



CAPITAL ESTATE LIMITED

冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)



2007年報

股份代號: 193



	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	12
獨立核數師報告書	18
綜合收益表	20
綜合資產負債表	21
資產負債表	23
綜合權益變動表	24
綜合現金流量表	25
綜合財務報表附註	27
財務概要	79
主要物業	80

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

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

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」）截至二零零七年七月三十一日止年度之年報。

業績回顧

本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之營業額錄得154,700,000港元（二零零六年：72,900,000港元）。截至二零零七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85,100,000港元（二零零六年：28,900,000港元）。

業績改善之主因為來自買賣有價證券及衍生金融工具之收益增加。

股息

董事並不建議就截至二零零七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

本集團繼續維持非常充裕之流動資金。於二零零七年七月三十一日，本集團擁有現金151,500,000港元（二零零六年：237,300,000港元）及有價證券總計266,100,000港元（二零零六年：101,800,000港元）。於二零零七年七月三十一日，銀行借貸總額為6,000,000港元（二零零六年：6,800,000港元），其中1,000,000港元（二零零六年：900,000港元）須於一年內償還、4,600,000港元（二零零六年：4,300,000港元）須於二至五年內償還，另400,000港元（二零零六年：1,600,000港元）則須於五年後償還。銀行借貸均以港元計值，並主要按香港最優惠利率浮息計算。於二零零七年八月，提早償還之銀行借貸達5,900,000港元。

匯率風險

除本集團位於日本之投資物業，以及若干持作買賣之外幣衍生工具外，本集團大部分資產、負債及交易均以港元計值。匯率波動對本集團之業績表現並無重大影響。

業務回顧

於截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團之主要業務仍為物業投資與開發、提供地產代理服務、金融投資及相關業務。

澳門方面，根據澳門統計暨普查局發表之統計數字，二零零七年首八個月之訪澳旅客人數增長至超過17,000,000人次，較去年同期上升21.8%。鑒於澳門經濟繁榮及旅遊業興旺，本集團積極進行投資及收購，抓緊各類商機，從而提升其於地產及酒店業之市場地位。

二零零七年五月，本集團以代價160,000,000港元，進一步收購澳門天福集團有限公司（「天福」）之22.50%權益，致使其佔天福之股本權益由10%增至32.50%。天福（現為本集團之聯營公司）會繼續經營澳門財神酒店並擁有其100%權益。該酒店為一家熱選三星級酒店，毗鄰新口岸區之商業及購物中心。根據天福於截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核賬目，天福於二零零六年之營業額約為174,200,000港元，較二零零五年之115,100,000港元上升51.3%，其酒店之入住率約為83.9%。天福保持令人滿意之表現。繼二零零七年七月三十一日之隨後期間，天福之營業額超過130,000,000港元，其酒店之入住率達90%以上。

二零零七年六月二十九日，本集團收購新發投資企業有限公司之49%已發行限額股本，代價為161,700,000港元。二零零七年十一月五日，本集團以158,300,000港元進一步收購新發50%權益，從而將本集團於新發之總股權增至99%。該附屬公司之主要資產為其於澳門路環一地塊之100%擁有權，該地塊地盤面積約為10,154平方米，於二零零七年六月八日之估值為330,000,000港元。該土地目前空置，有待批准一項發展48幢總建築面積約為19,394平方米之住房及相關設施之發展計劃。

本集團繼續持有澳門畔景灣置業發展有限公司之5%權益，該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」。該澳門公司正待批准於該地盤開始開發一幢57層高之豪華住宅樓宇之建設計劃。

二零零七年七月，本集團以4,000,000港元之代價出售於世紀21（香港）有限公司（該附屬公司經營地產代理特許業務）之間接權益。此次出售使本集團業務策略專注於擴大其物業投資組合。

同時，本集團於二零零七年四月藉供股成功籌得約215,000,000港元（扣除開支）。供股為本集團提供長期股本集資，並加強本集團對未來投資活動之財務能力。

展望

隨著越來越多世界級賭場及會議中心開幕，加上大型娛樂綜合場所及度假村之建立，澳門經濟前景依然向好。本集團有信心，本集團於澳門之地產及酒店業投資必將取得可觀豐厚回報，並於可見未來為本集團及本集團股東實現令人滿意之回報。

展望未來，本集團將繼續於澳門物色及爭取合適之投資項目，以盡量利用其經濟高速增長之優勢。同時，本集團將積極探索中國大陸之商遇，尤其毗鄰之廣東省。

僱員獎勵

本集團向其僱員提供具競爭力之薪酬組合，與其表現、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貢獻及竭誠服務深表謝意。

承董事會命

執行主席

朱年耀

二零零七年十一月二十二日

執行董事

朱年耀，50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。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，53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，60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，46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，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

本公司專注於維持高水平之企業管治，一直致力於採取及提升有效之措施及常規，達致高透明度及問責性，符合股東利益。

於截至二零零七年七月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」），惟下列偏離事項除外：

1. 根據守則A.2.1，主席及行政總裁之角色應予區分，不應由同一人擔任。

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，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司之獨立非執行董事之委任並無指定任期，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整體指引及監控，主要負責制訂及開發業務策略及政策、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五次會議。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)	5/5
朱年為 (副主席)	5/5
劉志芹	3/5
獨立非執行董事：	
李思權	4/5
黃廣發	5/5
梁錦輝	5/5

董事會成員之履歷載於本年報第6頁之「董事簡介」中。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，並認為彼等具有上市規則規定之獨立性。

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。

本公司已就董事及行政人員安排適用之責任保險。

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，偏離守則A.2.1，惟已於上文「企業管治常規」一節作詳細說明。

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或作為新增成員而獲董事會委任之董事之任期至本公司下屆股東週年大會時為止，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指定任期，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。

薪酬委員會

薪酬委員會目前由執行主席朱年耀先生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。

薪酬委員會於年內舉行兩次會議，各成員之出席率如下：

成員姓名	出席次數／已舉行會議次數
朱年耀	2/2
李思權	1/2
黃廣發	2/2
梁錦輝	2/2

董事之提名

本公司並未成立提名委員會。新董事之提名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，並加以批准，方可生效。年內並無委任新董事。

核數師薪酬

截至二零零七年七月三十一日止年度，應付予核數師之核數服務費用約為1,377,000港元，而有關年內之非核數服務費用(主要關於中期審閱及供股)則約為749,000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二零零七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。核數師有關其匯報責任之聲明載於第18及19頁之獨立核數師報告書。

內部監控

董事會全面負責本集團之內部監控制度，並致力持續開發有效之內部監控制度以保障資產，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制度之成效進行檢討。本公司將繼續每年都透過審核委員會檢討其內部監控制度，找出監控制度之弱點及風險所在(如有)，並採取有效改善該制度之措施。

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，令彼等無時無刻都知悉本集團之業務活動及方向。本公司已設立本身之公司網站www.capitalestate.com.hk，以便本公司與股東及公眾人士作有效交流。

董事謹此呈奉本公司截至二零零七年七月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一家物業及投資控股公司。主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於綜合財務報表附註20及21。

主要客戶及供應商

截至二零零七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%。

業績

本集團於截至二零零七年七月三十一日止年度之業績載於第20頁之綜合收益表。

投資物業

本集團於年結日重估其投資物業，該等投資物業公平值之增加3,260,000港元已直接計入綜合收益表中。

本集團於年內之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註16。

物業、機器及設備

本集團於年內之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註17。

主要物業

於二零零七年七月三十一日，本集團之主要物業詳情載於第80頁。

股本及認股權證

年內，本公司曾進行供股。有關供股及其他股本變動詳情載於綜合財務報表附註33。

年內，所有認股權證均已轉換為普通股。

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」）。

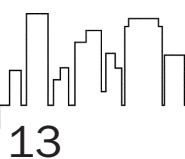
計劃詳情載於綜合財務報表附註34。

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	於二零零六年 八月一日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	於二零零七年 七月三十一日 尚未行使
類別1：董事							
朱年耀（附註）	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	0.068*	48,055,762*	—	(48,050,000)	5,762
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	0.068*	48,055,762*	—	(48,050,000)	5,762
	二零零七年六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	—	58,130,000	—	58,130,000
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	0.068*	48,055,762*	—	(20,000,000)	28,055,762
	二零零七年六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	—	58,130,000	—	58,130,000
黃廣發	二零零七年六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	—	30,800,000	—	30,800,000
				144,167,286	147,060,000	(116,100,000)	175,127,286
類別2：僱員							
僱員	二零零六年九月十三日	二零零六年九月十三日至 二零一二年十二月二十九日	0.048*	—	52,086,245*	(10,000,000)	42,086,245
	二零零七年六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	—	160,285,000	(15,000,000)	145,285,000
	二零零七年七月三十一日	二零零七年七月三十一日至 二零一零年七月三十日	0.255	—	215,190,000	—	215,190,000
				—	427,561,245	(25,000,000)	402,561,245
類別3：顧問							
顧問	二零零七年七月三十一日	二零零七年七月三十一日至 二零一零年七月三十日	0.255	—	215,190,000	—	215,190,000
所有類別合計				144,167,286	789,811,245	(141,100,000)	792,878,531

* 上表購股權之數目及行使價經過調整，以反映於二零零七年四月完成之按每持有一股股份獲配五股股份之比例供股（載於附註33(g)）。

附註：朱年耀先生亦為本公司之主要股東。



本公司之可供分派儲備

於二零零七年及二零零六年七月三十一日，本公司並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，劉志芹及李思權均須輪值告退，惟彼等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

於二零零七年七月三十一日，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

(a) 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）	2,288,379,000	21.27%

附註：該2,288,379,000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2,288,379,000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	5,762	5,762
朱年為	實益擁有人	58,135,762	58,135,762
劉志芹	實益擁有人	86,185,762	86,185,762
黃廣發	實益擁有人	30,800,000	30,800,000
		175,127,286	175,127,286

除上文所披露者外，於二零零七年七月三十一日，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

除綜合財務報表附註42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。

主要股東

於二零零七年七月三十一日，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：

長倉

(a) 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
Supervalve	實益擁有人	2,288,379,000	21.27%
朱先生	由受控制公司持有(附註)	2,288,379,000	21.27%

附註：該2,288,379,000股股份乃由Supervalve持有，而Supervalve則由朱先生全資擁有。因此，朱先生被視為擁有2,288,379,000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	5,762	5,762

除上文披露者外，於二零零七年七月三十一日，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

根據上市規則附錄二十三，企業管治報告詳情載於年報第7至11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付出之時間及職責、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

本公司於截至二零零七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綜合財務報表附註43。

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

二零零七年十一月二十二日

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)

本行已審核列載於第20至78頁冠中地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)之綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零零七年七月三十一日之綜合及 貴公司資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行之責任是根據本行之審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本行相信，本行所獲得之審核憑證是充足及適當地為本行之審核意見提供基礎。

意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年七月三十一日之事務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零七年十一月二十二日

綜合收益表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
收益	7	154,700	72,867
物業租賃之直接成本		(935)	(1,680)
毛利		153,765	71,187
其他收入		8,407	5,650
投資物業之公平值之增加(減少)		3,260	(19,768)
行政開支		(56,069)	(16,223)
應佔聯營公司溢利		1,599	—
財務費用	9	(498)	(568)
除稅前溢利		110,464	40,278
稅項	10	(22,770)	(11,539)
本年度來自持續經營業務之溢利		87,694	28,739
終止經營業務			
本年度來自終止經營業務之溢利	11	493	243
商譽減值虧損	11	(780)	—
出售屬於終止經營業務之附屬公司之虧損	37	(2,099)	—
		(2,386)	243
本年度溢利	12	85,308	28,982
應佔：			
本公司權益持有人		85,140	28,900
少數股東權益		168	82
		85,308	28,982
每股盈利	15		
來自持續經營業務及終止經營業務			
基本		1.044港仙	0.838港仙
攤薄		1.040港仙	0.837港仙
來自持續經營業務			
基本		1.075港仙	0.833港仙
攤薄		1.071港仙	0.832港仙

綜合資產負債表

於二零零七年七月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	37,828	34,568
物業、機器及設備	17	3,731	814
預付租賃款項	18	7,265	—
遞延稅項資產	36	—	49
商譽	19	—	4,193
於聯營公司之權益	21	392,499	—
可供出售投資	22	56,250	116,250
		497,573	155,874
流動資產			
持作出售物業	23	206	206
衍生金融工具	24	—	283
貿易及其他應收款	25	12,987	13,455
預付租賃款項	18	908	—
持作買賣投資	26	266,127	101,826
存款證	27	—	8,996
應收承兌票據	28	—	4,000
可收回稅項		—	75
抵押銀行存款	29	630	614
銀行結餘及現金	29	151,464	237,318
		432,322	366,773
流動負債			
貿易及其他應付款	30	6,401	12,803
衍生金融工具	24	775	1,163
應繳稅項		34,308	11,595
一年內償還之銀行借款	31	1,039	903
銀行透支		—	84
		42,523	26,548
淨流動資產		389,799	340,225
總資產減流動負債		887,372	496,099
非流動負債			
一年後償還之銀行借款	31	4,937	5,920
		882,435	490,179

綜合資產負債表

於二零零七年七月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股本及儲備			
股本	33	107,598	338,717
儲備		774,837	150,244
本公司之股權持有人應佔股權		882,435	488,961
少數股東權益		—	1,218
		882,435	490,179

第20至78頁所載之綜合財務報表已於二零零七年十一月二十二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

於二零零七年七月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資附屬公司	20	400	10
應收附屬公司款項	20	630,136	268,688
		630,536	268,698
流動資產			
待售物業	23	206	206
其他應收款		202	173
應收承兌票據	28	—	4,000
銀行結餘及現金	29	112,091	195,764
		112,499	200,143
流動負債			
其他應付款		2,100	562
應付附屬公司款項	32	31,939	28,780
		34,039	29,342
淨流動資產			
		78,460	170,801
		708,996	439,499
股本及儲備			
股本	33	107,598	338,717
儲備	35	601,398	100,782
		708,996	439,499

董事
朱年耀

董事
朱年為

綜合權益變動表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔											少數股東 權益	總計
	股本	股份溢價	資本儲備	認股權證 儲備	購股權 儲備	削減股本 儲備	資本贖回 儲備	可換股票據 股權儲備	重估儲備	累計虧損	總計		
	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	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年八月一日													
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33a)	210,176	—	—	—	—	—	—	—	—	—	210,176	—	210,176
可換股票據之兌換(附註33b)	2,211	1,009	—	—	—	—	—	(92)	—	—	3,128	—	3,128
以私人配售方式發行股份 (附註33d)	52,800	264	—	—	—	—	—	—	—	—	53,064	—	53,064
發行認股權證(附註33e)	—	—	—	13,247	—	—	—	—	—	—	13,247	—	13,247
行使認股權證(附註33e)	20,986	5,247	—	(5,247)	—	—	—	—	—	—	20,986	—	20,986
發行股份開支	—	(5,806)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,806)	—	(5,806)
確認以股權結算以股份為基礎之													
付款(附註34)	—	—	—	—	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
年內溢利及年內已確認收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	85,140	85,140	168	85,308
削減股本(附註33f)	(321,781)	321,781	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
供股時發行股份(附註33g)	84,680	135,487	—	—	—	—	—	—	—	—	220,167	—	220,167
行使認股權證(附註33h)	4,571	35,429	—	(8,000)	—	—	—	—	—	—	32,000	—	32,000
行使購股權(附註33i)	1,411	15,254	—	—	(5,812)	—	—	—	—	—	10,853	—	10,853
發行股份開支	—	(5,280)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,280)	—	(5,280)
確認以股權結算以股份為基礎之													
付款(附註34)	—	—	—	—	41,394	—	—	—	—	—	41,394	—	41,394
收購一間聯營公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	9,200	—	9,200	—	9,200
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,386)	(1,386)
於二零零七年七月三十一日													
之結餘	107,598	555,251	157	—	41,543	170,583	268	—	9,200	(2,165)	882,435	—	882,435

綜合現金流量表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務			
除稅前溢利(虧損)			
— 持續經營業務		110,464	40,278
— 終止經營業務		(2,280)	288
		108,184	40,566
就下列項目作出調整：			
以股份為基礎付款開支		41,394	5,961
出售附屬公司之虧損		2,099	—
商譽減值虧損		780	—
折舊		565	639
財務費用		498	568
發放預付租賃款項		227	—
利息收入		(8,407)	(5,650)
投資物業之公平值之(增加)減少		(3,260)	19,768
應佔聯營公司溢利		(1,599)	—
營運資金變動前之經營現金流量		140,481	61,852
貿易及其他應收款增加		(5,738)	(3,819)
持作買賣投資增加		(164,301)	(77,772)
衍生金融工具(增加)減少		(105)	765
貿易及其他應付款(減少)增加		(3,080)	2,368
經營業務所耗現金		(32,743)	(16,606)
已付香港利得稅		(42)	(194)
經營業務所耗現金淨額		(32,785)	(16,800)
投資業務			
收購聯營公司		(321,700)	—
預付租賃款項增加		(8,400)	—
購買物業、機器及設備		(3,719)	(1,054)
抵押銀行存款增加		(16)	(614)
購買待售投資		—	(116,250)
墊款予第三方		—	(55,000)
存款證減少		8,996	—
已收利息		8,407	5,586
償還應收承兌票據		4,000	6,000
出售附屬公司所得款項	37	3,039	—
予第三方之墊款獲償還		—	55,000
投資業務所耗現金淨額		(309,393)	(106,332)

綜合現金流量表

截至二零零七年七月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
融資活動		
發行股份所得款項	220,167	263,240
行使認股權證所得款項	32,000	20,986
行使購股權所得款項	10,853	—
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	(5,280)	(5,806)
償還銀行貸款	(834)	(857)
已付利息	(498)	(541)
融資活動所得現金淨額	256,408	290,279
現金及現金等值項目之(減少)增加	(85,770)	167,147
現金及現金等值項目承前	237,234	70,087
現金及現金等值項目結轉	151,464	237,234
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	151,464	237,318
銀行透支	—	(84)
	151,464	237,234

截至二零零七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號中央廣場滙漢大廈19樓1901室。

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20。

綜合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（「香港財務報告準則」）

於本財政年度，本集團首次採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），適用於本集團於二零零六年八月一日開始之財政年度。採納新香港財務報告準則對本會計期間或以往會計期間之業績之編製及呈列方式並無重大影響，因此毋須對以往期間作出調整。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期採納該等準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財政狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務特許權安排 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產的限制、 最低資金要求及兩者之相互關係 ⁵

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 於二零零九年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

³ 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 於二零零七年三月一日或以後開始之全年會計期間開始。

⁵ 於二零零八年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

⁶ 於二零零八年七月一日或以後開始之全年會計期間開始。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

3. 財務報表呈列方式之更改

於本年度，本集團就其財務投資於綜合收益表內之收益及直接成本之呈列作出變動。於以往年度，有關收益包括出售持作買賣投資及衍生金融工具之所得款項。於本年度，本集團之收益包括該等投資及衍生金融工具之收益淨額（而非所得款項）以及股息收入。本集團確定，是項呈列變動將對本財務報表使用者提供更有用及相關資料。綜合收益表之可比較數字已相應作出重新分類。

呈列變動之影響如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售持作買賣投資之所得款項 (之前計入收益)	749,508	398,525
出售衍生金融工具之所得款項 (之前計入收益)	20,657	4,383
已售持作買賣投資之直接成本 (之前分類為直接成本)	(703,656)	(401,248)
持作買賣投資之公平值變動 (現時計入持作買賣投資之收益淨額)	82,850	66,739
衍生金融工具之公平值變動 (現時計入衍生金融工具之收益淨額)	105	(765)
持作買賣投資之股息收入 (之前計入其他收入，但現時計入收益)	4,669	4,822
	154,133	72,456

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，惟以公平值計量之投資物業及若干金融工具除外，詳情載於下文會計政策內。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製。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所規定之適用披露。

截至二零零七年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之實體(其附屬公司)截至每年七月三十一日止年度之財務報表。控制是指本公司對一間實體之財務及經營政策有控制權以自其經營活動中獲得收益。

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

集團成員公司間之一切交易、結餘、收入及開支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。少數股東應佔之虧損超過少數股東於附屬公司股本權益之權益，會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。

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。

截至二零零七年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

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入用作計算出售所得收益或虧損。

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。

對聯營公司之投資

聯營公司指投資者對其發揮重大影響力之實體，既不是附屬公司，亦不是合資企業。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益會計法，對聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔聯營公司溢利或虧損及於聯營公司之股權變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

截至二零零七年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

對聯營公司之投資 (續)

本集團所佔之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於該收購成本，乃即時於損益中確認。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，有關損益會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以對銷。

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年度內之損益賬。

投資物業乃於出售後或當永久停止使用或預期出售投資物業將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產時產生之任何收益或虧損（以出售資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算）乃計入於該項目終止確認年度之收益表內。

物業、機器及設備

業、機器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。

物業、機器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、機器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。於終止確認該資產時產生之任何收益或虧損（以出售該項目所得款項淨額與其賬面值之差額計算）乃計入於該項目終止確認年度之收益表內。

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與銷售開支之差額後釐定。

截至二零零七年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

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。

提供地產代理服務之佣金乃於相關合約簽立日期確認為收入。

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折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。

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

倘集團實體成為金融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。就收購「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。

截至二零零七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

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終止確認。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。

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活躍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、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工具，其須指定為待售金融資產或未有劃分為透過損益按公平值計算之金融資產、貸款或應收款或持至到期日之投資。於首次確認後之各結算日，待售金融資產乃按公平值計算。公平值之變動乃確認為權益，直至出售該金融資產或確定該金融資產已減值為止，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虧損於損益中確認。待售股本投資之減值虧損不會於其後期間經損益表撥回。

截至二零零七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)

待售金融資產 (續)

倘就待售股本投資而言，該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量，且與衍生工具掛鈎及必須以送交該非上市股本權益工具作結算，則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已減值，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現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。就財務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及銀行借貸)於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

可換股票據

本集團所發行包含負債及轉換權部份之可換股票據於首次確認時須分別歸類為其各自之項目部份。倘轉換權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目之本公司之股本權益工具而結算，則分類為股本權益工具。

於首次確認時，負債部分之公平值按類似不可換股債務之現行市場息率釐定。發行可換股票據所得款項與負債部分所定公平值之差額，即持有人將票據轉換為股票之轉換權，計入權益(可換股票據股本儲備)中。

截至二零零七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)

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餘額將轉移至股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股票據股本儲備之餘額將撥至保留溢利。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。

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。

終止確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓而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，則金融資產將終止確認。於終止確認金融資產時，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。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時終止確認。終止確認之財務負債賬面值與已付、應付代價之差額乃於損益中確認。

衍生金融工具

衍生工具首次按於衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後於各結算日以其公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益表確認。

截至二零零七年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

衍生金融工具 (續)

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特性及風險與主合同之特性及風險並無密切關係時，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，此複合合約被列為經損益表內按公平值計算之金融資產或財務負債。

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綜合收益表確認。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。

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損益賬扣除。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。

截至二零零七年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

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。減值虧損將即時確認為支出。

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。減值虧損之撥回將即時確認為收入。

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。應課稅溢利有別於綜合收益表所列之溢利，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收益表項目。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。

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。

投資附屬公司及聯營公司所產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制撥回暫時差額之時間，及有可能在可預見未來不會撥回則除外。

截至二零零七年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。遞延稅項自損益表扣除或計入損益表，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綜合財務報表時，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年度之損益表中。

就呈列綜合財務報表而言，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，除非年內匯率出現重大波動，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。

截至二零零七年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

以股權結算以股份為基礎之付款之交易

授予僱員之購股權

所接受服務之公平值乃參照購股權授出日期之公平值按歸屬期全面確認為支出，並對股本(購股權儲備)作相應之增加。

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。如購股權取消或於到期日仍不被行使，則之前入賬於購股權儲備之數額將繼續保留於購股權儲備。

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」)供款於僱員就提供服務而使其享有供款時作為支出扣除。

5. 關鍵估計不明朗因素來源

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綜合財務報表中已確認金額面臨重大調整之風險之關鍵估計不明朗因素來源披露如下：

對待可供出售投資之減值虧損之估計

每當有任何事件或情況轉變而顯示本集團可供出售投資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。

釐定可供出售投資是否需要減值，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，而結果令可供出售投資之可收回款額減少，則須作出額外減值虧損。

截至二零零七年七月三十一日止年度

5. 關鍵估計不明朗因素來源 (續)

所得稅

於二零零七年七月三十一日，有關尚未動用遞延稅項虧損之遞延稅項資產2,295,000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，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. 金融工具

a. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供出售投資、衍生金融工具、持作買賣投資、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、銀行借貸、抵押銀行存款及銀行結餘。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

本集團若干衍生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，管理層會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

倘對方於二零零七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。

截至二零零七年七月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

a. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

銀行存款之信貸風險有限，乃由於對方乃信譽良好之銀行。

本集團並無高度集中之信貸風險，其風險分散於多個交易對手及客戶。

現金流利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行借貸(見附註31該等借款之詳情)有關。本集團之政策為以浮息計算借款息率以盡量降低公平值利率風險。

價格風險

本集團因衍生金融工具及持作買賣投資而須承擔股本證券價格風險。管理層藉設立不同風險水平之投資組合管理有關風險。

b. 公平價值

金融資產及財務負債之公平價值釐定如下：

- 受標準條款及條件規管及於活躍流動市場買賣之金融資產及財務負債(包括衍生工具)之公平價值乃參考所報之市場買作釐定；
- 其他金融資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平值按公認定價模型，以可知當前市場交易價格進行折現現金流量分析釐定。

董事認為金融資產及財務負債之公平價值於綜合財務報表按攤銷成本記錄者與其相應賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

7. 收益

本集團年內持續經營業務及終止經營業務之收益分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
持續經營業務		
物業租賃	567	411
持作買賣投資之收益淨額	128,702	64,016
衍生金融工具之收益淨額	20,762	3,618
股息收入	4,669	4,822
	154,700	72,867
終止經營業務		
物業代理收入	4,879	5,533
	159,579	78,400

8. 業務及地區分部

業務分部

為方便管理，本集團現分為四個經營分部－物業租賃、金融投資、物業銷售及物業代理。該等分部乃本集團匯報其主要分部資料之基準。

主要業務如下：

物業租賃－租賃物業

金融投資－買賣上市證券及衍生金融工具

物業銷售－銷售持作出售物業

物業代理－提供物業代理服務

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團出售兩間從事經營物業代理服務之附屬公司 Consecutive Profits Limited (「Consecutive Profits」) 及世紀21香港有限公司 (「世紀21」) (載於附註 11)。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

8. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

以下為該等業務之分部資料：

	持續經營業務					終止	綜合
	物業 租賃	金融 投資	物業 銷售	其他	小計	經營業務 物業 代理	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元

收益表

截至二零零七年七月三十一日止年度

收益

對外銷售	567	150,533	—	3,600	154,700	4,879	159,579
------	-----	---------	---	-------	---------	-------	---------

分部業績	2,769	149,596	—	—	152,365	599	152,964
------	-------	---------	---	---	---------	-----	---------

未分配公司收入							10,905
---------	--	--	--	--	--	--	--------

未分配公司支出							(53,907)
---------	--	--	--	--	--	--	----------

應佔聯營公司溢利	—	—	(57)	1,656	1,599	—	1,599
----------	---	---	------	-------	-------	---	-------

出售附屬公司之虧損						(2,099)	(2,099)
-----------	--	--	--	--	--	---------	---------

商譽減值虧損						(780)	(780)
--------	--	--	--	--	--	-------	-------

財務費用							(498)
------	--	--	--	--	--	--	-------

除稅前溢利							108,184
-------	--	--	--	--	--	--	---------

稅項							(22,876)
----	--	--	--	--	--	--	----------

本年度溢利							85,308
-------	--	--	--	--	--	--	--------

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

8. 業務及地區分部 (續) 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	未分配 千港元	綜合 千港元
--	-----------------	-----------------	-----------------	------------	-----------

資產負債表

於二零零七年七月三十一日

資產

分部資產	38,106	274,687	206	—	312,999
於聯營公司之權益	—	—	161,643	230,856	392,499
未分配公司資產	—	—	—	224,397	224,397

綜合資產總值 929,895

負債

分部負債	4,040	775	—	—	4,815
未分配公司負債	—	—	—	42,645	42,645

綜合負債總額 47,460

	持續經營業務				終止 經營業務		綜合 千港元
	物業 租賃 千港元	金融 投資 千港元	物業 銷售 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	物業 代理 千港元	
	資本增加	—	—	—	12,114	12,114	
折舊	—	—	—	148	148	417	565
預付租賃款項撥出	—	—	—	227	227	—	227
商譽減值虧損	—	—	—	—	—	780	780

其他資料

截至二零零七年七月三十一日止年度

資本增加	—	—	—	12,114	12,114	5	12,119
折舊	—	—	—	148	148	417	565
預付租賃款項撥出	—	—	—	227	227	—	227
商譽減值虧損	—	—	—	—	—	780	780

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

8. 業務及地區分部 (續) 業務分部 (續)

	持續經營業務					終止	綜合
	物業 租賃	金融 投資	物業 銷售	未分配	小計	經營業務	
						物業 代理	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	

收益表

截至二零零六年七月三十一日止年度

收益

對外銷售	411	72,456	—	—	72,867	5,533	78,400
分部業績	(21,448)	72,593	—	—	51,145	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)
除稅前溢利							40,566
稅項							(11,584)
本年度溢利							28,982

	物業 租賃	金融 投資	物業 銷售	物業 代理	未分配	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	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	18,653
綜合負債總額						32,468

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

8. 業務及地區分部 (續) 業務分部 (續)

	持續經營業務				小計	終止經營業務	
	物業	金融	物業	未分配		物業	綜合
	租賃	投資	銷售	千港元		代理	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	—	—	—	18	18	1,036	1,054
折舊	—	—	—	103	103	536	639

地區分部

本集團現時之經營業務主要位於香港及澳門。本集團之物業租賃業務於香港進行。金融投資分部、物業銷售分部及物業代理分部全部位於香港及於香港進行。

以下為各地市場的分部資料：

	以地區市場劃分之收益	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	155,979	78,400
澳門	3,600	—
	159,579	78,400

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

8. 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、機器及設備之增加按各地區域分佈之分析：

	分部資產之賬面值		物業、機器 及設備之增加	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	312,999	163,658	12,119	1,054
澳門	392,499	—	—	—
	705,488	163,658	12,119	1,054

9. 財務費用

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
須計息項目：						
須於五年內						
全數償還借貸：						
銀行借貸	49	36	—	—	49	36
可換股票據	—	44	—	—	—	44
	49	80	—	—	49	80
毋須於五年內						
全數償還借貸：						
銀行借貸	449	488	—	—	449	488
	498	568	—	—	498	568

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

10. 稅項

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項開支包括：						
即期稅項	22,770	11,539	173	88	22,943	11,627
遞延稅項(附註36)	—	—	(67)	(43)	(67)	(43)
	22,770	11,539	106	45	22,876	11,584

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前溢利(虧損)之對賬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利(虧損)		
持續經營業務	110,464	40,278
終止經營業務	(2,280)	288
	108,184	40,566
按香港利得稅稅率17.5%計算	18,932	7,099
應佔聯營公司溢利之稅務影響	(280)	—
不可扣稅開支之稅務影響	8,705	4,888
毋須課稅收入之稅務影響	(2,818)	(1,658)
未確認稅項虧損之稅務影響	187	1,348
利用以往未確認之稅務影響	(1,850)	(93)
本年度之稅項	22,876	11,584

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

11. 終止經營業務

於二零零七年七月三十一日，本集團訂立一份協議以出售兩間從事經營物業代理服務之附屬公司 Consecutive Profits及世紀21。進行該項出售乃為產生現金流量，以供拓展本集團之其他業務。是項出售已於二零零七年七月三十一日完成，而Consecutive Profits及世紀21之控制權則於當日轉移至收購方。

本年度終止經營業務之溢利分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度物業代理服務溢利	493	243
商譽減值虧損(見附註19)	(780)	—
出售物業代理服務業務之虧損(見附註37)	(2,099)	—
	(2,386)	243
本公司股權持有人應佔之年度(虧損)溢利	(2,554)	161
少數股東權益	168	82
	(2,386)	243

本年度物業代理服務業務之業績(已計入綜合收益表)如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	4,879	5,533
銷售成本	(2,270)	(2,799)
其他收入	290	514
行政開支	(2,300)	(2,960)
除稅前溢利	599	288
稅項	(106)	(45)
本年度溢利	493	243

終止經營業務之虧損並無產生支出或收入。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

11. 終止經營業務 (續)

Consecutive Profits及世紀21於年內對本集團之經營現金流量淨額貢獻598,000港元(二零零六年：150,000港元)，就投資業務及融資業務分別支付2,980,000港元(二零零六年：4,204,000港元)及3,920,000港元(二零零六年：11,760,000港元)。

Consecutive Profits及世紀21於出售日期之資產及負債之賬面值於附註37披露。

12. 年度溢利

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年度溢利經扣除(計入)：						
董事酬金(附註13)	11,785	9,673	—	—	11,785	9,673
其他員工費用(董事除外)						
薪酬及其他福利	1,262	917	2,200	2,534	3,462	3,451
退休福利計劃供款	36	29	97	114	133	143
以股份為基礎付款開支	33,321	—	—	—	33,321	—
僱員福利開支總額	46,404	10,619	2,297	2,648	48,701	13,267
核數師酬金：						
本年度	1,039	803	28	22	1,067	825
以往年度撥備不足	310	164	—	—	310	164
折舊	148	103	417	536	565	639
預付租賃款項撥出	227	—	—	—	227	—
應佔聯營公司稅項 (計入應佔聯營公司溢利)	466	—	—	—	466	—
銀行及其他利息收入	(8,407)	(5,650)	—	—	(8,407)	(5,650)

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

13. 董事酬金

已付或應付六位(二零零六年：六位)董事各人之酬金如下：

二零零七年

	朱年耀先生	朱年為先生	劉志芹先生	梁錦輝先生	黃廣發先生	李思權先生	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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
— 以股份為基礎付款開支	—	3,191	3,191	—	1,691	—	8,073
	3,262	3,191	3,191	150	1,841	150	11,785

二零零六年

	朱年耀先生	朱年為先生	劉志芹先生	梁錦輝先生	黃廣發先生	李思權先生	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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
— 以股份為基礎付款開支	1,987	1,987	1,987	—	—	—	5,961
	5,249	1,987	1,987	150	150	150	9,673

於截至二零零七年及二零零六年七月三十一日止兩個年度，概無董事放棄任何酬金。

截至二零零七年七月三十一日止年度

14. 僱員酬金

本集團最高酬金之五位人士中，三位(二零零六年：三位)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註13。其餘二位僱員(二零零六年：兩位僱員)之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利	725	1,018
退休福利計劃供款	15	24
以股份為基礎付款開支	9,779	—
	10,519	1,042

彼等酬金之組別如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至1,000,000港元	—	2
4,500,001港元至5,000,000港元	1	—
5,500,001港元至6,000,000港元	1	—

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(二零零六年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

15. 每股盈利

持續經營及終止經營業務

每股基本及攤薄盈利乃依據以下數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
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	85,140	28,900
潛在普通股之攤薄效應：		
可換股票據之利息	—	44
計算每股攤薄盈利之盈利	85,140	28,944

	二零零七年	二零零六年
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	8,154,358,748	3,448,593,919
潛在普通股之攤薄效應：		
— 可換股票據	—	8,829,697
— 認股權證	35,115,778	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	8,189,474,526	3,457,423,616

以上兩個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，以反映分別於附註33(c)及33(g)所載股份拆細及供股之紅利成份之影響。計算每股攤薄盈利時並無假設若干購股權及認股權證之兌換，因為行使該兩者可能引致來自持續經營業務之每股盈利增加。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

15. 每股盈利 (續)

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃依據以下數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
計算每股基本盈利之盈利：		
本公司權益持有人應佔之年度溢利	85,140	28,900
減：本公司權益持有人應佔來自 終止經營業務之年度虧損 (溢利)	2,554	(161)
來自持續經營業務之每股基本盈利之盈利	87,694	28,739
可換股票據之利息	—	44
來自持續經營業務之每股攤薄盈利之盈利	87,694	28,783

所用除數與上文每股基本及攤薄盈利所詳載者相同。

依據上述數據所計算之來自終止經營業務之每股基本及攤薄 (虧損) 盈利如下：

	二零零七年	二零零六年
來自終止經營業務		
— 每股基本 (虧損) 盈利	(0.031)港仙	0.005港仙
— 每股攤薄 (虧損) 盈利	(0.031)港仙	0.005港仙

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零五年八月一日	54,336
公平值減少	(19,768)
於二零零六年七月三十一日	34,568
公平值增加	3,260
於二零零七年七月三十一日	37,828

上述投資物業之賬面值包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
根據下列租約持有之香港投資物業：		
長期租約	2,520	1,800
中期租約	28,710	25,470
根據下列租約持有之香港以外投資物業：		
永久業權	6,598	7,298
	37,828	34,568

本集團一切以經營租賃持有以收取租金之土地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。

本集團投資物業於二零零七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，並於參考同類物業之市場買賣價格後達至。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	樓宇 千港元	租約物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本集團					
成本					
於二零零五年八月一日	—	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
添置	1,600	—	25	2,094	3,719
出售附屬公司	—	(875)	(510)	—	(1,385)
於二零零七年七月三十一日	1,600	73	223	2,094	3,990
折舊					
於二零零五年八月一日	—	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
本年度撥備	43	325	197	—	565
出售附屬公司時撇銷	—	(681)	(467)	—	(1,148)
於二零零七年七月三十一日	43	73	143	—	259
賬面值					
於二零零七年七月三十一日	1,557	—	80	2,094	3,731
於二零零六年七月三十一日	—	519	295	—	814

上述物業、機器及設備項目之成本以直線法按下列年率折舊：

樓宇	尚餘9 ¹ / ₄ 年，指剩餘租期
租約物業裝修	尚餘有關租期或33 ¹ / ₃ %，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	33 ¹ / ₃ %

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

18. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
根據短期租約持有之香港以外租賃土地	8,173	—
就報告目的分析：		
非流動資產	7,265	—
流動資產	908	—
	8,173	—

19. 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零五年八月一日	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
出售附屬公司	(4,193)
於二零零七年七月三十一日	—
攤銷及減值	
於二零零五年八月一日	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	—
已確認減值虧損	780
出售附屬公司時撇銷	(780)
於二零零七年七月三十一日	—
賬面值	
於二零零七年七月三十一日	—
於二零零六年七月三十一日	4,193

截至二零零七年七月三十一日止年度

19. 商譽 (續)

正如附註8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（「現金產生單位」），即地產代理分部。

管理層於年內就商譽確認減值虧損780,000港元。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：

該單位之可收回金額乃按使用價值基準釐定。該計算方式乃採用本集團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，經折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。本集團於截至二零零七年七月三十一日止年度確認減值虧損780,000港元（二零零六年：無）。

於截至二零零七年七月三十一日止年度，該現金產生單位被出售（載於附註37）。

20. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 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	400	10
應收附屬公司之款項	630,136	268,688

應收附屬公司之款項為無抵押、按當時市場利率計息及無固定還款期。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

20. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項 (續)

本公司主要附屬公司於二零零七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
Chadbury International Limited	英屬處女群島／日本	1美元	—	100	物業投資
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
陸揚有限公司	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
Tamulus Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	—	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

20. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項 (續)

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。

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

21. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於聯營公司之非上市投資之成本	390,900	—
應佔收購後溢利	1,599	—
	392,499	—

於二零零七年七月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊成立地點／ 主要營業地點	本集團所持 限額股本比例	主要業務
天福集團有限公司 (「天福」)	澳門	32.5%	酒店營運
新發投資企業有限公司 (「新發」)	澳門	49%	物業開發

於截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團以代價160,000,000港元收購天福22.5%額外股本權益。於二零零六年七月三十一日，本集團持有天福10%股本權益，當時分類為可供出售投資。於完成收購天福22.5%權益後，天福成為本集團之聯營公司。於聯營公司之投資之成本包括因收購天福產生之商譽2,362,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益 (續)

本集團聯營公司之概要財務資料載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產總值	1,371,516	—
負債總額	(338,573)	—
資產淨值	1,032,943	—
本集團應佔聯營公司資產淨值	392,499	—
收益	38,625	—
本年度溢利	4,979	—
本集團應佔聯營公司溢利	1,599	—

22. 可供出售投資

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股本證券，按成本	56,250	116,250

上述投資指由於澳門註冊成立之私營實體發行之非上市股本證券投資。由於估計合理公平值之幅度太大，本集團董事認為該等投資之公平值未能可靠計量，故該等投資於結算日按成本值扣除減值列賬。

於二零零六年七月三十一日之非上市股本證券包括於天福之10%股本權益合共為60,000,000港元。於截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團收購天福22.5%額外股本權益，詳情載於附註21。於完成收購天福22.5%額外權益後，天福成為本集團之聯營公司。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

23. 持作出售物業

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港物業	206	206	206	206

24. 衍生金融工具

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
期貨	—	775	283	1,163

期貨：

本集團於年內進行期貨買賣，未平倉期貨之主要條款如下：

	名義金額	到期日
於二零零七年七月三十一日		
日經225指數期貨	4,000,000美元	二零零七年九月
H股指數期貨	30,000,000港元	二零零七年八月
恒生指數期貨	55,000,000港元	二零零七年八月
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

上述之衍生工具乃於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。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

25. 貿易及其他應收款

於二零零七年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款結餘包括貿易應收款41,000港元(二零零六年：2,824,000港元)。貿易應收款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至六十日	31	662
六十一日至九十日	—	208
九十一日或以上	10	1,954
	41	2,824

本集團給予貿易客戶之賒賬期平均為三十天。

26. 持作買賣投資

於二零零七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。

27. 存款證

	本集團	
	二零零七年 千港元	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，並已於截至二零零七年七月三十一日止年度全部屆滿。

截至二零零七年七月三十一日止年度

28. 應收承兌票據

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本金	—	4,000

應收非掛牌承兌票據為無抵押，按年利率5厘計息，並已於截至二零零七年七月三十一日止年度全部償還。

29. 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2.65厘至4.33厘（二零零六年：1.75厘至2.85厘）計息。抵押銀行存款將於相關銀行融資到期後解除。

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年利率1.75厘至2.50厘（二零零六年：1.25厘至4.33厘）及1.75厘至2.50厘（二零零六年：1.85厘至4.33厘）計息。

30. 貿易及其他應付款

於二零零七年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款結餘包括貿易應付款1,305,000港元（二零零六年：618,000港元）。貿易應付款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至六十日	1,159	246
六十一日至九十日	—	92
九十一日或以上	146	280
	1,305	618

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

31. 銀行借貸

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
無抵押銀行貸款	—	25
有抵押銀行貸款	5,976	6,798
	5,976	6,823
銀行借貸之到期日如下：		
於一年內或即期	1,039	903
一年以上，兩年以內	1,028	970
兩年以上，三年以內	1,103	1,031
三年以上，四年以內	1,185	1,107
四年以上，五年以內	1,272	1,189
五年以上	349	1,623
	5,976	6,823
減：列於流動負債之流動部份	(1,039)	(903)
	4,937	5,920

於兩個年度期間，有抵押銀行貸款之年利率均為香港最優惠利率減1厘，並由本集團持有之投資物業作抵押，該等物業於二零零七年七月三十一日之賬面值為27,800,000港元（二零零六年：24,700,000港元）。

32. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、按當時市場利率計息及無指定還款期。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

33. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於二零零五年八月一日，每股面值0.01港元	12,250,000,000	122,500
股本重組		
— 股份合併 (附註a(i))	(12,127,500,000)	—
— 年內增加 (附註a(ii))	1,877,500,000	1,877,500
	2,000,000,000	2,000,000
— 股份拆細 (附註c)	8,000,000,000	—
於二零零六年七月三十一日，每股面值0.20港元	10,000,000,000	2,000,000
股本削減 (附註f)	—	(1,900,000)
年內增加 (附註g)	190,000,000,000	1,900,000
於二零零七年七月三十一日，每股面值0.01港元	200,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零五年八月一日，每股面值0.01港元	5,254,398,668	52,544
股本重組		
— 股份合併 (附註a(i))	(5,201,854,682)	—
— 供股時發行股份 (附註a)	210,175,944	210,176
可換股票據之兌換 (附註b)	2,211,538	2,211
股本重組		
— 股份拆細 (附註c)	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d)	264,000,000	52,800
行使認股權證 (附註e)	104,930,000	20,986
於二零零六年七月三十一日，每股面值0.20港元	1,693,587,340	338,717
股本削減 (附註f)	—	(321,781)
供股時發行股份 (附註g)	8,467,936,700	84,680
行使認股權證 (附註h)	457,142,856	4,571
行使購股權 (附註i)	141,100,000	1,411
於二零零七年七月三十一日，每股面值0.01港元	10,759,766,896	107,598

截至二零零七年七月三十一日止年度

33. 股本 (續)

附註：

- (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」)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股份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，而每股面值為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股經合併股份乃為增設。

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，供股比例為每持有一股現有股份供四股供股股份(「供股股份」)。該交易已於二零零五年十月二十日完成。所得款項淨額約為206,000,000港元，其中約200,000,000港元乃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港元則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。

- (b) 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。

截至二零零七年七月三十一日止年度

33. 股本 (續)

附註：(續)

(c) 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股份均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股經合併股份，其中264,931,468股經合併股份已發行及繳足。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，而每股面值為0.20港元。

(d) 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0.205港元折讓約1.95%。約為51,855,000港元之所得款項淨額將於時機出現時用作支付收購物業、物業發展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。

(e) 於二零零六年五月十九日，本公司按每份認股權證0.05港元之價格發行264,930,000份認股權證。認股權證之行使價為每股0.02港元（可予調整），而認股權證可由認股權證持有人於二零零七年五月十八日或之前行使。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獲行使，導致按每股0.20港元認購價發行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，本公司有160,000,000份可於二零零七年五月十八日或之前任何時間行使之未行使認股權證。全數行使該等認股權證可導致約160,000,000股每股面值0.20港元之額外普通股獲發行。

(f) 根據於二零零六年九月六日通過之特別決議案，本公司以削減股本方式調整本公司普通股面值（「削減股本」）獲得批准，詳見本公司於二零零六年八月十四日刊發之通函。削減股本之方法為按每股0.19港元註銷繳足股本，並將由削減股本產生之321,781,000港元款項計入本公司股份溢價賬，以將全部已發行普通股之面值由每股0.20港元削減至0.01港元。於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。

截至二零零七年七月三十一日止年度

33. 股本 (續)

附註：(續)

- (g) 根據本公司於二零零七年二月十六日刊發之通函、於二零零七年三月十三日刊發之章程及於二零零七年三月十二日通過之決議案，本公司之法定股本以增設190,000,000,000股每股面值0.01港元之股份之方式從100,000,000,000港元增加至2,000,000,000,000港元（「增加股本」）。

此外，在增加股本生效後，本公司以供股之方式（比例為按於二零零七年三月十二日每持有一股股份供五股供股股份）按認購價每股0.026港元於本公司股本中發行8,467,936,700股股份。交易已於二零零七年四月完成。籌得款項淨額約215,000,000,000港元將用於為未來投資良機提供資金。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

- (h) 於二零零七年四月及五月，上文附註(e)所述於二零零六年五月十九日發行之餘下認股權證已全部轉換為457,142,856股每股面值0.01港元之普通股，認購價由每股0.20港元經上文附註(g)所述於二零零七年四月完成之供股調整為每股0.07港元。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

- (i) 於二零零七年七月，因行使授予董事及僱員之購股權，本公司按每股0.068港元、0.048港元及0.167港元分別發行116,100,000股、10,000,000股及15,000,000股本公司每股面值0.01港元之普通股，以換取現金。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

34. 以股份為基礎付款交易

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、僱員及董事會酌情認為合資格之參與者授出購股權，彼等可按不低於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中之最高者之每股價格認購本公司股份。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

34. 以股份為基礎付款交易 (續)

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%，則不得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。

於二零零七年七月三十一日，根據計劃授出而尚未行使之購股權所涉及之股份數目為792,878,531股(二零零六年：144,167,286股(經股份合併、股份拆細及供股之影響調整後，詳情載於附註33))，佔本公司當日已發行之股份7.37%。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10港元(二零零六年：3港元)。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	於二零零六年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	於二零零七年 七月三十一日 尚未行使
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	0.068*	144,167,286*	—	(116,100,000)	28,067,286
二零零六年 九月十三日	二零零六年九月十三日至 二零一二年十二月二十九日	0.048*	—	52,086,245*	(10,000,000)	42,086,245
二零零七年 六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	—	307,345,000	(15,000,000)	292,345,000
二零零七年 七月三十一日	二零零七年七月三十一日至 二零一零年七月三十日	0.255	—	430,380,000	—	430,380,000
			144,167,286	789,811,245	(141,100,000)	792,878,531

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	年內授出	年內註銷	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	0.151*	6,448,832*	—	(6,448,832)	—
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	0.155*	12,804,652*	—	(12,804,652)	—
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	0.068*	—	144,167,286*	—	144,167,286
			19,253,484	144,167,286	(19,253,484)	144,167,286

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

34. 以股份為基礎付款交易 (續)

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	於二零零六年	年內授出	年內行使	於二零零七年
			八月一日 尚未行使			七月三十一日 尚未行使
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	0.068*	144,167,286*	—	(116,100,000)	28,067,286
二零零七年 六月十五日	二零零七年六月十五日至 二零一零年六月十四日	0.167	—	147,060,000	—	147,060,000
			144,167,286	147,060,000	(116,100,000)	175,127,286

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	於二零零六年
			八月一日 尚未行使			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	0.151*	3,224,416*	—	(3,224,416)	—
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	0.155*	9,471,722*	—	(9,471,722)	—
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	0.068*	—	144,167,286*	—	144,167,286
			12,696,138	144,167,286	(12,696,138)	144,167,286

* 本公司於二零零七年四月完成供股，於二零零三年十一月二十日、二零零四年三月十七日、二零零六年七月十七日及二零零六年九月十三日授出之購股權之行使價分別從0.468港元、0.48港元、0.21港元及0.150港元調整至0.151港元、0.155港元、0.068港元及0.048港元。購股權數目亦已作出調整。

截至二零零七年七月三十一日止年度

34. 以股份為基礎付款交易 (續)

截至二零零七年七月三十一日止年度，購股權乃於二零零六年九月十三日、二零零七年六月十五日及二零零七年七月三十一日授出。於該等日期授出之購股權之估計公平值分別為979,000港元、16,873,000港元及23,542,000港元。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。該等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：

	二零零六年 七月十七日	二零零六年 九月十三日	二零零七年 六月十五日	二零零七年 七月三十一日
加權平均股價	0.198港元	0.120港元	0.160港元	0.250港元
行使價	0.210港元	0.150港元	0.167港元	0.255港元
預期波幅	100.00%	100.00%	79.2%	78.6%
預期年期	3.23年	1.5年	1.22年	1.22年
無風險利率	4.6%	4.5%	4.5%	4.2%
預期股息收益	0.0%	0.0%	0.0%	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之影響予以調整。

由於其他合資格參與者(包括顧問)提供之服務即本集團僱員所提供之服務，故計算該等服務之公平值亦參考採用柏力克－舒爾斯訂價模式計算之所授購股權之公平值。

本集團年內就本公司授出之購股權確認之開支總額為41,394,000港元(二零零六年：5,961,000港元)，其中約33,321,000港元(二零零六年：無)與授予本集團僱員及顧問之購股權有關，乃列為員工費用(載於附註12)，而餘額約8,073,000港元(二零零六年：5,961,000港元)與授予董事之購股權有關，乃計入董事酬金(載於附註13)。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

35. 股份溢價及儲備

	股份溢價	資本儲備	認股權證		削減股本	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									
於二零零五年八月一日	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33b)	1,009	—	—	—	—	—	(92)	—	917
以私人配售方式發行股份(附註33d)	264	—	—	—	—	—	—	—	264
發行認股權證(附註33e)	—	—	13,247	—	—	—	—	—	13,247
行使認股權證(附註33e)	5,247	—	(5,247)	—	—	—	—	—	—
發行股份開支	(5,806)	—	—	—	—	—	—	—	(5,806)
確認以股權結算以股份為基礎之									
付款(附註34)	—	—	—	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
年內虧損及年內已確認開支	—	—	—	—	—	—	—	(29,637)	(29,637)
削減股本(附註33f)	321,781	—	—	—	—	—	—	—	321,781
於供股時發行股份(附註33g)	135,487	—	—	—	—	—	—	—	135,487
行使認股權證(附註33h)	35,429	—	(8,000)	—	—	—	—	—	27,429
行使購股權(附註33i)	15,254	—	—	(5,812)	—	—	—	—	9,442
發行股份開支	(5,280)	—	—	—	—	—	—	—	(5,280)
確認以股權結算以股份為基礎之									
付款(附註34)	—	—	—	41,394	—	—	—	—	41,394
於二零零七年七月三十一日	555,251	2,127	—	41,543	170,583	268	—	(168,374)	601,398

截至二零零七年七月三十一日止年度

35. 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，並須待本公司於註銷削減股本儲備賬前已全數償還批准削減股本當日之債務予本公司債權人（「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，惟於註銷削減股本儲備賬前，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。

36. 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			
於二零零五年八月一日	1,350	(1,356)	(6)
在收益表扣除（入賬）	117	(160)	(43)
二零零六年七月三十一日	1,467	(1,516)	(49)
在收益表扣除（入賬）	712	(779)	(67)
出售附屬公司	116	—	116
於二零零七年七月三十一日	2,295	(2,295)	—
本公司			
於二零零五年八月一日	56	(56)	—
在收益表（入賬）扣除	(56)	56	—
於二零零六年七月三十一日及 於二零零七年七月三十一日	—	—	—

截至二零零七年七月三十一日止年度

36. 遞延稅項 (續)

於二零零七年七月三十一日，本集團及本公司分別有未動用稅項虧損60,645,000港元(二零零六年：65,424,000港元)及13,307,000港元(二零零六年：19,857,000港元)，可用作抵銷有關折舊的未來溢利及可扣減暫時差額分別為1,926,000港元(二零零六年：285,000港元)及9,000港元(二零零六年：11,000港元)。本集團就13,114,000港元(二零零六年：8,663,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零零六年七月三十一日，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47,531,000港元(二零零六年：56,761,000港元)及13,298,000港元(二零零六年：19,857,000港元)以及可扣減之暫時差額確認任何遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

37. 出售附屬公司

誠如附註11所述，於二零零七年七月三十一日，本集團於出售其附屬公司Consecutive Profits及世紀21時已終止其房地產代理業務。於出售日期，Consecutive Profits及世紀21之資產淨值如下：

	千港元
所出售資產淨值	
物業、機器及設備	237
遞延稅項資產	116
貿易及其他應收款	6,206
銀行結餘及現金	936
貿易及其他應付款	(3,322)
應付稅項	(113)
銀行借款	(13)
	4,047
少數股東權益	(1,386)
商譽解除	3,413
	6,074
出售虧損	(2,099)
代價淨額	3,975
以下列方式支付：	
現金	3,975
法律及專業費用	25
	4,000
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	3,975
所出售銀行結餘及現金	(936)
	3,039

截至二零零七年七月三十一日止年度

38. 資產抵押

於二零零七年七月三十一日，本集團名下分別值27,800,000港元(二零零六年：24,700,000港元)之投資物業及630,000港元(二零零六年：614,000港元)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(二零零六年：10,600,000港元)之抵押，本集團已動用其中5,976,000港元(二零零六年：6,798,000港元)。

39. 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。本集團在強積金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。截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團根據強積金計劃之供款為48,000港元(二零零六年：155,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零七年七月三十一日止年度

40. 經營租賃

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1,358,000港元(二零零六年：801,000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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	1,580	1,101
第二年至第五年(包括首尾兩年)	522	—
	2,102	1,101

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254,000港元(二零零六年：104,000港元)，未扣除開支313,000港元(二零零六年：307,000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%(二零零六年：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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	164	307
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	98
	164	405

本公司於結算日並無作為出租人或承租人而言須面對之任何重大承擔及安排。

截至二零零七年七月三十一日止年度

41. 或然負債

於二零零七年七月三十一日，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5,903,000港元(二零零六年：6,906,000港元)。

42. 關連人士之披露

主要管理人員之補償

年內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期利益	3,712	3,712
以股份支付	8,073	5,961
	11,785	9,673

董事及主要行政人員之酬金乃由董事會參考個人表現及市場趨勢而釐定。

43. 結算日後事項

於二零零七年十一月，本公司透過全資附屬公司Silver Pro Limited收購新發之50%額外權益，代價為158,300,000港元。代價以現金總額79,490,000港元及透過按發行價每股0.142港元向賣方發行本公司股本中每股面值0.01港元之新股555,000,000股而償付。隨著收購事項於二零零七年十一月完成後，本集團實際持有新發之99%限額股本，新發已成為本公司之間接非全資附屬公司。新發之主要資產為位於澳門路環一地之100%擁有權。

財務概要

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零零七年 千港元	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
持續經營業務					
收益	154,700	72,867	25,713	22,622	41,273
除稅前溢利(虧損)	110,464	40,278	6,849	(2,859)	(46,008)
稅項	(22,770)	(11,539)	(210)	(2)	(24)
	87,694	28,739	6,639	(2,861)	(46,032)
終止經營業務					
本年度來自終止經營業務之 (虧損)溢利	(2,386)	243	—	—	—
本年度溢利(虧損)	85,308	28,982	6,639	(2,861)	(46,032)
應佔：					
本公司股權持有人	85,140	28,900	6,398	(2,840)	(43,954)
少數股東權益	168	82	241	(21)	(2,078)
	85,308	28,982	6,639	(2,861)	(46,032)

資產與負債

	於七月三十一日				
	二零零七年 千港元	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
資產總值	929,895	522,647	182,993	120,842	101,168
負債總額	(47,460)	(32,468)	(22,562)	(19,482)	(20,684)
	882,435	490,179	160,431	101,360	80,484
本公司股權持有人應佔權益	882,435	488,961	159,305	100,475	79,883
少數股東權益	—	1,218	1,126	885	601
	882,435	490,179	160,431	101,360	80,484

附註：上述於二零零四年前之財務概要並未經計及採納香港會計師公會自二零零四年以來頒佈之新香港財務報告准則及香港會計准則以及詮釋之影響而作出調整。

主要物業

於二零零七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%