

此乃要件 請即處理

閣下如對本供股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。

本供股章程連同附錄二「送呈公司註冊處之文件」一段所述之文件，已按照香港公司條例第342C條之規定，向香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長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，應立即將本供股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（定義見本供股章程）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」）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（定義見本供股章程）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，可在中央結算系統內寄存、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供股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供股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

麗豐控股有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：1125）

按照每股供股股份0.10港元之價格

以於記錄日期持有每四股現有股份獲供一股供股股份之比例

以供股方式發行1,174,591,295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二零零四年七月八日（星期四）下午四時正。接納或轉讓手續載於本供股章程第13頁。

務請注意：包銷協議（定義見本供股章程）載有授予包銷商（定義見本供股章程）權利之條文規定，倘於接納可供認購供股股份配額的最後日期後第二個營業日下午五時正以前任何時間發生若干事件（包括不可抗力事件），包銷商可終止包銷協議。該等不可抗力事件包括發生及／或出現任何事件或情況，涉及或有關(1)法院或其他主管當局（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，或現行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(2)本地、國家或國際之金融、政治、工業或經濟狀況有任何重大變動；或(3)本地、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(4)本地、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；而包銷商合理地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不利影響。如包銷商行使該權利終止包銷協議，則供股將不會進行。有關進一步之詳情，請參閱本供股章程第4頁「終止包銷協議」一節。

務請注意：本公司股份已自二零零四年六月十五日（星期二）起以除權方式買賣，而供股股份亦預期將由二零零四年六月二十五日（星期五）至二零零四年七月五日（星期一）（包括首尾兩日）止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。任何人士由即日起至所有該等條件達成當日為止買賣本公司證券，以及任何人士由二零零四年六月二十五日（星期五）至二零零四年七月五日（星期一）（分別為未繳股款供股股份買賣之首日及最後日期）止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。任何人士如於該段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。

二零零四年六月二十三日

	頁次
釋義	1
供股條款之概要	3
終止包銷協議	4
預期時間表	5
董事會函件	6
緒言	6
供股	7
發行之統計數據	7
合資格股東	7
供股股份之認購價	7
供股股份之權益	8
包銷安排	8
供股之附帶條件	10
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展望	11
進行供股之原因及所得款項之用途	12
零碎之供股股份	12
接納及付款或轉讓手續	13
合資格股東申請額外供股股份	13
遵守適用法規	14
上市及買賣	15
股票	15
稅項	15
其他資料	16
附錄一 — 財務及其他資料	17
附錄二 — 一般資料	68

釋 義

在本供股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司於二零零四年六月三日刊發，標題為「按照每股供股股份0.10港元之價格以持有每四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」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「營業日」	指	香港銀行開門辦公之日(不包括星期六及星期日)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「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	本供股章程第10頁所載供股之附帶條件
「董事」	指	本公司之董事
「最後接納日期」	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
「最後實際可行日期」	指	二零零四年六月十六日，本供股章程付印前就確定本供股章程所載若干資料而言之最後實際可行日期
「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
「中國大陸」	指	中華人民共和國大陸地區
「主要股東」	指	麗新製衣國際有限公司、Silver Glory Securities Limited (為前者之全資附屬公司) 及林百欣先生，三者合共實益擁有本公司於最後實際可行日期已發行股本約47.09%之權益
「章程文件」	指	本供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格

釋 義

「章程寄發日期」	指	二零零四年六月二十三日，即章程文件寄發當日
「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登記之地址位於香港
「記錄日期」	指	二零零四年六月二十三日，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四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1,174,591,295股新股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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	供股股份之認購價為每股供股股份0.10港元
「包銷商」	指	滙盈融資有限公司（前稱滙盈加怡融資有限公司）
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零零四年五月三十一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港仙

供股條款之概要

以下資料乃節錄自本供股章程，故應與本供股章程之全文一併閱覽：

- 將予發行之供股股份數目 ： 1,174,591,295股供股股份
- 將予籌集之款額 ： 約117,460,000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
- 最後接納日期 ： 二零零四年七月八日(星期四)下午四時正或之前
- 供股基準 ： 於記錄日期持有每四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
- 供股股份之權益 ： 供股股份於配發及繳足股款後，將會與當時已發行之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、作出或派付之所有未來股息及分派。
- 主要股東之承諾 ： 每位主要股東經已不可撤回地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。

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) 法院或其他主管當局（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) 本地、國家或國際之金融、政治、工業或經濟狀況有任何變動；或
- (iv) 本地、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) 本地、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；

而包銷商合理地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。

倘包銷商終止包銷協議，則供股將不會進行。

預期本供股章程「供股之附帶條件」一節所述之條件將於二零零四年七月十二日（星期一）下午五時正（香港時間）以前達成。如該節所述之條件未能於二零零四年七月三十一日下午五時正（香港時間）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。

股份已由二零零四年六月十五日（星期二）起以除權方式進行買賣。供股股份將會由二零零四年六月二十五日（星期五）起至二零零四年七月五日（星期一）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（詳情請參閱董事會函件「終止包銷協議」一節），或如條件（詳情請參閱董事會函件「供股之附帶條件」一節）未能達成，則供股將不會進行。

預期時間表

二零零四年

股份以連權方式進行買賣之最後日期	六月十四日(星期一)
股份以除權方式進行買賣之首日	六月十五日(星期二)
交回股份過戶文件以獲得參與供股 之資格之最後限期	六月十六日(星期三)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)	六月十七日(星期四) 至六月二十三日(星期三)
記錄日期	六月二十三日(星期三)
預期寄發章程文件	六月二十三日(星期三)
未繳股款供股股份進行買賣之首日	六月二十五日(星期五)
分拆未繳股款供股股份之最後限期	六月二十九日(星期二)下午四時正
未繳股款供股股份進行買賣之最後日期	七月五日(星期一)
接納供股股份及付款之最後限期	七月八日(星期四)下午四時正
預期供股成為無附帶條件	七月十二日(星期一)下午五時正或以前
公佈結果	七月十三日(星期二)
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	七月十四日(星期三)或該日期以前
預期寄發繳足股款供股股份之股票	七月十四日(星期三)或該日期以前
預期繳足股款供股股份開始進行買賣	七月十六日(星期五)



麗豐控股

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[○](副行政總裁)
林建岳
李寶安
余寶珠
姚逸明

非執行董事：

林建高[○]
趙維[○]
蕭繼華[○]
蕭暉榮[○]
余寶群[○]

*並為[○]之替代董事

獨立非執行董事：

王怡瑞
林秉軍

敬啟者：

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

按照每股供股股份0.10港元之價格
以於記錄日期持有每四股現有股份獲供一股供股股份之比例
以供股方式發行1,174,591,295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四股股份獲供一股供股股份之比例以供股方式發行1,174,591,295股供股股份(股款須於接納時繳足)，從而籌集大約117,460,000港元(未扣除開支)。

本供股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

- 供股基準：於記錄日期持有每四股股份獲供一股供股股份
- 於記錄日期已發行股份之數目：4,698,365,183股股份
- 供股股份之數目：1,174,591,295股供股股份，約佔本公司現有已發行股本之25%，另外亦約佔本公司經擴大已發行股本之20%
- 供股股份之認購價：每股0.10港元
- 包銷商：滙盈融資有限公司，為一獨立第三方，與本公司或其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自聯繫人概無關連

於最後實際可行日期，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)授出任何購股權或發行賦予權力可認購股份之其他證券；或(ii)發行任何股份。

合資格股東

股東如欲符合參與供股之資格，於記錄日期須為：

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

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。於記錄日期營業時間結束時，本公司並無任何於本公司股東名冊所示地址為香港境外地區之股東。

股東可向本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司查詢其是否合資格參與供股。

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。

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，即較(i)股份於二零零四年五月三十一日(即股份暫時停止買賣以待發出該公佈前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.235港元，折讓約57.4%；(ii)按上述之每股收市價計算之理論除權價每股股份0.208港元，折讓約51.9%；(iii)股份於該公佈刊發日期前最後十個交易日之平均收市價每股0.212港元，折讓約52.8%；及(iv)於最後實際可行日期之收市價每股0.15港元，折讓約33.33%。

供股股份之權益

供股股份於配發及繳足股款後，將會與當時已發行之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、作出或派付之所有未來股息及分派。

包銷安排

包銷協議

訂約日期 : 二零零四年五月三十一日

包銷商 : 滙盈融資有限公司

所包銷之供股股份數目 : 621,422,489股供股股份，除已獲主要股東承諾將予接納者以外之所有供股股份

佣金 : 2,610,000港元，董事認為該筆佣金的收費公平合理，並經本公司與包銷商公平磋商後釐定，並與市場水平相若

包銷商與本公司或其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人概無任何關連的獨立第三者。

不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

截至最後實際可行日期為止，主要股東合共擁有2,212,675,231股股份之實益權益，約佔本公司現有已發行股本之47.09%。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

假設(a)供股將進行及完成及(b)公眾股東已全數接納在供股下應得之配額或包銷商已履行其包銷承諾，則緊隨供股完成後主要股東於本公司已發行股本持有之權益將會如下：

主要股東	於該公佈 發出日期及 於記錄日期 實益擁有之 股份數目	進行供股前之 持股量百分比	於供股 完成時擁有 之股份數目 (假設公眾股東 已全數接納 在供股下 應得之配額)		供股完成時 擁有之 股份數目 (假設公眾 股東概不接納 在供股下 應得之配額， 而包銷商履行 其包銷承諾)		進行供股後之 持股量百分比
			進行供股後之 持股量百分比	進行供股後之 持股量百分比	進行供股後之 持股量百分比	進行供股後之 持股量百分比	
麗新製衣國際有限公司	1,455,365,090	30.98%	1,819,206,362	30.98%	1,819,206,362	30.98%	
Silver Glory Securities Limited (附註1)	665,185,341	14.16%	831,481,675	14.16%	831,481,675	14.16%	
林百欣(附註2)	92,124,800	1.96%	115,156,000	1.96%	115,156,000	1.96%	
包銷商	0	0	0	0	621,422,489	10.58%	
公眾	2,485,689,952	52.90%	3,107,112,441	52.90%	2,485,689,952	42.32%	
合共：	<u>4,698,365,183</u>	<u>100%</u>	<u>5,872,956,478</u>	<u>100%</u>	<u>5,872,956,478</u>	<u>100%</u>	

附註1： Silver Glory Securities Limited 為麗新製衣國際有限公司的全資附屬公司。

附註2： 林百欣先生為麗新製衣國際有限公司的控股股東兼本公司股東。林百欣先生同時為本公司及麗新製衣國際有限公司的執行董事。

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) 本地、國家或國際之金融、政治、工業或經濟狀況有任何變動；或
- (iv) 本地、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) 本地、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；

而包銷商可合理地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。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。

下文「供股之附帶條件」一節所述之條件預計於香港時間二零零四年七月十二日下午五時正以前達成。如該節所述之條件未能於香港時間二零零四年七月三十一日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) 主要股東各方妥為履行其於各自簽署的承諾函下之責任；
- (iii) 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，向股東寄發本供股章程，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；
- (iv) 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；及
- (v) 本公司遵守其在包銷協議下之責任。

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

由於供股須受上述附帶條件所規限，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

股份已由二零零四年六月十五日(星期二)起以除權方式進行買賣。供股股份將會由二零零四年六月二十五日(星期五)起至二零零四年七月五日(星期一)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)，或如條件(詳情請參閱上文「供股之附帶條件」一節)未能達成，則供股將不會進行。

任何人士於即日起至所有條件獲達成當日或包銷商終止包銷協議之權利終止當日(預期為二零零四年七月十二日(星期一))之期間買賣股份，以及任何人士擬於二零零四年六月二十五日(星期五)至二零零四年七月五日(星期一)(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二零零四年七月三十一日下午五時正。

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展望

業務回顧

本集團之主要活動為於中國大陸從事物業發展作銷售及物業投資作出租用途。本集團目前之物業組合包括位於上海之香港廣場、位於廣州之東風廣場以及位於廣州及上海之多個在建中或籌建中之發展項目。截至二零零三年七月三十一日止年度，本公司錄得經審核綜合股東應佔日常業務純利約56,990,000港元，即相當於每股1.41港仙。截至二零零三年七月三十一日止，本公司之經審核綜合有形資產淨值約為5,630,660,000港元。截至二零零四年一月三十一日止，本公司之未經審核綜合有形資產淨值約為5,311,720,000港元。截至二零零四年一月三十一日，未經審核每股有形資產淨值為1.13港元，而未經審核每股資產淨值則為每股1.13港元。截至二零零四年一月三十一日止六個月，本公司之除稅及少數股東權益前及後之未經審核綜合純利，分別約為66,260,000港元及50,070,000港元。截至二零零二年七月三十一日止年度，本公司之除稅及少數股東權益前之經審核綜合淨虧損為89,470,000港元，而截至二零零三年七月三十一日止年度的經審核除稅及少數股東權益前綜合純利則達62,920,000港元。截至二零零二年七月三十一日止年度，本公司之除稅及少數股東權益後之經審核綜合淨虧損為93,980,000港元，而截至二零零三年七月三十一日止年度的經審核除稅及少數股東權益後綜合純利則達56,990,000港元。

展望

中國大陸穩步融入世界貿易組織(WTO)，將會取消部分特別領域如銀行、保險及服務業對海外投資者的限制。此舉將持續吸引外資企業在中國大陸建立或鞏固彼等的地位。隨著

簽署更緊密經貿關係安排，及上海舉辦二零一零年世界博覽會，都會刺激更多香港及外國企業進入中國大陸市場，進一步刺激本來已經大幅增加的優質商業及住宅物業之需求。

鑒於此有利的前景，本集團預期截至二零零四年七月三十一日止財政年度下半年將會錄得理想增長。本集團預期其上海旗艦物業香港廣場將提供穩定的租金收入貢獻。擬定預售及出售的已發展項目，包括上海的凱欣豪園第一期及廣州的東風廣場第三期預期亦可提升營業額及盈利。在本集團獲正式轉讓一幅位於中山的土地後，加上可能興建的「港珠澳大橋」，本集團對中山市的經濟前景及物業市場持樂觀態度，並會認真考慮此地區的投資機會。其他項目預期將在有利的租賃市場中相繼完成，本集團對於未來數年取得實質增長及提升盈利維持審慎樂觀態度。

預期中國大陸的經濟增長將持續強勁，尤其在長江三角洲及珠江三角洲。憑藉本集團早佔先機，於中國大陸市場擁有逾十年的物業發展經驗，本集團處於極為有利位置，必能把握未來的機遇。本集團將繼續專注上海及廣州中國兩大經濟增長點的物業投資及物業發展項目，同時審慎地發掘機會以增加土地儲備作日後發展。

進行供股之原因及所得款項之用途

董事認為，基於於中國大陸機關近期推行一連串宏觀調控措施，加上各界預測利率趨升，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。緊接最後實際可行日期前十二個月內，本公司概無進行任何股本集資活動。

供股之所得款項淨額估計將會約達117,460,000港元(未扣除開支)，所得款項約15%將用於本集團在中國大陸廣東省物業項目有關之注資要求，餘下85%則作為本集團之額外營運資金。本公司並無迫切需要動用所得款項淨額以供償還債項或任何其他流動負債。本公司截至二零零四年一月三十一日止之未經審核流動負債淨額為107,700,000港元。董事認為本公司具有充裕現金流量以繼續經營業務。

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

本供股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備之指示，最遲於二零零四年七月八日(星期四)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，送呈本公司之香港股份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」，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

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二零零四年七月八日(星期四)下午四時正前送呈本公司之香港股份過戶登記分處，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，務請閣下最遲於二零零四年六月二十九日(星期二)下午四時正前將暫定配額通知書交回本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，股份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。

倘包銷商於最後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)將於二零零四年七月十四日(星期三)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，並最遲於二零零四年七月八日(星期四)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，送呈本公司之香港股份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 — Excess Application Account」，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線發出。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。香港股份過戶登記分處將於二零零四年七月十四日(星期三)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)將於二零零四年七月十四日(星期三)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)將於二零零四年七月十四日(星期三)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。

倘包銷商於最後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)將於二零零四年七月十四日(星期三)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)將由本公司之香港股份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。

遵守適用法規

本公司並無於香港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。地址位於香港境外地區之任何人士認購供股股份之申請將不獲接納，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於二零零四年六月二十五日(星期五)至二零零四年七月五日(星期一)(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規則進行。

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。

繳足股款供股股份買賣之首日預期將為二零零四年七月十六日(星期五)。

股票

待條件達成後，繳足股款供股股份之股票預期將由本公司之香港股份過戶登記分處於二零零四年七月十四日(星期三)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，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(以未繳股款及／或繳足股款形式)而產生之任何稅務影響或責任概不負責。

其他資料

敬請注意本供股章程各附錄內所載之其他資料。

此致

列位合資格股東 台照

董事會代表
麗豐控股有限公司
主席
林百欣
謹啟

二零零四年六月二十三日

1. 最近三個財政年度之資料

下文載列本集團截至二零零一年、二零零二年及二零零三年七月三十一日止三個年度各年之經審核綜合損益賬及本集團於二零零一年七月三十一日、二零零二年七月三十一日及二零零三年七月三十一日之經審核綜合資產負債表(於合適情況重新分類)，而有關資料乃節錄自本公司截至二零零一年、二零零二年及二零零三年七月三十一日止三個年度各年之經審核財務報表：

業績

	截至七月三十一日止年度		
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	119,338	142,510	161,743
銷售成本	(25,561)	(80,580)	(102,815)
毛利	93,777	61,930	58,928
其他收益	52,213	59,161	68,324
銷售費用	(1,289)	—	—
行政費用	(56,125)	(44,887)	(62,627)
出售一個共同控制實體之虧損	(3,772)	—	—
出售一間附屬公司部分權益之收益	27,095	—	—
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	111,899	76,204	73,607
融資成本	(38,728)	(57,960)	(139,973)
應佔聯營公司之虧損	—	(43,742)	(44,718)
應收聯營公司款項之減值虧損	(10,249)	(18,916)	(17,787)
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)
除稅前溢利／(虧損)	62,922	(89,471)	(165,864)
稅項	(4,103)	(2,352)	2,068
未計少數股東權益前溢利／(虧損)	58,819	(91,823)	(163,796)
少數股東權益	(1,824)	(2,153)	(823)
股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額	56,995	(93,976)	(164,619)
每股基本盈利／(虧損)	1.4仙	(2.9仙)	(7.6仙)

資產及負債

	於七月三十一日		
	二零零三年 千港元	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	52,628	50,280	6,364
投資物業	2,946,700	2,952,400	2,954,000
發展中物業	3,377,730	3,209,980	3,354,567
負商譽	(28,383)	—	—
於聯營公司之權益	607,015	599,908	624,178
於共同控制實體之權益	—	5,118	50,127
長期投資	2,300	—	—
	<u>6,957,990</u>	<u>6,817,686</u>	<u>6,989,236</u>
流動資產			
落成待售物業	16,168	16,555	58,130
應收賬款、按金及預付款項	41,165	55,372	54,814
預付稅款	18,085	13,442	14,370
已抵押定期存款及銀行結餘	11,466	11,698	2,315
現金及現金等值項目	177,508	96,284	98,507
	<u>264,392</u>	<u>193,351</u>	<u>228,136</u>
流動負債			
有抵押計息銀行貸款	47,126	138,006	86,106
應付稅項	7,567	—	—
已收按金	17,406	19,502	12,114
已收租金按金	9,725	10,455	12,525
應付賬款及應計費用	215,342	227,425	279,141
一位主要股東提供之貸款	16,170	—	—
	<u>313,336</u>	<u>395,388</u>	<u>389,886</u>
流動負債淨值	<u>(48,944)</u>	<u>(202,037)</u>	<u>(161,750)</u>
資產總值減流動負債	<u>6,909,046</u>	<u>6,615,649</u>	<u>6,827,486</u>
非流動負債			
有抵押計息銀行貸款	(1,074,362)	(829,445)	(891,635)
一位主要股東提供之貸款	—	(86,886)	(53,285)
已收長期租金按金	(12,666)	(10,735)	(7,303)
	<u>(1,087,028)</u>	<u>(927,066)</u>	<u>(952,223)</u>
少數股東權益	<u>(219,746)</u>	<u>(165,085)</u>	<u>(162,376)</u>
	<u>5,602,272</u>	<u>5,523,498</u>	<u>5,712,887</u>
股本及儲備			
已發行股本	460,624	383,853	307,083
儲備	5,141,648	5,139,645	5,405,804
	<u>5,602,272</u>	<u>5,523,498</u>	<u>5,712,887</u>

2. 財務資料

下文載列本集團截至二零零二年及二零零三年七月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合損益賬及於二零零二年七月三十一日及二零零三年七月三十一日之經審核綜合資產負債表連同有關附註，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財務報表：

綜合損益賬

截至二零零三年七月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	6	119,338	142,510
銷售成本		(25,561)	(80,580)
毛利		93,777	61,930
其他收益	6	52,213	59,161
銷售費用		(1,289)	—
行政費用		(56,125)	(44,887)
出售一個共同控制實體之虧損		(3,772)	—
出售一間附屬公司部分權益之收益		27,095	—
經營活動溢利	7	111,899	76,204
融資成本	8	(38,728)	(57,960)
應佔聯營公司之虧損		—	(43,742)
應收聯營公司款項之減值虧損		(10,249)	(18,916)
共同控制實體之權益之減值虧損		—	(45,057)
除稅前溢利／(虧損)		62,922	(89,471)
稅項	11	(4,103)	(2,352)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		58,819	(91,823)
少數股東權益		(1,824)	(2,153)
股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額	12	56,995	(93,976)
每股盈利／(虧損)	13		
基本		1.41仙	(2.95仙)
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零三年七月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產			
固定資產	14	52,628	50,280
投資物業	15	2,946,700	2,952,400
發展中物業	16	3,377,730	3,209,980
負商譽	17	(28,383)	—
於聯營公司之權益	19	607,015	599,908
於共同控制實體之權益	20	—	5,118
長期投資	21	2,300	—
		<u>6,957,990</u>	<u>6,817,686</u>
流動資產			
落成待售物業	22	16,168	16,555
應收賬款、按金及預付款項	23	41,165	55,372
預付稅款		18,085	13,442
已抵押定期存款及銀行結餘	24	11,466	11,698
現金及現金等值項目	24	177,508	96,284
		<u>264,392</u>	<u>193,351</u>
流動負債			
有抵押計息銀行貸款	25	47,126	138,006
應付稅項		7,567	—
已收按金		17,406	19,502
已收租金按金		9,725	10,455
應付賬款及應計費用	26	215,342	227,425
一位主要股東提供之貸款	27	16,170	—
		<u>313,336</u>	<u>395,388</u>
流動負債淨值		<u>(48,944)</u>	<u>(202,037)</u>
資產總值減流動負債		6,909,046	6,615,649
非流動負債			
有抵押計息銀行貸款	25	(1,074,362)	(829,445)
一位主要股東提供之貸款	27	—	(86,886)
已收長期租金按金		(12,666)	(10,735)
		<u>(1,087,028)</u>	<u>(927,066)</u>
少數股東權益		<u>(219,746)</u>	<u>(165,085)</u>
		<u>5,602,272</u>	<u>5,523,498</u>
股本及儲備			
已發行股本	29	460,624	383,853
儲備	31(a)	5,141,648	5,139,645
		<u>5,602,272</u>	<u>5,523,498</u>

綜合權益變動表

截至二零零三年七月三十一日止年度

附註	已發行股本 千港元	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	資本儲備 千港元	滾存溢利/ (累積虧損) 千港元	總數 千港元
					投資用途之 發展中物業 之重估儲備 千港元			
於二零零一年八月一日	307,083	3,228,831	16,340	438,120	1,534,865	181,292	6,356	5,712,887
供股	29 76,770	—	—	—	—	—	—	76,770
股份發行開支	29 —	(3,142)	—	—	—	—	—	(3,142)
滙兌調整	—	—	1,717	—	—	—	—	1,717
重估減值	—	—	—	(11,909)	(158,849)	—	—	(170,758)
未於損益賬確認之 收益及虧損淨額	—	—	1,717	(11,909)	(158,849)	—	—	(169,041)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(93,976)	(93,976)
於二零零二年 七月三十一日	383,853	3,225,689	18,057	426,211	1,376,016	181,292	(87,620)	5,523,498
及二零零二年八月一日	29 76,771	—	—	—	—	—	—	76,771
股份發行開支	29 —	(3,413)	—	—	—	—	—	(3,413)
出售一間共同控制 實體時解除	—	—	1,764	—	—	—	—	1,764
出售一間附屬公司部份 權益時所解除之儲備 及商譽	—	—	(1,283)	—	(16,781)	—	4,054	(14,010)
滙兌調整	—	—	(1,189)	—	—	—	—	(1,189)
重估減值	—	—	—	(8,827)	(29,317)	—	—	(38,144)
未於損益賬確認之收益 及虧損淨額	—	—	(1,189)	(8,827)	(29,317)	—	—	(39,333)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	56,995	56,995
於二零零三年七月三十一日	460,624	3,222,276*	17,349*	417,384*	1,329,918*	181,292*	(26,571)*	5,602,272

* 該等儲備賬目構成綜合資產負債表內之綜合儲備5,141,648,000港元(二零零二年：5,139,645,000港元)。

綜合權益變動表(續)

截至二零零三年七月三十一日止年度

	已發行股本 千港元	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	資本儲備 千港元	滾存溢利/ (累積虧損) 千港元	總數 千港元
					投資用途之 發展中物業 之重估儲備 千港元			
各公司所保留之儲備：								
本公司及附屬公司	460,624	3,222,276	9,370	417,384	1,329,918	181,292	157,935	5,778,799
聯營公司	—	—	7,979	—	—	—	(153,870)	(145,891)
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(30,636)	(30,636)
於二零零三年 七月三十一日	<u>460,624</u>	<u>3,222,276</u>	<u>17,349</u>	<u>417,384</u>	<u>1,329,918</u>	<u>181,292</u>	<u>(26,571)</u>	<u>5,602,272</u>
本公司及附屬公司	383,853	3,225,689	11,842	426,211	1,376,016	181,292	103,750	5,708,653
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>383,853</u>	<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>5,523,498</u>

綜合現金流量表

截至二零零三年七月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		62,922	(89,471)
調整：			
融資成本	8	38,728	57,960
應佔聯營公司虧損		—	43,742
應收聯營公司款項之減值虧損		10,249	18,916
共同控制實體權益之減值虧損		—	45,057
出售一間附屬公司部份權益之收益		(27,095)	—
利息收入	6	(21,732)	(37,709)
折舊	7	4,025	3,092
出售固定資產虧損	7	—	9
出售一間共同控制實體之虧損		3,772	—
已付按金之撥備回撥	7	(3,632)	—
確認為收入之負商譽	7	(732)	—
營運資金變動前之經營溢利		66,505	41,596
落成待售物業之減少		4,019	41,575
應收賬款、按金及預付款項之減少／(增加)		14,207	(558)
應收共同控制實體款項之增加		—	(6)
已收按金、已收短期租金按金及應付賬款 及應計費用之減少		(14,909)	(46,398)
已收長期租金按金之增加		1,931	3,432
營運產生之現金		71,753	39,641
已付香港以外地區利得稅		(1,179)	(1,424)
經營活動之現金流入淨額		70,574	38,217
投資活動之現金流量			
已收利息		773	790
購買固定資產	14	(6,424)	(944)
出售固定資產所得款項		51	46
投資物業之增加	15	(5,773)	(10,409)
發展中物業之增加	16	(187,564)	(54,689)
收購一間附屬公司	32	(2,300)	—
增購一間附屬公司之權益		(13,757)	—
出售一間附屬公司部份權益所得款項		111,000	—
出售一間共同控制實體所得款項		3,110	—
聯營公司還款		3,603	—
已抵押存款及銀行結餘之減少／(增加)		232	(9,383)
投資活動之現金流出淨額		(97,049)	(74,589)

綜合現金流量表(續)

截至二零零三年七月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
融資活動之現金流量			
發行股份之所得款項總額	29	76,771	76,770
股份發行開支	29	(3,413)	(3,142)
新增銀行貸款		216,777	28,283
償還銀行貸款		(62,570)	(39,014)
一位主要股東提供之新增貸款		35,284	71,283
償還一位主要股東提供之貸款		(106,000)	(37,682)
少數股東權益之墊款		—	675
已付融資成本		(48,419)	(62,431)
		<u>108,430</u>	<u>34,742</u>
融資活動之現金流入淨額			
		108,430	34,742
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額			
		81,955	(1,630)
年初之現金及現金等值項目		96,284	98,507
匯率變動之影響淨額		(731)	(593)
		<u>177,508</u>	<u>96,284</u>
年終之現金及現金等值項目			
		177,508	96,284
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	24	129,481	75,383
於獲得時之原定年期少於三個月之 無抵押定期存款	24	48,027	20,901
		<u>177,508</u>	<u>96,284</u>

財務報表附註

二零零三年七月三十一日

1. 公司資料

本公司主要營業地點為香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓。

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，首次適用於本年度之財務報表：

- 會計實務準則第1號（經修訂）：「財務報表之呈列」
- 會計實務準則第11號（經修訂）：「外幣換算」
- 會計實務準則第15號（經修訂）：「現金流量表」
- 會計實務準則第34號：「僱員福利」

該等會計實務準則訂明新會計方法及披露守則。該等會計實務準則對財務報表有明顯影響，採納該等會計實務準則對本集團會計政策及本財務報表所披露之款項之重大影響概列如下：

會計實務準則第1號訂明財務報表之呈列基準，並載列有關財務報表架構及最低內容規定之指引。對這項會計實務準則所作修訂之主要影響為現時綜合權益變動表呈列於財務報表第36頁及第37頁，以代替過往規定之綜合已確認損益報表及本集團之儲備附註。

會計實務準則第11號訂明財務報表內之外幣交易之換算基準。對這項會計實務準則所作修訂對綜合財務報表之主要影響為海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益賬須按年內之加權平均滙率換算為港元，而過往則按結算日之適用滙率換算。採納經修訂之會計實務準則第11號對財務報表並無重大影響。有關此項更改之進一步詳情，載於財務報表附註3中會計政策之「外幣」一節。

會計實務準則第15號規定現金流量表之經修訂形式。此會計實務準則修訂之主要影響，在於綜合現金流量表現將現金流量分類為經營、投資及融資活動之現金流量三項，而非如過往規定之五項。呈列方式改變導致已付稅項撥歸為經營活動之現金流量，而已收利息撥歸為投資活動之現金流量，已付利息則撥歸融資活動之現金流量。二零零二年之比較綜合現金流量表之呈列方式已根據新形式作出改變。此外，海外附屬公司於年內產生之現金流量現按交易日期之滙率或概約滙率折算為港元，而非採用過往要求以結算日之滙率折算，而且就綜合現金流量表而言，現金等值項目之定義已作修訂。有關此等更改之進一步詳情，載於財務報表附註3中會計政策之「現金及現金等值項目」及「外幣」兩節。

會計實務準則第34號規定適用於僱員福利之確認及計算準則，連同有關之規定披露事項。採納此會計實務準則對過往採納之僱員福利之會計處理方式並無重大影響。

3. 主要會計政策概要

編製基準

此等財務報表乃按香港會計實務準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及持作投資用途之發展中物業之定期重估外(詳見下文)，財務報表乃按歷史成本慣例編製而成。

綜合基準

綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司截至二零零三年七月三十一日止年度之財務報表。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撇銷。

少數股東權益為外界股東所佔本公司之附屬公司的業績及資產淨值之權益。

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公司。

附屬公司之業績已按已收及應收股息計入本公司之損益賬。本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損列賬。

合營企業

合營企業為透過合營安排成立之公司，本集團與其他人士藉此進行經濟活動。合營公司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。合營公司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。

合營企業被視為：

- (a) 一間附屬公司(倘本公司直接或間接擁有合營公司之單一控制權)；
- (b) 一間共同控制企業(倘本公司並無擁有合營公司之單一控制權，惟直接或間接擁有共同控制權)；
- (c) 一間聯營公司(倘本公司並無擁有合營公司之單一或共同控制權，惟普遍直接或間接持有合營公司註冊股本不少於20%，並可對合營公司行使重大影響力)；或
- (d) 一項長期投資(倘本公司直接或間接持有合營公司註冊股本少於20%，且並無擁有合營公司之共同控制權及不可對其行使重大影響力)。

共同控制實體

共同控制實體為一間受共同控制之合營企業，因此參與各方概無對共同控制實體之經濟活動擁有單一控制權。

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，乃按權益會計法減任何減值虧損列值。

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，乃按權益會計法計算本集團所佔資產淨值減任何減值虧損列值。

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資本，作為本集團所佔聯營公司資產淨值。

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識別資產及負債於收購當日之公平價值之差額。

因收購所產生之商譽於綜合資產負債表中確認為資產，並按其可估計使用年期以直線法攤銷，再減任何減值虧損。倘為聯營公司及共同控制實體，則任何未攤銷商譽乃包括於其賬面值內，而非在綜合資產負債表中作獨立識別資產。

會計實務準則第30號「業務合併」於二零零一年八月一日採納。於此日期前，收購所產生之商譽乃於收購年度之綜合儲備中撇銷。因採納會計實務準則第30號，本集團應用會計實務準則第30號之過渡性條文，當中允許該等商譽繼續於綜合儲備中撇銷。於二零零一年八月一日後因收購所產生之商譽，已根據上述會計實務準則第30號商譽會計政策處理。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，出售損益乃根據出售當日資產淨值計算，包括仍未攤銷商譽及任何有關儲備（如適用）之應佔金額。任何以往於收購時於綜合儲備中撇銷之應佔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（包括繼續於綜合儲備中撇銷之商譽）將每年予以審閱，並於必要時就減值作出撇減。過往已確認之商譽減值虧損並不予撥回，除非減值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

於收購附屬公司、聯營公司或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識別資產及負債於收購當日之公平價值超出收購成本之差額。

倘負商譽涉及本集團收購計劃中已識別之預期日後虧損及開支，而有關虧損及開支能以可靠方式計算，惟不代表於收購日期之可識別負債，則有關部份之負商譽乃於確認未來虧損及開支時於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識別預期日後虧損及開支，則於綜合損益賬中按所收購可折舊／可攤銷資產之餘下平均可使用年期，有系統確認有關負商譽，為期四十年。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。

收購聯營公司及共同控制實體所產生而未於綜合損益賬確認之任何負商譽，會包括於其賬面值內，而非於以一個獨立識別之項目列於綜合資產負債表上。

會計實務準則第30號「業務合併」於二零零一年八月一日採納。於此日期前，收購所產生之負商譽乃於收購年度計入資本儲備中。因採納會計實務準則第30號，本集團應用會計實務準則第30號之過渡條文，當中准許該等負商譽繼續計入資本儲備。於二零零一年八月一日後因收購所產生之負商譽，已根據上述會計實務準則第30號負商譽會計政策處理。

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）。任何以往於收購時計入資本儲備之應佔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。

長期投資

擬持作持續策略或長期投資用途之上市及非上市股本證券長期投資，則按個別投資以成本值減任何減值虧損計算入賬。

倘證券之公平價值跌至低於其賬面值，除非有證據顯示該項減值僅屬暫時性質，否則證券之賬面值會按董事估計減值至其公平值。減值金額於產生期間自損益賬中扣除。倘導致減值之情況及事件不再出現，而有理由相信新情況及事件將延續至可預見未來，則過往扣除之減值金額將按過往扣除之金額計入損益賬。

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，以及有否跡象顯示於過往年度就資產確認之減值虧損是否不在存在或已有所減少。倘有任何此等跡象出現，則將予評定資產之可收回金額。資產可收回款額按資產所使用價值或其售價淨值較高者計算。

當資產之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價值列賬，則根據重估資產之有關會計政策入賬。

除非用以釐定資產之可收回金額之假設出現變動，否則之前確認之減值虧損不予撥回。惟撥回金額不得超過並無確認資產減值虧損年度所釐定之賬面值（經扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損於所產生期間之損益賬入賬，除非資產按重估價值列賬，則根據重估資產之有關會計政策入賬。

固定資產及折舊

固定資產（不包括投資物業及發展中物業）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。資產成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及地點作其計劃用途而引致之任何直接應佔費用。固定資產投入運作後，費用支出（如維修及保養）通常於其產生之期間計入損益賬。若可清楚顯示該費用預期會引致於使用固定資產時，增加未來之經濟利益，則該費用可撥充資本作為固定資產之額外成本。

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。該等持作為租賃之物業並未作出折舊，並根據於各財政年度終期之每年專業估值之公開市值列賬，惟尚未屆滿期限為20年或以下之契約除外，該等情況按其餘下契約年期之賬面值折舊。

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。任何日後出現因重估而產生增值，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相關已變現部份，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。任何日後出現因重估而產生增值，有關之增值最高按過往扣除之減值數額列入損益賬。該等物業於落成後轉為投資物業。

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) 持作投資以外用途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(按附註「收益確認」一節所述基準確認)減已收及應收之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資本的有關費用。

落成待售物業

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賃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) 預售發展中物業於簽立出售物業之具約束力合約及建築工程到達一個可合理釐定最終變現溢利之階段時確認，而預售發展中物業之應佔收益及溢利，即落成預期時所得收益及溢利總額其中部份，於發展期內確認。所採用比重基於下列兩者中之較低者計算：
- (i) 年終所產生之總建築成本佔估計落成時總建築成本(連同或然準備)之百分比；及
- (ii) 實際收取現金與總銷售代價之比例。

倘買方未能於落成時支付購買價之餘額，而本集團行使轉售該物業之權利，則落成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

- (c) 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資本。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。本年度之撥充資本比率乃按借貸之特定應佔借貸成本計算。特定借貸於用作合格資產開支前之臨時投資,當中所賺取之投資收入從已資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於其產生期間於損益賬中扣除。

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」),供其合資格僱員參與。強積金計劃之供款數額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損益賬內扣除。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,須參與由當地市政府設立之中央退休金計劃。該等附屬公司須根據相關當地規例之規定,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損益賬內扣除。

購股權計劃

本公司於結算日後二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃,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。根據購股權計劃授出之購股權之財務影響,乃於購股權獲行使後,方於本公司或本集團之資產負債表內列示,而其成本不會於損益賬或資產負債表列為費用。購股權獲行使時,本公司會按股份面值列示因此發行之股份,作為額外股本,而本公司會於股份溢價賬計入每股行使價高於股份面值之金額。於行使日期前已註銷或已告失效之購股權,會於尚未行使購股權之登記冊內刪除。

外幣

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

於綜合賬目時,海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之財務報表均以淨投資法換算為港元。海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益賬,以本年度之加權平均匯率換算為港元,而其資產負債表則以結算日之滙率換算為港元。所產生之滙兌差額均撥入滙兌波動儲備處理。

就綜合現金流量表而言,海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之滙率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量,按年內之加權平均滙率換算為港元。

如財務報表附註2所詳述，於年內採納經修訂會計實務準則第11號及第15號前，海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益賬，及海外附屬公司之現金流量，乃按結算日之滙率換算為港元。此等修訂對財務報表並無任何重大影響。

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收購後三個月內到期之短期高流動性投資，減按通知償還之銀行透支，並為本集團現金管理之主要部份。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目乃指手頭及銀行現金，包括定期存款及類似現金且無用途限制之資產。

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。倘雙方均受到共同控制或共同重要影響下，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

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內地從事物業發展；及
- (b) 物業投資分部指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。

在釐定本集團地區分部資料時，收益及業績按客戶所屬地區撥入有關分部項目，而資產則按資產所在地撥入有關分部項目。

鑑於本集團之客戶及資產超逾90%來自中國內地，故並無呈報地區分部資料。

業務分部

下表載列本集團業務分部之溢利／(虧損)及若干資產與負債及支出資料。

集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分部收益：						
銷售予外間客戶	6,712	43,064	—	—	6,712	43,064
租金收入	—	—	112,626	99,446	112,626	99,446
其他收益	3,829	1,856	25,888	19,596	29,717	21,452
	<u>10,541</u>	<u>44,920</u>	<u>138,514</u>	<u>119,042</u>	<u>149,055</u>	<u>163,962</u>
總數						
分部業績	<u>18,626</u>	<u>(5,815)</u>	<u>88,671</u>	<u>54,292</u>	107,297	48,477
利息收入及其他收益					22,496	37,709
未分配開支					(14,122)	(9,982)
出售一間共同控制實體之虧損					(3,772)	—
經營溢利					111,899	76,204
融資成本					(38,728)	(57,960)
應佔聯營公司之虧損	—	—	—	(43,742)	—	(43,742)
應收聯營公司款項之減值虧損	—	—	(10,249)	(18,916)	(10,249)	(18,916)
共同控制實體之權益減值虧損	—	(45,057)	—	—	—	(45,057)
除稅前溢利／(虧損)					62,922	(89,471)
稅項					(4,103)	(2,352)
未計少數股東權益前溢利／ (虧損)					58,819	(91,823)
少數股東權益					(1,824)	(2,153)
股東應佔日常業務之純利／ (虧損淨額)					<u>56,995</u>	<u>(93,976)</u>

集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分部資產	1,043,984	844,875	5,501,455	5,506,990	6,545,439	6,351,865
於聯營公司之權益	—	—	607,015	599,908	607,015	599,908
於共同控制實體之權益	—	5,118	—	—	—	5,118
未分配資產					69,928	54,146
總資產					<u>7,222,382</u>	<u>7,011,037</u>
分部負債	68,666	80,249	85,514	77,030	154,180	157,279
未分配負債					1,246,184	1,165,175
總負債					<u>1,400,364</u>	<u>1,322,454</u>
其他分部資料：						
折舊	648	45	3,165	2,927	3,813	2,972
出售一間附屬公司部份 權益之收益	10,372	—	16,723	—	27,095	—
已付按金撥備回撥	3,632	—	—	—	3,632	—
重估投資物業之虧損	—	—	11,473	12,009	11,473	12,009
重估持作投資用途之 發展中物業之虧損	—	—	28,862	158,849	28,862	158,849
資本開支	165,207	9,517	33,758	56,507	198,965	66,024

5. 有關連人士交易

除財務報表內其他章節所詳述之交易及結餘外，本集團於本年度內與有關連人士有下列重大交易：

	附註	集團	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
來自一間聯營公司之利息收入	(i)	20,959	36,919
主要股東貸款之利息支出	(ii)	(228)	(2,318)
向麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)(本公司之 主要股東)之一間聯營公司支付之租金開支	(iii)	(328)	(344)
向一間律師行(一位董事為其合夥人)支付之法律費用	(iv)	(414)	—

附註：

- (i) 墊款之利息按港元最優惠利率加年息2釐向聯營公司收取。墊款之詳情列載於財務報表附註19。
- (ii) 一位主要股東提供之貸款須支付利息。獲授貸款之詳情列載於財務報表附註27。
- (iii) 每年租值按現行公開市場價值作依據來計算。
- (iv) 法律費用乃一間律師行(本公司一位董事為其合夥人)於本年度內按市價就向本集團提供法律服務而收取。

6. 營業額及收益

本集團主要從事物業發展及物業投資。營業額包括待售落成物業之銷售所得款項及投資物業之租金收入。以下為營業額及其他收益之分析：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額：		
待售落成物業之銷售	6,712	43,064
投資物業之租金收入	112,626	99,446
	<u>119,338</u>	<u>142,510</u>
其他收益：		
管理費收入	23,675	18,489
來自下列各項之利息收入：		
銀行存款	773	790
一間聯營公司	20,959	36,919
其他收入	6,806	2,963
	<u>52,213</u>	<u>59,161</u>
	<u>171,551</u>	<u>201,671</u>

7. 經營溢利

本集團之經營溢利已扣除／(計入)下列事項：

	附註	集團	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
核數師酬金：			
本年度開支		840	700
往年度撥備不足		100	—
		<u>940</u>	<u>700</u>
待售落成物業成本		4,629	49,249
折舊	14	4,025	3,092
租金收入之有關支出		20,932	31,331
獲保證之辦公樓租金回報		175	165
獲保證之酒店式服務公寓租金回報		3,068	2,929
土地及樓宇經營租約之最低租金		233	222
員工成本(包括董事酬金—附註9)：			
工資及薪酬		22,749	17,200
減：撥充發展中物業成本之數額		(11,870)	(7,003)
		<u>10,879</u>	<u>10,197</u>
退休金計劃供款		361	227
減：已沒收供款		(239)	(253)
		<u>11,001</u>	<u>10,171</u>
出售固定資產虧損		—	9
已付按金撥備回撥		(3,632)	—
本年度內確認為收入之負商譽*	17	(732)	—
滙兌收益淨額		—	(57)
		<u>—</u>	<u>(57)</u>

* 本年度確認於損益賬中之負商譽包括於綜合損益賬之「其他收益」中。

8. 融資成本

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	44,023	14,559
須於五年後悉數償還之銀行貸款	—	40,571
一位主要股東提供之貸款	228	2,318
銀行費用	4,168	4,983
	<u>48,419</u>	<u>62,431</u>
減：撥充發展中物業成本之利息	(9,691)	(4,471)
	<u>38,728</u>	<u>57,960</u>

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」）及公司條例第161條而披露之董事酬金如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	252	225
薪金、津貼與實物利益	6,530	2,920
退休金計劃供款	72	22
	<hr/>	<hr/>
撥充發展中物業成本	6,854 (5,224)	3,167 (2,336)
	<hr/>	<hr/>
	1,630	831
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

袍金包括應支付予獨立非執行董事之120,000港元（二零零二年：120,000港元）。於本年度並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金（二零零二年：無）。

酬金屬於以下組別之董事人數如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元至1,000,000港元	12	14
1,000,001港元至1,500,000港元	3	1
	<hr/>	<hr/>
	15	15
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於本年度，概無董事訂立任何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，其中四位（二零零二年：三位）為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註9。其餘一位（二零零二年：兩位）非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金、津貼與實物利益	1,200	1,565
退休金計劃供款	5	12
	<hr/>	<hr/>
撥充發展中物業資本	1,205 —	1,577 (550)
	<hr/>	<hr/>
	1,205	1,027
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

酬金屬於以下組別之最高薪非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元至1,000,000港元	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
	<hr/>	<hr/>
	1	2
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 稅項

由於本集團於本年度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（二零零二年：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在國家之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算稅項。

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本年度中國內地所得稅開支	3,567	3,000
過往年度中國內地所得稅超額撥備	(464)	(648)
	3,103	2,352
過往年度之香港利得稅撥備不足	1,000	—
	4,103	2,352
本年度稅項開支	4,103	2,352

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任何增加；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

截至二零零三年七月三十一日止年度，於本公司財務報表中處理之股東應佔日常業務虧損淨額為5,258,000港元（二零零二年：7,459,000港元）。

13. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利乃根據本年度之股東應佔日常業務純利56,995,000港元（二零零二年：虧損淨額93,976,000港元）及本年度已發行普通股之加權平均數4,048,864,263股（二零零二年：3,180,247,007股）計算，經調整以反映年內供股之情況。由於上述之供股並無差價成份，因此並無重列截至二零零二年七月三十一日止年度之已發行普通股加權平均數。

由於截至二零零三年及二零零二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盈利／（虧損）。

14. 固定資產

集團

	二零零二年 七月三十一日 千港元	添置 千港元	出售 千港元	二零零三年 七月三十一日 千港元
成本：				
契約土地及樓宇	46,119	2,996	—	49,115
契約物業裝修	31	—	—	31
傢俬、裝置及設備	13,813	1,350	(71)	15,092
汽車	1,644	2,000	(45)	3,599
電腦	1,493	78	(2)	1,569
	<u>63,100</u>	<u>6,424</u>	<u>(118)</u>	<u>69,406</u>
累積折舊：				
契約土地及樓宇	1,281	1,448	—	2,729
契約物業裝修	10	6	—	16
傢俬、裝置及設備	9,263	1,908	(25)	11,146
汽車	1,279	370	(41)	1,608
電腦	987	293	(1)	1,279
	<u>12,820</u>	<u>4,025</u>	<u>(67)</u>	<u>16,778</u>
賬面淨值	<u>50,280</u>			<u>52,628</u>

於二零零三年七月三十一日，本集團之契約土地及樓宇均位於中國內地，並按中期租約持有。

15. 投資物業

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初，按估值	2,952,400	2,954,000
添置	5,773	10,409
重估減值	(11,473)	(12,009)
年終，按估值	<u>2,946,700</u>	<u>2,952,400</u>

於二零零三年七月三十一日，投資物業乃由獨立專業合資格估值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2,946,700,000港元（二零零二年：2,952,400,000港元）。有關投資物業以經營租約方式租予第三方，詳情載於財務報表附註33(a)。

投資物業位於中國內地，並按中期租約持有。

於二零零三年七月三十一日，賬面值約達2,892,530,000港元（二零零二年：2,872,520,000港元）之若干投資物業已抵押予銀行以獲取授予本集團之銀行貸款，詳情載於財務報表附註25。

16. 發展中物業

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
持作投資用途之發展中物業，按估值：		
年初	2,475,382	2,630,144
利息淨額撥充資本	3,889	3,482
其他添置	24,439	45,842
重新分類為固定資產	—	(46,119)
重估減值	(28,862)	(158,849)
滙兌調整	(386)	882
	<u>2,474,462</u>	<u>2,475,382</u>
持作投資以外用途之發展中物業，按成本值：		
年初	734,598	724,423
利息淨額撥充資本	5,802	989
其他添置	163,125	8,847
滙兌調整	(257)	339
	<u>903,268</u>	<u>734,598</u>
年終總結餘	<u>3,377,730</u>	<u>3,209,980</u>

於二零零三年七月三十一日，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。

持作投資用途及投資以外用途之發展中物業之賬面值按租約期分析如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
持作投資用途之發展中物業，按估值：		
租約期介乎10至50年	1,976,462	1,966,382
租約期超過50年	498,000	509,000
	<u>2,474,462</u>	<u>2,475,382</u>
持作投資以外用途之發展中物業，按成本值：		
租約期介乎10至50年	131,144	120,263
租約期超過50年	772,124	614,335
	<u>903,268</u>	<u>734,598</u>
	<u>3,377,730</u>	<u>3,209,980</u>

全部發展中物業均位於中國內地。

誠如財務報表附註25所詳載，於二零零三年七月三十一日，賬面值約達1,303,830,000港元(二零零二年：485,645,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行以獲取授予本集團之銀行貸款。

17. 商譽及負商譽

增購一間附屬公司權益產生並已於綜合資產負債表內確認之負商譽金額如下：

	集團 負商譽 千港元
總額：	
於年內增購一間附屬公司權益所產生及 於二零零三年七月三十一日之結餘	(29,115)
累積確認為收入：	
於年內確認為收入之金額及於二零零三年七月三十一日之結餘	732
賬面淨值：	
於二零零三年七月三十一日	(28,383)

誠如財務報表附註3所詳述，採納會計實務準則第30號後，本集團應用會計實務準則第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及負商譽，分別繼續於綜合儲備內對銷或計入資本儲備內。

於二零零一年八月一日前因收購附屬公司所產生並於二零零三年七月三十一日繼續列於綜合儲備內之商譽及負商譽金額如下：

	於綜合 累積虧損內 對銷之商譽 千港元	於資本儲備 內對銷之商譽 千港元	計入資本 儲備之負商譽 千港元	總數 千港元
成本：				
年初	18,019	457	(181,749)	(163,273)
出售一間附屬公司部份權益	(4,054)	—	—	(4,054)
於二零零三年七月三十一日	13,965	457	(181,749)	(167,327)

18. 於附屬公司之權益

	公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本值	144,272	144,272
應收附屬公司款項	3,287,630	3,255,231
應付附屬公司款項	(6,983)	(6,983)
	3,424,919	3,392,520

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／登記及經營地點	已發行普通股／註冊股本面值	本公司應佔權益百分比		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
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*	中國內地	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*	中國內地	138,000,000港元	—	100**	物業發展及投資
廣州麗鵬房地產開發有限公司*	中國內地	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*	中國內地	168,000,000港元	—	77.5**	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*	中國內地	36,000,000美元	—	95	物業投資
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	英屬處女群島／香港	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*	中國內地	150,000美元	—	100	物業管理
上海偉怡房地產發展有限公司*	中國內地	10,000,000美元	70	25	物業發展及投資
Good Strategy Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	物業投資
協興集團有限公司	香港	20港元	—	100	投資控股

* 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。

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

於二零零三年七月三十一日，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(附註25)。

年內，本集團已收購協興集團有限公司(「協興」)，有關進一步詳情載於財務報表附註21。

19. 於聯營公司之權益

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所佔除商譽以外之資產淨值	—	—
應收聯營公司款項	653,967	636,611
	<u>653,967</u>	<u>636,611</u>
減：減值撥備	(46,952)	(36,703)
	<u>607,015</u>	<u>599,908</u>

除其中應收一間聯營公司款項298,079,000港元(二零零二年：433,208,000港元)乃按港元最優惠利率加年息2釐計算利息外，應收聯營公司款項概無抵押、免息及無固定還款期。

上述「所佔除商譽以外之資產淨值」結餘中包括為過往就投資於從事物業發展業務之聯營公司所獲之借貸而撥充資本之利息約72,095,000港元(二零零二年：72,095,000港元)。

主要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 擁有權權益 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*	中國內地	—**	48.3	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產發展 有限公司*	中國內地	—**	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*	中國內地	—**	25	物業發展及投資
廣州市百淘房地產開發 有限公司*	中國內地	—**	25	物業發展及投資
廣州新浪淘文化廣場*	中國內地	—**	25	物業發展及投資

上述所有聯營公司均由本公司間接持有。

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

** 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。

20. 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所佔除商譽以外之資產淨值	42,284	50,912
應收／(應付)一間共同控制實體款項	276	(737)
	<hr/>	<hr/>
減：減值撥備	42,560 (42,560)	50,175 (45,057)
	<hr/>	<hr/>
	—	5,118
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

上述「所佔資產淨值」結餘中包括為過往就投資於從物業發展業務之共同控制實體所獲之借貸而撥充資本之利息約18,503,000港元(二零零二年：18,503,000港元)。

上述與該共同控制實體之結餘概無抵押、免息及無固定還款期。

該共同控制實體之詳情如下：

名稱	登記及 業務結構	擁有權 經營地點	百分比			主要業務
			權益	應佔 投票權	溢利	
中山市麗山房地產 開發有限公司	公司	中國內地	50	50	50	物業發展

上述該共同控制實體之權益由本公司間接持有。

21. 長期投資

結餘乃指投資於一個鄉村俱樂部所發行之公司債券。

於二零零三年六月二十四日，本公司之全資附屬公司麗峯投資有限公司（「麗峯投資」）與麗新發展之全資附屬公司 Basingstoke International Limited（「Basingstoke」）訂立協議，據此，Basingstoke 同意出售，而麗峯投資同意收購 Basingstoke 當時之全資附屬公司協興之全部已發行股本，總代價為2,300,000港元。協興之唯一資產是鄉村俱樂部所發行之公司債券。該項交易已於二零零三年六月二十五日完成。由於麗新製衣於交易當日持有本公司46.04%之權益及麗新發展42.25%之權益，根據會計實務準則第20號及上市規則之定義，該項交易構成本公司之有關連人士及關連交易。然而，由於代價佔本集團有形資產淨值之賬面值少於3%，故該項交易僅須遵守上市規則第14章所載之披露規定，而毋須經股東批准。

22. 落成待售物業

落成待售物業乃按二零零三年七月三十一日及二零零二年七月三十一日之可變現淨值列賬。

23. 應收賬款、按金及預付款項

本集團所授出之賬期介乎30至180天。本集團按發票日於二零零三年七月三十一日之應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
尚未到期之賬款	—	1,735
逾期30天或以下之賬款	—	1,510
逾期60天或以下之賬款	1,036	3,368
逾期90天或以下之賬款	—	1,445
逾期超過90天之賬款	9,178	23,724
	<hr/>	<hr/>
應收貿易賬款	10,214	31,782
按金及預付款項	30,951	23,590
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>41,165</u>	<u>55,372</u>

24. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款及銀行結餘

	附註	集團		公司	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金及銀行結餘		130,940	87,081	815	86
定期存款		58,034	20,901	48,025	20,306
		188,974	107,982	48,840	20,392
減：已抵押銀行結餘	25	(1,459)	(11,698)	—	—
已抵押定期存款	25	(10,007)	—	—	—
現金及現金等值項目		177,508	96,284	48,840	20,392

於結算日，本集團以人民幣列值之現金及銀行結餘為125,017,000港元（二零零二年：82,038,000港元）。目前人民幣不得自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地之外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

25. 有抵押計息銀行貸款

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應償還銀行貸款：		
一年內	47,126	138,006
第二年	145,772	47,138
第三至第五年（包括首尾兩年在內）	928,590	493,688
五年後	—	288,619
	1,121,488	967,451
流動負債所包括之部份	(47,126)	(138,006)
長期部份	1,074,362	829,445

本集團之銀行貸款乃由下列各項作出抵押：

- 於結算日，本集團賬面值為1,303,830,000港元（二零零二年：485,645,000港元）之若干發展中物業之抵押；
- 於結算日，本集團賬面值為2,892,530,000港元（二零零二年：2,872,520,000港元）之投資物業之按揭；
- 本集團分別為1,459,000港元（二零零二年：11,698,000港元）及10,007,000港元（二零零二年：無）之銀行結餘及定期存款之抵押；
- 本集團兩間附屬公司全部註冊資本之按揭；及
- 本公司提供之公司擔保。

26. 應付賬款及應計費用

本集團按發票日於二零零三年七月三十一日之應付賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一個月內	4,665	6,569
一個月至三個月	145	167
三個月以上	68,458	56,720
應付貿易賬款	73,268	63,456
應計費用及其他應付賬款	142,074	163,969
總計	215,342	227,425

27. 主要股東貸款

年內，本集團獲一名主要股東批授以下貸款：

	集團		公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
按最優惠貸款利率計息 (由一指定銀行所報)	—	787	—	787
按倫敦銀行同業拆息計息 免息	—	20,238	—	—
	16,170	65,861	—	5,838
	16,170	86,886	—	6,625
流動負債所包括之部份	(16,170)	—	—	—
長期部份	—	86,886	—	6,625

28. 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221,907,000港元(二零零二年：231,978,000港元)及所得稅825,492,000港元(二零零二年：838,400,000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發生。

因出售本集團發展中物業、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，有關賠償保證之詳情載於財務報表附註11。

29. 股本

股份

	股份數目 二零零三年 千股	面值 二零零三年 千港元	股份數目 二零零二年 千股	面值 二零零二年 千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元之普通股	7,000,000	700,000	7,000,000	700,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元之普通股	4,606,241	460,624	3,838,534	383,853

年內依據本公司上述已發行股本變動之交易概述如下：

	附註	已發行 股份數目 千股	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總數 千港元
於二零零一年八月一日		3,070,827	307,083	3,228,831	3,535,914
供股	(b)	767,707	76,770	—	76,770
股份發行開支		—	—	(3,142)	(3,142)
於二零零二年七月三十一日 及二零零二年八月一日		3,838,534	383,853	3,225,689	3,609,542
供股	(a)	767,707	76,771	—	76,771
股份發行開支		—	—	(3,413)	(3,413)
於二零零三年七月三十一日		4,606,241	460,624	3,222,276	3,682,900

附註：

- (a) 於二零零三年，本集團按每股供股股份0.10港元之發行價，向於二零零三年三月三十一日名列股東名冊之股東，就所持每五股現存股份獲供一股供股股份，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(未扣除開支)為76,770,000港元，已用作本集團之營運資金。
- (b) 於二零零二年，本集團按每股供股股份0.10港元之發行價，向於二零零二年五月三十一日名列股東名冊之股東，就所持每四股現存股份獲供一股供股股份，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(未扣除開支)為76,770,000港元，已用作本集團之營運資金。

購股權

結算日後，於二零零三年八月二十一日，本公司已採納一項購股權計劃，有關進一步詳情載於財務報表附註30。

30. 購股權計劃

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

因行使現時獲准根據計劃將授出之未行使購股權所涉及股份數目上限，相等於本公司當時已發行股份10%。根據計劃，各合資格參與者於任何12個月期間，因行使購股權而可予發行之股份數目上限，相當於本公司當時已發行股份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，授出超逾本公司當時已發行股份0.1%或總值5,000,000港元以上（根據本公司於授出日期之股價計算）之購股權，則須事先經股東在股東大會上批准。

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董事釐定，由接納當日開始，並於授出購股權日期起計不多於八年之日期或計劃屆滿當日（以較早者為準）結束。

購股權之行使價由董事釐定，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)股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

於二零零三年九月十九日，已向本公司兩名董事就來年服務本集團而授出合共92,124,800份購股權。該等購股權之行使價為每股0.169港元，行使期介乎二零零三年十月三日至二零一一年十月二日。本公司股份於授出日期之價格為每股0.161港元。

31. 儲備

(a) 集團

本集團儲備之金額及於本年度及過往年度之變動已載列於財務報表第36頁及第37頁之綜合權益變動表內。

誠如財務報表附註17所述，於過往年度收購附屬公司所產生之商譽及負商譽若干金額，繼續於綜合累積虧損內對銷，並計入資本儲備。

(b) 公司

	附註	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
於二零零一年八月一日		3,228,831	(9,558)	(188,713)	3,030,560
股份發行開支	29	(3,142)	—	—	(3,142)
本年度虧損		—	—	(7,459)	(7,459)
於二零零二年 七月三十一日及 二零零二年八月一日		3,225,689	(9,558)	(196,172)	3,019,959
股份發行開支	29	(3,413)	—	—	(3,413)
本年度虧損		—	—	(5,258)	(5,258)
於二零零三年 七月三十一日		<u>3,222,276</u>	<u>(9,558)</u>	<u>(201,430)</u>	<u>3,011,288</u>

32. 綜合現金流量表附註

收購一間附屬公司

	附註	二零零三年 千港元
所收購資產淨值：		
長期投資	21	<u>2,300</u>
支付方式：		
現金		<u>2,300</u>

收購一間附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額為2,300,000港元。

33. 經營租約安排

(a) 出租人

本集團以經營租約安排，將其投資物業(附註15)出租。已磋商之租期介乎兩個月至十年，租約條款一般亦規定租戶支付按金。

於二零零三年七月三十一日，本集團以於下列期間屆滿之不可撤回經營租約應收其租戶之未來最低租約付款總額如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	58,532	59,202
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	112,730	119,387
五年後	<u>65,002</u>	<u>83,147</u>
	<u>236,264</u>	<u>261,736</u>

(b) 承租人

本集團以經營租約安排，租賃其若干辦公樓物業，已磋商之租期為兩年。

於二零零三年七月三十一日，本集團以於下列期間屆滿之不可撤回經營租約應付之未來最低租約付款總額如下：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	97	233
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	—	97
	97	330
	97	330

34. 或然負債

(a) 於結算日，並無於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
就授予附屬公司之信貸而向銀行提供之擔保	1,280,000	1,166,000
	1,280,000	1,166,000

於二零零三年七月三十一日，授予附屬公司之銀行信貸(本公司就此向銀行提供擔保)當中已動用約1,027,237,000港元(二零零二年：967,000,000港元)。

- (b) 按一間銀行提供予香港廣場辦公樓與公寓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，就一間附屬公司保證履行購回有關物業之責任作最多達95%之擔保。本公司未能釐定於結算日之或然負債未償金額。
- (c) 按另一間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。本公司未能釐定於結算日之或然負債未償金額。

35. 承擔

於結算日，本集團就下列方面具資本承擔：

	集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已簽約但未撥備：		
地價、遷置、賠償及建設成本	744,917	560,937
	744,917	560,937

於結算日，本集團並無任何重大承擔。

36. 比較數字

誠如財務報表附註2所詳述，由於本年度採納若干新訂及經修訂會計實務準則，財務報表內之會計處理方式以及若干項目及結餘之呈報方式已作修訂，以符合新規定。因此，若干比較數字已經重新分類，以符合本年度之呈報方式。

37. 批准財務報表

董事會於二零零三年十一月七日批准及授權刊發財務報表。

3. 未經審核中期業績

以下為本集團截至二零零四年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績撮要，此乃載於本公司截至二零零四年一月三十一日止六個月之中期報告內：

簡明綜合損益賬

截至二零零四年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
		千港元	千港元
營業額	2	143,143	63,472
銷售成本		(83,157)	(13,278)
毛利		59,986	50,194
其他收入		26,513	23,032
銷售及市場推廣費用		(4,836)	—
行政費用		(33,752)	(31,388)
—共同控制實體權益之減值虧損回撥		42,555	—
經營溢利	3	90,466	41,838
融資成本	4	(16,776)	(22,347)
應佔聯營公司虧損		—	(1,546)
應收聯營公司款項之減值虧損		(7,427)	—
—共同控制實體權益之減值虧損		—	(2,118)
除稅前溢利		66,263	15,827
稅項	5	(15,534)	(2,501)
未計少數股東權益前溢利		50,729	13,326
少數股東權益		(659)	(675)
股東應佔日常業務純利		50,070	12,651
每股盈利	6		
基本		1.08仙	0.33仙
攤薄		1.08仙	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零四年一月三十一日

		二零零四年 一月三十一日 (未經審核)	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 經重列
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
固定資產		54,721	52,628
投資物業		2,955,000	2,946,700
負商譽	7	(10,345)	(10,480)
發展中物業		3,959,245	3,377,730
於聯營公司權益		578,156	574,565
長期投資		2,300	2,300
		<u>7,539,077</u>	<u>6,943,443</u>
流動資產			
落成待售物業		13,214	16,168
應收賬款、按金及預付款項	8	40,061	41,165
預付稅款		17,625	18,085
已抵押定期存款及銀行結餘		16,444	11,466
現金及現金等值項目		280,608	177,508
		<u>367,952</u>	<u>264,392</u>
流動負債			
有抵押計息銀行貸款		134,399	47,126
應付稅款		11,385	7,567
已收按金		46,758	17,406
已收租約按金		16,232	9,725
應付賬款及應計費用	9	227,202	215,342
一位主要股東提供之貸款	10	39,634	16,170
		<u>475,610</u>	<u>313,336</u>
流動負債淨值		(107,658)	(48,944)
資產總值減流動負債		7,431,419	6,894,499
非流動負債			
有抵押計息銀行貸款		(1,096,371)	(1,074,362)
已收長期租約按金		(7,109)	(12,666)
遞延稅項負債		(806,850)	(555,783)
		<u>(1,910,330)</u>	<u>(1,642,811)</u>
少數股東權益		(219,717)	(174,318)
		<u>5,301,372</u>	<u>5,077,370</u>
資本及儲備			
已發行股本	11	469,836	460,624
儲備		4,831,536	4,616,746
		<u>5,301,372</u>	<u>5,077,370</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零四年一月三十一日止六個月

	已發行 股本 千港元	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 之重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零三年八月一日，								
如之前所呈報(經審核)	460,624	3,222,276	17,349	417,384	1,329,918	181,292	(26,571)	5,602,272
就遞延稅項之以前年度調整	—	—	—	(146,620)	(64,492)	(123,229)	(190,561)	(524,902)
經重列	460,624	3,222,276	17,349	270,764	1,265,426	58,063	(217,132)	5,077,370
行使購股權	9,212	6,357	—	—	—	—	—	15,569
滙兌調整	—	—	1,030	—	—	—	—	1,030
將持作投資以外用途之 發展中物業重新分類 到持作投資用途之發展中 物業時重估盈餘之增加	—	—	—	—	90,902	—	—	90,902
重估盈餘	—	—	—	1,219	252,011	—	—	253,230
於權益中扣除之遞延稅項	—	—	—	—	(186,799)	—	—	(186,799)
未於損益賬確認之收益及 虧損淨額	—	—	1,030	1,219	156,114	—	—	158,363
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	50,070	50,070
於二零零四年一月三十一日 (未經審核)	<u>469,836</u>	<u>3,228,633*</u>	<u>18,379*</u>	<u>271,983*</u>	<u>1,421,540*</u>	<u>58,063*</u>	<u>(167,062)*</u>	<u>5,301,372</u>
於二零零二年八月一日，								
如之前所呈報(經審核)	383,853	3,225,689	18,057	426,211	1,376,016	181,292	(87,620)	5,523,498
就遞延稅項之以前年度調整	—	—	—	(149,803)	—	(123,229)	(137,919)	(410,951)
經重列	383,853	3,225,689	18,057	276,408	1,376,016	58,063	(225,539)	5,112,547
滙兌調整	—	—	(695)	—	—	—	—	(695)
重估減值	—	—	—	(3,036)	—	—	—	(3,036)
計入權益之遞延稅項	—	—	—	1,096	—	—	—	1,096
未於損益賬確認之收益及 虧損淨額	—	—	(695)	(1,940)	—	—	—	(2,635)
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	12,651	12,651
於二零零三年一月三十一日 (未經審核)	<u>383,853</u>	<u>3,225,689*</u>	<u>17,362*</u>	<u>274,468*</u>	<u>1,376,016*</u>	<u>58,063*</u>	<u>(212,888)*</u>	<u>5,122,563</u>

* 該等儲備賬目構成綜合資產負債表內之綜合儲備4,831,536,000港元(於二零零三年一月三十一日：4,738,710,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
經營活動之現金流入淨額	54,467	19,697
投資活動之現金流出淨額	(108,391)	(67,616)
融資活動之現金流入淨額	151,181	82,433
現金及現金等值項目之增加淨額	97,257	34,514
期初之現金及現金等值項目	177,508	107,982
滙兌調整	5,843	(542)
期終之現金及現金等值項目	280,608	141,954
現金及現金等值項目結餘之分析		
現金及銀行結餘	267,605	135,216
自獲得時開始計原到期日少於三個月 之無抵押定期存款	13,003	6,738
	280,608	141,954

附註

1. 主要會計政策

除投資物業及持作投資用途之發展中物業之重估外，未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本慣例並根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」編製而成。

除本集團採納於本會計期間生效之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」外，編製中期財務報表所採用之會計政策及呈報基準與編製截至二零零三年七月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

會計實務準則第12號(經修訂)主要訂明遞延稅項之會計處理及披露準則。於以往年度，遞延稅項負債乃以損益表負債法，根據所有重大之時差並於可預見將來可能引起之負債而作出撥備，而遞延資產則待確定其能變現無疑問時方能確認。

會計實務準則第12號(經修訂)須採納資產負債表負債法，據此遞延稅項乃就資產與負債在財政報告之賬面值與計算應課稅溢利時相應稅基金額之所有暫時差異進行確認，僅有少數豁免情況。由於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特定過渡安排，此新會計政策已予以追溯性應用，因此比較數字已重新列值。

2. 分部收入及業績

業務分部

集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	截至一月三十一日		截至一月三十一日		截至一月三十一日	
	止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
	經重列		經重列		經重列	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：						
銷售予外間客戶	83,228	1,167	—	—	83,228	1,167
租金收入	—	—	59,915	62,305	59,915	62,305
其他收入	—	—	15,418	12,055	15,418	12,055
總計	<u>83,228</u>	<u>1,167</u>	<u>75,333</u>	<u>74,360</u>	<u>158,561</u>	<u>75,527</u>
分部業績	<u>8,151</u>	<u>86</u>	<u>36,235</u>	<u>36,803</u>	44,386	36,889
利息收入					11,095	10,977
未分配開支					(7,570)	(6,028)
一共同控制實體權益之 減值虧損回撥	42,555				42,555	—
經營溢利					90,466	41,838
融資成本					(16,776)	(22,347)
應佔聯營公司虧損				(1,546)	—	(1,546)
應收聯營公司款項之減值虧損			(7,427)		(7,427)	—
一共同控制實體權益之減值虧損		(2,118)			—	(2,118)
除稅前溢利					66,263	15,827
稅項					(15,534)	(2,501)
未計少數股東權益前溢利					50,729	13,326
少數股東權益					(659)	(675)
股東應佔日常業務數額					<u>50,070</u>	<u>12,651</u>

鑑於本集團之客戶及資產逾90%位於中國內地(「中國」)，故並無呈報地區分部資料。

3. 經營溢利

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
	千港元	千港元
已扣除／(計入)：		
待售落成物業成本*	—	1,081
持作投資以外用途之發展中物業成本	70,241	—
折舊	1,683	1,584
本期間確認為收入之負商譽	(135)	(135)
	<u> </u>	<u> </u>

* 包括截至二零零三年一月三十一日止六個月內已落成待售物業之超額撥備至可變現淨值200,000港元。

4. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
	千港元	千港元
利息開支：		
五年內到期之銀行貸款	22,627	22,719
一名主要股東提供之貸款	549	181
銀行費用	2,586	2,748
	<u> </u>	<u> </u>
	25,762	25,648
	<u> </u>	<u> </u>
減：撥充發展中物業成本之數額	(8,986)	(3,301)
	<u> </u>	<u> </u>
	16,776	22,347
	<u> </u>	<u> </u>

5. 稅項

由於本集團於期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(截至二零零三年一月三十一日止六個月：無)。

其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地之現行稅率，並根據有關國家之現行法例、詮釋及慣例計算稅項。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
	千港元	千港元
集團：		
本期間中國內地所得稅開支	5,266	—
遞延稅項	10,268	2,673
	15,534	2,673
應佔聯營公司之稅項	—	(172)
本期間稅項開支	15,534	2,501

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內之股東應佔日常業務純利50,070,000港元(截至二零零三年一月三十一日止六個月—經重列：12,651,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數4,618,256,661股(截至二零零三年一月三十一日止六個月：3,838,533,653股)計算。

每股攤薄盈利乃根據本期間之股東應佔日常業務純利50,070,000港元及期內已發行普通股之攤薄後加權平均數4,627,289,516股計算。

由於在截至二零零三年一月三十一日止六個月期間並無發行在外未認購之潛在普通股，故並無就該期間呈列攤薄後每股盈利。

7. 負商譽

	二零零四年	二零零三年
	一月三十一日 (未經審核)	七月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元
負商譽：		
產生於增購一間附屬公司權益	(10,750)	(10,750)
累計攤銷：		
期初數額	270	—
於期間內確認為收入之數額	135	270
期末數額	405	270
賬面淨值	(10,345)	(10,480)

8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團所授出之賒賬期介乎30至180天。於二零零四年一月三十一日，按發票日之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
逾期60天或以下之賬款	—	1,036
逾期超過90天之賬款	7,404	9,178
應收貿易賬款	7,404	10,214
按金及預付款項	32,657	30,951
總計	40,061	41,165

9. 應付賬款及應計費用

於二零零四年一月三十一日，按發票日之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
1個月內	10,181	4,665
1至3個月	1,708	145
3個月以上	63,654	68,458
應付貿易賬款	75,543	73,268
應計費用及其他應付賬款	151,659	142,074
總計	227,202	215,342

10. 一位主要股東提供之貸款

以下貸款由本集團一位主要股東批授：

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
按最優惠借貸利率計息(由一指定銀行所提供)	25,357	—
免息	14,277	16,170
總計	39,634	16,170

上述所有貸款均為無抵押，並按要求償還。

11. 股本

	股份數目 二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千股	面值 二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	股份數目 二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千股	面值 二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元之普通股	7,000,000	700,000	7,000,000	700,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元之普通股	4,698,365	469,836	4,606,241	460,624

12. 有關連人士交易

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
來自一間聯營公司之利息收入	(a) 10,770	10,612
一位主要股東貸款之利息支出	(b) (549)	(181)
向麗新製衣國際有限公司的一間聯營公司 支付之租金支出	(c) (170)	(179)
向一間律師行(一位董事為其合夥人) 支付之法律費用	(d) (241)	—

(a) 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。所欠款項概無抵押及無固定還款期。

(b) 由該一位主要股東提供之貸款須支付利息。獲授貸款之詳情列載於財務報表附註10。

(c) 租金支出乃按現行公開市場價值作依據來計算。

(d) 法律費用乃一間律師行(本公司一位董事為其合夥人)按市價就向本集團提供法律服務而收取。

13. 或然負債

於二零零四年一月三十一日，本集團有涉及以下事項之或然負債如下：

- (a) 根據一家銀行向上海香港廣場辦公樓及公寓之最終買家提供之按揭貸款融資，本公司同意在借款人未能償還貸款時，就一間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。本公司未能釐定於結算日之或然負債未償金額。
- (b) 根據銀行向廣州東風廣場第一期至第三期及上海凱欣豪園第一期之最終買家提供之按揭貸款融資，本公司同意向該等銀行作出擔保，在借款人未能償還貸款時購回有關物業。本公司未能釐定於結算日之或然負債未償金額。

14. 承擔

於二零零四年一月三十一日，本集團就下列方面具資本承擔：

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已簽約但未作撥備：		
地價、遷置、賠償及建築成本	671,421	744,917
為中國一附屬公司之出資額	25,500	—
總計	<u>696,921</u>	<u>744,917</u>

15. 比較數字

如簡明綜合財務報表附註1所詳述，由於在期內採納經修訂會計實務準則，中期財務報表內若干項目及結餘之會計處理及呈報方式已經修訂以符合新規定。因此，本報表已作出了若干以前年度調整及已將若干比較數字進行重新分類，從而與本期內之呈列方式貫徹一致。

16. 財務報表之批准

本中期財務報表已經本公司審核委員會審閱，並於二零零四年四月十六日獲董事會批准及授權刊發。

4A. 本集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表

下文載列本集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表，此乃按本供股章程附錄一載列之「未經審核中期業績」所示之本集團於二零零四年一月三十一日之已公佈未經審核綜合有形資產淨值為基準，並已就供股之影響作出調整。本集團編製上述報表僅供說明用途，旨在向股東提供關於供股影響之資料，並基於其性質之緣故，未必能夠真實反映本集團之財務狀況或業績。

	於二零零四年 一月三十一日 未經審核 千港元	估計 供股所得 款項淨額 (附註1) 千港元	經調整 (緊隨 供股後) 未經審核 千港元
本集團綜合有形資產淨值	5,311,717	113,000	5,424,717
每股綜合有形資產淨值(附註2)	1.13港元		0.92港元

附註：

- 估計供股所得款項淨額乃按每股供股股份之認購價0.10港元為基準，並扣除相關開支後得出。
- 二零零四年一月三十一日之每股未經審核綜合有形資產淨值，乃根據於最後實際可行日期已發行之4,698,365,183股股份而計算，而緊隨供股後之每股未經審核經調整綜合有形資產淨值，則根據假設供股完成且已發行1,174,591,295股供股股份後已發行之5,872,956,478股股份計算。

4B. 有關本集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表之釋疑函件



香港
中環
夏慤道10號
和記大廈
15樓

敬啟者：

麗豐控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表

吾等對 貴公司於二零零四年六月二十三日就有關持有每四股股份獲供一股供股股份之比例進行之供股建議（「供股」）而刊發之供股章程（「供股章程」）內「財務及其他資料」一節中「備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表」（「備考有形資產淨值報表」）作出報告，而 貴公司編製之供股章程乃旨在向股東提供有關供股建議對所呈報財務資料可能造成之影響。此資料僅供說明用途。

責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條而編製之備考有形資產淨值報表負上全責。

吾等之責任乃就備考有形資產淨值報表作出意見，並向 閣下報告吾等之意見。關於吾等對用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料曾出具之任何報告，除了對該等報告接受人在該等報告發出日之責任外，吾等並不承擔任何其他責任。

意見基礎

吾等乃遵照英國審計事務委員會（Auditing Practices Board）頒佈之投資通函申報準則及公報第1998／8期「根據上市規則申報備考財務資料」而進行有關工作。吾等之工作主要包括比較未經調整有形資產淨值與原始文件，考慮用以支持有關調整之憑證以及就備考有形資產淨值報表與 貴公司董事進行討論，惟吾等並無對任何相關財務資料進行獨立核實。

由於上述工作並不構成依據香港會計師公會頒佈之審計準則進行審計或審閱，故吾等並無對備考有形資產淨值報表發表任何審計保證。

備考有形資產淨值報表乃按照供股章程內「財務及其他資料」一節所載之基準而編製，惟僅供說明用途，並基於其性質之緣故，未必能夠提供 貴集團於二零零四年一月三十一日或日後任何日期具有參考價值之業績及財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 備考有形資產淨值報表已按所述基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 按照上市規則第4.29(1)條而披露之備考有形資產淨值報表所作之調整實屬恰當。

此致

麗豐控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師

謹啟

二零零四年六月二十三日

5. 營運資金

董事認為，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，足以應付自本供股章程刊發當日起計最少十二個月之所需。

6. 債項

於二零零四年四月三十日（本供股章程付印前就債項報表而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之尚欠借款包括應計利息，約為1,276,690,000港元，計有約1,257,098,000港元之有抵押銀行借款及來自本公司主要股東林百欣先生約19,592,000港元之其他無抵押借款。

本集團之有抵押銀行借款以於二零零四年一月三十一日賬面值分別約2,893,000,000港元及1,807,000,000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。於二零零四年四月三十日，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14,661,000港元。

於二零零四年四月三十日，本集團有涉及以下事項之或然負債：

- (1) 根據一家銀行向上海香港廣場辦公室及住宅單位之最終買家提供最多合共20,000,000美元之按揭貸款融資，按本公司與該銀行訂立之融資協議規定，倘最終買家未能償還貸款，本公司對其附屬公司作出保證履行購回有關物業之責任提供最多達95%之擔保。本集團之責任已隨著最終買家清償獲銀行授出之按揭貸款後逐步解除。鑑於銀行授予最終買家之按揭貸款之未償還金額經常變動，以及確定該等未償還金額所涉及之估計成本龐大，董事認為，定期核對所需資料，以計量最終買家欠負銀行之確切未償還金額，從而釐定本集團可能流出的現金，實屬不切實際；
- (2) 根據銀行向廣州東風廣場第三期及上海凱欣豪園第一期之最終買家分別提供最多合共約人民幣100,000,000及290,000,000港元之按揭貸款融資，就各自與銀行訂立之融資協議所規定，本公司之附屬公司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。該等擔保將於(i)發出土地所有權證；(ii)完成按揭註冊；及(iii)發出與所購入相關物業有關之房地產雜項權利證後終止。本集團之責任已隨著最終買家清償獲銀行授出之按揭貸款後逐步解除。鑑於銀行授予最終買家之按揭貸款之未償還金額經常變動，以及確定該等未償還金額所涉及之估計成本龐大，董事認為，定期核對所需資料，以計量最終買家欠負銀行之確切未償還金額，從而釐定本集團可能流出的現金，實屬不切實際；及

- (3) 根據銀行向廣州東風廣場第一期及第二期之最終買家提供之按揭貸款融資，本公司或其附屬公司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。本集團可能流出的現金最多將不超過484,000,000港元，即該等銀行於相關物業出售時向最終買家授出按揭貸款之估計金額。董事認為，由於該筆估計金額代表集團可能流出的最高現金額（根據該等物業的總銷售值及最多佔銷售值70%之按揭貸款比率計算，此乃符合於物業出售當時提供按揭貸款之正常及普遍慣例），故該項估計誠屬合理。本集團之責任已隨著最終買家清償獲銀行授出之按揭貸款後逐步解除。鑑於銀行授予最終買家之按揭貸款之未償還金額經常變動，以及確定該等未償還金額所涉及之估計成本龐大，董事認為，定期核對所需資料，以計量最終買家欠負銀行之確切未償還金額，從而釐定本集團可能流出的現金，實屬不切實際。

然而，董事經計及過往未能償還貸款個案及現行物業市況後認為，在公開市場重新出售該等未能償還貸款個案中物業所收回之金額，大多超出前段所述之債務擔保，因此，董事預期，倘若該等最終買家未能償還款項，亦不會導致產生任何重大負債。

除上文所述、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，於二零零四年四月三十日營業時間結束時，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，自二零零四年四月三十日以來，本集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

7. 重大變動

除在本供股章程披露者外，自二零零三年七月三十一日（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

本供股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。董事願就本供股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，本供股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89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。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。彼於二零零三年十二月獲頒授香港大學名譽大學院士銜。林先生亦曾任中華人民共和國港事顧問，以及為《香港明天會更好基金》創會成員。林先生為余寶珠女士之丈夫、林建名先生及林建岳先生之父。

林建名先生，副主席，現年66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非執行董事，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36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45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46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48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。

余寶珠女士，現年79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，並於八十年代後期從事物業發展與投資業務。余女士於二零零零年開始在港投資飲食行業。余女士為林百欣先生之妻子。

姚逸明先生，現年37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十五年經驗。

非執行董事

林建高先生，現年56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。

趙維先生，現年73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非執行董事。趙先生擁有超過四十五年生產管理經驗。

蕭繼華先生，現年71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)之執行董事、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。蕭先生擁有超過三十年製衣業管理經驗。

蕭暉榮先生，現年57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，並任中華人民共和國西安美術學院美術系客座教授。彼為著名中國畫家，熱衷參與文化及市政活動，在海內外文化藝術界素享盛名，目前擔任多個組織及社團如香港廣東社團總會會董、香港書畫文玩學會主席、香港汕頭商會會董及中華海外聯誼會理事等。蕭先生在中國大陸擁有良好之人脈關係，亦為鱷魚恤有限公司之中國事務高級顧問。

余寶群小姐，現年53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54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54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

滙盈融資有限公司
香港
雲咸街60號
中央廣場38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
怡和大厦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

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

4,698,365,183 股股份，於記錄日期已發行 469,836,518.3

1,174,591,295 股供股股份 117,459,129.5

5,872,956,478 股股份，於供股後已發行(附註) 587,295,647.8

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

5. 董事權益之披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司最高行政員於下列股份中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述之登記冊(「該登記冊」)之權益；或(c)根據本公司所採納之董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益：

本公司

於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家屬權益	法團權益	身份	總數	百分比
林百欣	92,124,800	無	2,120,550,431 (附註1)	實益擁有人	2,212,675,231	47.09%
余寶珠	無	2,212,675,231 (附註2)	無	實益擁有人	2,212,675,231	47.09%

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(1,455,365,090股)及其全資附屬公司Silver Glory Securities Ltd.(「SGS」)實益擁有(665,185,341股)之股份。鑑於林百欣先生(及其聯繫人)持有麗新製衣已發行股本約33.99%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2,120,550,431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，合共持有麗新製衣已發行股本約42%之權益。

2. 由於余寶珠女士之配偶林百欣先生於2,212,675,231股股份擁有權益，因此余寶珠女士亦被視為於該等股份擁有權益。

除以上所披露外，於最後實際可行日期，本公司之董事及最高行政人員，概無於本公司或任何相聯法團之股份、股本衍生工具之相關股份及債權證之好倉及淡倉中，擁有或被視為擁有任何須知會本公司及聯交所或須按上文所述載入該登註冊之權益。

於最後實際可行日期，各董事概無於本供股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直接或間接擁有重大權益。

自二零零三年七月三十一日（本集團最近期經審核財務報表之編製日期）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。

6. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所悉，下列人士（部分為董事）於下列股份擁有權益，並須據根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司及聯交所：

姓名／名稱	身份	股份好倉 性質 (附註1)	股份數目	百分比
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	實益擁有人	法團	2,120,550,431	45.13% (附註2)
林百欣	實益擁有人	個人及法團	2,212,675,231	47.09% (附註3)
余寶珠	實益擁有人	家屬	2,212,675,231	47.09% (附註4)
賴元芳	實益擁有人	家屬	2,212,675,231	47.09% (附註5)
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	法團	665,185,341	14.16% (附註2)

附註：

- 「個人」、「家屬」及「法團」分別指個人權益、家屬權益及法團權益。
- 此等法團權益為麗新製衣(1,455,365,090股)及麗新製衣全資附屬公司 SGS(665,185,341股)實益擁有之股份。

3. 此等法團權益為林百欣先生(92,124,800股)實益擁有之股份及麗新製衣(1,455,365,090股)及麗新製衣全資附屬公司SGS(665,185,341股)實益擁有之股份。林百欣先生及其配偶持有麗新製衣已發行股本約33.99%權益，被視為於麗新製衣及SGS持有之2,120,550,431股本公司股份中擁有權益。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為麗新製衣董事，合共持有麗新製衣已發行股本約42%。
4. 由於余寶珠女士之配偶林百欣先生於2,212,675,231股股份擁有權益，因此余寶珠女士亦被視為於該等股份擁有權益。
5. 由於賴元芳女士之配偶林百欣先生於2,212,675,231股股份擁有權益，因此賴元芳女士亦被視為於該等股份擁有權益。

除於上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期概無任何其他人士於本公司之股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上，或有關該等股本的購股權。

7. 重大合約

下列為本集團各成員公司於緊接本供股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) 本公司之全資附屬公司Goldthrope 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同意出售而GP則同意購買FA已發行股本之22.5%以及FA獲提供之股東貸款之22.5%，總代價為111,000,000港元；
- (b) 本公司與新加坡發展亞洲融資有限公司於二零零三年三月七日就發行不少於767,706,730股每股面值0.10港元股份，按每股作價0.10港元進行供股而訂立之包銷協議；及
- (c) 包銷協議。

8. 服務合約

於最後實際可行日期，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. 專家及同意書

以下是在本供股章程內所載曾給予或發表意見之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

安永會計師事務所已就刊發本供股章程而發出同意書，表示同意按本供股章程所載形式及涵義，轉載其報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所概無於本集團任何成員公司持有股權，亦無任何可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論在法律上可否強制執行）。

10. 股東要求投票方式表決之程序

根據本公司組織章程細則第80條，提呈股東大會表決之決議案，須以舉手方式表決，除非（在宣佈舉手表決結果或撤回任何其他以投票方式表決之要求當日或之前）正式提出要求投票表決則作別論。下列人士可提出以投票方式表決之要求：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名親身或委派代表出席大會，並有權投票之股東；
- (c) 任何一位或多位親身或委派代表出席，並佔全體有權出席並於會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一之股東；或
- (d) 任何一位或多位親身或委派代表出席並持有獲賦予權利出席並於會上投票，且實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分之一之股份之股東。

11. 訴訟

於最後實際可行日期，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。

12. 重大逆轉

據董事所知，自二零零四年四月十六日（即本集團向股東發出截至二零零四年一月三十一日止中期報告之批准日期）以來，本集團之財務或貿易狀況概無任何重大逆轉。

13. 約束力

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

14. 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4,000,000港元，並將由本公司支付。

15. 送呈公司註冊處之文件

每項章程文件連同本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書已按照公司條例第342C條之規定送呈香港公司註冊處處長以供登記。

16. 備查文件

以下文件之副本由即日起至二零零四年七月七日星期三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；
- (iii) 本集團截至二零零三年七月三十一日止兩個年度各年之經審核財務報表；
- (iv) 安永會計師事務所就本集團備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表所發出之報告，其全文載於本供股章程附錄一；及
- (v) 本附錄「專家及同意書」一段所述安永會計師事務所之同意書。