>7,921,429</u>	<u>5,329,900</u>

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

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 16. 投資物業(續)

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於八月一日之賬面值		5,329,900	5,136,200
轉撥至投資物業 — 採納香港會計準則第40號之修訂	15	1,924,724	—
添置		317,621	80,132
撥充成本之利息	6	25,809	260
公平值調整收益淨額		284,835	143,127
減值		(39,809)	—
匯兌調整		78,349	(29,819)
於七月三十一日之賬面值		<u>7,921,429</u>	<u>5,329,900</u>

全部投資物業位於中國內地，並按下列租期持有：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期租約	370,323	147,900
中期租約	<u>7,551,106</u>	<u>5,182,000</u>
	<u>7,921,429</u>	<u>5,329,900</u>

於二零一零年七月三十一日，落成投資物業及按公平值入賬之在建中投資物業由估值師以公開市值及現有用途基準進行重估。有關投資物業以經營租約方式租予第三方，詳情概要載於財務報表附註34(a)。

截至二零一零年七月三十一日止年度，於其他全面收益確認減值虧損39,809,000港元(二零零九年：無)。該減值虧損乃將位於中國內地上海之地塊撇減至其可收回數額，即採用折現率5.4%估計之使用價值。

按財務報表附註24(c)所詳載，於二零一零年七月三十一日，賬面值合共5,434,100,000港元(二零零九年：4,515,000,000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。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 17. 預付地租

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於八月一日之賬面值		5,717	5,928
本年度已攤銷	7	(177)	(177)
匯兌調整		58	(34)
於七月三十一日之賬面值		<u>5,598</u>	<u>5,717</u>

本集團之租賃土地位於中國內地，並按中期租約持有。

## 18. 商譽

因收購附屬公司而產生並已於綜合財務狀況表內撥充資本為資產之商譽金額如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於八月一日及七月三十一日之成本及賬面值	<u>4,561</u>	<u>4,561</u>

## 19. 於附屬公司權益

	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	144,270	144,270
應收附屬公司款項	5,867,978	5,845,232
應付附屬公司款項	—	(85,841)
	<u>6,012,248</u>	<u>5,903,661</u>

於二零一零年及二零零九年七月三十一日，應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 19. 於附屬公司權益(續)

於二零一零年七月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/登記及 經營地點	已發行普通股股本 面值/註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
麗敬有限公司	香港	2 港元	—	100	物業投資
永徽有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
先耀有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
正輝發展有限公司	香港	19,999,999 港元	—	100	投資控股
振皓有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
振高集團有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited*	英屬處女群島/香港	1 美元	—	100	投資控股
麗顯有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
Good Strategy Limited*	英屬處女群島/中國	1 美元	—	100	物業投資
麗浣有限公司	香港	2 港元	—	77.5	投資控股
廣州振皓地產置業有限公司 <sup>®*</sup>	中國	22,830,000 美元	—	100	物業發展及投資
廣州振高地產置業有限公司 <sup>®*</sup>	中國	17,080,000 美元	—	100	物業發展及投資
廣州麗興房地產開發 有限公司*	中國	280,000,000 港元	—	100**	物業發展及投資

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 19. 於附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/登記及 經營地點	已發行普通股股本 面值/註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州廣鵬房產發展有限公司*	中國	46,000,000 美元	—	100**	物業發展及投資
廣州宏輝房產開發有限公司*	中國	人民幣 79,733,004 元	—	100**	物業發展及投資
廣州翠樺地產置業有限公司®*	中國	19,150,000 美元	—	100	物業發展及投資
廣州捷麗置業有限公司®*	中國	168,000,000 港元	—	77.5	物業投資
漢基百樂發展有限公司	香港	10,000 港元	—	100	投資控股
翠樺有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
帝怡投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗峯投資有限公司	香港	20 港元	100	—	投資控股
萬利興業有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
上海漢基房地產發展 有限公司#	中國	10,800,000 美元	—	97	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司#*	中國	150,000 美元	—	100	物業管理
上海滬欣房地產發展有限公司#	中國	40,000,000 美元	—	95	物業發展及投資

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 19. 於附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立/登記及 經營地點	已發行普通股股本 面值/註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海麗興房地產有限公司 <sup>#*</sup>	中國	36,000,000 美元	—	95	物業投資
上海偉怡房地產發展 有限公司 <sup>#*</sup>	中國	10,000,000 美元	70	25	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產有限公司 <sup>#</sup>	中國	12,000,000 美元	—	99	物業發展及投資
遠山有限公司	香港	1 港元	—	100	物業投資
新鴻投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司 <sup>@*</sup>	中國	200,000,000 港元	—	100	物業發展及投資
廣州高樂物業管理有限公司 <sup>°*</sup>	中國	人民幣 1,100,000 元	—	100	物業管理

\* 並非由香港安永會計師事務所或 Ernst & Young 全球網絡之任何成員公司審核。

\*\* 該等附屬公司為合作經營企業，其合營各方之溢利攤分比率與合營期屆滿時攤佔之資產淨值不會按各自之權益比例計算，而會根據合營企業合同之規定分派。

# 根據中國法例註冊成為中外合資企業。

@ 根據中國法例註冊成為全外資企業。

° 根據中國法例註冊成為內資企業。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 19. 於附屬公司權益(續)

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

於二零一零年七月三十一日，若干附屬公司之股份已抵押作為本集團所獲銀行信貸之擔保(附註24(d))。

於二零一零年七月三十一日，若干附屬公司共同及個別對本公司於票據(定義及披露載於附註27)下之責任提供擔保。

## 20. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	45,052	41,670
應收聯營公司款項	<u>284,195</u>	<u>284,167</u>
	<u>329,247</u>	<u>325,837</u>

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一零年七月三十一日，聯營公司之詳情如下：

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

<sup>#</sup> 並非經香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審核。

\* 該聯營公司擁有註冊資本而並非已發行股本。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 20. 於聯營公司權益(續)

下表說明本集團之聯營公司總計之財務資料概要，乃摘錄自該等公司之管理賬目及財務報表：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產	700,032	667,833
負債	(609,928)	(584,492)
營業額	—	—
虧損	(20)	(616)

## 21. 應收賬款、按金及預付款項

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

本集團及本公司並無擁有該等結餘之任何擔保或其他信用保證。

於報告期末按到期付款日分析之應收貿易賬款賬齡如下：

	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
應收貿易賬款淨額				
一個月內	46,559	203,411	—	—
一至三個月	1,176	493	—	—
超過三個月	31	—	—	—
	47,766	203,904	—	—
其他應收賬款、按金及預付款項	43,420	50,722	1,914	1,919
總計	91,186	254,626	1,914	1,919

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 22. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

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
現金及銀行結餘	745,556	1,245,951	151,974	79,532
減：已抵押及受限制銀行結餘				
就銀行信貸已抵押*	(2,860)	(1,104)	—	—
就銀行貸款已抵押	24(e) (109,527)	(79,919)	—	—
受限制**	(147,571)	(202,712)	—	—
無抵押及無限制現金及銀行結餘	<u>485,598</u>	<u>962,216</u>	<u>151,974</u>	<u>79,532</u>
定期存款	967,616	776,931	150,030	517,584
減：已抵押定期存款				
就銀行貸款已抵押	24(e) (61,648)	(109,997)	—	—
就銀行信貸已抵押*	(271)	—	—	—
無抵押及無限制定期存款***	<u>905,697</u>	<u>666,934</u>	<u>150,030</u>	<u>517,584</u>
現金及現金等值項目	<u>1,391,295</u>	<u>1,629,150</u>	<u>302,004</u>	<u>597,116</u>

\* 結餘乃本集團就銀行授予若干發展物業買家之按揭貸款而抵押予銀行。

\*\* 根據有關政府機關實行之相關法例及規例，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目建設。該等限制將於有關當局簽發相關所有權證明時獲解除。於二零一零年七月三十一日，該等存款結餘達79,659,000港元(二零零九年：139,560,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零一零年七月三十一日，該等存款結餘達60,372,000港元(二零零九年：63,152,000港元)。

根據一銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於支付有關項目之建築成本。於二零一零年七月三十一日，該等存款之結餘約為7,540,000港元(二零零九年：零)。

\*\*\* 於二零零九年七月三十一日，原到期日超過三個月之無抵押及無限制定期存款為17,471,000港元，就綜合現金流量表不包括在現金及現金等值項目內。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 22. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘(續)

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘為1,259,321,000港元(二零零九年：883,615,000港元)。將以人民幣計值之現金及銀行結餘兌換為外幣，以及將該等外幣匯出中國內地受有關之中國機關所頒佈之外匯管制之相關規則及規例所限。

## 23. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日分析之應付貿易賬款賬齡如下：

	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
應付貿易賬款				
一個月內	27,051	55,838	—	—
一至三個月	1,804	2,228	—	—
超過三個月	—	204	—	—
	<u>28,855</u>	<u>58,270</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>467,331</u>	<u>457,587</u>	<u>49,333</u>	<u>50,608</u>
總計	<u>496,186</u>	<u>515,857</u>	<u>49,333</u>	<u>50,608</u>

本集團應付貿易賬款為免息及須按相關協議之條款支付。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 24. 已抵押計息銀行貸款

本集團

	二零一零年		二零零九年	
	實際利率(%)	千港元	實際利率(%)	千港元
已抵押銀行貸款：				
流動	1.31-5.40	131,584	1.28-6.34	414,616
非流動	1.31-5.40	949,702	1.28-5.18	624,275
		<u>1,081,286</u>		<u>1,038,891</u>
到期情況：				
一年內		131,584		414,616
第二年		130,596		16,905
第三年至第五年(包括首尾兩年)		817,651		603,060
超過五年		1,455		4,310
		<u>1,081,286</u>		<u>1,038,891</u>

所有銀行貸款均為浮息工具。

本集團於報告期末之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 於報告期末賬面值分別為41,771,000港元(二零零九年：42,690,000港元)及613,643,000港元(二零零九年：540,383,000港元)之本集團若干租賃樓宇及酒店式服務公寓之按揭(附註14)；
- (b) 於報告期末賬面值合共919,933,000港元(二零零九年：152,903,000港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註15)；
- (c) 於報告期末賬面值合共5,434,100,000港元(二零零九年：4,515,000,000港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註16)；
- (d) 本集團應佔若干附屬公司全部股本之抵押(附註19)；
- (e) 於報告期末分別為61,648,000港元(二零零九年：109,997,000港元)(附註22)及109,527,000港元(二零零九年：79,919,000港元)(附註22)之本集團定期存款及銀行結餘之抵押；及
- (f) 本公司提供之若干公司擔保(附註33)。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 25. 承兌票據

	實際利率(%)	本集團及本公司	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
發行者一主要股東	5	—	167,000

承兌票據為無抵押、按香港上海匯豐銀行有限公司所報最優惠利率計息，並已於本年度全數償還。

## 26. 來自一前主要股東墊款

於二零一零年七月三十一日，應本集團要求，已故林百欣先生之遺產執行人向本集團確認不會於報告期末起計一年內要求償還墊款。該等墊款均為無抵押及免息。

## 27. 定息優先票據

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

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

本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份)票據，贖回價相等於票據本金金額100%另加直至贖回日期之應計及未付利息(如有)以及(1)該等票據本金金額之1%及(2)(A)該等票據100%本金金額於該贖回日期之現值另加直至二零一四年四月四日該等票據一切餘下應付之利息(但不計該贖回日應計而未付利息)，按相等於可比較美國庫房債券半年年期等值收益率之貼現率另加100個基點計算；而超逾(B)於上述到期日該等票據本金金額之較高者。此外，本公司可於二零一零年四月四日前隨時使用若干股票發售之所得款項贖回最多達票據35%之本金金額，贖回價為票據本金金額之109.125%，另加直至贖回日期之應計及未付利息(如有)。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 27. 定息優先票據(續)

上年度內，本公司按折讓回購本金總額為14,253,000美元(相當於約111,173,000港元)之若干票據，於綜合收益表內確認收益29,579,000港元。

於綜合財務狀況表內確認之票據之計算方式如下：

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於八月一日之賬面值	1,415,475	1,518,319
回購票據	—	(111,173)
回購票據時撥回未攤銷發行開支	—	2,770
票據攤銷(附註6)	5,893	5,559
於七月三十一日之賬面值	<u>1,421,368</u>	<u>1,415,475</u>
於七月三十一日之票據公平值*	<u>1,424,076</u>	<u>1,267,723</u>

\* 公平值乃參考票據於該日由一世界性之主要金融市場數據供應者發佈之收市價釐定。

票據之實際年利率為9.74%。

## 28. 衍生金融工具

於二零零八年十月二十八日，本公司終止所有貨幣掉期協議(「掉期協議」)並收取約65,130,000港元作收益(「終止」)。連同撥回掉期協議所產生現金流量對沖之公平值虧損185,462,000港元(已於過往綜合財務狀況表中確認為衍生金融工具)，以及相關對沖儲備之結餘5,719,000港元，於截至二零零九年七月三十一日止年度之綜合收益表內確認收益總額256,311,000港元。

於終止後，本集團並無任何未平倉之衍生金融工具或對沖工具。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 29. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債之變動如下：

## 本集團

	超出相關折舊 之折舊免稅額 及開發成本 千港元	收購附屬公司 而產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預提稅 千港元	總計 千港元
於二零零八年八月一日	168,287	241,373	482,700	—	892,360
本年度於收益表扣除／(計入)之遞延稅項 (附註10)	26,871	(8,937)	35,782	14,000	67,716
本年度計入資產重估儲備之遞延稅項	—	(7,350)	—	—	(7,350)
匯兌調整	(291)	(1,372)	(1,552)	—	(3,215)
於二零零九年七月三十一日 及二零零九年八月一日	194,867	223,714	516,930	14,000	949,511
本年度於收益表扣除／(計入)之遞延稅項 (附註10)	23,765	(17,624)	71,209	16,000	93,350
本年度計入資產重估儲備之遞延稅項	—	(9,952)	—	—	(9,952)
匯兌調整	672	2,143	3,103	—	5,918
於二零一零年七月三十一日	219,304	198,281	591,242	30,000	1,038,827

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 29. 遞延稅項(續)

本公司

	預提稅 千港元
於二零零八年八月一日	—
本年度於收益表扣除之遞延稅項	<u>10,315</u>
於二零零九年七月三十一日及二零零九年八月一日	10,315
本年度於收益表扣除之遞延稅項	<u>11,790</u>
於二零一零年七月三十一日	<u>22,105</u>

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息需要代扣代繳10%之所得稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。若中國內地和外國投資者之司法管轄區已達成稅收協議，則可能採用較低之稅率。就本集團而言，適用稅率為5%。因此，本集團須對在中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派之股息計提預扣稅項。

## 30. 股本

股份

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
法定股本：		
12,000,000,000股(二零零九年：12,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
已發行及繳足股本：		
8,047,956,478股(二零零九年：8,047,956,478股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>804,796</u>	<u>804,796</u>

### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註31內。

### 31. 購股權計劃

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

根據購股權計劃獲准授出之購股權數目上限相當於根據購股權計劃內批准之本公司已發行股份之10%。根據購股權計劃，各合資格參與者於任何12個月期間，因行使購股權而可獲發行之股份上限，相當於本公司於任何時間已發行股份之1%。向合資格參與者授出超逾此限額之任何其他購股權，均須經股東在本公司之股東大會上批准。

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

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

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 31. 購股權計劃 (續)

根據購股權計劃，以下購股權於年內尚未行使：

參與者 姓名或類別	授出購股權 之日期*	購股權數目				購股權之 行使價** (每股)	
		於二零零九年 八月一日	年內已授出	年內已失效	於二零一零年 七月三十一日		
<b>董事</b>							
譚建文	9/1/2007	10,000,000	—	(10,000,000)	—	1/1/2009-31/12/2009	0.65 港元
	9/1/2007	10,000,000	—	—	10,000,000	1/1/2010-31/12/2010	0.75 港元
張 森 <sup>#</sup>	8/8/2007	7,500,000	—	(7,500,000)	—	1/8/2009-31/7/2010	0.60 港元
	8/8/2007	7,500,000	—	(7,500,000)	—	1/8/2010-31/7/2011	0.75 港元
		<u>35,000,000</u>	<u>—</u>	<u>(25,000,000)</u>	<u>10,000,000</u>		
<b>其他僱員</b>							
(合計)	9/1/2007	5,000,000	—	(5,000,000)	—	1/1/2009-31/12/2009	0.60 港元
	9/1/2007	5,000,000	—	—	5,000,000	1/1/2010-31/12/2010	0.65 港元
	9/1/2007	5,000,000	—	—	5,000,000	1/1/2010-31/12/2010	0.70 港元
	9/1/2007	2,500,000	—	(2,500,000)	—	1/1/2009-31/12/2009	0.55 港元
		<u>17,500,000</u>	<u>—</u>	<u>(7,500,000)</u>	<u>10,000,000</u>		
<b>總計</b>		<u>52,500,000</u>	<u>—</u>	<u>(32,500,000)</u>	<u>20,000,000</u>		

\* 該等購股權之歸屬期為授出之日起至行使期開始之日。

\*\* 購股權行使價或會因供股、紅利發行、或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

<sup>#</sup> 於二零零九年十月五日辭任董事。

於年內，並無購股權根據購股權計劃之條款獲行使或註銷，但有 32,500,000 份購股權已失效。於二零一零年七月三十一日，購股權計劃項下尚未行使之購股權總數為 20,000,000 份，相當於本公司於該日之已發行股份約 0.25%。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 3.2. 儲備

## (a) 本集團

本集團儲備金額及其於本年度與過往年度之變動載於財務報表第 54 頁之綜合權益變動表。

## (b) 本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	購股權儲備 千港元	對沖儲備 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		3,876,668	3,549	5,719	(9,558)	59,046	3,935,424
本年度全面收益/(費用)總額	11	—	—	(5,719)	—	123,283	117,564
以權益支付之購股權安排		—	1,514	—	—	—	1,514
購股權失效時解除儲備		—	(1,519)	—	—	1,519	—
擬派二零零九年末期股息	12	—	—	—	—	(40,240)	(40,240)
於二零零九年七月三十一日及 二零零九年八月一日		3,876,668	3,544	—	(9,558)	143,608	4,014,262
本年度全面收益總額	11	—	—	—	—	4,182	4,182
以權益支付之購股權安排		—	120	—	—	—	120
購股權失效時解除儲備		—	(1,984)	—	—	1,984	—
擬派二零一零年末期股息	12	—	—	—	—	(40,240)	(40,240)
於二零一零年七月三十一日		3,876,668	1,680	—	(9,558)	109,534	3,978,324

購股權儲備指已授出但尚未行使購股權之公平值，於財務報表附註 2.4 基於股權支付之交易之會計政策中有所詳述。金額將於有關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於有關購股權失效或被沒收時轉撥至保留盈利。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 33. 或然負債

(a) 於報告期末，並無於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行提供之擔保	<u>985,596</u>	<u>1,221,040</u>

於二零一零年七月三十一日，附屬公司所獲得由本公司向銀行提供擔保之銀行信貸當中已動用 950,061,000 港元（二零零九年：917,075,000 港元）。

- (b) (i) 本集團已就若干銀行授予若干凱欣豪園第一期及東風廣場第四期最終買家之按揭貸款而向該等銀行提供擔保。根據擔保之條款，於該等最終買家不償還按揭貸款時，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時或最終買家全數償還按揭貸款時（以較早者為準），該責任亦會取消。
- (ii) 本集團已就若干銀行授予若干富邦廣場最終買家之按揭貸款而向該等銀行提供擔保。根據擔保之條款，於該等最終買家不償還按揭貸款時，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。當有關物業之房產證獲發出時或最終買家全數償還按揭貸款時（以較早者為準），該責任將會取消。

本集團及本公司未能釐定於報告期末有關上述擔保之或然負債所欠金額。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 34. 經營租約安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排按介乎一個月至二十年之議定租期(二零零九年：一年至二十年)出租其若干物業，租約條款一般規定租戶支付按金。

於二零一零年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	247,973	138,004
第二至第五年(包括首尾兩年)	584,509	180,219
五年後	<u>206,899</u>	<u>13,494</u>
	<u>1,039,381</u>	<u>331,717</u>

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排，租賃若干辦公室，已磋商之租期為兩年(二零零九年：兩年)。

於二零一零年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	788	358
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>312</u>	<u>40</u>
	<u>1,100</u>	<u>398</u>

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 35. 承擔

除上文附註 34(b) 所詳述之經營租約承擔外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已簽約但未作撥備：		
動遷、賠償、工程及翻新成本及其他	221,336	578,007
已授權但未簽約：		
動遷、工程及翻新成本及其他	161,829	581,317

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

## 36. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註 24。

## 37. 有關連人士交易

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

### (a) 有關連人士交易

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已付或應付予有關連公司之廣告費用	(i)	(3,094)	(4,414)
向一主要股東已付承兌票據之利息	(ii)	(6,886)	(8,456)
向一董事預售辦公室單位	(iii)	2,006	—
已付或應付予有關連公司之技術顧問費	(iv)	(1,123)	(673)
已付或應付予有關連公司之管理及其他服務費	(iv)	(1,255)	—
已付或應付予有關連公司之管理費	(v)	(1,255)	(955)

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 37. 有關連人士交易(續)

## (a) 有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 有關連公司為豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之附屬公司。豐德麗受本公司一名主要管理人員之重大影響。廣告費用之條款乃按本集團與有關連公司雙方訂立之協議而釐定。
- (ii) 利息按一間指定香港銀行所報之當時港元最優惠利率就麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」,本公司之主要股東)獲發行之承兌票據(附註25)收取。
- (iii) 預售條款乃按本集團與董事訂立之協議釐定。該等交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。
- (iv) 有關連公司為嘉德置地有限公司(本公司之主要股東)之附屬公司。有關連公司就本集團之酒店式服務公寓提供(1)翻新工程之技術顧問服務及(2)酒店式服務公寓營運之管理及其他服務。  
技術顧問費及管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之有關協議釐定。該等交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。
- (v) 有關連公司為豐德麗之附屬公司,就本集團之電影城提供管理服務。  
管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

上文(i)、(ii)及(v)所披露之有關連人士交易並不構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

## (b) 與有關連人士之未償還結餘

應付麗新製衣之承兌票據及來自本公司一前主要股東墊款之條款分別詳述於財務報表附註25及附註26。

## (c) 本集團主要管理人員酬金

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	14,574	14,862
退休福利	72	75
以權益支付購股權支出	110	1,093
向主要管理人員支付之酬金總值	14,756	16,030

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 38. 按類別劃分之財務工具

### 財務資產

本集團及本公司於二零一零年及二零零九年七月三十一日之財務資產獲分類為貸款及應收賬款。

### 財務負債

#### 本集團

按攤銷成本  
入賬之財務負債  
千港元

#### 二零一零年

應付賬款及應計費用	387,639
已收按金及遞延收入	15,593
已抵押計息銀行貸款	1,081,286
來自一前主要股東墊款	53,535
定息優先票據	1,421,368
	<u>2,959,421</u>

#### 二零零九年

應付賬款及應計費用	388,344
已收按金及遞延收入	6,865
已抵押計息銀行貸款	1,038,891
承兌票據	167,000
來自一前主要股東墊款	52,976
定息優先票據	1,415,475
	<u>3,069,551</u>

#### 本公司

按攤銷成本  
入賬之財務負債  
千港元

#### 二零一零年

應付賬款及應計費用	49,333
定息優先票據	1,421,368
	<u>1,470,701</u>

#### 二零零九年

應付賬款及應計費用	50,608
承兌票據	167,000
定息優先票據	1,415,475
	<u>1,633,083</u>

### 39. 財務風險管理目標與政策

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

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

政策概述如下：

#### (a) 外匯風險

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

本集團並無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。然而，本集團一直觀察經濟情況及其外匯風險，日後如有需要，會考慮採取適當之對沖措施。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 39. 財務風險管理目標與政策(續)

### (a) 外匯風險(續)

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

	匯率變動	本集團		本公司	
		對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響 千港元	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響 千港元
二零一零年					
倘美元兌人民幣貶值	5%	17,109	16,254	—	—
倘美元兌人民幣升值	5%	(15,481)	(14,707)	—	—
二零零九年					
倘美元兌人民幣貶值	5%	17,286	16,422	—	—
倘美元兌人民幣升值	5%	(15,640)	(14,858)	—	—

### (b) 利率風險

由於本集團有若干計息資產，故本集團之收入及經營現金流量受市場利率變動影響。

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

現時，本集團無意對沖利率波動風險。然而，本集團會一直觀察經濟情況及其利率風險，日後有需要時會考慮適當之對沖措施。

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 39. 財務風險管理目標與政策(續)

## (b) 利率風險(續)

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

	基點變動	本集團		本公司	
		對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響 千港元	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響 千港元
二零一零年	+25	(1,616)	(1,499)	—	—
	-25	1,616	1,499	—	—
二零零九年	+25	(2,087)	(1,962)	(418)	(418)
	-25	2,087	1,962	418	418

## (c) 流動資金風險

本集團藉定期檢討其現金流量預測監控其資金短缺風險。現金流量預測考慮其財務工具及財務資產之到期日及經營活動之現金流量預測。本集團將採用審慎之融資策略，維持足夠現金及信貸額以應付流動資金需求。

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 39. 財務風險管理目標與政策(續)

### (c) 流動資金風險(續)

於報告期末，基於已訂約但未經折現付款之財務負債到期情況如下：

#### 本集團

	少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
<b>二零一零年</b>				
應付賬款及應計費用	387,639	—	—	387,639
已收按金及遞延收入	15,593	—	—	15,593
已抵押計息銀行貸款	160,562	986,061	1,468	1,148,091
來自一前主要股東墊款	—	53,535	—	53,535
定息優先票據	132,205	1,802,475	—	1,934,680
	<u>695,999</u>	<u>2,842,071</u>	<u>1,468</u>	<u>3,539,538</u>
<b>二零零九年</b>				
應付賬款及應計費用	388,344	—	—	388,344
已收按金及遞延收入	6,865	—	—	6,865
已抵押計息銀行貸款	438,048	639,861	4,405	1,082,314
承兌票據	173,958	—	—	173,958
來自一前主要股東墊款	—	52,976	—	52,976
定息優先票據	132,205	1,934,680	—	2,066,885
	<u>1,139,420</u>	<u>2,627,517</u>	<u>4,405</u>	<u>3,771,342</u>

## 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 39. 財務風險管理目標與政策(續)

## (c) 流動資金風險(續)

本公司

	少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
二零一零年				
應付賬款及應計費用	49,333	—	—	49,333
定息優先票據	132,205	1,802,475	—	1,934,680
	<u>181,538</u>	<u>1,802,475</u>	<u>—</u>	<u>1,984,013</u>
二零零九年				
應付賬款及應計費用	50,608	—	—	50,608
承兌票據	173,958	—	—	173,958
定息優先票據	132,205	1,934,680	—	2,066,885
	<u>356,771</u>	<u>1,934,680</u>	<u>—</u>	<u>2,291,451</u>

## (d) 信貸風險

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

本集團來自其他財務資產(包括現金及現金等值項目)之信貸風險，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。

## (e) 資本管理

本集團管理其資本架構，是以透過建立及維持最佳債項與權益資本架構，確保本集團實體能持續經營，同時儘量增加權益人的回報。本集團的整體策略與去年保持不變。

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

# 財務報表附註

二零一零年七月三十一日

## 39. 財務風險管理目標與政策(續)

### (e) 資本管理(續)

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

本集團採用資產負債比率(即債務淨額除以權益總額加債務淨額)監控資本狀況。債務淨額包括計息銀行貸款、定息優先票據、承兌票據及來自一前主要股東墊款，減去已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。權益總額乃指本公司擁有人應佔權益。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
已抵押計息銀行貸款	1,081,286	1,038,891
承兌票據	—	167,000
定息優先票據	1,421,368	1,415,475
來自一前主要股東墊款	53,535	52,976
減：已抵押及受限制定期存款及銀行結餘 現金及現金等值項目	(321,877) <u>(1,391,295)</u>	(393,732) <u>(1,629,150)</u>
債務淨額	<u>843,017</u>	<u>651,460</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>7,525,127</u>	<u>7,210,784</u>
權益總額及債務淨額	<u>8,368,144</u>	<u>7,862,244</u>
資產負債比率	<u>10.1%</u>	<u>8.3%</u>

## 40. 財務報表之批准

董事會已於二零一零年十一月五日批准及授權刊發本財務報表。

# 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)上午九時三十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召開股東週年大會，以討論下列事項：

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獨立核數師報告書；
2. 宣佈末期股息；
3. 重選卸任董事並釐定董事酬金；
4. 委聘核數師並授權董事會釐定其酬金；及
5. 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：

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)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)內行使本公司之一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司之股份可能(就此而言)於香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可之任何其他證券交易所上市之交易所，購回本公司股本中每股面值0.10 港元之股份(惟須遵照一切適用法例及不時經修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定及受其限制)；
- (b) 根據本決議案(a)段之批准而購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本面值總額10%，而上文之批准須以此數額為限；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案通過當日至下列最早者之期間：
  - (i) 本公司下一次股東週年大會結束時；
  - (ii) 本公司股東在股東大會上以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) 法例或本公司之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。」

# 股東週年大會通告

(B) 「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股份，並批准董事會作出或授予或需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會於有關期間作出或授予或需於或可能於有關期間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(不論是否根據購股權所配發者)及發行之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本面值總額20%，惟不包括(i)供股(定義見下文)；或(ii)根據可轉換為本公司股份之證券之條款行使認購或換股權而發行之本公司股份；或(iii)根據本公司之公司組織章程細則而不時發行以股代息之本公司股份；或(iv)根據任何購股權計劃或類似安排發行本公司股份或使其獲得購買本公司股份之權利而發行之本公司股份，而上文之批准須以此數額為限；及
- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」與載於召開本大會通告第5(A)項普通決議案(c)段所賦予該詞之涵義相同；及

「供股」指董事會於指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人，按彼等當時之持股比例提呈本公司之股份供股建議(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之任何限制或責任，或該地區任何認可監管機構或任何證券交易所之規定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)。

# 股東週年大會通告

- (C) 「動議在召開本大會通告第 5(A) 及第 5(B) 項普通決議案獲通過之限制下，擴大已授予董事會現已生效由董事會行使本公司權力配發股份及訂立或授出或可能需行使該等權力之售股建議、協議及購股權之一般授權，加上相當於在授出一般授權後董事會行使本公司購回股份之權力而購回本公司股本中之股份面值總額之數額(惟此數額不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本面值總額 10%)。」

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：

- (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)召開時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港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) 本公司將於二零一零年十二月十七日至二零一零年十二月二十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格獲派發末期股息，所有填妥之過戶表格連同有關股票必須於二零一零年十二月十六日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，以辦理登記手續。
- (4) 有關本通告第 3 項，根據本公司組織章程細則第 99 條，廖茸桐先生及羅臻毓先生於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任。根據本公司組織章程細則第 116 條，林建康先生、梁綽然小姐、鄭馨豪先生及林秉軍先生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，以上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中「董事及高層管理人員之履歷」一節內。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，亦概無務須本公司股東垂注之其他事宜。
- (5) 一份載有關於上述第 5(A) 至第 5(C) 項普通決議案之通函將連同本公司二零零九年至二零一零年年度之年報一併寄發予各股東。
- (6) 根據上市規則第 13.39(4) 條，就本通告上述事宜之決議案所作之投票將以投票表決方式進行。