



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司

(股份代號：191)

2005-2006 年報

目錄

2	集團概覽
3	公司資料
4	主席報告書
11	董事會報告書
25	企業管治報告書
29	核數師報告書
30	綜合收益表
32	綜合資產負債表
34	綜合股東權益變動表
36	綜合現金流量表
38	資產負債表
39	財務報表附註
94	股東週年大會通告



麗新製衣國際有限公司

香港九龍

長沙灣道680號

麗新商業中心11樓

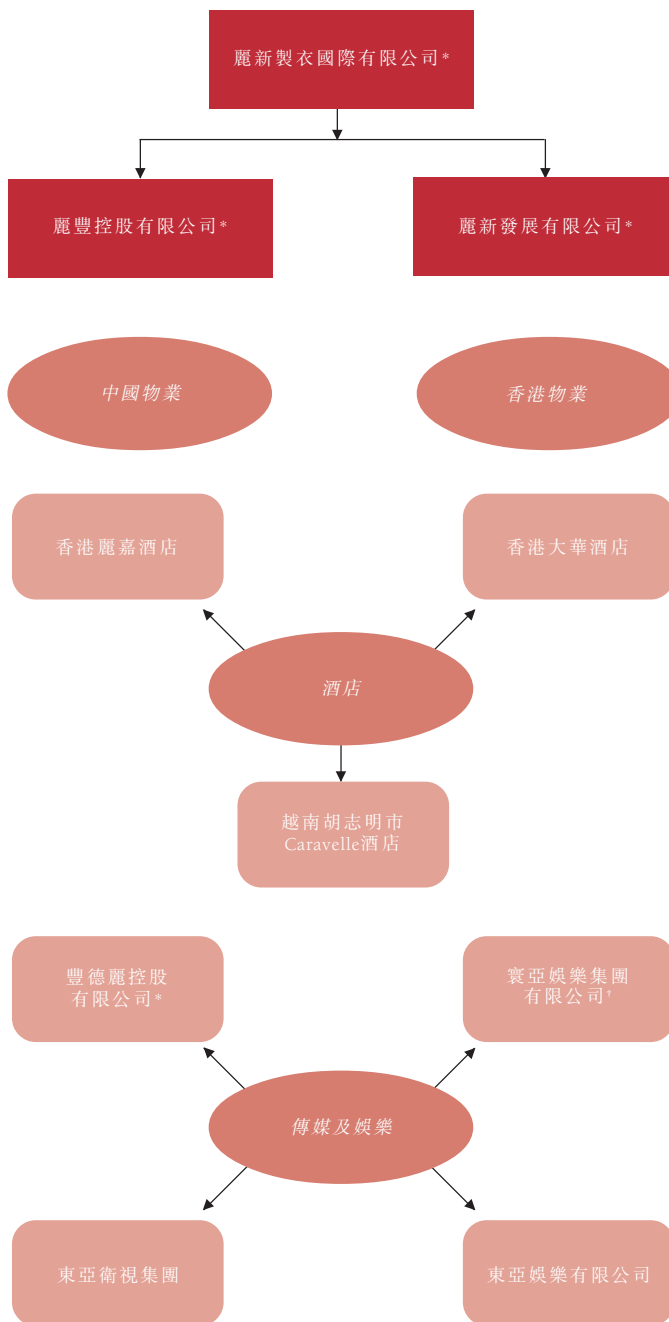
電話 (852) 2741 0391 傳真 (852) 2785 2775

網址 <http://www.laisun.com>

電子郵件 advpr@laisun.com

於香港聯合交易所股份代號：191

麗新集團始創於一九四七年，為成衣製造商，並於一九七二年在香港證券交易所首次上市。集團業務日漸演變及多元化，其主要業務包括：物業發展、物業投資、中國物業、酒店業、電訊、及傳媒及娛樂。麗新製衣國際有限公司是集團中之控股公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市
 † 於新加坡證券交易所SGX-SESDAQ上市

公司資料

註冊成立地點

香港

董事

林建名 (主席)
林建岳 (副主席)
蕭繼華
李寶安
林建康
譚建文
林孝賢†
余寶珠
趙維
賴元芳
林焯琦#
溫宜華*
梁樹賢*
周炳朝*

† 並為余寶珠女士之替代董事

賴元芳女士之替代董事

* 獨立非執行董事

秘書及註冊辦事處

楊錦海
香港
九龍
長沙灣道680號
麗新商業中心
11樓

合資格會計師

謝儉倫

股份過戶登記處

登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期18樓

律師

安理國際律師事務所
香港
中環
交易廣場第三座9樓

張葉司徒陳律師事務所
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈15樓

往來銀行

恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司



主席 林建名

業績

由於截至二零零六年七月三十一日止年度內企業發展之影響，本集團於本年度錄得股東應佔綜合虧損121,000,000港元，而上年度則為溢利318,000,000港元。

本集團於回顧年度之營業額為347,000,000港元，其中25,000,000港元來自仍然經營之業務，而322,000,000港元則來自已停止經營之業務。經營活動溢利包括虧損179,000,000港元，其產生乃由於出售本集團於鱷魚恤有限公司之股權。出售該權益後，本集團不再從事現時已停止經營之成衣業務。

股東應佔綜合虧損淨額亦包括於麗豐向凱德置地中國控股私人有限公司發行新股份(因而攤薄本集團於麗豐之權益至約40%)時視作出售於聯營公司之權益之虧損254,000,000港元。相比之下，本集團上年度錄得視作出售聯營公司權益之收益為218,000,000港元。

股息

董事會不建議派發截至二零零六年七月三十一日止年度之股息(二零零五年：無)。

業務回顧

麗豐控股有限公司 (「麗豐」)

麗豐之收入及核心溢利錄得可觀增長。麗豐錄得總營業額703,352,000港元及毛利308,673,000港元，分別較上年度同期增加約75%及91%。

麗豐於回顧年度內自租金收入錄得營業額197,621,000港元，較上個財政年度增加約27%。於回顧年度內，來自上海香港廣場之總租金收入增加約13%，而由於廣州五月花商業廣場全數租出，故其總租金收入則增加159%。麗豐於回顧年度內自發展物業銷售錄得營業額505,731,000港元(較上個財政年度增加約104%)，大部份來自確認於二零零五年一月一日前上海凱欣豪園第一期住宅單位銷售之收益及於二零零五年一月一日後上海凱欣豪園單位銷售之收益最後部份。

於回顧年度內，麗豐錄得經營活動溢利294,532,000港元及母公司股權持有人應佔綜合溢利132,745,000港元。

本集團已於二零零六年五月完成向麗豐出售其於上海蘇家巷物業之權益。

麗新發展有限公司 (「麗新發展」)

麗新發展之經營業務錄得平穩增長。於回顧年度內，麗新發展錄得總營業額794,000,000港元及純利513,000,000港元。

其投資物業組合幾乎全數租出，於回顧年度內產生總租金收入約265,000,000港元，較上個財政年度增加約7%。麗新發展於本年度之應佔其聯營公司物業發展溢利由上年度約167,000,000港元減少至約55,000,000港元，當中大部份來自出售翠逸雅園項目。麗新發展之酒店分部表現亦令人滿意，其於香港酒店之業務受惠於訪港旅客大

增。於回顧年度內，香港麗嘉酒店之平均入住率為84.7%，而平均房價為2,441港元，上年度之有關數字分別為84.2%及2,072港元。大華酒店方面，有關數字分別為93.3%及592港元，而上年度為91.7%及552港元。

豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」)

豐德麗為麗新發展擁有34.83%權益之聯營公司，截至二零零六年六月三十日止六個月錄得純利54,000,000港元（二零零五年：203,000,000港元）。由於豐德麗為擁有麗新發展40.8%權益之最大股東，純利下跌反映到麗新發展投資物業重估收益大幅減少及缺少減值撥回，因而影響到豐德麗之業績。於本年度內，豐德麗之重點業務為進行有關重建其於澳門地盤之工作。於二零零六年四月，豐德麗已訂立一份協議，據此，其將初步向New Cotai, LLC (「New Cotai」) 出售其於澳門路氹地盤之40%權益，並將與New Cotai共同發展路氹地盤。出售交易須待若干先決條件獲達成後，方告完成。

鱷魚恤有限公司 (「鱷魚恤」)

於回顧年度內，本集團出售其於鱷魚恤之全部權益，並因而結束成衣業務。然而，本集團根據一份共同重建觀塘開源道79號之地盤之協議條款，保留其於鱷魚恤之該物業之權益。於該重建項目完成後，本集團將保留該項目之零售部份及停車位部份。

前景

麗豐

儘管中國政府最近推出房地產調控措施，惟麗豐對中國內地（「中國」）房地產市場之前景仍然充滿信心。就投資物業而言，麗豐將繼續透過改善租戶組合，並進行裝修及翻新工程，致力改善其來自投資物業之租金收入。就發展物業而言，麗豐已加快其物業發展之時間表，並預期將於未來數年大幅增加落成物業數量。



上海閘北廣場二期夜景 (構想圖)



上海凱欣豪園



廣州海珠廣場 (構想圖)



鱷魚恤大廈 (構想圖)



上海香港廣場



廣州東風廣場



廣州五月花商業廣場

麗豐積極在上海及廣州等其已經擁有龐大市場影響力之核心城市物色物業發展機會。除於上海及廣州補充土地儲備外，麗豐亦正在研究北京及中國其他主要城市(上述機會可能會在當地出現)之潛力。展望將來，與合營公司夥伴合作發展是麗豐將予採用之其中一項主要發展策略。

麗新發展及豐德麗

麗新發展之物業投資收入及酒店業務收入預期將持續平穩增長。其亦致力改善香港物業投資組合及酒店資產之回報。尤其，鑑於對中環甲級寫字樓之需求強勁及新增供應有限，麗新發展正評估重建香港麗嘉酒店之潛力。

麗新發展之聯營公司豐德麗與其合營公司夥伴New Cotai, LLC正在落實位於澳門路氹之澳門電視城項目之總體發展計劃，而經澳門當局批准後，建築工程預期將於二零零七年動工。

觀塘開源道79號項目

於完成與鱷魚恤共同發展此項重建項目後，本集團將保留該重建物業之零售部份。該重建項目預期將於二零零九年年底前完成，其後將大幅擴大本集團之經常性租金收入基礎。

流動資金及財務資源

於二零零六年七月三十一日，借貸總額(包括應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及一項貸款32,000,000港元)合共達227,000,000港元。本集團於當日之綜合資產淨值為2,960,000,000港元。於當日之負債資本比率(即借貸總額與資產淨值之百分比)約為7.7%。

應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及一項貸款32,000,000港元之到期日分別為二零零六年四月三十日及二零零五年十一月三十日。本集團已接獲已故林百欣先生遺產執行人之通知，表示上述應付票據及貸款毋須於結算日後一年內償還。

主席報告書

本集團之借貸均為浮息債項。本集團將會密切注意利率走勢，並且會在有需要時採用對沖工具，以對沖未可預計之利率波幅。

於二零零六年七月三十一日，賬面值約116,000,000港元之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行信貸之抵押。

於二零零六年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為35,000,000港元，足以應付本集團之營運資金需要。

本集團於回顧年度內之大部份買賣主要以美元、港元、人民幣及歐元進行。歐元外幣採購大部份受遠期外匯合約涵蓋，以減低匯兌風險。鑑於終止經營成衣業務及向麗豐出售於上海蘇家巷之物業，本集團之外匯風險已大大減低。

僱員及酬金政策

本集團於結算日之僱員總數約為50名(二零零五年：1,000名)。僱員人數大幅減少，乃由於出售本集團於鱷魚恤有限公司(以往為本集團之附屬公司)之全部權益所致。僱員之薪金水平維持於競爭水平，並會因應員工表現而調整。其他僱員福利包括為所有合資格僱員而設之強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓資助計劃等。

或然負債

本集團於結算日之或然負債詳情載於財務報表附註36。

管理層及員工

本人謹代表董事會同寅感謝全體管理層人員及員工在此本公司發展成長階段內之忠誠及貢獻，並對股東及業務夥伴在年內給予之支持深表謝意。

主席
林建名

香港
二零零六年十一月十日

董事會報告書

董事會同寅謹此提呈截至二零零六年七月三十一日止年度之董事會報告書及本公司以及本集團之經審核財務報表，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務於本年度內並無變動，包括物業投資及投資控股。

於財政年度內，本集團之製衣及成衣貿易業務自出售其附屬公司鱷魚恤有限公司起終止。本集團之主要業務於年內包括物業發展、物業投資、投資控股以及製衣及成衣貿易。

業績及股息

本集團截至二零零六年七月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之業務狀況載於第30頁至93頁之財務報表。

董事不建議派發截至二零零六年七月三十一日止年度之股息（二零零五：無）。本公司於截至二零零六年七月三十一日止年度並無宣佈或派發中期股息（二零零五年：無）。

物業、廠房及設備及投資物業

本公司與本集團之物業、廠房及設備及投資物業於本年度內之變動詳情分別載於財務報表附註15及16。本集團之主要投資物業之進一步詳情載於第22頁。

發展中物業

本集團發展中物業於本年度內之變動詳情載於財務報表附註17。本集團發展中物業之進一步詳情載於第22頁。

股本

本公司股本於本年度內之詳情載於財務報表附註32。

儲備

本公司及本集團儲備於本年度內之變動詳情分別載於財務報表附註33及綜合股東權益變動表。

可分派儲備

於二零零六年七月三十一日，根據公司條例第79B條規定，本公司並無任何儲備可供分派。

捐款

本集團於本年度內作出之慈善及其他捐款共1,090,000港元。

主要客戶及供應商

本年度，本集團五大客戶所佔之銷售額不足本集團總銷售額之30%，而本集團五大供應商所佔購貨額不足本集團總購貨額之30%。

董事

於本報告日期及於年內，本公司之在位董事芳名如下：

林建名 (主席)

林建岳 (副主席)

蕭繼華

李寶安

林建康

譚建文

(於二零零六年五月十二日獲委任)

林孝賢[^]

(於二零零六年五月十二日獲委任為董事；於二零零六年八月二日獲委任為余寶珠女士之替代董事)

余寶珠

趙維

賴元芳

林煒琦[#]

溫宜華^{*}

梁樹賢^{*}

周炳朝^{*}

[^] 並為余寶珠女士之替代董事

[#] 賴元芳女士之替代董事

^{*} 獨立非執行董事

譚建文先生及林孝賢先生於二零零六年五月十二日獲委任為執行董事。按照本公司組織章程細則第93條之規定，譚先生及林先生將於即將舉行之股東週年大會上遵章退任，惟符合資格並願意於該大會上應選連任。

按照本公司組織章程細則第102條之規定，蕭繼華先生及林建康先生將於即將舉行之股東週年大會上遵章輪值退任，惟符合資格並願意於該大會上應選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.74條，上市規則第13.51(2)條所規定有關上述董事之詳細資料載於本報告「董事及高層管理人員之履歷」一節內。所有退任董事已確認並無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之任何規定須予披露之資料，亦無其他須促請本公司股東垂注之事項。

董事會報告書

董事之服務合約

獲提名於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事，概無與本公司及／或其任何附屬公司訂立不可於一年內在免付賠償（法定賠償除外）之情況下由聘用公司終止之服務合約。

董事於合約之權益

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

董事於競爭業務中之權益

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

林建名先生、林建岳先生、林建康先生、余寶珠女士及賴元芳女士於香港及內地從事物業投資及發展業務之公司持有權益及／或擔任董事。

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

董事及高層管理人員之履歷

執行董事

林建名先生，69歲，為本公司之主席。彼自一九八七年十月起出任為本公司之董事，並自一九五八年起已負責管理製衣業務。林先生亦為鱷魚恤有限公司之主席兼行政總裁及麗豐控股有限公司之副主席以及麗新發展有限公司及豐德麗控股有限公司之非執行董事。林先生為林建岳先生之兄。

林建岳先生，49歲，為本公司之副主席。彼自一九八七年十月起出任為本公司之董事。林先生亦為麗新發展有限公司之主席及麗豐控股有限公司之主席，亦為豐德麗控股有限公司及鱷魚恤有限公司之執行董事，並為善晴有限公司（本公司之主要股東）之董事。林先生對物業及投資業務擁有豐富經驗，亦為香港地產建設商會董事、香港酒店業主聯會會員、港英友誼協會理事會會員及電影發展委員會委員。林先生為林建名先生之弟。

董事及高層管理人員之履歷(續)

執行董事(續)

蕭繼華先生，74歲，自一九九零年十二月起出任本公司之董事。彼亦為鱷魚恤有限公司之非執行董事。蕭先生擁有超過30年製衣業管理經驗。蕭先生並無與本公司訂立服務合約，惟彼將須按照本公司組織章程細則之規定於本公司日後之股東大會上輪值退任，並將符合資格應選連任。彼有權享有由董事會經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後不時釐定之酬金及酌情花紅。蕭先生與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係及並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益。

李寶安先生，51歲，自一九九一年六月起出任為本公司之董事。李先生於一九八七年十一月加入麗新集團。李先生亦為豐德麗控股有限公司之執行董事兼行政總裁及麗豐控股有限公司之董事。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及香港會計師公會會員。李先生擁有約三十年之財務及商務經驗，包括在畢馬威會計師事務所任職十年及在亞洲電視有限公司擔任行政總裁五年。

林建康先生，38歲，於二零零一年三月獲委任為本公司之執行董事。彼為本公司之法律顧問及鱷魚恤有限公司之執行董事，及麗豐控股有限公司之執行副主席。彼持有倫敦大學所頒授之理學士學位，曾於跨國律師行齊伯禮律師行接受律師培訓。彼為香港律師會及英國及威爾斯律師會之會員。林先生在香港及中國之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。林先生為林建名先生及林建岳先生之弟。林先生於二零零一年三月與本公司訂立服務合約及並無訂有固定任期，惟須給予3個月通知。林先生將須按照本公司組織章程細則之規定於本公司日後之股東大會上輪值退任，並將符合資格應選連任。彼有權享有由董事會經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後不時釐定之年度酬金432,000港元及酌情花紅。林先生並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益。

董事會報告書

董事及高層管理人員之履歷(續)

執行董事(續)

譚建文先生，58歲，於二零零六年五月獲委任為本公司之董事。彼於一九八九年加入麗新集團。譚先生為加拿大地產學會資深會員，於物業發展、投資及管理方面擁有三十年經驗。彼亦在款待行業(包括亞洲及北美之酒店、餐廳及會所)擁有超過十六年經驗。彼為麗豐控股有限公司及麗新發展有限公司(「麗新發展」)之執行董事。彼亦為麗新發展酒店投資部份富麗華酒店企業有限公司董事及麗新發展旗下多間附屬公司之董事。譚先生並無與本公司訂立服務合約，惟彼將須按照本公司組織章程細則之規定於本公司日後之股東大會上輪值退任，並將符合資格應選連任。彼有權享有由董事會經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後不時釐定之酬金及酌情花紅。譚先生與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係，且並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益。

林孝賢先生，25歲，於二零零六年五月獲委任為本公司之董事。彼於二零零四年一月加入麗新發展有限公司出任副總裁，現時為麗豐控股有限公司之執行董事兼行政總裁，並為本公司之非執行董事余寶珠女士之替代董事。彼持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理理學士學位。彼自一九九九年於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品及娛樂等公司取得工作經驗。林先生為林建岳先生之子。林先生並無與本公司訂立服務合約，惟彼將須按照本公司組織章程細則之規定於本公司日後之股東大會上輪值退任，並將符合資格應選連任。彼有權享有由董事會經參考本公司表現、有關董事之職務與職責及現行市況後不時釐定之酬金及酌情花紅。林先生於本公司上市證券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之權益。詳情載於年報「董事之權益」一節。

余寶珠女士，81歲，自一九九零年十二月起出任為本公司之董事。彼亦為麗新發展有限公司及豐德麗控股有限公司之非執行董事、麗豐控股有限公司之執行董事及善晴有限公司(本公司之主要股東)之董事。余女士擁有超過55年製衣業經驗，自六十年代中期起曾參與印刷業務。彼於七十年代初期開始擴展業務至布料漂染，更於八十年代末期開始參與物業發展及投資業務。余女士自八零年代開始，數度投資香港飲食業。余女士為林建岳先生之母。

董事及高層管理人員之履歷(續)

非執行董事

趙維先生，75歲，自一九八七年十月起出任為本公司之董事。趙先生亦為鱷魚恤有限公司之非執行董事。趙先生擁有超過45年生產管理經驗。

賴元芳女士，92歲，自一九九二年五月起出任本公司之董事。賴女士為林建名先生之母。

林煒琦小姐，34歲，於二零零一年九月獲委任為賴元芳女士之替代董事。彼於一九九六年獲美國南加州大學頒發工商管理及建築學之學士學位。彼為美國建築師學會及Urban Land Institute之會員。於二零零零年八月加入麗新集團前，彼曾於一間紐約建築公司Skidmore, Owings and Merrill Co. Ltd.擔任建築師及項目經理一職，而該建築公司曾參予多項大型項目，如紐約證券交易所、美國甘乃迪機場及美國時代廣場。林小姐為林建名先生之女兒。

溫宜華先生，70歲，於二零零二年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事。溫先生亦為鱷魚恤有限公司之獨立非執行董事。彼為香港會計師公會資深會員，自一九六一年起成為香港執業會計師。

梁樹賢先生，57歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事。梁先生為執業會計師、香港證券專業學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼為數間香港執業會計師事務所之執業董事，亦出任麗新發展有限公司及另外數間香港上市公司之獨立非執行董事。

周炳朝先生，55歲，於二零零四年九月獲委任為獨立非執行董事。彼亦為鱷魚恤有限公司之獨立非執行董事。周先生於一九八零年取得法律學士學位，並於一九八三年在香港取得執業律師資格。周先生為香港周炳朝律師行之獨資經營者。彼亦為中國委託公證人。

董事會報告書

董事認購股份或債券之安排

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

董事之權益

於二零零六年七月三十一日，下列本公司董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團（證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）所指之相聯法團）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下好倉及淡倉之權益而(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條所提及之登記冊（「登記冊」）中；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易之守則規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司：

(1) 本公司

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

附註：

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

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

麗豐控股有限公司(「麗豐」)

於麗豐股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	身份	總數	百分比
林建岳	無	無	3,265,688,037 (附註)	受控制公司擁有人	3,265,688,037	40.58%

附註：

本公司及其全資附屬公司實益擁有3,265,688,037股麗豐股份。林建岳先生由於擁有本公司已發行股本約37.69%，故被視為擁有3,265,688,037股麗豐股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零六年七月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司或任何相聯法團(證券及期貨條例所指之相聯法團)之股份、股本衍生工具之相關股份及債券之好倉及淡倉中擁有或被視為擁有權益而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司或登記於前文所提及之登記冊中。

董事會報告書

主要股東及其他人士權益

於二零零六年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所記錄，下列人士（部份為本公司董事或行政總裁）擁有以下於本公司股份及股本衍生工具之相關股份之好倉之權益：

於股份之好倉

名稱	身份	性質 (附註1)	股數	百分比
林建岳	實益擁有人	個人及公司	609,636,069	37.69% (附註2)
余寶珠	實益擁有人	個人及公司	489,119,375	30.24% (附註2)
善晴有限公司	實益擁有人	公司	484,991,750	29.99%
PMA Capital Management Ltd.	投資經理	公司	197,180,000	12.19% (附註3)
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	擁有股份抵押權益之人士	公司	180,873,000	11.18% (附註3)
Diversified Asian Strategies Fund	實益擁有人	公司	85,664,000	5.30% (附註3)

附註：

- 個人及公司分別表示個人權益及公司權益。
- 林建岳先生及余寶珠女士由於分別擁有善晴有限公司已發行股本之50%權益，而善晴有限公司直接擁有484,991,750股本公司股份，故林建岳先生及余寶珠女士被視為分別擁有484,991,750股股份之權益。
- 按聯交所證券上市規則應用指引第5項界定之「其他人士」類別。

除上文所披露者外，於二零零六年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，概無其他人士於本公司股份及股本衍生工具之相關股份中擁有權益或淡倉。

控股股東於合約之權益

於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司、控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約，控股股東或其任何附屬公司亦無因向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

關連交易

- (1) 誠如本公司截至二零零五年七月三十一日止年度之年報所呈報，於二零零四年六月二十九日，鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」，於二零零六年五月二十九日前為本公司之附屬公司）與麗新紡織有限公司（「麗新紡織」）就新界葵涌和宜合道97-107號百新大廈若干單位及停車位訂立租賃協議及特許權協議。租賃協議及特許權協議之年期均為自二零零四年七月一日起為期兩年。

麗新紡織之已發行股本78.67%由已故林百欣先生（鱷魚恤之董事）於二零零五年二月去世前持有。麗新紡織隨林先生於二零零五年二月去世後不再為鱷魚恤任何董事或主要股東之聯繫人，而上述租賃協議及特許權協議不再為鱷魚恤及本公司之持續關連交易。

- (2) 於二零零六年二月二十八日，本公司及欣楚有限公司（「欣楚」，本公司之全資附屬公司）與Rich Promise Limited（「買方」，由林建名先生全資擁有之公司）及林建名先生（擔任買方之擔保人）訂立有條件購股協議。根據有條件購股協議，本公司及欣楚同意出售而買方同意購買314,800,000股鱷魚恤普通股，相當於鱷魚恤已發行股本約51.01%，現金代價為192,028,000港元（「鱷魚恤出售」）。由於林建名先生同為本公司及買方兩者之董事，而買方為林建名先生全資擁有之公司，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），鱷魚恤出售構成本公司之關連交易。鱷魚恤出售已於二零零六年五月二十四日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。
- (3) 於二零零六年二月二十八日，本公司、本公司之全資附屬公司裕迅投資有限公司（「裕迅」）與鱷魚恤就重建一項物業而訂立有條件發展協議（「發展協議」），該物業位於香港九龍觀塘開源道79號（「該物業」），由鱷魚恤擁有作為工業用途。該物業已被計劃重建為一座商業／辦公室大廈（「新大廈」）。

根據發展協議：

- (i) 鱷魚恤須負責就有關政府部門授出並於二零零六年一月十四日獲鱷魚恤接納之租賃更改修訂而向政府有關部門支付地價274,070,000港元；
- (ii) 裕迅須向鱷魚恤支付137,035,000港元（即地價之50%）；
- (iii) 鱷魚恤給予裕迅該物業之獨家發展權；
- (iv) 裕迅須負責清拆現時之大廈，並根據裕迅與鱷魚恤同意之該物業發展計劃興建新大廈，以及須承擔有關新大廈建設及落成之一切發展及建設成本（現時根據專業測量師報告估計約為361,000,000港元）以及項目管理費；

董事會報告書

關連交易(續)

(3)(續)

- (v) 倘若裕迅需為發展及建設成本取得建設融資，鱷魚恤同意在有關借貸機構合理要求下自行或安排他人就該物業提供抵押，而預期本公司將為該筆融資提供公司擔保作抵押；及
- (vi) 裕迅須於該物業交吉至新大廈落成期間，每季向鱷魚恤支付2,130,000港元，以換取鱷魚恤提供該物業作為建設融資之抵押。

新大廈落成後，新大廈之擁有權以總建築面積1比1.4之比例分配及分發予裕迅及鱷魚恤。以現時估計新大廈之總建築面積為240,000平方呎計算，裕迅可擁有新大廈總建築面積100,000平方呎之有關部份之擁有權，該部份主要用作零售及餐廳，而鱷魚恤則可擁有新大廈餘下總建築面積140,000平方呎之部份之擁有權，該部份主要用作辦公室。此外，鱷魚恤須將所有車位之擁有權指讓予本公司及鱷魚恤平均擁有股權之投資控股公司。

發展協議須待(其中包括)完成上文(2)段所述之鱷魚恤出售方可作實。於鱷魚恤出售完成後，買方將擁有鱷魚恤約51.01%權益，故根據上市規則，鱷魚恤將為由林建名先生擁有之買方之聯繫人。由於林建名先生現為本公司董事，故此鱷魚恤於完成鱷魚恤出售後將成為本公司之關連人士。發展協議因而構成本公司之關連交易。由於本公司持有鱷魚恤54.93%股本權益，故其為鱷魚恤之主要股東及關連人士，發展協議亦構成鱷魚恤之關連交易。發展協議已於二零零六年五月二十四日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

上文(2)及(3)段之詳情載於本公司於二零零六年三月四日刊發之公佈及於二零零六年四月二十九日刊發之通函。

物業詳情

本集團之主要投資物業如下：

地點	集團權益	年期	用途
香港九龍 長沙灣 青山道478號 百欣大廈	100%	內地段第2081號地契年期 於一九九七年六月二十七日 到期並已於到期後續期至 二零四七年六月三十日	工業／停車場

本集團之發展中物業為其根據本集團與鱷魚恤於二零零六年二月二十八日訂立之協議於位於香港觀塘開源道79號之物業重建項目之權益，其詳情載於財務報表附註17。該物業現正進行清拆。重建項目預期將於二零零九年年底前完成。

財務資料概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概要，摘錄自己公佈之經審核財務報表。

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	<u>347,158</u>	<u>481,725</u>	<u>858,755</u>	<u>1,295,241</u>	<u>1,297,622</u>
除稅前溢利／(虧損)	(41,898)	395,320	115,280	(42,222)	(808,815)
稅項	<u>(20,012)</u>	<u>(19,948)</u>	<u>(11,448)</u>	<u>(19,970)</u>	<u>(12,575)</u>
年度溢利／(虧損)	<u>(61,910)</u>	<u>375,372</u>	<u>103,832</u>	<u>(62,192)</u>	<u>(821,390)</u>
歸屬：					
本公司股權持有人	(120,776)	318,041	82,246	(35,705)	(830,166)
少數股東權益	<u>58,866</u>	<u>57,331</u>	<u>21,586</u>	<u>(26,487)</u>	<u>8,776</u>
	<u>(61,910)</u>	<u>375,372</u>	<u>103,832</u>	<u>(62,192)</u>	<u>(821,390)</u>

董事會報告書

財務資料概要(續)

資產、負債及少數股東權益

	於七月三十一日				
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業、廠房及設備	4,276	31,708	21,241	31,465	35,581
投資物業	119,100	250,600	265,680	246,900	221,100
發展中物業	138,494	233,250	178,150	176,397	177,228
商譽	—	71,907	71,907	89,887	107,867
聯營公司之權益	2,268,218	2,177,085	1,535,567	1,487,397	1,488,934
可供出售之股本投資	466,946	188,361	—	—	—
遞延稅項資產	—	—	13,398	10,043	10,681
應收貸款	40,730	—	—	—	—
應收承兌票據	167,000	—	—	—	—
流動資產	<u>40,851</u>	<u>533,408</u>	<u>400,439</u>	<u>489,998</u>	<u>648,098</u>
資產總值	<u>3,245,615</u>	<u>3,486,319</u>	<u>2,486,382</u>	<u>2,532,087</u>	<u>2,689,489</u>
流動負債	(15,879)	(174,817)	(356,123)	(502,819)	(629,733)
應付票據	(195,000)	(195,000)	(195,000)	(210,000)	(210,000)
已收長期按金	—	—	—	(6,875)	(23,375)
附息銀行貸款及其他貸款	(31,745)	(100,902)	(38,800)	—	(7)
應付利息	(23,313)	(6,148)	—	—	—
遞延稅項負債	(20,165)	(20,379)	(12,443)	(10,467)	(2,110)
負債總額	<u>(286,102)</u>	<u>(497,246)</u>	<u>(602,366)</u>	<u>(730,161)</u>	<u>(865,225)</u>
少數股東權益	<u>—</u>	<u>(201,745)</u>	<u>(144,320)</u>	<u>(122,484)</u>	<u>(148,970)</u>
本公司股權持有人 應佔資產淨值	<u>2,959,513</u>	<u>2,787,328</u>	<u>1,739,696</u>	<u>1,679,442</u>	<u>1,675,294</u>

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零六年七月三十一日止財政年度內，本公司或各附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

公眾持股量

於本報告日期，據本公司可供公開查閱之資料及董事所知，於二零零六年七月三十一日之年度內，本公司一直遵守上市規則規定之公眾持股量。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本報告第25至28頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到每一位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定之確認其獨立性之年度確認書，而本公司仍認為該等獨立非執行董事具有獨立身份。

核數師

安永會計師事務所於即將舉行之股東週年大會上退任，而於該大會上將提呈有關重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

林建名

香港

二零零六年十一月十日

企業管治報告書

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，遵守載於二零零五年一月一日生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則。

（1）企業管治常規

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

根據守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司各現有非執行董事並無指定任期。然而，本公司全體董事須遵守本公司組織章程細則之退任條文，規定現任董事須自其上次獲選起每三年於每次股東週年大會上輪流退任一次，而退任董事符合資格應選連任。

（2）董事證券交易

本公司已按不遜於上市規則附錄10所載標準守則所規定之標準，採納關於董事進行證券交易之守則（「證券守則」）。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認，於截至二零零六年七月三十一日止年度內，彼等已遵守證券守則所規定之標準。

（3）董事會

(3.1) 董事會監督本公司業務及事務之管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以符合股東整體最佳利益同時顧及其他權益持有人利益之方式管理。

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

(3.2) 董事會包括七名執行董事：林建名先生（主席）、林建岳先生（副主席）、蕭繼華先生、李寶安先生、林建康先生、譚建文先生及林孝賢先生（並為余寶珠女士之替代董事）；三名非執行董事余寶珠女士、趙維先生及賴元芳女士（替代董事：林焯琦小姐）；以及三名獨立非執行董事溫宜華先生、梁樹賢先生及周炳朝先生。

(3) 董事會 (續)

(3.3) 董事會於截至二零零六年七月三十一日止財政年度舉行四次會議。各董事出席該等董事會會議之紀錄載於下表：

董事	董事會會議	
	舉行次數	出席次數
執行董事		
林建名 (主席)	4	4
林建岳 (副主席)	4	0
蕭繼華	4	2
李寶安	4	3
林建康	4	2
譚建文	1	0
林孝賢	1	1
非執行董事		
余寶珠女士	4	0
趙維	4	0
賴元芳 (替代董事：林煒琦)	4	3
獨立非執行董事		
溫宜華	4	4
梁樹賢	4	4
周炳朝	4	4

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

(3.5) 林建名先生為賴元芳女士之子及林煒琦小姐之父。林建岳先生為余寶珠女士之子及林孝賢先生之父。林建康先生為林建名先生及林建岳先生之弟。

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

企業管治報告書

(4) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席及行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。

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

(5) 非執行董事

誠如上文第(1)段所闡釋，本公司各現有非執行董事並無指定任期。

(6) 薪酬委員會

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

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

(6.3) 薪酬委員會於二零零六年十一月十日舉行一次會議以討論薪酬相關事宜。所有委員會成員(即梁樹賢先生、溫宜華先生、周炳朝先生及李寶安先生)均出席上述會議。

27

(7) 董事之提名

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

(8) 核數師酬金

本公司之核數師安永會計師事務所於回顧年度內收取核數費用1,871,000港元。年內，本集團(包括其當時之上市附屬公司鱷魚恤有限公司)已進行若干公司交易。就刊發上述公司交易之通函而言，本公司與鱷魚恤有限公司均按上市規則之規定委聘安永會計師事務所發出釋疑函件及會計師報告書，總酬金為3,460,000港元。

(9) 審核委員會

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

審核委員會之主要職責包括監察本公司定期編製財務報表之完整性及於提交董事會批准前審閱其中所載之重大財務申報判斷。

本公司已遵守上市規則第3.21條，審核委員會之其中兩名成員具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗。

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

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

(10) 財務申報

董事有責任根據香港公認會計原則編製能真實及公平地顯示本公司及其附屬公司財政狀況之財務報表。

本公司核數師就其對財務報表之責任作出之聲明載於本年報所載之核數師報告書內。

(11) 內部監控

年內，董事會已委聘浩華風險諮詢服務有限公司進行內部審核工作，並協助董事會審閱本集團內部監控制度之成效。定期審閱將涵蓋所有重大監控，包括本集團之財務、營運及遵例監控及風險管理工作。

核數師報告書

ERNST & YOUNG 安永會計師事務所

致：麗新製衣國際有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
列位股東

吾等已審核刊於第30至93頁根據香港公認會計原則編製之財務報表。

董事及核數師各自之責任

公司條例規定董事須編製真實及公平之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹選用適當之會計政策。吾等之責任乃根據審核工作之結果，對該等財務報表按公司條例第141條作出獨立意見，並將此意見僅向全體股東報告，而不作其他用途。吾等不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

意見之基礎

吾等乃按香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作之重要估計及判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況及有否貫徹運用並作出足夠之披露。

吾等於策劃及進行審核工作時，已力求取得一切認為必需之資料及解釋，以便獲得充份之憑證，從而就該等財務報表是否免除重大之錯誤陳述作合理之確定。在作出意見時，吾等亦已衡量該等財務報表所披露之資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

吾等認為，該等財務報表能真實及公平地顯示 貴公司及 貴集團於二零零六年七月三十一日之財政狀況，及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並根據公司條例而適當編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港
二零零六年十一月十日

綜合收益表

截至二零零六年七月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	6		
持續經營		25,278	39,764
非持續經營		321,880	441,961
		<u>347,158</u>	<u>481,725</u>
銷售成本		<u>(137,012)</u>	<u>(223,983)</u>
毛利		210,146	257,742
其他收入及收益	6	43,779	45,385
銷售及分銷成本		(164,872)	(166,829)
行政開支		(96,013)	(101,709)
其他經營收入／(開支)淨額		(7,700)	1,345
投資物業公平值增值	16	175,899	50,920
發展中物業減值撥備撥回	17	—	50,715
出售投資物業收益		—	77,009
出售鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」)虧損	13	(179,284)	—
出售其他附屬公司收益淨額		95,668	—
經營活動溢利	7	77,623	214,578
融資成本	8	(23,888)	(16,220)
視作出售一間聯營公司權益之收益／(虧損)	20	(254,369)	217,817
超出收購一間聯營公司額外權益成本之差額	20	147,013	—
應佔聯營公司溢利及虧損		11,723	(20,855)
除稅前溢利／(虧損)			
持續經營		134,209	384,263
非持續經營(包括出售鱷魚恤虧損)	13	(176,107)	11,057
		<u>(41,898)</u>	<u>395,320</u>
稅項	11		
持續經營		(36,912)	(7,404)
非持續經營	13	16,900	(12,544)
		<u>(20,012)</u>	<u>(19,948)</u>
年度溢利／(虧損)			
持續經營		97,297	376,859
非持續經營(包括出售鱷魚恤虧損)	13	(159,207)	(1,487)
		<u>(61,910)</u>	<u>375,372</u>

綜合收益表

截至二零零六年七月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
歸屬：			
本公司股權持有人			
持續經營		47,480	324,465
非持續經營(包括出售鱸魚恤虧損)	13	<u>(168,256)</u>	<u>(6,424)</u>
少數股東權益		<u>(120,776)</u>	<u>318,041</u>
		<u>58,866</u>	<u>57,331</u>
		<u>(61,910)</u>	<u>375,372</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	14		
基本			
— 年度溢利／(虧損)		<u>(0.07)港元</u>	<u>0.22港元</u>
— 持續經營溢利		<u>0.03港元</u>	<u>0.22港元</u>
攤薄			
— 年度溢利／(虧損)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
— 持續經營溢利		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

二零零六年七月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	4,276	31,708
投資物業	16	119,100	250,600
發展中物業	17	138,494	233,250
商譽	19	—	71,907
聯營公司之權益	20	2,268,218	2,177,085
可供出售之股本投資	21	466,946	188,361
應收貸款	22	40,730	—
應收承兌票據	23	167,000	—
非流動資產總值		<u>3,204,764</u>	<u>2,952,911</u>
流動資產			
按公平值入賬而其變動將計入收益表之股本投資	24	—	26,654
存貨	25	—	68,007
應收賬款、按金及其他應收款項	26	6,159	52,021
可退回稅項		—	369
現金及現金等值項目	27	34,692	386,357
流動資產總值		<u>40,851</u>	<u>533,408</u>
流動負債			
應付稅項		231	21,539
應付賬款、已收按金及應計費用	28	15,648	109,411
付息銀行貸款及其他貸款	29	—	43,867
流動負債總額		<u>15,879</u>	<u>174,817</u>
流動資產淨值		<u>24,972</u>	<u>358,591</u>
資產總值減流動負債		3,229,736	3,311,502
非流動負債			
付息銀行貸款及其他貸款	29	(31,745)	(100,902)
應付票據	30	(195,000)	(195,000)
應付利息	30	(23,313)	(6,148)
遞延稅項負債	31	(20,165)	(20,379)
非流動負債總值		<u>(270,223)</u>	<u>(322,429)</u>
		<u>2,959,513</u>	<u>2,989,073</u>

綜合資產負債表

二零零六年七月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
權益			
本公司股權持有人應佔權益：			
已發行股本	32	16,174	808,712
股份溢價賬		1,908,840	1,116,302
資產重估儲備		55,494	55,799
投資重估儲備		265,331	(12,663)
資本儲備		148,694	148,694
匯兌波動儲備		58,511	43,544
保留盈利		506,469	626,940
		<u>2,959,513</u>	<u>2,787,328</u>
少數股東權益		<u>—</u>	<u>201,745</u>
		<u>2,959,513</u>	<u>2,989,073</u>

董事
林建名

董事
林建岳

綜合股東權益變動表

截至二零零六年七月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔										
	已發行股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資產 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留盈利/ (累積虧損) 千港元	小計 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
於二零零四年八月一日	718,855	1,119,738	55,799	—	506,995	57	28,214	(49,402)	2,380,256	144,320	2,524,576
匯兌調整：											
附屬公司	—	—	—	—	—	—	2,245	—	2,245	94	2,339
聯營公司	—	—	—	—	—	—	29,821	—	29,821	—	29,821
可供出售股本投資之公平值變動：											
本公司及其附屬公司	—	—	—	(12,663)	—	—	—	—	(12,663)	—	(12,663)
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
直接於權益確認之收入/ (開支)淨額	—	—	—	(12,663)	—	—	32,066	—	19,403	94	19,497
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	318,041	318,041	57,331	375,372
視作出售一間聯營公司時 解除及轉撥	—	—	—	—	(358,301)	(57)	(16,736)	358,301	(16,793)	—	(16,793)
年度確認之收入及開支總額	—	—	—	(12,663)	(358,301)	(57)	15,330	676,342	320,651	57,425	378,076
發行股份	89,857	(3,436)	—	—	—	—	—	—	86,421	—	86,421
於二零零五年七月三十一日 — 第35頁	808,712	1,116,302	55,799	(12,663)	148,694	—	43,544	626,940	2,787,328	201,745	2,989,073

綜合股東權益變動表

截至二零零六年七月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔										
	已發行股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資產 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留盈利/ (累積虧損) 千港元	小計 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
於二零零五年八月一日											
— 第34頁	808,712	1,116,302	55,799	(12,663)	148,694	—	43,544	626,940	2,787,328	201,745	2,989,073
匯兌調整：											
附屬公司	—	—	—	—	—	—	4,644	—	4,644	106	4,750
聯營公司	—	—	—	—	—	—	28,185	—	28,185	—	28,185
可供出售股本投資之公平值變動：											
本公司及其附屬公司	—	—	—	278,585	—	—	—	—	278,585	—	278,585
聯營公司	—	—	—	(591)	—	—	—	—	(591)	—	(591)
直接於權益確認之收入/ (開支)淨額	—	—	—	277,994	—	—	32,829	—	310,823	106	310,929
年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	(120,776)	(120,776)	58,866	(61,910)
出售附屬公司(附註34(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(271,634)	(271,634)
出售附屬公司時解除及轉撥	—	—	(305)	—	—	—	(12,023)	305	(12,023)	—	(12,023)
視作出售一間聯營公司權益時解除	—	—	—	—	—	—	(5,839)	—	(5,839)	—	(5,839)
年度確認之收入及開支總額	—	—	(305)	277,994	—	—	14,967	(120,471)	172,185	(212,662)	(40,477)
股本削減(附註32)	(792,538)	792,538	—	—	—	—	—	—	—	—	—
少數股權持有人注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,917	10,917
於二零零六年七月三十一日	16,174	1,908,840	55,494	265,331	148,694	—	58,511	506,469	2,959,513	—	2,959,513

綜合現金流量表

截至二零零六年七月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)：			
持續經營		134,209	384,263
非持續經營(包括出售鱷魚恤虧損)	13	(176,107)	11,057
就下列各項作出調整：			
投資物業公平值增值	16	(175,899)	(50,920)
折舊	7	11,964	10,772
按公平值入賬而其變動將計入收益表之			
股本投資之股息收入		(965)	(1,100)
銀行存款之利息收入		(5,555)	(1,939)
其他利息收入		(13,011)	(122)
發展中物業減值撥備撥回		—	(50,715)
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)	7	14	(65)
出售投資物業收益		—	(77,009)
貸款及應收利息減值		7,700	—
呆賬撥備撥回	7	—	(1,425)
滯銷存貨撥備撥回	7	(3,695)	(4,633)
按公平值入賬而其變動將計入收益表之			
股本投資估值未變現重估收益	6	—	(2,404)
出售按公平值入賬而其變動將計入收益表之			
股本投資之收益	6	(1,018)	—
出售鱷魚恤虧損		179,284	—
出售其他附屬公司收益淨額		(95,668)	—
融資成本	8	23,888	16,220
視作出售一間聯營公司權益之虧損／(收益)	20	254,369	(217,817)
超出收購一間聯營公司額外權益成本之差額	20	(147,013)	—
應佔聯營公司溢利及虧損		(11,723)	20,855
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)		(19,226)	35,018
聯營公司欠款減少／(增加)			
		150	(87)
欠聯營公司款項減少		(24)	(185)
存貨減少／(增加)		(7,392)	11,612
應收賬款、按金及其他應收款項減少／(增加)		(13,206)	68,068
應付賬款、已收按金及應計費用增加／(減少)		1,124	(134,517)
經營業務所耗之現金		(38,574)	(20,091)
已付香港利得稅		(340)	(18,418)
經營活動之現金流出淨額		(38,914)	(38,509)

綜合現金流量表

截至二零零六年七月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資活動之現金流量			
應收貸款增加		(43,300)	—
按公平值入賬而其變動將計入收益表之股本投資之股息		965	1,100
聯營公司之股息		—	8,280
已收利息		11,130	2,061
添置投資物業		(274,264)	—
出售按公平值入賬而其變動將計入收益表之			
股本投資之所得款項		27,672	—
出售附屬公司所得款項	34(a)	81,098	—
收購一間聯營公司額外權益		(14,804)	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		17	232
出售投資物業所得款項		—	143,009
購入物業、廠房及設備項目		(11,645)	(21,325)
添置發展中物業		(156,588)	(718)
投資活動之現金流入／(流出)淨額		(379,719)	132,639
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項	32	—	89,857
發行股份開支	32	—	(3,436)
信託收據貸款增加／(減少)		(6,684)	571
已付銀行貸款、透支及其他貸款之利息		(6,723)	(10,072)
新增銀行貸款及其他貸款		171,829	70,000
償還銀行貸款及其他貸款		(103,407)	(37,908)
少數股權持有人注資		10,917	—
融資活動之現金流入淨額		65,932	109,012
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額		(352,701)	203,142
年初之現金及現金等值項目		383,932	180,307
匯率變動影響淨額		3,461	483
年終之現金及現金等值項目		34,692	383,932
現金及現金等值項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	27	34,692	69,309
收購時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	27	—	317,048
銀行透支	29	—	(2,425)
		34,692	383,932

資產負債表

二零零六年七月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	4,276	5,296
投資物業	16	119,100	89,600
附屬公司之權益	18	286,899	617,251
聯營公司之權益	20	376,047	361,370
可供出售之股本投資	21	422,963	170,619
應收承兌票據	23	167,000	—
非流動資產總值		<u>1,376,285</u>	<u>1,244,136</u>
流動資產			
按公平值入賬而其變動將計入收益表之股本投資	24	—	26,654
應收賬款、按金及其他應收款項		6,104	6,617
可退回稅項		—	369
現金及現金等值項目	27	34,489	104,566
流動資產總值		<u>40,593</u>	<u>138,206</u>
流動負債			
應付稅項		231	—
應付賬款、已收按金及應計費用		14,950	26,152
流動負債總額		<u>15,181</u>	<u>26,152</u>
流動資產淨值		<u>25,412</u>	<u>112,054</u>
資產總值減流動負債		1,401,697	1,356,190
非流動負債			
附息銀行貸款及其他貸款	29	(31,745)	(100,902)
應付票據	30	(195,000)	(195,000)
應付利息	30	(23,313)	(6,148)
遞延稅項負債	31	(20,165)	(15,002)
非流動負債總額		<u>(270,223)</u>	<u>(317,052)</u>
		<u>1,131,474</u>	<u>1,039,138</u>
權益			
已發行股本	32	16,174	808,712
儲備	33(b)	1,115,300	230,426
		<u>1,131,474</u>	<u>1,039,138</u>

董事
林建名董事
林建岳

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

1. 公司資料

麗新製衣國際有限公司(「本公司」)為於香港註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點位於香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓。

年內，本集團之主要業務包括物業發展、物業投資、投資控股及成衣製造及貿易。年內，本集團出售及終止經營其成衣製造及貿易業務，其進一步詳情載於財務報表附註13。本集團之主要業務性質於年內並無其他變動。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及公司條例而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例而編製，惟投資物業、可供出售之股本投資及按公平值入賬而其變動將計入收益表之股本投資已按公平值計量則除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

綜合賬目基準

此等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零六年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績分別由收購日期(即本集團取得控制權日期)起或計至有關控制權無效日期綜合計算。本集團公司間之所有重大交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

少數股東權益指外部股東於本公司附屬公司業績及資產淨值中之權益。

2.2 已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團仍未於此等財務報表中應用以下已頒佈但未生效而適用於本集團財務報表之新訂及經修訂香港財務報告準則。除另有註明外，該等香港財務報告準則於二零零六年一月一日或其後開始之年度期間生效：

香港會計準則第1號修訂本	股本披露
香港會計準則第39號修訂本	公平值之選擇
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號修訂本	財務擔保合約
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租賃

香港會計準則第1號修訂本須就二零零七年一月一日或其後開始之年度期間採用。經修訂之準則將影響本集團有關資本管理目標、政策及程序之質量性資料；本公司視作資本之數量性資料；以及是否遵從任何資本規定及不遵從規定之後果。

根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計算」有關財務擔保合約之修訂，財務擔保合約初步按公平值確認，其後則按(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額與(ii)根據香港會計準則第18號「收益」已首次確認之金額減(如適合)已確認累積攤銷之較高者計算。

香港財務報告準則第7號規定須就財務工具作出披露，並納入香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」之不少披露規定。此香港財務報告準則適用於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間。

除上文所述者外，本集團預計採納宣告不會對本集團首次應用期間之財務報表構成任何重大影響。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制多於半數投票權或已發行股本或有能力控制其董事會組成部份之公司。

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

聯營公司

聯營公司乃非附屬公司而本集團長期持有一般不少於20%之股份投票權及可對其發揮重大影響力之公司。

本集團所佔聯營公司之收購後業績及儲備分別包括在綜合收益表及綜合儲備中。本集團於聯營公司之權益乃以權益會計法計算本集團所佔之資產淨值減任何累積減值虧損後，列賬於綜合資產負債表內。

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

商譽

因收購附屬公司而產生之商譽乃指企業合併成本超逾於收購當日本集團所佔已收購之可識別資產，及所承擔負債與或然負債之公平淨值。

因收購而產生之商譽乃於綜合資產負債表確認為資產，初步按成本值計算，其後則按成本值減任何累積減值虧損計算。

商譽賬面值每年會檢討有否出現減值，倘出現任何有跡象顯示賬面值可能減少之事件或情況有變，則檢討次數或更頻密。

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

- 指商譽就內部管理目的而受到監察之本集團內最低水平；及
- 規模不會超出本集團遵照香港會計準則第14號「分類呈報」所釐定之主要或次要呈報方式之一個分類。

2.3 主要會計政策概要 (續)

商譽 (續)

減值乃根據估計與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組合)可收回數額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回數額少於賬面值，則確認減值虧損。

倘商譽組成部份現金產生單位(現金產生單位組合)，而該單位之業務部份經已售出，則在釐定出售業務之盈虧時，出售與業務有關之商譽將計入業務之賬面值。此情況下，出售商譽將按出售業務之相關價值及所保留現金產生單位比例計算。

就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

高於企業合併成本

倘本集團所佔被收購者可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益高於收購聯營公司之成本，在重新估值後，即時於收益表確認。

資產減值

倘有跡象顯示出現減值、或需要進行每年資產(不包括存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及商譽)減值測試，則會估計資產之可收回數額。獨立資產可收回數額之計算方法以資產或現金產生單位之使用價值與其公平值兩者之較高者減銷售成本為準。倘資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下則釐定資產所屬現金產生單位之可收回數額。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回數額下方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折讓率貼現至現值。減值虧損於產生期間自收益表扣除，倘若有關資產之賬面價值以重估價值列賬，則在此情況下，減值虧損會根據適用於該重估資產之有關會計政策列賬。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

資產減值 (續)

於各申報日均會作出評估，以確認是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回數額。先前確認之資產 (不包括商譽) 減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額時所使用之估計方法出現改變時方會撥回，然而撥回款額不可超逾有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值 (扣除任何折舊)。撥回之減值虧損於產生期間記入收益表。倘若有關資產以重估價值列賬，則在此情況下，撥回之減值虧損會根據適用於該重估資產之有關會計政策列賬。

有關連人士

以下人士為本集團之有關連人士：

- (a) 直接或間接透過一位或多位中介人士：(i) 控制本集團、受本集團控制或與本集團共同受到控制；(ii) 擁有本集團權益，以致對本集團可作出重大影響；或(iii) 共同控制本集團；
- (b) 聯營公司；
- (c) 共同控制實體；
- (d) 本集團之主要管理人員；
- (e) (a)或(d)所述任何個別人士之家庭近親；
- (f) (d)或(e)所述任何個別人士控制、共同控制或可作出重大影響或可直接或間接行使重大投票權之實體；
或
- (g) 以本集團僱員或本集團有關連人士之僱員為受益人之離職後福利計劃。

2.3 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及將資產達致運作狀況及地點作其計劃用途而引致之任何直接應佔費用。物業、廠房及設備項目投入運作後，費用(如維修及保養)通常於其產生期間計入收益表。若清楚顯示該費用會使運用該物業、廠房及設備預項日期獲得之經濟效益有所增長，而項目成本能可靠地計算時，該費用則撥充資本作為該資產之額外成本或重置。

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

契約土地及樓宇	2% — 5%
契約物業裝修	20%
廠房及機器	10%
傢俬、裝置及設備	10% — 20%
汽車	10% — 25%
電腦	10% — 25%
遊艇	25%

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

於各結算日，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出檢討及調整(如適用)。

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

發展中物業

發展中物業按成本值減任何累積減值虧損列賬。成本值包括預付土地租金連同任何其他發展該等物業之直接成本。於物業建築或發展階段產生之借貸成本、專業費用及其他相關費用撥充資本為該物業成本之一部份。

該等物業之建築或發展一經完成，該等物業重新分類至適當資產類別。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業指持有以於日常業務過程中賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或作銷售之土地及樓宇權益。該等物業初步按成本值(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生年度計入收益表。

因棄用或出售投資物業所產生之任何盈虧，於棄用或出售年度於收益表確認。

租約

當資產擁有權之全部回報及風險(惟法定所有權除外)絕大部份轉嫁於本集團之租約，以融資租約處理。當融資租約生效時，租約中之資產成本按最低租賃金額現值及責任(權益成份除外)撥充資本，以反映購入及融資。以已撥充資本之融資租約之資產列作物業、廠房及設備，並以租賃年期與估計資產之可使用年期兩者之較短者折舊。此等租賃之融資成本於收益表中扣除，以於租賃年期按固定利率作出扣減。

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

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

2.3 主要會計政策概要 (續)

投資及其他財務資產

根據香港會計準則第39號，財務資產分為按公平值入賬而其變動將計入收益表之股本投資、貸款及應收款項或可供出售之股本投資(按適用)。財務資產於首次確認時按公平值計算，而並非按公平值入賬而其變動將計入收益表之投資則按直接所佔交易成本計算。本集團於首次確認財務資產時確定其分類，以及在可能及適當之情況下，於結算日重新釐定分類。

所有經一般買賣之財務資產概於交易日期(即本集團承諾購買資產當日)確認入賬。一般買賣指須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產之財務資產買賣。

按公平值入賬而其變動將計入收益表之股本投資

持作買賣之股本投資撥入「按公平值入賬而其變動將計入收益表之股本投資」類別。倘收購股本投資是為在短期內出售，則該等股本投資歸類為持作買賣之股本投資。持作買賣投資之盈虧於收益表中確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生財務資產。該等資產以實際利率法按攤銷成本入賬。有關盈虧均於貸款及應收款項解除確認或減值時通過攤銷程序於收益表確認。

可供出售之股本投資

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

公平值

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

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

財務資產減值

於各結算日，本集團評估是否有客觀跡象顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。

按攤銷成本入賬之資產

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則減值虧損按資產賬面值與其初始實際利率(即首次確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。資產賬面值直接或通過使用備抵賬戶減少。減值虧損於收益表確認。

本集團首先對個別重要之財務資產是否出現減值之客觀證據進行單項評估，以及對個別不重要之財務資產是否出現減值之客觀證據進行單項或整體評估。倘並無客觀證據顯示個別財務資產出現減值，則不論資產屬重大與否，均列入信貸風險特性相若之一組財務資產內，並進行整體減值評估。個別評定出現減值並已確認或會繼續確認減值虧損之資產，均不作整體減值評估。

倘於隨後期間減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事件有關，則以往確認之減值虧損將會撥回並於收益表內確認，惟有關資產之賬面值不得超過撥回當日之攤銷成本。

可供出售之股本投資

倘可供出售之資產出現減值，則其成本值(扣除任何本金額及攤銷)與當前公平值之差額，再扣減以往於收益表確認之任何減值虧損，將自權益轉撥至收益表。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

2.3 主要會計政策概要(續)

解除確認財務資產

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

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

在本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利、而無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,亦無轉讓資產之控制權之情況下,則資產按本集團繼續參與資產之程度確認。按已轉讓資產之擔保方式之繼續參與乃按資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

附息銀行貸款及其他貸款

所有銀行貸款及其他貸款首先按已收代價之公平值減直接應佔交易成本確認。

於首次確認後,附息銀行貸款及其他貸款其後以實際利率法按攤銷成本計算。

盈虧在負債解除確認時,以及透過攤銷程序於收益表中確認。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

解除確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

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

存貨

在扣除任何陳舊或滯銷存貨撥備後，存貨按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值以先入先出法計算，至於在製品及製成品之成本值則包括直接物料、直接工資及一切生產經常費用之適當部份。可變現淨值則以預算售價扣除估計完成及銷售費用計算。

紡織品配額

本集團於二零零五年一月一日前享有若干紡織品配額。從第三方購入之臨時紡織品配額於使用時在收益表撇除，如無使用則於有關使用期終時撇除。政府授予之臨時紡織品配額並無於資產負債表內資本化作資產。轉讓臨時紡織品配額予第三方所得溢利在訂立無條件不可撤回而具有法律約束力之轉讓表格時入賬。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及於購入後一般於三個月內到期、可隨時轉換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期及高度流通投資，扣除須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款(包括用途並無限制之定期存款)。

2.3 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅乃於收益表中確認，惟其與於相同或不同期間直接確認於權益之項目有關者則於權益中確認。

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

遞延稅項是採用負債法，對結算日資產及負債之計稅數額與財務報告賬面值兩者間之暫時差額計算撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認入賬：

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

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

- 惟關乎首次確認一項交易(非企業合併，並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)之資產或負債所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產除外；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之權益有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

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

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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

收益確認

收益乃於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收益時按下列基準入賬：

- (a) 銷售貨品及轉讓配額於擁有權之重大風險及回報均已轉嫁予買家時入賬，惟本集團必須對該等已出售貨物並無維持一般與業權有關之管理權，亦無實際控制權；
- (b) 租金及物業管理費收入於物業出租期間按租約年期以直線法計算入賬；
- (c) 利息收入採用實際利率法，以有關利率在財務工具之預計年期內貼現估計未來可收取現金至財務資產之賬面淨值；
- (d) 股息收入於股東獲得付款之權利已確認時入賬；及
- (e) 專利費收入於獲取收入之權利已確認時入賬。

借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產之借貸成本將撥充作為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。以特定借貸(有待列作合資格資產之支出)作臨時投資所賺取之投資收入將由已撥充資本之借貸成本中扣除。

僱員福利

結轉有薪假期

本集團根據僱員之僱傭合約按曆年基準為僱員提供有薪年假。在若干情況下，於年結日仍未享用之假期允許結轉，供有關僱員在下一年度享用。僱員截至該日所享有及結轉之有薪假期之重大預計未來成本均於結算日計提撥備。

2.3 主要會計政策概要 (續)

僱員福利 (續)

僱傭條例長期服務金

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

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

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例設立既定供款強制性公積金退休金計劃（「強積金計劃」），供合資格僱員參加。供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並根據強積金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立基金管理。本集團之僱主供款在注入該計劃後，全數歸於僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃作出彼等薪金成本若干百分比之供款。供款額根據中央退休金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。

外幣

此等財務報表以港元呈列，而本公司之功能及呈列貨幣均為港元。本集團各成員公司自行決定其功能貨幣，列於各成員公司之財務報表之項目均以功能貨幣計算。外幣交易首次確認時按交易日之功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日功能貨幣之適用匯率重新換算。所有匯兌差額撥入收益表中處理。以外幣為單位而按計算歷史成本入賬之非貨幣項目按各首次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按計算公平值入賬之非貨幣項目按釐訂公平值當日之匯率換算。

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

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

2.3 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

於編撰綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量，按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

判斷

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

資產減值

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

遞延稅項資產

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

53

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

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

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

投資物業公平值及發展中物業可收回數額估計

公平值之最佳證明為同類租約及其他合約於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i)參考獨立估值；(ii)參考可取得之市場資料不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(iii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就自交易日期以來出現之任何經濟狀況變化對該等價格作出調整)；及(iv)根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如同區狀況相同之同類物業當時之市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之貼現率計算之貼現現金流量預測。

發展中物業總預算成本及落成成本估計

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

資產減值

本集團須釐定資產有否減值或過往導致資產出現減值之事件是否不再存在。這需要估計資產之使用價值。估計使用價值時，本集團需要估計資產之預期未來現金流量，並選用適合貼現率以計算該等現金流量之現值。估計未來現金流量及／或所應用之貼現率變動，將導致須對過往估計作出調整。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

4. 分類資料

分類資料按兩種分類方式呈報：(i)以業務分類為主要分類呈報基準；及(ii)以地區分類為次要分類呈報基準。

本集團之營運業務乃按業務性質及所提供之產品及服務性質分開建立及管理。本集團每一業務分類代表一個策略性業務單位，所提供之產品與服務之風險及回報有別於其他業務分類。業務分類詳情之概要如下：

(a) 持續經營

(i) 物業發展分類，從事物業發展及銷售；

(ii) 物業投資分類，從事出租商業物業；及

(iii) 「其他」分類，主要包括本集團之其他公司收入及開支項目。

(b) 非持續經營 — 成衣經營分類，從事成衣貿易與分銷及紡織品配額轉讓。

在決定本集團之地區分類時，收益乃按客戶所處地點撥入有關分類，而資產則按資產所處地點撥入有關分類。

分類間之銷售額及轉讓，乃參照向第三方銷售所採用之售價按當時之市價進行。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類

下表呈列本集團截至二零零六年及二零零五年七月三十一日止年度之持續經營及非持續經營(詳載於附註13)業務分類之收益、溢利/(虧損)及若干資產、負債與開支資料:

本集團

	持續經營						非持續經營				綜合	
	物業發展		物業投資		其他		小計		成衣經營			
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收益:												
銷售予外界客戶	—	—	15,464	18,126	9,814	21,638	25,278	39,764	321,880	441,961	347,158	481,725
其他收入及收益	—	—	—	217	—	—	—	217	20,457	37,943	20,457	38,160
總計	—	—	15,464	18,343	9,814	21,638	25,278	39,981	342,337	479,904	367,615	519,885
分類業績	92,846	50,551	189,312	143,903	(40,116)	724	242,042	195,178	(180,041)*	12,175	62,001	207,353
利息收入及 未分配其他 收入及收益							16,683	7,225	6,639	—	23,322	7,225
未分配開支							(7,700)	—	—	—	(7,700)	—
經營活動溢利/ (虧損)							251,025	202,403	(173,402)	12,175	77,623	214,578
融資成本							(21,183)	(15,102)	(2,705)	(1,118)	(23,888)	(16,220)
視作出售一間 聯營公司權益之 收益/(虧損)							(254,369)	217,817	—	—	(254,369)	217,817
超出收購一間 聯營公司額外權益 成本之差額							147,013	—	—	—	147,013	—
應佔聯營公司溢利 及虧損							11,723	(20,855)	—	—	11,723	(20,855)
除稅前溢利/(虧損)							134,209	384,263	(176,107)	11,057	(41,898)	395,320
稅項							(36,912)	(7,404)	16,900	(12,544)	(20,012)	(19,948)
年度溢利/(虧損)							97,297	376,859	(159,207)	(1,487)	(61,910)	375,372

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

	持續經營								非持續經營		綜合	
	物業發展		物業投資		其他		小計		成衣經營			
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產及負債：												
分類資產	138,494	233,315	119,562	251,841	4,276	7,319	262,332	492,475	—	430,402	262,332	922,877
聯營公司之權益											2,268,218	2,177,085
未分配資產											715,065	386,357
資產總值											3,245,615	3,486,319
分類負債	710	1,120	3,272	18,013	—	11,412	3,982	30,545	—	100,016	3,982	130,561
未分配負債											282,120	366,685
負債總值											286,102	497,246
其他分類資料：												
折舊	—	—	—	180	1,709	40	1,709	220	10,255	10,552	11,964	10,772
投資物業公平值												
增值	—	—	(175,899)	(50,920)	—	—	(175,899)	(50,920)	—	—	(175,899)	(50,920)
發展中物業減值												
撥備撥回	—	(50,715)	—	—	—	—	—	(50,715)	—	—	—	(50,715)
出售投資物業												
收益	—	—	—	(77,009)	—	—	—	(77,009)	—	—	—	(77,009)
出售鱷魚恤虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	179,284	—	179,284	—
出售其他附屬												
公司收益淨額	(91,997)	—	—	—	(3,671)	—	(95,668)	—	—	—	(95,668)	—
資本開支	156,588	16	274,264	—	1,435	11	432,287	27	10,210	21,298	442,497	21,325

* 成衣經營截至二零零六年七月三十一日止年度之分類業績包括出售鱷魚恤虧損179,284,000港元(附註13)。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

4. 分類資料(續)

(b) 地區分類

下表呈列本集團截至二零零六年及二零零五年七月三十一日止年度地區分類之收益及若干資產與開支資料。

本集團

	香港		中國內地		美國		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收益：								
銷售予外界客戶	212,608	239,190	134,550	187,110	—	55,425	347,158	481,725
非持續經營應佔	(197,144)	(219,278)	(124,736)	(167,258)	—	(55,425)	(321,880)	(441,961)
持續經營收益	15,464	19,912	9,814	19,852	—	—	25,278	39,764
其他分類資料：								
分類資產	262,332	623,366	—	295,572	—	3,939	262,332	922,877
資本開支	420,909	18,388	21,588	2,937	—	—	442,497	21,325

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

5. 有關連人士交易

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

	附註	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已付及應付租金開支及樓宇管理費：			
麗新紡織有限公司	(i)	1,766	2,010
有關連公司	(ii)	3,160	3,942
已故林百欣先生授出之應付票據及			
其他貸款之利息開支	(iii)	17,164	12,085
林建岳先生授出之其他貸款之利息開支	(iii)	3,728	2,003
已收及應收本集團聯營公司之利息收入：			
麗豐控股有限公司（「麗豐」）	(iv)	2,306	—
已付及應付鱷魚恤提供投資物業作抵押之代價	(v)	1,459	—

附註：

- (i) 麗新紡織有限公司乃由本公司若干董事實益擁有之一間公司。租金開支及樓宇管理費乃根據相關租約而向該有關連公司支付。
- (ii) 租金開支及樓宇管理費乃根據相關租約所列條款而向該等有關連公司支付，其中本公司若干董事亦為該等有關連公司董事。
- (iii) 利息開支按一間香港指定銀行就其他貸款（附註29）及應付票據（附註30）所報之最優惠利率支付。
- (iv) 利息收入按應收麗豐（本集團之聯營公司）承兌票據收取，其詳情載於財務報表附註23。
- (v) 作為鱷魚恤提供物業（定義見附註17）作為建築融資之抵押之代價，根據發展協議（定義見附註17），裕迅（定義見附註17）於物業交吉至建築完成期間，每季向鱷魚恤支付2,130,000港元。進一步詳情載於財務報表附註17。

5. 有關連人士交易(續)

(b) 其他與有關連人士進行之交易：

(i) 年內，本集團向林建名先生(本公司及鱷魚恤之董事)出售其於鱷魚恤(本公司之附屬公司)之股本權益。進一步詳情載於財務報表附註13。

(ii) 年內，本集團與鱷魚恤就重建位於香港之物業訂立發展協議。進一步詳情載於財務報表附註17。

(iii) 年內，本集團向麗豐出售其於Assetop Asia Limited(「Assetop」，本公司當時之全資附屬公司)全部股本權益。進一步詳情載於財務報表附註20。

(c) 本集團主要管理人員報酬

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期僱員福利	14,081	16,043
離職後福利	46	55
支付主要管理人員之報酬總額	14,127	16,098

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

6. 營業額、其他收入及收益

營業額包括出售成衣之發票淨值、紡織品配額轉讓所得款項、租金收入及其他業務之收入。營業額、其他收入及收益之分析如下：

	持續經營		非持續經營		總計	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額						
成衣銷售與紡織品配額轉讓	—	—	321,880	441,961	321,880	441,961
租金收入	15,464	19,172	—	—	15,464	19,172
其他業務	9,814	20,592	—	—	9,814	20,592
	<u>25,278</u>	<u>39,764</u>	<u>321,880</u>	<u>441,961</u>	<u>347,158</u>	<u>481,725</u>
其他收入及收益						
專利權收入	—	—	20,457	33,767	20,457	33,767
出售按公平值入賬而其變動將計入 收益表之股本投資之收益	1,018	—	—	—	1,018	—
按公平值入賬而其變動將計入 收益表之股本投資估值未變現 重估收益	—	2,404	—	—	—	2,404
按公平值入賬而其變動將計入 收益表之股本投資之股息收入	965	1,100	—	—	965	1,100
銀行存款之利息收入	1,682	264	3,873	1,675	5,555	1,939
其他利息收入	13,011	122	—	—	13,011	122
匯兌差額淨額	—	(54)	—	1,246	—	1,192
其他	7	3,606	2,766	1,255	2,773	4,861
	<u>16,683</u>	<u>7,442</u>	<u>27,096</u>	<u>37,943</u>	<u>43,779</u>	<u>45,385</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

7. 經營活動溢利

本集團之經營活動溢利已扣除／(計入)：

	持續經營		非持續經營		總計	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
核數師酬金	1,038	953	833	1,100	1,871	2,053
折舊	1,709	220	10,255	10,552	11,964	10,772
土地及樓宇根據經營租約作出之 最低租賃付款	1,010	1,258	67,802	57,730	68,812	58,988
僱員福利計劃 (包括董事酬金 — 附註9)：						
工資及薪金	20,760	21,572	60,869	63,187	81,629	84,759
退休金計劃供款*	263	111	1,788	2,605	2,051	2,716
	<u>21,023</u>	<u>21,683</u>	<u>62,657</u>	<u>65,792</u>	<u>83,680</u>	<u>87,475</u>
出售物業、廠房及設備項目 虧損／(收益)	—	(48)	14	(17)	14	(65)
貸款及應收利息減值	7,700	—	—	—	7,700	—
呆賬撥備撥回	—	—	—	(1,425)	—	(1,425)
滯銷存貨撥備撥回(計入銷售成本)	—	—	(3,695)	(4,633)	(3,695)	(4,633)
總租金收入	(15,464)	(19,172)	—	—	(15,464)	(19,172)
減：支出	<u>3,026</u>	<u>3,766</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,026</u>	<u>3,766</u>
租金收入淨額	<u>(12,438)</u>	<u>(15,406)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(12,438)</u>	<u>(15,406)</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

8. 融資成本

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	2,996	2,132
須於五年內全數償還之其他借貸及應付票據	20,892	14,088
利息開支總額	23,888	16,220
非持續經營(附註13)應佔	2,705	1,118
持續經營應佔	21,183	15,102
	23,888	16,220

9. 董事酬金

根據上市規則及公司條例第161條披露之年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
袍金	674	743
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	13,407	10,628
已付及應付報酬／花紅	—	4,672
退休金計劃供款	46	55
	13,453	15,355
	14,127	16,098

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	已付及應付 報酬／花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零零六年					
執行及非執行董事：					
林建岳	56	2,480	—	12	2,548
林建名	56	4,366	—	—	4,422
林孝賢	—	—	—	—	—
譚建文	—	—	—	—	—
蕭繼華	56	779	—	—	835
李寶安	48	—	—	2	50
林建康	56	1,034	—	22	1,112
余寶珠	50	3,600	—	—	3,650
趙維	56	—	—	—	56
賴元芳	48	793	—	—	841
林焯琦	—	355	—	10	365
獨立非執行董事：					
溫宜華	88	—	—	—	88
周炳朝	100	—	—	—	100
梁樹賢	60	—	—	—	60
	<u>674</u>	<u>13,407</u>	<u>—</u>	<u>46</u>	<u>14,127</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	已付及應付 報酬／花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零零五年					
執行及非執行董事：					
林百欣(已故)	31	633	—	—	664
林建岳	62	520	—	12	594
林建名	62	3,409	2,672	—	6,143
蕭繼華	62	298	2,000	—	2,360
李寶安	52	—	—	2	54
林建康	62	2,188	—	24	2,274
余寶珠	62	1,871	—	—	1,933
趙維	62	—	—	—	62
賴元芳	52	1,186	—	—	1,238
林煒琦	—	523	—	17	540
獨立非執行董事：					
溫宜華	100	—	—	—	100
周炳朝	84	—	—	—	84
梁樹賢	52	—	—	—	52
	<u>743</u>	<u>10,628</u>	<u>4,672</u>	<u>55</u>	<u>16,098</u>

年內概無任何應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零零五年：無)。

董事於年內概無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

10. 五名最高薪僱員

本年度五名最高薪僱員包括三名董事(二零零五年：三名董事)，其酬金詳情載於上文附註9。本年度其餘兩名(二零零五年：兩名)最高薪非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金、津貼及實物利益	6,988	3,806
已付及應付花紅	—	1,160
退休金計劃供款	10	24
	<u>6,998</u>	<u>4,990</u>

酬金屬於以下組別之最高薪非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零六年	二零零五年
1,000,001港元－1,500,000港元	1	—
2,000,001港元－2,500,000港元	—	1
2,500,001港元－3,000,000港元	—	1
5,500,001港元－6,000,000港元	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 稅項

以往年度，香港利得稅乃就年內於香港賺取之估計應課稅溢利按17.5%之稅率計算而作出撥備。本年度，由於本公司於年內並無在香港賺取任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地方之當時稅率，根據當時法例、詮釋及慣例計算。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

11. 稅項 (續)

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度：		
本期稅項 — 香港	—	25
遞延稅項 (附註31)	30,060	21,334
	30,060	21,359
往年度撥備不足／(超額撥備)：		
香港	600	—
中國內地	(10,648)	(1,411)
本年度稅項支出	20,012	19,948

適用於本公司及其附屬公司所在國家之法定稅率計算除稅前溢利之稅項支出與按本集團實際稅率計算之稅項支出對賬如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利／(虧損) (包括非持續經營)	(41,898)	395,320
按法定稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 計算之稅項	(7,332)	69,181
其他地方較高稅率	1,250	9,185
有關過往期間本期稅項調整	(10,048)	(1,411)
聯營公司應佔溢利及虧損	(27,779)	3,650
毋須課稅收入	(18,596)	(70,514)
不可扣稅支出	87,236	11,745
遞延稅項資產撥回	—	7,239
過往期間已動用稅項虧損	(7,227)	(9,586)
未確認稅項虧損	2,508	1,020
無撥備稅項資產增加／(減少)	—	(561)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	20,012	19,948
非持續經營 (附註13) 應佔之稅項進賬／(支出)	16,900	(12,544)
持續經營應佔之稅項支出	36,912	7,404

12. 本公司之年內溢利／(虧損)

本公司財務報表處理截至二零零六年七月三十一日止年度本公司之年內虧損為160,008,000港元(二零零五年：溢利152,512,000港元)(附註33(b))。

13. 非持續經營

於二零零六年二月二十八日，本公司及欣楚有限公司(「欣楚」，本公司之全資附屬公司)與Rich Promise Limited(「買方」，由本公司董事林建名先生全資擁有之公司)訂立有條件股份買賣協議。根據有條件股份買賣協議，本公司及欣楚同意出售而買方同意購買合共314,800,000股鱷魚恤普通股，相當於鱷魚恤已發行股本51.01%，現金代價為192,028,000港元(「鱷魚恤出售」)。鱷魚恤及其附屬公司(「鱷魚恤集團」)主要從事成衣製造及貿易以及物業投資之業務。

由於林建名先生為本公司及買方之董事，故根據上市規則及香港會計準則第24號「有關連人士披露」之定義，鱷魚恤出售分別構成本公司之關連交易及有關連人士交易。根據上市規則，鱷魚恤出售亦構成本集團之非常重大出售。本公司已寄發日期為二零零六年四月二十九日之通函，內容有關鱷魚恤出售詳情。鱷魚恤出售於獨立股東在本公司於二零零六年五月二十四日舉行之股東特別大會上批准有條件股份買賣協議後成為無條件。鱷魚恤出售已於二零零六年五月二十九日正式完成。

此外，本集團於年內在股票市場上出售其於鱷魚恤已發行股本中餘下3.92%之權益，總代價為14,755,000港元。於出售全部所持鱷魚恤股份後，本集團終止成衣製造及貿易業務，而本集團將著手集中於物業發展及物業投資業務。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

13. 非持續經營 (續)

與年內成衣經營有關之綜合經營業績及出售鱷魚恤虧損呈列如下：

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	6	321,880	441,961
銷售成本		(134,961)	(222,406)
其他收入及收益	6	27,096	37,943
銷售及分銷成本		(164,872)	(166,829)
行政開支		(43,261)	(79,839)
其他經營收入淨額		—	1,345
融資成本	8	(2,705)	(1,118)
除稅及出售鱷魚恤虧損前溢利		3,177	11,057
出售鱷魚恤虧損		(179,284)	—
除稅前溢利／(虧損)		(176,107)	11,057
稅項進賬／(支出)	11	16,900	(12,544)
年度虧損 (包括出售鱷魚恤虧損)		(159,207)	(1,487)
歸屬：			
本公司股權持有人		(168,256)	(6,424)
少數股東權益		9,049	4,937
		(159,207)	(1,487)

本年度非持續經營之現金流量淨額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營活動	(3,510)	(28,378)
投資活動	(6,336)	(17,634)
融資活動	(8,799)	571
現金流出淨額	(18,645)	(45,441)

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

13. 非持續經營(續)

	二零零六年	二零零五年
每股虧損：		
基本，非持續經營(包括出售鱷魚恤虧損)	0.10港元	—
攤薄，非持續經營(包括出售鱷魚恤虧損)	不適用	不適用

由於在截至二零零六年及二零零五年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該等年度非持續經營(包括出售鱷魚恤虧損)之每股攤薄盈利。

非持續經營(包括出售鱷魚恤虧損)之每股基本虧損乃根據下列項目計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非持續經營(包括出售鱷魚恤虧損)之本公司普通股股權持有人 應佔虧損淨額	168,256	6,424
用作計算每股基本盈利時，於年內已發行普通股加權平均數	1,617,423,423	1,451,003,601

14. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本年度本公司普通股股權持有人應佔溢利／(虧損)淨額及於年內已發行普通股加權平均數計算。

由於在截至二零零六年及二零零五年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該等年度之每股攤薄盈利。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

14. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損) (續)

每股基本盈利／(虧損) 乃根據下列項目計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
盈利／(虧損)		
用作計算每股基本盈利／(虧損)時，本公司普通股股權持有人應佔下列項目之溢利／(虧損)：		
持續經營	47,480	324,465
非持續經營(包括出售鱷魚恤虧損)(附註13)	<u>(168,256)</u>	<u>(6,424)</u>
	<u>(120,776)</u>	<u>318,041</u>
股份		
用作計算每股基本盈利／(虧損)時，於年內已發行普通股加權平均數	<u>1,617,423,423</u>	<u>1,451,003,601</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

15. 物業、廠房及設備

本集團

	契約土地 及樓宇# 千港元	契約 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
成本值：								
於二零零四年八月一日	17,778	753	18,120	59,022	15,151	16,108	16,951	143,883
添置	—	—	74	16,322	3,070	1,859	—	21,325
出售/撇銷	—	—	(88)	(9,467)	(2,048)	(4,530)	—	(16,133)
匯兌調整	—	—	48	78	10	15	—	151
於二零零五年七月三十一日 及二零零五年八月一日	17,778	753	18,154	65,955	16,183	13,452	16,951	149,226
添置	—	—	624	9,785	—	1,236	—	11,645
出售/撇銷	—	—	(542)	(1,098)	—	(86)	—	(1,726)
出售附屬公司(附註34(a))	(17,778)	(753)	(18,257)	(67,200)	(4,957)	(14,613)	—	(123,558)
匯兌調整	—	—	21	23	5	11	—	60
於二零零六年七月三十一日	—	—	—	7,465	11,231	—	16,951	35,647
累積折舊及減值：								
於二零零四年八月一日	9,350	751	16,130	51,272	12,825	15,363	16,951	122,642
年內折舊撥備	800	2	624	7,403	1,395	548	—	10,772
出售/撇銷	—	—	(72)	(9,326)	(2,048)	(4,520)	—	(15,966)
匯兌調整	—	—	31	32	3	4	—	70
於二零零五年七月三十一日 及二零零五年八月一日	10,150	753	16,713	49,381	12,175	11,395	16,951	117,518
年內折舊撥備	667	—	457	9,323	940	577	—	11,964
出售/撇銷	—	—	(524)	(1,087)	—	(84)	—	(1,695)
出售附屬公司(附註34(a))	(10,817)	(753)	(16,650)	(53,944)	(2,395)	(11,891)	—	(96,450)
匯兌調整	—	—	4	23	4	3	—	34
於二零零六年七月三十一日	—	—	—	3,696	10,724	—	16,951	31,371
賬面淨值：								
於二零零六年七月三十一日	—	—	—	3,769	507	—	—	4,276
於二零零五年七月三十一日	7,628	—	1,441	16,574	4,008	2,057	—	31,708

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

15. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
成本值：				
於二零零四年八月一日	10,209	11,946	16,951	39,106
添置	1,893	—	—	1,893
出售	(5,326)	(715)	—	(6,041)
於二零零五年七月三十一日及二零零五年八月一日	6,776	11,231	16,951	34,958
添置	689	—	—	689
於二零零六年七月三十一日	7,465	11,231	16,951	35,647
累積折舊：				
於二零零四年八月一日	6,432	10,350	16,951	33,733
年內折舊撥備	1,182	748	—	1,930
出售	(5,286)	(715)	—	(6,001)
於二零零五年七月三十一日及二零零五年八月一日	2,328	10,383	16,951	29,662
年內折舊撥備	1,368	341	—	1,709
於二零零六年七月三十一日	3,696	10,724	16,951	31,371
賬面淨值：				
於二零零六年七月三十一日	3,769	507	—	4,276
於二零零五年七月三十一日	4,448	848	—	5,296

由於預付土地租金不能可靠地劃分至土地及樓宇項目，故全部土地租金根據香港會計準則第17號(「租約」)計入契約土地及樓宇成本之物業、廠房及設備融資契約項目。

二零零六年七月三十一日

16. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初賬面值	250,600	265,680	89,600	74,980
添置	274,264	—	194	—
出售附屬公司(附註34(a))	(581,663)	—	—	—
出售	—	(66,000)	—	—
公平值增值	175,899	50,920	29,306	14,620
年終賬面值	119,100	250,600	119,100	89,600

於二零零六年七月三十一日，投資物業經獨立合資格之專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按現有用途公開市場基準重估為市值119,100,000港元。

於二零零六年七月三十一日，本集團及本公司之投資物業均位於香港，並均按中期契約持有。

本集團及本公司若干投資物業已按經營租約租予第三方，其進一步概要詳情載於此等財務報表附註37(a)。

於二零零六年七月三十一日，本集團及本公司賬面值分別達116,000,000港元(二零零五年：248,200,000港元)及116,000,000港元(二零零五年：87,200,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行信貸之擔保。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

17. 發展中物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	233,250	178,150
年內添置	156,588	718
減值撥回	—	50,715
出售附屬公司(附註34(a))	(252,607)	—
預付土地租金攤銷	3,300	3,289
預付土地租金攤銷撥入資本	(3,300)	(3,289)
匯兌調整	1,263	3,667
	<u>138,494</u>	<u>233,250</u>
年終	138,494	233,250

於二零零六年七月三十一日，本集團之發展中物業乃位於中國內地，並按長期契約持有。該等物業按成本值入賬。

於二零零五年七月三十一日之結餘指本公司附屬公司Assetop所擁有位於中國內地上海之發展中物業(「上海物業」)之賬面淨值，該物業已於年內出售。進一步詳情載於財務報表附註20。

75

與鱷魚恤共同開發物業

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

根據發展協議：

- (i) 鱷魚恤負責就有關政府當局於二零零六年一月十四日授出並獲鱷魚恤接納之租約修訂向有關政府當局支付地價274,070,000港元(「地價」)。地價已於二零零六年三月二十八日由鱷魚恤全數支付；
- (ii) 裕迅須向鱷魚恤支付137,035,000港元，即地價之50%；
- (iii) 鱷魚恤給予裕迅發展物業之獨家權利；
- (iv) 裕迅負責清拆現有樓宇，並根據裕迅與鱷魚恤協定之物業發展計劃興建新大廈，以及承擔有關建築及落成新大廈之一切發展及建築成本及項目管理費；

17. 發展中物業(續)

與鱷魚恤共同開發物業(續)

- (v) 倘裕迅需要就發展及建築成本融資，則鱷魚恤已同意在有關借貸機構合理要求下自行或安排他人就物業提供抵押，並預期本公司會就上述融資提供公司擔保作抵押；及
- (vi) 裕迅須於物業交吉至新大廈落成期間，每季向鱷魚恤支付2,130,000港元，以換取鱷魚恤提供物業作為建築融資之抵押。

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

於二零零六年五月二十九日完成鱷魚恤出售(進一步詳述於財務報表附註13)後，鱷魚恤由買方(由林建名先生全資擁有)擁有其已發行股本約51.01%，因而成為買方之聯繫人(定義見上市規則)。由於林建名先生為本公司之董事，故鱷魚恤為本公司之關連人士。因此，根據上市規則及香港會計準則第24號之定義，共同發展分別構成關連及有關連人士交易。根據上市規則，共同發展亦構成本集團之主要交易。本公司已寄發日期為二零零六年四月二十九日之通函，內容有關共同發展詳情。共同發展於獨立股東在本公司於二零零六年五月二十四日舉行之股東特別大會上批准發展協議後成為無條件。於共同發展在鱷魚恤出售完成後成為無條件後，裕迅已按上文(ii)所述方式向鱷魚恤支付137,035,000港元。該金額計入年內添置發展中物業及於二零零六年七月三十一日之賬面值。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

18. 附屬公司之權益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港上市股份，按成本值	—	7,265
非上市股份，按成本值	486	486
	<u>486</u>	<u>7,751</u>
附屬公司欠款	1,076,344	1,082,909
欠附屬公司款項	(289,165)	(113,511)
	<u>787,179</u>	<u>969,398</u>
減值撥備	(500,766)	(359,898)
	<u>286,413</u>	<u>609,500</u>
	<u>286,899</u>	<u>617,251</u>
上市股份於結算日之市值	不適用	1,520

77

除一間附屬公司於二零零六年七月三十一日所欠合共43,300,000港元(二零零五年：無)之欠款須按年利率27%計息外，與附屬公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。此等附屬公司欠款／欠附屬公司款項之賬面值相當於其公平值。

於二零零六年七月三十一日，主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／登記及 經營業務所在地	已發行普通股 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
欣楚有限公司	香港	2港元	100.00	—	投資控股
Silver Glory Securities Limited	英屬處女群島	1美元	100.00	—	投資控股
達耀香港有限公司	香港	1港元	—	100.00	投資控股
裕迅投資有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

18. 附屬公司之權益(續)

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

19. 商譽

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初賬面值	71,907	71,907
出售附屬公司(附註34(a))	(71,907)	—
年終賬面值	—	71,907

20. 聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港上市股份，按成本值	—	—	376,436	361,632
應佔資產淨值	2,268,607	2,177,348	—	—
	2,268,607	2,177,348	376,436	361,632
聯營公司欠款	2,540	2,690	2,540	2,691
欠聯營公司款項	(1,973)	(1,997)	(1,973)	(1,997)
	2,269,174	2,178,041	377,003	362,326
減值撥備	(956)	(956)	(956)	(956)
	2,268,218	2,177,085	376,047	361,370
上市股份於結算日之市值	1,094,005	471,822	626,184	323,819

除一間聯營公司於二零零六年七月三十一日所欠合共2,540,000港元(二零零五年：2,364,000港元)之欠款須按當時市場利率計息外，與聯營公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。結餘之賬面值相當於其公平值。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

20. 聯營公司之權益 (續)

於二零零六年七月三十一日，主要聯營公司之詳情如下：

名稱	已發行 股份詳情	註冊成立 所在地	本集團 應佔擁有 權益百分比	主要業務
麗豐	每股面值 0.10港元之 普通股	開曼群島	40.58	附註

附註：

麗豐本年度之主要業務為投資控股。麗豐之附屬公司本年度之主要業務包括物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

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

於二零零六年二月二十八日，本公司、Rightop Asia Limited (「Rightop」，本公司之全資附屬公司)、麗豐與Goldthrope Limited (「Goldthrope」，麗豐之全資附屬公司) 訂立協議。根據協議，Rightop同意出售而Goldthrope同意購買Assetop全部已發行股本及Rightop向Assetop提供之股東貸款，代價為393,000,000港元 (「Assetop出售」)。Goldthrope所收購之主要資產為上海物業 (定義見附註17)。Goldthrope支付代價之方式為：(i)麗豐按每股0.40港元 (相等於226,000,000港元) 之價格配發及發行565,000,000股麗豐新普通股予本公司；及(ii)麗豐發行167,000,000港元之承兌票據 (「承兌票據」) 予Rightop。承兌票據之詳情載於財務報表附註23。根據上市規則，Assetop出售構成本集團之主要交易，其進一步詳情載於本公司於二零零六年五月三日刊發之通函。

緊隨於二零零六年五月三十日進行Assetop出售后，本集團於麗豐之股本權益將由45.13%增加至49.95%。本集團所佔麗豐可識別資產及負債公平淨值之權益高於收購麗豐額外權益之成本為125,703,000港元，並即時於綜合收益表確認。

20. 聯營公司之權益(續)

此外，Assetop之若干中國附屬公司正以兼併方式進行合併，而合併須待有關中國政府機關批准後，方可完成。訂約方已向有關機關申請批准。本公司同意就麗豐及Goldthrope因上述附屬公司合併未能完成或未能以重置成本約124,000,000人民幣(相等於約119,000,000港元，乃於過往年度為搬遷上海物業土地原居民及拆卸當地大廈建築而產生及支付，「重置成本」)扣稅而蒙受之一切損失，向麗豐及Goldthrope作出彌償保證(上限為102,000,000港元，乃按當時稅務規例估計)。本公司根據上述彌償保證所承擔之責任將於二零一二年五月二十九日(即Assetop出售完成後六年)終止。有關項目之重置成本已正式動用及計入Assetop中國附屬公司之賬目。根據現行規則及規定，董事認為上述重置成本可扣稅，故不會由於上述彌償保證而承擔重大責任。

年內，麗豐建議按每股0.40港元之價格配發及發行約1,610,000,000股麗豐新普通股予獨立第三方凱德置地中國私人控股有限公司(「麗豐認購」)。麗豐認購須待麗豐股東批准及Assetop出售完成後，方可完成。於麗豐股東於二零零六年五月十九日舉行之股東特別大會上批准麗豐認購及Assetop出售完成後，麗豐認購成為無條件，並其後於二零零六年六月十六日完成。因此，本集團於麗豐之權益由49.95%攤薄至約39.96%。視作出售本集團於麗豐權益之虧損為254,369,000港元，並於綜合收益表確認。

其後，於二零零六年六月，本集團額外以代價14,804,000港元公開收購50,000,000股麗豐已發行普通股，導致本集團於麗豐之權益由39.96%增加至40.58%。本集團所佔麗豐可識別資產及負債公平淨值之權益高於收購麗豐額外權益之成本為21,310,000港元，並即時於綜合收益表確認。

於二零零五年七月三十一日，本集團持有之115,000,000股麗豐普通股已抵押予一間銀行，作為本公司所獲銀行信貸之擔保。有關抵押已於截至二零零六年七月三十一日止年度內解除。

下表列示本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其管理賬目／財務報表：

	七月三十一日	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產	<u>8,007,993</u>	<u>6,426,508</u>
負債	<u>2,500,422</u>	<u>2,021,407</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

20. 聯營公司之權益 (續)

	截至七月三十一日止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	703,352	403,529
溢利	132,615	328,192

21. 可供出售之股本投資

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港上市股本投資，按公平值	466,946	188,361	422,963	170,619

可供出售之股本投資佔麗新發展有限公司(「麗新發展」)之普通股股本投資12.42%。麗新發展於結算日之詳情如下：

81

名稱	已發行 股份詳情	註冊成立 所在地	本集團應佔 擁有權益百分比
麗新發展	每股面值0.50港元 之普通股	香港	12.42

年內，本集團及本公司可供出售之股本投資收益分別278,585,000港元(二零零五年：虧損12,663,000港元)及252,344,000港元(二零零五年：虧損11,470,000港元)直接於權益中確認。

上市股本投資之公平值乃按市場報價計算。上述投資並無票面息率到期日。

22. 應收貸款

予獨立第三方之貸款為有抵押，其中包括(i)以獨立第三方及其附屬公司資產作固定及浮動抵押；及(ii)以獨立第三方股份作抵押，按年利率27%計算。此貸款為一項由本集團授出，於二零零八年七月二十八日到期之70,000,000港元循環貸款信貸。應收貸款之賬面值相當於其公平值。

23. 應收承兌票據

承兌票據乃附註20所述Assetop出售產生之部份代價，為無抵押，按一指定香港銀行當時所報之港元最優惠利率計息，及於二零一零年五月二十九日起計四年之日到期。承兌票據之賬面值相當於其公平值。

24. 按公平值入賬而其變動將計入收益表之股本投資

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港上市股本投資，按市值	—	26,654

25. 存貨

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
原料	—	9,511
在製品	—	342
製成品	—	58,154
	—	68,007

本集團在年內撥回3,695,000港元(二零零五年：4,633,000港元)之滯銷存貨撥備。

26. 應收賬款、按金及其他應收款項

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

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

26. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

根據發票日期，於結算日之應收款項之賬齡分析如下：

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收賬款：		
即期至90日	394	7,001
91日至180日	41	5,269
181日至365日	27	266
365日以上	—	4,414
	<u>462</u>	<u>16,950</u>
按金及其他應收款項	<u>5,697</u>	<u>35,071</u>
	<u>6,159</u>	<u>52,021</u>

27. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金及銀行結餘	34,692	69,309	34,489	69,309
定期存款	—	317,048	—	35,257
	<u>34,692</u>	<u>386,357</u>	<u>34,489</u>	<u>104,566</u>

銀行之現金按每日銀行存款利率以浮息賺取利息。短期定期存款按最長三個月之不同期間(視乎本集團之即時現金需要而定)作出，並按有關短期定期存款利率賺取利息。現金及現金等值項目之賬面值相當於其公平值。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

28. 應付賬款、已收按金及應計費用

根據發票日期，於結算日之應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應付賬款：		
即期至90日	258	17,601
91日至180日	—	1,180
181日至365日	—	1,049
365日以上	—	14,455
	<u>258</u>	<u>34,285</u>
已收按金及應計費用	<u>15,390</u>	<u>75,126</u>
	<u>15,648</u>	<u>109,411</u>

應付賬款、已收按金及應計費用不計息，信貸期一般為60日。

29. 附息銀行貸款及其他貸款

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有抵押銀行透支	—	2,425	—	—
有抵押銀行貸款	—	24,250	—	—
信託收據貸款：				
有抵押	—	9,881	—	—
無抵押	—	7,311	—	—
其他貸款，無抵押(附註)	<u>31,745</u>	<u>100,902</u>	<u>31,745</u>	<u>100,902</u>
	<u>31,745</u>	<u>144,769</u>	<u>31,745</u>	<u>100,902</u>
列為流動負債之一年內到期或 按要求償還之部份	<u>—</u>	<u>(43,867)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動部份	<u>31,745</u>	<u>100,902</u>	<u>31,745</u>	<u>100,902</u>
須於一至兩年內償還之 其他貸款之非流動部份	<u>31,745</u>	<u>100,902</u>	<u>31,745</u>	<u>100,902</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

29. 附息銀行貸款及其他貸款(續)

本集團於二零零五年七月三十一日之有抵押銀行貸款以若干物業作固定抵押及本集團持有之若干資產作浮動抵押。

附註：

於二零零六年七月三十一日，其他貸款包括應付已故林百欣先生之貸款31,745,000港元(二零零五年：31,745,000港元)。林百欣先生於二零零五年二月十八日逝世，生前為本公司之執行董事及股東，曾於過往年度提供貸款100,000,000港元，按一指定香港銀行所報之最優惠利率計息，並原於二零零五年十一月三十日到期。於二零零五年及二零零六年七月三十一日，在本集團要求下，林百欣先生之遺產執行人向本集團確認，未償還貸款額或有關利息毋須分別於二零零五年及二零零六年七月三十一日起計一年內償還。

於二零零五年七月三十一日，其他貸款同時包括另一筆由本公司執行董事林建岳先生提供之69,157,000港元貸款，按一指定香港銀行所報之最優惠利率計息。林建岳先生提供之貸款已於年內全數償還。

於結算日，本集團之附息銀行貸款及其他貸款之賬面值相當於其公平值。

30. 應付票據及應付利息

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

於二零零五年及二零零六年七月三十一日，在本集團要求下，林百欣先生之遺產執行人向本集團確認，上述貸款票據或有關利息毋須於二零零五年及二零零六年七月三十一日起計一年內償還。

應付利息指於結算日之應付已故林百欣先生之貸款之應計利息31,745,000港元(二零零五年：31,745,000港元)(附註29)及未償還貸款票據之應計利息。

二零零六年七月三十一日

31. 遞延稅項

遞延稅項資產／負債於年內之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	加速 稅項折舊 千港元	物業重估 千港元	總計 千港元
於二零零四年八月一日	—	12,443	12,443
年內於綜合收益表中扣除之 持續經營應佔遞延稅項(附註11)	404	8,386	8,790
於二零零五年七月三十一日及二零零五年八月一日	404	20,829	21,233
年內於綜合收益表中扣除之 持續經營應佔遞延稅項(附註11)	25	46,935	46,960
出售附屬公司(附註34(a))	(429)	(47,599)	(48,028)
於二零零六年七月三十一日	—	20,165	20,165

遞延稅項資產

本集團

	可用作抵銷日後 應課稅溢利之虧損 千港元
於二零零四年八月一日	13,398
年內於綜合收益表中扣除之非持續經營應佔遞延稅項(附註11)	(12,544)
於二零零五年七月三十一日及二零零五年八月一日	854
年內於綜合收益表中入賬之非持續經營應佔遞延稅項(附註11)	16,900
出售附屬公司(附註34(a))	(17,754)
於二零零六年七月三十一日	—

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

31. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

本公司

物業重估
千港元

於二零零四年八月一日	12,443
年內於收益表中扣除之遞延稅項	<u>2,559</u>
於二零零五年七月三十一日及二零零五年八月一日	15,002
年內於收益表中扣除之遞延稅項	<u>5,163</u>
於二零零六年七月三十一日	<u>20,165</u>

於二零零六年七月三十一日，本集團若干附屬公司及聯營公司並無就未匯出收益支付稅項之任何重大未確認遞延稅項負債 (二零零五年：無)，因倘該等款項匯出，本集團並無額外稅項負債。

遞延稅項乃就結算日之累計暫時差額按稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。

87

32. 股本

二零零六年
千港元

二零零五年
千港元

法定股本：

4,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股
(二零零五年：4,000,000,000股每股面值0.50港元之普通股)

40,000

2,000,000

已發行及繳足股本：

1,617,423,423股每股面值0.01港元之普通股
(二零零五年：1,617,423,423股每股面值0.50港元之普通股)

16,174

808,712

於二零零五年七月五日，按照每股供股股份0.5港元之發行價，以每八股現有股份獲供一股供股股份之比例進行供股，導致發行179,713,713股每股面值0.5港元之股份，總現金代價 (扣除開支3,436,000港元前) 約為89,857,000港元。

根據二零零五年八月二十六日舉行之股東特別大會，本公司透過註銷現有法定股份之已繳股本每股0.49港元，將本公司現有法定股份之面值由每股0.50港元減至0.01港元。按當日之1,617,423,423股已發行股份計算，削減股本之進賬約為792,538,000港元，撥入本公司之股份溢價賬。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

33. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動載於財務報表第34至35頁綜合股東權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	資產 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零零四年八月一日	1,119,738	55,494	—	(1,082,412)	92,820
發行股份開支	(3,436)	—	—	—	(3,436)
可供出售股本投資之公平值變動	—	—	(11,470)	—	(11,470)
年度溢利(附註12)	—	—	—	152,512	152,512
於二零零五年七月三十一日及 二零零五年八月一日	1,116,302	55,494	(11,470)	(929,900)	230,426
可供出售投資之公平值變動	—	—	252,344	—	252,344
年度虧損(附註12)	—	—	—	(160,008)	(160,008)
股本削減(附註32)	792,538	—	—	—	792,538
於二零零六年七月三十一日	1,908,840	55,494	240,874	(1,089,908)	1,115,300

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

34. 綜合現金流量表附註

(a) 出售附屬公司

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
所出售之資產淨值：			
物業、廠房及設備	15	27,108	—
投資物業	16	581,663	—
發展中物業	17	252,607	—
存貨		79,094	—
應收賬款、按金及其他應收款項		61,374	—
現金及現金等值項目		125,696	—
應付賬款、已收按金及應計費用		(94,887)	—
附息銀行貸款		(172,337)	—
應付稅項		(10,551)	—
遞延稅項負債	31	(30,274)	—
少數股東權益		(271,634)	—
		<u>547,859</u>	—
解除商譽	19	71,907	—
解除匯兌波動儲備		(12,023)	—
出售鱸魚恤虧損(計入非持續經營)	13	(179,284)	—
出售其他附屬公司收益淨額(附註)		<u>171,335</u>	—
		<u>599,794</u>	—
支付方式：			
現金		206,794	—
承兌票據	23	167,000	—
麗豐發行普通股	20	<u>226,000</u>	—
		<u>599,794</u>	—
附註：			
出售其他附屬公司收益淨額		171,335	—
減：Assetop出售予麗豐產生並抵銷聯營公司 之權益之未變現溢利		<u>(75,667)</u>	—
出售附屬公司已變現收益淨額		<u>95,668</u>	—

34. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 出售附屬公司(續)

已計入出售其他附屬公司收益淨額171,335,000港元包括Assetop出售收益167,664,000港元。由於本公司於二零零六年五月三十日完成Assetop出售前擁有麗豐45.13%股本權益，故Assetop出售收益167,664,000港元將由75,667,000港元(即167,664,000港元之45.13%)抵銷至91,997,000港元。

出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已收現金代價	206,794	—
已出售現金及現金等值項目	(125,696)	—
出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	81,098	—

年內已出售附屬公司為本年度綜合收益表帶來337,431,000港元(二零零五年：416,715,000港元)之營業額及本公司股權持有人應佔年度溢利84,092,000港元(二零零五年：129,646,000港元)。

(b) 主要非現金交易

誠如財務報表附註20所詳述，本集團已於年內向麗豐出售其於Assetop之全部股本及貸款權益，代價為393,000,000港元。代價已由麗豐按每股0.40港元之價格配發及發行565,000,000股新普通股予本集團及(ii)麗豐發行167,000,000港元之承兌票據予本集團而償付。交易並無於年內為本集團產生任何現金流量。

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

35. 財務風險管理之目標及政策

本集團主要之財務工具包括附息銀行貸款及其他貸款、應付票據、現金及銀行結餘、按公平值入賬而其變動將計入收益表之財務資產及短期定期存款。該等財務工具主要旨在為本集團業務提供資金。本集團擁有多種自其業務直接產生之其他財務資產及負債，如應收賬款、按金及其他應收款項及應付賬款、已收按金及應計費用等。

本集團財務工具主要面對利率風險、流動資金風險、外匯風險及信貸風險。本公司董事會定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對謹慎之風險管理策略，本集團於年內並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生財務工具作買賣用途。董事所審閱及協定之風險管理政策概述如下：

(i) 公平值及現金流量利率風險

公平值利率風險指市場利率變動導致財務工具價值波動之風險。現金流量利率風險指市場利率變動導致財務工具之未來現金流量波動之風險。本集團亦須面對現金流量利率風險。本集團就利率變動面對之市場風險主要與本集團之浮息長期債項有關。

銀行貸款及其他貸款、應付票據、現金及銀行結餘及短期定期存款均按成本值列賬，並無定期進行重估。浮息利息收入及開支在產生時於收益表扣除。

(ii) 流動資金風險

本集團策略透過銀行透支及銀行貸款之運用以維持持續資金供應及靈活性之平衡，另外預備銀行融資應付突發需要。

(iii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致財務工具價值波動之風險。由於在中國內地有若干投資業務，故人民幣／港元匯率之變動或會影響本集團之資產負債表。

本集團之部份收益主要以人民幣計算。由於人民幣與一籃子外幣掛鈎，故本集團預期匯率不會有重大變動。

本集團需承受因銷售或購買一個以本身計量貨幣以外之貨幣計算之營運單位所產生之交易貨幣風險輕微。

35. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iv) 信貸風險

本集團並無過度集中之信貸風險，而一貫方針為確保產品批發予信貸紀錄良好之客戶。零售客戶銷售交易則只接受現金或以主要信用咭付款。

36. 或然負債

除財務報表附註20所披露者外，本集團或本公司概無任何重大或然負債(二零零五年：無)。

37. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團及本公司根據經營租約安排租出其投資物業(附註16)，而經洽談之租約期限介乎一至三年不等。租約之條款一般要求租戶須繳交保證按金，並根據當時現行市況提供定期租金調整。

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

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	6,216	11,694	6,216	6,385
第二至第五年內(包括首尾兩年)	1,466	12,472	1,466	3,447
五年後	—	644	—	—
	<u>7,682</u>	<u>24,810</u>	<u>7,682</u>	<u>9,832</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃其辦公室物業。該等物業經洽談之租約年期為期兩年。

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

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	538	72,985	538	50
第二至第五年內(包括首尾兩年)	224	65,670	224	—
	<u>762</u>	<u>138,655</u>	<u>762</u>	<u>50</u>

財務報表附註

二零零六年七月三十一日

38. 資本承擔

本集團及本公司於結算日之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有關應佔發展中物業之 發展成本之資本承擔：				
已簽約，但未作出撥備	7,000	161,735	—	73
已批准，但未簽約	<u>354,000</u>	<u>94,470</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>361,000</u>	<u>256,205</u>	<u>—</u>	<u>73</u>

39. 抵押資產

有關以本集團資產作抵押之銀行信貸之詳情載於財務報表附註16及20。

40. 財務報表之批准

董事會於二零零六年十一月十日批准本財務報表及准予刊發。

股東週年大會通告

茲通告本公司謹定於二零零六年十二月二十二日(星期五)上午十一時正假座香港干諾道中三號香港麗嘉酒店B1樓層宴會廳I號召開股東週年大會，處理下列事項：

- 一、 省覽截至二零零六年七月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會報告書與核數師報告書；
- 二、 重選退任之董事並釐定董事酬金；
- 三、 委聘核數師並授權董事會釐定其酬金；
- 四、 作為特別事項，考慮及酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

(1) 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之限制下，一般及無條件批准董事會於有關期間(定義見下文)行使本公司之一切權力，以發行、配發及處理本公司之額外股份，並批准董事會作出或授予或需行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事會於有關期間作出或授予或需於有關期間後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (c) 董事會根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發及發行(不論是否根據購股權所配發者)之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本面值總額20%，惟不包括(i)供股(定義見下文)；或(ii)根據可兌換為本公司股份之本公司任何認股權證或證券之條款行使認購或換股權而發行之本公司股份；或(iii)不時根據本公司之公司組織章程細則而發行以股代息之本公司股份；或(iv)根據任何購股權計劃或類似安排發行本公司股份或使其獲得購買本公司股份之權利而發行之本公司股份，而以上批准須以此數額為限；及

股東週年大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案通過至下列較早者之期間：

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

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

(II) 「動議：

待香港聯合交易所有限公司批准因行使根據購股權計劃（「購股權計劃」）（其規則載於在本大會上提呈註有「A」字樣，並由主席簽署以資識別之文件，而其主要條款則概述於在本大會上提呈註有「B」字樣，並由主席簽署以資識別之印刷文件）所授出任何購股權而須予發行之股份上市及買賣後，批准及採納購股權計劃為本公司之購股權計劃，並授權本公司董事據此授出購股權及根據購股權計劃配發及發行股份，以及就實行該購股權計劃採取可能須或權宜之所有該等步驟。」

承董事會命
公司秘書
楊錦海

香港，二零零六年十一月十日

股東週年大會通告

附註：

- 一、 凡有權出席股東週年大會及在會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席，並於投票表決時代為投票。代表毋須為本公司股東。
- 二、 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會(視乎情況而定)召開時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。
- 三、 有關本通告第二項，根據本公司組織章程細則第93條，譚建文先生及林孝賢先生將於即將舉行之股東週年大會上遵章退任，惟符合資格並願意應選連任。根據本公司組織章程細則第102條，蕭繼華先生及林建康先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並願意應選連任。以上董事之詳細資料載於本公司二零零五至二零零六年度之年報內「董事及高層管理人員之履歷」一節。
- 四、 第四項之決議案(I)乃有關授予本公司董事發行最多不超過於該決議案當日本公司已發行股本面值總額20%之新股份之一般授權。本公司目前並無計劃根據一般授權發行該等新股份。

第四項之決議案(II)乃有關本公司採納購股權計劃。載有上市規則所規定購股權計劃全部有關資料之通函將連同本公司二零零五至二零零六年度年報一併寄發予股東。
- 五、 根據本公司組織章程細則，於本公司任何成員公司之股東大會上，決議案須以舉手方式表決，除非下列人士提出以投票方式表決(於宣佈舉手表決結果當時或之前或撤銷任何其他投票表決要求時)：
 - (i) 大會主席；或
 - (ii) 最少三名當時於大會上有權投票並親身出席之股東或其代表；或
 - (iii) 任何一名或多名出席之股東或其代表，而其擁有之總投票權須不少於全部有權於大會上投票之股東總投票權之十分之一；或
 - (iv) 任何一名或多名出席之股東或其代表，而由其持有附帶權利可於大會投票之本公司股份的已繳股款，合共相等於附帶該項權利之所有股份的已繳股款總額不少於十分之一。