



CAPITAL ESTATE LIMITED
冠中地產有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)



二零零五年
年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
董事簡介	6
董事會報告書	7
核數師報告書	13
綜合收益表	15
綜合資產負債表	16
資產負債表	17
綜合權益變動表	18
綜合現金流量表	19
財務報表附註	21
財務概要	57
主要物業	58

公司資料

董事會

執行董事

朱年耀 (執行主席)

朱年為 (副主席)

劉志芹

獨立非執行董事

李思權

黃廣發

梁錦輝

公司秘書

洪日明

法定代表

朱年耀

洪日明

審核委員會

李思權

黃廣發

梁錦輝

薪酬委員會

朱年耀

李思權

黃廣發

梁錦輝

法律顧問

齊百禮律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

永亨銀行有限公司

股份過戶登記及轉讓辦事處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712至1716室

註冊辦事處

香港灣仔

駱克道33號

中央廣場

滙漢大廈

19樓1901室

股份代號

193

主席報告書

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然提呈冠中地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零零五年七月三十一日止財政年度之年報。

業績回顧

本集團截至二零零五年七月三十一日止年度的營業額約為25,700,000港元，較上年度約22,600,000港元增加約13.7%。營業額上升，主要是因為金融投資之銷售額增加約2,600,000港元，物業銷售增加約5,600,000港元及地產代理業務之銷售額增加約2,900,000港元。惟銷售絲綢產品（此業務已終止經營並於二零零四年三月出售）收入下跌約7,800,000港元，故抵銷了營業額上升之部份利好影響。

截至二零零五年七月三十一日止年度之除稅後純利為5,900,000港元（二零零四年：2,860,000港元虧損）。業績改善之主因為投資物業重估後價值上調以及證券投資之未變現賬面盈利。

股息

董事並不建議就截至二零零五年七月三十一日止年度派付任何股息。

流動資金及財政資源

本集團之現金結餘由二零零四年七月三十一日約24,300,000港元增加190.5%至二零零五年七月三十一日約70,600,000港元。本集團之銀行借貸總額由二零零四年七月三十一日約9,500,000港元減少13.7%至二零零五年七月三十一日約8,200,000港元，而負債資本比率（即本集團借款總額除以股東資金約159,200,000港元之百分比）由19.6%減至14.2%。所有銀行借貸均以港元計算，並按銀行最優惠利率浮息計算。有關借貸之到期日最長達8年，其中約1,400,000港元須於一年內償還，4,100,000港元須於二至五年內償還，而2,700,000港元則須於五年後償還。

匯率風險

除持作銷售之若干日本物業外，本集團之所有資產、負債及交易均以港元計值。匯率波動對本集團的業績表現並無重大影響。

業務回顧

於回顧年度，本地樓價及成交量上升，加上內地旅客增加，使零售業不斷得益下，本地經濟得以持續好轉。經濟復甦加上市場氣氛改善，本集團得以成功轉虧為盈，於本年度錄得約5,900,000港元除稅後純利（二零零四年：2,860,000港元虧損）。

本集團之主要業務仍為金融投資、物業投資、開發、地產代理及相關業務。

主席報告書

於回顧年度，本集團成功出售一個優質待售商業單位，從而產生約1,360,000港元溢利。本集團亦已出售一個持作投資之商業單位，從而產生約1,380,000港元溢利。

本集團曾就多項準物業投資項目進行研究，唯未有一個可達本集團在風險及回報等方面之投資準則。本集團仍當不斷物色在此範疇內之任何合適投資機會。

本集團之附屬公司世紀21香港有限公司所經營之業務(即特許地產代理業務、地產項目管理及相關業務)在回顧年度保持平穩，而以「世紀21」為名之特許經營商數目亦由截至二零零四年八月一日之70間增至目前之120間，其中4間特許經營店位於澳門。

展望

管理層將不斷物色可為本集團帶來增長、資本增值、穩定收益及溢利之真正投資良機。憑藉此企業目標，本集團決定增長、拓展，並提高在地產界別的知名度。

展望未來，儘管香港正面對著油價上升、利率上升等不穩定因素及挑戰，但整體而言，管理層對港澳兩地之經濟前景及商業展望有信心及持正面態度。

澳門自開放博彩業以來迅速發展，當地地產業方興未艾。隨著對新酒店及娛樂中心、交通設施、基建發展及文娛設施的需求不斷增加，當地款待業及表演行業十分興旺。

鑑於澳門經濟大有可為，本集團已準備就緒，在澳門積極發掘投資機會，包括地產、酒店經營及相關業務。

本集團最近透過於二零零五年十月順利完成之供股，籌得約210,200,000港元。供股令本集團之財政資源大為加強，可更靈活地作出投資決定，讓本集團可參與更大規模之項目。本集團現正處於更有利位置，以實踐理想、實現目標，為本集團及其股東提升投資回報。

僱員獎勵

本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬待遇。

主席報告書

致謝

本人謹藉此機會對年內各董事及職員之熱誠及貢獻深表謝意。

承董事會命
執行主席
朱年耀

二零零五年十一月十八日

董事簡介

執行董事

朱年耀先生，48歲，執行董事兼本公司主席。彼於二零零五年五月獲委任加入董事會。彼於香港電子業有逾25年營商及管理經驗，曾任某主要從事製造及分銷電子產品之海外上市公司之董事及股東。過往五年，彼專注於澳門之物業投資及發展。朱年耀先生曾為香港青年工業家協會有限公司之一九九四年得獎者會員，及為二零零一／二零零二年度東華三院總理。

朱年為先生，51歲，執行董事兼本公司副主席。彼於二零零五年五月獲委任加入董事會。彼在香港及海外電子業方面有超過20年豐富經驗，亦具物業發展及投資方面之經驗。彼為本公司執行主席兼主要股東朱年耀先生之胞兄。

劉志芹先生，49歲，在一九八零年畢業於加拿大溫哥華Simon Fraser University，持有經濟學文學士學位。劉先生於二零零五年五月加入董事會，在製衣業之經營及管理方面有超過20年經驗。彼於港美兩地分別擁有及管理一家成衣製造及貿易公司及一家服飾進口公司，每年營業額分別約達220,000,000港元及80,000,000美元。劉先生亦為香港及海外多家公司之主要股東，該等公司主要從事成衣製造、進口、倉儲、服飾設計或採購等。

獨立非執行董事

李思權先生，58歲，於二零零五年五月獲委任加入董事會。彼在審核及會計方面具豐富專業經驗，現為香港一家執業會計師行董事。李先生為Canadian Institute of Chartered Accountants會員及香港會計師公會會員。彼於加拿大University of Manitoba畢業，持有文學士學位。

黃廣發先生，50歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會。彼為香港一間保險經紀公司之資深經理，負責員工管理及培訓、為客戶提供個人之財務意見及為多種產品(包括人壽及一般保險、套餐式基金及強積金)作市場推廣。黃先生擁有超過20年有關保險行業之專門知識及經驗，並為香港人壽保險從業員協會之特許財務策劃師。

梁錦輝先生，44歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會。彼為香港特別行政區高等法院律師。彼現為黃崇文律師事務所之合夥人，處理民事及刑事事務，對訴訟、產權轉讓、商業及遺囑認證具有廣泛經驗。梁先生畢業於香港大學，並持有法律學士(LLB)學位，於一九八九年獲取怡和羅文錦爵士紀念獎學金及Downey Book Prize。彼並擁有美國華盛頓大學之經濟及政治文學學士學位，及香港大學頒發之法律深造文憑(PCLL)。

董事會報告書

董事謹此呈奉本公司截至二零零五年七月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司乃一物業及投資控股公司。主要附屬公司之業務載於財務報表附註15。

主要客戶及供應商

截至二零零五年七月三十一日止年度，本集團最大客戶之營業額佔本集團總營業額約39%，而本集團五大客戶之營業總額則佔本集團總營業額約93%。

本集團最大供應商之採購額佔本集團總採購額約40%，而本集團五大供應商之採購總額則佔本集團總採購額約95%。

本公司董事、其聯繫人士或股東(據董事所知擁有超過本公司股本5%權益之股東)於年內概無擁有本集團五大客戶及供應商任何權益。

業績

本集團於本年度之業績載於第15頁之綜合收益表。

本年度並無派發股息。

投資物業

本集團及本公司之投資物業由獨立專業估值師按二零零五年七月三十一日公開市值基準進行重估。

本集團及本公司於年內之投資物業變動詳情載於財務報表附註12。

物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註13。

主要物業

於二零零五年七月三十一日，本集團之主要物業詳情載於第58頁。

董事會報告書

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報表附註24。

購股權

根據於二零零二年十二月三十日通過之決議案，本公司已採納現有之購股權計劃（「計劃」）。

計劃詳情載於財務報表附註25。

下表披露本公司之計劃於年內之變動：

			授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零四年 八月一日 尚未行使	年內已註銷	於二零零五年 七月三十一日 尚未行使
類別1：董事*								
吳啟民	二零零三年十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日			0.0234	20,800,000	—	20,800,000
	二零零四年三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日			0.0240	6,500,000	—	6,500,000
馬慧敏	二零零四年三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日			0.0240	27,300,000	—	27,300,000
周厚文	二零零四年三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日			0.0240	27,300,000	—	27,300,000
						81,900,000	—	81,900,000
類別2：僱員								
其他僱員	二零零三年十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日			0.0234	20,800,000	—	20,800,000
其他僱員	二零零四年三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日			0.0240	22,500,000	(1,000,000)	21,500,000
						43,300,000	(1,000,000)	42,300,000
所有類別合計						125,200,000	(1,000,000)	124,200,000

* 該等購股權將於有關董事於年內離任後在二零零五年十一月及二零零六年一月失效。

董事會報告書

董事

於本年內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行主席：

朱年耀	(於二零零五年五月十七日獲委任)
朱耀銘	(於二零零五年五月十七日辭任)

執行董事：

朱年為 (副主席)	(於二零零五年五月二十六日獲委任)
劉志芹	(於二零零五年五月二十六日獲委任)
吳啟民 (副主席)	(於二零零五年七月六日辭任)
馬慧敏	(於二零零五年五月二十六日辭任)
周厚文	(於二零零五年五月十七日辭任)

獨立非執行董事：

梁錦輝	(於二零零五年六月十五日獲委任)
黃廣發	(於二零零五年六月八日獲委任)
李思權	(於二零零五年五月二十六日獲委任)
吳育儀	(於二零零五年三月二十三日獲委任，並於二零零五年六月十五日辭任)
冼志輝	(於二零零四年九月二十七日獲委任，並於二零零五年六月八日辭任)
繆希	(於二零零五年六月十三日辭任)
李濯新	(於二零零四年十二月二十九日辭任)

根據本公司之公司組織章程細則第94條，全體留任董事均須依章告退，惟彼願膺選連任。

各獨立非執行董事之任期為彼等須根據本公司之公司組織章程細則輪值告退為止之期間。

於即將召開之股東週年大會獲提名連任之董事，概無與本集團簽訂不可由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之新獨立性指引作出年度確認以確認其獨立性，且本公司仍認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會報告書

董事及主要行政人員所持股份及相關股份權益及短倉

於二零零五年七月三十一日，各董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須設立之登記冊所示，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之本公司及其相聯法團股份及相關股份權益如下：

長倉

本公司每股面值0.01港元之普通股

董事名稱	身份	所持股份數目	佔本公司已發行股本百分比
朱年耀（「朱先生」）	由受控制公司持有（附註）	859,864,000	16.36%

附註：該859,864,000股股份由Supervalue Holdings Limited（「Supervalue」）持有，而Supervalue則由朱先生全資擁有。因此，朱先生被視為擁有859,864,000股本公司股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零五年七月三十一日，董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其相聯法團股份及相關股份權益或短倉。

購買股份或債券之安排

除「購股權」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益，亦無董事或彼等之配偶或18歲以下子女擁有任何可認購本公司證券之權利，或已行使該等權利。

董事擁有之重大合約權益

除財務報表附註34所載「關連交易」內所披露者外，於截至本年度止或於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司並無簽訂本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之任何重大合約。

董事會報告書

主要股東

於二零零五年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須設立之主要股東登記冊所示，下列股東已知會本公司所擁有本公司已發行股本之有關權益及短倉：

長倉

本公司每股面值0.01港元之普通股

股東名稱	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
Supervalue	實益擁有人	859,864,000	16.36%
朱先生	由受控制公司持有 (附註)	859,864,000	16.36%

附註：該859,864,000股股份由Supervalue持有，而Supervalue則由朱先生全資擁有。因此，朱先生被視為擁有859,864,000股本公司股份之權益。

短倉

於二零零五年七月三十一日，本公司並無獲知會本公司已發行股本中有任何其他相關權益或短倉。

買賣或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零零五年七月三十一日止整個年度一直遵守於二零零五年一月一日前一直生效之上市規則附錄14所載之最佳應用守則，惟本公司之獨立非執行董事並無明確任期，並須根據本公司之公司組織章程細則第94及103(A)條於股東週年大會上輪值告退及重選。

於二零零五年一月一日，最佳應用守則為新「企業管治常規守則」所取代，另上市規則附錄23亦引進「企業管治報告」。本公司將由截至二零零六年七月三十一日止年度起遵從新附錄14及23。

董事會報告書

審核委員會

審核委員會由冼志輝先生、繆希先生、李濯新先生及吳育儀小姐組成，彼等均已於年內辭任。於二零零五年七月三十一日，審核委員會由梁錦輝先生、黃廣發先生及李思權先生組成，彼等均為獨立非執行董事。

審核委員會於本年度曾開會兩次，並履行下列職責：

1. 審閱本公司之全年及中期財務報告，並就此發表意見；
2. 檢討本集團銷售系統之內部監控，並就此發表意見；及
3. 與獨立核數師會面，並參與獨立核數師之重新聘任及評估表現事宜。

審核委員會已審閱本集團截至二零零五年七月三十一日止年度之經審核業績。

酬金政策

本集團之僱員酬金政策由董事會按僱員之表現、資歷及能力而訂立。

本公司之酬金由董事會參照本集團之經營業績、個別表現及可供比較之市場統計數字釐定。

優先購買權

本公司之章程細則並無關於優先購買權的規定，致令本公司必須首先按比例向現有股東發售新股份。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零五年七月三十一日止年度全年維持足夠公眾持股量。

核數師

董事會將於股東週年大會提呈決議案，重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命
執行主席
朱年耀

香港，二零零五年十一月十八日

冠中地產有限公司
二零零五年年報



德勤 • 關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu
26/F Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

致冠中地產有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本行已完成審核載於第15頁至第56頁按照香港普遍採納之會計原則編製的財務報表。

董事的個別責任

公司條例規定董事須編製真實與公平的財務報表。在編製真實與公平的財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

本行的責任是根據本行審核工作的結果，對該等財務報表表達獨立的意見，並根據公司條例第141條向全體股東作出報告，而不作其他用途。本行並不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

意見的基礎

本行按照香港會計師公會頒佈的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的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重大估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況，及是否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需的資料及解釋為目標，使本行能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理的確定。在表達意見時，本行亦已衡量該等財務報表所載的資料在整體上是否足夠。本行相信，本行的審核工作已為下列意見建立了合理的基礎。

核數師報告書

意見

本行認為上述的財務報表均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零五年七月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並按照公司條例而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零五年十一月十八日

綜合收益表

截至二零零五年七月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	4	25,713	22,622
銷售成本		—	(1,589)
物業租賃之直接成本		(1,557)	(1,589)
銷售物業之直接成本		(8,808)	(4,024)
地產代理服務之直接成本		(2,437)	(1,015)
買賣證券之直接成本		(9,580)	(7,141)
持作待售物業之撥備撥回		487	3,954
毛利		3,818	11,218
其他經營收入		1,320	1,882
重估投資物業之增值		8,860	1,615
行政開支		(12,371)	(14,369)
出售投資物業之盈利(虧損)		1,383	(620)
商譽攤銷		(226)	(494)
買賣證券之未變現賬面盈利(虧損)		4,958	(739)
衍生工具之未變現賬面虧損		(854)	—
經營溢利(虧損)	5	6,888	(1,507)
財務費用	6	(535)	(577)
出售終止經營業務之虧損		—	(734)
出售附屬公司之虧損		—	(62)
除稅前溢利(虧損)		6,353	(2,880)
稅項	10	(210)	(2)
未計少數股東權益溢利(虧損)		6,143	(2,882)
少數股東權益		(241)	21
本年度溢利(虧損)淨額		5,902	(2,861)
每股盈利(虧損)	11		
基本		14.84仙	(11.30仙)
攤薄		14.08仙	不適用

綜合資產負債表

於二零零五年七月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
投資物業	12	27,160	19,780
物業、機器及設備	13	399	104
遞延稅項資產	27	6	17
商譽	14	4,193	4,419
證券投資	16	8,932	—
		40,690	24,320
流動資產			
待售物業	17	27,382	35,580
衍生工具		660	—
貿易及其他應收款	18	9,636	6,281
證券投資	16	24,054	8,392
應收承兌票據	19	10,000	22,000
銀行結餘及現金		70,571	24,269
		142,303	96,522
流動負債			
貿易及其他應付款	20	10,435	7,124
衍生工具		775	—
應繳稅項		87	20
一年內償還之銀行借款	21	1,371	1,234
		12,668	8,378
淨流動資產		129,635	88,144
總資產減流動負債		170,325	112,464
少數股東權益		1,126	885
非流動負債			
一年後償還之銀行借款	21	6,793	8,243
應付可換股票據	23	3,220	3,000
		10,013	11,243
		159,186	100,336
股本及儲備			
股本	24	52,544	32,694
儲備		106,642	67,642
		159,186	100,336

第15至56頁所載之財務報表已於二零零五年十一月十八日由董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
朱年耀

董事
朱年為

資產負債表

於二零零五年七月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
投資物業	12	—	1,480
附屬公司權益	15	139,349	74,386
		139,349	75,866
流動資產			
待售物業	17	206	206
其他應收款		3	1,567
應收承兌票據	19	10,000	22,000
銀行結餘及現金		1	141
		10,210	23,914
流動負債			
其他應付款		627	799
一年內償還之銀行借款	21	—	67
		627	866
淨流動資產		9,583	23,048
總資產減流動負債		148,932	98,914
非流動負債			
應付一間附屬公司款項	22	700	700
一年後償還之銀行借款	21	—	571
應付可換股票據	23	3,220	3,000
		3,920	4,271
		145,012	94,643
股本及儲備			
股本	24	52,544	32,694
儲備	26	92,468	61,949
		145,012	94,643

董事
朱年耀

董事
朱年為

綜合權益變動表

截至二零零五年七月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	削減 股本儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
本集團							
於二零零三年							
七月三十一日	20,814	7,824	157	170,583	268	(119,763)	79,883
兌換可換股票據 (附註24a)	2,500	2,500	—	—	—	—	5,000
以私人配售方式發行 股份 (附註24b)	9,380	9,380	—	—	—	—	18,760
發行股份開支	—	(446)	—	—	—	—	(446)
本年度淨虧損	—	—	—	—	—	(2,861)	(2,861)
於二零零四年							
七月三十一日	32,694	19,258	157	170,583	268	(122,624)	100,336
兌換可換股票據 (附註24c)	13,350	22,830	—	—	—	—	36,180
以私人配售方式發行 股份 (附註24d)	6,500	10,725	—	—	—	—	17,225
發行股份開支	—	(457)	—	—	—	—	(457)
本年度純利	—	—	—	—	—	5,902	5,902
於二零零五年							
七月三十一日結餘	52,544	52,356	157	170,583	268	(116,722)	159,186

綜合現金流量表

截至二零零五年七月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營業務			
經營溢利(虧損)		6,888	(1,507)
就下列項目作出調整：			
商譽攤銷		226	494
呆壞賬撥備		40	—
利息收入		(993)	(1,529)
重估投資物業之增值		(8,860)	(1,615)
折舊		87	38
出售物業、廠房及設備之虧損		—	2
出售投資物業之(盈利)虧損		(1,383)	620
持作待售物業撥備撥回		(487)	(3,954)
買賣證券之未變現賬面(盈利)虧損		(4,958)	739
衍生工具之未變現賬面虧損		854	—
營運資金變動前之經營現金流量		(8,586)	(6,712)
持作待售物業減少(增加)		8,685	(8,685)
貿易及其他應收款(增加)減少		(3,395)	6,935
存貨減少		—	371
買賣證券增加		(10,704)	(7,179)
貿易及其他應付款增加(減少)		3,174	(1,898)
經營業務所耗現金		(10,826)	(17,168)
已付之香港利得稅		(132)	—
經營業務所耗現金淨額		(10,958)	(17,168)
投資業務			
償還應收承兌票據所得款項		12,000	—
出售投資物業所得款項		2,863	4,380
已收利息		993	1,529
出售附屬公司權益現金流入淨額	29	—	2,793
購買物業、廠房及設備		(382)	(68)
購買其他證券		(8,932)	—
就期權所付按金		(739)	—
收購附屬公司	28	—	(5,899)
投資業務所得現金淨額		5,803	2,735

綜合現金流量表

截至二零零五年七月三十一日止年度

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
融資		
發行可換股票據所得款項	36,400	8,000
發行股份所得款項	17,225	18,760
償還銀行借款	(1,531)	(5,097)
已付利息	(398)	(577)
發行股份開支	(457)	(446)
償還應付承兌票據	—	(3,051)
融資之所得現金淨額	51,239	17,589
現金及現金等值項目之增加	46,084	3,156
年初現金及現金等值項目	24,003	20,847
年終現金及現金等值項目	70,087	24,003
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	70,571	24,269
銀行透支	(484)	(266)
	70,087	24,003

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市買賣。

本公司為一間物業及投資控股公司。其主要附屬公司之業務載於附註15。

2. 採納近期頒佈之會計準則之潛在影響

香港會計師公會（「香港會計師公會」）已頒佈多項新頒及經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（下文統稱「新香港財務報告準則」），於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，惟香港財務報告準則第3號「業務合併」例外，該項準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併。本集團截至二零零五年七月三十一日止年度之財務報表並無提早採納該等新香港財務報告準則。採納香港財務報告準則第3號於截至二零零五年七月三十一日止年度對本集團並無任何重大影響。

就本集團於截至二零零五年七月三十一日止年度之財務報表並無提早採納之新香港財務報告準則而言，本集團正就該等新香港財務報告準則之潛在影響進行評估。

採用此等新香港財務報告準則可能導致呈報收益表、資產負債表及權益變動表之方法有所變動。特別是少數股東權益及可換股票據之呈報將予追溯應用。採納此等新香港財務報告準則可導致本集團於下列範疇內之會計政策有所改變，從而可能對日後或以往會計期間編製及呈報業績及財務狀況之方法有所影響：

投資物業

根據香港會計準則第40號，本集團可選擇採用公平值模式或成本模式。根據公平值模式，投資物業公平值改變所產生之盈利或虧損乃直接於產生盈利或虧損之收益表內予以確認。根據成本模式，投資物業乃按成本減累積折舊及累積減值虧損（如有）持有。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

2. 採納近期頒佈之會計準則之潛在影響 (續)

可換股票據

根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」，包含金融負債及股權部份之綜合金融工具之發行人，於進行初步確認時須將綜合金融工具分為負債及股權部份，並將該等成份分開入賬。於以後之期間，負債成份採用實際利息法按攤銷成本計賬。香港會計準則第32號對本集團之主要影響乃與本公司所發行之可換股貸款票據有關，該等可換股票據包含負債及股權部份。於本年度，可換股貸款票據乃於資產負債表上歸類為負債。由於香港會計準則第32號要求作出追溯應用，因而比較數字已予重列。

財務資產與財務負債之分類及計量

根據香港會計準則第39號，財務資產被分類為「以公平價值誌入損益賬之財務資產」、「可供出售之財務資產」、「貸款及應收帳款」或「持有至到期日之財務資產」。「以公平價值誌入損益賬之財務資產」及「可供出售之財務資產」乃按公平值列帳，並分別於損益及股權中確認公平值之變動。「貸款及應收帳款」及「持有至到期日之財務資產」採納實際利息法按已攤銷成本計量。根據香港會計準則第39號之過渡性條文，採納此準則之影響通常予以追溯應用。

與投資物業有關之遞延稅項

香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」，不再按詮釋第20號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」之假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響乃按本集團預期於每個結算日有關物業可收回之數額之基準進行評估。由於香港會計準則詮釋第21號並未附有任何具體過渡性條文，此項會計政策之變動已予追溯應用。

以股份支付之款項

根據香港財務報告準則第2號，本集團以股份或股權換購貨品或換取服務（「股權結算交易」）或以給定數量之股份或股權換取等值之其他資產（「現金結算交易」），均須確認為開支。香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響為本公司授予董事及僱員之購股權在授出當日計算其公平值，並於歸屬期內列作費用。本年度，本集團只有在購股權行使時才確認以股份支付之款項之財務影響。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策

財務報表乃根據歷史成本常規法編製，並已就若干物業及證券投資之重估作出調整。

財務報表乃根據香港普遍採納之會計原則編製。所採納之主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年七月三十一日止年度之財務報表。

於年內收購或出售之附屬公司之業績均自收購生效日期或直至出售生效日期(視情況而定)起計入綜合收益表。

集團成員公司間之一切重大交易及結餘均已在綜合財務報表內抵銷。

商譽

綜合賬目時產生之商譽，代表收購代價高出本集團應佔附屬公司之可識別資產及負債於購入日期之公平價值之數額。

因收購產生之商譽按其可使用經濟年期以直線法撥充資本及攤銷。因收購附屬公司產生之商譽另行呈列於資產負債表中。

投資物業

投資物業乃已建成之物業，持有作投資用途，其租金收入按公平原則釐定。

投資物業於結算日根據獨立專業估值評定之公開市值列賬。任何因投資物業重估產生之盈餘或虧絀會計入投資物業重估儲備或自該儲備扣除，惟該儲備之餘額不足以彌補虧絀除外，在此情況下超過投資重估儲備餘額之虧絀將於收益表中支銷。倘一項虧絀早前於收益表中被扣除及於其後產生重估盈餘，則此項盈餘以早前扣除之虧絀為限計入收益表中。

於出售投資物業時，其於投資物業重估儲備之餘額會撥回收益表中。

如持有之投資物業為租約物業而未屆滿之年期為二十年或以下，則不計提任何折舊撥備。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本以直線法於估計可使用年期內按下列年率折舊：

租約物業裝修	尚餘有關租期
傢俬、裝置及設備	20%

出售或停止使用資產之收益或虧損為有關資產之銷售所得款項與賬面值之差額，於收益表中確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本採用先入先出法計算。

對附屬公司之投資

對附屬公司之投資按成本扣除任何認定之減值虧損於本公司之資產負債表列賬。

證券投資

證券投資乃按交易日之基準確認及初步按成本計算。

除持至到期之債券外，所有證券均於隨後之申報日期按公平價值計算。

於繼後之報告日期，對於本集團表明有意及有能力持有直至到期日之債券（「持至到期債券」），以經攤銷成本減任何反映不可收回之減損準備後列帳。任何購入至到期債券之折讓或溢價之年度攤銷乃與其他可於投資期間收到之投資收入一併入帳，致使各期間保持一固定之投資回報率。

倘證券乃持作買賣用途，未變現盈虧乃計入期內之溢利或虧損淨額內。至於其他證券，未變現之盈虧乃於股本中處理，直至該證券已出售或被釐定為減值，而在此情況下，其以往於股本中確認之累計盈虧將計入年內之純利或虧損淨額。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

衍生工具

衍生工具指持作買賣用途之期貨及期權，乃按其公平值重新計量。公平值乃於參照所報出之市價或獨立取得之價格，並採用估值模式釐定。所產生之損益乃於收益表內確認。以市值記賬之衍生工具買賣之未實現損益乃分別於現期資產及現期負債內列賬。

待售物業

待售物業按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本包括專業費用及有關物業之其他直接成本。可變現淨值按估計銷售所得款項減銷售開支釐定。

收入之確認

銷售貨物乃於貨品交付及擁有權轉讓時獲確認。

買賣證券之銷售額乃於簽訂有關買賣單據時確認。

佣金及服務費乃於提供服務時確認。

來自地產代理服務之收入乃於提供服務時確認。

對於購入作轉售用途之已完成物業，收入乃於簽訂有約束力協議時確認。

按經營租約出租之物業所得之租金收入，按有關租期以直線法確認。

利息收入乃參照當時本金及按適用利率以時間比例基準計算。

投資之股息收入於股東收取款項之權利成立時獲確認。

減值

於每一個結算日，本集團將重估其資產之賬面值，以確定此等資產是否出現減值虧損之情況。如該資產之可收回價值較其賬面值少時，則此資產之賬面值將降低至其可收回價值。減值虧損將立即確認為支出。

當減值虧損其後撥回時，有關資產之賬面值將增加至其重估後之可收回價值，但其增加後之賬面值不能超出假設於過往年度該資產從未有減值虧損而應釐定之賬面值。減值虧損之撥回將立即確認為收入。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之和。

現時應付稅項根據年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於收益表所列之純利，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可作扣減之收入或開支，亦不包括毋須課稅或不得扣減之項目。

遞延稅項是預期將就財務報表所列之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用之有關稅基之差額而應付或可收回之稅項，以資產負債法入賬。一般須就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於有可能取得應課稅溢利而可利用可扣減暫時差額抵銷時確認。倘暫時差額是在進行對應課稅溢利或會計溢利並無影響之交易當中，由商譽(或負商譽)或初步確認(業務合併除外)其他資產及負債所產生，則不會確認該等暫時差額。

本集團就投資於附屬公司所產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回時間，而暫時差額不大可能在可見將來撥回則除外。

每逢結算日均會檢討遞延稅項資產之賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項按預期於償還債項或將資產套現期間內適用之稅率計算。遞延稅項自收益表扣除或計入收益表，惟當遞延稅項與直接自權益扣除或計入權益之項目有關時，則遞延稅項亦以權益會計法處理。

外幣

以外幣計價之交易初步乃按交易日期之匯率或合約訂明之結算匯率紀錄。以外幣計算之貨幣資產及負債則按結算日之匯率重新換算。換算盈虧計入年度之溢利或虧損淨額。

於綜合賬目時，本集團香港境外業務之資產及負債按結算日之匯率換算。收支項目則按年度之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)列作股本，並轉撥至本集團之貨幣換算儲備。該等差額於出售業務之期間內確認為收入或支出。

經營租約

根據經營租約之租金開支於有關租期內以直線法自收益表扣除。

退休福利計劃供款

定額供款計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)應付之供款於到期時作為支出扣除。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

4. 營業額、業務及地區分部

營業額及業務分部

就管理而言，本集團現時分為四個營運部門——物業租賃、金融投資、物業銷售及地產代理。該等部門為本集團報告首要分部資料之基礎。

主要業務如下：

- 物業租賃 — 租賃物業
- 金融投資 — 買賣上市證券及提供金融服務
- 物業銷售 — 銷售待售物業
- 地產代理 — 提供地產代理服務

本集團已於二零零四年三月終止銷售絲綢產品及出售旅遊業務(參閱附註29)。

有關該等業務之分部資料呈列如下：

	持續經營業務					
	物業租賃	金融投資	物業銷售	地產代理	未分類	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益表						
截至二零零五年七月三十一日止年度						
營業額						
對外銷售	472	10,251	10,050	4,940	—	25,713
分類業績						
	6,387	1,421	(786)	862	—	7,884
未分配公司收入						105
未分配公司支出						(1,101)
經營虧損						6,888
財務費用						(535)
除稅前虧損						6,353
稅項						(210)
未計少數股東權益虧損						6,143
少數股東權益						(241)
本年度溢利淨額						5,902

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

4. 營業額、業務及地區分部 (續)

營業額及業務分部 (續)

	持續經營業務					
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業銷售 千港元	地產代理 千港元	未分類 千港元	綜合 千港元
資產負債表						
於二零零五年七月三十一日						
資產						
分部資產	27,353	41,168	27,382	10,650	—	106,553
未分配公司資產						76,440
綜合資產總值						182,993
負債						
分部負債	5,197	775	2,500	3,159	—	11,631
未分配公司負債						11,050
綜合負債總額						22,681
其他資料						
截至二零零五年七月三十一日止年度						
資本增加	—	—	—	124	258	382
折舊	—	—	—	79	8	87
待售物業之撥備撥回	—	—	487	—	—	487
重估投資物業之收益	1,383	—	—	—	—	1,383
呆壞帳撥備	40	—	—	—	—	40
收購附屬公司所產生 商譽之攤銷	—	—	—	226	—	226

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

4. 營業額、業務及地區分部 (續)

營業額及業務分部 (續)

	持續經營業務				終止 經營業務 絲綢產品 銷售	未分類	綜合
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業銷售 千港元	地產代理 千港元	千港元	千港元	千港元
收益表							
截至二零零四年七月三十一日止年度							
營業額							
對外銷售	767	7,645	4,380	1,981	7,849	—	22,622
分部業績	(1,563)	749	3,747	380	(498)	—	2,815
未分配公司收入							106
未分配公司支出							(4,428)
經營虧損							(1,507)
財務費用							(577)
出售終止經營業務之虧損	—	—	—	—	(734)	—	(734)
出售附屬公司之虧損	(62)	—	—	—	—	—	(62)
除稅前虧損							(2,880)
稅項							(2)
未計少數股東權益虧損							(2,882)
少數股東權益							21
年度虧損淨額							(2,861)

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

4. 營業額、業務及地區分部 (續)

營業額及業務分部 (續)

	持續經營業務				終止 經營業務		
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業銷售 千港元	地產代理 千港元	絲綢產品 銷售 千港元	未分類 千港元	綜合 千港元
資產負債表							
於二零零四年七月三十一日							
資產							
分部資產	21,822	8,874	35,623	10,522	—	—	76,841
未分配公司資產							44,001
綜合資產總值							120,842
負債							
分部負債	3,934	—	323	4,073	—	—	8,330
未分配公司負債							11,291
綜合負債總額							19,621
其他資料							
截至二零零四年 七月三十一日止年度							
資本增加	—	—	—	68	—	—	68
折舊	—	—	2	35	—	1	38
出售投資物業之虧損	—	—	3,954	—	—	—	3,954
出售其他證券之虧損	620	—	—	—	—	—	620
商譽增加	—	—	—	4,532	—	—	4,532
收購附屬公司所產生商譽 之攤銷	—	—	—	494	—	—	494
買賣證券之 未變現持有虧損	—	739	—	—	—	—	739

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

4. 營業額、業務及地區分部 (續)

地區分部

本集團目前之業務主要位於香港及日本。本集團之物業租賃業務於香港進行。金融投資業務位於香港，而物業銷售業務位於香港及日本。地產代理業務位於香港。

以下為各地市場的分部資料：

	以地區市場劃分之營業額		經營溢利(虧損)	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	25,713	22,615	9,912	(1,125)
中華人民共和國	—	7	—	—
日本	—	—	(2,028)	3,940
	<u>25,713</u>	<u>22,622</u>	<u>7,884</u>	<u>2,815</u>
未分配公司收入			105	106
未分配公司支出			(1,101)	(4,428)
經營溢利(虧損)			<u>6,888</u>	<u>(1,507)</u>

截至二零零四年七月三十一日止年度本集團來自已終止絲綢產品銷售業務之收入7,849,000港元主要源自香港。

以下為分部資產之賬面值、物業、廠房及設備及商譽之增加按各地區域分佈之分析：

	分部資產賬面值		物業、廠房及設備及商譽之增加	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	155,817	89,944	382	4,600
日本	27,176	26,688	—	—
海外	—	4,210	—	—
	<u>182,993</u>	<u>120,842</u>	<u>382</u>	<u>4,600</u>

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

5. 經營溢利(虧損)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營溢利(虧損)已扣除(計入)：		
董事酬金(附註7)	2,342	1,781
其他僱員成本	3,526	3,745
不包括董事之退休福利計劃供款	204	255
僱員總成本	6,072	5,781
核數師酬金：		
本年度	680	631
過往年度撥備不足	49	80
呆壞賬撥備	40	—
折舊	87	38
出售物業、廠房及設備之虧損	—	2
銀行及其他利息收入	(616)	(79)
應收承兌票據之利息收入	(93)	(1,103)
買賣證券之利息收入	(284)	(347)

6. 財務費用

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息：		
於五年內全部償還之借款：		
銀行借款	23	85
承兌票據	—	6
可換股票據	164	77
	187	168
毋須於五年內全部償還之借款：		
銀行借款	348	409
	535	577

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

7. 董事酬金

已付或應付十四位(二零零四年：八位)董事各人之酬金如下：

二零零五年

	朱年輝先生 千港元	朱耀銘先生 千港元	朱年為先生 千港元	劉志芹先生 千港元	吳啟民先生 千港元	馬慧敏女士 千港元	周厚文先生 千港元	梁錦輝先生 千港元	黃廣發先生 千港元	李思權先生 千港元	吳育儀小姐 千港元	沈志輝先生 千港元	廖希先生 千港元	李耀新先生 千港元	總計 千港元
袍金	—	500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25	75	100	700
其他酬金：															
— 薪金及 其他福利	750	—	—	—	288	396	165	—	—	—	—	—	—	—	1,599
— 退休福利計劃 供款	3	—	—	—	12	20	8	—	—	—	—	—	—	—	43
	<u>753</u>	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300</u>	<u>416</u>	<u>173</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25</u>	<u>75</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>2,342</u>

二零零四年

	朱耀銘先生 千港元	吳啟民先生 千港元	馬慧敏女士 千港元	周厚文先生 千港元	丁仲強先生 千港元	廖希先生 千港元	李耀新先生 千港元	沈志輝先生 千港元	總計 千港元
袍金	—	100	—	—	—	100	100	—	300
其他酬金：									
— 薪金及其他福利	560	138	504	209	—	—	—	—	1,411
— 退休福利計劃供款	28	6	25	11	—	—	—	—	70
	<u>588</u>	<u>244</u>	<u>529</u>	<u>220</u>	<u>—</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>1,781</u>

於截止二零零五年及二零零四年七月三十一日止兩年，概無董事放棄任何酬金。

8. 僱員酬金

本集團最高酬金之五位人士中三位(二零零四年：四位)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註7。其餘兩位僱員(二零零四年：一位僱員)之酬金如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	810	150
退休福利計劃供款	12	—
	<u>822</u>	<u>150</u>

年內，本集團並無支付酬金予五位(二零零四年：無)最高薪人士(包括董事)，作為彼等加入本集團之獎勵或離職補償。

該等僱員各自之薪酬均低於1,000,000港元。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

9. 終止業務

於二零零四年三月，本集團於出售附屬公司馬仙奴亞洲有限公司（「馬仙奴」）後終止銷售絲綢產品之業務。

終止業務之業績如下：

	截至二零零四年 三月三十日止期間 千港元
營業額	7,849
銷售成本	(1,589)
	6,260
其他經營收入	91
行政開支	(6,849)
截至終止業務日期止期間之虧損	(498)

於截至二零零四年七月三十一日止年度，馬仙奴對本集團之經營業務現金淨額有218,000港元之淨現金流入。

馬仙奴於出售當日之資產及負債之賬面值如下：

	於二零零四年 三月三十日 千港元
資產總值	1,684
負債總額	180

按附註29所述，出售馬仙奴所產生之出售終止業務虧損734,000港元，乃出售所得款項減該附屬公司資產賬面淨值之數額。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

10. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項開支包括：		
即期稅項：	199	19
遞延稅項 (附註27)	11	(17)
	<u>210</u>	<u>2</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

本年度之稅項支出與收益表所列溢利(虧損)之對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>6,353</u>	<u>(2,880)</u>
按香港利得稅稅率17.5%計算	1,112	(504)
不可扣稅開支之稅務影響	1,464	2,615
毋須課稅收入之稅務影響	(2,872)	(2,908)
未確認稅務虧損之稅務影響	776	804
未確認遞延稅項資產之稅務影響	—	94
利用以往未確認之稅務虧損	(270)	(99)
稅務影響	<u>210</u>	<u>2</u>

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

11. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃依據以下數據計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利：		
年度溢利(虧損)淨額及計算每股基本盈利(虧損) 之盈利(虧損)	5,902	(2,861)
潛在普通股之攤薄效應 — 可換股票據	135	
計算每股攤薄盈利之盈利	6,037	
	二零零五年	二零零四年
股份數目：		
計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均股數	39,763,137	25,310,489
潛在普通股之攤薄效應 — 可換股票據	3,121,261	
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	42,884,398	

兩個年度用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均股數已就附註35所載於二零零五年九月二十九日進行之股份合併作出調整。

每股攤薄盈利之計算並不假設本公司未行使購股權獲行使，因為該等購股權之行使價較股份於截止二零零五年七月三十一日止年度內之平均市價為高。

由於本公司購股權行使價較股份於年內之平均市價高，加上兌換本公司尚未兌換之可換股票據會導致每股虧損淨額減少，因此並無呈列截至二零零四年七月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

12. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
估值				
於八月一日	19,780	23,165	1,480	1,340
出售	(1,480)	(5,000)	(1,480)	—
重估產生之盈利	8,860	1,615	—	140
於七月三十一日	27,160	19,780	—	1,480
包括：				
根據下列租約持有之 香港投資物業：				
長期租約	1,530	1,440	—	—
中期租約	25,630	18,340	—	1,480
	27,160	19,780	—	1,480

本集團所持有按經營租約作租賃用途之投資物業由獨立專業估值師忠誠測量行有限公司(特許測量師)按公開市值基準於二零零五年七月三十一日重估。

於二零零五年七月三十一日，重估本集團投資物業所產生之盈餘為8,860,000港元(二零零四年：1,615,000港元)，已計入收益表。

於二零零四年七月三十一日，重估本公司投資物業所產生之盈餘為140,000港元，已計入收益表。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

	租約物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 千港元
本集團			
成本			
於二零零四年八月一日	376	220	596
添置	140	242	382
出售	(376)	—	(376)
於二零零五年七月三十一日	140	462	602
折舊			
於二零零四年八月一日	364	128	492
本年度撥備	23	64	87
出售時撇銷	(376)	—	(376)
於二零零五年七月三十一日	11	192	203
賬面淨值			
於二零零五年七月三十一日	129	270	399
於二零零四年七月三十一日	12	92	104

14. 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零四年八月一日及二零零五年七月三十一日	4,532
攤銷及減值	
於二零零四年八月一日	113
本年度撥備	226
於二零零五年七月三十一日	339
賬面淨值	
於二零零五年七月三十一日	4,193
於二零零四年七月三十一日	4,419

商譽之攤銷期為20年。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市投資，按成本	16,997	31,539
應收附屬公司款項	276,558	224,373
	293,555	255,912
撥備	(154,206)	(181,526)
	139,349	74,386

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及無指定還款期。董事認為，該等款項將不會於結算日後十二個月內償還。

於二零零五年七月三十一日，董事已審閱及審視附屬公司現業務，並認為本公司於附屬公司權益之帳面額已降至低於其帳面值。因此，減值虧損1,416,048 港元(二零零四年：7,274,791港元)已於本年度之收益表確認。

本公司於二零零五年七月三十一日之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行及 繳足股本	本公司所持已發行 股本面值百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
雅勵地產有限公司	香港	1,000,000港元	100	—	物業投資
雅恒國際有限公司	香港	2港元	100	—	買賣證券及投資控股
世紀21香港有限公司(「世紀21」)	香港	3,880,000港元	—	82.5	提供地產代理服務
Chadbury International Limited	英屬處女群島／ 日本	1美元	—	100	物業投資
Consecutive Profits Limited (「CPL」)	英屬處女群島	10美元	—	80	投資控股

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

15. 附屬公司權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行及 繳足股本	本公司所持已發行 股本面值百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
永駿管理有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股
嘉納貿易有限公司	香港	2港元	100	—	物業投資
High Cheong Developments Limited (「High Cheong」)	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
銀新有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資及買賣證券
高霖有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
環宇管理有限公司	香港	2港元	100	—	投資控股
Shiny Rising Limited	香港	1港元	100	—	提供企業財資服務
Fame Asset Limited	香港	1港元	100	—	提供企業管理服務

於年結日或本年度任何時間內，各附屬公司概無發行任何債務證券。

董事會認為上表所列之本公司附屬公司主要地影響本集團之業績或資產。董事會認為提供其他附屬公司詳情將導致資料過於冗長。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

16. 證券投資

	本集團							
	持至到期證券		買賣證券		其他證券		總計	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
股本證券：								
上市								
按成本	—	—	19,754	4,840	—	—	19,754	4,840
未變現持有收益 (虧損)	—	—	4,300	(658)	—	—	4,300	(658)
按公平值	—	—	24,054	4,182	—	—	24,054	4,182
非上市								
按成本	—	—	—	—	—	701	—	701
未變現持有虧損	—	—	—	—	—	(701)	—	(701)
按公平值	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	24,054	4,182	—	—	24,054	4,182
上市債務證券：								
上市								
按成本	—	—	—	4,291	—	—	—	4,291
未變現持有虧損	—	—	—	(81)	—	—	—	(81)
按公平值	—	—	—	4,210	—	—	—	4,210
非上市								
按成本	8,932	—	—	—	—	—	8,932	—
未變現持有虧損	—	—	—	—	—	—	—	—
按公平值	8,932	—	—	—	—	—	8,932	—
	8,932	—	—	4,210	—	—	8,932	4,210
總計：								
上市								
香港	—	—	24,054	4,182	—	—	24,054	4,182
其他地區	—	—	—	4,210	—	—	—	4,210
非上市								
香港	8,932	—	—	—	—	—	8,932	—
	8,932	—	24,054	8,392	—	—	32,986	8,392
上市證券市值	—	—	24,054	8,392	—	—	24,054	8,392
就報告目的分析之帳面額：								
即期	—	—	24,054	8,392	—	—	24,054	8,392
非即期	8,932	—	—	—	—	—	8,932	—
	8,932	—	24,054	8,392	—	—	32,986	8,392

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

16. 證券投資 (續)

	本公司 其他證券	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股本證券：		
按成本	—	700
未變現持有虧損	—	(700)
按公平值	—	—

17. 待售物業

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港物業	206	8,892	206	206
日本物業	27,176	26,688	—	—
	<u>27,382</u>	<u>35,580</u>	<u>206</u>	<u>206</u>

上述已包括本集團位於日本之物業，其可變現淨值為27,176,000港元(二零零四年：26,688,000港元)。

18. 貿易及其他應收款

於二零零五年七月三十一日，貿易及其他應收款結餘包括應收貿易款3,043,000港元(二零零四年：4,450,000港元)。應收貿易款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0至60日	756	2,402
61至90日	242	146
91日或以上	2,045	1,902
	<u>3,043</u>	<u>4,450</u>

本集團向其貿易客戶提供平均30日之信貸期。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

19. 應收承兌票據

	本集團及本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本金	<u>10,000</u>	<u>22,000</u>

應收承兌票據乃無抵押及按年息5厘計息。

20. 貿易及其他應付款

於二零零五年七月三十一日，貿易及其他應付款結餘包括應付貿易款1,182,000港元（二零零四年：2,382,000港元）。應付貿易款賬齡分析載列如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0至60日	282	1,589
61至90日	98	491
91日或以上	<u>802</u>	<u>302</u>
	<u>1,182</u>	<u>2,382</u>

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

21. 銀行借款

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
無抵押銀行透支	484	266	—	—
有抵押銀行貸款	7,680	9,211	—	638
	8,164	9,477	—	638
上述貸款及透支之 到期日如下：				
於一年內或即期	1,371	1,234	—	67
一年以上，兩年以內	939	1,008	—	70
兩年以上，五年以內	3,135	3,263	—	226
五年以上	2,719	3,972	—	275
	8,164	9,477	—	638
減：於一年內到期並列 於流動負債之金額	(1,371)	(1,234)	—	(67)
於一年後到期之金額	6,793	8,243	—	571

22. 應付附屬公司款項

該款項為無抵押、免息及無指定還款期。附屬公司同意，該款項將不會於結算日後十二個月內償還，因此該款項列作非流動款項。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

23. 應付可換股票據

	本集團及本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本金	3,220	3,000

於二零零五年三月七日，本公司發行36,400,000港元於二零零六年到期之2厘無抵押可贖回可換股票據，換股價為每股0.028港元(可予調整)。可換股票據年息2厘，將於二零零六年九月七日期間，可自由轉讓。可換股票據持有人可選擇於二零零五年三月七日至二零零六年九月七日期間，隨時將可換股票據兌換為本公司每股面值0.01港元之股份。年內，如附註24(c)所載，33,180,000港元於二零零六年到期之2厘無抵押可贖回可換股票據按每股0.028港元之兌換價獲兌換為1,185,000,000股本公司每股面值0.01港元之普通股。其餘3,220,000港元於二零零六年到期之2厘無抵押可贖回可換股票據於二零零五年七月三十一日尚未行使。

於二零零四年七月三十一日，應付可換股票據指3,000,000港元於二零零五年到期之2厘可換股票據。可換股票據年息2厘，須於二零零五年十月十五日贖回。可換股票據持有人可選擇於二零零三年十月十六日至二零零五年十月十五日期間，隨時按兌換價每股0.02港元將可換股票據兌換為本公司每股面值0.01港元之股份。截至二零零五年七月三十一日止年度，如附註24(c)所載，可換股票據獲全數兌換為150,000,000股本公司每股面值0.01港元之普通股。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

24. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於二零零三年八月一日、於二零零四年七月三十一日及 二零零五年七月三十一日，每股面值0.01港元	12,250,000,000	122,500
已發行及繳足：		
於二零零三年八月一日，每股面值0.01港元	2,081,398,668	20,814
兌換可換股票據 (附註a)	250,000,000	2,500
由私人配售發行之股份：		
— 二零零四年二月十三日 (附註b)	400,000,000	4,000
— 二零零四年四月二十九日 (附註b)	538,000,000	5,380
於二零零四年七月三十一日，每股面值0.01港元	3,269,398,668	32,694
兌換可換股票據 (附註c)	1,335,000,000	13,350
二零零五年一月十九日由私人配售發行之股份 (附註d)	650,000,000	6,500
於二零零五年七月三十一日，每股面值0.01港元	5,254,398,668	52,544

附註：

- (a) 於二零零四年一月三十日，5,000,000港元於二零零五年到期之2厘可贖回可換股票據按兌換價每股0.02港元兌換為250,000,000股本公司每股面值0.01港元之普通股。該等新股份在各方面與現有已發行股份享有同等地位。
- (b) 於二零零四年二月十三日及二零零四年四月二十九日，本公司安排私人配售，按每股0.02港元之配售價向獨立投資者分別配售400,000,000股及538,000,000股本公司每股面值0.01港元之新股份。上述配售價較本公司股份分別於二零零四年二月六日及二零零四年三月二十四日之收市價折讓約13.04%。所得款項淨額已用作支付本集團營業、物業投資及地產特許經營及代理業務之一般營運資金。該等400,000,000股及538,000,000股新股份乃根據本公司分別於二零零三年十二月十八日之股東週年大會及二零零四年四月二十二日舉行之股東特別大會上授予董事之一般授權而發行，在各方面與其他已發行股份享有同等地位。
- (c) 於二零零五年一月三十日，3,000,000港元於二零零五到期之2厘無抵押可贖回可換股票據按兌換價每股0.02港元兌換為150,000,000股本公司每股面值0.01港元之普通股。該等新股份在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

於二零零五年四月及六月，33,180,000港元於二零零六到期之2厘無抵押可贖回可換股票據按兌換價每股0.028港元兌換為1,185,000,000股本公司每股面值0.01港元之普通股。該等新股份在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

24. 股本 (續)

- (d) 於二零零五年一月五日，本公司安排私人配售，按每股0.0265港元之配售價向獨立投資者配售650,000,000股本公司每股面值0.01港元之新股份。上述配售價較本公司股份於二零零四年十二月三十日之收市價每股0.0310港元折讓約14.52%。所得款項淨額已用作支付本集團營業、物業投資及地產特許經營及代理業務之一般營運資金。該等650,000,000股新股份乃根據本公司於二零零四年十二月十六日之股東週年大會上授予董事之一般授權而發行，新股份在各方面與其他已發行股份享有同等地位。

結算日後本公司股本變動詳情於附註35中披露。

25. 購股權

根據二零零二年十二月三十日通過之決議案，本公司採納現有購股權計劃（「計劃」），旨在向董事、僱員及合資格參與者提供獎勵，而有關計劃將於二零一二年十二月二十九日屆滿。

根據計劃，本公司董事會（「董事會」）可全權根據計劃之條款向本公司及其附屬公司之執行董事、僱員及合資格參與者授出購股權，可按不低於i)本公司股份於授出購股權當日在聯交所之收市價；ii)本公司股份於授出購股權當日前五個交易日在聯交所之平均收市價；及iii)本公司股份面值三者之最高者之每股價格認購本公司股份。

根據計劃所授購股權之有關股份最高數目，合共不得超過本公司於採納日期之已發行股本10%。倘若董事、僱員或合資格參與者全數行使購股權所認購之股份超過本公司於任何12個月期間之已發行股本1%，則不會根據計劃向彼等授出購股權。所授出購股權之可行使期須為董事會所通知之期限，惟根據計劃之條款，不得超過授出當日起計10年。接納購股權時須支付象徵代價1港元，而所授購股權須於授出當日起計28日內接納。

於二零零五年七月三十一日，根據計劃授出而尚未行使之購股權所涉及之股份數目為124,200,000股，佔本公司當日已發行之股份2.4%。截至二零零五年七月三十一日止年度並無授出購股權。本公司於截至二零零四年七月三十一日止年度因接納授出之購股權而收取之代價為15港元。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

25. 購股權 (續)

下表披露年內持有之購股權變動：

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零四年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內註銷	於二零零五年 七月三十一日 尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.0234	41,600,000	—	—	41,600,000
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.0240	83,600,000	—	(1,000,000)	82,600,000
			<u>125,200,000</u>	<u>—</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>124,200,000</u>

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零三年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內註銷	於二零零四年 七月三十一日 尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.0234	—	41,600,000	—	41,600,000
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.0240	—	83,600,000	—	83,600,000
			<u>—</u>	<u>125,200,000</u>	<u>—</u>	<u>125,200,000</u>

上表所載董事所持有之購股權詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零四年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內註銷	於二零零五年 七月三十一日 尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.0234	20,800,000	—	—	20,800,000
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.0240	61,100,000	—	—	61,100,000
			<u>81,900,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>81,900,000</u>

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零三年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內註銷	於二零零四年 七月三十一日 尚未行使
二零零三年 十一月二十日	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.0234	—	20,800,000	—	20,800,000
二零零四年 三月十七日	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.0240	—	61,100,000	—	61,100,000
			<u>—</u>	<u>81,900,000</u>	<u>—</u>	<u>81,900,000</u>

有關董事於年內辭任後上述購股權將於二零零五年十一月及二零零六年一月失效。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

25. 購股權 (續)

授出之購股權獲行使前，授出購股權之財務影響並無記錄於本公司或本集團之資產負債表，亦無在收益表內扣除年內授出之購股權價值。於行使購股權時，本公司按股份面值將就此而發行之股份列作額外股本，而每股行使價超出股份面值之金額撥入股份溢價賬。於行使日期前已失效或註銷之購股權從未行使購股權記錄冊中刪除。

26. 儲備

	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	削減 股本儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
本公司						
於二零零三年八月一日	7,824	2,127	170,583	268	(121,735)	59,067
兌換可換股票據 (附註24a)	2,500	—	—	—	—	2,500
根據私人配售發行股份 (附註24b)	9,380	—	—	—	—	9,380
發行股份開支	(446)	—	—	—	—	(446)
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(8,552)	(8,552)
於二零零四年						
七月三十一日	19,258	2,127	170,583	268	(130,287)	61,949
兌換可換股票據 (附註24c)	22,830	—	—	—	—	22,830
根據私人配售發行股份 (附註24d)	10,725	—	—	—	—	10,725
發行股份開支	(457)	—	—	—	—	(457)
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(2,579)	(2,579)
於二零零五年						
七月三十一日	<u>52,356</u>	<u>2,127</u>	<u>170,583</u>	<u>268</u>	<u>(132,866)</u>	<u>92,468</u>

根據二零零二年十月進行之削減股本，本公司承諾設立削減股本儲備賬。該金額將不會視作已變現之溢利而視為本公司之儲備，並須待本公司於取消削減股本儲備賬前已全數償還批准削減股本當日之債務（「債權人」）、本公司作出撥備或餘下債權人同意之情況下方可分派，惟於取消削減股本儲備賬前，本公司可動用儲備繳付本公司將發行予股東作為繳足紅股之未發行股份之股本。

於二零零五年及二零零四年七月三十一日，本公司並無任何可供分派予股東之儲備。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

27. 遞延稅項

以下為本期及以往呈報期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動。

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
本集團			
於二零零三年八月一日	1,132	(1,132)	—
在收益表扣除(入賬)	116	(133)	(17)
二零零四年七月三十一日	1,248	(1,265)	(17)
在收益表扣除(入賬)	102	(91)	11
於二零零五年七月三十一日	1,350	(1,356)	(6)
本公司			
於二零零三年八月一日	48	(48)	—
在收益表扣除(入賬)	8	(8)	—
於二零零四年七月三十一日	56	(56)	—
在收益表扣除(入賬)	(56)	56	—
於二零零五年七月三十一日	—	—	—

於二零零五年七月三十一日，本集團及本公司分別有未動用稅項虧損51,064,000港元(二零零四年：47,648,000港元)及10,809,000港元(二零零四年：9,562,000港元)，可用作抵銷有關加速稅項折舊的未來溢利及可扣減暫時差額分別258,000港元(二零零四年：232,000港元)及15,000港元(二零零四年：19,000港元)。本集團就7,751,000港元(二零零四年：7,229,000港元)之虧損確認遞延稅項資產。於二零零四年七月三十一日本公司就324,000港元之虧損確認遞延稅項資產。由於未來溢利之不確性，因此本集團及本公司並無就餘下未動用之虧損43,313,000港元(二零零四年：40,419,000港元)及10,809,000港元(二零零四年：9,238,000港元)以及可扣減之暫時差額確認任何遞延稅項資產。遞延稅項虧損可無限期結轉。

此外，有關持作出售物業若干可扣減之暫時差額未予確認，原因為於可見未來有關可扣減之暫時差額將不能撥回。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

28. 收購附屬公司

於二零零四年一月三十日，本集團按代價6,000,000港元收購CPL及其附屬公司80%之權益。該收購涉及金額以收購會計法入賬。因收購而產生之商譽金額為4,532,000港元。

二零零四年
千港元

收購資產淨值：

物業、廠房及設備	71
貿易及其他應收款	8,318
銀行結餘及現金	115
貿易及其他應付款	(6,212)
銀行透支	(14)
銀行借款	(54)
少數股東權益	(756)

淨資產	1,468
收購產生之商譽	4,532
	<u>6,000</u>

支付方式：

已付現金代價	<u>6,000</u>
--------	--------------

收購附屬公司涉及現金及現金等值項目流出淨額之分析：

已付現金代價	(6,000)
收購銀行結餘及現金	115
收購銀行透支	(14)
現金及現金等值項目流出淨額	<u>(5,899)</u>

截至二零零四年七月三十一日止年度收購之附屬公司對本集團之營業額及溢利分別帶來1,981,000港元及380,000港元之貢獻。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

29. 出售附屬公司

於二零零三年八月，本集團出售附屬公司港福投資發展有限公司（「港福」）。按附註9所述，本集團於二零零四年三月出售附屬公司馬仙奴時終止銷售絲綢產品之業務。港福及馬仙奴於出售日期及二零零四年七月三十一日之資產淨值如下：

	二零零四年 千港元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	74
持作待售物業	2,400
存貨	889
貿易及其他應收款	605
銀行結餘及現金	300
貿易及其他應付款	(309)
	3,959
已解除商譽	381
少數股東權益	(451)
出售終止業務之虧損	(734)
出售附屬公司之虧損	(62)
	3,093
支付方式：	
已收現金代價	3,093

出售附屬公司涉及現金及現金等值項目流入淨額之分析：

	二零零四年 千港元
已收現金代價	3,093
售出之銀行結餘及現金	(300)
現金及現金等值項目流入淨額	2,793

截至二零零四年七月三十一日止年度已出售之附屬公司對本集團之現金流量或經營業績並無重大貢獻。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

30. 資產抵押

於二零零五年七月三十一日，本集團名下值25,000,000港元(二零零四年：17,780,000港元)之若干投資物業已按予銀行，作為本集團及本公司獲授信貸融資10,000,000港元(二零零四年：10,750,000港元)之抵押，本集團已動用其中約7,644,000港元(二零零四年：9,163,000港元)。

於二零零四年七月三十一日，本公司名下值1,480,000港元之若干投資物業已按予銀行，作為本公司獲授信貸融資750,000港元之抵押，本公司已動用其中638,000港元。此項抵押已於截至二零零五年七月三十一日止年度解除。

31. 退休福利計劃

於二零零零年十二月一日前，本集團為香港合資格僱員實行定額供款退休福利計劃(「定額供款計劃」)。計劃之資產在獨立信託人控制下與本集團之資產分開管理。倘僱員於可享有全數供款前退出定額供款計劃，則已沒收之供款金額將用作扣除未來本集團之應付供款之用。定額供款計劃於二零零零年十二月一日終止。

自二零零零年十二月一日起，本集團已為所有香港之僱員參加強積金計劃。強積金計劃已根據香港強制性公積金計劃條例於強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產於獨立信託人控制下與本集團之資產分開處理。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員各自須按規則以指定比率向計劃作出供款。本集團在該計劃下之僅有責任為作出所需供款。

由強積金計劃產生之退休福利計劃供款於收益表中扣除，代表本集團於該計劃之規則下按指定比率向基金作出應付之供款。截至二零零五年七月三十一日止年度，本集團根據強積金計劃之供款為247,000港元(二零零四年：325,000港元)。

定額供款計劃終止後，有關僱員因在可享有全數供款前退出本集團之定額供款計劃而被沒收之供款不得用作減少日後供款。本集團於此兩年內並無沒收供款。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

32. 經營租賃安排

本集團為承租人

年內，本集團根據物業經營租賃支付之最低租金為446,000港元(二零零四年：850,000港元)。

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租賃須支付之未來最低租金承擔如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	1,237	151
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,066	—
	<u>2,303</u>	<u>151</u>

經營租賃所支付金額指本集團若干辦公室物業之應付租金，租約經商議後之租金固定，平均租期為兩年(二零零四年：一年)。

於二零零五年七月三十一日，本公司並無不可撤銷經營租賃承擔(二零零四年：無)。

本集團為出租人

本集團於本年度之物業租金收入為472,000港元(二零零四年：767,000港元)，未扣除開支205,000港元(二零零四年：275,000港元)。本集團持有若干物業作租賃用途，並預期會按持續基準產生2%(二零零四年：3%)租金回報。本集團持作租賃用途之物業已獲租客承諾租用，平均租期為一年(二零零四年：兩年)。

於結算日，本集團及本公司與租客訂立之未來最低租金如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	203	368	—	120
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	84	229	—	220
	<u>287</u>	<u>597</u>	<u>—</u>	<u>340</u>

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

33. 或然負債

於二零零五年七月三十一日，本公司就名義金額為12.5億日圓（相等於86,600,000港元）（二零零四年：無）持作買賣用途之外幣期權而負有仍然有效之責任。

於二零零五年七月三十一日，本公司就一間附屬公司所獲銀行融資而向銀行提供之未解除擔保款項達7,644,000港元（二零零四年：8,525,000港元）。

34. 關連人士之披露

- (a) 年內，本集團就資策投資有限公司（「資策」）之行政費用償還2,578,000港元（二零零四年：2,630,000港元）。截至二零零四年七月三十一日止年度，本集團亦就禾發投資有限公司（「禾發」）之行政費用償還599,000港元。於截至二零零五年七月三十一日止年度辭任本公司董事之朱耀銘先生、馬慧敏女士及周厚文先生均為該等公司之董事。資策及禾發均為聯交所上市公司兼本公司前主要股東資本策略投資有限公司（「資本策略」）之附屬公司Capital Strategic Investment (BVI) Limited旗下的附屬公司。該等數額乃參考市場現況磋商釐定。
- (b) 於二零零四年及二零零五年七月三十一日，資本策略就某銀行給予本公司全資附屬公司世紀21之銀行融資而向該銀行提供公司擔保。
- (c) 於二零零三年九月五日，本公司之全資附屬公司High Cheong與資本策略之全資附屬公司On Glory Holdings Limited訂立買賣協議（「協議」）。根據協議，High Cheong向On Glory Holdings Limited收購CPL全部已發行股本之80%，代價為現金6,000,000港元。CPL之主要資產為所擁有世紀21之82.5%股權。本公司副主席兼執行董事吳啟民先生為CPL之少數股東，擁有CPL餘下20%之已發行股本。吳啟民先生於截至二零零五年七月三十一日止年度辭任本公司副主席兼執行董事。

財務報表附註

截至二零零五年七月三十一日止年度

35. 結算日後事項

- (a) 根據二零零五年九月十二日之通函、二零零五年九月三十日之章程及二零零五年九月二十九日通過之決議案，股本重組（「股本重組」）獲得批准並由二零零五年九月二十九日起生效。股本重組涉及：
- (i) 本公司股本中每股面值0.01港元之已發行及未發行股份每100股合併（「股份合併」）為一股本公司股本中每股面值1.00港元之新普通股（「合併股份」）。於二零零五年九月九日，本公司之法定股本為122,500,000港元（由12,250,000,000股每股面值0.01港元之股份組成），其中約52,543,986港元由5,254,398,668股已發行及繳足股份所組成。按此基準，緊於股份合併後，本公司之法定股本由52,543,986股已發行合併股份及69,956,014股未發行合併股份所組成，合併股份之面值皆為1.00港元；及
- (ii) 緊於股份合併後，本公司之法定股本增至2,000,000,000港元分為2,000,000,000股每股面值1.00港元之合併股份，其中1,877,500,000股合併股份乃因此而創設。

此外，於股本重組生效後，本公司通過供股籌得約210,200,000港元（未計開支），基準為於二零零五年九月二十九日每持有一股合併股份可認購四股供股股份。交易已於二零零五年十月二十日完成。所得款項淨額約為205,800,000港元，其中約200,000,000港元將用於香港及澳門整體物業界別之投資項目，以擴大集團之物業投資組合，其餘約5,800,000港元將用作本公司之一般營運資金。

- (b) 根據二零零五年十一月九日之公佈（「公佈」），本公司董事會建議本公司股本中每股面值1.00港元之每股現有已發行及未發行股份拆細為五股每股面值0.20港元之股份（「經拆細股份」）（「股份拆細」）。股份拆細須待於本公司稍後為批准股份拆細舉行之股東特別大會上股份持有人通過有關普通決議案以及聯交所上市委員會批准經拆細股份上市及買賣後，方可作實。

財務概要

業績

	截至七月三十一日止年度				
	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	二零零一年 千港元
營業額	25,713	22,622	41,273	37,580	33,500
除稅前溢利(虧損)	6,353	(2,880)	(46,008)	(98,764)	(157,019)
稅項	(210)	(2)	(24)	(52)	(216)
未計少數股東權益 溢利(虧損)	6,143	(2,882)	(46,032)	(98,816)	(157,235)
少數股東權益	(241)	21	2,078	—	47
年度溢利(虧損)淨額	5,902	(2,861)	(43,954)	(98,816)	(157,188)

資產與負債

	於七月三十一日				
	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	二零零一年 千港元
總資產	182,993	120,842	101,168	139,924	195,228
總負債	(22,681)	(19,621)	(20,684)	(37,331)	(17,355)
少數股東權益	(1,126)	(885)	(601)	(2,570)	—
股東資金	159,186	100,336	79,883	100,023	177,873

主要物業

於二零零五年七月三十一日本集團所持之主要物業詳情如下：

(a) 投資物業：

地點	用途	租賃期
香港 金粟街10-12號昌麗閣 地下停車位14及22-29號	泊車位	長期租約
新界西貢 丈量約份214號地段編號836 柏麗灣別墅 地下停車位18、19及22-26號	泊車位	中期租約
九龍深水埗 青山道76-82號 時尚廣場 三樓303、310、314、316、317、320、327及 329-332號舖、 二樓201、203-205、208-211、214-218、220、 222、224、225、227、229、230及232號舖、 一樓101-106、108-110、112、113、115-117 及119-131號舖、 地下1-8、10-11、76、76A、78、80、82及 82A號舖及 地下低層1-10號舖	商舖	中期租約

(b) 待售物業：

地點	用途	完成階段	預計落成日期	地盤／樓面面積 平方呎 (概約數)	本集團 所佔權益
新界西貢 將軍澳丈量約份248號	空地	不適用	不適用	6,500	100%
日本瑞浪市日吉町 字鄉上9293番1 9294番1及3	空地	不適用	不適用	2,344,161	100%
日本瑞浪市日吉町 字湯平9459番5 9460番1及12至17	空地	不適用	不適用	3,021,816	100%
日本瑞浪市日吉町 字西洞9380番2	空地	不適用	不適用	840,653	100%