



CAPITAL ESTATE LIMITED
冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號: 193

二零一零年年報



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	10
獨立核數師報告書	17
綜合全面收益表	18
綜合財務狀況表	19
財務狀況表	21
綜合權益變動表	22
綜合現金流量表	23
綜合財務報表附註	25
財務概要	77
主要物業	78

董事會

執行董事

蕭德雄 (主席)
朱年耀 (行政總裁)
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

香港上海匯豐銀行有限公司

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
中央廣場匯漢大廈
17樓

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」）截至二零一零年七月三十一日止年度之年報。

業績回顧

本集團於截至二零一零年七月三十一日止年度錄得總收入約226,900,000港元（二零零九年：137,900,000港元），包括出售證券所得款項總額118,500,000港元（二零零九年：89,700,000港元）及酒店業務和其他業務分部之收入合共108,400,000港元（二零零九年：48,200,000港元）。

截至二零一零年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之年度虧損為70,200,000港元，而去年為227,200,000港元。

股息

董事並不建議就截至二零一零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

本集團仍保持資金充裕之狀況，於二零一零年七月三十一日，本集團擁有現金（主要以港元計值）33,000,000港元（二零零九年：40,900,000港元）及有價證券總值50,400,000港元（二零零九年：32,300,000港元）。

於二零一零年七月三十一日，銀行借款總額（列為「其他應付款」之公司信用卡應付款項除外）為145,600,000港元（二零零九年：150,500,000港元），其中11,900,000港元須於一年內償還及133,700,000港元須於兩至五年內償還。銀行借款以人民幣計值及按浮息基準計算利息。

於二零一零年七月三十一日，其他借款為80,300,000港元（二零零九年：113,600,000港元），乃就收購佛山財神酒店（已於二零零八年十二月完成）於二零一一年十二月三十一日前應付賣方之代價餘額，餘款以港元為單位，並按年利率2厘計算利息。

於二零一零年七月三十一日，本集團之總負債資本比率（以本集團總負債相對於股東資金之百分比顯示）為38.4%（二零零九年：39.0%）。

匯率風險

本集團數間主要附屬公司之資產和負債及交易主要以人民幣或與港元掛鈎之貨幣計值，這導致本集團須承擔外幣風險，而該項風險並無予以對沖。本集團之政策為監察該項風險及於需要時候採用適當對沖措施。

業務回顧

截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團之主要業務為物業投資及開發、酒店業務、金融投資及相關業務。

物業投資及發展

本集團繼續擁有位於澳門路環一幅佔地約10,154平方米之空置地塊，可用於興建48幢總建築面積約為19,934平方米之豪華獨立住宅屋及相關設施。本集團正等候政府批准於該地塊上發展有關項目。

本集團透過一間接受投資公司澳門畔景灣置業發展有限公司，持有一幅位於澳門商業大馬路之土地之5%權益。該地盤可供在南灣湖沿邊發展一幢51層高(另加4層地庫)豪華住宅樓宇，最大許可建築面積約為55,800平方米。本集團將密切注視有關發展。

酒店業務

本集團透過一間全資附屬公司佛山市財神酒店有限公司持有位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有408間客房之佛山財神酒店。本集團於二零零八年十二月三十一日收購有關業務後，該酒店之入住率已增加11.1%及於二零零九年錄得營業額約93,700,000港元，而二零零八年則為87,900,000港元。

本集團亦持有澳門財神酒店之32.5%權益，該酒店由本集團之聯營公司天福集團有限公司擁有和經營。儘管澳門酒店業競爭激烈，澳門財神酒店仍然能維持約93%之高入住率，並於二零零九年錄得約181,800,000港元之穩定營業額，而二零零八年之營業額則為184,000,000港元。

僱員

本集團向其僱員提供與彼等經驗、表現和工作性質相稱之具競爭力薪酬待遇，包括基本薪酬、花紅、購股權、退休及其他福利。

於二零一零年七月三十一日，本集團聘用約654名僱員，其中約640名僱員常駐於中國內地。截至二零一零年七月三十一日止年度，所產生之員工薪酬總額約為36,700,000港元(二零零九年：25,100,000港元)。

展望

佛山財神酒店之未發展部分可用作商住用途之建議面積超過53,000平方米。管理層將適時推出適當發展計劃，善用其發展潛力。於二零一零年，佛山財神酒店開始興建一幢三層高(另加兩層地庫)休閒大樓，設有游泳池、健身室、桑拿浴室、卡拉OK室及其他會所設施。該等新設施竣工後，預期可提升酒店之經營效能及競爭力，從而增加其入住率及收益。

於二零一零年十月十四日，本公司訂立配售協議，以促使認購人認購本公司本金總額最多135,000,000港元於二零一三年到期之4厘可換股票據(「票據」)，可轉換為本公司之普通股。於本報告日期，配售票據一事仍在進行，順利完成時，將可在不久將來籌集所得款項淨額最多約131,000,000港元(已扣除估計開支)。配售將擴大本公司之資本及股東基礎及為本集團日後投資機會加強其財務能力。

主席報告書

全球金融市場仍面對不明朗因素及挑戰，本集團已審慎進行投資活動。整體上，管理層對澳門和中國物業及接待行業之長遠前景抱持樂觀態度，並相信本集團可把握眼前良好商機，提升股東回報。

致謝

本人謹藉此機會對年內各董事及職員之寶貴貢獻及竭誠服務深表謝意。

承董事會命

主席
蕭德雄

二零一零年十一月四日

執行董事

蕭德雄，47歲，執行董事兼本公司主席。彼於二零零九年七月獲委任加入董事會。彼擁有豐富的營商和管理經驗，並且曾經在澳門從事多項地產項目及商業發展。蕭先生為南灣發展股份有限公司的董事及澳門財神酒店有限公司的董事長。蕭先生亦是廣東省政協澳門區常委及行政長官選舉委員會工商金融界別之代表人。彼自二零零五年起亦擔任格林納達名譽領事。

朱年耀，53歲，執行董事兼本公司行政總裁。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，55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。彼為本公司行政總裁兼主要股東朱年耀先生之胞兄。

劉志芹，53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間成衣製造及貿易公司及一間服飾進口公司。劉先生亦為香港及海外多間公司之主要股東，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，63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，現為香港一間執業會計師行董事。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，54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，49歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會。彼為香港高等法院律師。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)。

企業管治報告

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。

於截至二零一零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企業管治常規守則（「守則」）之全部應用條文，惟下列偏離事項除外：

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並無獲委以指定任期，但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。本公司將確保全體董事均會定期退任。

董事會

本公司之董事會（「董事會」）由四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，具備適當之會計專業資格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和政策、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和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四次會議。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：	
蕭德雄（主席）	4/4
朱年耀（行政總裁）	4/4
朱年為（副主席）	4/4
劉志芹	4/4
獨立非執行董事：	
李思權	4/4
黃廣發	4/4
梁錦輝	4/4

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（行政總裁）與朱年為先生（副主席）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，並據此執行彼等之責任和職務。

本公司已就董事及行政人員安排適當之責任保險。

主席及行政總裁

蕭德雄先生擔任為董事會主席及朱年耀先生擔任為本集團行政總裁。主席之責任為統率董事會及本集團政策之運作，而行政總裁之責任是管理本集團的業務。

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退任，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為止，並符合資格於會上膺選連任。

獨立非執行董事

本公司之獨立非執行董事並無指定任期，但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

薪酬委員會目前由行政總裁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一次會議，全部成員均有出席。

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

截至二零零九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1,650,000港元，而年內就中期審閱及其他非核數服務之費用約為2,475,000港元。

企業管治報告

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檢討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二零一零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17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本集團之資產，並提升風險管理，符合適用法律和法規之規定。

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發行人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，股東可獲得有關本集團之資訊，令彼等無時無刻皆知悉本集團之業務活動及方針。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二零一零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

本公司乃一間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18及19。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶之營業總額佔本集團總營業額少於30%。

年內，本集團五大供應商之採購總額佔本集團總採購額少於30%。

業績

本集團於截至二零一零年七月三十一日止年度之業績載於第18頁之綜合全面收益表。

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4,240,000港元已直接計入綜合全面收益表。

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14。

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15。

主要物業

於二零一零年七月三十一日，本集團之主要物業詳情載於第78頁。

股本

本公司之普通股曾於年內合併。年內股份合併及行使購股權之詳情載於綜合財務報表附註34。

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」）。

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註35。

董事會報告書

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	於二零零九年 八月一日			於二零一零年 七月三十一日		
			尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已註銷	尚未行使	
類別1：董事								
朱年耀(附註)	二零零八年九月十九日	二零零八年九月十九日至 二零一零年三月十八日	0.3480*	11,700,000*	—	(11,700,000)*	—	—
李思權	二零零八年九月十九日	二零零八年九月十九日至 二零一零年三月十八日	0.3480*	2,000,000*	—	(2,000,000)*	—	—
黃廣發	二零零八年九月十九日	二零零八年九月十九日至 二零一零年三月十八日	0.3480*	1,700,000*	—	(1,700,000)*	—	—
梁錦輝	二零零八年九月十九日	二零零八年九月十九日至 二零一零年三月十八日	0.3480*	2,000,000*	—	(2,000,000)*	—	—
				17,400,000	—	(17,400,000)	—	—
類別2：僱員								
僱員	二零零八年九月十九日	二零零八年九月十九日至 二零一零年三月十八日	0.3480*	2,000,000*	—	(2,000,000)*	—	—
				2,000,000	—	(2,000,000)	—	—
所有類別合計				19,400,000	—	(19,400,000)	—	—

* 上表之購股權數目及行使價已予調整，以反映於二零一零年五月十日生效之十合一股份合併。

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

於二零一零年及二零零九年七月三十一日，本公司並無可向股東分派之儲備。

董事

於本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

蕭德雄 (主席)
朱年耀 (行政總裁)
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退任，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直至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。

董事會報告書

董事及主要行政人員所持股份及相關股份權益及短倉

於二零一零年七月三十一日，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第352條須由本公司維持之登記冊所示，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（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）股份及相關股份權益如下：

長倉

(i) 本公司

本公司每股面值0.1港元之普通股

董事姓名	持股數目			總計	佔本公司已發行股本百分比
	個人權益 (作為實益擁有人持有)	家族權益 (配偶或十八歲以下子女之權益)	公司權益 (控制公司之權益)		
蕭德雄（「蕭先生」）	—	24,491,000	800,000,000 (附註1)	824,491,000	38.4%
朱年耀（「朱先生」）	11,700,000	—	333,447,400 (附註2)	345,147,400	16.0%
劉志芹	7,500	—	—	7,500	0.0%

附註：

- 蕭先生被視作透過富健控股有限公司（「富健」，該公司由蕭先生擁有70%權益）擁有800,000,000股本公司股份之權益。
- 朱先生被視作透過Supervalve Holdings Limited（「Supervalve」，該公司由朱先生全資擁有）擁有333,447,400股本公司股份之權益。

(II) 相聯法團

董事姓名	相聯法團	持股數目			總計	佔相聯法團已發行股本百分比
		個人權益 (作為實益擁有人持有)	家族權益 (配偶或十八歲以下子女之權益)	公司權益 (控制公司之權益)		
蕭先生	天福集團有限公司	—	—	1,100 (附註)	1,100	55.0%

附註：蕭先生被視作透過Global Master Management Limited (該公司由蕭先生擁有70%權益) 擁有由該公司持有之1,100股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一零年七月三十一日，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任何相聯法團股份或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十八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。

董事於競爭業務之權益

年內，本公司主席兼執行董事蕭先生於南灣發展股份有限公司及其他主要於澳門和中國內地從物業投資及發展之公司持有股份權益及／或擔任董事職務。根據上市規則第8.10條，蕭先生因而被視作於與本集團業務競爭或應會競爭之業務中擁有權益。

由於本公司及上列實體之業務乃分開管理，並不互相依賴(不論財務或業務)，故本集團能與競爭實體獨立及公平地經營其業務。

董事會報告書

主要股東

於二零一零年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須維持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

本公司每股面值0.1港元之普通股

股東名稱	持股數目			總計	佔本公司已發行股本百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或十八歲 以下子女之權益)	公司權益 (控制公司之權益)		
富健	800,000,000	—	—	800,000,000	37.3%
蕭先生	—	24,491,000	800,000,000 (附註1)	824,491,000	38.4%
Supervalue	333,447,400	—	—	333,447,400	15.5%
朱先生	11,700,000	—	333,447,400 (附註2)	345,147,400	16.0%

附註：

1. 蕭先生被視作透過富健(由蕭先生擁有70%權益)擁有800,000,000股本公司股份之權益。
2. 朱先生被視作透過Supervalue(由朱先生全資擁有)擁有333,447,400股本公司股份之權益。

除上文披露者外，於二零一零年七月三十一日，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9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、本公司之經營業績、個人表現及可供比較之市場統計數字釐定。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一零年七月三十一日止全年度均維持足夠公眾持股量。

核數師

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

代表董事會

蕭德雄

主席

二零一零年十一月四日

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18至76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二零一零年七月三十一日之綜合及 貴公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合全面收益表、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之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 貴集團於二零一零年七月三十一日之事務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，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

二零一零年十一月四日

綜合全面收益表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	5	108,433	48,174
銷售成本		(58,630)	(28,533)
總虧損		49,803	19,641
其他收益(虧損)	6	6,400	(38,934)
其他收入		3,591	5,081
分銷及市場推廣開支		(1,830)	(716)
行政開支		(63,672)	(38,957)
其他經營開支		(39,403)	(23,222)
投資物業之公平值之增加(減少)		4,240	(4,490)
應佔聯營公司虧損		(2,382)	(1,886)
財務費用	8	(9,765)	(9,708)
就可供出售投資確認之減值虧損		—	(10,040)
就有待開發物業確認之減值虧損		(20,000)	(54,033)
就商譽確認之減值虧損		—	(71,079)
除稅前虧損		(73,018)	(228,343)
稅項	9	2,351	—
本年度虧損	10	(70,667)	(228,343)
其他全面收益			
因換算產生之匯兌差額		4,230	2,811
本年度全面開支總額		(66,437)	(225,532)
應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(70,209)	(227,224)
非控股權益		(458)	(1,119)
		(70,667)	(228,343)
應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		(65,979)	(224,413)
非控股權益		(458)	(1,119)
		(66,437)	(225,532)
每股虧損	13		
基本 — 港仙		(3.28)	(16.69)

綜合財務狀況表

於二零一零年七月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	36,400	32,160
物業、機器及設備	15	433,842	461,292
預付租賃款項	16	12,807	13,112
預付租賃款項之溢價	17	186,021	190,268
於聯營公司之權益	19	221,331	223,713
可供出售投資	20	59,850	59,850
可換股債券	21	—	41,845
可換股債券之衍生工具部份	21	—	6,883
		950,251	1,029,123
流動資產			
應收聯營公司款項	22	2,722	99
有待開發物業	23	227,200	247,000
存貨	24	2,634	2,599
貿易及其他應收款	25	6,725	8,413
預付租賃款項	16	407	403
持作買賣投資	26	50,372	32,345
抵押銀行存款	27	641	641
受限制銀行存款	27	—	947
銀行結餘及現金	27	32,956	40,905
		323,657	333,352
流動負債			
貿易及其他應付款	28	27,082	20,050
應付一名關連人士款項	22	5,713	—
衍生金融工具	29	—	1,056
應繳稅項		25,548	25,548
一年內償還之銀行借款	30	11,866	6,110
		70,209	52,764
淨流動資產		253,448	280,588
總資產減流動負債		1,203,699	1,309,711
非流動負債			
一年後償還之銀行借款	30	133,718	144,377
收購附屬公司應付代價	31	80,277	113,593
遞延稅項負債	33	68,728	71,079
		282,723	329,049
資產淨值		920,976	980,662

綜合財務狀況表

於二零一零年七月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股本及儲備			
股本	34	214,839	212,899
儲備		703,849	765,017
本公司擁有人應佔權益		918,688	977,916
非控股權益		2,288	2,746
權益總額		920,976	980,662

第18至76頁所載之綜合財務報表已於二零一零年十一月四日由董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

蕭德雄
董事

朱年耀
董事

財務狀況表

於二零一零年七月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
投資附屬公司	18	400	400
應收附屬公司款項	18	1,109,101	1,095,601
		1,109,501	1,096,001
流動資產			
其他應收款		—	176
銀行結餘及現金	27	8,710	27,686
		8,710	27,862
流動負債			
其他應付款		2,568	3,261
應付附屬公司款項	32	105,702	42,040
		108,270	45,301
流動負債淨額		(99,560)	(17,439)
總資產減流動負債		1,009,941	1,078,562
非流動負債			
收購附屬公司應付代價	31	80,277	113,593
資產淨值		929,664	964,969
股本及儲備			
股本	34	214,839	212,899
儲備	36	714,825	752,070
權益總額		929,664	964,969

蕭德雄
董事

朱年耀
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	購股 權儲備 千港元	削減 股本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	資本贖回儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零零八年八月一日之結餘	132,869	868,904	157	23,542	170,583	—	268	9,200	(203,672)	1,001,851	3,765	1,005,616
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(227,224)	(227,224)	(1,119)	(228,343)
換算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	2,811	—	—	—	2,811	—	2,811
本年度已確認收入及開支總額	—	—	—	—	—	2,811	—	—	(227,224)	(224,413)	(1,119)	(225,532)
發行股份(附註34a)	80,000	120,000	—	—	—	—	—	—	—	200,000	—	200,000
發行股份開支	—	(1,576)	—	—	—	—	—	—	—	(1,576)	—	(1,576)
行使購股權(附註34b)	30	104	—	(30)	—	—	—	—	—	104	—	104
確認以股權結算以股份為基礎之付款	—	—	—	1,950	—	—	—	—	—	1,950	—	1,950
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100	100
於二零零九年七月三十一日之結餘	212,899	987,432	157	25,462	170,583	2,811	268	9,200	(430,896)	977,916	2,746	980,662
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(70,209)	(70,209)	(458)	(70,667)
換算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	4,230	—	—	—	4,230	—	4,230
本年度已確認收入及開支總額	—	—	—	—	—	4,230	—	—	(70,209)	(65,979)	(458)	(66,437)
行使購股權(附註34c)	1,940	6,731	—	(1,920)	—	—	—	—	—	6,751	—	6,751
於二零二零年七月三十一日之結餘	214,839	994,163	157	23,542	170,583	7,041	268	9,200	(501,105)	918,688	2,288	920,976

綜合現金流量表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務			
除稅前虧損		(73,018)	(228,343)
就下列項目作出調整：			
就商譽確認之減值虧損		—	71,079
就有待開發物業確認之減值虧損		20,000	54,033
就可供出售投資確認之減值虧損		—	10,040
折舊		33,151	19,605
財務費用		9,765	9,708
投資物業公平值之(增加)減少		(4,240)	4,490
發放預付租賃款項及預付租賃款項之溢價		6,252	3,617
以股份為基礎付款開支		—	1,950
應佔聯營公司虧損		2,382	1,886
撇銷物業、機器及設備		8,557	—
出售物業、機器及設備之虧損		279	372
利息收入		(3,345)	(5,020)
可換股債券提早贖回／公平值變動之虧損	21	5,403	(3,087)
營運資金變動前之經營現金流量		5,186	(59,670)
有待開發物業增加		(200)	—
存貨(增加)減少		(14)	263
貿易及其他應收款減少(增加)		1,744	(2,657)
持作買賣投資(增加)減少		(18,027)	71,067
貿易及其他應付款增加(減少)		7,204	(8,430)
衍生金融工具(減少)增加		(1,056)	259
經營業務(所耗)所得現金		(5,163)	832
已付香港利得稅		—	(8,738)
經營業務所耗現金淨額		(5,163)	(7,906)
投資業務			
贖回(認購)可換股債券		44,000	(43,780)
已收利息		2,670	3,159
受限制銀行存款減少		947	5,280
出售物業、機器及設備所得款項		216	330
墊款予聯營公司		(2,623)	(54)
購買物業、機器及設備		(10,957)	(9,739)
支付收購附屬公司應付代價		(33,316)	(170,389)
收購附屬公司	37	—	13,398
向一間聯營公司收取股息		—	8,125
投資業務所得(所耗)現金淨額		937	(193,670)

綜合現金流量表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
融資活動		
已付利息	(9,997)	(8,388)
償還銀行貸款	(6,161)	(2,263)
行使購股權所得款項	6,751	104
獲一間關連公司墊款	5,713	—
發行股份所得款項	—	200,000
籌措銀行貸款	—	152,750
籌措短期貸款	—	23,780
一間附屬公司一名少數股東注資	—	100
償還關連人士貸款	—	(136,456)
償還短期貸款	—	(23,780)
發行股份開支	—	(1,576)
償還融資租賃責任	—	(362)
融資活動(所耗)所得現金淨額	(3,694)	203,909
現金及現金等值項目之(減少)增加	(7,920)	2,333
現金及現金等值項目承前	40,905	39,743
匯率變動之影響	(29)	(1,171)
現金及現金等值項目結轉	32,956	40,905
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	32,956	40,905

綜合財務報表附註

截至二零一零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上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈17樓。

本公司為一間物業及投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於附註18及19。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂本）	可認沽金融工具及於清盤時產生之責任
香港會計準則第39號（修訂本）	符合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	建造房地產之協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	就境外業務淨投資之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	轉移自客戶之資產
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則（二零零八年）之改進
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則（二零零九年）之改進， 與香港財務報告準則第2號、香港會計準則 第38號、香港會計準則第39號第80段、 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號之修訂有關

除下文所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期或前期會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引進專門用語之變動（包括綜合財務報表之經修改標題），並且導致財務報表之格式和內容出現變動。

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，該準則已導致本集團之報告分部被重新指定（見附註7）及計量分部損益、分部資產及分部負債之基準出現變動。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第7號之修訂擴大以公平值計量之財務工具有關其公平值計量的披露。按照該等修訂所載之過渡條款，本集團並無提供經擴大披露之比較資料。

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能對本集團於收購日為二零零九年八月一日或之後之業務合併會計處理產生影響。本集團亦於二零零九年八月一日或之後不予追溯地就交易採用香港會計準則第27號（經修訂）有關獲得或失去附屬公司之擁有權後之權益變動相關之會計事宜之規定。由於在香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）所適用之本財政年度並無進行相關交易，故此應用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）以及其他香港財務報告準則之相應修訂對本期或過往會計期間之綜合財務報表並無影響。因此，並無就往年調整進行確認。

於以往年度，本集團將收購、建造或生產合資格資產直接應佔之所有借貸成本於產生時支銷。香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）剔除過往可將所有借貸成本即時支銷之選擇權。採納香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）已導致本集團改變其會計政策，將所有有關借貸成本撥充資本，作為合資格資產成本之一部份。本集團已按照香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）之過渡條文，對開始撥充資本之日期為二零零九年八月一日或之後並與合資格資產有關之借貸成本應用經修訂之會計政策。由於經修訂之會計政策已由二零零九年八月一日起提前應用，此項會計政策之變動並無導致須重列以往會計期間已呈報之數額。於本年度內，本集團並無按照香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）將任何借貸成本撥充資本。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則（二零零九年）之改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則（二零一零年）之改進 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士之披露 ⁶
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 ⁴
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號（修訂本）	對首次採納者就香港財務報告準則第7號披露之比較資料之有限豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團現金結算以股份為基礎付款之交易 ⁴
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 轉讓金融資產 ⁸
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資本規定之預付款項 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁵

¹ 該等修訂於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或之後開始之年度期間（按合適者而定）生效。

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁸ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號「財務工具」引入了新的有關財務資產分類和計量要求，將於本集團由二零一三年八月一日開始之財政年度生效，並可提前應用。該準則要求在香港會計準則第39號「財務工具：確認和計量」範圍內之所有已確認財務資產需要以攤銷成本或公平值來計量。具體來說，(i)運作模式以收取合約指定的現金流為目的而持有的，及(ii)根據合同指定的現金流只有支付本金和欠款餘額之利息而持有的債務投資，一般需要以攤銷成本計量。所有其他的債務投資和權益投資則以公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能對本集團財務資產的分類和計量產生影響。

本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋將不會對綜合財務報表構成重大影響。

3. 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及香港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受本公司控制之實體（其附屬公司）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從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）計入綜合全面收益表。

如有需要，附屬公司之財務報表可予調整，以便其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

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非控股權益與本集團於其中之股本權益乃分開呈列。於資產淨值內之非控股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非控股股東分佔之股本權益變動。

3. 主要會計政策 (續)

將全面收益總額分配至非控股權益

倘若附屬公司的全面收益及開支總額歸屬於本公司之擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，全面收益及開支總額仍然必須歸屬於本公司之擁有人及非控股權益。於二零零九年八月一日之前，倘適用於非控股權益之虧損超過該附屬公司權益中之非控股權益，除非該非控股權益須承擔約束性責任及有能力支付額外投資以彌補虧損，否則該虧損餘額應由本集團之權益分配。

業務合併

於二零零九年八月一日前之業務合併

收購附屬公司採用購買會計處理法入賬。收購成本按交換當日所給予資產、所產生或承擔負債以及本集團為控制被收購方而發行股本工具之公平值總額另加業務合併直接應佔任何成本計量。被收購方符合相關條件之可識別資產、負債及或然負債，均以收購日期之公平值確認。

因收購產生之商譽確認為資產，初步按成本計量，即業務合併成本超出本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益之差額。倘於重新評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超逾業務合併成本，差額即時於收益表確認。

非控股股東於被收購方之權益初步按非控股股東於所確認資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計量。

於二零零九年八月一日或之後之業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平價值計量，而計算方法為本集團所轉撥之資產、本集團對被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權所發行之股權於收購日期之公平價值之總和。與收購事項有關之成本於產生時在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

於二零零九年八月一日或之後之業務合併 (續)

於收購日期，被收購方符合根據香港財務報告準則第3號(經修訂)之確認條件之可識別資產、負債及或然負債按其公平價值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計量；
- 與本集團重置被收購方以股份支付款項有關的負債或股本工具根據香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

所轉撥之代價、與被收購方之任何非控股權益及收購方先前所持有被收購方股權(如有)之公平價值合計，倘超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所超出之部分乃確認為商譽。倘(經評估後)本集團於被收購方可識別資產淨值之公平價值權益超出所轉撥之代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方先前持有被收購方權益(如有)之公平價值之總和，所超出之部分乃即時於損益中確認為議價收購收益。

非控股權益初步按非控股權益於應佔被收購方可識別資產淨值之公平價值比例計量。計量基準乃按個別交易基準作出選擇。

商譽

因收購業務產生之商譽按成本減任何累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表上分開呈列。

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損益中確認，且不會於其後期間撥回。

於其後出售相關現金產生單位時，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。

3. 主要會計政策 (續)

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財務狀況表列賬。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。重大影響力指參與被投資方財務及營運決策之權力，而並非該等政策之控制權或共同控制權。

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資產淨值作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合財務狀況表。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及確認負債。

任何收購成本超出本集團應佔於收購日期確認之聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額確認為商譽。有關商譽計入投資之賬面值及作為投資一部份評估減值。惟該投資之全部賬面值則作單一資產進行減值測試，而已確認之減值虧損並不分配至構成於聯營公司投資之賬面值部分之任何資產(包括商譽)。倘該投資可收回金額隨後增加，則減值虧損的撥回確認至該收回金額幅度。

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

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

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按公平值計算。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。

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損益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括持作供應貨物或服務或行政用途者)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(在建工程除外)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。

在建項目包括建設中以作生產或自用之物業、機器及設備。在建項目按成本減任何經確認減值虧損列賬。在建項目在完工並可作擬定用途時列入適當類別之物業、機器及設備。該等資產由該等資產可作擬定用途起開始折舊(基準與其他物業資產相同)。

根據融資租賃持有之資產，折舊方法與自置資產相同，或按相關租賃期(倘年期較短)之基準計算折舊。

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損益。

有待開發物業

有待開發物業指位於澳門之租賃土地，乃持作開發以於未來日常業務過程中銷售。成本包括土地使用權成本及直接因將該租賃土地達致所須狀況以待開發所產生之其他成本。有待開發物業乃按成本及可實益價值淨額之較低者列賬。

預付租賃款項

租賃土地預付租賃款項之溢價指因收購附屬公司而收購土地使用權預付租賃款項之溢價，乃按成本列賬，並按與相關土地使用權相同之基準攤銷。

預付租賃款項之溢價

為獲取土地之租賃權益而提前支付之款項作為經營租賃處理並以成本入賬，於租賃期內以直線法攤銷。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，相當於一般業務過程中銷售貨品及提供服務之應收金額減去折扣和有關銷售稅項。

酒店業務之收益，包括房租、餐飲銷售及酒店內其他附帶服務之收入，於提供相關服務時確認。

3. 主要會計政策 (續)

其他

買賣證券之銷售額乃於簽訂有關買賣單據時確認。

金融資產之利息收入乃參照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於初始確認時之賬面淨值之利率。

投資之股息收入於本集團收取款項之權利成立時獲確認。

借貸成本

與符合以下條件之資產(需一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本(撥作資本日期乃於二零零九年八月一日或之後開始)，乃撥作該等資產之部份成本。於資產大致上可供用作擬定用途或銷售後，該等借貸成本便不再撥作資本。特定借貸於撥作符合條件資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，會自合資格撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間內確認並列入損益。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本值按加權平均成本法計算。

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損益確認。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

根據融資租賃持有之資產於租賃開始時以公平值確認為本集團之資產，或(倘較低)最低租賃款項之現值。租賃人之相應負債於綜合財務狀況表列為融資租約承擔。租賃款項按比例攤分為財務費用及租賃承擔減少，從而讓該等負債之餘額以固定比率計算。財務費用直接於損益支銷。除非該費用可直接歸屬於合資格資產，則該情況下有關費用可根據本集團之一般借貸成本政策進行資本化(載於上文)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

本集團作為承租人 (續)

經營租約款項於有關租約年期按直線基準確認為開支。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確認為租金開支之扣減。

有形資產之減值虧損

於報告期末，本集團將檢討其有形資產之賬面值，以確定此等資產是否出現減值虧損之情況。如有任何該等跡象出現，將估計該資產之可收回價值，以釐定減值虧損(如有)程度。如該資產之可收回價值估計較其賬面值少時，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確認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全面收益表所列之溢利，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報告期末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。一般須就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。若有可能取得應課稅溢利而可利用可扣減暫時差額抵銷，一般須就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。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。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

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。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產之期內所預期之適用稅率，根據報告期完結時已實施或實際實施之稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團預期於報告期完結時可收回或結算其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。遞延稅項乃於損益賬中確認，除非該稅項與該等項目有關時乃於其他全面收益或直接於權益中確認，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

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)進行之交易乃按其相應功能貨幣(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。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。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兌差額計入年度之損益中，惟若就損益重新換算非貨幣項目所產生之匯兌差額乃直接於其他全面收益中確認，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益中確認。

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報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按年度平均匯率換算，除非期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)於全面收益中確認，並於權益中累計(匯兌儲備)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

以股權結算以股份為基礎之付款之交易

於二零零五年四月一日後授予僱員之購股權

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。如購股權於到期日後被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。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況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或財務負債(如適用)之公平值或自金融資產或財務負債(如適用)之公平值扣除。就收購「經損益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：包括經損益按公平值計算之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。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。

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃按財務資產之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份之一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初始確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之收入乃按實際利率基準確認，惟經損益按公平值計算之金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

3. 主要會計政策 (續)

以股權結算以股份為基礎之付款之交易 (續)

經損益按公平值計算之金融資產

倘若出現下列情況，則某項財務資產分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於不久將來出售；或
- 其為本集團聯合管理之已物色金融工具組合之一部份，並擁有短期獲利之近期實際模式；或
- 其為不指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

經損益按公平值計算之金融資產以公平值計量，重新計量所產生之公平值變動在出現期間直接於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括該金融資產所賺取之任何股息或利息。

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，貸款及應收款項(包括可換股債券之債項部份、應收聯營公司款項、貿易及其他應收款、抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘與現金)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(見下文與金融資產減值虧損有關之會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，其須指定為可供出售金融資產或未有劃分為經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。

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，則於各個報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計算(見下文與金融資產減值虧損有關之會計政策)。

可換股債券

包含貸款及應收款項以及換股選擇權部份之可換股債券於首次確認時分開列為各自之項目。貸款及應收款項乃具有固定或可商定款項，並沒有在活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後每個報告期末，貸款及應收款項減去任何已識別減值虧損後使用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部份按公平值計量，公平值之變動於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值

除經損益按公平值計算者外，金融資產於每個報告期末評估是否有跡象顯示出現減值。倘有客觀證據顯示於初始確認金融資產後發生一項或多項事件導致金融資產之估計未來現金流量受到影響，則該等金融資產出現減值。

可供出售之股本投資方面，如該項投資之公平值長期大幅低於其成本值，即屬減值之客觀證據。

其他金融資產方面，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 欠繳或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

如貿易應收款等被評估為非個別減值之若干金融資產類別，其後會按整體基準進行減值評估。應收款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期30天之次數增加，與應收賬款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

如金融資產按經攤銷成本列值，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟貿易及其他應收款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益確認。倘貿易應收款被視為無法收回，則與撥備賬目對銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益。

如金融資產按經攤銷成本列值，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

可供出售股本投資之減值虧損將不會於往後期間在損益撥回。減值虧損後之任何公平值增加，均直接於其他全面收益內確認及於重估儲備內累計。可供出售之債務投資方面，倘該項投資之公平值上升可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，減值虧損於其後撥回。

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。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率乃按財務負債之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金付款至初始確認時之賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認，惟經損益按公平值計算之財務負債除外，其利息開支計入收益或虧損淨額。

經損益按公平值計算之財務負債

倘若出現下列情況，則某項財務負債分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於不久將來出售；或
- 其為本集團聯合管理之已物色金融工具組合之一部份，並擁有短期獲利之近期實際模式；或
- 其為不指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

經損益按公平值計算之財務負債以公平值計量，重新計量所產生之公平值變動在出現期間直接在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括該財務負債所支付之任何利息。

其他財務負債

其他財務負債(包括貿易及其他應付款、應付一名關連人士款項、銀行借貸及收購附屬公司應付代價)於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本權益 (續)

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。

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，其後於各報告期末以其公平值重新計量。所得公平值變動盈虧隨即於損益確認，除非衍生工具指定為及實際上為對沖工具，在此情況下，於損益確認之時間乃視未對沖關係性質而定。

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其他全面收益確認之累計損益總和之差額，將於損益中確認。倘本集團保留擁有所轉讓資產之絕大部份風險及回報，本集團繼續確認該項金融資產，並確認所收取款項為有抵押借款。

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和應付代價之差額乃於損益中確認。

4. 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，管理層參照最近市場狀況檢討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時，本集團考慮現時市況及本集團預期將會收取之估計未來現金流量。減值之確認乃根據估計未來現金流量之現值確認。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。

4. 關鍵估計不明朗因素來源 (續)

所得稅

於二零一零年七月三十一日，有關稅項虧損之遞延稅項資產12,039,000港元(二零零九年：11,010,000港元)已於本集團之財務狀況表內確認。由於未來溢利難以預測，故並無就稅項虧損216,219,000港元(二零零九年：152,873,000港元)確認遞延稅項資產。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應課稅溢利或應課稅暫時性差額。倘若實際賺取之未來應課稅溢利較預期為少，則可能會產生遞延稅項資產之大幅撥回，並於撥回期間在該期間之損益確認。

有待開發物業

可變現淨值乃於各報告期進行評估。本集團考慮現時市場環境、估計物業市值(即估計售價減估計成本及銷售開支)減估計物業完工成本。若市場環境／狀況出現明顯變化，導致可收回金額、撥備增加／撥回須予減少／增加。於本年度，已於損益賬確認20,000,000港元(二零零九年：54,033,000港元)減值虧損。

5. 收益

本集團年內收益分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業租賃	568	568
酒店業務	107,865	47,606
	108,433	48,174

6. 其他收益(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作買賣投資溢利(虧損)淨額	10,984	(40,732)
衍生金融工具溢利(虧損)淨額	457	(2,595)
可換股債券提早贖回／公平值變動之虧損	(5,403)	3,087
持作買賣投資之股息收入	362	1,306
	6,400	(38,934)

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

7. 分類資料

本集團自二零零九年八月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號規定，經營分類須按主要營運決策者（即本公司執行董事）為分配資源予各分部及評估其表現而定期審閱本集團組成部分之內部報告基準而區分。相反，準則之舊版（香港會計準則第14號「分類報告」）規定實體使用風險和回報方法釐定兩組分部（業務及地區）。過往，本集團主要報告形式是業務分類，與按照香港會計準則第14號確定之主要分部相比，採納香港財務報告準則第8號已導致本集團之經營分部被重新指定。

於過往年度，主要分部資料乃按本集團之經營部門（即物業租賃、金融投資、物業發展及銷售以及酒店業務）所供應之貨品和服務之基準分析。然而就物業營運而言，主要營運決策者一併檢討物業租賃及物業發展之財務資料。因此，物業營運作為一個營運分部而披露。

因此，根據香港財務報告準則第8號，本集團之營運分部如下：

物業	—	租賃物業以及銷售待售物業及發展中物業
金融投資	—	買賣上市證券及衍生金融工具
酒店業務	—	酒店業務及其有關服務

有關該等分部之資料於下文呈報。就上一期間呈報之金額已予重列，以符合香港財務報告準則第8號之規定。

7. 分類資料 (續)

分部收益及業績

下列為本集團按經營分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零一零年七月三十一日止年度

	物業 千港元	金融投資 千港元	酒店業務 千港元	總計 千港元
總收入	568	118,480	107,865	226,913
分類收益	568	—	107,865	108,433
分類(虧損)溢利	(16,838)	7,532	(31,829)	(41,135)
未分配收入				2,051
未分配開支				(21,787)
應佔聯營公司虧損				(2,382)
財務費用				(9,765)
除稅前虧損				(73,018)

截至二零零九年七月三十一日止年度

	物業 千港元	金融投資 千港元	酒店業務 千港元	總計 千港元
總收入	568	89,699	47,606	137,873
分類收益	568	—	47,606	48,174
分類虧損	(59,402)	(39,993)	(88,964)	(188,359)
未分配收入				1,366
未分配開支				(29,756)
應佔聯營公司虧損				(1,886)
財務費用				(9,708)
除稅前虧損				(228,343)

分部溢利(虧損)指每個分部所賺取未分配中央行政成本、董事薪金、應佔聯營公司虧損、若干投資收入及財務費用之溢利(虧損)。此乃向主要營運決策者報告用作分配資源及評估表現之基準。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

分部資產及負債

下列為本集團按經營分部劃分之資產及負債之分析：

截至二零一零年七月三十一日止年度

	物業 千港元	金融投資 千港元	酒店業務 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資產					
分部資產	263,959	50,372	653,431	—	967,762
於聯營公司之權益	—	—	—	221,331	221,331
未分配公司資產	—	—	—	84,815	84,815
綜合資產總值					1,273,908
負債					
分部負債	5,265	2,411	92,027	—	99,703
未分配公司負債	—	—	—	253,229	253,229
綜合負債總額					352,932

截至二零零九年七月三十一日止年度

	物業 千港元	金融投資 千港元	酒店業務 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資產					
分部資產	279,619	82,806	675,140	—	1,037,565
於聯營公司之權益	—	—	—	223,713	223,713
未分配公司資產	—	—	—	101,197	101,197
綜合資產總值					1,362,475
負債					
分部負債	3,830	1,056	81,437	—	86,323
未分配公司負債	—	—	—	295,490	295,490
綜合負債總額					381,813

為達致監控分部間的分部表現和資源分配：

- 除於聯營公司之權益、可供出售投資、若干物業、機器及設備、若干應收賬款、總辦事處之按金及預付款項、銀行結餘及現金、抵押銀行存款及有限制銀行存款外，所有資產均分配至經營分部；及
- 除於總辦事處之按金及應付開支、應繳稅項、銀行借貸、收購附屬公司應繳代價及遞延稅項負債外，所有負債均分配至經營分部。

7. 分類資料 (續)

其他資料

計量分部業績及分部資產之金額如下：

截至二零一零年七月三十一日止年度

	物業 千港元	金融投資 千港元	酒店業務 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資本增加	—	—	8,688	8,688	2,269	10,957
折舊	—	—	31,267	31,267	1,884	33,151
投資物業公平值增加	4,240	—	—	4,240	—	4,240
就有待開發物業確認之減值虧損	20,000	—	—	20,000	—	20,000
預付租賃款項撥出及預付租賃款項 之溢價	—	—	6,252	6,252	—	6,252
持作買賣投資之溢利淨額	—	10,984	—	10,984	—	10,984
衍生金融工具之溢利淨額	—	457	—	457	—	457
撤銷物業、廠房及設備	—	—	8,557	8,557	—	8,557
利息收入	—	1,265	30	1,295	2,050	3,345
可換股債券所產生之虧損	—	5,403	—	5,403	—	5,403

截至二零零九年七月三十一日止年度

	物業 千港元	金融投資 千港元	酒店業務 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資本增加	—	—	472,618	472,618	3,152	475,770
折舊	—	—	18,256	18,256	1,349	19,605
投資物業公平值減少	4,490	—	—	4,490	—	4,490
就有待開發物業確認之減值虧損	54,033	—	—	54,033	—	54,033
就商譽確認之減值虧損	—	—	71,079	71,079	—	71,079
預付租賃款項撥出及預付租賃款項 之溢價	—	—	3,617	3,617	—	3,617
持作買賣投資之虧損淨額	—	40,732	—	40,732	—	40,732
衍生金融工具之虧損淨額	—	2,595	—	2,595	—	2,595
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	372	372	—	372
利息收入	—	3,612	42	3,654	1,366	5,020
可換股債券衍生工具部份公平值之增加	—	3,087	—	3,087	—	3,087

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

地區資料

本集團現時之經營業務主要位於中國內地、香港及澳門。本集團之物業開發及銷售部於香港及澳門經營。金融投資分部及物業租賃業務全部位於香港及於香港經營。酒店物業全部位於中國內地及於中國內地經營。

按顧客地區劃分之本集團源自外部顧客之收入及按資產地區劃分之非流動資產詳情如下：

	外部顧客收入		非流動資產	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	568	568	50,963	45,980
澳門	—	—	209,269	211,646
中國內地	107,865	47,606	630,169	662,919
	108,433	48,174	890,401	920,545

非流動資產，不包括可供出售投資、可換股債券及可換股債券之衍生工具部份。

主要顧客資料

截至二零一零年七月三十一日止兩年內並無收益佔本集團總銷售額超過10%的顧客。

7. 分類資料 (續)

服務及投資之主要收益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
房租	41,117	15,498
食物及飲料	38,463	16,219
提供配套服務	27,926	15,889
物業租賃	927	568
	108,433	48,174

8. 財務費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須計息項目：		
須於五年內全數償還借貸：		
銀行借款	7,745	3,978
收購附屬公司應付代價	2,020	3,196
其他借款	—	2,526
融資租賃	—	8
	9,765	9,708

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

9. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項(附註33)	2,351	—

兩個年度之香港利得稅按16.5%計算。

中國企業所得稅按中華人民共和國(「中國」)相關法例及規例，以適用稅率計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

由於本公司及其附屬公司於有關年度並無產生任何應課稅溢利或有任何結轉自以往年度之稅項虧損以抵銷有關年度所產生之任何應課稅溢利，故並無就中國附屬公司於有關年度之香港利得稅及企業所得稅作出撥備。

本年度之稅項抵免與綜合全面收益表所列除稅前虧損之對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前虧損	(73,018)	(228,343)
按香港利得稅稅率16.5%計算	(12,048)	(37,677)
應佔聯營公司業績之稅務影響	393	311
不可扣稅開支之稅務影響	4,564	22,062
毋須課稅收入之稅務影響	(1,292)	(631)
未確認稅項虧損之稅務影響	11,698	9,226
未確認可扣稅短期差額之稅務影響	3,300	8,915
其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	(3,189)	(2,206)
利用以往未確認之稅務虧損	(1,075)	—
本年度之稅項抵免	2,351	—

遞延稅項詳情載於附註33。

10. 本年度虧損

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度虧損經扣除(計入)：		
董事酬金(附註11)	3,712	5,464
其他員工費用(董事除外)		
— 薪酬及其他福利	30,951	18,218
— 退休福利計劃供款	2,009	1,223
— 以股份為基礎付款	—	198
僱員福利開支總額	36,672	25,103
核數師酬金：		
— 本年度	1,650	1,480
— 以往年度撥備不足	—	80
折舊(計入其他經營開支)	33,151	19,605
預付租賃款項撥出及預付租賃項之溢價 (計入其他經營開支)	6,252	3,617
匯兌虧損淨額	1,484	56
確認為開支之酒店存貨成本	20,197	8,805
來自投資物業之租金收入總額	568	568
減：		
— 來自投資物業(於年內曾產生租金收入) — 之直接經營開支	(309)	(255)
— 來自投資物業(於年內並無產生租金收入) — 之直接經營開支	(1,198)	(1,058)
	(939)	(745)
銀行及其他利息收入	(2,670)	(3,159)
可換股債券增生利息	(675)	(1,861)
出售物業、機器及設備之虧損	279	372
撇銷物業、廠房及設備	8,557	—

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

11. 董事酬金

已付或應付七位(二零零九年：七位)董事各人之酬金如下：

二零一零年

	蕭德雄先生 千港元	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
	—	3,262	—	—	150	150	150	3,712

二零零九年

	蕭德雄先生 千港元	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
— 以股份為基礎付款 開支	—	1,158	—	—	198	198	198	1,752
	—	4,420	—	—	348	348	348	5,464

於截至二零一零年及二零零九年七月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。

12. 僱員酬金

本集團最高酬金之五位人士中，一位(二零零九年：一位)為本公司董事，其酬金詳情載於上文附註11。其餘四位(二零零九年：四位)僱員之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他福利	1,957	1,793
退休福利計劃供款	36	38
	1,993	1,831

彼等酬金之範圍如下：

	二零一零年 僱員人數	二零零九年 僱員人數
零至1,000,000港元	4	4

截至二零一零年七月三十一日止報告期內，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(二零零九年：無)。

13. 每股虧損

每股基本虧損乃依據以下數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就計算每股基本虧損而言本公司擁有人 應佔之年度虧損	(70,209)	(227,224)

	二零一零年	二零零九年 (重列)
股份數目： 計算每股基本虧損之普通股加權平均股數(附註)	2,137,815,169	1,361,568,868

附註：用以計算兩年每股基本虧損之普通股加權平均數，已就二零一零年五月完成之股份合併之影響作出相應追溯調整(附註34(d))。

由於行使購股權將導致每股虧損減少，故並無呈列兩個年度之每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

14. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零八年八月一日	36,650
公平值減少	(4,490)
於二零零九年七月三十一日	32,160
公平值增加	4,240
於二零一零年七月三十一日	36,400

上述投資物業之賬面值包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
根據下列租約持有之香港投資物業：		
長期租約	4,500	3,500
中期租約	31,900	28,660
	36,400	32,160

本集團一切以經營租賃持有而收取租金之物業權益乃使用公平值模式並被分類為投資物業及以此基準列賬。

本集團投資物業於二零一零年及二零零九年七月三十一日之公平值乃以美國評值有限公司及普敦國際評估有限公司(兩者均為與本集團概無關係之獨立專業合資格估值師)之估值為基準。估值於參考同類物業之市場買賣價格後達致。

15. 物業、機器及設備

	酒店物業 千港元	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	在建工程 千港元	總額 千港元
本集團							
成本							
於二零零八年八月一日	—	—	1,387	471	2,094	—	3,952
收購附屬公司時獲得	337,243	2,778	101,133	23,297	1,580	—	466,031
添置	5,308	—	2,236	738	1,457	—	9,739
出售	—	—	(346)	—	(702)	—	(1,048)
貨幣調整	1,996	52	618	141	5	—	2,812
於二零零九年七月三十一日	344,547	2,830	105,028	24,647	4,434	—	481,486
添置	—	—	19	920	2,536	7,482	10,957
出售	—	—	—	(809)	(472)	—	(1,281)
撇銷	(9,023)	—	—	—	—	—	(9,023)
貨幣調整	2,790	72	867	201	16	—	3,946
於二零一零年七月三十一日	338,314	2,902	105,914	24,959	6,514	7,482	486,085
折舊							
於二零零八年八月一日	—	—	183	228	524	—	935
本年度撥備	5,909	54	9,199	3,639	804	—	19,605
出售	—	—	(346)	—	—	—	(346)
於二零零九年七月三十一日	5,909	54	9,036	3,867	1,328	—	20,194
本年度撥備	10,371	95	14,992	6,316	1,377	—	33,151
出售	—	—	—	(481)	(305)	—	(786)
撇銷	(466)	—	—	—	—	—	(466)
貨幣調整	48	1	69	30	2	—	150
於二零一零年七月三十一日	15,862	150	24,097	9,732	2,402	—	52,243
賬面值							
於二零一零年七月三十一日	322,452	2,752	81,817	15,227	4,112	7,482	433,842
於二零零九年七月三十一日	338,638	2,776	95,992	20,780	3,106	—	461,292

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。

酒店物業	尚餘33½年，指自收購日期起尚餘租期
樓宇	尚餘9¼年至30至，指自收購日期起尚餘租期
租約物業裝修	相關租賃尚餘租期或10%至33⅓%，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	33⅓%

本集團之酒店物業及樓宇位於中國之土地上及以中期租約持有。

本集團之酒店物業已予抵押，作為本集團獲授銀行借款之抵押。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

16. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項包括：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
根據中期租約持有之中國租賃土地	13,214	13,515
就報告目的分析為：		
非流動資產	12,807	13,112
流動資產	407	403
	13,214	13,515

17. 預付租賃款項之溢價

本集團預付租賃款項之溢價指於截至二零零九年七月三十一日止年度所收購附屬公司之預付租賃款項之公平值調整，於30年至33½年之尚餘租賃期內以直線法攤銷。

預付租賃款項溢價之變動載列如下：

	千港元
成本	
於二零零八年八月一日	—
收購附屬公司時獲取	192,468
貨幣調整	1,177
於二零零九年七月三十一日	193,645
貨幣調整	1,620
於二零一零年七月三十一日	195,265
攤銷	
於二零零八年八月一日	—
本年度撥備	3,377
於二零零九年七月三十一日	3,377
本年度撥備	5,838
貨幣調整	29
於二零一零年七月三十一日	9,244
賬面值	
於二零一零年七月三十一日	186,021
於二零零九年七月三十一日	190,268

18. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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	400
應收附屬公司之款項	1,109,101	1,095,601

應收附屬公司之款項為無抵押及無固定還款期。除一筆約218,044,000港元款項(二零零九年：183,283,000港元)按香港最優惠利率至香港最優惠利率加6.5%年利率計息外(二零零九年：香港最優惠利率至香港最優惠利率加6.5%)，餘下結餘乃免息。免息墊款之賬面值已按實際年利率5.0%(二零零九年：5.0%)釐定。本公司並無任何重大集中之信貸風險。

本公司主要附屬公司於二零零九年及二零一零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
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
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
新發投資企業有限公司	澳門	50,000,000澳門元	—	99	物業投資
財神酒店(香港)有限公司*	香港	10,000港元	100	—	投資控股
佛山市財神酒店有限公司*	中國	38,920,000美元	—	100	酒店業務

* 有關附屬公司於截至二零零九年七月三十一日止之報告期內收購。有關詳情載於附註37。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

18. 於附屬公司之投資／應收附屬公司款項 (續)

於報告期末或報告期內任何時間內，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。

19. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於聯營公司之非上市投資之成本	241,523	241,523
應佔收購後業績，扣除股息	(20,192)	(17,810)
	221,331	223,713

於二零零九年及二零一零年七月三十一日，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」) (附註)	澳門	32.5%	酒店營運
Singon Holding Limited	香港／澳門	25%	物業開發

附註：此聯營公司由本公司董事蕭德雄先生控制。本集團應佔天福之權益約209,000,000港元(二零零九年：212,000,000港元)已計入於聯營公司之權益內。

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。

19. 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產總值	953,419	1,029,348
負債總額	(268,536)	(337,149)
資產淨值	684,883	692,199
本集團應佔聯營公司資產淨值	218,969	221,351
收益	200,662	163,113
本年度虧損	(7,338)	(5,804)
本集團應佔聯營公司虧損	(2,382)	(1,886)

20. 可供出售投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股本證券，按成本	69,890	69,890
已確認減值虧損	(10,040)	(10,040)
	59,850	59,850

可供出售投資指由於美國及澳門註冊成立及營運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，本公司董事認為該等投資之公平值未能可靠計量，故該等投資於各報告期末按成本值扣除減值列賬。

本集團按相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之可供出售投資如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元	13,640	13,640

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

21. 可換股債券／可換股債券之衍生工具部份

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團認購由一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司發行，本金額為44,000,000港元之可換股債券。可換股債券按年利率4厘計息，每半年付息一次及於二零一零年八月十八日到期，贖回金額為本金額之100%。可換股債券可於發行日期至到期日期間隨時轉換，可換股債券發行人有權於到期時贖回本金額。於首次確認應收款項部份及衍生工具部份時（包括換股選擇權及提早贖回選擇權衍生工具），公平值分別39,984,000港元及3,796,000港元乃根據與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司所提供之估值而釐定。

可換股債券確認如下：

	債項部份 千港元	衍生工具部份 千港元
於收購日期	39,984	3,796
增生利息	1,861	—
撥入損益中之公平值收益	—	3,087
於二零零九年七月三十一日	41,845	6,883
增生利息	675	—
發行人提早贖回	(42,520)	(6,883)
於二零一零年七月三十一日	—	—

年內，可換股債券已獲發行人提早悉數贖回及已向本集團償還本金額44,000,000港元。截至二零一零年七月三十一日止年度之損益中，已確認虧損5,403,000港元（二零零九年：無）。

21. 可換股債券／可換股債券之衍生工具部份 (續)

應用於可換股債券估值之方法及假設如下：

(i) 應收款項部份之估值

於首次確認時，應收款項部份之公平值根據合約釐定之未來現金流量按規定收益率折現之現值計算，未來現金流量乃經參考可換股債券發行人信用風險及到期前尚餘時間而釐定。應收款項部份之實際利率為5.02%。

(ii) 衍生工具部份之估值

衍生工具部份於首次確認及於結算日使用二項式期權定價模型計量。於認購日期及二零零九年七月三十一日，該模型之輸入數據如下：

	(認購日期)	
	二零零八年 八月十八日	二零零九年 七月三十一日
證券價格	1.00港元	0.85港元
換股價	1.30港元	1.30港元
波幅	39.60%	72.53%
股息率	3.75%	0.00%
購股權期限	2年	1.05年
無風險利率	2.119%	0.122%

22. 應收(付)聯營公司／一名關連人士款項

該款項乃無抵押、不計利息、非貿易性質及按要求償還。應收一名關連人士款項預期將於報告期末起計一年內收到。

應付一間關連公司款項5,713,000港元指本公司一名董事蕭德雄先生擁有實益權益之公司江門五邑高爾夫球場娛樂有限公司所給予之墊款。

23. 有待開發物業

有待開發物業指位於澳門之租賃土地，乃持作開發以供未來於日常業務過程中銷售。成本包括中期租賃之土地使用權成本及將該租賃土地達致所須狀況以備開發所產生之其他直接成本。有待開發物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。概無有關開發之財務費用已撥充資本。截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團確認有待開發物業之減值虧損20,000,000港元(二零零九年：54,033,000港元)。

24. 存貨

本集團於二零一零年七月三十一日及二零零九年七月三十一日之全部存貨指酒店業務之食物和飲料。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

25. 貿易及其他應收款

本集團給予貿易客戶之除賬期平均為三十天，貿易應收款以發票日期為基準之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款：		
零至三十日	2,008	965
三十一日至六十日	143	149
六十一日至九十日	24	64
九十一日或以上	232	154
	2,407	1,332
預付款項及按金	2,730	4,124
其他應收款	1,588	2,957
	6,725	8,413

接納任何新客戶前，本集團會透過調查潛在客戶之過往信貸紀錄，評估彼等之信貸質素及隨即界定該名客戶之信貸限額。於二零一零年及二零零九年七月三十一日，並無結餘已逾期但並無就減值作出撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

26. 持作買賣投資

本集團於二零一零年及二零零九年七月三十一日之持作買賣投資，指於香港上市按市場報價之股本證券及有價債券。

27. 抵押銀行存款／受限制銀行存款／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短期銀行融資之抵押。存款按固定年利率0.01厘（二零零九年：0.01厘至0.3厘）計息。抵押銀行存款將於相關銀行融資到期後解除。

本集團之受限制銀行存款指於二零零九年七月三十一日應銀行要求作出之孖展按金，按年利率0.01厘至4.18厘計息。

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或以下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零厘至0.03厘（二零零九年：0.01厘至4.18厘）及零厘至0.01厘（二零零九年：零厘至0.01厘）計息。

27. 抵押銀行存款／受限制銀行存款／銀行結餘及現金 (續)

本集團及本公司按相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之銀行結餘及現金如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元	3,144	535

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元	3,072	523

28. 貿易及其他應付款

購買貨品之平均賒賬期平均為三十至一百二十天，貿易應付款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應付款：		
零至三十日	3,207	2,633
三十一日至六十日	2,031	1,432
六十一日至九十日	1,002	565
九十一日或以上	717	73
	6,957	4,703
應計費用	12,205	11,560
已收按金	121	121
其他應付款	7,799	3,666
	27,082	20,050

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

29. 衍生金融工具

	本集團			
	二零一零年		二零零九年	
	資產	負債	資產	負債
	千港元	千港元	千港元	千港元
累沽股票合約	—	—	—	1,056

下文載列於二零零九年七月三十一日尚未到期累沽股票合約之主要條款：

名義金額	到期日	行使價 港元
中國電信股份有限公司之1,360,000股股份	二零零九年十月二十八日	3.1857

上述之累沽股票乃於二零零九年七月三十一日按公平值計值。公平值乃根據獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司(與本集團並無關連)提供之估值而釐定。累沽股票合約之估值乃按二項式期權定價模式作出。

30. 銀行借貸

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有抵押銀行貸款	145,584	150,487
銀行借貸之到期日如下：		
於一年內	11,866	6,110
一年以上，兩年以內	18,254	11,767
兩年以上，三年以內	23,959	18,104
三年以上，四年以內	91,505	23,761
四年以上，五年以內	—	90,745
	145,584	150,487
減：列於流動負債之流動部份	(11,866)	(6,110)
	133,718	144,377

該貸款按現行市場利率計息及須於五年內分期償還。所得款項已用於償還關連人士貸款及本集團一般營運資金。

31. 收購附屬公司應付代價

於二零零八年二月二十九日，本公司與Mason Creation Limited、Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生（「賣方」）以及蕭德雄先生及鄧楓先生（「擔保人」）訂立一項協議。據此，本公司已有條件同意以約550,000,000港元（可予調整）之總代價，從賣方購入財神酒店（香港）有限公司（「財神酒店（香港）」）於協議完成日期之所有已發行股本及其結欠各賣方之一切未償還債務。

財神酒店（香港）為投資控股公司，其主要資產為於佛山市財神酒店有限公司之100%股本權益，而佛山市財神酒店有限公司為中國公司，持有一間位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。

於二零零八年七月三十一日，已向賣方支付總金額250,000,000港元作為按金。收購已於二零零八年十二月三十一日按經調整代價約533,982,000港元完成。剩餘代價（扣除按金後）約283,982,000港元須於二零一一年十二月三十一日前向賣方償還及按2%年利率計息。

於二零一零年七月三十一日，已就未償還應付代價產生利息約2,020,000港元（二零零九年：3,196,000港元）。年內已償還本金33,316,000港元（二零零九年：170,389,000港元）及利息2,252,000港元（二零零九年：1,876,000港元），而應計利息之餘額已計入二零一零年七月三十一日之其他應付款項。

收購詳情載於附註37。

32. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、按香港最優惠利率加6.5厘計息及無指定還款期。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

33. 遞延稅項負債

以下為本年度及以往年度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	稅務虧損 千港元	公平值調整 千港元 (附註)	總計 千港元
本集團				
於二零零八年八月一日	1,861	(1,861)	—	—
在損益中扣除(入賬)	(44)	44	—	—
收購附屬公司	—	—	71,079	71,079
於二零零九年七月三十一日	1,817	(1,817)	71,079	71,079
在損益中扣除(入賬)	170	(170)	(2,351)	(2,351)
於二零一零年七月三十一日	1,987	(1,987)	68,728	68,728

附註：公平值調整指附註37所披露之因收購附屬公司導致物業、機器及設備以及預付租賃款項之公平值變動。

於二零一零年七月三十一日，本集團及本公司分別有未動用稅項虧損228,258,000港元(二零零九年：163,883,000港元)及21,037,000港元(二零零九年：13,411,000港元)，可用作抵銷未來溢利。本集團就12,039,000港元(二零零九年：11,010,000港元)之稅項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稅項虧損216,219,000港元(二零零九年：152,873,000港元)及21,037,000港元(二零零九年：13,411,000港元)確認任何遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。另外，本集團就有待開發物業確認之減值虧損有可扣稅短期差額74,033,000港元(二零零九年：54,033,000港元)。由於不可能動用可扣稅短期差額以抵銷應課稅溢利，故並無就該等可扣稅短期差額確認遞延稅項資產。

34. 股本

	普通股數目	金額 千港元
每股面值0.1港元之普通股 (附註d)		
法定：		
於二零零八年八月一日及二零零九年七月三十一日， 每股面值0.01港元	200,000,000,000	2,000,000
股份合併 (附註d)	(180,000,000,000)	—
於二零一零年七月三十一日，每股面值0.1港元	20,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零八年八月一日，每股面值0.01港元	13,286,896,896	132,869
發行股份 (附註a)	8,000,000,000	80,000
行使購股權 (附註b)	3,000,000	30
於二零零九年七月三十一日，每股面值0.01港元	21,289,896,896	212,899
行使購股權 (附註c)	194,000,000	1,940
股份合併 (附註d)	21,483,896,896 (19,335,507,207)	214,839 —
於二零一零年七月三十一日，每股面值0.1港元	2,148,389,689	214,839

附註：

- (a) 於二零零九年七月十七日，本公司根據認購協議，按認購價每股0.025港元發行8,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股以獲取現金。本公司獨立股東已於二零零九年七月十五日舉行之股東大會上批准發行該等新股份。所籌集之所得款項淨額約198,424,000港元已用於償還有關收購財神酒店(香港)之部份尚未償還之應付結餘及一般營運資金用途。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。
- (b) 於二零零九年七月，因本公司授予一名董事之購股權獲行使，故按每股0.0348港元發行本公司3,000,000股每股面值0.01港元之普通股以獲取現金。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。
- (c) 於截至二零一零年七月三十一日止年度，因授予董事及僱員之購股權獲行使，故按每股0.0348港元發行本公司194,000,000股每股面值0.01港元之普通股。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。
- (d) 根據於二零一零年五月七日舉行之股東特別大會上之普通決議案，本公司每十股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為本公司一股面值0.10港元之股份，股份合併已於二零一零年五月十日生效。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

35. 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。

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。

於二零一零年七月三十一日，概無根據計劃授出而尚未行使之購股權所涉及之股份（二零零九年：19,400,000股*）。

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	於二零零九年	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零一零年
			八月一日 尚未行使				七月三十一日 尚未行使
二零零八年九月十九日	二零零八年九月十九日至 二零一二年三月十八日	0.348*	19,400,000*	—	(19,400,000)*	—	—

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零八年	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零零九年
			八月一日 尚未行使				七月三十一日 尚未行使
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	2.550*	43,038,000*	—	—	(43,038,000)*	—
二零零八年九月十九日	二零零八年九月十九日至 二零一二年三月十八日	0.348*	—	19,700,000*	(300,000)*	—	19,400,000*
			43,038,000*	19,700,000*	(300,000)*	(43,038,000)*	19,400,000*

於二零零九年八月一日尚未行使之購股權已於二零一零年五月十日生效之股份合併（附註34）前行使，加權平均股價為每股0.546港元*。

* 為方便呈列，購股權數目及行使價已予調整，以反映於二零一零年五月十日生效之十合一股份合併。

35. 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	於二零零九年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零一零年 七月三十一日 尚未行使
二零零八年九月十九日	二零零八年九月十九日至 二零一零年三月十八日	0.348*	17,400,000*	—	(17,400,000)*	—	—

授出日期	行使期	行使價 港元	於二零零八年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零零九年 七月三十一日 尚未行使
二零零八年九月十九日	二零零八年九月十九日至 二零一零年三月十八日	0.348*	—	17,700,000*	(300,000)*	—	17,400,000*

截至二零零九年七月三十一日止年度，19,700,000份*購股權乃於二零零八年九月十九日授予本集團僱員及董事。於該日期授出之購股權之估計公平值為1,950,000港元。

公平值乃使用二項式期權定價模型計算。該模型之輸入數據如下：

授出日期	二零零八年九月十九日
歸屬日期	二零零八年九月十九日
於授出日期之股份價格	0.320港元*
行使價	0.348港元*
預期年期	18個月
預期波幅	113.656%
無風險利率	1.573%

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。該模型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。

截至二零一零年七月三十一日止年度，概無授出任何購股權。截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團確認之開支總額為1,950,000港元，其中約198,000港元與授予本集團僱員之購股權有關，乃列為員工費用(載於附註10)，而餘額約1,752,000港元與授予董事之購股權有關，乃計入董事酬金(載於附註11)。

* 為方便呈列，購股權數目及行使價已予調整，以反映於二零一零年五月十日生效之十合一股份合併。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

36. 股份溢價及儲備

本公司

	股份溢價 千港元	資本儲備 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	累計虧損 千港元	總計 千港元
本公司							
於二零零八年八月一日	868,904	2,127	23,542	170,583	268	(185,401)	880,023
年內虧損	—	—	—	—	—	(248,401)	(248,401)
發行股份(附註34a)	120,000	—	—	—	—	—	120,000
發行股份開支	(1,576)	—	—	—	—	—	(1,576)
確認以股權結算以股份為 基礎之付款	—	—	1,950	—	—	—	1,950
行使購股權(附註34b)	104	—	(30)	—	—	—	74
於二零零九年七月三十一日	987,432	2,127	25,462	170,583	268	(433,802)	752,070
年內虧損	—	—	—	—	—	(42,056)	(42,056)
行使購股權(附註34c)	6,731	—	(1,920)	—	—	—	4,811
於二零一零年七月三十一日	994,163	2,127	23,542	170,583	268	(475,858)	714,825

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。該賬戶將不會視作已變現之溢利而應視為本公司之儲備，並須待本公司於批准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，惟於註銷該賬戶前，本公司可動用該賬戶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。

37. 收購附屬公司

截至二零二零九年七月三十一日止年度，本公司以代價約533,982,000港元收購財神酒店(香港)及其附屬公司(統稱「財神集團」)之所有已發行股本。於完成收購後，財神酒店(香港)已成為本公司之全資附屬公司。

透過該等交易購入之資產(負債)淨值如下：

	財神酒店(香港) 之賬面值 附註 千港元	公平值調整 千港元	財神酒店(香港) 之公平值 千港元
購入淨(負債)資產：			
物業、機器及設備	374,185	91,846	466,031
預付租賃款項	13,671	—	13,671
預付租賃款項之溢價	—	192,468	192,468
存貨	2,845	—	2,845
貿易及其他應收款	4,799	—	4,799
銀行結餘及現金	13,398	—	13,398
貿易及其他應付款	(22,412)	—	(22,412)
應付關連人士貸款	(136,456)	—	(136,456)
應付前任股東貸款	(424,014)	—	(424,014)
遞延稅項負債	—	(71,079)	(71,079)
一項融資租賃之責任	(362)	—	(362)
	(174,346)	213,235	38,889
收購產生之商譽			71,079
			109,968
總代價以下列方式繳付：			
上年度已付按金			250,000
收購附屬公司應付代價	31		283,982
			533,982
轉撥予本集團之應付前任股東貸款			(424,014)
			109,968
收購產生之現金流入淨額：			
購入之銀行結餘及現金			13,398

截至二零二零九年七月三十一日止年度，已收購附屬公司於收購日期至報告期末為該年度之本集團收益及虧損分別貢獻47,606,000港元及23,015,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

37. 收購附屬公司 (續)

倘收購於二零零八年八月一日已經完成，本集團於該年度之收益及虧損應分別為85,124,000港元及248,980,000港元。此等備考資產僅供說明用途，未必顯示假若收購已於二零零八年八月一日完成之情況下本集團原應錄得之收益和業績，亦無意作為未來業績之預測。

於完成收購財神集團後，已確認商譽約71,079,000港元。財神集團現金產生單位之可收回金額(以參照此現金產生單位之折算現金流量計算之使用價值而釐定)低於其賬面值。因此，商譽已於綜合全面收益表內全數減值及確認。

38. 資產抵押

於二零一零年七月三十一日，本集團名下322,452,000港元之酒店物業(二零零九年：338,638,000港元)已予抵押，以獲取本集團獲授之銀行借款人民幣127,600,000元(相當於約145,584,000港元)(二零零九年：人民幣133,000,000元，相當於約150,487,000港元)。本集團之銀行存款641,000港元(二零零九年：641,000港元)已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元(二零零九年：600,000港元)之抵押，本集團已動用其中5,000港元(二零零九年：23,000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，因有關僱員退出本集團之定額供款計劃而就未歸屬利益被沒收之供款，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，僱主及其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。

中國附屬公司僱用之僱員參加中國政府運作受國家管轄之退休福利計劃。中國附屬公司須按僱員薪酬若干百分比對退休福利計劃作出供款，以支付該等福利費用。本集團於該等退休福利計劃之唯一責任是據此作出規定之供款。

由強積金計劃及中國國家管理退休福利計劃產生之退休福利計劃供款於綜合全面收益表中扣除，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。截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團根據強積金計劃及中國受國家管轄之退休福利計劃之供款為2,021,000港元(二零零九年：1,235,000港元)。

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2,813,000港元(二零零九年：3,506,000港元)。

於報告期末，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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	2,491	2,347
第二年至第五年(包括首尾兩年)	4,653	3,024
五年以上	8,181	3,019
	15,325	8,390

經營租賃所支付金額指本集團若干辦公室物業及員工宿舍之應付租金，租約經商議後之租金固定，平均租期為兩至十年(二零零九年：兩至十年)。

本集團為出租人

本集團於本年度之物業租金收入為568,000港元(二零零九年：568,000港元)。本集團於兩個年度內持有若干物業作租賃用途，並預期會按持續基準產生2%(二零零九年：2%)租金回報。於這兩年內，本集團持作租賃用途之物業並無獲租客承諾租用。

41. 資本承擔

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有關收購物業、機器及設備之資本開支， 已訂約但並無於綜合財務報表作出撥備	15,034	—

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

42. 關連人士之披露

(a) 截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團已就應付本公司若干附屬公司一名董事及該名董事擁有實益權益之公司之貸款，支付利息開支1,228,000港元。截至二零一零年七月三十一日止年度，概無支付有關利息開支。

(b) 關連人士結餘

本集團及本公司尚未清償之關連人士結餘詳情載於綜合及本公司財務狀況表及附註18及22。

(c) 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期利益	3,700	3,700
退休福利	12	12
以股份支付	—	1,752
	3,712	5,464

董事及主要行政人員之酬金乃由董事會經薪酬委員會建議後，參考個人表現及市場趨勢而釐定。

43. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可繼續持續經營，同時通過適度平衡負債及權益之比例，將利益相關者之回報盡量加大。本集團之整體策略與去年並無改變。

本集團之資本架構包括淨負債(當中包括於附註30披露之借款)，減去現金及現金等值項目以及本公司擁有人應佔權益(由已發行股本及多個儲備組成)。

本公司董事每半年檢討股本架構。作為是項檢討之一部份，董事考慮各類資本之資本成本及相關風險。按董事之建議，本集團將通過支付股息、發行新股份及進行新舉債，平衡整體股本架構。

44. 金融工具

44a. 金融工具類別

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
金融資產		
經損益按公平值計算持作買賣	50,372	32,345
衍生金融工具	—	6,883
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	40,314	88,726
可供出售金融資產	59,850	59,850
財務負債		
已攤銷成本	246,330	272,449
衍生金融工具	—	1,056

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	1,117,811	1,123,463
財務負債		
已攤銷成本	187,181	156,344

44b. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具已載列於上文附註44(a)，該等金融工具詳情於相應附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列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。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團及本公司有外幣銀行結餘，使本集團及本公司面對外匯風險。

於本報告日期，本集團及本公司以外幣計值之貨幣資產之賬面值如下：

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元	3,144	535

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

44b. 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元	3,072	523

敏感度分析

本集團主要面對美元波動風險。由於港元與美元掛鈎，故外匯風險並不重大。

(ii) 利率風險

收購附屬公司應付代價按照固定利率計息，使本集團及本公司須承擔公平值利率風險。於二零零九年七月三十一日，本集團亦須就可換股債券承擔公平值利率風險。

本集團及本公司計息金融工具之詳情，已於綜合財務報表之各項附註內披露。

本集團及本公司就金融負債承擔之利率風險於本附註之流動資金風險管理一節內詳述。本集團之現金流量利率風險，主要集中於本集團之人民幣借款因中國人民銀行釐定之利率之波動。由於香港最優惠利率出現波動，故應收本公司附屬公司款項之若干金額亦使本公司須承擔現金流量利率風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據浮動利率非衍生金融工具於報告期末之利率風險為基準而釐定。編製該項分析時乃假設於報告期末之未償還金融工具於全年內仍未償還。50基點之增加或減少為向內部關鍵管理人員報告與陳述有關利率變動可能性之合理估計時使用。

倘所有其他參數維持不變，利率上升／下跌50(二零零九年：50)基點對本集團及本公司於兩個年度之虧損並不會產生重大影響。

44. 金融工具 (續)

44b. 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(iii) 其他價格風險

本集團因持作買賣投資及可供出售投資(由於不能可靠估計其公平值，故按成本列賬)而須面對股本價格風險。管理層藉設立不同風險水平之投資組合管理有關風險。本集團之股本價格風險主要集中於聯交所報價之上市股本權益工具。此外，本集團已委任一支特定隊伍監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖該風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析已根據於報告日期本集團須面對之股本價格風險而釐定，假設所有其他參數維持不變。

倘各股本投資之價格上升／下降5%，則截至二零一零年七月三十一日止年度本集團之虧損將因持作買賣投資之公平值出現變動而減少／增加2,103,000港元(二零零九年：減少／增加1,099,000港元)。

信貸風險

因對方未能履行責任而令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險，乃因綜合財務狀況表所載列相關已確認金融資產之賬面值而產生。

因對方未能履行責任而令本公司蒙受財務損失之最高信貸風險，乃因綜合財務狀況表所載列相關已確認財務資產之賬面值而產生。

為將信貸風險降至最低，本集團及本公司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，本集團會於各報告期末評估每項個別貿易債項之可收回金額，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。

本集團並無承擔重大集中之信貸風險。於二零零九年七月三十一日，本集團因於香港聯合交易所有限公司上市之公司所發行之可換股債券而使信貸風險集中。管理層持續監察該等上市公司之財務表現，以監察所承擔之信貸風險。

由於對方乃獲國際信貸評級機構列為信貸評級優良的銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

綜合財務報表附註

截至二零一零年七月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

44b. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

於管理流動資金風險之過程中，本集團及本公司監控並維持管理層視為足夠為本集團營運提供資金之一定水平之現金及現金等值項目並減輕因現金流量波動帶來之影響。管理層監控借貸之動用情況並確保符合貸款契約之規定。

本公司之全部財務負債(收購附屬公司之應付代價除外)須於三個月內或按要求償還。

以下各表載列本集團財務負債之其餘合約到期日之詳情。就非衍生財務負債而言，各表乃根據本集團可能最早要求償還財務負債之日，財務負債之未貼現現金流量而編製。就衍生財務負債而言，此表乃根據該等衍生工具之未貼現現金流量而編製。此表包括現金流量之利息及本金。在利息為浮動利率之前提下，未折現數額乃以報告期末之利率基準得出。

流動資金表

	合約利率 %					於二零一零年 未貼現現金 七月三十一日	
		少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1年至5年 千港元	流量總額 千港元	之賬面值 千港元
二零一零年							
非衍生財務負債							
應付關連人士款項	—	14,756	—	—	—	14,756	14,756
貿易及其他應付款	—	5,713	—	—	—	5,713	5,713
銀行借款	5.68	—	3,837	15,617	159,646	179,100	145,584
收購附屬公司應付代價	2.00	—	—	1,806	80,946	82,752	80,277
		20,469	3,837	17,423	240,592	282,321	246,330

	合約利率 %					於二零一零年 未貼現現金 七月三十一日	
		少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1年至5年 千港元	流量總額 千港元	之賬面值 千港元
二零零九年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款	—	8,369	—	—	—	8,369	8,369
銀行借款	5.68	—	3,180	11,124	180,564	194,868	150,487
收購附屬公司應付代價	2.00	—	—	2,020	116,811	118,831	113,593
		8,369	3,180	13,144	297,375	322,068	272,449
衍生財務負債 — 清還淨額							
衍生金融工具	—	—	1,056	—	—	1,056	1,056

若浮動利率與於報告期末所估計之利率不同，就非衍生工具財務負債而言浮動利率工具所包含之上述金額可予變動。

44. 金融工具 (續)

44c. 公平值

金融資產及財務負債之公平值釐定如下：

- 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)之公平值乃分別參考所報之市場買盤價及賣盤價而釐定；及
- 其他金融資產及財務負債(包括衍生工具)之公平值按公認定價模型，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賬面值於綜合財務報表按攤銷成本記錄者與其各自之公平值相若。

於綜合財務狀況表確認之公平價值計量

於初始確認後以公平價值計量之金融工具，如下述按其可觀察公平價值程度劃分為第一至三級：

- 第一級之公平價值計量乃源自於活躍市場取得相同資產或相同負債之報價(未經調整)而得出之計量；
- 第二級之公平價值計量乃於資產或負債計入第一級所屬報價以外之可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據而得出之計量；
- 第三級之公平價值計量乃於資產或負債計入非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之估值方法而得出之計量。

於二零一零年七月三十一日，本集團之全部持作買賣投資乃按第一級公平價值計量而作出計量。

45. 報告期末事項

於二零一零年十月十四日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意促使(按盡力基準)認購人認購本公司本金總額最多135,000,000港元於二零一三年到期之4厘可換股票據(「票據」)，可於由票據之發行日期至緊接到期日前第五個營業日前之營業日止期間內按初步換股價每股0.36港元(可予調整)轉換為本公司之普通股。配售票據之所得款項所得款項淨額(扣除估計開支後)估計約為131,200,000港元，將用作本集團一般營運資金。截至綜合財務報表獲授權刊發日期，按照該配售協議進行配售一事尚未完成。

財務概要

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務					
收益	108,433	48,174	898	567	411
金融投資之收益(虧損)	6,400	(38,934)	(188,836)	154,133	72,456
	114,833	9,240	(187,938)	154,700	72,867
除稅前(虧損)溢利	(73,018)	(228,343)	(201,535)	110,464	40,278
稅項	2,351	—	22	(22,770)	(11,539)
	(70,667)	(228,343)	(201,513)	87,694	28,739
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(虧損)溢利	(70,667)	(228,343)	(201,513)	85,308	28,982
應佔：					
本公司擁有人	(70,209)	(227,224)	(201,507)	85,140	28,900
非控股權益	(458)	(1,119)	(6)	168	82
	(70,667)	(228,343)	(201,513)	85,308	28,982

資產與負債

	於七月三十一日				
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產總值	1,273,908	1,362,475	1,045,518	929,895	522,647
負債總額	(352,932)	(381,813)	(39,902)	(47,460)	(32,468)
	920,976	980,662	1,005,616	882,435	490,179
本公司擁有人應佔權益	918,688	977,916	1,001,851	882,435	488,961
非控股權益	2,288	2,746	3,765	—	1,218
	920,976	980,662	1,005,616	882,435	490,179

於二零一零年七月三十一日，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、 地下高層1-8、10-11號舖、 地下76、76A、78、80、82及 82A號舖及地下低層1-10號舖	商舖	中期租約

(b) 酒店物業：

地點	用途	租賃期
中國 廣東省 佛山市 順德區樂從鎮 樂從居委會 樂從大道東B82號 佛山財神酒店	酒店經營	中期租約

(c) 有待開發物業：

地點	用途	完成階段	預計 落成日期	地盤／樓面 面積(概約數) 平方呎	本集團 所佔權益
鄰近澳門路環九澳聖母馬路	空地	不適用	不適用	109,298	99%