



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



2013  
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	12
獨立核數師報告書	18
綜合損益及其他全面收益表	20
綜合財務狀況表	21
財務狀況表	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	87
主要物業	88

## 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 (主席)  
黃廣發  
梁錦輝

## 薪酬委員會

梁錦輝 (主席)  
李思權  
黃廣發  
朱年耀

## 提名委員會

黃廣發 (主席)  
李思權  
梁錦輝  
朱年耀

## 法律顧問

禮德齊伯禮律師行

## 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」）截至二零一三年七月三十一日止年度之年報。

## 業績回顧

本集團於截至二零一三年七月三十一日止年度錄得總收入約145,200,000港元（二零一二年：205,500,000港元），包括出售證券所得款項總額4,500,000港元（二零一二年：62,600,000港元）及酒店業務和其他業務分部之收入合共140,800,000港元（二零一二年：142,900,000港元）。

截至二零一三年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之年度虧損為161,900,000港元，而去年為120,300,000港元。年內虧損主要由於就撇減有待開發物業確認的減值虧損120,500,000港元，而去年的虧損則主要由於撇銷中國佛山市財神酒店若干舊樓宇及設施的拆卸賬面值66,100,000港元。

## 股息

董事並不建議就截至二零一三年七月三十一日止年度派付任何股息。

## 流動性及財政資源

本集團繼續保持資金充裕之狀況，於二零一三年七月三十一日，本集團擁有現金116,100,000港元（二零一二年：26,700,000港元）（主要為港元），及有價證券總值50,200,000港元（二零一二年：無）。

於二零一三年七月三十一日，銀行借貸總額（列為「其他應付款」之公司信用卡應付款項除外）為101,600,000港元（二零一二年：123,100,000港元）。銀行借貸以人民幣計值，須於一年內償還及按浮息基準計算利息。

於二零一三年七月三十一日尚未行使之可換股票據面額20,000,000港元須於二零一三年十一月八日償還。

於二零一三年七月三十一日，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49.1%（二零一二年：30.3%）。

## 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

截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團的主要業務為物業投資及開發、經營酒店、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9,553平方米，用作住宅發展項目的空置地塊。本集團已於二零一二年年底提交一份經修訂的建築圖則，現正等候有關的開發項目獲准施工。按照經修訂的圖則，將興建六幢豪華住宅大屋，建築面積約為4,426平方米，附帶廣闊的室外空間及相關設施。

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的土地的5%有效權益。該幅土地可供在南灣湖沿岸發展豪華住宅樓宇，最大許可建築面積約為55,800平方米。本集團將密切留意項目進度。

## 酒店業務

於下文「展望」一節所述之部份出售事項後，本集團透過一間間接全資附屬公司佛山市財神酒店有限公司（「佛山市財神酒店」）擁有位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房的佛山財神酒店的75%有效權益。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該酒店維持約58%的穩定入住率及於二零一二年錄得營業額約140,600,000港元，而二零一一年則為145,700,000港元。

本集團亦持有澳門財神酒店的32.5%權益，該酒店由本集團的聯營公司天福集團有限公司擁有及經營。儘管澳門酒店業競爭激烈，澳門財神酒店仍然能維持約96%的高入住率，並於二零一二年錄得約257,200,000港元的穩定營業額，而二零一一年的營業額則為224,500,000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。

於二零一三年七月三十一日，本集團聘用約640名僱員，其中約620名僱員常駐於中國內地。截至二零一三年七月三十一日止年度，所產生之員工薪酬總額約為55,500,000港元（二零一二年：49,200,000港元）。

## 展望

本公司於二零一三年二月二十八日分別與高旺投資有限公司及金冠投資有限公司（統稱「買方」）以及彼等各自的實益擁有人（作為擔保方）（統稱「擔保方」）訂立兩份買賣協議，據此，本公司同意出售及買方同意購買財神酒店（香港）有限公司（「財神酒店（香港）」）全部已發行股本合共25%及本公司墊付予財神酒店（香港）的股東貸款的25%，總代價為150,000,000港元。

財神酒店（香港）為佛山市財神酒店的直接控股公司及擔保方為佛山市財神酒店及本集團若干其他附屬公司的董事。出售事項已於二零一三年四月八日獲股東於股東特別大會上投票批准，並已於二零一三年四月十一日完成。

# 主席報告書

本集團一直致力按計劃興建供銷售用途的新住宅大樓，以充分利用佛山財神酒店約62,000平方米的未開發許可計及容積率的建築面積，從而盡量提高股東回報。

出售事項為本集團提供額外的營運資金及財務資源，尤其是上述的佛山物業開發項目，並且能使擔保方的利益與本集團的利益趨於一致。擔保方一直經營佛山財神酒店，擁有物業發展方面的寶貴經驗及龐大的業務網絡（尤其是在中國）。預期擔保方將與本集團緊密合作以實踐共同目標。

本集團對澳門和中國物業及接待行業的長遠前景感到樂觀。憑藉其穩健的財務狀況及業務營運，本集團會繼續發掘有利的商機，藉此為本集團帶來增長、資本增值及利潤。

## 致謝

本人僅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

二零一三年十月二十八日

## 執行董事

**蕭德雄**，50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**，56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**，58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**，56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**，66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**，57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**，52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。梁先生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，照顧股東利益。

於截至二零一三年七月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）之全部適用條文，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，但彼等須按本公司的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

已舉行會議次數／出席次數

#### 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。

本公司已收到全體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董事會會議記錄、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。

於日常的董事會會議上，各董事將獲簡介關於規例及披露責任之任何變更。董事並獲推介閱讀從公眾資料來源所得有關法例及監管環境、治理結構、內部監控及其他課題之相關材料，藉此建立及複修彼等的知識和技能。本公司鼓勵全體董事出席由本公司承擔費用之相關培訓課程。

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策略和政策之運作，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

按本公司的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，但須按照本公司的公司組織章程細則的規定於股東週年大會上輪值告退。

## 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並遵照守則以書面列明職權範圍。薪酬委員會由三位獨立非執行董事梁錦輝先生（主席）、李思權先生及黃廣發先生以及行政總裁朱年耀先生組成。

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。

# 企業管治報告

## 提名委員會

本公司已成立提名委員會，並遵照守則以書面列明職權範圍。提名委員會由三位獨立非執行董事黃廣發先生（主席）、李思權先生及梁錦輝先生以及行政總裁朱年耀先生組成。

提名委員會之主要職責為檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）；釐定董事提名的政策；就任何擬作出的變動向董事會提出建議，以配合本公司的企業策略；及評核本公司獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會於年內舉行一次會議，全部成員均有出席。

## 核數師薪酬

截至二零一三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1,862,000港元，而年內就中期審閱及其他非核數服務之費用約為368,000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. 與外聘核數師會面，並參與重新委任外聘核數師以及評估彼等之表現。

審核委員會已審閱截至二零一三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，並致力持續建立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所載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](http://www.capitalestate.com.hk)，以便本公司與股東及公眾人士作有效交流。

## 股東週年大會

年內，本公司已於二零一二年十二月七日舉行股東週年大會。董事會全體成員均有出席該大會。

# 企業管治報告

## 股東權利

### (i) 股東召開股東特別大會的方法

根據《公司條例》第113條，應持有本公司不少於二十分之一已發行資本且已繳付所有到期催繳股款或其他款項的股東的書面請求，董事會可於其認為合適的任何時候立即安排召開本公司的股東特別大會；若提出該項請求，以下條文將生效：-

- (a) 請求書必須述明會議之目的，並由請求人簽署及存放於註冊辦事處；請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一名或多於一名請求人簽署。會議須為請求書指定之目的而召開，會議若非由董事會召開，亦必須純粹為此等目的而召開。
- (b) 如董事會在該請求書存放日期起計二十一天內未有召開股東特別大會，則該請求人或請求人當中佔彼等全體總投票權過半數者可為此等目的但非為任何其他目的自行召開會議；然而任何如此召開的會議不得在請求書存放日期起計三個月屆滿後舉行。

### (ii) 向董事會發出查詢的程序

股東對董事會的查詢，可以書面形式，寄送本公司的註冊辦事處，由公司秘書代收。

### (iii) 提名有關人士於股東大會上選舉出任董事的程序

根據本公司的公司組織章程細則第107條，除非已於股東大會舉行日期前最少七天，向本公司提交建議某名人士參選董事一職的意願的書面通知及該名人士表示願意獲選為董事的書面通知，否則除獲董事會推薦參選者外，任何人士（退任董事除外）均不得於任何股東大會上符合資格膺選董事一職。

倘本公司股東（「提名股東」）欲建議某名人士（「獲提名董事」）於股東大會上獲選為董事，提名股東向本公司提交通知表示有意建議某名人士獲選為董事的最短期間及該名獲提名董事向本公司提交通知確認其願意獲選的最短期間將為至少七(7)天，而向本公司提交有意建議某名人士獲選為董事的期限，應由不早於就選舉而指定舉行會議的通告寄發當日的翌日開始，至不遲於該會議舉行日期前的七(7)日結束。

董事謹此呈奉本公司截至二零一三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20及21。

## 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

本集團於截至二零一三年七月三十一日止年度之業績載於第20頁之綜合損益及其他全面收益表。

## 投資物業

本集團於二零一三年一月三十一日重估其投資物業，該等投資物業公平值之增加金額1,600,000港元已直接計入綜合損益及其他全面收益表。

本集團於年內透過出售附屬公司出售其投資物業。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

於二零一三年七月三十一日，本集團之主要物業詳情載於第88頁。

## 股本

年內，本公司法定或已發行股本並無變動。

# 董事會報告書

## 購股權

根據於二零一二年十二月七日通過之決議案，本公司在終止於二零零二年十二月三十日所採納之先前購股權計劃後採納現有購股權計劃（「計劃」）。

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註36。

概無購股權於年初尚未行使或於年內授出。

## 本公司之可供分派儲備

於二零一三年及二零一二年七月三十一日，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，蕭德雄及李思權均須退任，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

於二零一三年七月三十一日，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	861,075,000 (附註1)	885,566,000	35.9%
朱年耀（「朱先生」）	23,700,000	-	333,447,400 (附註2)	357,147,400	14.5%
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861,075,000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。

# 董事會報告書

## (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	-	-	1,290 (附註1)	1,290	64.5%
朱先生	天福集團有限公司	-	-	190 (附註2)	190	9.5%

附註：

- 蕭先生被視作擁有相聯法團之1,290股股份之權益，其中1,100股股份透過Global Master Management Limited（該公司由蕭先生擁有70%權益）擁有，而190股股份則透過Macro Rich Limited（該公司由Global Master Management Limited擁有47.4%權益）擁有。
- 朱先生被視作透過Macro Rich Limited（該公司由朱先生擁有52.6%權益）擁有由相聯法團持有之190股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一三年七月三十一日，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事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。

## 主要股東

於二零一三年七月三十一日，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

股東姓名／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	861,075,000	-	-	861,075,000	34.9%
蕭先生	-	24,491,000	861,075,000 (附註1)	885,566,000	35.9%
Supervalue	333,447,400	-	-	333,447,400	13.5%
朱先生	23,700,000	-	333,447,400 (附註2)	357,147,000	14.5%

附註：

1. 蕭先生被視作透過富健（由蕭先生擁有70%權益）擁有861,075,000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。

除上文所披露者外，於二零一三年七月三十一日，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。

# 董事會報告書

## 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

本公司於截至二零一三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

主席  
蕭德雄

二零一三年十月二十八日

# Deloitte.

## 德勤

致冠中地產有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本行已審核列載於第20至86頁冠中地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零一三年七月三十一日的綜合及 貴公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、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說明資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例，並按照董事認為使所編製的綜合財務報表不含有重大錯誤陳述(不論由欺詐或錯誤導致)所必要的內部監控，編製提供真實和公平意見的綜合財務報表。

### 核數師的責任

本行的責任是根據本行的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的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，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的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製提供真實和公平意見的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本行相信，本行所獲得的審核憑證是充足及適當地為本行的審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告書

## 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 貴集團於二零一三年七月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，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

二零一三年十月二十八日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年七月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	5	<b>140,762</b>	142,923
直接經營成本		<b>(86,393)</b>	(83,360)
毛利		<b>54,369</b>	59,563
其他收益及虧損	7	<b>3,644</b>	(9,019)
其他收入		<b>3,795</b>	2,700
市場推廣開支		<b>(2,264)</b>	(2,058)
行政開支		<b>(61,590)</b>	(59,302)
其他酒店經營開支		<b>(29,709)</b>	(37,897)
撇銷物業、機器及設備	17	-	(65,338)
投資物業的公平值之增加	16	<b>1,600</b>	6,620
就撇減有待開發物業確認的減值虧損		<b>(120,500)</b>	-
出售一間附屬公司的(虧損)收益	8	<b>(1,905)</b>	106
應佔一間聯營公司虧損		<b>(4,383)</b>	(8,163)
財務費用	9	<b>(9,906)</b>	(10,415)
除稅前虧損		<b>(166,849)</b>	(123,203)
所得稅抵免	10	<b>1,567</b>	2,557
本年度虧損	11	<b>(165,282)</b>	(120,646)
<b>其他全面收益：</b>			
其後可能重列為損益的項目：			
因換算海外業務產生的匯兌差額		<b>16,202</b>	1,583
本年度全面開支總額		<b>(149,080)</b>	(119,063)
以下應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		<b>(161,927)</b>	(120,325)
非控股權益		<b>(3,355)</b>	(321)
		<b>(165,282)</b>	(120,646)
以下應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		<b>(147,354)</b>	(118,742)
非控股權益		<b>(1,726)</b>	(321)
		<b>(149,080)</b>	(119,063)
每股虧損	15		
基本及攤薄－港仙		<b>(6.56)</b>	(4.88)

# 綜合財務狀況表

於二零一三年七月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	-	43,700
物業、機器及設備	17	400,761	403,047
預付租賃款項	18	2,867	2,854
預付租賃款項的溢價	19	43,732	43,444
於一間聯營公司的權益	21	208,691	213,074
可供出售投資	22	63,738	63,738
可換股債券	23	7,907	6,523
可換股債券的衍生工具部分	23	6,959	3,562
		<b>734,655</b>	779,942
<b>流動資產</b>			
有待開發物業	24	284,416	383,810
存貨	25	3,785	3,471
貿易及其他應收款	26	9,080	11,179
應收一間聯營公司款項	27	4,322	3,272
預付租賃款項	18	104	97
持作買賣投資	28	50,207	-
抵押銀行存款	29	641	641
銀行結餘及現金	29	115,493	26,041
		<b>468,048</b>	428,511
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	30	29,349	36,024
應付關連人士款項	27	158,129	9,120
應繳稅項		25,548	25,548
銀行借貸－一年內到期	31	101,596	25,537
可換股票據－負債部分	32	19,628	-
		<b>334,250</b>	96,229
<b>淨流動資產</b>		<b>133,798</b>	332,282
<b>總資產減流動負債</b>		<b>868,453</b>	1,112,224
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸－一年後到期	31	-	97,527
可換股票據－負債部分	32	-	17,782
遞延稅項負債	34	70,362	69,064
		<b>70,362</b>	184,373
<b>淨資產</b>		<b>798,091</b>	927,851

# 綜合財務狀況表

於二零一三年七月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本及儲備			
股本	35	<b>246,783</b>	246,783
股份溢價及儲備		<b>577,977</b>	679,408
本公司擁有人應佔權益		<b>824,760</b>	926,191
非控股權益		<b>(26,669)</b>	1,660
權益總額		<b>798,091</b>	927,851

第20至86頁所載的綜合財務報表已於二零一三年十月二十八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

於二零一三年七月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資附屬公司	20	10	400
應收附屬公司款項	20	973,631	1,116,239
		<b>973,641</b>	1,116,639
流動資產			
存款		742	7
銀行結餘及現金	29	58,490	4,845
		<b>59,232</b>	4,852
流動負債			
其他應付款		1,668	1,538
應付附屬公司款項	33	171,535	154,912
可換股票據－負債部分	32	19,628	–
		<b>192,831</b>	156,450
流動負債淨額		<b>(133,599)</b>	(151,598)
總資產減流動負債		<b>840,042</b>	965,041
非流動負債			
可換股票據－負債部分	32	–	17,782
遞延稅項負債	34	92	396
		<b>92</b>	18,178
資產淨值		<b>839,950</b>	946,863
股本及儲備			
股本	35	246,783	246,783
儲備	37	593,167	700,080
權益總額		<b>839,950</b>	946,863

蕭德雄  
董事

朱年耀  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一三年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												總計 千港元
	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	可換股 票據儲備 千港元	重估儲備 千港元 (附註i)	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	
於二零一一年八月一日	246,783	1,075,873	157	23,542	170,583	33,428	268	3,452	9,200	(518,353)	1,044,933	1,981	1,046,914
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(120,325)	(120,325)	(321)	(120,646)
因換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	1,583	-	-	-	-	1,583	-	1,583
本年度全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	1,583	-	-	-	(120,325)	(118,742)	(321)	(119,063)
於二零一二年七月三十一日	246,783	1,075,873	157	23,542	170,583	35,011	268	3,452	9,200	(638,678)	926,191	1,660	927,851
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(161,927)	(161,927)	(3,355)	(165,282)
因換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	14,573	-	-	-	-	14,573	1,629	16,202
本年度全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	14,573	-	-	-	(161,927)	(147,354)	(1,726)	(149,080)
出售於一間附屬公司的部份權益(附註ii)	-	-	-	-	-	(11,161)	-	-	-	58,138	46,977	(26,603)	20,374
出售於附屬公司部份權益應佔之 交易成本(附註ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,054)	(1,054)	-	(1,054)
於二零一三年七月三十一日	246,783	1,075,873	157	23,542	170,583	38,423	268	3,452	9,200	(743,521)	824,760	(26,669)	798,091

附註：

- (i) 重估儲備指分步收購本集團一間聯營公司後已確認的重估收益。
- (ii) 於二零一三年四月十一日，本集團出售1)財神酒店(香港)有限公司(「財神酒店(香港)」)合共25%股本權益及2)財神酒店(香港)結欠本公司金額為129,626,000港元的25%免息股東貸款，總現金代價為150,000,000港元，交易成本為1,054,000港元。有關詳情載於綜合財務報表附註42(c)。

# 綜合現金流量表

截至二零一三年七月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前虧損		<b>(166,849)</b>	(123,203)
就下列項目作出調整：			
利息收入		<b>(2,065)</b>	(1,421)
利息開支		<b>9,906</b>	10,415
折舊		<b>29,967</b>	32,808
解除預付租賃款項及預付租賃款項的溢價		<b>1,627</b>	6,664
應佔一間聯營公司虧損		<b>4,383</b>	8,163
出售物業、機器及設備的(收益)虧損		<b>(491)</b>	60
投資物業公平值之增加		<b>(1,600)</b>	(6,620)
撇銷物業、機器及設備		<b>-</b>	65,338
可換股債券衍生工具部分的公平值(增加)減少		<b>(3,397)</b>	954
就撇減有待開發物業確認的減值虧損		<b>120,500</b>	-
出售一間附屬公司的虧損(收益)		<b>1,905</b>	(106)
營運資金變動前的經營現金流量		<b>(6,114)</b>	(6,948)
有待開發物業增加		<b>(14,571)</b>	(3,981)
存貨增加		<b>(169)</b>	(580)
貿易及其他應收款減少(增加)		<b>1,030</b>	(3,554)
持作買賣投資(增加)減少		<b>(50,207)</b>	41,551
貿易及其他應付款增加		<b>586</b>	5,017
<b>經營業務(所耗)所得現金淨額</b>		<b>(69,445)</b>	31,505
<b>投資業務</b>			
出售一間附屬公司所得款項			
(經扣除出售之現金及現金等值項目)	8	<b>34,478</b>	6,500
出售物業、機器及設備的所得款項		<b>1,142</b>	-
已收利息		<b>681</b>	382
購買物業、機器及設備		<b>(12,007)</b>	(29,234)
墊款予一間聯營公司		<b>(906)</b>	-
一間聯營公司償還墊款		<b>-</b>	196
向一間聯營公司收取股息		<b>-</b>	10
認購可換股債券		<b>-</b>	(10,000)
購買可供出售投資		<b>-</b>	(3,888)
<b>投資業務所得(所耗)現金淨額</b>		<b>23,388</b>	(36,034)

# 綜合現金流量表

截至二零一三年七月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>融資活動</b>			
向關連人士轉讓股東貸款的所得款項	42(c)	<b>129,626</b>	–
部份出售於一間附屬公司股權的所得款項 (經扣除交易成本)	42(c)	<b>19,320</b>	–
獲關連人士墊款		<b>19,002</b>	8,970
向一間聯營公司新增貸款	27(a)	<b>10,000</b>	–
償還銀行借貸		<b>(25,002)</b>	(19,457)
償還一間聯營公司貸款	27(a)	<b>(10,000)</b>	–
已付利息		<b>(8,060)</b>	(8,806)
<b>融資活動所得(所耗)現金淨額</b>		<b>134,886</b>	(19,293)
<b>現金及現金等值項目的增加(減少)淨額</b>		<b>88,829</b>	(23,822)
現金及現金等值項目承前		<b>26,041</b>	49,790
<b>匯率變動的影響</b>		<b>623</b>	73
<b>現金及現金等值項目結轉</b>		<b>115,493</b>	26,041
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
銀行結餘及現金		<b>115,493</b>	26,041

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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的公開上市有限公司，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的地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈17樓。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於附註20及21。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元呈列。

## 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，本集團已應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的下列香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

### 香港會計準則第1號（修訂本）「其他全面收益項目的呈列」

香港會計準則第1號（修訂本）「其他全面收益項目的呈列」就全面收益表及收益表引入新名稱。根據香港會計準則第1號（修訂本），「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號（修訂本）保留可以單一報表或以兩份分開但連續的報表呈列損益及其他全面收益的選擇。然而，香港會計準則第1號（修訂本）要求將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)其後可能會於符合特定條件時重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配，惟有關修訂不會影響呈列其他全面收益項目（無論為除稅前項目或除稅後項目）的選擇。該等修訂本已追溯應用，因此，其他全面收益項目的呈列方式已作出修改，以反映有關變動。除上文所述的呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號（修訂本）對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

## 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）

### 香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」。根據有關修訂本，按照香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模型計量的投資物業，在計量遞延稅項時會先假定乃透過出售而全部收回，除非此項假定在若干情況下須被推翻。

本集團使用公平值模型計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號（修訂本），董事曾檢討本集團的投資物業組合，結論為本集團的投資物業並非根據旨在隨著時間（而不是通過出售）消耗有關投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式而持有。因此，董事認為香港會計準則第12號（修訂本）列明的此項「出售」假設不可推翻。

由於應用香港會計準則第12號（修訂本），本集團並無確認投資物業的公平值變動所涉及的任何遞延稅項，原因是於出售該等投資物業時，本集團毋須繳納任何所得稅。

由於投資物業的累計公平值虧損，本集團於以往年度並無確認投資物業公平值變動的任何遞延稅項，故於本年度應用香港會計準則第12號（修訂本）並無導致本集團的綜合財務報表有任何財務影響。

除上文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則（修訂本）對本集團本年度及過往年度的財務表現和狀況及／或該等綜合財務報表及本公司財務狀況表所載的披露內容並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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）

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則年度改進（二零零九年至二零一一年週期） <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—金融資產與金融負債互相抵銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益的披露：過渡性指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合資企業的投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產與金融負債互相抵銷 <sup>2</sup>
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

## 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「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號載入金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量，特別是就以業務模式持有以收取合約現金流量為目的之債務投資，及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流量之債務投資，則一般於後續會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續會計期間末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈報股本投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益確認。

就指定經損益按公平值計算的金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定除非於其他全面收益中呈報該負債之信貸風險改變之影響會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因負債之信貸風險改變而引致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債之信貸風險變動引致之金融負債公平值變動其後不會重新分類為損益內。根據香港會計準則第39號，就指定經損益按公平值計算之金融負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號之生效日期為二零一五年一月一日或之後開始之年度期間，並可提早應用。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對可供出售投資的分類及計量產生影響；然而，於完成詳細審閱之前提供該影響之合理估計並不可行。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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）

### 有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於二零一一年六月頒佈一組五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

該等五項準則的主要規定在下文描述。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及個別財務報表」內有關與綜合財務報表部份。香港（常設詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號生效日期被撤銷。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目之唯一基準為控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制的新定義，其包括三個元素：(a)對被投資方的權力；(b)對所參與被投資方的可變動報酬的暴露或權利；及(c)使用其對被投資方的權力以影響投資方的報酬金額的能力。香港財務報告準則第10號內已經加入廣泛指導，以處理複雜情況。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，其適用於有附屬公司、共同安排、聯營公司及／或不綜合結構性實體權益的實體。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露要求較現有準則廣泛。

於二零一二年七月，就香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號頒佈修訂，以澄清若干對首次應用該等五項香港財務報告準則的過渡性指引。

本集團將於二零一三年八月一日開始的年度期間應用該等五項準則（連同有關過渡性指引的修訂）。

董事預期，應用該等五項準則將不會對於綜合財務報表內呈報的金額產生重大影響。然而，直至董事已進行詳細審閱前，量化相關準則的影響為不切實際。

## 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13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號就公平值計量及有關公平值計量的披露設立單一指導來源。準則界定公平值、設立計量公平值的框架，以及要求作出有關公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號範圍廣泛；其適用於其他香港財務報告準則要求或允許公平值計量及有關公平值計量的披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟指明情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露要求較現有準則廣泛。例如，目前只有香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」要求金融工具根據三個層次的公平值層次作出的定量及描述性披露，香港財務報告準則第13號會將其擴大至包括其範圍以內的所有資產和負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效，並允許提前應用。董事將於二零一三年八月一日開始的年度期間應用香港財務報告準則第13號。應用新訂準則預期將不會影響於二零一三年七月三十一日綜合財務報表內所報告本集團資產及負債的計量，但將導致綜合財務報表內載有更廣泛披露。

除上文所披露者外，董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團及本公司的財務表現及狀況造成重大影響。

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括根據聯交所證券上市規則及香港公司條例規定作出的適當披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計算，其會計政策闡述如下。歷史成本一般按交換貨品的代價之公平值計算。

主要會計政策載列如下。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制的實體（其附屬公司）的財務報表。控制是指本公司對一間實體的財務及經營政策有控制權以從其經營活動中獲得收益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 綜合基準 (續)

於年內收購或出售的附屬公司的收入及開支均自收購生效日期起及直至出售生效日期 (視情況而定) 計入綜合損益及其他全面收益表。

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

集團成員公司間的一切交易、結餘、收入及開支均已在綜合時悉數抵銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於其中的股本權益乃分開呈列。

### 將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司的全面收益及開支總額歸屬於本公司的擁有人及非控股權益, 即使這會導致非控股權益產生虧損結餘。

### 本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動如並無導致本集團失去對該附屬公司之控制權, 將作為權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值將予以調整, 以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益所調整之款額與所付或所收代價之公平價值兩者之間的差額, 均直接於累計虧損確認並歸屬本公司擁有人。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權, 則其(i)於失去控制權當日取消按賬面值確認該附屬公司之資產 (包括任何商譽) 及負債, (ii)於失去控制權當日取消確認前附屬公司任何非控股權益 (包括彼等應佔之其他全面收益之任何組成部份) 之賬面值, 及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額, 所產生之差額於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬, 而相關累計收益或虧損已於其他全面收益內確認並累計入權益, 則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款額, 將按猶如本集團已直接出售相關資產入賬 (即按適用香港財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至累計損益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號「金融工具: 確認及計量」於其後入賬時被列作初步確認之公平值, 或 (如適用) 於初步確認時之於聯營公司或共同控制實體之投資成本。

### 對附屬公司的投資

對附屬公司的投資按成本扣除任何認定的減值虧損於本公司的財務狀況表列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息的基準列賬。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 對聯營公司的投資

聯營公司指投資者對其發揮重大影響力的實體，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的權力，而並非該等政策的控制權或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。以權益會計法處理之聯營公司財務報表乃按與本集團就於類似情況下之交易及事件所採用者相同之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司的投資最初以成本在綜合財務狀況表內確認，並經本集團確認攤佔聯營公司損益及其他全面收益後調整。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出其於該聯營公司權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的長期權益）時，本集團終止確認其所佔的進一步虧損。本集團就額外虧損撥備，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款為限。

任何收購成本超出本集團在收購當日應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的數額確認為商譽，而該商譽包括在投資的賬面值內。

本集團採納香港會計準則第39號的規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。倘需要，投資的全部賬面值（包括商譽）根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本的較高者）及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資賬面值的一部分。該項減值虧損的任何撥回於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業最初按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初始確認後，投資物業採用公平值模式按公平值計算。投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損計入產生期間內的損益。

投資物業乃於出售後或當永久停止使用及預期出售投資物業將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該物業時產生的任何收益或虧損（以出售資產所得款項淨額與其賬面值的差額計算）乃計入於該項目終止確認期間的損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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 (包括持有以供生產或供應貨物或服務，或作行政用途的樓宇) 乃於綜合財務狀況表內以成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損 (如有) 入賬。

物業、機器及設備項目之折舊乃按其估計可使用年期，以直線法計提，以撇銷物業、機器及設備項目已減剩餘價值之成本計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在每個報告期末時檢討，並按預測基礎計入估計變動之影響。

在建工程指正在建造以供行政用途的物業，以成本減任何已確認的減值虧損列賬。依據本集團的會計政策，成本包括專業費用及符合資本化條件的資產中應予資本化的借貸費用。該等物業於竣工及可供用於擬定用途時重新分類為物業、機器及設備的適當類別。該等資產的折舊基準與其他物業資產相同，乃於資產可供用於擬定用途時開始計提。

物業、機器及設備項目乃於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於物業、機器及設備項目出售或報廢時產生的任何盈虧取決於出售所得款項與該資產賬面值的差額，並於損益內確認。

### 有待開發物業

有待開發物業指位於澳門及佛山的租賃土地，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的其他成本。有待開發物業乃按成本及可實益價值淨額的較低者列賬。

### 預付租賃款項

為獲取土地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。

### 預付租賃款項的溢價

租賃土地預付租賃款項的溢價即因收購附屬公司而就收購土地使用權預付租賃款項的溢價。收購附屬公司按成本列賬，根據與相關土地使用權的相同方式計算攤銷。

### 收益確認

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

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

## 3. 主要會計政策 (續)

### 收益確認 (續)

買賣證券的銷售額乃於簽訂有關買賣單據時確認。

於經濟利益可能流入本集團且收益金額能可靠地計量時，便確認金融資產的利息收入。利息收入乃按時間基準，參考未償還的本金按適用的實際利率累計。實際利率乃於初始確認時按金融資產的預計年期確切折現估計未來現金收入至該資產賬面淨值的比率。

投資的股息收入於本集團收取款項的權利成立時獲確認。

### 借貸成本

與符合以下條件的資產（需一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售的資產）之收購、建築或生產直接有關的借貸成本，乃撥作該等資產的部份成本。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的支出前用作短暫投資所賺取的投資收入，會自合資格撥作資本的借貸成本中扣除。

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的較低者列賬。成本值按加權平均成本法計算。

### 租賃

倘租約條款將擁有權的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

經營租約的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的初始直接成本乃加至租約資產的賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。

#### 本集團作為承租人

經營租約付款按直線法於租期內確認為開支，惟另一種系統基準更能反映租賃資產的經濟利益消耗時間模式除外。根據經營租約產生的或然租金於產生期內確認為開支。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

倘訂立經營租約可獲得租金獎勵，則該等獎勵確認為負債。獎勵的利益總額按直線法確認為租金開支減少，惟另一種系統基準更能反映租賃資產的經濟利益消耗時間模式除外。

### 有形資產的減值虧損

於報告期末，本集團將檢討其具有限可使用年期之有形資產的賬面值，以確定此等資產是否出現減值虧損的情況。如有任何該等跡象出現，將估計該資產的可收回價值，以釐定減值虧損（如有）程度。如該資產的可收回價值估計較其賬面值少時，則此資產的賬面值將降低至其可收回價值。減值虧損即時於損益中確認。

當減值虧損其後撥回時，有關資產（或現金產生單位）的賬面值將增加至其重估後的可收回價值，但其增加後的賬面值不能超出假設於過往年度該資產（或現金產生單位）從未有確認減值虧損而應釐定的賬面值。減值虧損的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的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益所列的除稅前溢利，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可作扣減的收入或開支，亦不包括毋須課稅或不得扣減的項目。本集團就現時稅項的負債乃按於報告期末施行或大致上施行的稅率計算。

遞延稅項乃按就綜合財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的有關稅基的暫時性差額確認。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的交易當中，由商譽或初始確認（業務合併除外）其他資產及負債所產生，則不會確認該等資產及負債。

投資附屬公司及聯營公司所涉及的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的時間，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的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 稅項 (續)

報告期末會檢討遞延稅項資產的賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期內所預期的適用稅率，根據報告期完結時已實施或實際實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產的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的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

就計量投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產會根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則（即根據將如何收回有關物業的預期方式）計量。

即期及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，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併的初始會計方法而產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計方法內。

### 外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易乃按其相應功能貨幣（即實體主要經營的經濟環境的貨幣）於交易日期當時的匯率記錄。於各報告期末，以外幣列值的貨幣項目以該日的匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的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的匯兌差額於產生期間計入損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按報告期末的匯率換算為本集團的呈列貨幣（即港元），而有關的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，將採用交易日期的匯率。所產生匯兌差額（如有）於其他全面收益中確認，並於權益中在匯兌儲備（歸入非控股權益（按合適者而定））項下累計。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 外幣 (續)

於出售海外業務 (即出售本集團於海外業務的全部權益, 或涉及失去對一間具有海外業務的附屬公司的控制權的出售, 或涉及失去對一間具有海外業務的聯營公司的重大影響力的出售) 時, 就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額重新分類至損益。此外, 有關部分出售附屬公司並未導致本集團失去附屬公司的控制權, 則按比例分佔的累計匯兌差額重新分配予非控制性權益, 並不於損益內確認。就所有其他部分出售 (即部分出售聯營公司但不引致本集團失去重大影響力) 而言, 按比例分佔的累計匯兌差額重新分類至損益。

### 以股權結算以股份為基礎的付款之交易

參考於授出日期授出購股權之公平值而釐定所得服務之公平值, 乃確認為所授出購股權即時歸屬時於授出日期之全部開支, 並於權益中作出相應增長 (購股權儲備)。

於購股權被行使時, 之前入賬於購股權儲備的數額將被轉入股份溢價賬。如購股權於歸屬日期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的數額將繼續保留於購股權儲備。

### 退休福利成本

定額供款計劃 / 國家管理退休福利計劃 / 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確認。

### 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方, 則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先按公平值計值。因收購或發行金融資產及金融負債 (經損益按公平值計算的金融資產或金融負債除外) 而直接產生的交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債 (如適用) 的公平值或自金融資產或金融負債 (如適用) 的公平值扣除。就收購經損益按公平值計算的金融資產及金融負債而言, 直接產生的交易成本即時於損益確認。

### 金融資產

本集團的金融資產分為三個類別之其中一類: 包括經損益按公平值計算的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。金融資產的分類取決於其性質和用途並在初始確認時予以確定。所有正常購買或銷售的金融資產, 按交易日的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的金融資產買賣。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 實際利息法

實際利息法乃計算債務工具的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入之方法。實際利率乃按債務工具的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（包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易成本及其他溢價或折讓）至初始確認時的賬面淨值之利率。

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

##### 經損益按公平值計算的金融資產

倘若出現下列情況，則某項金融資產分類為持作買賣：

- 購入的主要目的為於不久將來出售；或
- 其為本集團聯合管理的已物色金融工具組合的一部份，並擁有短期獲利的近期實際模式；或
- 其為不指定及有效作為對沖工具的衍生工具。

經損益按公平值計算的金融資產以公平值計量，重新計量所產生的公平值變動在出現期間直接於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取的任何股息或利息。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價的固定或可釐定付款的非衍生金融工具。於初始確認後，貸款及應收款項（包括可換股債券的債項部分、應收一間聯營公司款項、應收附屬公司款項、貿易及其他應收款、抵押銀行存款及銀行結餘與現金）均按採用實際利率法計算的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的會計政策）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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)

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未有劃分為經損益按公平值計算的金融資產、貸款及應收款或持至到期日投資之非衍生工具。

倘確定本集團有權收取可供出售股本權益工具之股息，則於損益內確認有關股息。

倘可供出售股本投資而言，該等並無活躍市場的市價報價，而其公平值未能可靠計量，且與衍生工具掛鉤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的會計政策）。

##### 可換股債券的衍生工具部分

可換股債券的衍生工具部分最初按公平值確認及於初始確認時獨立分類為各自項目。衍生工具部分其後於報告期末按公平值再重新計量，產生的收益或虧損直接於損益中確認。

##### 金融資產的減值虧損

除經損益按公平值計算者外，金融資產於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的估計未來現金流量受到影響，則該等金融資產被視為出現減值。

可供出售的股本投資方面，如該項投資的公平值長期大幅低於其成本值，即屬減值的客觀證據。

所有其他金融資產方面，減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息和本金；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的若干金融資產類別，還要按整體基準進行減值評估。應收款組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期30天的次數增加，與應收賬款逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 金融資產的減值虧損 (續)

如金融資產按經攤銷成本列值，減值虧損金額乃按該資產的賬面值與按金融資產原先實際利率折現的估計未來現金流量的現值間之差額確認。

就按成本列賬的金融資產而言，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的估計未來現金流量的現值之差額計量。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的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。撥備賬目的賬面值變動於損益確認。倘貿易及應收款被視為無法收回，則與撥備賬目對銷。其後收回過往撇銷的款項計入損益。

倘可供出售金融資產被視為已減值，以往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損於該減值發生的期間重新分類至損益。

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的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

可供出售股本投資的減值虧損將不會於往後期間在損益撥回。減值虧損後的任何公平值增加，均直接於其他全面收益內確認及於重估儲備內累計。可供出售的債務投資方面，倘該項投資的公平值上升可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，減值虧損於其後在損益中撥回。

#### 金融負債及股本權益工具

由集團實體發行的債務及股本權益工具按合約安排性質以及金融負債及股本權益工具的定義分類為金融負債或股本權益工具。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融負債及股本權益工具 (續)

##### 股本權益工具

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)的任何合約。本公司發行的股本權益工具以獲得的所得款項扣除直接發行成本後的金額記錄。

##### 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息開支之方法。實際利率乃按金融負債的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(包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易費用及其他溢價或折價)至初始確認時的賬面淨值之利率。

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

##### 金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款、應付關連公司款項、銀行借貸及應付附屬公司款項)於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

##### 本集團發行的可換股票據

###### 包含負債及股本權益部分的可換股票據

本公司發行的可換股票據包括負債(連同與主負債部份關係緊密的提早贖回期權)及轉換期權，乃於初始確認時按合約安排性質以及金融負債及股本權益工具的定義獨立分類為各自項目。轉換期權將以固定現金金額或另一金融資產以換取本公司固定數量的本身股本工具而結算，列為股本權益工具。

於初始確認時，負債部分的公平值乃按類似不可轉換債務的現行市場利率釐定。發行可換股票據的所得款項總額與轉往負債部分的公平值之差額，即代表可讓持有人將貸款票據轉換為股本的轉換期權，列入股本(可換股票據儲備)。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 本集團發行的可換股票據 (續)

##### 包含負債及股本權益部分的可換股票據 (續)

於往後期間，可換股票據的負債部分乃採用實際利率法以攤銷成本列賬。股本部分，即可將負債部分轉換為本公司普通股的期權，將保留於可換股票據儲備，直至附設的期權獲行使為止（在此情況下，可換股票據儲備的結餘將轉撥至股份溢價）。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股票據儲備的結餘將撥至保留盈利／虧損。期權轉換或到期時將不會於損益內確認任何盈虧。

與發行可換股票據相關的交易成本乃按所得款項總額的劃分比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關的交易成本乃直接計入股本內。與負債部分相關的交易成本乃計入負債部分的賬面值，並按可換股票據的期限採用實際利率法攤銷。

#### 終止確認

本集團僅於資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及金融資產擁有權絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。倘本集團並非轉移或保留擁有權絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團繼續將資產將確認入賬，條件為須持續涉及該項資產，以及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，本集團繼續確認金融資產，亦可就已收取的所得款項確認已抵押借貸。

於終止確認整項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認和於股本權益累計的累計損益總和之差額，將於損益中確認。

本集團只有在責任獲免除、取消或終止時，方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 4. 關鍵估計不明朗因素來源

於應用附註3所述的本集團會計政策時，本公司董事須對未能透過其他來源明顯得悉的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及其他被視作相關的因素為基準。實際業績可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘修訂會計估計僅影響修訂估計的期間，則於該期間確認有關修訂，或倘修訂影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認有關修訂。

下列為於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，當中涉及須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

### 對可供出售投資的減值的估計

每當有任何事件或情況轉變而顯示本集團可供出售投資的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的可收回能力。當有客觀證據顯示該資產已減值，則對估計不可收回的數額作出適當的減值並確認於損益中。

釐定可供出售投資是否需要減值時，本集團考慮現時市場環境及本集團預期將會收取的估計未來現金流量。減值的確認乃根據估計未來現金流量的現值確認。如市場環境／情況有重大的轉變，而結果令可供出售投資的可收回款額減少，則須作出額外減值虧損。於二零一三年七月三十一日，可供出售投資的賬面值為63,738,000港元（二零一二年：63,738,000港元）。

### 所得稅

於二零一三年七月三十一日，本集團有未動用稅項虧損338,589,000港元（二零一二年：325,274,000港元）可用作抵銷未來溢利。有關稅項虧損的遞延稅項資產1,423,000港元（二零一二年：12,661,000港元）已於本集團的綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利難以預測，故並無就稅項虧損337,166,000港元（二零一二年：312,613,000港元）確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的可變現性，主要取決於日後是否有足夠的未來應課稅溢利或應課稅暫時性差額。倘若實際賺取的未來應課稅溢利較預期為少或為多，則可能會產生遞延稅項資產的大幅撥回或確認，並於撥回或確認期間在該期間的損益確認。

## 4. 關鍵估計不明朗因素來源 (續)

### 有待開發物業

有待開發物業的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及租賃土地的估計市值。該評估乃基於若干假設而作出，而有關假設存在不確定性及可能與實際結果大不相同。作出評估時，本集團管理層已經根據獨立專業合資格估值師進行的估值對竣工物業將產生的估計售價作出估計及扣減估計開發成本。有關假設擬反映報告期末的現況。倘估計可變現淨值低於賬面值，則作出減值撥備。倘由於市況變化及／或預算發展成本有重大變化，導致有待開發物業的實際可變現淨值低於預期，則可能須就減值虧損作出重大撥備。於二零一三年七月三十一日，有待開發物業的賬面值為284,416,000港元（二零一二年：383,810,000港元），扣除就撤減物業已確認的減值虧損194,533,000港元（二零一二年：74,033,000港元）。

## 5. 收益

本集團年內收益分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業租賃	433	568
酒店業務	140,329	142,355
	<b>140,762</b>	142,923

## 6. 分類資料

下列為本集團按營運分部劃分的收益及業績的分析，乃根據代表本公司執行董事向主要營運決策者（「主要營運決策者」）就資源分配及評估分部表現所獲提供的資料作出。此亦為本集團進行安排及籌劃的基準。根據香港財務報告準則第8號，本集團的報告及營運分部如下：

酒店業務	—	酒店業務及其有關服務
金融投資	—	買賣上市證券及其他金融工具
物業	—	租賃物業以及銷售待售物業及有待開發物業

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

有關該等分部的資料於下文呈報。

### 分部收益及業績

下列為本集團按報告及經營分部劃分的收益及業績的分析：

#### 截至二零一三年七月三十一日止年度

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	綜合 千港元
總收入	140,329	4,468	433	145,230
分類收益	140,329	–	433	140,762
分類(虧損)溢利	(18,142)	5,516	(119,695)	(132,321)
未分配收入				728
未分配開支				(19,062)
出售一間附屬公司的虧損				(1,905)
應佔一間聯營公司虧損				(4,383)
財務費用				(9,906)
除稅前虧損				(166,849)

#### 截至二零一二年七月三十一日止年度

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	綜合 千港元
總收入	142,355	62,571	568	205,494
分類收益	142,355	–	568	142,923
分類(虧損)溢利	(20,257)	(7,724)	5,605	(22,376)
未分配收入				975
未分配開支				(17,992)
撇銷物業、機器及設備				(65,338)
出售一間附屬公司的收益				106
應佔一間聯營公司虧損				(8,163)
財務費用				(10,415)
除稅前虧損				(123,203)

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

### 分部收益及業績 (續)

分部溢利 (虧損) 指每個分部所賺取的溢利 (蒙受虧損), 但未分配中央行政成本、董事薪金、撇銷物業、機器及設備、出售一間附屬公司的收益 (虧損)、應佔一間聯營公司虧損、若干投資收入、利息收入及財務費用。此乃向主要營運決策者報告用作資源分配及表現評估的基準。

### 分部資產及負債

下列為本集團按經營及報告分部劃分的資產及負債的分析:

於二零一三年七月三十一日

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>					
分部資產	499,705	65,073	284,451	-	849,229
於一間聯營公司的權益	-	-	-	208,691	208,691
未分配資產	-	-	-	144,783	144,783
綜合資產總值					1,202,703
<b>負債</b>					
分部負債	90,428	85	45	-	90,558
未分配負債	-	-	-	314,054	314,054
綜合負債總額					404,612

於二零一二年七月三十一日

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>					
分部資產	473,510	11,312	427,856	-	912,678
於一間聯營公司的權益	-	-	-	213,074	213,074
未分配資產	-	-	-	82,701	82,701
綜合資產總值					1,208,453
<b>負債</b>					
分部負債	97,800	84	8,132	-	106,016
未分配負債	-	-	-	174,586	174,586
綜合負債總額					280,602

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

### 分部資產及負債 (續)

為達致監控分部間的分部表現和資源分配：

- 除於一間聯營公司的權益、可供出售投資、若干物業、機器及設備、應收一間聯營公司款項、若干其他應收款、總辦事處的按金及預付款項、抵押銀行存款及若干銀行結餘及現金以外，所有資產均分配至經營及報告分部；及
- 除於總辦事處的按金及應付開支、應繳稅項、銀行借貸、可換股票據的負債部分及若干遞延稅項負債外，所有負債均分配至經營及報告分部。與公平值調整有關的遞延稅項負債劃撥至酒店業務分部。

### 其他資料

計量分部業績及分部資產的金額如下：

截至二零一三年七月三十一日止年度

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
添置非流動資產 (附註)	8,829	-	-	8,829	3,178	12,007
折舊	28,082	-	-	28,082	1,885	29,967
投資物業公平值增加	-	-	1,600	1,600	-	1,600
解除預付租賃款項及 預付租賃款項的溢價	1,627	-	-	1,627	-	1,627
持作買賣投資公平值增加	-	1,024	-	1,024	-	1,024
可換股債券衍生工具部分公平值增加	-	3,397	-	3,397	-	3,397
出售物業、機器及設備的收益	-	-	-	-	491	491
就撇減有待開發物業確認的減值虧損	-	-	120,500	120,500	-	120,500
利息收入	-	2,032	32	2,064	1	2,065

## 6. 分類資料 (續)

### 其他資料 (續)

截至二零一二年七月三十一日止年度

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
添置非流動資產 (附註)	29,221	-	-	29,221	13	29,234
折舊	31,234	-	-	31,234	1,574	32,808
投資物業公平值增加	-	-	6,620	6,620	-	6,620
解除預付租賃款項及 預付租賃款項的溢價	6,664	-	-	6,664	-	6,664
持作買賣投資公平值減少	-	8,334	-	8,334	-	8,334
可換股債券衍生工具部分公平值減少	-	954	-	954	-	954
出售物業、機器及設備的虧損	60	-	-	60	-	60
利息收入	50	1,371	-	1,421	-	1,421

附註：添置非流動資產指添置物業、機器及設備。

### 地區資料

本集團現時經營的業務主要位於中國內地、香港及澳門。本集團物業分部的持作開發物業位於澳門及中國內地並於澳門及中國內地經營。金融投資分部及物業分部的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。

按提供服務的經營地區劃分的本集團源自外部顧客的收入及按資產地區劃分的非流動資產詳情如下：

	外部顧客收入		非流動資產	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	<b>433</b>	568	<b>3,020</b>	45,485
澳門	-	-	<b>208,691</b>	213,074
中國內地	<b>140,329</b>	142,355	<b>444,340</b>	447,560
	<b>140,762</b>	142,923	<b>656,051</b>	706,119

非流動資產不包括金融工具，但包括於一間聯營公司的權益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

### 主要顧客資料

截至二零一三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。

### 服務及投資的收益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
房租	<b>55,427</b>	52,576
食物及飲料	<b>52,745</b>	57,070
提供配套服務	<b>32,157</b>	32,709
物業租賃	<b>433</b>	568
	<b>140,762</b>	142,923

## 7. 其他收益及虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可換股債券衍生工具部分的公平值增加(減少)	<b>3,397</b>	(954)
持作買賣投資的公平值增加(減少)	<b>1,024</b>	(8,334)
衍生金融工具的已實現虧損	<b>(777)</b>	-
持作買賣投資的股息收入	-	269
	<b>3,644</b>	(9,019)

## 8. 出售一間附屬公司

於二零一三年四月二十四日，本集團向獨立第三方出售其於一間附屬公司嘉納貿易有限公司的全部股本權益，現金代價為35,000,000港元。出售事項已於二零一三年五月六日完成。於出售日期，該附屬公司的淨資產如下：

	千港元
已出售淨資產：	
投資物業	45,300
貿易應收款	224
銀行結餘及現金	522
其他應付款	(9,141)
	36,905
出售一間附屬公司的虧損	(1,905)
總代價	35,000
支付方式：	
現金	35,000
就出售一間附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額分析：	
現金	35,000
所出售銀行結餘及現金	(522)
	34,478

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 8. 出售一間附屬公司 (續)

於二零一二年四月三十日，本公司訂立協議向獨立第三方出售一間附屬公司雅勵地產有限公司全部股本權益，現金代價為6,500,000港元。出售事項已於二零一二年七月五日完成。於出售日期，該附屬公司的淨資產如下：

	千港元
已出售淨資產	
投資物業	6,400
其他應付款	(6)
	6,394
出售一間附屬公司的收益	106
總代價	6,500
支付方式：	
現金	6,500

## 9. 財務費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以下項目的利息：		
須於五年內全數償還的借貸：		
銀行借貸	7,051	8,006
可換股票據	2,646	2,409
應付一間聯營公司貸款 (見附註27(a)及42(a))	209	—
	9,906	10,415

## 10. 所得稅抵免

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項 (附註34)	(1,567)	(2,557)

兩個年度的香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

## 10. 所得稅抵免 (續)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中華人民共和國(「中國」)附屬公司的稅率為25%。

其他司法權區產生的稅項乃按有關司法權區的現行稅率計算。

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，或有結轉自以往年度的稅項虧損以抵銷有關年度所產生的應課稅溢利，故並無就於兩個年度的香港利得稅及中國企業所得稅作出撥備。

本年度的稅項抵免與綜合損益及其他全面收益表所列除稅前虧損的對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前虧損	<b>(166,849)</b>	(123,203)
按香港利得稅稅率16.5%計算(二零一二年：16.5%)	<b>(27,530)</b>	(20,328)
應佔聯營公司業績的稅務影響	<b>723</b>	1,347
不可扣稅開支的稅務影響	<b>1,076</b>	19,530
毋須課稅收入的稅務影響	<b>(2,278)</b>	(3,996)
未確認稅項虧損的稅務影響	<b>10,438</b>	8,434
未確認不可扣稅暫時差額的稅務影響	<b>19,883</b>	-
利用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	<b>(1,706)</b>	-
其他司法權區經營的附屬公司不同稅率的影響	<b>(2,173)</b>	(7,544)
本年度的稅項抵免	<b>(1,567)</b>	(2,557)

遞延稅項詳情載於附註34。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 11. 本年度虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度虧損經扣除(計入)：		
董事酬金(附註12)	5,749	3,713
其他員工費用		
—薪酬及其他福利	47,630	43,620
—退休福利計劃供款	2,106	1,934
僱員福利開支總額	55,485	49,267
核數師酬金	1,862	1,800
確認為開支的存貨成本	30,842	30,598
折舊·已計入：		
—其他酒店經營開支	28,082	31,234
—行政開支	1,885	1,574
出售物業·機器及設備的(收益)虧損	(491)	60
解除預付租賃款項及預付租賃項的溢價 (計入其他酒店經營開支)	1,627	6,664
來自投資物業的租金收入總額	(433)	(568)
減：		
—來自投資物業(於年內曾產生租金收入)的直接經營開支	245	340
—來自投資物業(於年內並無產生租金收入)的直接經營開支	864	1,156
	676	928
銀行及其他利息收入	(33)	(56)
可換股債券的利息收入	(2,032)	(1,365)
可供出售投資賺取的投資收入(計入其他收入)	(726)	(975)
匯兌收益淨額	(514)	(284)

## 12. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付七位(二零一二年:七位)董事(包括本公司主要行政人員)各人的酬金如下:

### 二零一三年

	蕭德雄先生 (「蕭先生」) 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	-	5,284	-	-	-	-	-	5,284
-退休福利計劃供款	-	15	-	-	-	-	-	15
	-	5,299	-	-	150	150	150	5,749

### 二零一二年

	蕭先生 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	-	13	-	-	-	-	-	13
	-	3,263	-	-	150	150	150	3,713

朱年耀先生同時為本公司之主要行政人員，上文所披露之酬金已包括其作為主要行政人員所提供的服務之酬金。

於截至二零一三年及二零一二年七月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 13. 僱員酬金

本集團最高酬金的五位人士中，一位（二零一二年：一位）為本公司董事，其酬金詳情載於上文附註12。其餘四位（二零一二年：四位）僱員的酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	<b>2,513</b>	2,424
退休福利計劃供款	<b>30</b>	25
	<b>2,543</b>	2,449

彼等酬金的範圍如下：

	二零一三年 僱員人數	二零一二年 僱員人數
零至1,000,000港元	<b>4</b>	4

截至二零一三年七月三十一日止年度內，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的獎勵或離職補償（二零一二年：無）。

## 14. 股息

於截至二零一三年七月三十一日止年度內並無支付或建議支付股息，自報告期末以來亦無建議支付任何股息（二零一二年：無）。

## 15. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃依據以下數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就計算每股基本及攤薄虧損而言本公司擁有人應佔的年度虧損	<b>(161,927)</b>	(120,325)

  

	二零一三年	二零一二年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄虧損的普通股數目	<b>2,467,834,129</b>	2,467,834,129

## 15. 每股虧損 (續)

由於行使本公司尚未行使之可換股票據將導致兩個年度之每股虧損減少，故於計算每股攤薄虧損時並無假設本公司尚未行使之可換股票據獲轉換。

## 16. 投資物業

	本集團 千港元
公平值	
於二零一一年八月一日	43,480
公平值增加	6,620
出售一間附屬公司	(6,400)
於二零一二年七月三十一日	43,700
公平值增加	1,600
出售一間附屬公司	(45,300)
於二零一三年七月三十一日	-

上述本集團投資物業的賬面值包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
根據下列租約持有的香港投資物業：		
中期租約	-	43,700

本集團根據經營租賃持有的一切賺取租金的物業權益乃使用公平值模式計量並被分類為投資物業及以此基準列賬。

本集團投資物業於二零一三年一月三十一日的公平值已由美國評值有限公司（與本集團概無關係的獨立專業合資格估值師）作出。估值師進行的估值乃參考同類物業的市場交易價格憑證而達致。董事認為於二零一三年一月三十一日的公平值與出售日期的公平值相若。

本集團投資物業於二零一二年七月三十一日的公平值乃以美國評值有限公司（與本集團概無關係的獨立專業合資格估值師）的估值為基準。估值乃參考同類物業的市場交易價格憑證而達致。

所導致的投資物業公平值增加1,600,000港元已於截至二零一三年七月三十一日止年度的損益中確認（二零一二年：6,620,000港元）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 17. 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
<b>本集團</b>							
<b>成本</b>							
於二零一一年八月一日	358,683	3,082	112,452	29,418	8,321	47,083	559,039
添置	-	-	-	2,014	-	27,220	29,234
重新分類	65,554	-	2,972	5,937	-	(74,463)	-
出售	-	-	-	(382)	(2)	-	(384)
撤銷	(68,131)	-	(9,439)	(281)	-	-	(77,851)
貨幣調整	1,183	10	377	98	7	160	1,835
於二零一二年七月三十一日	357,289	3,092	106,362	36,804	8,326	-	511,873
添置	-	-	6,169	2,400	3,438	-	12,007
出售	-	-	-	(16)	(3,252)	-	(3,268)
貨幣調整	14,452	129	4,380	1,508	92	-	20,561
於二零一三年七月三十一日	371,741	3,221	116,911	40,696	8,604	-	541,173
<b>折舊</b>							
於二零一一年八月一日	27,543	262	40,814	15,842	4,113	-	88,574
本年度撥備	10,743	103	14,935	5,763	1,264	-	32,808
出售時註銷	-	-	-	(322)	(2)	-	(324)
撤銷時註銷	(9,595)	-	(2,801)	(117)	-	-	(12,513)
貨幣調整	91	1	134	52	3	-	281
於二零一二年七月三十一日	28,782	366	53,082	21,218	5,378	-	108,826
本年度撥備	11,110	107	13,055	4,115	1,580	-	29,967
出售時註銷	-	-	-	(10)	(2,607)	-	(2,617)
貨幣調整	1,151	15	2,157	864	49	-	4,236
於二零一三年七月三十一日	41,043	488	68,294	26,187	4,400	-	140,412
<b>賬面值</b>							
於二零一三年七月三十一日	330,698	2,733	48,617	14,509	4,204	-	400,761
於二零一二年七月三十一日	328,507	2,726	53,280	15,586	2,948	-	403,047

## 17. 物業、機器及設備 (續)

上述物業、機器及設備項目(在建工程除外)的成本以直線法按下列年率折舊。

酒店物業	尚餘20年至33 $\frac{1}{2}$ 年，指自收購日期起尚餘租期
樓宇	尚餘9 $\frac{1}{4}$ 年至30年，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33 $\frac{1}{3}$ %，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	33 $\frac{1}{3}$ %

本集團的酒店物業及樓宇位於中國的土地上及以中期租約持有。

在建工程指佛山市財神酒店有限公司(「佛山財神酒店」)用作提供配套服務的新建休閒大樓，該大樓建於本集團酒店物業的旁側。有關建築工程已經竣工，而該大樓自二零一一年十一月起已經使用。

於截至二零一二年七月三十一日止年度，於若干設施搬遷至新建的休閒大樓後，已按照計劃將佛山財神酒店的一座原有休閒大樓拆卸。物業、機器及設備65,338,000港元(相當於所拆卸的原有休閒大樓及相關資產的總賬面值)已予撇銷。本集團擬於原有休閒大樓的位址興建供轉售用途的住宅大樓，藉以運用租賃土地的未開發許可建築面積。

本集團的酒店物業已予抵押，作為本集團獲授銀行借貸的抵押。

## 18. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項包括：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
根據中期租約持有的中國內地租賃土地	<b>2,971</b>	2,951
就報告目的分析為：		
非流動資產	<b>2,867</b>	2,854
流動資產	<b>104</b>	97
	<b>2,971</b>	2,951

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 19. 預付租賃款項的溢價

本集團預付租賃款項的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的預付租賃款項的公平值調整，於30年至33<sup>1</sup>/<sub>2</sub>年的尚餘租賃期內以直線法攤銷。

本集團預付租賃款項的溢價變動載列如下：

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零一一年八月一日	207,413
轉撥至有待開發物業(附註24)	(159,432)
貨幣調整	705
<hr/>	
於二零一二年七月三十一日	48,686
貨幣調整	2,031
<hr/>	
於二零一三年七月三十一日	50,717
<b>攤銷</b>	
於二零一一年八月一日	16,020
本年度支出	6,222
轉撥至有待開發物業時註銷(附註24)	(17,054)
貨幣調整	54
<hr/>	
於二零一二年七月三十一日	5,242
本年度支出	1,524
貨幣調整	219
<hr/>	
於二零一三年七月三十一日	6,985
<b>賬面值</b>	
於二零一三年七月三十一日	43,732
<hr/>	
於二零一二年七月三十一日	43,444
<hr/>	

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 20. 於附屬公司的投資／應收附屬公司款項

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於附屬公司的投資：		
非上市股份，按成本值，減已確認減值虧損	10	400
應收附屬公司的款項	973,631	1,116,239

應收附屬公司的款項為無抵押及無固定還款期。除一筆約314,423,000港元（二零一二年：236,551,000港元）款項按香港最優惠利率至香港最優惠利率加6.5%年利率（二零一二年：香港最優惠利率至香港最優惠利率加6.5%）計息外，餘下結餘乃免息。免息墊款的賬面值已按實際年利率5.0%（二零一二年：5.0%）釐定。

本公司主要附屬公司於二零一三年及二零一二年七月三十一日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/ 營運地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本公司持有已發行股本面值/ 註冊資本比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一三年 %	二零一二年 %	二零一三年 %	二零一二年 %	
雅勵國際有限公司	香港	2港元	100	100	-	-	買賣證券
永駿管理有限公司	香港	2港元	100	100	-	-	投資控股
榮置有限公司	香港	1港元	100	100	-	-	提供企業管理服務
嘉納貿易有限公司(附註8)	香港	2港元	-	100	-	-	物業投資
財神酒店(香港)(附註42(c))	香港	10,000港元	75	100	-	-	投資控股
陸揚有限公司	香港	1港元	100	100	-	-	提供企業財務服務
新發投資企業有限公司	澳門	50,000,000澳門元	-	-	99	99	物業投資
高霖有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	投資控股
環宇管理有限公司	香港	2港元	100	100	-	-	投資控股
佛山市財神酒店有限公司(附註42(c))	中國	45,363,390美元 (二零一二年： 38,920,000美元)	-	-	75	100	酒店業務及物業投資

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 20. 於附屬公司的投資／應收附屬公司款項 (續)

於報告期末或兩個年度任何時間內，各附屬公司概無發行任何債務證券。

董事認為上表所列的本公司附屬公司乃主要影響本集團的業績或資產者。董事認為提供其他附屬公司詳情將導致篇幅過於冗長。

## 21. 於一間聯營公司的權益

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一間聯營公司的非上市投資的成本	<b>229,455</b>	229,455
應佔收購後業績，扣除已收股息	<b>(20,764)</b>	(16,381)
	<b>208,691</b>	213,074

於二零一三年及二零一二年七月三十一日，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
		二零一三年	二零一二年	
天福集團有限公司(「天福」)(附註)	澳門	32.5%	32.5%	酒店營運

附註：天福由本公司董事兼對本公司具重大影響力的主要股東蕭先生控制。

於一間聯營公司的投資的成本包括因收購天福產生的商譽2,362,000港元(二零一二年：2,362,000港元)。

## 21. 於一間聯營公司的權益 (續)

本集團聯營公司的概要財務資料載列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總值	<b>1,760,094</b>	1,802,883
負債總值	<b>(1,125,235)</b>	(1,154,538)
資產淨值	<b>634,859</b>	648,345
本集團應佔一間聯營公司資產淨值	<b>206,329</b>	210,712
收益	<b>281,878</b>	250,420
本年度虧損	<b>(13,486)</b>	(25,118)
本集團應佔一間聯營公司虧損	<b>(4,383)</b>	(8,163)

## 22. 可供出售投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股本證券，按成本	<b>73,778</b>	73,778
已確認減值虧損	<b>(10,040)</b>	(10,040)
	<b>63,738</b>	63,738

可供出售投資指於美國及澳門註冊成立及營運並且從物業投資的私營實體發行的非上市股本證券投資。由於估計合理公平值的幅度太大，本公司董事認為該等投資的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。

蕭先生為上述一間在澳門註冊成立的私營實體接受投資公司（賬面值為50,098,000港元）之董事並對其有重大影響力。

截至二零一二年七月三十一日止年度，本集團已支付3,888,000港元以於供股認購時額外認購在澳門註冊成立的私人權益接受投資公司的供股股份。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 22. 可供出售投資(續)

本集團按相關集團實體功能貨幣以外的貨幣列值的可供出售投資如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元(「美元」)	<b>13,640</b>	13,640

## 23. 可換股債券／可換股債券的衍生工具部分

### 本集團

截至二零一二年七月三十一日止年度，本集團認購由一間於聯交所上市的公司發行，本金額為10,000,000港元的可換股債券。可換股債券按年利率6.5厘計息，每半年付息一次及於二零一四年十月十四日到期，贖回金額為本金額的100%。可換股債券可於發行日期至到期日期間隨時轉換。於首次確認應收款項部分及衍生工具部分時，公平值分別為5,484,000港元及4,849,000港元乃根據漢華評值有限公司(與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師)所提供的估值而釐定。於首次確認後，應收款項部分使用實際利率法按攤銷成本列賬，而衍生工具部分則按公平值列賬。

本集團可換股債券確認如下：

	本集團	
	債項部分 千港元	衍生工具部分 千港元
於二零一一年十月十四日發行日期	5,484	4,849
增生利息	1,365	—
已收利息	(326)	—
於損益確認的公平值虧損	—	(1,287)
於二零一二年七月三十一日	6,523	3,562
增生利息	2,032	—
已收利息	(648)	—
於損益確認的公平值收益	—	3,397
於二零一三年七月三十一日	<b>7,907</b>	<b>6,959</b>

應用於可換股債券估值的方法及假設如下：

## 23. 可換股債券／可換股債券的衍生工具部分 (續)

### (i) 應收款項部分的估值

於首次確認時，應收款項部分的公平值根據合約釐定的未來現金流量按規定收益率折現的現值計算，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期限而釐定。應收款項部分的實際利率為32.85%。

### (ii) 衍生工具部分的估值

衍生工具部分於首次確認及於各報告期結束時使用三項式期權定價模型按公平值計量。於認購日期、二零一二年七月三十一日及於二零一三年七月三十一日，該模型的輸入數據如下：

	二零一三年 七月三十一日	二零一二年 七月三十一日	認購日期 (二零一一年 十月十四日)
證券價格	<b>1.68港元</b>	1.02港元	1.11港元
換股價	<b>1.10港元</b>	1.10港元	1.10港元
波幅	<b>24.45%</b>	21.05%	29.19%
股息率	<b>2.86%</b>	0%	2.03%
購股權期限	<b>1.2年</b>	2.2年	3年
無風險利率	<b>0.473%</b>	0.424%	0.828%

## 24. 有待開發物業

本集團有待開發物業指持作開發以供未來於日常業務過程中銷售的租賃土地。

本集團有待開發物業的變動載列如下：

	本集團 千港元
於二零一一年八月一日	227,200
添置	3,981
轉撥自預付租賃款項	10,251
轉撥自預付租賃款項的溢價(附註19)	142,378
於二零一二年七月三十一日	383,810
添置	14,571
於損益確認的減值虧損	(120,500)
貨幣調整	6,535
於二零一三年七月三十一日	284,416

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 24. 有待開發物業(續)

本集團有待開發物業乃位於：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
澳門	<b>106,700</b>	227,200
中國內地	<b>177,716</b>	156,610
	<b>284,416</b>	383,810

成本包括中期租賃項下的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的其他直接成本。概無有關開發的財務費用已撥充資本。持作開發物業乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。年內，已於損益就撇減有待開發物業確認減值虧損120,500,000港元(二零一二年：無)。

就澳門的有待開發物業而言，本集團正等候政府批准展開建議發展項目的興建工作。截至二零一二年七月三十一日止年度，本集團按照澳門相關部門的要求，修改原來的發展計劃。於本年度，本集團進一步修改有關計劃，由興建總建築面積約16,700平方米的相連大屋和相關設施改為興建總建築面積約4,400平方米的低密度豪華別墅和相關設施，藉此讓有關的住宅發展項目能早日獲得批准施工。由於經過進一步修改的計劃的建築面積有所減少，令澳門有待開發物業的可變現淨值下降，故已確認撇減有待開發物業的減值虧損120,500,000港元。

澳門有待開發物業於二零一三年七月三十一日的可變現淨值乃使用租賃土地的估值減與目前發展計劃有關的估計土地金成本而達致。租賃土地乃由美國評值有限公司(與本集團並無關連的獨立專業合資格估值師)於該日進行估值。有關估值乃參照類似幅份的租賃土地的市場交易價格憑證而達致，並可就發展範圍的差異、發展密度、位置、發展類別及時期等因素作出調整。

本集團並未於澳門持作開發用途的土地上展開建設活動。儘管未能確定澳門相關部門的審批時間及有關建設並非按照計劃於一年內竣工，惟本集團將於獲得相關部門批文後隨即開展發展工作。

本集團並未就開發目的而於中國內地的土地上展開建設工作。本集團正就興建供銷售用途的新住宅大樓，向中國內地的相關部門申領多份批文，並將於獲得相關部門的批文後隨即開展發展工作。

## 25. 存貨

### 本集團

本集團於二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日的存貨指酒店業務的食物和飲料。

## 26. 貿易及其他應收款

本集團給予酒店業務及物業租賃貿易客戶的除賬期平均為三十天，貿易應收款以發票日期為基準的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款：		
零至三十日	<b>3,448</b>	4,690
三十一日至六十日	<b>104</b>	224
六十一日至九十日	<b>42</b>	49
九十一日或以上	<b>112</b>	204
	<b>3,706</b>	5,167
預付款項及按金	<b>2,535</b>	1,859
其他應收款	<b>2,839</b>	4,153
	<b>9,080</b>	11,179

接納酒店業務的任何新客戶前，本集團會透過調查潛在客戶的過往信貸紀錄，評估彼等的信貸質素，然後界定該名客戶的信貸限額。於報告期末，概無貿易應收款已逾期或已減值，原因是本集團相信有關金額可予收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 27. 應收一間聯營公司款項／應付關連人士款項

### 本集團

#### (a) 應收一間聯營公司款項

於報告期年末結餘乃無抵押、不計利息、非貿易性質及按要求償還。

截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團自天福獲得10,000,000港元的貸款（見附註21），按澳門最優惠利率減2.75%年利率計息，並須於二零一六年十二月三十一日或之前償還。該貸款（連同利息）已於年內全數償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 27. 應收一間聯營公司款項／應付關連人士款項 (續)

### (b) 應付關連人士款項

該款項乃無抵押、不計利息、非貿易性質及按要求償還，包括應付以下人士的款項：

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
高旺投資有限公司(「高旺」)	(i)	<b>64,813</b>	—
金冠投資有限公司(「金冠」)	(ii)	<b>64,813</b>	—
史鐵生先生	(iii)	<b>28,503</b>	—
江門五邑高爾夫球場娛樂有限公司	(iv)	—	3,648
聖淘灣(中國)地產有限公司	(v)	—	5,472
		<b>158,129</b>	9,120

附註：

- (i) 黎克堅先生為高旺的唯一股東，高旺收購附註42(c)所述財神酒店(香港)12.5%股本權益並接管12.5%股東貸款。黎克堅先生為本公司若干附屬公司(包括財神酒店(香港)及佛山財神酒店)之董事。
- (ii) 鄧楓先生為金冠的唯一股東，金冠收購附註42(c)所述財神酒店(香港)12.5%股本權益並接管12.5%股東貸款。鄧楓先生為本公司若干附屬公司(包括財神酒店(香港))之董事。
- (iii) 史鐵生先生為本公司若干附屬公司(包括財神酒店(香港)及佛山財神酒店)之董事。
- (iv) 蕭先生於該公司擁有控制權。
- (v) 蕭先生於該公司擁有重大影響力。

## 28. 持作買賣投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市股本證券		
— 香港	<b>37,610</b>	—
上市海外債券(固定年利息為7.125%及 於二零一七年十一月十六日到期)	<b>8,123</b>	—
上市海外債券(固定年利息為13.5%及 於二零一六年八月四日到期)	<b>4,474</b>	—
	<b>50,207</b>	—

上列投資的公平值乃根據報告期末營業時間結束時市場所報的買入價而釐定。

## 29. 抵押銀行存款／銀行結餘及現金

本集團的抵押銀行存款指已抵押予某銀行的存款，乃該銀行授予本集團的短期銀行融資的抵押。存款按固定年利率0.01厘(二零一二年：0.01厘)計息。抵押銀行存款將於相關銀行融資到期後解除。

本集團及本公司的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原來期限三個月或以內到期的短期銀行存款組成。本集團及本公司的銀行存款按年利率零厘至0.01厘(二零一二年：零厘至0.01厘)計息。

本集團及本公司按相關集團實體功能貨幣以外的貨幣列值的銀行結餘及現金如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	<b>2,888</b>	1,649

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	<b>336</b>	1,638

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 30. 貿易及其他應付款

購買貨品的平均除賬期為三十至一百二十天，貿易應付款以發票日期為基準的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款：		
零至三十日	<b>3,475</b>	3,680
三十一日至六十日	<b>3,520</b>	3,533
六十一日至九十日	<b>1,548</b>	1,760
九十一日或以上	<b>1,967</b>	1,887
	<b>10,510</b>	10,860
應計費用	<b>6,430</b>	14,184
已收按金	-	121
其他應付款	<b>12,409</b>	10,859
	<b>29,349</b>	36,024

## 31. 銀行借貸

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
有抵押銀行貸款	<b>101,596</b>	123,064
銀行借貸的到期日如下：		
於一年內	<b>101,596</b>	25,537
一年以上，兩年以內	-	97,527
	<b>101,596</b>	123,064
減：列於流動負債的流動部份	<b>(101,596)</b>	(25,537)
	-	97,527

借貸按現行市場年利率5.76%（二零一二年：6.21%）計息及須於四年內分期償還。

## 32. 可換股票據

於二零一零年十一月八日，本公司發行本金總額135,000,000港元於二零一三年到期的無抵押4厘可換股票據。

可換股票據按每年4厘計算利息及於二零一三年十一月八日到期。可換股票據持有人有權由發行日期至緊接到期日前第五個營業日的營業日止期間，隨時按換股價每股0.36港元將其可換股票據轉換為本公司普通股。

除非先前已根據可換股票據的條款及條件贖回、轉換或償還，否則本公司將於到期日按本金額連同應計及未付利息贖回全部可換股票據。本公司可於到期日前隨時按本金額提早贖回尚未行使的可換股票據的任何部分。

可換股票據包含兩個部分，即負債（連同與主負債部分關係緊密的本公司提早贖回權利的嵌入式衍生工具）及權益部分。權益部分於「可換股票據儲備」項下的權益內呈列。可換股票據負債部分於初始確認日期的實際利率為11.58%。

截至二零一三年及二零一二年七月三十一日止年度，概無轉換可換股票據為本公司股份。

可換股票據負債部分的變動如下：

	本集團及本公司 千港元
於二零一一年八月一日	16,173
利息支出	2,409
已付利息	(800)
於二零一二年七月三十一日	17,782
利息支出	2,646
已付利息	(800)
於二零一三年七月三十一日	19,628

## 33. 應付附屬公司款項

本公司

應付附屬公司款項為無抵押及須按要求償還。除金額171,265,000港元（二零一二年：154,637,000港元）每年按香港最優惠利率加6.5%（二零一二年：香港最優惠利率加6.5%）計息以外，剩餘結餘為免息。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 34. 遞延稅項負債

以下為本年度及以往年度已確認的主要遞延稅項負債（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)	可換股票據 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>					
於二零一一年八月一日	2,147	(2,147)	70,720	661	71,381
出售一間附屬公司	(75)	75	-	-	-
貨幣調整	-	-	240	-	240
在損益中扣除（入賬）	17	(17)	(2,292)	(265)	(2,557)
於二零一二年七月三十一日	2,089	(2,089)	68,668	396	69,064
出售一間附屬公司	(2,181)	2,181	-	-	-
貨幣調整	-	-	2,865	-	2,865
在損益中扣除（入賬）	327	(327)	(1,263)	(304)	(1,567)
於二零一三年七月三十一日	235	(235)	70,270	92	70,362

	可換股票據 千港元
<b>本公司</b>	
於二零一一年八月一日	661
在損益入賬	(265)
於二零一二年七月三十一日	396
在損益入賬	(304)
於二零一三年七月三十一日	92

附註：公平值調整指因收購附屬公司導致物業、機器及設備以及預付租賃款項的公平值變動。

於二零一三年七月三十一日，本集團及本公司分別有未動用稅項虧損338,589,000港元（二零一二年：325,274,000港元）及52,819,000港元（二零一二年：40,121,000港元），可用作抵銷未來溢利。本集團就1,423,000港元（二零一二年：12,661,000港元）的稅項虧損確認遞延稅項資產。由於未來溢利來源的不確定性，本集團及本公司並無就餘下未動用的稅項虧損337,166,000港元（二零一二年：312,613,000港元）及52,819,000港元（二零一二年：40,121,000港元）確認任何遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。另外，本集團就撇減有待開發物業確認的減值虧損有可扣稅短期差額194,533,000港元（二零一二年：74,033,000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。

## 35. 股本

	普通股數目	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於二零一一年八月一日、二零一二年七月三十一日及 二零一三年七月三十一日	20,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零一一年八月一日、二零一二年七月三十一日及 二零一三年七月三十一日	2,467,834,129	246,783

## 36. 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的決議案，本公司採納一項購股權計劃（「二零零二年計劃」），旨在向董事、僱員及合資格參與者提供獎勵。二零零二年計劃於二零一二年十二月三十日屆滿，但於二零一二年十二月七日舉行的股東週年大會上藉通過普通決議案終止，以批准採納一項新購股權計劃（「二零一二年計劃」）。二零一二年計劃將於二零一二年十二月六日屆滿。

根據兩項計劃，本公司董事會（「董事會」）可根據兩項計劃的條款向本公司及其附屬公司的董事、僱員、諮詢人、顧問、代理、賣方、貨品或服務供應商及顧客以及董事會酌情認為本集團持有股本權益的實體授出購股權，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的收市價；(ii)本公司股份於授出購股權當日前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份面值三者中的最高者的價格認購本公司股份。

根據本公司兩項計劃及任何其他購股權計劃所授購股權的有關股份最高數目，合共不得超過本公司於採納日期的已發行股份10%。倘若董事、僱員或合資格參與者全數行使購股權所認購的股份超過本公司於任何12個月期間的已發行股本1%，則不得根據兩項計劃向彼等授出購股權。所授出購股權的可行使期須為董事會所通知的期限，惟根據兩項計劃的條款，不得超過授出當日起計10年。每次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。

於兩個年度直至終止為止，概無購股權已根據二零零二年計劃授出或尚未行使。

自於二零一二年十二月七日採納以來，本年度概無購股權已根據二零一二年計劃授出或尚未行使。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 37. 股份溢價及儲備

本公司

	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	削減資本 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	可換股票據 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一一年八月一日	1,075,873	2,127	23,542	170,583	268	3,452	(475,354)	800,491
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(100,411)	(100,411)
於二零一二年七月三十一日	1,075,873	2,127	23,542	170,583	268	3,452	(575,765)	700,080
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(106,913)	(106,913)
於二零一三年七月三十一日	1,075,873	2,127	23,542	170,583	268	3,452	(682,678)	593,167

根據二零零二年十月進行的削減股本，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的溢利而應視為本公司的儲備，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的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的情況下方可分派，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的未發行股份的股本。

## 38. 資產抵押

於二零一三年七月三十一日，本集團名下330,698,000港元的酒店物業（二零一二年：328,507,000港元）已予抵押，以獲取本集團獲授的銀行借貸人民幣80,200,000元（相當於101,596,000港元）（二零一二年：人民幣101,200,000元，相當於123,064,000港元）。本集團的銀行存款641,000港元（二零一二年：641,000港元）已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元（二零一二年：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中6,000港元（二零一二年：7,000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」）。計劃的資產在獨立信託人控制下與本集團的資產分開管理。倘僱員於可享有全數供款前退出定額供款計劃，則已沒收的供款金額將用作扣除未來本集團的應付供款之用。由於定額供款計劃於二零零零年十二月一日終止，因有關僱員退出本集團的定額供款計劃而就未歸屬利益被沒收的供款，不得用作減少日後供款。本集團於兩個年度並無沒收供款。

## 39. 退休福利計劃 (續)

自二零零零年十二月一日起，本集團已為所有香港的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。強積金計劃的資產於獨立信託人控制下與本集團的資產分開處理。根據強積金計劃的規則，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的僅有責任為根據計劃作出所需供款。

中國附屬公司僱用的僱員參加中國政府運作受國家管轄的退休福利計劃。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的唯一責任是據此作出規定的供款。

由強積金計劃及中國國家管理退休福利計劃產生的退休福利計劃供款於損益中扣除，代表本集團於該計劃的規則下按指定比率向該計劃作出應付的供款。截至二零一三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的退休福利計劃的供款為4,524,000港元（二零一二年：2,462,000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的最低租金為3,330,000港元（二零一二年：2,924,000港元）。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃須支付的未來最低租金承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	<b>2,696</b>	3,030
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<b>3,398</b>	4,907
五年以上	<b>100</b>	671
	<b>6,194</b>	8,608

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的應付租金，租約經商議後的租金固定，平均租期為兩至五年（二零一二年：兩至十年）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 40. 經營租賃(續)

本集團為出租人

本集團於本年度賺取的物業租金收入為433,000港元(二零一二年:568,000港元)。本集團於本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1%(二零一二年:1%)租金回報。於兩個年度內,本集團持作租賃用途的物業並無獲租客承諾租用。

## 41. 承擔

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
有關以下之資本開支,已訂約但並無於綜合財務報表作出撥備		
—收購物業、機器及設備	215	6,928
—有待開發物業	67,762	4,169
	<b>67,977</b>	11,097

## 42. 關連人士的披露

### (a) 關連人士結餘及交易

本集團及本公司尚未清償的關連人士結餘及交易詳情載於綜合及本公司財務狀況表及附註9、20及27。

### (b) 主要管理人員的補償

年內,董事(為本集團主要管理層成員)的酬金如下:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期利益	5,734	3,700
退休福利	15	13
	<b>5,749</b>	3,713

董事及主要行政人員的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。

## 42. 關連人士的披露 (續)

### (c) 部份出售一間附屬公司

於二零一三年四月十一日，本集團出售1)財神酒店(香港)合共25%股本權益及2)財神酒店(香港)結欠本公司金額為129,626,000港元的25%免息股東貸款予高旺及金冠，總現金代價為150,000,000港元，交易成本為1,054,000港元(見附註27(b)(i)及(ii))。財神酒店(香港)的主要資產為其於佛山財神酒店的全部股本權益。本集團於部份出售事項過後於財神酒店(香港)持有75%股本權益。

## 43. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團的實體將可繼續持續經營，同時亦透過優化債務與權益之平衡而為股東爭取最高回報。本集團的整體策略與去年並無改變。

本集團的資本架構包括淨債務(當中包括分別於附註31及32披露的銀行借貸及可換股票據)，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。作為是項檢討的一部份，董事考慮各類資本的資金成本及相關風險。按董事的建議，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

### (a) 金融工具類別

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>金融資產</b>		
經損益按公平值計算持作買賣	<b>50,207</b>	—
衍生金融工具	<b>6,959</b>	3,562
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	<b>134,908</b>	42,877
可供出售金融資產	<b>63,738</b>	63,738
<b>金融負債</b>		
已攤銷成本	<b>302,272</b>	170,259

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 44. 金融工具 (續)

### (a) 金融工具類別 (續)

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)	<b>1,032,121</b>	1,121,084
<b>金融負債</b>		
已攤銷成本	<b>191,243</b>	172,740

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具已載列於上文(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的風險包括市場風險 (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的政策。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。

於報告日期，本集團及本公司以外幣計值的貨幣資產的賬面值如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	<b>2,888</b>	1,649

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	<b>336</b>	1,638

## 44. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (i) 外匯風險 (續)

##### 敏感度分析

本集團及本公司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

本集團及本公司的銀行結餘按浮動利率計息，並因現行市場利率的波動而承擔現金流量利率風險。本公司董事認為，由於該等附有利息之銀行結餘將於短期內到期，故本集團及本公司承受之有關風險不大。

可換股債券及可換股票據按照固定利率計息，使本集團須承擔公平值利率風險。按照固定利率計息的可換股票據令本公司須承擔公平值利率風險。

本集團及本公司計息金融工具的詳情，已於各項附註內披露。

本集團及本公司就金融負債承擔的利率風險於本附註的流動資金風險管理一節內詳述。

本集團的現金流量利率風險，主要集中於本集團的人民幣借款因中國人民銀行釐定的利率的波動。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的若干金額亦使本公司須承擔現金流量利率風險。

董事認為，本集團承擔的借款利率風險並不重大，因此並無呈列敏感度分析。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 44. 金融工具 (續)

### (b) 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、可換股債券的衍生工具部分及可供出售投資（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的投資組合管理有關風險。

管理層認為，可換股債券衍生工具部分的公平值並無重大股本價格風險。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。

本集團的股本價格風險主要集中於聯交所報價的上市股本權益工具及上市海外債券。

#### 敏感度分析

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

倘各股本投資的價格上升／下降5%，則本集團的除稅前虧損將因持作買賣投資的公平值出現變動而減少／增加2,510,000港元（二零一二年：無）。

#### 信貸風險

因對方未能履行責任而令本集團及本公司蒙受財務損失的最高信貸風險，乃因綜合及本公司財務狀況表所載列相關已確認金融資產的賬面值而產生。

為將信貸風險降至最低，本集團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的債項。此外，本集團會於各報告期末評估每項個別債項的可收回金額，以確保就不可收回金額所作出的減值虧損已足夠。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

## 44. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險 (續)

除於聯交所上市的實體所發行的可換股債券投資外，本集團於兩個年度並無承擔重大集中的信貸風險，乃由於風險分佈於多名對方及客戶所致。管理層持續監察該等上市公司的財務表現，以監察所承擔的信貸風險。

應收六間(二零一二年：七間)營運附屬公司款項的結餘使本公司具應收附屬公司款項的信貸風險集中達92%(二零一二年：93%)的情況。然而，本公司的信貸風險頗為有限，乃由於對方為具正值經營現金流量狀況的附屬公司。為盡量降低信貸風險，本公司董事於各報告期末檢討每筆應收附屬公司的個別款項的可收回金額，以確保對不可收回金額提撥足夠減值虧損。本年度已就若干附屬公司確認減值虧損584,145,000港元(二零一二年：501,926,000港元)。就此而言，本公司董事認為本公司的信貸風險已大幅下降。

由於對方為信貸評級優良的銀行，因此本集團及本公司流動資金的信貸風險有限。

#### 流動資金風險

於管理流動資金風險的過程中，本集團及本公司監控並維持管理層視為足夠為其營運提供資金的一定水平的現金及現金等值項目，並減輕因現金流量波動帶來的影響。管理層監控借貸的動用情況並確保符合貸款契約的規定。

以下各表載列本集團及本公司金融負債的剩餘合約到期日的詳情。就非衍生金融負債而言，各表乃根據本集團及本公司可能最早要求償還金融負債的日期，按金融負債的未折現現金流量而編製。該等表格包括利息及本金的現金流量。在利息按浮動利率計算的前提下，未折現數額乃以報告期末的利率基準得出。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 44. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

#### 流動資金表

	本集團					未折現	於二零一三年
	合約利率	按要求償還/ 少於1個月	1至3個月	3個月至1年	1年至5年	現金流量 總額	七月三十一日 的賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>二零一三年</b>							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款	-	22,919	-	-	-	22,919	22,919
應付關連人士款項	-	158,129	-	-	-	158,129	158,129
銀行借貸	5.76	-	8,954	98,056	-	107,010	101,596
可換股票據-負債部分	4.00	-	-	20,403	-	20,403	19,628
		181,048	8,954	118,459	-	308,461	302,272

	本集團					未折現	於二零一二年
	合約利率	按要求償還/ 少於1個月	1至3個月	3個月至1年	1年至5年	現金流量 總額	七月三十一日 的賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>二零一二年</b>							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款	-	20,293	-	-	-	20,293	20,293
應付關連人士款項	-	9,120	-	-	-	9,120	9,120
銀行借貸	6.21	-	6,986	24,607	118,220	149,813	123,064
可換股票據-負債部分	4.00	-	-	800	20,403	21,203	17,782
		29,413	6,986	25,407	138,623	200,429	170,259

## 44. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

#### 流動資金表 (續)

	本公司						未折現 現金流量 總額 千港元	於二零一三年 七月三十一日 的賬面值 千港元
	合約利率 %	按要求償還 /				1年至5年 千港元		
		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			
二零一三年								
非衍生金融負債								
其他應付款	-	80	-	-	-	80	80	
應付一間附屬公司款項	-	270	-	-	-	270	270	
應付附屬公司款項	11.5	172,907	-	-	-	172,907	171,265	
可換股票據—負債部分	4.0	-	-	20,403	-	20,403	19,628	
		173,257	-	20,403	-	193,660	191,243	

	本公司						未折現 現金流量 總額 千港元	於二零一二年 七月三十一日 的賬面值 千港元
	合約利率 %	按要求償還 /				1年至5年 千港元		
		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			
二零一二年								
非衍生金融負債								
其他應付款	-	46	-	-	-	46	46	
應付一間附屬公司款項	-	275	-	-	-	275	275	
應付附屬公司款項	11.5	156,119	-	-	-	156,119	154,637	
可換股票據—負債部分	4.0	-	-	800	20,403	21,203	17,782	
		156,440	-	800	20,403	177,643	172,740	

若浮動利率與於報告期末所估計的利率不同，上述就非衍生工具金融負債而言浮動利率工具所包含的金額可予變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年七月三十一日止年度

## 44. 金融工具 (續)

### (c) 公平值

金融資產及金融負債的公平值釐定如下：

- 受標準條款及條件規管及於活躍流動市場買賣的金融資產的公平值乃參考所報的市場買盤價而釐定；
- 其他金融資產及金融負債（不包括衍生工具）的公平值按公認定價模型，進行折現現金流量分析釐定；及
- 就非期權衍生工具年期及就期權衍生工具性質的期權定價模型而言，衍生工具的公平值使用合適的孳息曲線，由折現現金流量分析構成。

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

### 於綜合財務狀況表確認的公平值計量

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

- 第一級的公平值計量乃源自於活躍市場取得相同資產或相同負債的報價（未經調整）而得出的計量；
- 第二級的公平值計量乃於資產或負債計入第一級所屬報價以外的可直接（即價格）或間接（即自價格衍生）觀察輸入數據而得出的計量；
- 第三級的公平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）的估值方法而得出的計量。

## 44. 金融工具 (續)

### (c) 公平值 (續)

於二零一三年七月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
<b>經損益按公平值計算的金融資產</b>				
持作買賣投資	50,207	–	–	50,207
可換股債券的衍生工具部分	–	–	6,959	6,959
	50,207	–	6,959	57,166

於二零一二年七月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
<b>經損益按公平值計算的金融資產</b>				
可換股債券的衍生工具部分	–	–	3,562	3,562
	–	–	3,562	3,562

本年度內及過往年度第一級與第二級之間並無轉撥。

本年度內及過往年度並無轉撥往／出第三級。

# 財務概要

## 業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	<b>140,762</b>	142,923	132,400	108,433	48,174
金融投資之收益(虧損)	<b>3,644</b>	(9,019)	14,372	6,400	(38,934)
	<b>144,406</b>	133,904	146,772	114,833	9,240
除稅前虧損	<b>(166,849)</b>	(123,203)	(20,261)	(73,018)	(228,343)
所得稅抵免	<b>1,567</b>	2,557	2,706	2,351	-
本年度虧損	<b>(165,282)</b>	(120,646)	(17,555)	(70,667)	(228,343)
應佔：					
本公司擁有人	<b>(161,927)</b>	(120,325)	(17,248)	(70,209)	(227,224)
非控股權益	<b>(3,355)</b>	(321)	(307)	(458)	(1,119)
	<b>(165,282)</b>	(120,646)	(17,555)	(70,667)	(228,343)

## 資產與負債

	於七月三十一日				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產總值	<b>1,202,703</b>	1,208,453	1,333,153	1,273,908	1,362,475
負債總額	<b>(404,612)</b>	(280,602)	(286,239)	(352,932)	(381,813)
	<b>798,091</b>	927,851	1,046,914	920,976	980,662
本公司擁有人應佔權益	<b>824,760</b>	926,191	1,044,933	918,688	977,916
非控股權益	<b>(26,669)</b>	1,660	1,981	2,288	2,746
	<b>798,091</b>	927,851	1,046,914	920,976	980,662

於二零一三年七月三十一日，本集團所持之主要物業詳情如下：

(a) 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

(b) 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 S. Francisco Xavier, Coloare, Macau	空地	不適用	不適用	109,298	99%
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	持有作銷售 住宅物業	不適用	不適用	519,692	75%