
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本章程或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

本章程及隨附之暫定配額通知書及額外供股股份(定義見本章程)申請表格已按照香港公司條例第342C條之規定，在香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長、證券及期貨事務監察委員會及開曼群島公司註冊處處長對任何該等文件之內容概不承擔任何責任。

閣下如已將名下之麗豐控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本章程連同隨附之表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

買賣股份(定義見本章程)及未繳股款及繳足股款供股股份可經中央結算及交收系統(「中央結算系統」)而進行。閣下應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問有關上述交收安排之詳情及上述安排可能會對閣下之權利及權益造成之影響。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所(定義見本章程)上市及買賣後，且符合香港中央結算有限公司(「香港結算」)之股份收納規定，則未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自未繳股款及繳足股款供股股份各自開始買賣之日或香港結算所指定之其他日期起，可存入中央結算系統內、結算及交收。所有中央結算系統內進行之活動均須根據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

聯交所及香港結算對本章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本章程全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



麗 豐 控 股

Lai Fung Holdings Limited

(麗豐控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

按照每股供股股份 0.10 港元之價格

以於記錄日期持有每五股現有股份獲供一股供股股份之比例

以供股方式發行 767,706,730 股供股股份

股款須於接納時繳足

接納供股股份及付款之最後期限為二零零三年四月二十二日星期二下午四時正。接納或轉讓手續載於本章程第13頁至第14頁。

務請注意：包銷協議載有可導致包銷協議終止之事件之詳情，而該等事件載於本章程第9頁「包銷安排」一節。如包銷協議遭終止，則供股將不會進行。

務請注意：本公司股份已自二零零三年三月二十六日星期三起以除權方式買賣，而供股股份亦預期將於二零零三年四月三日星期四至二零零三年四月十五日星期二(包括首尾兩日)期間以未繳股款方式進行買賣。上述買賣將於供股之條件尚未達成之期間進行。任何人士於二零零三年三月二十六日星期三至所有該等條件達成期間買賣本公司證券，以及任何人士於二零零三年四月三日星期四至二零零三年四月十五日星期二(分別為未繳股款供股股份買賣之首日及最後日期)期間買賣未繳股款供股股份，將須承擔供股可能不會成為無條件及不會進行之風險。任何人士如於該期間買賣或有意買賣本公司證券及／或未繳股款供股股份而對本身情況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

二零零三年三月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
供股條款之概要	4
終止包銷協議	5
預期時間表	6
董事會函件	
緒言	7
供股	
發行之統計數據	8
合資格股東	8
供股股份之認購價	8
供股股份之地位	9
包銷安排	9
供股之附帶條件	11
買賣股份及未繳股款供股股份之風險	11
本集團之業務回顧及日後展望	12
進行供股之原因及所得款項之用途	12
非合資格股東	13
零碎之供股股份	13
接納及付款或轉讓手續	13
合資格股東申請額外供股股份	14
遵守適用法規	16
上市及買賣	16
股票	17
稅項	17
其他資料	17
附錄一 – 財務及其他資料	18
附錄二 – 一般資料	58

釋 義

在本章程內，除文義另有所指外，以下詞彙之涵義如下：

「該公佈」	指	本公司於二零零三年三月十一日刊發，標題為「按照每股供股股份0.10港元之價格以持有每五股股份獲供一股供股股份之比例進行供股及恢復買賣」之公佈
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之定義
「營業日」	指	香港銀行照常營業之日期(不包括星期六及星期日)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(二零零一年第二修訂版)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	Lai Fung Holdings Limited (麗豐控股有限公司)，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份乃在聯交所上市
「條件」	指	本章程第11頁所載供股之附帶條件
「董事」	指	本公司之董事
「最終接納日期」	指	接納供股股份及付款之最後限期
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「最後可行日期」	指	二零零三年三月二十八日，本章程付印前就確定本章程所載若干資料而言之最後可行日期
「上市委員會」	指	聯交所之上市委員會
「上市規則」	指	聯交所之證券上市規則

釋 義

「主要股東」	指	麗新製衣國際有限公司及 Silver Glory Securities Limited (為前者之全資附屬公司)，兩家公司合共實益擁有本公司已發行股本約46.04%之權益
「非合資格股東」	指	於記錄日期辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東，惟彼等在股東名冊上所示之地址位於香港以外地區
「中國」	指	中華人民共和國
「章程文件」	指	本章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格
「章程寄發日期」	指	二零零三年三月三十一日，即章程文件寄發之日期
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東，而於記錄日期在本公司股東名冊所示之地址為香港地址
「記錄日期」	指	二零零三年三月三十一日，據以決定供股配額之記錄日期
「供股」	指	本公司根據章程文件所載條款及條件按每股供股股份0.10港元之價格發行供股股份之事項，比例為於記錄日期持有每五股股份獲供一股供股股份
「供股股份」	指	根據供股將予發行之767,706,730股新股份
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「股份」	指	本公司現有股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	供股股份之認購價每股供股股份0.10港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「包銷商」	指	新加坡發展亞洲融資有限公司
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零零三年三月七日就供股而訂立之包銷協議
「港元」及「仙」	分別指	香港法定貨幣港元及香港仙
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

供股條款之概要

以下資料乃節錄自本章程，故應與本章程之全文一併閱讀：

- 將予發行之供股股份數目： 767,706,730股供股股份
- 將予籌集之款額： 約76,770,000港元(未扣除開支)
- 認購價： 每股供股股份0.10港元，須於接納時繳足
- 最終接納日期： 二零零三年四月二十二日星期二下午四時正或之前
- 供股之比例： 於記錄日期持有每五股股份獲供一股供股股份
- 額外申請： 合資格股東可申請其暫定配額以外之供股股份
- 供股股份之地位： 供股股份於配發及繳足股款後，將會與當時之已發行股份在各方面享有同等權益。繳足股款供股股份之持有人將會有權收取於繳足股款供股股份之配發日期以後所宣派、作出或派付之所有日後股息及分派。
- 主要股東之承諾： 每位主要股東經已以不可撤回之方式向本公司及包銷商承諾，會全數認購其根據供股應得之配額。
- 非合資格股東： 非合資格股東無權參與供股，亦不會獲得暫定配額。原應向非合資格股東暫定配發之供股股份將以未繳股款方式在市場出售。如於扣除開支後可取得溢價，包銷商將促使於未繳股款供股股份開始買賣後出售該等供股股份。扣除開支後之出售所得收益淨額將按有關非合資格股東之應佔權益比例以港元向彼等分派，惟倘款額不足100港元，則撥歸本公司所有。任何未售出之非合資格股東配額、已暫定配發但未獲接納之供股股份及因彙集零碎配額所得之供股股份，可供合資格股東以額外供股股份申請表格申請認購。

終止包銷協議

終止包銷協議

倘於最後接納日期後第二個營業日下午五時正以前任何時間開始、發生、出現或存在以下一項或多項事件或事項：

- (i) 包銷商發現或有合理理由相信，本公司在包銷協議作出之任何保證出現失實、不確、誤導或遭違反；而在每種情況下，包銷商全權決定認為對供股乃屬重大者；或
- (ii) 法院或其他相關機構（無論為香港、中國、開曼群島或其他地方）頒佈任何新法例或規例，或現有法例或規例有任何變動，或該等法例或規例之詮釋或應用有任何變動；或
- (iii) 當地、國家或國際之金融、政治、工業或經濟狀況有任何變動；或
- (iv) 當地、國家或國際之金融市場（包括但不限於股本證券或貨幣市場）出現任何非經常性質之變動；或
- (v) 當地、國家或國際間發生任何敵對情況、叛亂或武裝衝突或此等事件升級；

而包銷商全權決定認為上述一項或多項事件：

- (a) 可能會對本公司或本集團任何成員公司之業務、財政或經營狀況或前景構成重大之不利影響；或
- (b) 可能會對供股成功與否或獲接納之供股股份數目構成重大之不利影響，

則包銷商可在其本身有權進行之任何其他補救方法以外，且在不影響此等方法之情況下，全權酌情決定以書面方式通知本公司以終止包銷協議。

特別是，如暴發任何戰爭，包銷商可根據包銷協議，行使上文所述之絕對酌情權終止包銷協議。在該情況下，供股不會進行。包銷商現時仍未決定如何行使酌情權。如包銷商終止包銷協議，將會刊發進一步公佈。

倘包銷商終止包銷協議，則供股將不會進行。

本章程「供股之附帶條件」一節所述之條件預計於香港時間二零零三年四月二十四日星期四下午五時正以前達成。如該節所述之條件未能於香港時間二零零三年五月三十日星期五下午五時正或之前達成或獲包銷商全部或部份豁免，或如包銷協議已經根據其條款被終止，則供股將不會進行。

預期時間表

二零零三年

股份以連權方式進行買賣之最後日期	三月二十五日星期二
股份以除權方式進行買賣之首日	三月二十六日星期三
交回股份過戶文件以獲得參與 供股之資格之最後限期	三月二十七日星期四下午四時正
暫停辦理股份過戶登記手續之 期間(包括首尾兩日)	三月二十八日星期五至 三月三十一日星期一
記錄日期	三月三十一日星期一
預期寄發章程文件	三月三十一日星期一
未繳股款供股股份進行買賣之首日	四月三日星期四
分拆未繳股款供股股份之最後限期	四月十日星期四下午四時正
未繳股款供股股份進行買賣之最後日期	四月十五日星期二
接納供股股份及付款之最後限期	四月二十二日星期二下午四時正
預期供股成為無附帶條件	四月二十四日星期四下午五時正或以前
公佈結果	四月二十八日星期一
預期寄發全部或部份不獲接納額外 供股股份申請之退款支票	四月二十九日星期二或該日期以前
預期寄發繳足股款供股股份之股票	四月二十九日星期二或該日期以前
預期繳足股款供股股份開始進行買賣	五月五日星期一

董事會函件



麗豐控股
Lai Fung Holdings Limited
麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

執行董事：

林百欣(主席)
林建名*(副主席)
林建康(行政總裁)
何榮添^o(副行政總裁)
林建岳
李寶安
姚逸明

註冊辦事處：

Ugland House
South Church Street
P.O. Box 309
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands
British West Indies

非執行董事：

余寶珠
林建高^o
趙維^o
蕭繼華^o
蕭暉榮^o
余寶群^o

總辦事處

及主要營業地點：

香港
九龍
長沙灣道680號
麗新商業中心
11樓

*並為^o之替代董事

獨立非執行董事：

王怡瑞
林秉軍

敬啟者：

按照每股供股股份0.10港元之價格
以於記錄日期持有每五股現有股份獲供一股供股股份之比例
以供股方式發行767,706,730股供股股份
股款須於接納時繳足

緒言

誠如該公佈所載，本公司建議在條件達成之情況下，按照認購價以於記錄日期持有每五股股份獲供一股供股股份之比例以供股方式發行767,706,730股供股股份(股款須於接納時繳足)，從而籌集大約76,770,000港元(未扣除開支)。

董事會函件

本章程旨在向閣下提供有關供股之進一步資料，包括涉及買賣、轉讓及接納供股股份之資料，以及有關本集團之若干財務及其他資料。

供股

發行之統計數據

供股之比例	:	於記錄日期持有每五股股份獲供一股供股股份
於記錄日期已發行 股份之數目	:	3,838,533,653股股份
供股股份之數目	:	767,706,730股供股股份，約佔本公司現有已發行股本之20%，另外亦約佔本公司經擴大已發行股本之16.67%
供股股份之認購價	:	每股0.10港元
包銷商	:	新加坡發展亞洲融資有限公司

本公司並無任何賦予權力可認購股份而尚未行使之購股權、可換股證券或認股權證。本公司已向包銷商承諾，本公司於記錄日期或該日之前將不會(i)授出賦予權力可認購股份之購股權；及(ii)發行任何股份。

合資格股東

如欲符合參與供股之資格，股東於記錄日期須為：

- 於記錄日期辦公時間結束時為本公司之登記股東；及
- 在本公司之股東名冊所示之地址為香港地址。

本公司將只會向合資格股東寄發暫定配額通知書及額外供股股份申請表格。

供股股份之認購價

認購價為每股供股股份0.10港元，須於合資格股東接納有關之供股股份暫定配額或申請認購額外供股股份之時，或於未繳股款供股股份之承讓人申請認購供股股份之時繳足。

董事會函件

每股供股股份0.10港元之認購價乃於參考股份近期在聯交所所報之收市價後釐定，而(i)與股份於二零零三年三月七日(即股份於二零零三年三月十日暫時停止買賣前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.13港元比較，折讓約23.1%；(ii)與按上述之每股收市價計算之理論除權價每股股份0.125港元比較，折讓約20%；及(iii)與股份於該公佈刊發日期前最後十個交易日之收市價平均值每股0.137港元比較，折讓約27%。

供股股份之地位

供股股份於配發及繳足股款後，將會與當時之已發行股份在各方面享有同等權益。繳足股款供股股份之持有人將會有權收取於繳足股款供股股份之配發日期以後所宣派、作出或派付之所有日後股息及分派。

包銷安排

包銷協議

訂約日期 : 二零零三年三月七日

包銷商 : 新加坡發展亞洲融資有限公司(包銷商之悉數包銷由DBS唯高達香港有限公司分包銷)

所包銷之供股股份數目 : 未獲主要股東認購之所有供股股份

佣金 : 2,380,000港元

包銷商與DBS唯高達香港有限公司各自為與本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無任何關連的獨立第三者。

不包括獲主要股東認購之供股股份由包銷商全面包銷。

主要股東之承諾

截至最後可行日期為止，主要股東合共擁有1,767,125,360股股份之實益權益，約佔本公司現有已發行股本之46.04%。每位主要股東經已以不可撤回之方式向本公司及包銷商承諾，會全數認購其根據供股應得之配額。每位主要股東已表示，目前無意以額外供股股份申請表格申請認購額外之供股股份。

董事會函件

終止包銷協議

倘於最後接納日期後第二個營業日下午五時正以前任何時間開始、發生、出現或存在以下一項或多項事件或事項：

- (i) 包銷商發現或有合理理由相信，本公司在包銷協議作出之任何保證出現失實、不確、誤導或遭違反；而在每種情況下，包銷商全權決定認為對供股乃屬重大者；或
- (ii) 法院或其他相關機構（無論為香港、中國、開曼群島或其他地方）頒佈任何新法例或規例，或現有法例或規例有任何變動，或該等法例或規例之詮釋或應用有任何變動；或
- (iii) 當地、國家或國際之金融、政治、工業或經濟狀況有任何變動；或
- (iv) 當地、國家或國際之金融市場（包括但不限於股本證券或貨幣市場）出現任何非經常性質之變動；或
- (v) 當地、國家或國際間發生任何敵對情況、叛亂或武裝衝突或此等事件升級；

而包銷商可全權決定認為上述一項或多項事件：

- (a) 可能會對本公司或本集團任何成員公司之業務、財政或經營狀況或前景構成重大之不利影響；或
- (b) 可能會對供股成功與否或獲接納之供股股份數目構成重大之不利影響，

則包銷商可在其本身有權進行之任何其他補救方法以外，且在不影響此等方法之情況下，全權酌情決定以書面方式通知本公司以終止包銷協議。

特別是，如暴發任何戰爭，包銷商可根據包銷協議，行使上文所述之絕對酌情權終止包銷協議。在該情況下，供股不會進行。包銷商現時仍未決定如何行使酌情權。如包銷商終止包銷協議，將會刊發進一步公佈。

倘包銷商終止包銷協議，則供股將不會進行。

董事會函件

下文「供股之附帶條件」一節所述之條件預計於香港時間二零零三年四月二十四日星期四下午五時正以前達成。如該節所述之條件未能於香港時間二零零三年五月三十日星期五下午五時正或以前達成或獲包銷商全部或部份豁免，或如包銷協議已經根據其條款被終止，則供股將不會進行。

供股之附帶條件

供股須待(其中包括)以下之每種情況達成後方可作實：

- (i) 最遲於章程寄發日期以前，由本公司或本公司之代表將已經由全體董事或全體董事之代表或彼等之經授權代理人正式簽署之每項章程文件連同任何必需之隨附文件，送交聯交所及香港公司註冊處處長以供根據公司條例之條文存案及登記之用；
- (ii) 最遲於章程寄發日期或本公司可能在(如有需要)獲得聯交所表示批准之情況下與包銷商議定並以書面之方式知會包銷商之其他較後日期以前，向股東寄發本章程，以及向合資格股東寄發暫定配額通知書及額外供股股份申請表格；及
- (iii) 上市委員會在已作出配發之情況下批准或同意批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣；如為未繳股款供股股份，最遲於未繳股款供股股份開始買賣之首日給予批准，如為繳足股款供股股份，則最遲於繳足股款供股股份開始買賣之首日給予批准。

截至本章程刊發日期為止，上文第(i)項條件已達成，惟供股仍須待其餘條件達成後方可作實。

由於建議供股須受條件所規限，故可能會亦可能不會進行。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險

股份已由二零零三年三月二十六日星期三起以除權之方式進行買賣。供股股份預期將會由二零零三年四月三日星期四起至二零零三年四月十五日星期二止之期間(包括首尾兩日)以未繳股款方式進行買賣。如包銷商終止包銷協議(詳情請參閱上文「終止包銷協議」一節)，或如供股之附帶條件(詳情請參閱上文「供股之附帶條件」一節)未能達成或獲得豁免，則供股將不會進行。

董事會函件

任何人士擬於即日起至供股之所有條件獲達成當日(預期為二零零三年四月二十四日星期四下午五時正或以前)或包銷商終止包銷協議之權利終止當日(預期為二零零三年四月二十四日星期四)之期間買賣股份,以及任何人士擬於二零零三年四月三日星期四至二零零三年四月十五日星期二(包括首尾兩日)買賣未繳股款供股股份,因而將須承擔供股可能不會成為無條件或不會進行之風險。供股成為無條件之最後限期為二零零三年五月三十日星期五下午五時正或以前。

有關於上述期間買賣股份或未繳股款供股股份之事宜,投資者應諮詢專業顧問之意見。

本集團之業務回顧及日後展望

業務回顧

本集團之主要業務為在中國內地經營發展供銷售之物業及投資作租賃用途之物業。本集團現時之物業組合包括位於上海之香港廣場、位於廣州之住宅項目東風廣場,以及位於廣州及上海多項發展中或規劃中之項目。本公司呈報截至二零零二年七月三十一日止年度經審核股東應佔日常業務綜合虧損淨額約為93,980,000港元,相當於每股2.95仙。於二零零二年七月三十一日,本公司之經審核綜合有形資產約為5,523,500,000港元。

展望

預期位於上海之香港廣場及本公司擁有25%權益位於廣州之天河娛樂廣場之租金收入將會繼續改善。預期計劃預先發售廣州東風廣場第三期,將會對本集團之營業額及盈利能力帶來正面影響。本集團將會維持集中發展位於上海及廣州之現有物業投資與開發項目。

中國大陸主要城市之房地產市場近幾年來均錄得大幅增長。有跡象顯示若干高檔次類別物業之需求放緩,本集團於高檔次類別物業方面所佔之市場份額並不大。由於本財政年度全國之國民生產總值之增長預測為7%以上,董事相信任何短期調整並不會對中國大陸房地產市場之長遠增長造成任何重大不利影響。

進行供股之原因及所得款項之用途

董事認為,基於近期之經濟狀況,以長期之資金安排應付本集團長遠發展所需,實為審慎之舉,其中尤以籌集股本之方式較為可取。此外,董事並相信,通過供股擴大本公司之股本基礎,使全體股東均有機會分享本公司之發展成果,實符合本公司之利益。

董事會函件

供股之所得款項估計將會約達76,770,000港元(未扣除開支)，所得款項中約30%將會作為本集團額外之營運資金，以為本集團於中國之物業項目提供資金，另所得款項中約70%將用於降低本集團之借款水平。

非合資格股東

章程文件並未根據香港以外任何司法權區之適用證券法例或同等法例登記或存案。由於董事認為，如不符合其他司法權區之登記或其他特別手續，向非合資格股東提呈供股股份或可能會違法或無法實行，故未有向非合資格股東暫定配發供股股份，亦不會向非合資格股東寄發暫定配額通知書或額外供股股份申請表格。本章程會寄予非合資格股東，惟只供作參考用途。非合資格股東無權參與供股，亦不會獲得暫定配額。

有關原應向非合資格股東暫定配發之供股股份之安排將作出，以於未繳股款供股股份開始買賣後盡快以未繳股款方式在市場出售。如於扣除開支後可取得溢價，包銷商(作為本公司之代理)將促使獲委任持有暫定配額項下之非合資格股東供股股份之代理人，於未繳股款供股股份開始買賣後出售該等供股股份。扣除開支後之出售所得收益淨額將按有關非合資格股東之應佔權益比例以港元向彼等分派，如有郵誤，概由彼等承擔，惟倘款額不足100港元，則撥歸本公司所有。

任何未售出之非合資格股東配額、已暫定配發但未獲接納之供股股份及因彙集零碎配額所得之供股股份，可供合資格股東以額外供股股份申請表格申請認購。

零碎之供股股份

零碎之供股股份將不會暫定配發，惟將會調整至較低之整數，而相當於零碎供股股份總數(已調整至較低之整數)之供股股份將會暫定配發予一名由本公司委任之代理人，如於扣除開支後可取得100港元之溢價，則本公司或其委任之代理人將會出售該等供股股份。本公司將會保留出售所得之收益淨額，並撥歸本公司擁有。至於未售出之零碎供股股份，則可供額外申請。

接納及付款或轉讓手續

本章程隨附暫定配額通知書，閣下有權接納暫定配額通知書上所示之供股股份數目。閣下如欲接納暫定配額通知書列明之全部供股股份，必須按照暫定配額通知書上印

董事會函件

備之指示，最遲於二零零三年四月二十二日星期二下午四時正前，將暫定配額通知書連同接納時須繳付之全數金額，送呈本公司之香港過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。所有款項必須以港元支付，支票須由香港之銀行戶口開出，本票則由香港銀行發出，並須註明抬頭人為「Lai Fung Holdings Limited — Provisional Allotment Account」，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」。

務請留意，除非原承配人或獲其正式轉讓權利之任何人士將暫定配額通知書連同應付款項於二零零三年四月二十二日星期二下午四時正前送呈本公司之香港過戶登記分處，否則有關之暫定配額及一切有關權利將會被視作已被放棄而予以註銷。

暫定配額通知書載有有關應辦理之手續之全部資料。如閣下僅接納部份暫定配額或轉讓全部或部份權利予一位以上之人士，務請閣下最遲於二零零三年四月十日星期四下午四時正前將暫定配額通知書交回本公司之香港過戶登記分處登捷時有限公司，過戶登記分處將會註銷原有之暫定配額通知書，再另行按指示之數目發出新暫定配額通知書。

所有支票及本票將會於收取後過戶，而該等款項所賺取之利息將全部撥歸本公司所有。支票或本票於首次過戶時不獲兌現之任何暫定配額通知書可遭拒絕受理，而在此情況下，有關之暫定配額及其項下所有權利將被視作已被放棄而予以註銷。

倘包銷商於最終接納日期後第二個營業日下午五時正前行使其權利終止其根據包銷協議應負之責任及／或倘任何條件未能達成，則就接納供股股份所收取之股款（不計利息）將於二零零三年四月二十九日星期二或該日前後透過支票以普通郵遞方式，退還予合資格股東或獲其正式轉讓未繳股款供股股份之其他人士，郵誤風險概由該等合資格股東或其他人士承擔。有關支票會劃線註明「只准入抬頭人賬戶」，並寄予合資格股東在本公司股東名冊所示之登記地址，如為聯名申請人，則寄予在本公司股東名冊或過戶表格排名於首之申請人之登記地址。

合資格股東申請額外供股股份

閣下如欲申請認購根據供股所獲暫定配額以外之任何供股股份，必須按照隨附之額外供股股份申請表格上印備之指示將額外供股股份申請表格填妥，並最遲於二零零三年四月二十二日星期二下午四時正前，連同申請額外供股股份時應繳付金額之獨立款項，送呈本公司之香港過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中

董事會函件

心地下。所有款項必須以港元支付，支票須由香港之銀行戶口開出，本票則由香港銀行發出，並須註明抬頭人為「Lai Fung Holdings Limited—Excess Application Account」，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」。董事將按其全權酌情認為適當之公平方式，並優先考慮將零碎股權補足至完整買賣單位之申請，向有效申請額外供股股份之合資格股東分配額外供股股份。香港過戶登記分處將於二零零三年四月二十九日星期二或該日前後向閣下刊發一份或多份通告，以知會閣下獲分配之額外供股股份。

所有支票及本票將會於收取後過戶，而該等款項所賺取之利息將全部撥歸本公司所有。填妥及交回額外供股股份申請表格連同有關申請供股股份之支票或本票，即構成申請人保證有關支票或本票於首次過戶時將會兌現。支票或本票於首次過戶時不獲兌現之任何額外供股股份申請表格可遭拒絕受理。

倘閣下未獲配發額外供股股份，預期申請時遞交之款項（不計利息）將於二零零三年四月二十九日星期二或該日前後透過支票以普通郵遞方式悉數退還予閣下，郵誤風險概由閣下承擔。倘閣下獲配發之額外供股股份數目少於申請認購者，預期多繳之申請款項（不計利息）將於二零零三年四月二十九日星期二或該日前後透過支票以普通郵遞方式退還予閣下，郵誤風險概由閣下承擔。如為聯名申請人，則退還予在本公司股東名冊或過戶表格排名於首之申請人之登記地址，郵誤風險概由有關申請人承擔。

倘包銷商於最終接納日期後第二個營業日下午五時正前行使其權利終止其根據包銷協議應負之責任及／或倘任何條件未能達成，則申請認購額外供股股份之股款（不計利息）將於二零零三年四月二十九日星期二或該日前後透過支票以普通郵遞方式退還予申請人，郵誤風險概由有關申請人承擔。

額外供股股份申請表格只供收件人使用，不得轉讓。所有文件（包括應付款項之支票及本票）將由本公司之香港過戶登記分處登捷時有限公司按收件人之登記地址寄予有關人士，郵誤風險概由收件人承擔。

額外供股股份（如有）將由董事按彼等認為適合之公平合理基準分配，而將零碎股權補足至完整買賣單位之申請，將獲優先考慮。

有關供股結果之公佈，將於二零零三年四月二十八日星期一在最少一份英文報章及最少一份中文報章刊登。

董事會函件

遵守適用法規

本公司並無於香港及開曼群島以外任何司法權區採取行動，以獲准於香港境外任何地區提呈供股股份或派發章程文件。因此，任何人士如在香港境外任何地區收到任何章程文件，概不可視此為一項申請認購供股股份之要約或邀請，除非在有關地區可毋須遵守任何登記或其他法律或監管規定而可合法作出上述要約或邀請則作別論。在下文所述者之規限下，香港境外地區之任何人士如欲申請認購供股股份，有責任確保其本身已遵守所有有關地區之法規(包括取得任何政府或其他同意)及支付於該地區就此須繳納之任何稅項及釐印費。地址在香港境外地區之任何人士申請認購供股股份將不獲接納，除非本公司全權酌情信納該項接納不會違反任何適用法律或監管規定或毋須遵守任何登記或其他法律或監管規定。本公司保留權利，倘其相信接納將會觸犯任何地區之適用證券或其他法規，可拒絕接納供股股份之任何認購申請。

上市及買賣

本公司已向上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。預期未繳股款供股股份將由二零零三年四月三日星期四至二零零三年四月十五日星期二(包括首尾兩日)期間買賣。

股份在聯交所上市，而本公司任何證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無尋求或建議尋求該等交易所批准本公司之證券上市或買賣。本公司並無已發行之債務證券。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲批准於聯交所上市及買賣後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自未繳股款及繳足股款供股股份各自開始買賣之日或香港結算指定之其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間交易之交收，須於交易後第二個營業日於中央結算系統內進行。所有中央結算系統內進行之活動均須根據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

本公司將作出一切必要之安排，以使未繳股款及繳足股款供股股份可獲准加入中央結算系統。

就在聯交所買賣而言，股份和未繳股款及繳足股款供股股份之買賣單位將為每手1,000股。買賣未繳股款及繳足股款供股股份均須支付香港印花稅。

董事會函件

繳足股款供股股份買賣之首日預期將為二零零三年五月五日星期一。

務請注意：股份已自二零零三年三月二十六日星期三起以除權方式買賣，而供股股份亦將於二零零三年四月三日星期四至二零零三年四月十五日星期二（包括首尾兩日）期間以未繳股款方式進行買賣。上述買賣將於條件尚未達成之期間進行。任何人士於二零零三年三月二十六日星期三至所有條件達成當日之期間買賣股份，以及任何人士於二零零三年四月三日星期四至二零零三年四月十五日星期二（分別為未繳股款供股股份買賣之首日及最後日期）期間買賣未繳股款供股股份，將須承擔供股可能不會成為無條件及不會進行之風險。任何人士如於該期間買賣或有意買賣股份及／或未繳股款供股股份而對本身情況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

股票

繳足股款供股股份之股票預期將由本公司之香港過戶登記分處於二零零三年四月二十九日星期二或該日前後按申請人之登記地址（倘為聯名申請人，則指在本公司股東名冊名列首位之申請人之登記地址）寄發予申請人，郵誤風險概由彼等承擔。倘繳足股款供股股份之配額超過一手買賣單位，本公司擬在實際可行情況下，以1,000股供股股份為單位發出股票，剩餘股數則另發股票。

稅項

合資格股東如對其持有、出售或買賣供股股份之稅務影響有任何疑問，以及非合資格股東如對其收取根據供股原應獲發行之供股股份出售所得款項淨額之稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或任何其他參與供股之各方對供股股份之持有人因購買、持有、出售或買賣供股股份而產生之任何稅務影響或責任概不負責。

其他資料

敬請注意本章程各附錄內所載之其他資料。

此致

列位合資格股東 台照及

列位非合資格股東 參照

董事會代表
麗豐控股有限公司
主席
林百欣
謹啟

二零零三年三月三十一日

1. 最近三個財政年度之資料

下文載列截至二零零零年、二零零一年及二零零二年七月三十一日止三個年度各個年度之經審核綜合損益賬及於二零零零年七月三十一日、二零零一年七月三十一日及二零零二年七月三十一日之經審核綜合資產負債表(於需要時作出重新分類)，而有關資料乃節錄自本公司截至二零零零年、二零零一年及二零零二年七月三十一日止三個年度各個年度之經審核財務報表：

業績

	截至七月三十一日止年度		
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	142,510	161,743	191,593
銷售成本	(80,580)	(102,815)	(152,898)
毛利	61,930	58,928	38,695
其他收益	59,161	68,324	51,575
行政費用	(44,887)	(62,627)	(69,319)
出售共同控制實體之收益	—	—	6,610
已落成待售物業之超額撥備／(撥備)	—	5,000	(10,500)
非持作投資之發展中物業之 超額撥備／(撥備)	—	3,982	(127)
經營活動溢利	76,204	73,607	16,934
融資成本	(57,960)	(139,973)	(91,675)
應佔聯營公司之虧損	(43,742)	(44,718)	(42,042)
應收一間聯營公司款項之減值虧損	(18,916)	(17,787)	—
應佔共同控制實體之虧損	—	—	(36,790)
共同控制實體之權益之減值虧損	(45,057)	—	—
撇銷收購一間聯營公司時之未攤銷商譽	—	(36,993)	—
除稅前虧損	(89,471)	(165,864)	(153,573)
稅項	(2,352)	2,068	120,740
未計少數股東權益前虧損	(91,823)	(163,796)	(32,833)
少數股東權益	(2,153)	(823)	44,373
股東應佔日常業務(虧損)／溢利淨額	(93,976)	(164,619)	11,540
每股基本(虧損)／盈利	(2.9)仙	(7.6)仙	1.1仙

資產及負債

	於七月三十一日		
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
非流動資產			
固定資產	50,280	6,364	8,170
投資物業	2,952,400	2,954,000	2,972,060
發展中物業	3,209,980	3,354,567	3,287,781
於聯營公司之權益	599,908	624,178	672,280
於共同控制實體之權益	5,118	50,127	50,127
	<u>6,817,686</u>	<u>6,989,236</u>	<u>6,990,418</u>
流動資產			
已落成待售物業	16,555	58,130	133,553
應收賬款、按金及預付款項	55,372	54,814	67,306
預付稅款	13,442	14,370	13,103
已抵押銀行結餘	11,698	2,315	—
現金及現金等值項目	96,284	98,507	180,004
	<u>193,351</u>	<u>228,136</u>	<u>393,966</u>
流動負債			
有抵押計息銀行貸款	138,006	86,106	169,603
已收按金	19,502	12,114	21,044
已收租金按金	10,455	12,525	10,101
應付賬款及應計費用	227,425	279,141	355,995
	<u>395,388</u>	<u>389,886</u>	<u>556,743</u>
流動負債淨值	<u>(202,037)</u>	<u>(161,750)</u>	<u>(162,777)</u>
資產總值減流動負債	<u>6,615,649</u>	<u>6,827,486</u>	<u>6,827,641</u>
非流動負債			
有抵押計息銀行貸款	(829,445)	(891,635)	(97,112)
可換股擔保債券	—	—	(929,445)
可換股票據	—	—	(600,000)
一位主要股東提供之貸款	(86,886)	(53,285)	—
已收長期租金按金	(10,735)	(7,303)	(8,660)
贖回可換股票據之溢價撥備	—	—	(21,667)
	<u>(927,066)</u>	<u>(952,223)</u>	<u>(1,656,884)</u>
少數股東權益	<u>(165,085)</u>	<u>(162,376)</u>	<u>(151,889)</u>
	<u>5,523,498</u>	<u>5,712,887</u>	<u>5,018,868</u>
股本及儲備			
已發行股本	383,853	307,083	104,711
儲備	5,139,645	5,405,804	4,914,157
	<u>5,523,498</u>	<u>5,712,887</u>	<u>5,018,868</u>

2. 財務資料

下文載列本集團截至二零零一年及二零零二年七月三十一日止兩個年度各個年度之經審核綜合損益賬及於二零零一年七月三十一日及二零零二年七月三十一日之經審核綜合資產負債表連同有關之附註，而有關資料乃節錄自本公司最近期刊發年報所載之本公司最近期經審核已發表財務報表：

綜合損益賬

截至二零零二年七月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	6	142,510	161,743
銷售成本		(80,580)	(102,815)
毛利		61,930	58,928
其他收益	6	59,161	68,324
行政費用		(44,887)	(62,627)
已落成待售物業之超額撥備		—	5,000
非持作投資之發展中物業之超額撥備		—	3,982
經營活動溢利	7	76,204	73,607
融資成本	8	(57,960)	(139,973)
應佔聯營公司之虧損		(43,742)	(44,718)
應收一間聯營公司款項之減值虧損		(18,916)	(17,787)
撇銷收購一間聯營公司時之未攤銷商譽		—	(36,993)
共同控制實體之權益之減值虧損		(45,057)	—
除稅前虧損		(89,471)	(165,864)
稅項	11	(2,352)	2,068
未計少數股東權益前虧損		(91,823)	(163,796)
少數股東權益		(2,153)	(823)
股東應佔日常業務虧損淨額	12, 18	(93,976)	(164,619)
每股虧損			
基本	13	2.95仙	7.50仙
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零二年七月三十一日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產			
固定資產	14	50,280	6,364
投資物業	15	2,952,400	2,954,000
發展中物業	16	3,209,980	3,354,567
於聯營公司之權益	18	599,908	624,178
於共同控制實體之權益	19	5,118	50,127
		<u>6,817,686</u>	<u>6,989,236</u>
流動資產			
已落成待售物業	20	16,555	58,130
應收賬款、按金及預付款項	21	55,372	54,814
預付稅款		13,442	14,370
已抵押銀行結餘	22	11,698	2,315
現金及現金等值項目	22	96,284	98,507
		<u>193,351</u>	<u>228,136</u>
流動負債			
有抵押計息銀行貸款	23	138,006	86,106
已收按金		19,502	12,114
已收租金按金		10,455	12,525
應付賬款及應計費用	24	227,425	279,141
		<u>395,388</u>	<u>389,886</u>
流動負債淨值		<u>(202,037)</u>	<u>(161,750)</u>
資產總值減流動負債		6,615,649	6,827,486
非流動負債			
有抵押計息銀行貸款	23	(829,445)	(891,635)
一位主要股東提供之貸款	25	(86,886)	(53,285)
已收長期租金按金		(10,735)	(7,303)
		<u>(927,066)</u>	<u>(952,223)</u>
少數股東權益		<u>(165,085)</u>	<u>(162,376)</u>
		<u>5,523,498</u>	<u>5,712,887</u>
股本及儲備			
已發行股本	27	383,853	307,083
儲備	28	5,139,645	5,405,804
		<u>5,523,498</u>	<u>5,712,887</u>

綜合現金流量表

截至二零零二年七月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營活動之現金流入淨額	29(a)	39,641	33,577
投資回報及融資成本			
已收利息		790	2,360
已付融資成本		(60,113)	(174,567)
投資回報及融資成本之現金流出淨額		(59,323)	(172,207)
稅項			
退回／(已付) 香港以外地區之利得稅		(1,424)	801
投資活動			
出售固定資產所得款項		46	386
購買固定資產		(944)	(985)
投資物業之增加		(10,409)	(17,663)
發展中物業之增加		(54,689)	(96,123)
給予聯營公司之墊款		—	(5,100)
已抵押銀行結餘之增加		(9,383)	(2,315)
投資活動之現金流出淨額		(75,379)	(121,800)
融資前之現金流出淨額		(96,485)	(259,629)
融資	29(b)		
發行股份之所得款項總額		76,770	—
股份發行開支		(3,142)	—
新增銀行貸款		28,283	930,629
償還銀行貸款		(39,014)	(219,603)
贖回可換股票據		—	(600,000)
一位主要股東提供之貸款		71,283	51,582
償還主要股東提供之貸款		(40,000)	—
少數股東權益之墊款		675	15,354
融資所得之現金流量淨額		94,855	177,962
現金及現金等值項目之減少		(1,630)	(81,667)
年初之現金及現金等值項目		98,507	180,004
滙兌調整		(593)	170
年終之現金及現金等值項目		96,284	98,507
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘		75,383	98,507
於獲得時之原定年期少於三個月之無抵押定期存款		20,901	—
		96,284	98,507

綜合已確認損益報表

截至二零零二年七月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
重估投資物業之虧損	28	(11,909)	(24,875)
重估持作投資用途之發展中物業之虧損	28	(158,849)	(46,027)
兌換可換股擔保債券所產生之滙兌儲備	28	—	(9,558)
換算海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體之 財務報告所產生之滙兌差額	28	1,717	95
未於損益賬確認之虧損淨額		(169,041)	(80,365)
股東應佔日常業務虧損淨額	28	(93,976)	(164,619)
已確認損益總額		<u>(263,017)</u>	<u>(244,984)</u>

賬目附註

二零零二年七月三十一日

1. 公司資料

本公司之註冊辦事處地址為：Ugland House, South Church Street, P.O. Box 309, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。

本集團之主要業務於年內保持不變，包括發展物業作銷售用途及投資物業作租賃用途。

2. 新訂及經修訂之會計實務準則（「會計實務準則」）的影響

下列為新頒佈及經修訂之會計實務準則及相關之詮釋，首次適用於本年度之財務報告：

- 會計實務準則第9條（經修訂）： 「結算日後事項」
- 會計實務準則第18條（經修訂）： 「收益」
- 會計實務準則第26條： 「分部呈報」
- 會計實務準則第28條： 「撥備、或然負債及或然資產」
- 會計實務準則第29條： 「無形資產」
- 會計實務準則第30條： 「業務合併」
- 會計實務準則第31條： 「資產減值」
- 會計實務準則第32條： 「綜合財務報告及於附屬公司的投資之會計處理方法」
- 詮釋第12條： 「業務合併—其後對原先呈報之公平值及商譽作出調整」
- 詮釋第13條： 「商譽—有關先前計入儲備或於儲備中撇銷之商譽及負商譽之持續規定」
- 詮釋第14條： 「評估交易中涉及之租約法律事宜」
- 詮釋第15條： 「業務合併—股本投資之交易日及公平值」
- 詮釋第16條： 「披露—專營權服務安排」
- 詮釋第17條： 「收益—涉及廣告服務之易物交易」

這些會計實務準則規定新會計方法及披露守則。採納這些對財務報告起著重大影響之會計實務準則及詮釋，對本集團之會計政策及財務報告內披露之金額之主要影響概述如下：

會計實務準則第26條規定適用於以分部方式申報財務資料之準則。會計實務準則第26條規定管理層作出評估，以決定本集團之主要風險或回報是基於業務分部，還是基於地區分部，並決定採用業務分部或地區分部為首要或次要分類呈報方式。這項準則之影響在於須額外披露重大分部資料，並已載於財務報告附註4。

會計實務準則第30條規定業務合併之會計處理方式，包括決定收購日期、釐定購入資產及負債之公平價值之方法，以及因收購產生之商譽或負商譽之會計處理方式。此項會計實務準則規定於綜合資產負債表之非流動資產內披露商譽及負商譽，並規定商譽按估計可用年期攤銷，計入綜合損益表。負商譽視乎在產生時之情況於綜合損益賬中確認，詳情載於財務報告附註3所披露有關負商譽之會計政策。詮釋第13條規定會計實務準則第30條應用於計算過往年度因收購而產生但仍從綜合儲備中撇減之商譽。採納此項會計實務準則及詮釋不會導致就上年度數額作出調整，詳情載於財務報告附註3及28。根據規定有新增額外披露之資料載於財務報告附註28。

會計實務準則第31條規定資產減值之確認及計算準則。該項準則須應用於預期產生之資產減值，因此並不影響已於上年度財務報告內呈報之金額。

3. 主要會計政策

編製基準

此等財務報告乃按香港標準會計準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除下文進一步闡釋就定期重估投資物業及持作投資用途之發展中物業之價值外，該等財務報告乃按歷史成本慣例編製而成。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零零二年七月三十一日之財務報告。年內收購或出售附屬公司之業績乃分別按其收購生效日期或出售生效日期予以綜合。所有集團公司間之重大交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

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使從其業務中得益之公司。

本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司為除附屬公司或共同控制實體外本集團長期佔有其不少於20%之股份投票權，且可對其行使重大影響力之公司。

本集團所佔聯營公司之收購後業績及儲備已分別包括在綜合損益賬及綜合儲備中。綜合資產負債表上所列本集團於聯營公司之投資乃指按權益會計法計算本集團所佔資產淨值減任何減值虧損。

為投資於從事物業發展之聯營公司所借貸之貸款之若干利息撥充成本，作為本集團所佔聯營公司資產淨值。

合營公司

合營公司為以合約安排方式成立之公司，而本集團及其他各方參與其經濟活動。合營公司以獨立實體之形式經營，而本集團及其他各方則佔有其權益。

合營各方訂立之合營協議訂明各合營各方之出資額、合營年期及於解散時將資產變現之基準。合營公司經營業務之損益及任何資產盈餘，均由合營各方按各自之出資比例或根據合營協議之條款分擔及分佔。

合營公司在下列情況下會被視為下列性質：

- (a) 倘本公司對合營公司有絕對控制權，則為附屬公司；
- (b) 倘本公司並無絕對控制權，但對合營公司有共同控制權，則為共同控制實體；
- (c) 倘本公司並無絕對或共同控制權，但一般持有合營公司註冊股本不少於20%，並有權對合營公司行使重大影響，則為聯營公司；或
- (d) 倘本公司持有合營公司註冊股本少於20%，但並無共同控制權且不能對合營公司行使重大影響，則為一項長期投資。

共同控制實體

共同控制實體為一間合營企業，受合營各方共同控制，以致參與控制該合營公司之各方對該共同控制實體之經濟活動並無絕對控制權。

本集團所佔共同控制實體之收購後業績及儲備已分別包括在綜合損益賬及綜合儲備中。倘溢利攤分比率與本集團於該實體之股權比率不同，則所佔共同控制實體之收購後業績按議定之溢利攤分比率釐定。綜合資產負債表上所列本集團於共同控制實體之權益乃指按權益會計法計算本集團所佔資產淨值減任何減值虧損。

商譽

因收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生之商譽乃指收購成本超出本集團應佔所收購之可確認資產及負債於收購當日之公平價值之差額。

因收購而產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，並按其估計可用年期以直線法攤銷，減任何減值虧損。於過往年度，收購一家聯營公司所產生之商譽按四十年年期（由董事參考從該聯營公司所得之估計日後經濟利益而釐定）以直線法攤銷。收購該聯營公司而產生之有關商譽之未攤銷部份於過往年度已全面撇銷。如屬聯營公司或共同控制實體，未攤銷商譽已撥入該等公司之賬面值，而並非於綜合資產負債表中獨立確認為資產。如屬聯營公司及共同控制實體，尚未於綜合損益賬中確認之負商譽乃撥入有關公司之賬面值，而並非在綜合資產負債表中確認為獨立項目。

於過往年度，因收購而產生之商譽於收購年度在綜合儲備內對銷。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，該條文允許於二零零一年八月一日前因收購所產生之商譽繼續於綜合儲備內對銷，詳情載於財務報告附註28。此後之收購所產生之商譽將根據上述新訂會計政策處理。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，因出售而產生之收益或虧損乃參照出售當日之資產淨值計算，當中包括仍未攤銷之商譽數額及任何有關儲備（如適用）。以往於收購時與綜合儲備對銷之應計商譽於出售時予以撥回，並計入出售所產生之盈利或虧損內。

商譽之賬面值（包括仍於綜合儲備內對銷之商譽），將每年予以審閱，並於必要時就減值作出撇減。過往已確認之虧損商譽並不予撥回，除非虧損因性質特殊且預期不會再次發生之特定外來事件引起，而隨後發生之特定外來事件已抵銷前述事件之影響。

負商譽

因收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生之負商譽乃指本集團應佔所收購之可確認資產及負債於收購當日之公平價值超出收購成本之差額。

倘負商譽涉及在收購計劃中可認之預期日虧損及開支，而有關虧損及開支能夠以可靠方式計算，惟不代表於收購日期之可確認負債，則有關部份之商譽在日後虧損及開支獲確認時，在綜合損益賬中確認為收入。

倘負商譽於收購日期並不涉及可確認預期日後虧損及開支，則在綜合損益賬中按所收購可折舊／可攤銷資產之平均可使用年期以具系統之方式確認有關負商譽。負商譽超出所收購非金錢資產公平值之金額即時確認為收入。

聯營公司及共同控制實體之任何未於綜合損益賬內確認之負商譽，會包括於其賬面值內，而非以一個獨立識別之項目列於綜合資產負債表上。

於過往年度，因收購而產生之負商譽於收購年度計入資本儲備。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，該條文允許於二零零一年八月一日前因收購所產生之負商譽繼續計入資本儲備，詳情載於財務報告附註28。此後之收購所產生之商譽將根據上述新訂會計政策處理。

於出售附屬公司、聯營公司及共同控制實體時，因出售而產生之收益或虧損乃參照出售當日之資產淨值計算，當中包括仍未於綜合損益賬內確認之負商譽數額及任何有關儲備（如適用）。以往於收購時與計入資本儲備之應計負商譽於出售時予以撥回，並計入出售所產生之收益或虧損內。

資產減值

於每個結算日，本集團評估各資產有否出現任何減值之跡象，以及有沒有跡象顯示於過往年度就資產確認的虧損是否不再存在或已有所減少。如有此跡象出現，將予評定資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產所使用價值或其售價淨銷較高者計算。

當資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予以確認。減值虧損自其產生期間計入損益賬，除非該項資產按重估值列賬，則根據重估資產的有關會計政策入賬。

除非用以釐定資產的可收回金額的假設出現變動，否則之前確認的虧損不予撥回，惟撥回金額不得超過並無確認資產虧損年度所釐定的賬面值（經扣除任何折舊／攤銷）。

撥回的虧損於所產生期間的損益表入賬，除非資產按重估值列賬，則根據重估資產的有關會計政策入賬。

固定資產及折舊

固定資產(不包括投資物業、發展中物業及已落成待售物業)乃按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。資產成本包括其購入價格及任何使該項資產達至其原本擬定之運作狀況及運至現址之任何直接應佔成本。固定資產投入運作後所產生之維修及保養費用等開支通常於其產生期間計入損益表內。倘能明確顯示開支已引致使用該項固定資產預期可獲得之未來經濟利益有所增加，則該項開支將予以資本化，列作該資產之額外成本。

折舊以直線法按個別資產於其估計可使用年期中撇銷其成本值。折舊之主要年率如下：

契約土地及樓宇	整個契約年期
契約物業裝修	20%
傢俬、裝置及設備	18%－20%
汽車	18%－25%
電腦	18%－25%

列於損益賬中因出售或棄用固定資產而產生之收益或虧損乃有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃指該等建築工程及發展已經完成並因其投資潛質而擬長期持有之土地及樓宇權益，而任何租金收入乃以公平原則協商。除尚未屆滿年期為二十年或以下之租約外(在此情況下按租約餘下年期之賬面值作出折舊撥備)，該等物業並未作出折舊，惟根據於各財政年度結束時進行每年專業估值之公開市值列賬。投資物業之價值變動乃列作投資物業重估儲備之變動處理。倘該儲備總值按組合基準並不足以抵銷減值，超逾之減值部份會自損益賬中扣除。若日後出現因重估而產生增值，則有關之增值最高按過往扣除之減值數額列入損益賬。

當投資物業出售時，其於投資物業重估儲備中就過往之估值所佔之已變現部份會撥入損益賬中。

發展中物業

(a) 持作投資用途之發展中物業每年按專業估值所得之公開市值列賬。

經重估之發展中物業之價值變動列作持作投資用途之發展中物業之重估儲備變動。倘該儲備總值按組合基準並不足以抵銷減值，超逾之減值部份會自損益賬中扣除。若日後出現因重估而產生增值，則有關之增值最高按過往扣除之減值數額列入損益賬。該等物業於落成時轉為投資物業。

當經重估之發展中物業出售時，其於持作投資用途之發展中物業之重估儲備中就過往之估值所佔之相關已變現部份會撥入損益賬中。

(b) 非持作投資之發展中物業會按成本值減任何減值虧損列賬。

倘物業已經開始預售，則持作投資以外用途之發展中物業按成本值加應佔溢利(按本附註「收益確認」所述基準確認)減已收及應收之應佔銷售分期款項後列賬。

發展中物業之成本包括土地成本、土地使用權費用、建築成本、融資成本及其他於發展期間撥充成本的有關費用。

已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值由董事根據當時市況作出估計。成本值乃根據未售出物業應佔之土地及樓宇總成本分攤。

租賃資產

經營租約乃指資產擁有權之絕大部份報酬及風險仍由出租公司保留之租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約出租之資產乃包括於非流動資產，而經營租約之應收租金乃以直線法按租約年期在損益賬中記賬。倘本集團為承租人，根據經營租約須支付之租金按租約年期以直線法計入損益賬內。

收益確認

收益乃於本集團預計可獲得經濟利益及於收益能可靠地計算時按下列基準確認：

(a) 出售已落成待售物業，於出售物業訂立具約束力之合約時或有關政府機關發出竣工證明書日期兩者之較後者確認；

(b) 在預售發展中物業時，倘已就該等物業訂立有約束力合約及建築工程達到可以合理方式釐定最終溢利變現值，則發展中物業預售部份之應佔收益及溢利(即有關物業竣工時佔收益及溢利總額之比例)於發展過程中確認，該比例為下列兩者中之較低者：

- (i) 年終所產生之總建築成本佔估計落成時總建築成本(連同就或然事件必須作出之準備)之百分比；及
- (ii) 實際收取現金與總銷售代價之比例。

倘買方未能於竣工時支付購買價之餘額，而本集團行使轉售該物業之權利，則竣工前預先收取之銷售訂金會被沒收，並計入經營溢利及扣回任何已確認溢利；

- (c) 租金收入於物業出租之期間按租約年期以直線法確認；
- (d) 利息收入以未償還本金及實際適用利率按時間比例基準確認；及
- (e) 管理費收入乃於提供服務時確認。

借貸成本

直接用於購買、興建或生產一項合規格資產(即須以相當時間方可達致其預期用途或出售之資產)之借貸成本可撥充作為該等資產之部份成本。有關借貸成本在資產實際上可用作預期用途或出售時不再撥充成本。本年度之撥充成本比率乃按借貸之特定借貸成本計算。將未用於合規格資產之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入，乃於已撥充成本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於其產生期間於損益賬中扣除。

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金條例設立一項定額供款強制性公積金(「該計劃」)，供合資格僱員參與。該計劃由二零零零年十二月一日起運作。該計劃之供款數額按僱員基本薪酬之特定百分比計算，並於根據該計劃之規定須支付該款項時自損益賬內扣除。該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。本集團之僱主供款於在撥入該計劃時全數歸僱員所有。

於該計劃生效前，本集團為合資格及選擇參與之僱員設立一項定額供款退休福利計劃(「該前計劃」)。除僱員於可領取全部僱主供款前退出計劃，則本集團將沒收有關供款用作扣減本集團應支付之持續供款外，該前計劃按類似該計劃之方式經營。由二零零零年十二月一日起，本集團終止該前計劃。

本集團於中國內地(「中國」)所經營附屬公司之僱員，須參與由當地市政府設立之中央退休金計劃。該等中國附屬公司須按薪酬成本之20%至22.5%向中央退休計劃供款。

外幣交易

外幣交易按交易日之適用率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之適用率折算。滙兌差額撥入損益賬中處理。

於綜合賬目時，於香港以外地區經營之附屬公司、聯營公司及共同控制實體之財務報告均按結算日之適用率換算為港元。所有滙兌差額均撥入滙兌波動儲備處理。

遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法根據所有可能在可見將來出現之負債之重大時差撥出準備。除非可毫無疑問地變現，否則將不確認遞延稅項資產。

現金等值項目

就綜合現金流量報表而言，現金等值項目乃指於購入後三個月內到期，並可即時轉換為既定數額現金之極易變現短期投資，扣除須於墊款日起計三個月內償還之銀行墊款。就資產負債表分類而言，現金及現金等值項目指性質類似現金而用途不受限制之資產。

有關連人士

倘其中一方可直接或間接控制另一方或對另一方之財務及經營決策作出重大影響，則被視為有關連人士。倘雙方均受制於共同之控制或共同之重要影響下，亦被視為有關連人士。關連人士可為個人或公司實體。

4. 分部資料

誠如財務報告書附註2所詳述，年內採納會計實務準則第26號。分部資料乃以兩種分類形式呈列：(i)主要分類申報基準乃按業務劃分；及(ii)次要分類申報基準乃按地區劃分。

本集團之經營業務乃根據彼等業務性質及所提供產品及服務之種類獨立組織及管理。本集團每個業務分部指所提供產品及服務承受之風險與享有之回報與其他業務者不同之策略業務單位。業務分部詳情概述如下：

- (a) 物業發展分部指於中國從事物業發展；及
- (b) 物業投資分部指投資於中國具租金升值潛力之酒店式服務公寓、商業及辦公樓大廈。

釐定本集團之地區分部資料時，收益及業績是根據顧客的所在地歸入有關分部資料，而資產則根據資產所在地歸入有關分部資料。

鑑於本集團之客戶及資產超逾90%來自中國，故並無呈報地區分部資料。

業務分部

集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
分部收入：						
向外間客戶銷售	43,064	76,349	—	—	43,064	76,349
租金收入	—	—	99,446	85,394	99,446	85,394
其他收益	1,856	—	19,596	19,099	21,452	19,099
總數	<u>44,920</u>	<u>76,349</u>	<u>119,042</u>	<u>104,493</u>	<u>163,962</u>	<u>180,842</u>
分部業績	<u>(5,815)</u>	<u>(13,013)</u>	<u>54,292</u>	<u>49,076</u>	48,477	36,063
利息收入					37,709	49,225
未分配開支					(9,982)	(20,663)
已落成待售物業						
之超額撥備		5,000			—	5,000
非持作投資目的之						
發展中物業之						
超額撥備		3,982			—	3,982
經營活動溢利					76,204	73,607
融資成本					(57,960)	(139,973)
應佔聯營公司之虧損			(43,742)	(44,718)	(43,742)	(44,718)
應收一間聯營公司款項之						
減值虧損			(18,916)	(17,787)	(18,916)	(17,787)
撤銷收購一間						
聯營公司時之						
未攤銷商譽				(36,993)	—	(36,993)
共同控制實體						
之權益減值虧損	(45,057)				(45,057)	—
除稅前虧損					(89,471)	(165,864)
稅項					(2,352)	2,068
未計少數股東權益前虧損					(91,823)	(163,796)
少數股東權益					(2,153)	(823)
股東應佔日常業務之						
虧損淨額					<u>(93,976)</u>	<u>(164,619)</u>

業務分部

集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
分部資產	844,875	861,289	5,506,990	5,641,466	6,351,865	6,502,755
於聯營公司之權益	—	—	599,908	624,178	599,908	624,178
於共同控制 實體之權益	5,118	50,127	—	—	5,118	50,127
未分配資產					54,146	40,312
總資產					<u>7,011,037</u>	<u>7,217,372</u>
分部負債	80,249	158,086	77,030	70,234	157,279	228,320
未分配負債					1,165,175	1,113,789
總負債					<u>1,322,454</u>	<u>1,342,109</u>
其他分部資料：						
折舊	—	—	2,927	1,835	2,927	1,835
攤銷收購一間聯營 公司所產生之商譽	—	—	—	1,156	—	1,156
呆賬撥備撥回	—	—	—	(3,211)	—	(3,211)
重估投資物業之虧損	—	—	12,009	29,305	12,009	29,305
重估持作投資用途 發展中物業之虧損	—	—	158,849	46,027	158,849	46,027
資本開支	9,517	8,492	56,507	106,046	66,024	114,538

5. 關連人士交易

除財務報告內其他章節所詳述之關連人士交易外，本集團於本年度內與關連人士有下列重大交易。

		集團	
		二零零二年	二零零一年
		千港元	千港元
來自一間聯營公司之利息收入	(i)	36,919	45,088
主要股東提供之貸款之利息支出	(ii)	2,318	1,703
向麗新製衣國際有限公司之聯營公司支付之租金開支	(iii)	344	—
		<u> </u>	<u> </u>

(i) 墊款之利息按港元最優惠利率加年息2厘向聯營公司收取。墊款之詳情列載於財務報告附註18。

(ii) 由主要股東提供之貸款需要支付利息。獲授貸款之詳情列載於附註25。

(iii) 每年租值以公開市場價值作依據來計算。

6. 營業額及收益

本集團主要從事物業發展及物業投資。營業額包括已落成待售物業之銷售所得款項及投資物業之租金收入。以下為年內之營業額及其他收益之分析：

		集團	
		二零零二年	二零零一年
		千港元	千港元
營業額：			
已落成待售物業之銷售		43,064	76,349
投資物業之租金收入		99,446	85,394
		<u> </u>	<u> </u>
		142,510	161,743
其他收益：			
管理費收入		18,489	19,099
來自下列各項之利息收入			
銀行存款		790	2,360
一間聯營公司		36,919	45,088
其他		—	1,777
其他收入		2,963	—
		<u> </u>	<u> </u>
		59,161	68,324
		<u> </u>	<u> </u>
		201,671	230,067
		<u> </u>	<u> </u>

7. 經營活動溢利

本集團之經營活動溢利已扣除／(計入)下列事項：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
核數師酬金	700	650
已落成待售物業成本	49,249	81,841
折舊	3,092	1,897
租金收入之有關支出	31,331	15,974
保證租金回報	165	184
土地及樓宇經營租約之最低租金(附註(a))	344	443
員工成本(附註(b))(包括董事袍金—附註9)：		
工資及薪酬	10,197	13,406
退休計劃供款	227	490
減：已沒收供款	(253)	(44)
	<u>10,171</u>	<u>13,852</u>
攤銷收購一間聯營公司所產生之商譽	—	1,156
出售固定資產虧損	9	508
呆賬撥備回撥	—	(3,211)
滙兌收益淨額	(57)	(16)
	<u>(57)</u>	<u>(16)</u>
附註：		
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
(a) 土地及樓宇經營租約之最低租金	344	2,216
撥充發展中物業成本	—	(1,773)
	<u>344</u>	<u>443</u>
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
(b) 員工成本	17,174	26,879
撥充發展中物業成本	(7,003)	(13,027)
	<u>10,171</u>	<u>13,852</u>

8. 融資成本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	14,559	18,351
須於五年後悉數償還之銀行貸款	40,571	—
應付少數股東款項	—	517
可換股擔保債券及可換股票據	—	89,181
主要股東提供之貸款	2,318	1,703
贖回可換股票據之溢價撥備	—	38,333
銀行費用	4,983	7,035
	<u>62,431</u>	<u>155,120</u>
減：		
撥充發展中物業成本之數額	(4,471)	(12,708)
撥充從事物業發展之聯營公司成本之數額	—	(2,439)
	<u>57,960</u>	<u>139,973</u>

於本年度，本集團並無就一般及用作若干發展中物業融資而借入資金。於以往年度，對於一般及用作若干發展中物業融資而借入之資金，釐定合資格可資本化為此等發展中物業部分成本之借貸成本金額之資本化年率為5.8%。

9. 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」）及香港公司條例而披露之董事酬金如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金	225	128
薪金、津貼與實物利益	2,920	7,801
退休計劃供款	22	11
	<u>3,167</u>	<u>7,940</u>
撥充發展中物業成本	(2,336)	(6,352)
	<u>831</u>	<u>1,588</u>

袍金包括應支付予獨立非執行董事之120,000港元（二零零一年：128,000港元）。於本年度並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金（二零零一年：無）。

酬金屬於以下組別之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
零港元至1,000,000港元	14	13
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
	<u>15</u>	<u>17</u>

於本年度，概無董事訂立放棄或同意放棄任何酬金之安排。

10. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中三位(二零零一年：四位)為董事，彼等之酬金載於上文附註9。其餘兩位(二零零一年：一位)非董事最高薪僱員之酬金列載如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金、津貼與實物利益	1,565	897
退休計劃供款	12	36
	<u>1,577</u>	<u>933</u>
撥充發展中物業成本	(550)	(747)
	<u>1,027</u>	<u>186</u>

截至二零零一年及二零零二年七月三十一日止年度，最高薪非董事僱員之酬金介乎零港元至1,000,000港元之組別內。

11. 稅項

由於本集團於年內在香港並無估計應課稅溢利(二零零一年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在國家之現行稅率(根據該國家之現行法例、其詮釋及執行情況而釐定)計算。

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本年度中國所得稅開支	3,000	—
過往年度之中國所得稅超額撥備	(648)	(2,068)
	<u>2,352</u>	<u>(2,068)</u>

為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賠償保證契據，據此，麗新發展有限公司(「麗新發展」)就本集團因出售任何於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及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賠償保證之稅項適用於(i)卓德測計師行有限公司於一九九七年十月三十一日就此而對物業權益所進行估值(「估值」)之價值與(ii)該等物業權益截至一九九七年十月三十一日所產生之總成本，連同有關物業權益之未付土地成本、未付地價及未付遷置、拆卸及公共設施成本及其他可扣減成本之差額。

該賠償保證契據假設物業權益乃按估值所用價值出售，並參考估值時之中國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)本集團於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之增加；及(iii)如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所作出之遞延稅項撥備而提出之任何索償。

本集團於本年度內並無任何應付土地增值稅。於本年度內麗新發展毋須就本集團之任何應付所得稅作出賠償。

12. 股東應佔日常業務虧損淨額

截至二零零二年七月三十一日止年度，於本公司財務報告中處理之股東應佔日常業務虧損淨額為7,459,000港元(二零零一年：121,016,000港元)。

13. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔日常業務虧損淨額93,976,000港元(二零零一年：164,619,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數3,180,247,007股(二零零一年：2,194,357,310股)計算，經調整以反映年內供股之情況。

由於截至二零零二年及二零零一年七月三十一日止年度並無攤薄事宜，故並無披露該等年度之每股攤薄虧損。

14. 固定資產

集團

	二零零一年 七月三十一日 千港元	添置 千港元	因重新分類 由發展中 物業撥入 千港元	出售 千港元	二零零二年 七月三十一日 千港元
成本：					
契約土地及樓宇	—	—	46,119	—	46,119
契約物業裝修	31	—	—	—	31
傢俬、裝置及設備	13,054	854	—	(95)	13,813
汽車	1,644	—	—	—	1,644
電腦	1,439	90	—	(36)	1,493
	<u>16,168</u>	<u>944</u>	<u>46,119</u>	<u>(131)</u>	<u>63,100</u>
累積折舊：					
契約土地及樓宇	—	1,281	—	—	1,281
契約物業裝修	3	7	—	—	10
傢俬、裝置及設備	7,905	1,409	—	(51)	9,263
汽車	1,164	115	—	—	1,279
電腦	732	280	—	(25)	987
	<u>9,804</u>	<u>3,092</u>	<u>—</u>	<u>(76)</u>	<u>12,820</u>
賬面淨值	<u>6,364</u>				<u>50,280</u>

於二零零二年七月三十一日，本集團之契約土地及樓宇均位於中國，並按中期租約持有。

15. 投資物業

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年初，按估值	2,954,000	2,972,060
添置	10,409	17,663
轉撥至已落成待售物業	—	(6,418)
重估減值	(12,009)	(29,305)
年終，按估值	<u>2,952,400</u>	<u>2,954,000</u>

於二零零二年七月三十一日，投資物業乃由獨立特許測量師卓德測計師行有限公司以公開市值基準進行重估，價值為2,952,400,000港元（二零零一年：2,954,000,000港元）。有關投資物業以經營租約方式租予第三方，詳情概述於財務報告附註30。

投資物業位於中國，並按中期租約持有。

於二零零二年七月三十一日，賬面值約達2,872,520,000港元(二零零一年：2,954,000,000港元)之若干投資物業已抵押予一間銀行以獲取授予本集團之銀行貸款，詳情載於財務報告附註23。

16. 發展中物業

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
持作投資用途之發展中物業，按估值：		
年初	2,630,144	2,576,880
利息淨額撥充成本	3,482	11,539
其他添置	45,842	87,752
重新分類為固定資產	(46,119)	—
重估減值	(158,849)	(46,027)
滙兌調整	882	—
年終	<u>2,475,382</u>	<u>2,630,144</u>
非持作投資之發展中物業，按成本值：		
年初	724,423	714,883
利息淨額撥充成本	989	1,169
其他添置	8,847	8,371
滙兌調整	339	—
	<u>734,598</u>	<u>724,423</u>
年終總結餘	<u><u>3,209,980</u></u>	<u><u>3,354,567</u></u>

於二零零二年七月三十一日，持作投資用途之發展中物業由獨立特許測量師卓德測計師行有限公司按公開市值基準進行重估。

持作投資用途及非持作投資之發展中物業之賬面值按租約期分析如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
持作投資用途之發展中物業，按估值：		
契約期介乎10至50年	1,966,382	2,099,144
契約期超過50年	509,000	531,000
	<u>2,475,382</u>	<u>2,630,144</u>
非持作投資之發展中物業，按成本值：		
契約期介乎10至50年	120,263	115,161
契約期超過50年	614,335	609,262
	<u>734,598</u>	<u>724,423</u>
	<u><u>3,209,980</u></u>	<u><u>3,354,567</u></u>

全部發展中物業均位於中國。

於二零零二年七月三十一日，賬面值約達485,645,000港元(二零零一年：520,309,000港元)之若干發展中物業已抵押予一間銀行以獲取授予本集團之銀行貸款。詳情載於財務報告附註23。

17. 於附屬公司之權益

	公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份，按成本值	144,272	144,272
應收附屬公司款項	3,255,231	3,246,311
應付附屬公司款項	(6,983)	(6,983)
	<u>3,392,520</u>	<u>3,383,600</u>

應收／應付附屬公司款項概無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及經營 業務所在地	已發行 普通／註冊 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
麗運有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited	英屬處女羣島	1美元	—	100	投資控股
麗清有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗顯有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗浣有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
廣州麗運房地產 開發有限公司*	中國	人民幣 100,000,000元	—	100 **	物業發展及投資
廣州麗興房地產 開發有限公司*	中國	138,000,000港元	—	100 **	物業發展及投資
廣州廣鵬房地產 開發有限公司*	中國	22,160,000美元	—	100 **	物業發展及投資
廣州捷麗房地產 開發有限公司*	中國	168,000,000港元	—	100 **	物業發展及投資
麗峯投資有限公司	香港	20港元	100	—	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
上海麗興房地產 有限公司*	中國	36,000,000美元	—	90	物業發展及投資
新鴻投資有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗多有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
Topsider International Limited	英屬處女 羣島	1美元	100	—	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
上海香港廣場物業 管理有限公司*	中國	150,000美元	—	95	物業管理
上海偉怡房地產發展 有限公司*	中國	10,000,000美元	70	25	物業發展及投資
Good Strategy Limited	英屬處女 羣島	1美元	—	100	物業投資

* 該等附屬公司擁有註冊資本，但並無任何已發行股本。

** 該等附屬公司為合作經營企業，其合營企業各方之溢利攤分比率與合營期屆滿時攤佔之資產淨值將不會按彼等之權益比率計算，惟會根據合營企業合同之規定進行分派。

於二零零二年七月三十一日，若干附屬公司之股份已抵押予銀行以獲取授予本集團之銀行貸款。

上表列出董事認為對本年度之業績有重要影響或構成本集團資產淨值重大部份之本集團附屬公司。董事認為，如載列其他附屬公司之詳情則會令致篇幅過於冗長。

18. 於聯營公司之權益

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所佔除商譽以外之資產淨值	—	42,273
應收聯營公司款項	636,611	599,692
	<u>636,611</u>	<u>641,965</u>
減：減值撥備	(36,703)	(17,787)
	<u>599,908</u>	<u>624,178</u>

除其中應收一家聯營公司款項433,208,000港元(二零零一年：396,289,000港元)乃按港元最優惠利率加年息2厘計算利息外，其他應收聯營公司款項概無抵押、免息且無固定還款期。

「所佔除商譽以外之資產淨值」結餘中包括為投資於從事物業發展及物業投資業務之聯營公司之借貸而撥充成本之利息約72,095,000港元(二零零一年：72,095,000港元)。

上年度，撇銷收購一間聯營公司時之未攤銷商譽及攤銷商譽分別為36,993,000港元及1,156,000港元，並已計入損益賬內。

主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 登記及經營 業務所在地	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 百分比	主要業務
百淘投資發展有限公司*	香港	普通股	25	投資控股
漢基百樂發展有限公司*	香港	普通股	50	投資控股
上海漢基房地產 發展有限公司*	中國	— **	48.3	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產 發展有限公司*	中國	— **	49.5	物業發展及投資
廣州市天河百淘文化娛樂 廣場有限公司*	中國	— **	25	物業發展及投資
廣州市百淘房地產 開發有限公司*	中國	— **	25	物業發展及投資
廣州新浪淘文化廣場*	中國	— **	25	物業發展及投資

* 並無經香港安永會計師事務所或Ernst & Young International之成員公司審核。

** 該等聯營公司擁有註冊資本，但並無任何已發行股本。

董事認為，上表列載對本年度之業績有重要影響或構成本集團資產淨值重大部份之本集團聯營公司。董事認為，如載列其他聯營公司之詳情則會令致篇幅過於冗長。

19. 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所佔資產淨值	50,912	50,870
應付共同控制實體款項	(737)	(743)
	<u>50,175</u>	<u>50,127</u>
減：減值撥備	(45,057)	—
	<u>5,118</u>	<u>50,127</u>

「所佔資產淨值」結餘中包括為投資於從事物業發展業務之共同控制實體之借貸而撥充成本之利息約18,503,000港元（二零零一年：18,503,000港元）。

上述與共同控制實體之結餘概無抵押、免息及無固定還款期。

共同控制實體之詳情如下：

名稱	業務結構	註冊成立／ 登記及經營 業務所在地	佔下列各項之百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	攤佔溢利	
中山市麗山房地產 開發有限公司 (「麗山」)	公司	中國	50	50	50	物業發展
清遠麗清房地產 有限公司	公司	中國	100	56	72	物業發展

本公司間接持有共同控制實體之全部權益。

因董事參照現行市況而評估一間合營企業之物業發展項目之估計可變現價值而產生減值虧損。

20. 已落成待售物業

已落成待售物業中包括以可變現淨值列賬之款項約16,555,000港元(二零零一年：58,130,000港元)。

21. 應收賬款、按金及預付款項

本集團之賒賬期介乎30至180天。於二零零二年七月三十一日應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
尚未到期之賬款	1,735	7,975
逾期30天或以下之賬款	1,510	5,405
逾期60天或以下之賬款	3,368	8,307
逾期90天或以下之賬款	1,445	1,865
逾期超過90天之賬款	23,724	14,299
	<hr/>	<hr/>
應收貿易賬款	31,782	37,851
按金及預付款項	23,590	16,963
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>55,372</u>	<u>54,814</u>

22. 現金及現金等值項目及已抵押銀行結餘

	集團		公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
現金及銀行結餘	87,081	100,822	86	211
定期存款	20,901	—	20,306	—
	107,982	100,822	20,392	211
減：已抵押銀行結餘	(11,698)	(2,315)	—	—
現金及現金等值項目	<u>96,284</u>	<u>98,507</u>	<u>20,392</u>	<u>211</u>

23. 有抵押附息銀行貸款

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	138,006	86,106
第二年	47,138	106,254
第三年至第五年(包括首尾兩年在內)	493,688	785,381
第五年後	288,619	—
	967,451	977,741
包括入流動負債之即期部分	(138,006)	(86,106)
長期部分	<u>829,445</u>	<u>891,635</u>

本集團之銀行貸款乃由下列各項所抵押：

- (a) 本集團若干發展中物業(於結算日之賬面值約為485,645,000港元(二零零一年：520,309,000港元))之抵押；
- (b) 本集團之投資物業(於結算日之賬面值約為2,872,520,000港元(二零零一年：2,954,000,000港元))之按揭；
- (c) 本集團之銀行結餘11,698,000港元(二零零一年：2,315,000港元)之抵押；
- (d) 本集團兩間附屬公司之全部註冊資本之按揭；及
- (e) 本公司提供之公司擔保。

24. 應付賬款及應計費用

於二零零二年七月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一個月內	6,569	1,706
一個月至三個月	167	326
三個月以上	56,720	37,789
應付貿易賬款	63,456	39,821
應計費用及其他應付賬款	163,969	239,320
總計	227,425	279,141

25. 一位主要股東提供之貸款

年內，本集團及本公司獲一名主要股東批授以下貸款：

	集團		公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
按最優惠貸款利率計息 (由一指定銀行所報)	787	40,787	787	40,787
按倫敦銀行同業拆息計息	20,238	10,795	—	—
免息	65,861	1,703	5,838	1,676
	86,886	53,285	6,625	42,463

上述所有貸款均為無抵押及毋須於一年內償還。

26. 遞延稅項

於結算日，本集團就重估投資物業及發展中物業而產生之未撥備遞延稅項負債分別為土地增值稅 231,978,000港元（二零零一年：252,225,000港元）及所得稅 838,400,000港元（二零零一年：922,093,000港元）。董事認為，由於本集團無意出售該等重估物業，故預期該等遞延稅項負債不會於可見將來產生。

因出售本集團發展中物業、已落成待售物業及其他物業而產生若干稅項負債之賠償保證乃由麗新發展作出，有關詳情載於財務報告附註11。

27. 股本

	股份數目 二零零二年 千股	面值 二零零二年 千港元	股份數目 二零零一年 千股	面值 二零零一年 千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>7,000,000</u>	<u>700,000</u>	<u>7,000,000</u>	<u>700,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>3,838,534</u>	<u>383,853</u>	<u>3,070,827</u>	<u>307,083</u>

年內，本集團按每股0.10港元之供股價，向於二零零二年五月三十一日名列股東名冊之股東所持每四股股份獲供一股供股，作出供股，因而發行每股面值0.10港元之股份767,706,730股，總現金代價(扣除開支前)為76,770,000港元，已用作本集團之營運資金。

28. 儲備

集團

	股份 溢價賬 千港元	滙兌 波動儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	持作投資 用途之發 展中物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	滾存溢利/ (累計虧損) 千港元	總數 千港元
於二零零零年 八月一日	2,492,200	25,803	462,995	1,580,892	181,292	170,975	4,914,157
兌換可換股擔保債券 所產生之股份溢價	736,631	—	—	—	—	—	736,631
滙兌調整	—	95	—	—	—	—	95
兌換可換股擔保債券所 產生之外匯儲備	—	(9,558)	—	—	—	—	(9,558)
重估虧損	—	—	(24,875)	(46,027)	—	—	(70,902)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(164,619)	(164,619)
於二零零一年 七月三十一日及 二零零一年八月一日	3,228,831	16,340	438,120	1,534,865	181,292	6,356	5,405,804
發行股份開支	(3,142)	—	—	—	—	—	(3,142)
滙兌調整	—	1,717	—	—	—	—	1,717
重估虧損	—	—	(11,909)	(158,849)	—	—	(170,758)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(93,976)	(93,976)
於二零零二年 七月三十一日	<u>3,225,689</u>	<u>18,057</u>	<u>426,211</u>	<u>1,376,016</u>	<u>181,292</u>	<u>(87,620)</u>	<u>5,139,645</u>
儲備保留於：							
本公司及附屬公司	3,225,689	11,842	426,211	1,376,016	181,292	103,750	5,324,800
聯營公司	—	7,979	—	—	—	(153,870)	(145,891)
共同控制實體	—	(1,764)	—	—	—	(37,500)	(39,264)
於二零零二年 七月三十一日	<u>3,225,689</u>	<u>18,057</u>	<u>426,211</u>	<u>1,376,016</u>	<u>181,292</u>	<u>(87,620)</u>	<u>5,139,645</u>
本公司及附屬公司	3,228,831	11,636	438,120	1,534,865	181,292	153,984	5,548,728
聯營公司	—	6,510	—	—	—	(110,128)	(103,618)
共同控制實體	—	(1,806)	—	—	—	(37,500)	(39,306)
於二零零一年 七月三十一日	<u>3,228,831</u>	<u>16,340</u>	<u>438,120</u>	<u>1,534,865</u>	<u>181,292</u>	<u>6,356</u>	<u>5,405,804</u>

本集團於年內採納了會計實務準則第30號，有關詳情載於財務報告附註2。誠如財務報告附註3所述，本集團採納了會計實務準則第30號之過渡性條文及詮譯13。該條文允許於二零零一年八月一日前因收購所產生之商譽及負商譽，繼續於資本儲備內對銷或計入資本儲備內。於二零零一年八月一日及二零零二年七月三十一日，因收購附屬公司而產生之商譽及負商譽分別為457,000港元及181,749,000港元，並繼續列入資本儲備內。商譽之數額乃按其成本值列賬。採納會計實務準則第30號及詮譯13，對之前於上年度財務報告所呈報之賬目並無構成重大影響，亦無導致須對上年度之賬目作任何調整。

公司

	股份 溢價賬 千港元	滙兌 波動儲備 千港元	累積虧損 千港元	總數 千港元
於二零零零年八月一日	2,492,200	—	(67,697)	2,424,503
兌換可換股擔保債券 所產生之股份溢價	736,631	—	—	736,631
兌換可換股擔保債券 所產生之外儲備	—	(9,558)	—	(9,558)
本年度虧損	—	—	(121,016)	(121,016)
於二零零一年七月三十一日及 二零零一年八月一日	3,228,831	(9,558)	(188,713)	3,030,560
發行股份開支	(3,142)	—	—	(3,142)
本年度虧損	—	—	(7,459)	(7,459)
於二零零二年七月三十一日	<u>3,225,689</u>	<u>(9,558)</u>	<u>(196,172)</u>	<u>3,019,959</u>

29. 綜合現金流量表附註

(a) 經營活動溢利與經營活動之現金流入淨額對賬

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營活動溢利	76,204	73,607
利息收入	(37,709)	(49,225)
出售固定資產虧損	9	508
呆賬撥回撥備	—	(3,211)
已落成待售物業之超額撥備	—	(5,000)
非持作投資之發展中物業之超額撥備	—	(3,982)
折舊	3,092	1,897
攤銷收購一間聯營公司所產生之商譽	—	1,156
已落成待售物業之減少	41,575	86,841
應收賬款、按金及預付款項之減少／(增加)	(558)	15,703
應付共同控制實體賬款之減少	(6)	—
已收按金、短期已收租金按金及應付賬款及應計費用之減少	(46,398)	(83,360)
已收長期租金按金之增加／(減少)	3,432	(1,357)
	<u>39,641</u>	<u>33,577</u>
經營活動之現金流入淨額	<u>39,641</u>	<u>33,577</u>

(b) 本年度內融資變動之分析

	已發行 股本及股份 溢價賬 千港元	可換股 擔保債券及 可換股票據 千港元	有抵押 銀行貸款 千港元	少數 股東權益 千港元	主要股東 提供之貸款 千港元
於二零零零年					
七月三十一日之結餘	2,596,911	1,529,445	266,715	151,889	—
融資之現金流入／ (流出) 淨額	—	(600,000)	711,026	15,354	51,582
所佔本年度溢利	—	—	—	823	—
兌換可換股擔保債券	939,003	(929,445)	—	—	—
主要股東提供之 貸款之利息	—	—	—	—	1,703
少數權益股東之 來往賬戶之利息	—	—	—	(1,260)	—
所佔重估投資物業之虧損	—	—	—	(4,430)	—
於二零零一年					
七月三十一日之結餘	3,535,914	—	977,741	162,376	53,285
融資之現金流入／ (流出) 淨額	73,628	—	(10,731)	675	31,283
所佔本年度溢利	—	—	—	2,153	—
所佔外匯儲備	—	—	—	(19)	—
滙兌調整	—	—	441	—	—
所佔重估投資物業之虧損	—	—	—	(100)	—
主要股東提供之貸款之利息	—	—	—	—	2,318
於二零零二年					
七月三十一日之結餘	3,609,542	—	967,451	165,085	86,886

30. 經營租約安排

(a) 出租人

本集團根據經營租約安排，將其投資物業(財務報告附註15)出租，已磋商之租期介乎兩個月至五年。租約條款一般亦規定租戶支付按金。

於二零零二年七月三十一日，本集團根據於下列期間屆滿之不可撤回經營租約，須於日後向其租戶收取之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	59,202	13,865
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	119,387	33,534
第五年後	83,147	54,843
	<u>261,736</u>	<u>102,242</u>

(b) 承租人

本集團根據經營租約安排，租賃其若干辦公樓物業。經磋商後，該等物業之租期為兩年。

於二零零二年七月三十一日，本集團根據於下列期間屆滿之不可撤回經營租約，須於日後支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	233	116
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	97	28
	<u>330</u>	<u>144</u>

31. 或然負債

(a) 於結算日，並無於財務報告內提取撥備之或然負債如下：

	公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
就授予附屬公司之信貸而向銀行提供之擔保	<u>1,166,000</u>	<u>1,166,000</u>

於二零零二年七月三十一日，授予附屬公司之銀行信貸(本公司就此向銀行提供擔保)已被動用約967,000,000港元(二零零一年：978,000,000港元)。

(b) 按一間銀行提供予香港廣場辦公樓與住宅單位最終買家之按揭貸款，本公司同意在有關借款人不能償還貸款時，就麗興保證履行購回有關物業之責任作最多達95%之擔保。本公司未能釐定其於結算日之或然負債金額。

(c) 按另一銀行提供予東風廣場第一期及第二期最終買家之按揭貸款，本公司同意向該銀行作出擔保，在有關借款人不能償還貸款時購回有關物業。本公司未能釐定其於結算日之或然負債金額。

32. 承擔

於二零零二年七月三十一日，本集團就下列方面具資本承擔：

	集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已簽約但未撥備 土地金、遷置及賠償及建設成本	560,937	786,620

33. 結算日後事項

於二零零一年六月二十一日，本公司全資附屬公司新鴻投資有限公司（「新鴻」）與大康有限公司（「大康」）（即本公司若干附屬公司，分別為上海麗興房地產有限公司（「麗興」）、上海香港廣場物業管理有限公司及上海麗峰百貨有限公司（統稱「附屬公司」）之少數權益股東）訂立一份有條件協議；據此，新鴻同意以總代價1,700,000美元（「代價」）向大康購入其於各附屬公司持有之5%股本權益，連同其給予麗興之股東貸款約人民幣4,600,000元。於結算日，新鴻已向大康共支付人民幣11,000,000元（「按金」），作為部分代價。已支付之按金已列入本集團於二零零二年七月三十一日之綜合資產負債表內之應收賬款、按金及預付款項內。在轉讓麗興之股權法定所有權時，新鴻獲悉深圳市中級人民法院（「深圳法院」）就登記麗興股權時出現之任何變動而發出押記令。深圳法院凍結了麗興之股權。

其後，新鴻提交一項不同意陳述書，堅稱其有效實益擁有麗興之股權。在結算日後於二零零二年八月十四日，深圳法院裁定新鴻勝訴，故新鴻支付其餘代價約人民幣2,900,000元後，便會解除有關麗興股權之押記令。本集團於二零零二年九月二十日支付其餘代價，並於二零零二年九月二十八日完成轉讓麗興之股權。自此以後，本集團於麗興之股權，由90%增至95%。

34. 比較數字

於年內，董事認為將賺取租金收入而直接產生之若干成本（於過往年度分類為行政費用），載入銷售成本之中，為較公平之呈列方法。因此，截至二零零一年七月三十一日止年度的直接租金收入成本共16,000,000港元已重新由行政費用分類為銷售成本。

此外，重整本公司及本集團之資產負債表之項目，即是將先前呈列於「資本及儲備」項目之後之「少數股東權益」及「非流動負債」，改為於資產負債表之較前部分呈列，以達致本公司及本集團之資產淨值。董事認為這屬於較公平之呈列方法。本公司及集團之資產負債表之比較數字已重列，以符合這呈列方式。

35. 賬目之批准

董事會於二零零二年十一月八日批准本財務報告，並授權刊發。

3. 本集團之未審核經調整綜合有形資產淨值備考報表

下文載列本集團之未審核經調整綜合有形資產淨值備考報表，而有關資料之基準為本集團於二零零二年七月三十一日之經審核綜合有形資產淨值，並已計及供股之影響：

	千港元
本集團於二零零二年七月三十一日之經審核綜合有形資產淨值	5,523,498
加：供股之估計所得收益淨額	72,000
	<u>5,595,498</u>
緊隨供股後之本集團備考未審核經調整綜合有形資產淨值	<u>5,595,498</u>
緊接供股前之每股備考未審核經調整綜合有形資產淨值 (按於最後可行日期之已發行股份3,838,533,658股計算)	<u>1.44港元</u>
緊隨供股後之每股備考未審核經調整綜合有形資產淨值 (按在供股完成並就此發行767,706,730股供股股份之情況下之已 發行股份4,606,240,383股計算)	<u>1.21港元</u>

4. 營運資金

董事認為，如無任何不可預見事件，計及本集團可動用之內部資源、銀行及其他借貸融資額及供股之估計所得收益淨額後，本集團具備充裕之營運資金，足以應付目前所需。

5. 債項

於二零零三年三月一日(本章程付印前就債項報表而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之尚欠借款包括應計利息，約為1,143,701,000港元，計有約1,029,458,000港元之有抵押銀行借款及來自本公司主要股東約114,243,000港元之其他無抵押借款。

本集團之有抵押銀行借款以於二零零三年一月三十一日賬面值分別約2,896,050,000港元及1,199,495,000港元之本集團投資物業及發展中物業之法定抵押作擔保。此外，本集團之有抵押銀行借款亦以法定抵押項下之投資物業之所有租金收入及銷售收益之轉讓書作擔保。於二零零三年一月三十一日，用以存入上述租金收入及銷售收益之有抵押銀行戶口之總結餘約為6,070,000港元。

於二零零三年一月三十一日，本集團有涉及以下事項之或然負債如下：

(1) 根據一家銀行向中國上海若干物業之最終買家提供之按揭貸款融資，本公司同意在最終買家未能償還貸款時，就本公司對附屬公司作出保證履行購回有關物業之責任作最多達95%之擔保；及

(2) 根據銀行向中國廣州若干物業之最終買家提供之按揭貸款融資，本公司或其附屬公司同意向該等銀行作出擔保，在最終買家未能償還貸款時購回有關物業。

除上文所述、在本章程另行披露、集團內部公司間之負債及在本集團之日常業務中應付之正常賬項外，於二零零三年一月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何有關按揭、抵押或債權證、借貸資本、銀行透支、貸款債務證券或其他類似債項之尚欠債項、或租購承擔、財務租約承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，自二零零三年一月三十一日以來，本集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

6. 重大變動

除在本章程披露者外，自二零零二年七月三十一日(即本集團最近期之經審核財務報表編製至該日期為止)以來，本集團之財務狀況或經營狀況概無任何重大逆轉。

1. 責任聲明

本章程載有上市規則規定之詳細資料，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本章程所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本章程並無遺漏任何其他事實可能導致所載之任何聲明有誤導成份。

2. 董事之詳情

執行董事

林百欣先生，主席，現年88歲，麗新集團創辦人，於二零零二年九月四日獲委任為董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)主席兼董事總經理、鱷魚恤有限公司主席、麗新發展有限公司名譽主席及豐德麗控股有限公司執行董事。林先生於五十年代中期開始參與物業及投資業務，在製衣業更有接近六十年經驗。除身兼中國廣州、汕頭、廈門及中山四個城市之榮譽市民外，林先生亦曾任中國港事顧問，以及為《香港明天會更好基金》創會成員。

林建名先生，副主席，現年65歲，於一九九七年九月八日獲委任為董事。彼並於二零零一年四月二十一日獲委任為趙維先生、蕭繼華先生、蕭暉榮先生、林建高先生、何榮添先生及余寶群小姐之替代董事。林先生為麗新發展有限公司及豐德麗控股有限公司之董事，並為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)及鱷魚恤有限公司之副主席。林先生在物業發展及投資及製衣業務方面具有廣泛經驗，自一九五八年起，林先生已負責製衣業務之日常管理事務。林先生為林百欣先生之子及林建岳先生之兄。

林建康先生，行政總裁，現年35歲，於二零零一年十二月二十二日獲委任為董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)及鱷魚恤有限公司之執行董事。林先生持有倫敦大學所頒授的理學士學位，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的物業發展及公司財務方面擁有豐富經驗。林先生為林百欣先生之子，亦為林建岳先生及林建名先生之幼弟。

何榮添先生，副行政總裁，現年44歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為董事。何先生於一九九零年十一月加入麗新集團。彼亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)之財務總監，並有逾二十年財務經驗。

林建岳先生，現年45歲，於一九九三年十一月二十五日獲委任為董事。林先生亦為麗新發展有限公司主席兼總裁、麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)副主席、豐德麗控股有限公司及鱷魚恤有限公司董事。林先生在物業發展及投資業務方面具有廣泛經驗，並為香港地產建設商會董事、香港酒店業主聯會會員以及港英友誼協會理事會會員。林先生為林百欣先生之子及林建名先生之弟。

李寶安先生，現年47歲，於二零零三年一月十七日獲委任為董事。李先生亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)之執行董事及豐德麗控股有限公司之執行董事兼行政總裁。李先生於一九八七年十一月加入麗新集團，彼於一九九二年至一九九六年期間擔任亞洲電視有限公司之行政總裁。彼為英國特許公認會計師公會資深會員，擁有逾二十四年財務及商務經驗。

姚逸明先生，現年36歲，於二零零二年一月七日獲委任為董事。姚先生於一九九一年加入麗新集團。彼為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)之附屬公司帝怡投資有限公司之執行董事，負責物業發展業務。彼在英國倫敦修畢建築管理學碩士學位，並擁有多個專業資格，包括英國皇家特許測量師、英國特許仲裁人學會會員及香港註冊專業測量師。彼亦為上海市房地產業協會理事。彼曾在香港政府及國際顧問測計師行任職，在香港及中國大陸之物業投資、土地買賣、項目策劃及管理方面積逾十四年經驗。

非執行董事

余寶珠女士，現年78歲，於二零零三年二月十四日獲委任為董事。余女士亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)、麗新發展有限公司、豐德麗控股有限公司及鱷魚恤有限公司之非執行董事。余女士於成衣製造業務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，並於八十零年代後期從事物業發展與投資業務。余女士為林百欣先生之妻子。

林建高先生，現年54歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為董事。彼在成衣製造及中國貿易方面有超過十年之經驗，並自一九九四年起已在麗新集團擔任主席顧問(中國事務)一職。林先生亦為鱷魚恤有限公司董事。

趙維先生，現年72歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為董事。趙先生亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)、麗新發展有限公司、豐德麗控股有限公司及鱷魚恤有限公司之董事。趙先生擁有超過四十年生產管理經驗。

蕭繼華先生，現年70歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)、麗新發展有限公司、豐德麗控股有限公司及鱷魚恤有限公司之董事。蕭先生擁有超過三十年製衣業管理經驗。

蕭暉榮先生，現年56歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為董事。蕭先生為中國藝苑集團有限公司董事長兼行政總裁、香港藝苑企業有限公司總裁，及汕頭經濟特區藝苑文化廣場開發有限公司董事長兼總經理。彼亦為香港書畫文玩學會主席。彼熱衷參與文化及市政活動，現擔任多個組織及社團如廣東社團總會會董、香港書畫學會會董及香港汕頭商會會董。

余寶群小姐，現年52歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為董事。余小姐為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)之高級經理。彼有逾二十五年製衣出入口業務豐富經驗，並自一九八零年起管理製衣出口配額之營運。於二零零二年內，余小姐曾獲推選為香港製衣業總商會會董。

獨立非執行董事

王怡瑞先生，現年53歲，於一九九九年十二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生於一九七一年畢業於南澳阿得雷德大學，並於一九七四年在加拿大皇后大學獲取工商管理碩士學位。王先生於一九七六年在加拿大魁北克省成為特許會計師，並於一九八八年成為香港會計師公會資深會員。王先生在香港及海外核數及財務方面具豐富經驗。王先生現時為香港岑偉文會計師事務所合夥人。

林秉軍先生，現年53歲，於二零零一年七月三十日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大陸的物業發展及投資，在此行業具備豐富之經驗。林先生已服務香港上市公司的董事會逾十年，現為中國數碼信息有限公司及 South Sea Holding Company Limited(南海控股有限公司)(均在香港聯交所主板上市)的董事。

3. 參予供股之各方及公司資料

包銷商	新加坡發展亞洲融資有限公司 香港 德輔道中68號 萬宜大廈16樓
本公司法律顧問	香港法律 胡關李羅律師行 香港中環 康樂廣場1號 怡和大廈27樓 開曼群島法律 Maples and Calder Asia 香港港景街1號 國際金融中心1期 1504室
核數師	安永會計師事務所 執業會計師 香港中環 夏慤道10號 和記大廈15樓
註冊辦事處	Ugland House South Church Street P. O. Box 309 George Town Grand Cayman Cayman Islands British West Indies
總辦事處及 主要營業地點	香港九龍 長沙灣道680號 麗新商業中心11樓
法定代表	林建名先生 何榮添先生
公司秘書	楊錦海先生 ACIS ,ACS 香港九龍 長沙灣道680號 麗新商業中心11樓

香港股份過戶登記分處
登捷時有限公司
香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
地下

主要往來銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

4. 股本

(a) 本公司於記錄日期及供股完成後(假設供股成為無條件)之法定及已發行股本將如下：

港元

(i) 法定股本

7,000,000,000	股每股面值0.10港元股份，於記錄日期	700,000,000
---------------	---------------------	-------------

(ii) 已發行及將以繳足股款方式發行

3,838,533,653	股股份，於記錄日期已發行	383,853,365.3
---------------	--------------	---------------

<u>767,706,730</u>	股供股股份	<u>76,770,673.0</u>
--------------------	-------	---------------------

<u><u>4,606,240,383</u></u>	股股份，於供股後已發行(附註)	<u><u>460,624,038.3</u></u>
-----------------------------	-----------------	-----------------------------

附註： 假設供股成為無條件、供股股份獲全數認購及本公司於記錄日期至供股完成當日之期間並無發行其他股份。

(b) 本集團目前並無任何為其高級職員或僱員設立之購股權計劃。

5. 董事權益之披露

於最後可行日期，僅有下列董事於本公司或其相聯法團（定義見披露權益條例）之股本證券或債務證券中，擁有記錄於本公司根據披露權益條例第29條須置存之登記冊內，或根據本公司已採納之董事進行證券交易守則須知會本公司及聯交所之權益：

	所持股份數目				合計
	個人 權益	家族 權益	公司 權益	其他 權益	
林百欣	無	無	1,767,125,360	無	1,767,125,360
			(附註)		

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（1,212,804,242股）股及全資附屬公司Silver Glory Securities Ltd.（「SGS」）實益擁有（554,321,118股）股股份。鑑於林百欣先生（及其聯繫人士）持有麗新製衣已發行股本約34.01%之權益。林先生被視作擁有由麗新製衣與其全資附屬公司共同持有1,767,125,360股股份之權益。林百欣先生、林建岳先生、林建名先生、余寶珠女士及賴元芳女士均為麗新製衣之董事，並合共持有麗新製衣已發行股本約42%之權益。

林百欣先生按日常商業條款於二零零三年一月三十一日向本集團於作出無抵押貸款約114,243,000.00港元。除本文所披露者外，各董事概無於本章程刊發日期仍然有效，且在整體上與本集團業務有重大關連之任何合約或安排中擁有重大權益。

自二零零二年七月三十一日（本集團最近期經審核財務報表編製至該日為止）以後任何時間，各董事概無在本集團任何成員公司所買賣或租賃或建議將予買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於緊接本章程刊發日期前兩年內，各董事概無就發行或出售本集團任何成員公司之股本而接受任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條件。

6. 主要股東

於最後可行日期，根據披露權益條例第16(1)條之規定，本公司須置存之登記冊內載錄擁有本公司已發行股本面額10%或以上權益之人士如下：

股東名稱	持股數量	股權百份比
麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）	1,767,125,360 (附註)	46.04%
Silver Glory Securities Limited（「SGS」）	554,321,118 (附註)	14.44%
林百欣	1,767,125,360 (附註)	46.04%
Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited	442,112,068	11.52%

附註：由於林百欣先生及其聯繫人士持有麗新製衣已發行股本約34.01%之權益，故林百欣先生被視作擁有麗新製衣及SGS所持之1,767,125,360股股份之權益。

除在本章程披露者外，據董事所知，於最後可行日期概無任何其他人士於本公司已發行股本中擁有10%或以上之權益。

7. 重大合約

下列為本集團各成員公司於緊接本章程刊發日期前兩年內所訂立任何重大或可能屬重大之合約（並非本集團於日常業務過程中訂立者）：

- (a) 本公司與工商東亞融資有限公司於二零零二年五月八日就發行不少於767,706,730股每股面值0.10港元之股份，每股作價0.10港元之供股而訂立之包銷協議；
- (b) 本公司之全資附屬公司Goldthorpe Limited（「GL」）與獨立第三方Goldmark Pacific Limited（「GP」）於二零零三年二月二十七日訂立有關買賣Farron Assets Limited（「FA」）之股份及獲提供股東貸款之協議，據此，GL同意出售及GP同意購買FA之已發行股本之22.5%及FA獲提供之股東貸款之22.5%，總代價為111,000,000港元；
- (c) 包銷協議。

8. 服務合約

於最後可行日期，董事與本集團概無訂立或建議訂立任何服務合約，惟並非一年內到期或本集團可於一年內在毋須付款補償(法定賠償除外)之情況下終止之合約。

9. 訴訟

本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或其他法律程序，而就董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結、對他人指控或面臨指控之重大訴訟或索償。

10. 約束力

倘有任何申請乃根據本章程提出，則本章程即具效力，使所有有關人士在適用情況下受香港公司條例第44A及44B條之規定(有關刑事除外)所制約。

11. 費用

有關供股之費用，包括財務顧問費、包銷佣金、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用，估計約達4,770,000港元，並將由本公司支付。

12. 送呈公司註冊處之文件

每項章程文件已按公司條例第342C條之規定送呈香港公司註冊處處長以供登記。

13. 備查文件

以下文件之副本由即日起至二零零三年四月二十二日星期二下午四時正止期間之正常辦公時間內，在本公司之香港總辦事處，地址為香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓可供查閱：

- (i) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (iii) 本集團截至二零零二年七月三十一日止兩個年度各個年度之年報。