



CAPITAL ESTATE LIMITED

冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

2006

年報





目錄

頁次

公司資料	2
主席報告書	3
董事簡介	6
企業管治報告	7
董事會報告書	11
核數師報告書	18
綜合收益表	19
綜合資產負債表	20
資產負債表	22
綜合權益變動表	23
綜合現金流量表	24
財務報表附註	26
財務概要	75
主要物業	76

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

匯漢大廈

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」）截至二零零六年七月三十一日止財政年度之年報。

業績回顧

本集團截至二零零六年七月三十一日止年度的營業額約為408,900,000港元，較上年度約25,700,000港元有所增加。營業額上升，主要是因為金融投資之銷售額增加約392,600,000港元。惟物業銷售之收入下跌約10,000,000港元，抵銷了營業額上升之部份利好影響。

截至二零零六年七月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔之除稅後純利為28,900,000港元（二零零五年：6,400,000港元）。業績改善之主因為利息和股息收益增長及持作買賣投資之未變現持有收益增加，惟部分受投資物業重估後價值下調以及行政成本增加所抵銷。

股息

董事並不建議就截至二零零六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

本集團之流動資金充裕。本集團之現金結餘由二零零五年七月三十一日約70,600,000港元增加至二零零六年七月三十一日約237,300,000港元。本集團之銀行借貸總額由二零零五年七月三十一日約7,700,000港元減少至二零零六年七月三十一日約6,800,000港元。而負債資本比率（即本集團借款總額除以股東資金之百分比）由14.1%大幅減至6.6%。所有銀行借貸均以港元計算，並按銀行最優惠利率浮息減1%計算。有關借貸之到期日最長達7年，其中約900,000港元須於一年內償還、4,300,000港元須於二至五年內償還，而1,600,000港元則須於五年後償還。

匯率風險

除持作銷售之若干日本投資物業及持作買賣之若干外匯遠期合約外，本集團之大部分資產、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。因此，本集團並無使用任何對沖財務工具。

業務回顧

本集團之主要業務為物業投資、開發、地產代理、金融投資及相關業務。

乘港澳地區經濟蓬勃發展之勢，本集團通過積極投資及收購，把握不同機遇而擴大其於地產及酒店業之業務。

二零零六年一月三日，本集團成功收購澳門天福集團有限公司（「天福」）之10%股本權益，總代價為60,000,000港元。天福持有財神酒店之100%權益。該酒店為20層高之三星級酒店，位處新口岸區之心臟地帶，距離商業及購物中心區僅咫尺之遙。

主席報告書

根據澳門旅遊局發出之統計數字，二零零六年七月之抵澳旅客總數達1,800,000人次，按年上升8.2%。二零零六年首七個月，抵澳旅客達12,200,000人次，較去年同期上升15.4%。剛裝修不久之財神酒店漸成為旅遊熱點，其於截至二零零五年十二月三十一日止年度之營業額超過115,000,000港元(二零零四年：58,000,000港元)，並持續向上，於接著之六個月達到1億港元。

二零零六年四月三日，本集團進一步收購澳門畔景灣置業發展有限公司(「澳門公司」)之5%權益，代價為56,250,000港元。澳門公司擁有一幅位於澳門商業大馬路之土地—南灣，A區域「9地段」之100%權益，該土地乃擬發展成一幢57層高之豪華住宅樓宇之名盤。擬發展項目之總建築樓面面積(包括地庫停車場及會所)約為78,400平方米。該地盤目前空置，尚未有開展擬發展項目確實時間之具體計劃。

本集團之附屬公司世紀21(香港)有限公司之特許經營地產代理、地產項目管理及相關業務不斷穩定擴展，力爭提升其營運效率及盈利能力。於回顧期間，以「世紀21」為名之特許經營商數目亦由截至二零零五年七月三十一日之120間增至目前之130間，其中4間特許經營店位於澳門。

年內，本集團通過不同集資活動增強其財務資源，以配合預期中之物業投資組合擴展。二零零五年十月，本集團通過供股籌得約206,000,000港元(扣除開支)；另又再於二零零六年七月通過配售新股籌得51,800,000港元。

本集團亦於二零零六年五月經配售一年期非上市認股權證收到所得款項淨額約12,800,000港元。該等認股權證一經全面行使，將可藉隨後之配發新股而帶來額外資本約53,000,000港元。至今，已因部分行使該等認股權證而發行總額21,000,000港元之新股。

展望

澳門博彩及旅遊業興旺，加上本地生產總值增長及外來勞工及專業人士湧入，持續帶動了對酒店及度假村設施，以至高檔住宅物業之需求。

鑒於經濟蓬勃及發展配合，本集團近年於澳門收購之投資預期於可見將來帶來令人滿意之回報。本集團將繼續發掘機會，提升股東價值及擴大業務領域。

為實現目標，本集團會經常對不時出現之投資項目或方案進行研究、評估及調查。本集團將集中發掘澳門及鄰近廣東省內之商機，包括酒店及度假村以及豪華住宅物業之發展項目。



主席報告書

僱員獎勵

本集團向其僱員提供具競爭力之薪酬組合，與彼等之表現、經驗及工作性質相稱。

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

二零零六年十一月二十一日

董事簡介

執行董事

朱年耀，49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，52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，50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。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，59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，51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，45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)。



企業管治常規

本公司專注於將企業管治維持高水平，一直致力於採取及改善行之有效之措施及作業方式，達致高透明度及問責性，符合股東利益。

於截至二零零六年七月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」），惟下列偏離除外：

1. 根據守則A.2.1，主席及行政總裁之角色須予區分，且不得由同一人擔任。

董事會主席朱年耀先生統管董事會，並帶頭確保董事會之行事符合本公司之最佳利益。本公司並無行政總裁，本公司業務之日常管理乃由各執行董事分擔。本公司將盡力確保在董事會範疇之權責分工清晰，使權力及授權保持均衡。

2. 根據守則A.4.1，非執行董事之委任須有特定任期，惟須接受重選。

本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，此乃因為彼等須按本公司組織章程細則第103(A)條規定，於股東週年大會上輪值退任。

董事會

本公司之董事會（「董事會」）由三名執行董事及三名獨立非執行董事所組成，當中一名獨立非執行董事已按上市規則規定，具適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

董事會為本集團提供全面指引及監控，主要負責制定及開發本集團整體業務策略及政策、及批准財政預算、業績、重大投資及重大交易。董事會已將日常行政及運作以及計劃及政策之執行授權予董事會所領導之管理層進行管理。

董事會於年內共舉行了十次會議。董事會成員名單及各成員之出席率如下：

董事名稱	出席次數／已舉行會議次數
執行董事：	
朱年耀（主席）	10/10
朱年為（副主席）	10/10
劉志芹	2/10
獨立非執行董事：	
李思權	9/10
黃廣發	10/10
梁錦輝	5/10

企業管治常規

董事會成員之履歷已載於本年報第6頁之「董事履歷」項下。除朱年耀先生與朱年為先生乃兄弟關係外，各董事之間並無任何財務、業務、親屬或其他重大／相關之關係。

本公司已收到各獨立非執行董事作出獨立性之年度確認，並認為根據上市規則彼等具有獨立性。

所有董事均有全權取閱本集團之會議記錄、文件及相關資料，並可以在有需要時徵詢獨立專業意見，以協助彼等作出知情決定，並據此執行彼等之職責。

本集團已就董事及行政人員安排適用的責任保險。

主席及行政總裁

朱年耀先生現擔任主席。本公司並無設立行政總裁職銜，偏離上文守則A.2.1，已於「企業管治常規」一節加以詳細說明。

董事之委任及重選

按本公司組織章程細則規定，兩位董事須於本公司每屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任。所有為填補臨時空缺而獲委任之董事之任期於彼等獲委任後之首次股東大會前屆滿，並可於會上膺選連任。

獨立非執行董事

本公司之獨立非執行董事並無固定任期，惟須按照本公司組織章程細則規定於股東週年大會上輪值告退。此舉偏離守則A.4.1，已於上文「企業管治常規」一節加以詳細說明。

董事薪酬

本公司於二零零五年十一月成立薪酬委員會，並遵照守則以書面列明職權範圍。薪酬委員會由執行主席朱年耀先生(主席)及三位獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生所組成。

薪酬委員會之主要職責為就本公司全體董事及高級管理層之酬金政策及結構向董事會提出建議、為全體執行董事及高級管理層釐定具體薪酬待遇組合，包括任何因彼等離職或終止聘用或委任而應付之補償金金額，以及就非執行董事之酬金向董事會提出建議。

薪酬委員會於年內並無舉行任何會議，但於二零零六年八月舉行一次會議，全體成員均有出席會議。



企業管治常規

提名董事

本公司並未成立提名委員會。新董事之委任須由董事會根據獲提名人之資歷及經驗、個人誠信、對本公司所作之付出及潛在貢獻進行評估，並予以批准，方可生效。年內並無委任新董事。

核數師薪酬

截至二零零六年七月三十一日止年度，已付核數師之核數服務費用約為835,000港元，而有關年內之非核數服務費用（主要關於中期審核及供股）則約為510,000港元。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照守則以書面列明職權範圍。審核委員會由獨立非執行董事李思權先生（主席）、黃廣發先生及梁錦輝先生所組成。

審核委員會之主要職責包括審閱及監督本集團之申報程序及內部監控。

審核委員會於年內舉行兩次會議，全體成員均有出席會議，執行之職責如下：

1. 審閱本公司年度及中期財務報告之文稿，並提供意見；
2. 檢討本集團之內部監控，並提供意見；及
3. 與外界核數師會面，並參與重新委任外界核數師以及評估彼等之表現。

審核委員會已審閱截至二零零六年七月三十一日止年度之本集團經審核業績。

財務匯報

董事確認彼等負有編製真實與公平之本集團財務報表之責任。核數師之匯報責任載於第18頁之核數師報告。

內部監控

董事會全面負責本集團之內部控制系統，並致力持續開發有效之內部監控系統以保障資產，並提升風險管理，符合適用法律及法規之規定。董事會已就本集團內部監控系統之成效進行檢討。

本公司將繼續每年都透過審核委員會檢討其內部監控系統，找出監控系統之弱點及風險所在（如有），並採取有效改善該系統之措施。

企業管治常規

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事進行特定查詢後，全體董事均確認彼等於年內已遵守標準守則所載之規定準則。

與股東之間的交流

透過年報及中期報告、通函、公佈及報章訪問，股東可獲得大量資訊，令彼等無時無刻都得悉本集團之業務活動及方向。本公司已作好準備，於可見將來設立網站，進一步提升本公司與股東及公眾人士之間的有效交流。



董事會報告書

董事謹此呈奉本公司截至二零零六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

本公司乃一家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17。

主要客戶及供應商

截至二零零六年七月三十一日止年度，本集團五大客戶之營業總額佔本集團總營業額少於30%。

本集團五大供應商之採購總額則佔本集團總採購額少於30%。

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

本集團於截至二零零六年七月三十一日止年度之業績載於第19頁之綜合收益表。

董事不建議派發股息，並建議保留本年度之溢利。

投資物業

本集團於年內將價值27,176,000港元之持作待售物業轉撥為投資物業。本集團於年結日重估其全部投資物業，該等投資物業公平值之減少19,768,000港元已直接於綜合收益表中支銷。

本集團於年內之投資物業變動詳情載於財務報表附註14。

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15。

主要物業

於二零零六年七月三十一日，本集團之主要物業詳情載於第76頁。

股本及認股權證

年內，本公司之普通股曾被合併及拆細。本公司曾向獨立投資者配售股份及進行供股。另外，本公司亦以每份認股權證0.05港元之價格發行264,930,000份認股權證。上述各項及其他股本變動詳情載於財務報表附註31。

董事會報告書

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32。

下表披露根據本公司之計劃授出之購股權於年內之變動：

	授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零五年 八月一日 尚未行使	年內已授出	年內已註銷	於二零零六年 七月三十一日 尚未行使
類別1：董事							
前任董事							
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	0.468*	1,040,000*	—	(1,040,000)*	—
	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	0.480*	325,000*	—	(325,000)*	—
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	0.480*	1,365,000*	—	(1,365,000)*	—
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	0.480*	1,365,000*	—	(1,365,000)*	—
現任董事							
朱年耀	二零零六年七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.210	—	15,500,000	—	15,500,000
朱年為	二零零六年七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.210	—	15,500,000	—	15,500,000
劉志芹	二零零六年七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.210	—	15,500,000	—	15,500,000
				4,095,000	46,500,000	(4,095,000)	46,500,000
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	0.468*	1,040,000*	—	(1,040,000)*	—
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	0.480*	1,075,000*	—	(1,075,000)*	—
				2,115,000	—	(2,115,000)	—
合計				6,210,000	46,500,000	(6,210,000)	46,500,000

* 上表購股權之數目及行使價經過調整，以反映二零零五年九月二十九日起生效之一百合一股份合併，及二零零五年十二月二十一日起生效之一拆五股份拆細。



董事會報告書

本公司之可供分派儲備

於二零零六年及二零零五年七月三十一日，本公司概無可向股東分派之儲備。

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

執行董事：

朱年為(副主席)

劉志芹

獨立非執行董事：

梁錦輝

黃廣發

李思權

根據本公司之公司組織章程細則第103(A)條，朱年為及黃廣發均須輪值告退，惟彼符合資格並願膺選連任。

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」)第3.13條作出年度確認以確認其獨立性。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事及主要行政人員所持股份及相關股份權益及短倉

於二零零六年七月三十一日，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：

董事會報告書

長倉

(a) 本公司每股面值0.20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)	214,966,000	12.69%

附註：該214,966,000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214,966,000股本公司股份之權益。

(b) 購股權

董事姓名	身份	所持購股權數目	相關股份數目
朱先生	實益擁有人	15,500,000	15,500,000
朱年為	實益擁有人	15,500,000	15,500,000
劉志芹	實益擁有人	15,500,000	15,500,000
		46,500,000	46,500,000

除上文所披露者外，於二零零六年七月三十一日，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39所載「關連人士之披露」內所披露者外，於年底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

於二零零六年七月三十一日，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

(a) 本公司每股面值0.20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
Supervalve	實益擁有人	214,966,000	12.69%
朱先生	由受控制公司持有(附註1)	214,966,000	12.69%
卓益發展有限公司	實益擁有人	166,430,500	9.83%
Easyknit Properties Holdings Limited	於受控制法團之權益(附註2)	166,430,500	9.83%
永義國際集團有限公司	於受控制法團之權益(附註2)	166,430,500	9.83%
Magical Profits Limited	於受控制法團之權益(附註2)	166,430,500	9.83%
Accumulate More Profits Limited	於受控制法團之權益(附註2)	166,430,500	9.83%
Trustcorp Limited	受託人(附註2)	166,430,500	9.83%
Newcorp Ltd.	於受控制法團之權益(附註2)	166,430,500	9.83%
Newcorp Holdings Limited	於受控制法團之權益(附註2)	166,430,500	9.83%
雷玉珠	信託之受益人(附註2)	166,430,500	9.83%
官永義	配偶(附註2)	166,430,500	9.83%
David William Roberts	於受控制法團之權益(附註2)	166,430,500	9.83%
David Henry Christopher Hill	於受控制法團之權益(附註2)	166,430,500	9.83%

董事會報告書

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
Rebecca Ann Hill	配偶 (附註2)	166,430,500	9.83%
Finnex Limited	實益擁有人	117,406,235	6.93%
Impetus Holdings Limited	於受控制法團之權益 (附註3)	117,406,235	6.93%
匯漢實業有限公司	於受控制法團之權益 (附註3)	117,406,235	6.93%
Asia Orient Holdings (BVI) Limited	於受控制法團之權益 (附註3)	117,406,235	6.93%
匯漢控股有限公司	於受控制法團之權益 (附註3)	117,406,235	6.93%
潘政	於受控制法團之權益 (附註3)	117,406,235	6.93%

附註：

- 該214,966,000 股股份乃由Supervalve 實益擁有，而該公司由朱先生全資擁有。朱先生因而被視為擁有本公司214,966,000 股股份之權益。
- 該166,430,500 股股份乃由Easyknit Properties Holdings Limited 之全資附屬公司卓益發展有限公司實益擁有，而Easyknit Properties Holdings Limited 則由股份在聯交所主板及新加坡證券交易所上市之永義國際集團有限公司全資擁有。永義國際集團有限公司由Magical Profits Limited 擁有約36.74% 權益，該公司為Accumulate More Profits Limited 之全資附屬公司，而後者由Trustcorp Limited 全資擁有。Trustcorp Limited 為The Magical 2000 Trust之受託人，而該信託之受益人包括雷玉珠女士及其配偶以外之家庭成員。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，故根據證券及期貨條例被視為於該166,430,500 股股份中擁有權益。

上述受託人Trustcorp Limited 由Newcorp Ltd. 全資擁有，而該公司由Newcorp Holdings Limited 全資擁有。David Wiliam Roberts 及David Henry Christopher Hill 各擁有Newcorp Holdings Limited 之35% 權益，而Rebecca Ann Hill 為後者之配偶。因此，彼等根據證券及期貨條例均被視為於該166,430,500 股股份中擁有權益。
- 該117,406,235 股股份乃由Impetus Holdings Limited 之全資附屬公司Finnex Limited 實益擁有，而Impetus Holdings Limited 則由匯漢實業有限公司全資擁有。匯漢實業有限公司為Asia Orient Holdings (BVI) Limited 之全資附屬公司，而該公司由股份在聯交所上市之匯漢控股有限公司全資擁有。由於潘政先生擁有約匯漢控股有限公司約30.14% 權益，故根據證券及期貨條例被視為於該117,406,235 股股份中擁有權益。



董事會報告書

(b) 購股權

股東姓名	身份	所持購股權數目	相關股份數目
朱先生	實益擁有人	15,500,000	15,500,000

除上文披露者外，於二零零六年七月三十一日，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

根據上市規則附錄23，企業管治報告詳情載於年報第7至10頁。

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。

本公司之董事酬金乃經薪酬委員會建議後，由董事會參照該董事所承諾之時間及職責、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。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零六年七月三十一日止年度全年維持足夠公眾持股量。

結算日後事項

結算日後之重要事項詳情載於財務報表附註40。

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

二零零六年十一月二十一日

核數師報告書

Deloitte. 德勤

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19頁至第74頁按照香港公認會計原則編製冠中地產有限公司及其附屬公司的財務報表。

董事及核數師的個別責任

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。

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 貴集團於二零零六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，二零零六年十一月二十一日



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 (重列)
收益	7	408,852	25,713
物業租賃之直接成本		(1,680)	(1,557)
銷售物業之直接成本		—	(8,808)
地產代理服務之直接成本		(2,799)	(2,437)
已出售持作買賣投資之直接成本		(401,248)	(9,580)
持作待售物業之撥備撥回		—	487
毛利		3,125	3,818
其他收入		10,987	1,320
投資物業之公平值之減少		(19,768)	—
重估投資物業之增值		—	8,860
行政開支		(19,184)	(11,602)
出售投資物業之盈利		—	1,383
商譽攤銷		—	(226)
持作買賣投資之公平值轉變		66,739	—
買賣證券之未變現賬面盈利		—	4,958
衍生金融工具之公平值轉變		(765)	(854)
財務費用	8	(568)	(808)
除稅前溢利	9	40,566	6,849
稅項	12	(11,584)	(210)
本年度溢利		28,982	6,639
應佔：			
本公司權益持有人		28,900	6,398
少數股東權益		82	241
		28,982	6,639
每股盈利	13		
基本		2.60 仙	3.19 仙
攤薄		2.52 仙	3.16 仙

綜合資產負債表

於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 (重列)
非流動資產			
投資物業	14	34,568	27,160
物業、機器及設備	15	814	399
遞延稅項資產	34	49	6
商譽	16	4,193	4,193
證券投資	18	—	8,932
待售投資	19	116,250	—
		155,874	40,690
流動資產			
持作出售物業	20	206	27,382
衍生金融工具	21	283	660
貿易及其他應收款	22	13,455	9,636
證券投資	18	—	24,054
持作買賣投資	23	101,826	—
存款證	24	8,996	—
應收承兌票據	25	4,000	10,000
可收回稅項		75	—
抵押銀行存款	26	614	—
銀行結餘及現金	26	237,318	70,571
		366,773	142,303
流動負債			
貿易及其他應付款	27	12,803	10,435
衍生金融工具	21	1,163	775
應繳稅項		11,595	87
一年內償還之銀行借款	28	903	887
銀行透支		84	484
		26,548	12,668
淨流動資產		340,225	129,635
總資產減流動負債		496,099	170,325



綜合資產負債表

於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 (重列)
非流動負債			
一年後償還之銀行借款	28	5,920	6,793
應付可換股票據	30	—	3,101
		5,920	9,894
		490,179	160,431
股本及儲備			
股本	31	338,717	52,544
儲備		150,244	106,761
本公司之股權持有人應佔股權		488,961	159,305
少數股東權益		1,218	1,126
		490,179	160,431

第19至74頁所載之財務報表已於二零零六年十一月二十一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 (重列)
非流動資產			
投資物業	17	10	—
附屬公司權益	17	—	139,349
		10	139,349
流動資產			
待售物業	20	206	206
應收附屬公司款項	17	268,688	—
其他應收款	22	173	3
應收承兌票據	25	4,000	10,000
銀行結餘及現金	26	195,764	1
		468,831	10,210
流動負債			
其他應付款	27	562	627
應付一間附屬公司款項	29	28,780	—
		29,342	627
淨流動資產		439,489	9,583
總資產減流動負債		439,499	148,932
非流動負債			
應付一間附屬公司款項	29	—	700
應付可換股票據	30	—	3,101
		—	3,801
		439,499	145,131
股本及儲備			
股本	31	338,717	52,544
儲備	33	100,782	92,587
		439,499	145,131

董事
朱年耀

董事
朱年為



綜合權益變動表

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

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	認股權證儲備 千港元	購股權儲備 千港元	削減股本儲備 千港元	資本贖回儲備 千港元	可換股票據 股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	少數股東權益 千港元	總計 千港元
於二零零四年七月三十一日 之結餘－原先列值	32,694	19,258	157	—	—	170,583	268	—	(122,624)	100,336	—	100,336
會計政策變更之影響 (見附註3)	—	(48)	—	—	—	—	—	166	21	139	885	1,024
於二零零四年七月三十一日及 二零零四年八月一日之結餘 —重列	32,694	19,210	157	—	—	170,583	268	166	(122,603)	100,475	885	101,360
年內溢利及年內已確認收入	—	—	—	—	—	—	—	—	6,398	6,398	241	6,639
確認可換股票據之股權部份	—	—	—	—	—	—	—	1,043	—	1,043	—	1,043
可換股票據之兌換 (附註31a)	13,350	22,388	—	—	—	—	—	(1,117)	—	34,621	—	34,621
以私人配售方式發行股份 (附註31b)	6,500	10,725	—	—	—	—	—	—	—	17,225	—	17,225
發行股份開支	—	(457)	—	—	—	—	—	—	—	(457)	—	(457)
於二零零五年七月三十一日 之結餘	52,544	51,866	157	—	—	170,583	268	92	(116,205)	159,305	1,126	160,431
年內溢利及年內已確認收入	—	—	—	—	—	—	—	—	28,900	28,900	82	28,982
供股時發行股份 (附註31c)	210,176	—	—	—	—	—	—	—	—	210,176	—	210,176
可換股票據之兌換 (附註31d)	2,211	1,009	—	—	—	—	—	(92)	—	3,128	—	3,128
以私人配售方式發行股份 (附註31f)	52,800	264	—	—	—	—	—	—	—	53,064	—	53,064
發行認股權證 (附註31g)	—	—	—	13,247	—	—	—	—	—	13,247	—	13,247
行使認股權證 (附註31g)	20,986	5,247	—	(5,247)	—	—	—	—	—	20,986	—	20,986
發行股份開支	—	(5,806)	—	—	—	—	—	—	—	(5,806)	—	(5,806)
確認以股份支付之交易 (附註32)	—	—	—	—	5,961	—	—	—	—	5,961	—	5,961
一名少數股東之出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	10
於二零零六年七月三十一日 之結餘	338,717	52,580	157	8,000	5,961	170,583	268	—	(87,305)	488,961	1,218	490,179

綜合現金流量表

截至二零零六年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 (重列)
經營業務		
經營溢利	40,566	6,849
就下列項目作出調整：		
投資物業公平值之減少	19,768	—
以股份支付之開支	5,961	—
折舊	639	87
利息開支	568	808
衍生金融工具之公平值變動	765	854
商譽攤銷	—	226
呆壞賬撥備	—	40
持作買賣投資之公平值變動	(66,739)	—
利息收入	(5,650)	(993)
重估投資物業之增值	—	(8,860)
出售投資物業之盈利	—	(1,383)
買賣證券之未變現賬面盈利	—	(4,958)
持作待售物業撥備撥回	—	(487)
營運資金變動前之經營現金流量	(4,122)	(7,817)
持作待售物業減少	—	8,685
貿易及其他應收款增加	(3,819)	(3,395)
持作買賣投資增加	(11,033)	—
買賣證券增加	—	(10,704)
貿易及其他應付款增加	2,368	3,174
經營業務所耗現金	(16,606)	(10,057)
已付之香港利得稅	(194)	(132)
經營業務所耗現金淨額	(16,800)	(10,189)
投資業務		
購買待售投資	(116,250)	—
墊款予第三方	(55,000)	—
購買物業、廠房及設備	(1,054)	(382)
抵押銀行存款增加	(614)	—
予第三方之墊款獲償還	55,000	—
償還應收承兌票據所得款項	6,000	12,000
已收利息	5,586	993
出售投資物業所得款項	—	2,863
購買其他證券	—	(8,932)
就期權所付按金	—	(739)
投資業務(所耗)所得現金淨額	(106,332)	5,803



綜合現金流量表

截至二零零六年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 (重列)
融資		
發行股份所得款項	263,240	17,225
行使認股權證所得款項	20,986	—
發行認股權證所得款項	13,247	—
一名少數股東出資	10	—
發行股份開支	(5,806)	(457)
償還銀行借款	(857)	(1,531)
已付利息	(541)	(398)
發行可換股票據所得款項	—	35,631
融資之所得現金淨額	290,279	50,470
現金及現金等值項目之增加	167,147	46,084
現金及現金等值項目承前	70,087	24,003
現金及現金等值項目結轉	237,234	70,087
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	237,318	70,571
銀行透支	(84)	(484)
	237,234	70,087

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為於香港註冊成立之公開上市有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址位於香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈19樓1901室。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於附註17。

財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

2. 應用香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之多項於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間有效之新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（於下文統稱為「新香港財務報告準則」）。採用新香港財務準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所更改。尤其少數股東權益之呈列方式已更改。呈列方式之更改已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下範疇之會計政策有所更改，以致對本會計期間或以往會計年度之業績之編製及呈列方式造成影響：

業務合併

香港財務報告準則第3號「業務合併」規定乃應用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或以後所進行之業務合併。本集團於二零零五年一月一日至二零零五年七月三十一日期間並無進行任何業務合併。於二零零五年八月一日，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之過渡性條文。應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，於二零零一年八月一日後因收購而產生之商譽乃撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已採用香港財務報告準則第3號之有關過渡條款。就先前於資產負債表中撥充資本之商譽，本集團於二零零五年八月一日將相關累計攤銷之賬面值339,000港元與商譽成本之相應減少對銷（見附註16）。本集團已由二零零五年八月一日起停止攤銷有關商譽，而商譽將最少每年及於進行收購之財政年度內作減值測試。由於此項會計政策之變動，本年度並無扣除商譽攤銷。二零零五年之比較數字並無重列（有關財務影響見附註3）。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則 (續)

金融工具

於本年度，本集團採用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號要求作出追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號，一般不允許對金融資產及負債進行追溯性之確認、取消確認或計量。採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之主要影響概述如下：

可換股票據

香港會計準則第32號及香港會計準則第39號對本集團之主要影響與本公司所發行並包含提早贖回期權之可換股票據有關，當中包括負債及股權部分。以往，可換股債券於資產負債表分類為負債。香港會計準則第32號規定複合金融工具(包括金融負債及股本部分)之發行人須於初步確認時將複合金融工具區分為負債及股權部分，並就此等部分獨立列賬。香港會計準則第39號規定，倘其經濟風險及特徵與主合約(負債部份)並無緊密關連，而主合約又非經損益表內按公平值計算，嵌入非衍生性主合約內之衍生工具將以獨立衍生工具列賬。於發行當日，提早贖回期權衍生工具及負債部份乃按公平值列賬，其後股權部份則以整份複合金融工具之公平值減金融負債(包括提早贖回期權)之公平值後釐定。發行成本乃根據可換股票據各部份於發行日期之公平值，按比例分配。與衍生工具有關之份額乃直接於損益內支銷。於往後期間，負債部分按實際利率法攤銷成本列賬。於負債部份支銷之利息乃應用原實際利率計算。此數額及所付利息之差額乃加入負債部份之賬面值內。提早贖回期權衍生工具於其後每個結算日時按公平值計量。由於香港會計準則第32號須追溯應用，故有關負債部份(包括提早贖回期權)及股權部份之區分之比較數字已重列。二零零五年之比較溢利已重列以反映負債部份之實際利息增加(有關財務影響見附註3)。

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所指範圍內之金融資產及金融負債之分類及計量，採用香港會計準則第39號之有關過渡條款。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則 (續)

金融工具 (續)

金融資產及金融負債之分類及計量 (續)

直至二零零五年七月三十一日止，本集團根據會計實務準則第24號「投資證券之會計處理」（「會計實務準則第24號」）之基準處理方式對其債務及股本證券作出分類及計量。根據會計實務準則第24號，於債務或股本證券之投資乃列作「投資證券」、「非投資證券」或「持有至到期日之投資」，以適合者為準。「投資證券」及「非投資證券」乃按公平值計量，「投資證券」之未變現收益或虧損計入溢利或虧損中；「非投資證券」之未變現收益或虧損則於股權內列賬，直至證券出售或確定須予減值為止，屆時以往於股權內確認之累計收益或虧損將列入該期間之溢利或虧損淨額中。由二零零五年八月一日起，本集團根據香港會計準則第39號對其證券投資進行分類及計量，金融資產乃列作「經損益表內按公平值計算之金融資產」、「待售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。「經損益表內按公平值計算之金融資產」及「待售金融資產」乃按公平值列賬，並分別於溢利或虧損及權益中確認公平值之變動。平價列賬之金融資產及「待售金融資產」乃按公平值列賬，而有關公平值之變動則分別在損益賬及權益確認。在任何活躍市場並無市場報價及無法可靠地計量公平值之待售股本投資，及與該等無報價股本工具掛鉤及必須透過交付該等工具進行結算之衍生工具，於初步確認後按成本減減值計量。「貸款及應收賬款」及「持有至到期日之金融資產」乃採用實際利息法按攤銷成本計量。

於二零零五年八月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定分類及計量其股本證券。由於存款證並未於任何活躍市場並無市場報價，原列為「非流動資產」之8,932,000港元持有至到期日之證券已重新分類為「貸款及應收賬款」。原列為流動資產之買賣證券24,054,000港元已重新分類為「持作買賣投資」（有關財務影響見附註3）。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年八月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定對其債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（先前不屬於會計實務準則第24號之範圍內）進行分類及計量。如上文所述，香港會計準則第39號項下之金融資產乃分類為「經損益表內按公平值計算之金融資產」、「待售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。金融負債一般分類為「經損益表內按公平值計算之金融負債」或「其他金融負債」。經損益表內按公平值計算之金融負債按公平值計量，其公平值之變動直接於損益內確認；其他金融負債乃採用實際利息法按攤銷成本列賬。香港會計準則第39號之規定對本集團於兩年度內之溢利並未產生任何重大財務影響。

衍生工具及對沖

於二零零五年七月三十一日前，代表持作買賣用途之期貨及期權之衍生工具乃按彼等之公平值重新計量。公平值乃以估值模式按市場報價或獨立來源之比率得出，所產生之盈虧於收益表內確認。按市值列賬之買賣衍生工具之未確認盈虧分別於流動資產及流動負債內列賬。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則 (續)

金融工具 (續)

衍生工具及對沖 (續)

由二零零五年八月一日起，所有在香港會計準則第39號範圍內之衍生工具須按於每一結算日之公平值列賬，不論其是否被視為持作交易用途或指定為有效對沖工具。根據香港會計準則第39號，衍生工具（包括與不屬衍生工具之主合約分開獨立地列賬之附屬衍生工具）被視為持作交易用途之金融資產或金融負債，除非其符合資格及被指定為有效對沖工具。對公平值變動作出相應之調整須視乎該等衍生工具是否被指定為有效對沖工具而定，如是，亦須視乎所對沖之項目性質而定。就被視為持作交易用途之衍生工具而言，該等衍生工具公平值之變動在其產生之年度於損益內確認。採納香港會計準則第39號對本集團於兩年內之溢利（虧損）並無影響。

以股份支付

於本年度，本集團已採納香港財務報告準則第2號「以股份支付」要求倘本集團以股份或股權購買貨品或交換服務（「以股份支付的交易」），或以相當於某數目的股份或股權的價值交換其他資產（「以現金支付的交易」）時，相關開支應予以確認。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響為本集團授予董事及員工購股期權時，應按授出當日決定的公平值，於歸屬期內作支出項目列帳。在實行香港財務報告準則第2號以前，本集團只有在購股期權被行使時才確認其財務影響。本集團已將香港財務報告準則第2號應用於二零零五年八月一日或其後授出的購股權。就有關二零零五年八月一日以前所授出的購股權，根據香港財務報告準則第2號的過渡性條款，本集團選擇不採納此準則於二零零二年十一月七日或以前所授予，及於二零零五年八月一日前歸屬的購股權。由於並無於二零零二年十一月七日以後所授予，並於二零零五年八月一日尚未歸屬的購股權，二零零五年的比較數字將不會重新編列（有關財務影響見附註3）。

投資物業

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇運用公平值模式對投資物業列帳，規定由投資物業的公平值轉變所產生的收益或虧損，乃直接於其產生年度的損益表內確認。於過往期間，本集團的投資物業按前會計準則以公開市值估量，重估盈餘或虧損則計入或扣除投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以抵銷重估值減值，則重估減值超出投資物業重估儲備結餘的數額將於收益表扣除。倘減值已於早前自收益表中扣除而其後產生重估升值盈餘，則相等於以往已扣除減值的增值部份將計入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號的相關過渡條文，並選擇自二零零五年八月一日起應用香港會計準則第40號。故此，持有及無法決定將來用途／資本增值用途的價值為27,176,000港元之物業權益，由持作出售物業重新分類為投資物業。採納香港會計準則第40號對本集團於兩年內之溢利並無影響。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則 (續)

投資物業之遞延稅項

於過往年度，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致稅務影響之基礎而作出評估。於本期間，本集團已應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅-收回經重估非折舊之資產」，該詮釋刪除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號並無任何特定過渡條文，該項會計政策之變動已追溯應用。會計政策之變動並無對本集團之比較數字構成重大影響。

3. 會計政策變更之影響概要

附註2所述之會計政策變動對本年度及上年度業績之影響如下：

	影響來自採納	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
商譽攤銷減少	香港財務報告準則第3號	226	—
以股本支付之開支增加	香港財務報告準則第2號	(5,961)	—
可換股票據之負債部份利息 (增加)減少	香港會計準則第32號	(27)	496
年內溢利之(減少)增加		(5,762)	496



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

3. 會計政策變更之影響概要 (續)

採用新香港財務報告準則對二零零五年七月三十一日及二零零五年八月一日之本集團及本公司之資產負債表之累計影響概述如下：

	於二零零五年 七月三十一日 (原先列示) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 七月三十一日 (重列) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 八月一日 (重列) 千港元
本集團					
資產負債表項目					
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之影響					
證券投資	32,986	—	32,986	(32,986)	—
存款證	—	—	—	8,932	8,932
持作買賣投資	—	—	—	24,054	24,054
應付可換股票據	(3,220)	119	(3,101)	—	(3,101)
香港會計準則第40號之影響					
持作出售物業	27,382	—	27,382	(27,176)	206
投資物業	27,160	—	27,160	27,176	54,336
對資產及負債之總影響	84,308	119	84,427	—	84,427
累計虧損	(116,722)	517	(116,205)	—	(116,205)
股份溢價	52,356	(490)	51,866	—	51,866
可換股票據股權儲備	—	92	92	—	92
少數股東權益	—	1,126	1,126	—	1,126
對股權之總影響	(64,366)	1,245	(63,121)	—	(63,121)
少數股東權益	1,126	(1,126)	—	—	—
本公司					
資產負債表項目					
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之影響					
應付可換股票據及對負債之總影響	(3,220)	119	(3,101)	—	(3,101)
累計虧損	(132,866)	517	(132,349)	—	(132,349)
股份溢價	52,356	(490)	51,866	—	51,866
可換股票據股權儲備	—	92	92	—	92
對股權之總影響	(80,510)	119	(80,391)	—	(80,391)

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

3. 會計政策變更之影響概要 (續)

採用新香港財務報告準則對二零零四年八月一日之本集團及本公司股權之財政影響概述如下：

本集團	原先列示 千港元	調整 千港元	重列 千港元
累計虧損	(122,624)	21	(122,603)
可換股票據股權儲備	—	166	166
股份溢價	19,258	(48)	19,210
少數股東權益	—	885	885
對股權之總影響	(103,366)	1,024	(102,342)
少數股東權益	885	(885)	—
本公司			
累計虧損	(130,287)	21	(130,266)
可換股票據股權儲備	—	166	166
股份溢價	19,258	(48)	19,210
對股權之總影響	(111,029)	139	(110,890)

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事估計，應用該等新準則、修訂及詮釋不會對本集團之財務報表有任何重大影響，惟與財務擔保合約有關之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)規定財務擔保合約須由本公司以公平值作初步計量。本公司尚未能合理估計香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)會對財務擔保合約產生之影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	海外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	期權之公平值 ²
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 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則—詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃 ²
香港財務報告準則—詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第6號	參與特定市場—廢棄電力及電子設備所產生的負債 ³



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

3. 會計政策變更之影響概要 (續)

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告採用重 列法」 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	內置衍生工具的重新評估 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁷

- 1 於二零零七年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。
- 2 於二零零六年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。
- 3 於二零零五年十二月一日或以後開始之全年會計期間開始。
- 4 於二零零六年三月一日或以後開始之全年會計期間開始。
- 5 於二零零六年五月一日或以後開始之全年會計期間開始。
- 6 於二零零六年六月一日或以後開始之全年會計期間開始。
- 7 於二零零六年十一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本常規法編製，惟如下文所載之會計政策所闡述，以公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計報告準則編製。另外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司條例所規定之適用披露。

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。

於已綜合入賬附屬公司之資產淨值內之少數股東權益與本集團於其中之股本權益乃分開呈列。於資產淨值內之少數股東權益包括於原先業務合併日期之該等權益款額及自業務合併日期以來少數股東分佔之股本權益變動。少數股東適用之虧損如超過少數股東於附屬公司股本權益之權益，則分配至本公司之權益，惟以少數股東擁有具約束力承擔及能夠作出額外投資以補償損失為限。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

商譽

於二零零五年一月一日前訂立協議因收購附屬公司所產生之商譽，指收購成本超過本集團於收購當日在有關附屬公司可識別資產及負債公平值所佔權益之差額。

於二零零五年一月一日前因收購附屬公司產生先前已資本化之商譽而言，本集團自二零零五年八月一日起已終止攤銷，而該商譽則每年及倘任何時候有跡象顯示商譽涉及之現金產生單位出現減值時進行減值測試(見下文會計政策)。

因收購附屬公司產生並已資本化之商譽於資產負債表上分開呈列。

就減值測試而言，收購附屬公司產生之商譽分配至預期可受惠於收購之協同效益之各有關現金產生單位(或各組現金產生單位)。獲分配商譽之現金產生單位每年或有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就於某財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位乃於該財政年度年結日前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損先行減少分配至該單位之任何商譽之賬面值，繼而按於該單位各資產賬面值比例之基準分配至該單位之其他資產。商譽之減值虧損直接於收益表上確認，且不會於其後期間撥回。

於其後出售附屬公司時，已資本化商譽之應佔款額乃計用作計算出售所得收益或虧損。

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式計算。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損計入產生期間內之損益賬。

投資物業乃於出售後或當預期持續使用投資物業將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)乃計入於該項目取消確認年度之收益表內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值扣除其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備項目乃於考慮其估計剩餘價值後，於其估計可使用年期內以直線法計算折舊以撇減其成本。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)乃計入於該項目取消確認年度之收益表內。

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。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息之基準列賬。

持作待售物業

持作待售物業乃以成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本值包括就該等物業應付之專業費用及其他直接成本。可變現淨值乃參考估計銷售所得款項及銷售費用之差額後釐定。

借貸成本

所有借貸成本均於產生期間內確認並列入收益表之財務費用內。

金融工具

倘集團實體成為財務工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及財務負債。金融資產及財務負債首先按公平值計值。因收購或發行金融資產及財務負債(經損益表內按公平值計算之金融資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及財務負債(如適用)之公平值或自金融資產及財務負債(如適用)之公平值扣除。就「經損益表內按公平值計算之金融資產及負債」而言，直接產生之交易成本即時於損益表確認。

金融資產

本集團之金融資產分為三個類別：包括經損益表內按公平值計算之金融資產、貸款及應收款項及待售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及取消確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策載列於下文。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

經損益表內按公平值計算之金融資產

經損益表內按公平值計算之金融資產包括持作買賣之金融資產。於首次確認後之各結算日，經損益表內按公平值計算之金融資產乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於現行市場所報之固定或可釐定付款之非衍生金融工具。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款、存款證、應收承兌票據、抵押銀行存款及銀行結餘)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當客觀證明資產出現減值時於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間的差額計量。當資產之可收回數額增加乃確實與於確認減值後所引致之事件有關時，則減值虧損會於隨後期間予以回撥，惟該資產於減值被回撥當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

待售金融資產

待售金融資產為非衍生項目，其須指定為待售金融資產或未有劃分為上文所述之其他類別。於首次確認後之各結算日，待售金融資產乃按公平值計算。其公平值之變動乃確認為損益，直至出售該金融資產或決定將該金融資產減值為止，屆時先前於權益中確認之累計盈利或虧損將由權益轉撥至損益，並於損益中確認。待售金融資產之任何減值於損益中確認。待售股本投資之減值虧損不會於其後期間經損益表撥回。

倘就待售股權投資而言，該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量，且與衍生工具連接及必須與未報價之股本權益工具抵沖，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益表確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本權益

由集團實體發行之財務負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就金融負債及股本權益工具而採納之會計政策載列如下。

財務負債

財務負債包括貿易及其他應付款、銀行借貸及應付可換股票據(可換股票據之負債部份)，乃於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

可換股票據

本集團發行之可換股票據包括金融負債、股本及嵌入式衍生工具。股本部分乃指持有人擁有認購期權可將債券兌換為股本。嵌入式衍生工具乃指可換股票據可於到期日前贖回。

(a) 應用香港會計準則第32號於可換股票據

本集團應用香港會計準則第32號，可換股票據於首次確認時獨立分類為負債及股本部分。於首次確認時，負債部分之公平值按同類不可換股債務之現行市場利息釐定。發行可換股票據所得款項與轉往負債部分之公平值之差額，按可換股票據之股本部分計入權益中。

於往後期間，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。股本部分乃指負債部分兌換為本集團實體普通股之期權，將保留於可換股票據股本儲備直至附設之期權獲行使為止，在此情況下，可換股票據股本儲備之結餘將轉移至股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股票據股本儲備之結餘將撥至保留溢利。期權兌換或到期時將不會於收益表中確認任何盈虧。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按所得款項之劃分比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關之交易成本乃直接計入可換股票據股本儲備內。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本權益 (續)

可換股票據 (續)

(b) 應用香港會計準則第39號於可換股票據

本集團應用香港會計準則第39號，嵌入式衍生工具之公平值由二零零五年八月一日起以不追溯基準確認於財務報表內，而公平值之變動計入收益中。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

取銷確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將取銷確認。於取銷確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於損益中確認。

就財務負債而言，於本集團之資產負債表中除去(即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。取銷確認之財務負債賬面值與已收、應收代價之差額乃於損益中確認。

嵌入式衍生工具

當附帶於非衍生主合同之衍生工具之經濟風險及特性與主合同並無密切關係時，該附帶於非衍生主合同之衍生工具與主合同分開列賬及被視作為持作買賣，而該複合合約並非按公平值列賬並計入損益中。於其他情況下，嵌入之衍生工具不能被分開及根據適當準則須與主合同共同列賬。倘本集團認為有需要分開此嵌入式衍生工具但不能計算此嵌入式衍生工具時，此複合合約被列為以持有以作買賣。

租賃

倘租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線基準在收益表確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

本集團作為承租人

根據經營租約應付租金於有關租約年期按直線基準在收益表扣除。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準扣減租金開支。

收入之確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。

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。

金融資產之利息收入乃參照當時未償還本金及按適用實際利率以時間比例基準計算，有關利率乃準確將估計未來現金收入於金融資產之預期使用年期貼現至該資產賬面淨值之利率。

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。

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。本集團就現時稅項之負債乃按於結算日施行或大致上施行之稅率計算。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項乃按就綜合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確認，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。

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份資產時作出扣減。

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

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益。因換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯差額計入期內之損益中。

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算日匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份(匯兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益表中確認。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

以股份付款之交易

授予本公司僱員之購股權

服務之公平值乃參照其所授出日期之公平值並用直線法按歸屬期分擔支出，並相應增加有關之股本（「購股權儲備」）為基準。

於購股權被行使時，之前入賬於購股權儲備之數額將被轉入股份溢價賬。如購股權取消或到期不被行使，則之前入賬於購股權儲備之數額轉入保留溢利。

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。

5. 關鍵會計估計及判斷

於貫徹本集團之會計政策過程中，管理層根據過往經驗、對未來之預期及其他資料作出各種估計。可能導致下個財政年度內資產及負債賬面值重大調整之風險之關鍵不明朗因素來源披露如下：

投資物業

本集團投資物業根據附註4所述會計政策按公平值入賬，而投資物業公平值由獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司及Network Real Estate Appraisal Inc.釐定，載於財務報告附註14。上述估值基於若干假設，而該等假設並不確定。在作出判斷時，已考慮到主要基於結算日市況及適用資本化率作出的相關假設。上述估計須經常與實際市場數據及本集團訂立之實際交易比較。

對待售金融資產之減值虧損之估計

每當有任何事件或情況轉變而顯示本集團待售金融資產之賬面值高於可收回數額時，管理層根據其預期用途及最近市場狀況審閱此等資產之可收回能力。當有客觀證據顯示該資產已減值，則對估計不可收回之數額作出適當之減值並確認於損益中。

釐定待售金融資產是否需要減值，本集團考慮現時市況及預期收取未來現金流量現值。減值之確認乃根據估計未來現金流量及估計市值兩者之較高者。如市場狀況／情況有重大的轉變，而結果令該等物業之可收回款額減少，則須作出額外減值虧損。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

5. 關鍵會計估計及判斷 (續)

商譽之估計減值

於釐定商譽是否出現減值時，需要估計已獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。使用價值計算方法要求本集團估計於現金產生單位所產生之預期未來現金流量及適當之貼現率以計算現值。於二零零六年七月三十一日，商譽之賬面值為4,193,000港元。可收回金額之計算方法詳細資料於附註16披露。

所得稅

於二零零六年七月三十一日，尚未動用之遞延稅項虧損1,516,000港元，已於本集團之資產負債表內確認。遞延稅項資產之可變現性，乃主要取決於日後是否有足夠之未來溢利或應課稅暫時性差額。倘若實際賺取之未來溢利較預期為多或少，則可能會確認更多遞延稅項資產或產生遞延稅項資產之大幅撥回，並於撥回期間在本年度之收益表內確認。

6. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括待售投資、持作買賣投資、應收承兌票據、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、銀行借貸及銀行結餘。該等金融工具詳情於相應附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及降低該等風險之政策。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

外匯風險

本集團若干金融工具以日圓及美元等外幣計值。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層密切監察所承受之風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

信貸風險

倘對方於二零零六年七月三十一日未能履行彼等之承擔，則本集團就每類已確認金融資產而須承受之最大信貸風險已於綜合資產負債表列值之資產之賬面金額反映。為將信貸風險降至最低，本集團之管理層已委派一支隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期未收之債項。此外，本集團會於各結算日評估每項個別應收貿易款之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

銀行存款之信貸風險有限，乃由於對方乃信譽良好之銀行。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

6. 金融風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團之現金流量會受市場利率波動影響，因本集團有計息之銀行借貸及銀行存款。本集團因浮動息率貸款之利率變動而須面對現金流量利率風險。本集團因定息銀行存款而須面對公平值利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將密切監察有關利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

價格風險

本集團因待售投資及持作買賣投資而須承擔股本證券價格風險。管理層以設立不同風險水平之投資組合管理有關風險，惟待售投資例外。

7. 營業額、業務及地區分部

營業額及業務分部

為方便管理，本集團現分為四個營運分部 — 物業租賃、金融投資、物業銷售及地產代理。該等分部為本集團匯報其主要分部資料之基礎。

主要業務如下：

物業租賃	—	租賃物業
金融投資	—	買賣上市證券
物業銷售	—	銷售持作出售物業
地產代理	—	提供地產代理服務

以下為該等業務之分部資料：

	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
--	-------------	-------------	-------------	-------------	------------	-----------

收益表

截至二零零六年七月三十一日止年度

收益

對外銷售	411	402,908	—	5,533	—	408,852
------	-----	---------	---	-------	---	---------

分類業績	(21,448)	72,593	—	288	—	51,433
------	----------	--------	---	-----	---	--------

未分配公司收入						1,135
未分配公司支出						(11,434)
財務費用						(568)

除稅前虧損						40,566
稅項						(11,584)

本年度溢利						28,982
-------	--	--	--	--	--	--------

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

7. 營業額、業務及地區分部 (續)

營業額及業務分部 (續)

	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						
於二零零六年七月三十一日						
資產						
分部資產	34,731	118,043	206	10,678	—	163,658
未分配公司資產						358,989
綜合資產總值						522,647
負債						
分部負債	9,430	1,223	—	3,162	—	13,815
未分配公司負債						18,653
綜合負債總額						32,468

	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
--	-------------	-------------	-------------	-------------	------------	-----------

其他資料

截至二零零六年七月三十一日止年度

資本增加	—	—	—	1,036	18	1,054
折舊	—	—	—	536	103	639
投資物業之公平值減少	19,768	—	—	—	—	19,768
持作買賣物業之公平值增加	—	66,739	—	—	—	66,739



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

7. 營業額、業務及地區分部 (續)

營業額及業務分部 (續)

	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 (重列)
收益表						
截至二零零五年七月三十一日止年度						
收益						
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						(332)
財務費用						(808)
除稅前虧損						6,849
稅項						(210)
本年度溢利						6,639
	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 (重列)
資產負債表						
於二零零五年七月三十一日						
資產						
分部資產	27,303	36,709	27,382	10,445	—	101,839
未分配公司資產						81,154
綜合資產總值						182,993
負債						
分部負債	5,197	775	2,500	2,608	—	11,080
未分配公司負債						11,482
綜合負債總額						22,562

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

7. 營業額、業務及地區分部 (續)

營業額及業務分部 (續)

	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 (重列)
--	-------------	-------------	-------------	-------------	------------	-------------------

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
持作出售物業之撥備撥回	—	—	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

地區分部

本集團現在之經營業務主要位於香港、澳門及日本。本集團之物業租賃業務於香港進行。財務投資、物業銷售及物業代理全部位處香港。

以下為各地市場的分部資料：

	以地區市場劃分之營業額	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	408,852	25,713



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

7. 營業額、業務及地區分部 (續)

地區分部 (續)

以下為分部資產之賬面值、物業、廠房及設備之增加按各地區域分佈之分析：

	分部資產賬面值		物業、廠房及設備之增加	
	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	399,020	155,811	1,054	382
澳門	116,280	—	—	—
日本	7,298	27,176	—	—
	522,598	182,987	1,054	382

8. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
須計息項目：		
須於五年內全數償還借貸：		
銀行借貸	36	23
可換股票據	44	437
	80	460
無須於五年內全數償還借貸：		
銀行借貸	488	348
	568	808

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

9. 除稅前溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利經扣除(計入)：		
董事酬金	9,673	2,342
其他員工費用	3,451	3,526
退休福利計劃供款(董事除外)	143	204
員工福利總開支	13,267	6,072
核數師酬金：		
本年度	825	680
往年撥備不足	164	49
呆壞賬撥備	—	40
折舊	639	87
銀行及其他利息收入	(5,650)	(616)
持作買賣投資之股息收入	(4,822)	—
應收承兌票據之利息收入	—	(93)
買賣證券之利息收入	—	(284)
買賣證券之股息收入	—	(205)
期權買賣之已變現虧損	739	—
持作買賣投資之已變現(盈利)虧損	(921)	1,107

10. 董事酬金

已付或應付六位(二零零五年：十四位)董事各人之酬金如下：

二零零六年

	朱年耀先生 千港元	朱年為先生 千港元	劉志芹先生 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	總計 千港元
袍金	—	—	—	150	150	150	450
其他酬金：							
—薪金及其他福利	3,250	—	—	—	—	—	3,250
—退休福利計劃供款	12	—	—	—	—	—	12
—以股份支付之費用	1,987	1,987	1,987	—	—	—	5,961
	5,249	1,987	1,987	150	150	150	9,673



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

10. 董事酬金 (續)

二零零五年

	朱年耀先生 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	冼志輝先生 千港元	繆希先生 千港元	李濯新先生 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
	753	500	-	-	300	416	173	-	-	-	-	25	75	100	-	2,342

於截止二零零六年及二零零五年七月三十一日止兩年，概無董事放棄任何酬金。

11. 僱員酬金

本集團最高酬金之五位人士中一位(二零零五年：三位)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註10。其餘四位僱員(二零零五年：兩位僱員)之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	1,620	810
退休福利計劃供款	48	12
	1,668	822

年內，本集團並無支付酬金予五位最高薪人士(包括董事)，作為彼等加入本集團之獎勵或離職補償(二零零五年：無)。

該等僱員各自之薪酬均低於1,000,000港元。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

12. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項開支包括：		
即期稅項	11,627	199
遞延稅項	(43)	11
	11,584	210

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綜合收益表所列除稅後溢利之對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
除稅前溢利	40,566	6,849
按香港利得稅稅率17.5%計算	7,099	1,199
不可扣稅開支之稅務影響	4,888	1,377
毋須課稅收入之稅務影響	(1,658)	(2,872)
未確認稅務虧損之稅務影響	1,348	776
利用以往未確認之稅務虧損	(93)	(270)
本年度之稅項	11,584	210



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

13. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃依據以下數據計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利		
本公司股權持有人應佔之年度溢利淨額	28,900	6,398
可換股票據之利息	44	437
計算每股攤薄盈利之盈利	28,944	6,835
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,112,306,128	200,585,146
潛在普通股之攤薄效應		
－可換股票據	2,847,922	15,745,198
－認股權證	32,211,109	—
－購股權	785,089	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,148,150,248	216,330,344

截至二零零五年七月三十一日止年度用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數已予調整，以反映附註31所載股份合併、供股及股份拆細之影響。

下列各項對每股基本及攤薄盈利之影響概述如下：

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙
調整前數字	3.12	2.94	3.02	2.79
會計政策變動所產生之調整 (見附註3)	(0.52)	0.25	(0.50)	0.37
重列	2.60	3.19	2.52	3.16

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

14. 投資物業

	本集團 千港元	本公司 千港元
估值／公平值		
於二零零四年八月一日	19,780	1,480
出售	(1,480)	(1,480)
重估產生之盈利	8,860	—
於二零零五年七月三十一日－原先列示	27,160	—
由持作出售物業轉撥	27,176	—
於二零零五年八月一日－重列	54,336	—
公平值減少	(19,768)	—
於二零零六年七月三十一日	34,568	—

上述投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
根據下列租約持有之香港投資物業：		
長期租約	1,800	1,530
中期租約	25,470	25,630
根據下列租約持有之香港以外投資物業：		
永久業權	7,298	—
	34,568	27,160

於本年度，由於意向有變，多幅位於日本，賬面值27,176,000港元之永久業權土地，於二零零五年八月一日由持作發售歸類為投資物業列賬。

本集團一切以經營租賃持有以收取租金或用途未定／用於出資之物業權益乃使用公平值模式並被分類為投資物業並以此基準列賬。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

14. 投資物業 (續)

本集團投資物業於二零零六年七月三十一日之公平值乃以普敦國際評估有限公司及Network Real Estate Appraisal Inc. (與本集團概無關係之獨立合資格專業估值師) 之估值為基準。普敦國際評估有限公司及Network Real Estate Appraisal Inc. 具有適用資格及近期經驗以為有關地區之同類物業估值。估值符合香港測量師學會之物業估值準則/日本房地產評估準則，並已參考同類物業之市場買賣價格後達至。

15. 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
添置	808	246	1,054
於二零零六年七月三十一日	948	708	1,656
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
本年度撥備	418	221	639
於二零零六年七月三十一日	429	413	842
賬面淨值			
於二零零六年七月三十一日	519	295	814
於二零零五年七月三十一日	129	270	399

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目之成本以直線法按下列年率折舊：

租約物業裝修	尚餘有關租期或33 $\frac{1}{3}$ %，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%

16. 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
於應用香港財務報告準則第3號時撇銷累計攤銷	(339)
於二零零六年七月三十一日	4,193
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
於應用香港財務報告準則第3號時撇銷累計攤銷	(339)
於二零零六年七月三十一日	—
賬面淨值	
於二零零六年七月三十一日	4,193
於二零零五年七月三十一日	4,193

至二零零五年七月三十一日止，本集團就商譽採納之攤銷期為20年。

正如附註7所述，本集團以業務分部為匯報其分部資料之主要分部。就減值測試而言，商譽已被分配至一個現金產生單位，即地產代理分部。

上述現金產生單位之可收回金額及其主要相關假設概述如下：



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

16. 商譽 (續)

該現金產生單位之可收回金額乃按使用價值基準釐定。該計算方式乃採用管理層批准之結算日後十年財政預算現金流量預測及按貼現率6%作出。超過五年之現金流量乃按零增長率推論。增長率乃以相關行業增長預測為基準。使用價值計算方式之主要假設乃預算毛利率，該毛利率按單位之過往表現及管理層對市場發展之預期而釐定。根據該計算方式，經貼現可收回金額比該現金產生單位之賬面值(包括有關商譽及資產淨值)為高。管理層決定，於二零零六年七月三十一日，該含有商譽之現金產生單位並無減值。

17. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於附屬公司之投資：		
非上市股份，按成本值，減已確認減值虧損	10	—

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，於二零零六年七月三十一日，應收附屬公司之款項之公平值及本公司之其他應付款與彼等相應之賬面值相若。

董事認為，於二零零五年七月三十一日到期之應收附屬公司款項並不預期須於結算日後一年內償還，故該款項被列為非流動款項。

於附屬公司之投資之賬面值乃減至彼等之可收回金額。有關金額乃參照各附屬公司將產生之未來現金流量計算。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

17. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項(續)

本集團主要附屬公司於二零零六年七月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／營業地點	已發行及繳足股本	本公司持有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
雅勵國際有限公司	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	英屬處女群島	10美元	—	80	投資控股
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	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
陞揚有限公司	香港	1港元	100	—	提供企業財務服務
榮置有限公司	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

截至二零零六年七月三十一日止年度

18. 證券投資

於二零零五年七月三十一日之證券投資載列如下。因二零零五年八月一日應用香港會計準則第39號，證券投資已重新分類至香港會計準則第39號下之適當類別(詳情見附註3)。

	本集團			總計 千港元
	持至到期證券 千港元	買賣證券 千港元	其他證券 千港元	
股本證券：				
上市				
按成本	—	19,754	—	19,754
未變現持有收益	—	4,300	—	4,300
	—	24,054	—	24,054
債務證券：				
非上市				
按成本	8,932	—	—	8,932
總計：				
上市				
香港	—	24,054	—	24,054
非上市				
香港	8,932	—	—	8,932
	8,932	24,054	—	32,986
上市證券市值				
	—	24,054	—	24,054
就報告目的分析之賬面額：				
非即期	8,932	—	—	8,932
即期	—	24,054	—	24,054
	8,932	24,054	—	32,986

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

19. 待售投資

於二零零六年七月三十一日之待售投資包括：

	本集團 千港元
非上市股本證券	116,250

上述非上市股本證券指由一家於澳門註冊成立之私營實體發行之非上市股本證券。由於估計公平值之幅度太大，本集團董事認為彼等之公平值未能可靠計量，故於各結算日按成本值扣除減值列賬。

20. 持作出售物業

	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
香港物業	206	206	206	206
日本物業	—	27,176	—	—
	206	27,382	206	206

於二零零五年七月三十一日，上述本集團之物業包括位於日本之物業，其可變現淨值為27,176,000港元。於二零零五年八月一日，由於意向有變，一幅位於日本之土地，由持作出售物業歸類為投資物業列賬。

21. 衍生金融工具

	本集團			
	二零零六年		二零零五年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
期貨	283	1,163	—	775
期權	—	—	660	—
	283	1,163	660	775



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

21. 衍生金融工具 (續)

期貨：

本集團於年內進行期貨買賣，期貨之主要條款如下：

	名義金額	到期日
於二零零六年七月三十一日		
日圓期貨	375,000,000日圓	二零零六年九月
H股指數期貨	69,000,000港元	二零零六年八月
於二零零五年七月三十一日		
日圓期貨	1,250,000,000日圓	二零零五年九月

期權：

本集團於年內進行期權買賣，期權之主要條款如下：

	名義金額	到期日
於二零零五年七月三十一日	1,120,000,000日圓	二零零五年八月

上述之衍生工具乃於每個結算日按公平值計值。該等公平值乃根據同類工具於結算日之市場報價而釐定。

22. 貿易及其他應收款

於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款結餘包括貿易應收款2,824,000港元(二零零五年：3,043,000港元)。貿易應收款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至六十日	662	756
六十一日至九十日	208	242
九十一日或以上	1,954	2,045
	2,824	3,043

本集團給予貿易客戶之賒賬期平均為三十天。

董事認為，於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款之公平值及本公司之其他應付款與彼等相應之賬面值相若。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

23. 持作買賣投資

於二零零六年七月三十一日之持作買賣投資指於香港上市之股本證券。持作買賣投資之公平值乃根據可於有關交易所取得之市場買入報價而釐定。

24. 存款證

	本集團 二零零六年 千港元
定息存款證	8,996

存款證無抵押、按年利率2.33厘計息，並於一年內屆滿。本集團之存款證於結算日之公平值與其賬面值相若。

25. 應收承兌票據

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本金	4,000	10,000

應收非掛牌承兌票據為無抵押，年利息按5%計算，並按要求償還。董事認為，於二零零六年七月三十一日，該款項之公平值與其賬面值相若。

26. 抵押銀行存款／銀行結餘及現金

本集團之抵押銀行存款指已抵押予某銀行之存款，乃該銀行授予本集團之銀行融資之抵押。存款按固定年利率1.75%至2.85%計息。抵押銀行存款將於歸還相關銀行融資後解除。本集團之抵押銀行存款於二零零六年七月三十一日之公平值與其賬面值相若。

本集團及本公司之銀行結餘及現金由銀行結餘及手頭現金，以及按市場利率計息並於三個月內到期之短期銀行存款所組成。本集團及本公司之銀行存款分別按固定年利率1.25%至4.33%（二零零五年：0.12%至2.90%）及1.85%至4.33%（二零零五年：0.12%至0.17%）計息。於二零零六年七月三十一日，銀行結餘之公平值與其賬面值相若。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

27. 貿易及其他應付款

於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款結餘包括貿易應付款618,000港元(二零零五年：1,182,000港元)。貿易應付款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至六十日	246	282
六十一日至九十日	92	98
九十一日或以上	280	802
	618	1,182

董事認為，於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款之公平值及本公司之其他應付款與彼等相應之賬面值相若。

28. 銀行借貸

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
無抵押銀行透支	25	—
有抵押銀行借貸	6,798	7,680
	6,823	7,680
銀行借貸之到期日如下：		
於一年內或即期	903	887
一年以上，兩年以內	970	939
兩年以上，三年以內	1,031	994
三年以上，四年以內	1,107	1,040
四年以上，五年以內	1,189	1,101
五年以上	1,623	2,719
	6,823	7,680
減：列於流動負債之流動部份	(903)	(887)
	5,920	6,793

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

28. 銀行借貸 (續)

兩年期間，抵押銀行借款之年利率均為香港最優惠利率減1%，並由本集團持有之投資物業作抵押，該物業於二零零六年七月三十一日之賬面值為24,700,000港元(二零零五年：25,000,000港元)。

董事認為，透過於二零零六年七月三十一日就同類借貸按現行市場利率折讓之未來現金流量計算之本集團銀行借貸之公平值與其相應賬面值相若。

29. 應付一間附屬公司之款項

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，於二零零六年七月三十一日，應付一間附屬公司之款項之公平值與其賬面值相若。

30. 應付可換股票據

於二零零三年十月十六日，本公司發行8,000,000港元於二零零五年到期之2厘無抵押可贖回可換股票據(「於二零零五年到期之可換股票據」)。可換股票據年息2厘，並可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，隨時將可換股票據按每股0.02港元之換股價兌換為本公司每股面值0.01港元之股份。可換股票據於截至二零零五年七月三十一日止年度已被全數轉換為本公司之普通股。

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(「於二零零六年到期之可換股票據」)，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。可換股票據於截至二零零六年七月三十一日止年度已被全數轉換為本公司之普通股。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

30. 應付可換股票據 (續)

根據應用香港會計準則第32號，兩項可換股票據按追溯基準分為負債及股本部分(有關財務影響見附註3)。股權部份指「可換股票據股權儲備」下之股權。分別於二零零五年及二零零六年到期之可換股票據負債部份之實際利率分別為年息6.05厘及5.50厘。

根據香港會計準則第39號，供可換股票據之票據持有人決定之於到期前提早贖回部分乃嵌入式衍生工具，與票據並無密切關係，故須分開列賬。董事會已評估提早贖回權之公平值，認為此公平值極微。

可換股票據之負債部分於年內之變動如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於八月一日之負債部分	3,101	2,861
發行可換股票據	—	34,589
年內兌換	(3,128)	(34,621)
已收取利息	44	299
已支付利息	(17)	(27)
於七月三十一日之負債部分	—	3,101

已於年內兌換之可換股票據本金額為3,220,000港元(二零零五年：33,180,000港元)。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

31. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於二零零四年八月一日及二零零五年七月三十一日， 按每股0.01港元	12,250,000,000	122,500
股本重組		
— 股份合併(附註c(i))	(12,127,500,000)	—
— 年內增加(附註c(ii))	1,877,500,000	1,877,500
	2,000,000,000	2,000,000
— 股份拆細(附註e)	8,000,000,000	—
於二零零六年七月三十一日，按每股0.20港元	10,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零四年八月一日，按每股0.01港元	3,269,398,668	32,694
可換股票據之兌換(附註a)	1,335,000,000	13,350
於二零零五年一月十九日以私人配售方式發行股份(附註b)	650,000,000	6,500
於二零零五年七月三十一日，按每股0.01港元	5,254,398,668	52,544
股本重組		
— 股份合併(附註c(i))	(5,201,854,682)	—
— 供股時發行股份(附註c)	210,175,944	210,176
可換股票據之兌換(附註d)	2,211,538	2,211
股本重組		
— 股份合併(附註e)	1,059,725,872	—
於二零零六年六月三十日以私人配售方式發行股份(附註f)	264,000,000	52,800
行使認股權證(附註g)	104,930,000	20,986
於二零零六年七月三十一日，按每股0.02港元	1,693,587,340	338,717



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

31. 股本 (續)

附註：

- (a) 於二零零五年一月三十日，3,000,000港元於二零零五年到期之2%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港元於二零零六年到期之2%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。

- (b) 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二零零五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。

- (c) 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」)自二零零五年九月二十九日起獲批准，涉及：

- (i) 本公司股本中每100股每股面值0.01港元之已發行及未發行合併為本公司股本中一股每股面值1.00港元之新普通股(「經合併股份」)(「股份合併」)。於二零零五年九月九日，本公司法定股本為122,500,000港元，包括12,250,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中52,544,000港元包括5,254,398,668股股份為已發行及繳足。按此基準，緊隨股份合併後，本公司法定股本包括52,543,986股已發行經合併股份及69,956,014股未發行經合併股份，每股面值1.00港元；及

- (ii) 緊隨股份合併後，本公司法定股本增至2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值1.00港元之經合併股份，其中1,877,500,000股合併股份乃為增設。

此外，本公司按認購價每股1.00港元向二零零五年九月二十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東發行210,175,944股股份，比例為以四股供股股份換取一股股東現有股份(「供股股份」)。該交易已於二零零五年十月二十日完成。所得款項淨額約206,000,000港元中約200,000,000港元將用作在港澳地區進行一般地產投資，以擴大物業組合；餘額約6,000,000港元將撥作本公司一般營運資金。入賬列作繳足之供股股份在各方面與當時現有已發行股份地位相等。供股後，已發行股份總數為262,719,930股。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

31. 股本 (續)

附註：(續)

- (d) 二零零五年十一月，本金額3,220,000港元之二零零六年到期2%可贖回可換股票據按換股價每股1.456港元轉換為2,211,538股每股面值1.00港元之本公司普通股。新股份在各方面與當時現有已發行股份地位相等。
- (e) 根據二零零五年十一月九日之公佈及二零零五年十二月二十日通過之普通決議案，股份拆細自二零零五年十二月二十一日起獲批准，其中本公司股本中每股面值1.00港元之現有已發行及未發行乃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」）。於二零零五年十一月二十五日，本公司法定股本為2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股合併股份，其中264,931,468股已發行及繳足。按此基準，緊隨股份拆細後，本公司法定股本包括1,324,657,340股已發行經拆細股份及8,675,342,660股未發行經拆細股份，每股面值0.20港元。
- (f) 於二零零六年六月三十日，本公司安排私人配售，按每股0.201港元之配售價向獨立投資者配售264,000,000股本公司每股面值0.20港元之新股份。上述配售價較本公司股份於二零零六年六月三十日之收市價每股0.0205港元折讓約1.95%。約為51,855,000港元之所得款項淨額將於適當時候用作支付收購物業、物業重建或其他潛在投資之額外營運資金。該等264,000,000股新股份乃根據本公司於二零零六年六月十六日之股東特別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。
- (g) 於二零零六年五月十九日，本公司按每份0.05港元之價格發行264,930,000份認股權證。認購權證之行使價為每股0.02港元（可予調整），而認股權證可由認購權證持有人於二零零七年五月十八日或以前行使。發行認股權證之已收總代價達13,247,000港元，並已計入儲備。

於二零零六年七月十九日，104,930,000份於二零零六年五月十九日發行之認股權證已按每股0.20港元認購價轉換為104,930,000股每股面值0.20港元之本公司普通股。新股份在各方面與其他已發行股份享有同等地位。

於二零零六年七月三十一日，本公司擁有160,000,000份可於二零零七年五月十八日或以前任何時間行使之未行使之認股權證。全數行使該等認股權證可導致約160,000,000股每股面值0.20港元之額外普通股之發行。

結算日後本公司股本變動詳情於附註40中披露。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

32. 以股份支付交易

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。

於二零零六年七月三十一日，根據計劃授出而尚未行使之購股權所涉及之股份數目為46,500,000股（二零零五年：6,210,000股（經調整股份合併及股份拆細之影響後）），佔本公司當日已發行之股份2.7%。本公司於截至二零零六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3港元（二零零五年：無）。購股權於發行時已全數歸屬。

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	於二零零五年	年內授出	年內註銷 (附註)	於二零零六年
			八月一日 尚未行使 (附註)			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	0.468 (附註)	2,080,000	—	(2,080,000)	—
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	0.480 (附註)	4,130,000	—	(4,130,000)	—
二零零六年 七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.210	—	46,500,000	—	46,500,000
			6,210,000	46,500,000	(6,210,000)	46,500,000

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

32. 以股份支付交易 (續)

授出日期	行使期	行使價 港元 (附註)	於二零零四年 八月一日 尚未行使 (附註)	年內授出	年內註銷 (附註)	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	0.468	2,080,000	—	—	2,080,000
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	0.480	4,180,000	—	(50,000)	4,130,000
			6,260,000	—	(50,000)	6,210,000

上表所載董事或前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 (附註)	於二零零五年 八月一日 尚未行使 (附註)	年內授出	年內註銷 (附註)	於二零零六年 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	0.468 (附註)	1,040,000	—	(1,040,000)	—
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	0.480 (附註)	3,055,000	—	(3,055,000)	—
二零零六年 七月十七日	二零零六年七月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.210	—	46,500,000	—	46,500,000
			4,095,000	46,500,000	(4,095,000)	46,500,000

授出日期	行使期	行使價 港元 (附註)	於二零零四年 八月一日 尚未行使 (附註)	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	0.468	1,040,000	—	—	1,040,000
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	0.480	3,055,000	—	—	3,055,000
			4,095,000	—	—	4,095,000

附註：由於截至二零零六年七月三十一日止年度本公司之普通股進行股份合併及股份拆細，於二零零三年十一月二十日及二零零四年三月十七日授出之購股權之行使價及數目分別從0.0234港元及0.0240港元調整至0.468港元及0.480港元。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

32. 以股份支付交易 (續)

相關董事於截至二零零五年七月三十一日止年度辭任後，於二零零三年十一月二十日及二零零四年三月十七日授出之購股權已分別於二零零五年十一月及二零零六年一月被撤銷。

截至二零零六年七月三十一日止年度，購股權乃於二零零六年七月十七日授出。於當日授出之購股權之估計公平值為5,961,000港元。此公平值乃採用柏力克－舒爾斯訂價模式計算。模式所用之計算元素如下：

加權平均股價	0.198港元
行使價	0.210港元
預期波幅	100.0%
預期年期	3.23年
無風險利率	4.6%
預期股息收益	0.0%

預期波幅乃採用過去一年本公司股份價格之過往波幅釐定。模式所採用之預期年期已根據管理層之最佳估計，就不可轉讓、行使限制及行為考慮予以調整。

本集團就本公司之購股權而於截至二零零六年七月三十一日止年度確認開支總額5,961,000港元。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

33. 股份溢價及儲備

	股份溢價賬	資本儲備	認股權證		股本削減	資本贖回	可換股票據	累計虧損	總計
			儲備	購股權儲備					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本公司									
於二零零四年七月三十一日									
— 原先列示	19,258	2,127	—	—	170,583	268	—	(130,287)	61,949
會計政策變更之影響(見附註3)	(48)	—	—	—	—	—	166	21	139
於二零零四年七月三十一日及 二零零四年八月一日									
— 重列	19,210	2,127	—	—	170,583	268	166	(130,266)	62,088
年內虧損及年內已確認開支	—	—	—	—	—	—	—	(2,083)	(2,083)
確認可換股票據之股權部份	—	—	—	—	—	—	1,043	—	1,043
兌換可換股票據(附註31a)	22,388	—	—	—	—	—	(1,117)	—	21,271
以私人配售方式發行股份(附註31b)	10,725	—	—	—	—	—	—	—	10,725
發行股份開支	(457)	—	—	—	—	—	—	—	(457)
於二零零五年七月三十一日	51,866	2,127	—	—	170,583	268	92	(132,349)	92,587
年內虧損及年內已確認開支	—	—	—	—	—	—	—	(6,388)	(6,388)
兌換可換股票據(附註31d)	1,009	—	—	—	—	—	(92)	—	917
以私人配售方式發行股份(附註31f)	264	—	—	—	—	—	—	—	264
發行認股權證(附註31g)	—	—	13,247	—	—	—	—	—	13,247
行使認股權證(附註31g)	5,247	—	(5,247)	—	—	—	—	—	—
發行股份開支	(5,806)	—	—	—	—	—	—	—	(5,806)
確認以股份支付之交易(附註32)	—	—	—	5,961	—	—	—	—	5,961
於二零零六年七月三十一日	52,580	2,127	8,000	5,961	170,583	268	—	(138,737)	100,782



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

33. 股份溢價及儲備 (續)

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。

34. 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			
於二零零四年八月一日	1,248	(1,265)	(17)
在收益表扣除（入賬）	102	(91)	11
二零零五年七月三十一日	1,350	(1,356)	(6)
在收益表扣除（入賬）	117	(160)	(43)
於二零零六年七月三十一日	1,467	(1,516)	(49)
本公司			
於二零零四年八月一日	56	(56)	—
在收益表（入賬）扣除	(56)	56	—
於二零零五年七月三十一日及 於二零零六年七月三十一日	—	—	—

於二零零六年七月三十一日，本集團及本公司分別有未動用稅項虧損59,402,000港元（二零零五年：51,575,000港元）及14,572,000港元（二零零五年：11,323,000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285,000港元（二零零五年：258,000港元）及11,000港元（二零零五年：15,000港元）。本集團就8,663,000港元（二零零五年：7,751,000港元）之虧損確認遞延稅項資產。於二零零五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50,739,000港元（二零零五年：43,824,000港元）及14,572,000港元（二零零五年：10,999,000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。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

35. 資產抵押

於二零零六年七月三十一日，本集團名下分別值24,700,000港元(二零零五年：25,000,000港元)之投資物業及614,000港元(二零零五年：無)之銀行存款已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資10,600,000港元(二零零五年：10,000,000港元)之抵押，本集團已動用其中6,798,000港元(二零零五年：7,680,000港元)。

36. 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。由於定額供款計劃於二零零零年十二月一日終止，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。

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。截至二零零六年七月三十一日止年度，本集團根據強積金計劃之供款為155,000港元(二零零五年：247,000港元)。



財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

37. 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801,000港元(二零零五年：446,000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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	1,101	1,237
第二年至第三年(包括首尾兩年)	—	1,066
	1,101	2,303

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。

本集團為出租人

本集團於本年度之物業租金收入為411,000港元(二零零五年：472,000港元)，未扣除開支307,000港元(二零零五年：205,000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%(二零零五年：2%)租金回報。本集團持作租賃用途之物業已獲租客承諾租用，平均租期為兩年。

於結算日，本集團與租客訂立之未來最低租金如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	307	203
第二年至三年(包括首尾兩年)	98	84
	405	287

本公司於結算日並無作為租戶或租客而言須面對之重大承擔及安排。

財務報表附註

截至二零零六年七月三十一日止年度

38. 或然負債

於二零零六年七月三十一日，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6,906,000港元(二零零五年：8,164,000港元)。

39. 關連人士之披露

- (a) 截至二零零五年七月三十一日止年度，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。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資策之董事。資策為Capital Strategic Investment (BVI) Limited旗下的附屬公司，Capital Strategic Investment (BVI) Limited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。該等數額乃參考市場現況磋商釐定。截至二零零六年七月三十一日止年度，本集團與資本策略之間並不存在任何關連人士交易。
- (b) 於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。該擔保已於年內解除。

40. 結算日後事項

根據二零零六年八月十四日刊發之通函及二零零六年九月六日通過之特別決議案，以削減股本方式調整本公司普通股之面值(「削減股本」)獲批准。削減股本涉及以註銷每股已發行股份之繳足股本0.19港元方式將每股已發行普通股之面值由0.20港元削減至0.01港元及將削減股本產生之合共約321,781,000港元計入本公司股份溢價賬。緊隨削減股本生效後，本公司之法定股本及已發行股本分別改為100,000,000港元及16,936,000港元。



財務概要

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 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
收益	408,852	25,713	22,622	41,273	37,580
除稅前溢利(虧損)	40,566	6,849	(2,859)	(46,008)	(98,764)
稅項	(11,584)	(210)	(2)	(24)	(52)
本年度溢利(虧損)	28,982	6,639	(2,861)	(46,032)	(98,816)
應佔：					
本公司權益持有人	28,900	6,398	(2,840)	(43,954)	(98,816)
少數股東權益	82	241	(21)	(2,078)	—
	28,982	6,639	(2,861)	(46,032)	(98,816)

資產與負債

	於七月三十一日				
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
總資產	522,647	182,993	120,842	101,168	139,924
總負債	(32,468)	(22,562)	(19,482)	(20,684)	(37,331)
	490,179	160,431	101,360	80,484	102,593
本公司權益持有人應佔權益	488,961	159,305	100,475	79,883	100,023
少數股東權益	1,218	1,126	885	601	2,570
	490,179	160,431	101,360	80,484	102,593

附註：上述於二零零四年前之財務概要並未就會計政策變動(載於財務報表附註2)之影響而作出調整，此乃由於董事認為這並非可行之舉。

主要物業

於二零零六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
日本瑞浪市日吉町 字鄉上9293番1 9294番1及3	空地	永久業權
日本瑞浪市日吉町 字湯平9459番5 9460番1及12至17	空地	永久業權
日本瑞浪市日吉町 字西洞9380番2	空地	永久業權

(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%