



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

年報
2018



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
環境、社會及管治報告	13
董事會報告書	21
獨立核數師報告書	27
綜合損益及其他全面收益表	32
綜合財務狀況表	33
綜合權益變動表	35
綜合現金流量表	36
綜合財務報表附註	38
財務概要	93
主要物業	94

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

授權代表

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
美國萬通大廈
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」）截至二零一八年七月三十一日止年度的年報。

業績回顧

本集團於截至二零一八年七月三十一日止年度錄得總收入約323,500,000港元（二零一七年：124,900,000港元），包括銷售物業所得款項總額237,200,000港元（二零一七年：無）、酒店業務79,100,000港元（二零一七年：82,400,000港元）及出售證券和其他業務分部合共7,200,000港元（二零一七年：42,500,000港元）。

截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的年度溢利為37,200,000港元（二零一七年：60,300,000港元）。

截至二零一八年七月三十一日止年度的溢利減少主要乃由於以下事項的淨影響：(i) 佛山住宅物業銷售；(ii) 由於澳門政府部門宣佈接受投資公司持有的土地特許權已失效，致使可供出售投資出現減值虧損50,100,000港元；及(iii) 因投資物業公平值減少而導致分佔聯營公司虧損500,000港元（二零一七年：分佔溢利12,900,000港元）。

股息

董事並不建議就截至二零一八年七月三十一日止年度派付任何股息。

流動性及財務資源

本集團繼續保持流動性。於二零一八年七月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金（包括受限制銀行結餘）280,800,000港元（二零一七年：304,500,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值46,700,000港元（二零一七年：64,200,000港元）。

於二零一八年七月三十一日，概無尚未償還的銀行及其他借貸（列為「其他應付款」的公司信用卡應付款項除外）（二零一七年：無）。

於二零一六年八月四日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，以盡最大努力按配售價每股0.077港元配售185,000,000股新股份。配售事項已於二零一六年八月十七日完成，而本公司已發行股份數目已增加至3,886,751,193股股份。

於二零一八年七月三十一日，本集團的總負債資本比率（以本集團總負債相對於股東資金的百分比列示）為50.3%（二零一七年：79.9%）。

匯率風險

本集團數間主要附屬公司的資產和負債及交易主要以人民幣或港元掛鈎的貨幣計值，使本集團承受外匯風險，而該項風險並未進行對沖。本集團的政策是監察該項風險，並於有需要時採用合適對沖措施。

業務回顧

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團的主要業務為物業開發、經營酒店、金融投資及相關業務。

物業投資及發展

中華人民共和國（「中國」）佛山

佛山財神酒店側的住宅項目建設已經完工，現已開始交付已售出的單位。年內，已確認物業銷售收入237,200,000港元，及截至二零一八年七月三十一日已收到待交付單位的按金約185,600,000港元。預計此高層住宅發展項目的銷售活動短期內將繼續對本集團的收入作出重大貢獻。

澳門南灣湖

本集團透過一間接受投資公司持有一幅位於澳門商業大馬路的土地的5%實際權益。根據年內公佈的中華人民共和國澳門特別行政區官方公報，該物業的土地特許權期限已屆滿，而澳門當局宣佈該土地特許權已失效。本集團獲接受投資公司告知其已就有關恢復土地特許權提起司法上訴。

澳門路環

於二零一六年八月五日，本公司透過其擁有99%權益的附屬公司新發投資企業有限公司（「新發」）收到澳門土地工務運輸局日期為二零一六年八月一日的書面通知（「通知」），告知有關該幅位於路環、佔地面積約為9,553平方米並且透過新發持有用作發展用途的土地（「澳門土地」）的土地批給有效期已告屆滿，以及澳門土地應無償交還給澳門政府。新發已於二零一六年九月提交司法上訴，並且繼續就可以採取的可能步驟尋求法律意見。

於二零一六年八月二十六日，本集團透過兩間全資附屬公司與港基建築工程有限公司（「港基」）（新發的賣方）及一名保證方訂立償付契據。根據償付契據，由於本集團未能就澳門土地的土地租賃權申請向相關澳門政府部門取得批准及鑒於通知，港基及保證方同意向本集團償還合共約298,000,000港元，即本集團就收購新發99%權益向港基所支付的實際金額。

截至二零一八年七月三十一日止，本集團已從港基收取合共180,000,000港元，其中90,000,000港元已於本年度的損益內確認（二零一七年：90,000,000港元）。

上列的其他詳情載於本公司日期為二零一六年八月七日、二零一六年八月八日及二零一六年八月二十六日的公告。

酒店業務

本集團擁有佛山財神酒店的75%有效權益。該酒店位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房。截至二零一七年十二月三十一日止年度，該酒店維持約54.8%的穩定入住率，及於二零一七年錄得營業額約89,000,000港元，而二零一六年則為78,600,000港元。

本集團亦透過本集團的聯營公司天福集團有限公司持有澳門財神酒店的32.5%權益。該酒店維持約92.1%的高入住率，並於二零一七年錄得營業額約235,500,000港元，而二零一六年的營業額則為216,400,000港元。

主席報告書

或然負債

於二零一八年七月三十一日，本集團就銀行向本集團所開發物業的買家提供的按揭貸款向銀行提供約92,200,000港元（二零一七年：無）的擔保。當建築物所有權證書已頒發並由買家抵押予銀行以獲得抵押貸款時，該等擔保將會解除。董事認為該等擔保於初步確認時的公平值並不重大。董事亦認為，倘買家拖延向銀行付款，相關物業的公平值能夠覆蓋本集團產生的未償還按揭貸款。

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的具競爭力薪酬待遇，包括基本薪酬、花紅、購股權、醫療計劃、退休及其他福利。

於二零一八年七月三十一日，本集團聘用約350名僱員，其中約330名僱員常駐於中國內地。截至二零一八年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為41,900,000港元（二零一七年：42,000,000港元）。

展望

年內，本集團已收取港基（新發的賣方）的還款合共90,000,000港元以及有關佛山住宅項目的銷售所得款項及按金約172,400,000港元。

考慮到即將來自佛山住宅項目銷售的更多銷售收益及港基進一步償還款項，預期本集團的財務狀況將進一步增強。本集團將善用該等額外資金，藉以拓展其現有業務及把握殷實可行的投資項目機遇。

本集團對於中國、澳門及鄰近地區的整體經濟繁榮和商業潛力仍抱持信心。管理層繼續謹慎地監控其現有業務，並會把握可行商機，以維持本集團的長期可持續增長。

致謝

本人謹此對年內各董事及職員的寶貴貢獻及竭誠服務深表謝意。

承董事會命

主席
蕭德雄

二零一八年十月二十四日

執行董事

蕭德雄，55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。蕭先生擁有營商和管理經驗，曾經在澳門及中國內地從事地產項目及商業發展。蕭先生亦為中國人民政治協商會議全國委員會委員，並自二零零五年起亦擔任格林納達名譽領事。

朱年耀，61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。朱年耀先生曾為香港青年工業家協會有限公司的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。彼為本公司副主席朱年為先生的胞弟。

朱年為，63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。彼具有物業發展及投資方面的經驗。彼為本公司行政總裁兼主要股東朱年耀先生的胞兄。

劉志芹，61歲，於二零零五年五月加入董事會。彼於香港美國兩地分別擁有及管理一間成衣銷售及貿易公司及一間服飾進口公司。劉先生亦為香港多間公司的主要股東，該等公司主要從事家具及紡織品貿易。

獨立非執行董事

李思權，71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專業經驗，現為香港一間執業會計師行董事。李先生為曼尼托巴省特許會計師公會會員及香港會計師公會會員。

黃廣發，62歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會。彼於二零零一年四月一日加入香港一間保險經紀公司擔任經理，負責員工管理及協調以及為多種保單進行市場推廣及營銷以及諮詢。黃先生為香港人壽保險從業員協會的特許財務策劃師。

梁錦輝，57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的合夥人。梁先生畢業於香港大學，持有法律學士學位，於一九九一年獲得怡和羅文錦爵士紀念獎學金。彼亦擁有美國華盛頓大學的文學學士學位，及香港大學頒發的法律深造文憑。

企業管治報告

企業管治常規

本公司專注於維持高水平的企業管治，一直致力於採取及提升有效的措施及常規，達致高透明度及問責性，照顧股東利益。

截至二零一八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的企業管治守則（「守則」）的全部適用條文，惟下列偏離事項除外：

根據守則A.4.1，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司的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

本公司的董事會（「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，具備適當的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，主要負責制訂及定制業務策略和政策以及批准財政預算、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的執行授權予董事會所領導的管理層進行。

董事會成員的履歷載於本年報第6頁的「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／相關的關係。

本公司已收到全體獨立非執行董事作出的獨立性年度確認，並認為彼等具有上市規則規定的獨立性。

所有董事均有全權取閱本集團的董事會會議記錄、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，並據此執行彼等的責任和職務。

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的任何變更。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、企業管治、內部監控及其他課題的相關材料，藉此發展並更新彼等的知識和技能。本公司鼓勵全體董事出席由本公司承擔費用的相關培訓課程。

本公司已就董事及行政人員安排適當的責任保險。

主席及行政總裁

蕭德雄先生擔任董事會主席及朱年耀先生擔任本集團行政總裁。主席的責任為統率董事會及本集團策略和政策的運作，而行政總裁的責任是管理本集團的業務。

董事的委任及重選

按本公司的組織章程細則規定，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。任何為填補臨時空缺或作為新增成員而獲董事會委任之董事的任期至本公司下屆股東週年大會為止，並符合資格膺選連任。

獨立非執行董事

本公司的獨立非執行董事並無指定任期，但須按照本公司的組織章程細則的規定於股東週年大會上輪值告退。

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。

審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的申報程序及內部監控。

審核委員會於年內舉行兩次會議，執行的職責如下：

1. 審閱本公司年度及中期財務報告的文稿，並提供意見；
2. 檢討本集團的內部監控，並提供意見；及
3. 與外聘核數師會面，並參與續聘外聘核數師以及評估彼等的表現。

審核委員會已審閱截至二零一八年七月三十一日止年度的本集團經審核業績。

企業管治報告

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。

薪酬委員會的主要職責為就本公司全體董事及高級管理層的酬金政策和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的補償金金額，以及就非執行董事的酬金向董事會提出建議。

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。

提名委員會的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。

會議出席率

於回顧年度，各董事於董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及二零一七年股東週年大會的出席記錄如下：

	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	二零一七年股東週年大會
會議舉行次數	4	2	1	1	1
執行董事：					
蕭德雄	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
朱年耀	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
朱年為	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
劉志芹	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：					
梁錦輝	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
黃廣發	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
李思權	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1

核數師薪酬

截至二零一八年七月三十一日止年度，就核數服務應付予核數師的薪酬約為2,120,000港元，而年內就中期審閱及其他非核數服務的薪酬約為538,000港元。

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的責任。核數師有關其匯報責任的聲明載於第27至31頁的獨立核數師報告書。

風險管理及內部監控

本集團的風險管理程序及內部監控系統的特點是以清晰的治理架構、政策程序及彙報機制，促進本集團管理各業務範疇的風險。

本集團已成立風險管理組織架構，由董事會、審核委員會及風險管理小組組成。董事會負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並負責全面監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及整體效率。

本集團已制定及採納企業風險管理制度，提供有效的辨認、評估及管理重大風險的政策程序。風險管理小組至少每年一次對影響集團實現業務目標的風險事項進行識別，並通過規範的機制進行評價及排序，對主要風險制定風險緩解計畫及指定風險負責人。

此外，本集團外聘獨立專業機構，以協助董事會及審核委員會持續監督本集團的風險管理及內部監控系統，識別內部控制設計及運行中的缺陷並提出適當的改進意見。如發現嚴重的內部監控缺失，會及時向審核委員會及董事會彙報，並制定整改計畫及釐清責任人，且適時跟進，確保情況得以改善。

風險管理報告和內部審計報告均至少每年提交審核委員會覆核並最終提交董事會審批。董事會已就本集團的風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，包括自上年檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、集團應付其業務轉變及外在環境轉變的能力、管理層持續監察風險及內部監控系統的工作範疇及素質、內部審計工作、向董事會傳達監控結果的詳盡程度及次數、期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項以及有關影響、集團有關財務報告及遵守《上市規則》規定的程序是否有效等，並確認現有的風險管理及內部監控系統的有效性。

上述風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險。因此，該等系統只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

企業管治報告

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本集團遵循《證券及期貨條例》和《上市規則》的規定，於知悉任何內幕消息後，在合理地切實可行的範圍內，會儘快向公眾披露該消息，除非有關消息屬於該條例下任何安全港條文的範圍。本集團在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外泄，會即時向公眾披露該消息。本集團亦致力確保公告中所載的資料不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性，使公眾能平等、適時及有效地取得所披露的內幕消息。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的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的行為守則。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的規定準則。

與股東的交流

透過年報及中期報告、通函、公佈及報章訪問，股東可獲得有關本集團的資訊，令彼等無時無刻皆知悉本集團的業務活動及方針。本公司已設立本身的公司網站 www.capitalestate.com.hk，以便本公司與股東及公眾人士作有效交流。

股東週年大會

年內，本公司已於二零一七年十二月十二日舉行股東週年大會。

股東權利

(i) 股東召開股東大會的方法

根據公司條例（香港法例第622章）第566至568條，佔全體有權於本公司股東大會上表決之股東的總表決權最少5%的股東，可要求董事召開股東大會。書面請求書必須述明會議的目的，由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處，並註明「公司秘書收」。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提出請求的人士簽署。

倘董事彼等受到有關規定所規限的日期起計二十一天內，未有在召開股東大會通知發出日期後二十八天內的日期舉行一次股東大會，則有關股東或佔彼等全體總表決權一半以上的當中任何股東，可自行召開股東大會，惟有關股東大會必須在董事受到召開大會的規定所規限的日期後三個月內的日期召開。

由股東召開的會議，須盡可能以接近董事須召開的股東大會的方式召開。

(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，寄送本公司的註冊地址，由公司秘書代收。

(iii) 提名有關人士於股東大會上選任董事的程序

根據本公司的組織章程細則第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參選的書面通知，否則除獲董事會推薦參選者外，任何人士（退任董事除外）均不符合資格於任何股東大會上膺選董事一職。

倘本公司股東（「提名股東」）欲建議某名人士（「候選人」）於股東大會上獲選為董事，提名股東向本公司提交其簽署的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候選人向本公司提交其簽署的通知確認其願意參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通知的期限，應由不早於就有關選舉而指定舉行會議的通知寄發當日的翌日開始，及於不遲於該會議舉行日期前的七(7)日結束。

環境、社會及管治報告

報告準則及範圍

此報告為冠中地產有限公司（連同其附屬公司稱為「本集團」或「我們」）的《環境、社會及管治報告》（「本報告」），乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄二十七要求編寫。

本集團主要從事酒店經營、物業開發、金融投資及相關業務，其多數員工從事於酒店業務，因此，綜合本集團的營業貢獻及利益相關者的數量等重要性衡量，本報告主要披露本集團二零一七年八月一日至二零一八年七月三十一日期間（「報告期」）中國內地的酒店業務在環境、社會及管治方面的表現和舉措。

環境範疇

作為負責任的企業，本集團明白環境保護對社會的長遠福祉至關重要。因此，本集團不斷檢視內部政策和相關指引，盡可能將可持續發展原則融入日常業務營運當中，降低業務發展對環境帶來的負面影響。我們已推行多項具體措施提高能源效益，在重要的營運環節做到節能減排，包括：

- 95% 照明系統已採用LED燈、節能燈管，代替能源效益較低的照明工具
- 安裝中央空調系統，根據冷凍水合理的出水溫度控制開啟主機的台數，減少能源耗用
- 採用變頻器控制較大功率的電機
- 廚房均已改用節能爐頭
- 採用運水水煙罩及靜電除油設備，對煙氣除油除塵處理後排放，確保廚房油煙排放完全符合國家要求

本集團向員工宣傳環保意識，鼓勵員工採用無紙化工作，如使用電子通訊處理一般辦公室業務；採用電子檔案儲存僱員、客戶及供應商訊息；利用網絡平台或電子方式確認、處理客房預約。我們也鼓勵員工採用雙面列印，減少紙張的使用和浪費，以及關閉無需使用的照明、個人電腦及其他電器等。報告期間，本集團使用的電力比去年同期下跌6%（二零一七年：下降4%）。

本集團明白節約用水的重要性，在業務營運中注重水資源的使用和管理，避免不必要的浪費。例如，我們會定期檢視，以及時維修故障管道和閥門，及早察覺並彌補滲漏情況；在酒店洗手間裝置感應式水龍頭，減少用水量；在客房放置「環保卡」，鼓勵續住的顧客共同參與環境保護，知會顧客在提出要求的情況下安排床單和浴巾的更換和清洗，降低更換床單和浴巾的次數，減少清潔用水的使用量。

我們也注重廢棄物的妥善管理。廚餘是酒店營運過程中的主要廢棄物品，對於廢棄廚餘首先進行分類，並放置於特定的存放區，最後交由專門處理廚餘的機構統一處理。此外，本集團亦積極響應佛山市的「文明餐桌」行動，倡導「節約用餐、不剩飯餐」的光盤行動，減少食物不必要的浪費。

社會範疇

我們的員工

員工是企業最重要的寶貴資產，是提升企業競爭力和推動公司長遠發展的核心動力，因而我們在員工甄選、薪酬、晉升、福利等方面致力提供具競爭力的條件吸引和挽留人才。

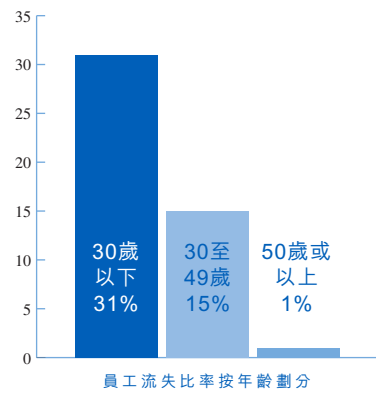
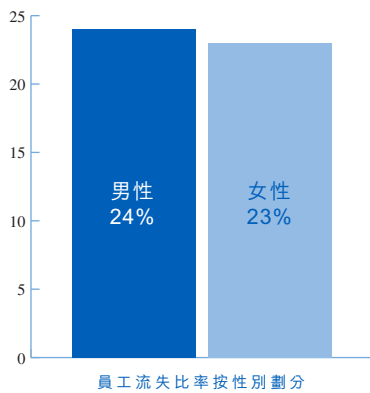
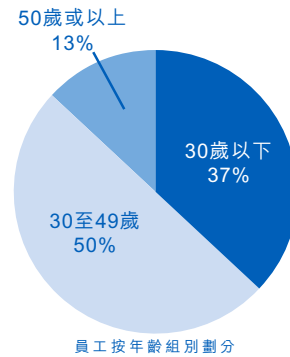
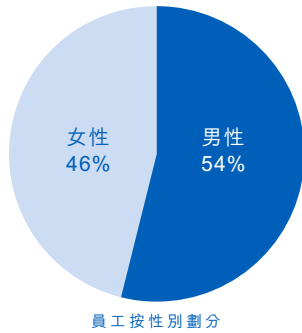
本集團嚴格遵循香港法例第57章《僱傭條例》、《中華人民共和國勞動法》及《勞動基準法》等員工受僱地區的適用法律，並結合行業標準，基於應徵者的工作經驗、專長技能、學歷背景等條件挑選人才，杜絕任何國籍、年齡、宗教、性別、婚姻狀況、身體殘缺等歧視。報告期間，本集團並無牽涉任何有關僱傭且對本集團有重大影響的違法違規事件。

我們為員工提供合理且具競爭力的薪資和員工福利，包括提供有薪年假、住房公積金、社保、商業險等。同時，本集團不斷完善人才甄選及晉升計劃，依據員工的工作表現、專業技能、從業經驗、發展潛力等因素，定期檢討員工薪酬、福利和職位升遷，提供公平公正的晉升及加薪渠道。本集團嚴格遵守相關法例及法規，嚴禁僱傭童工及強制勞動。報告期內，本集團並無任何強制勞工及童工行為。

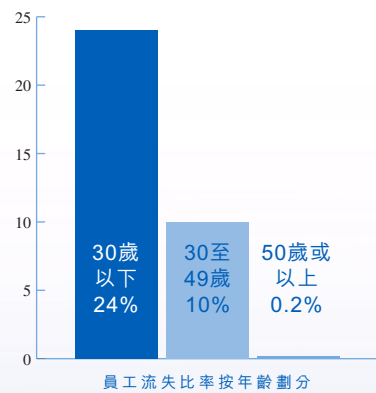
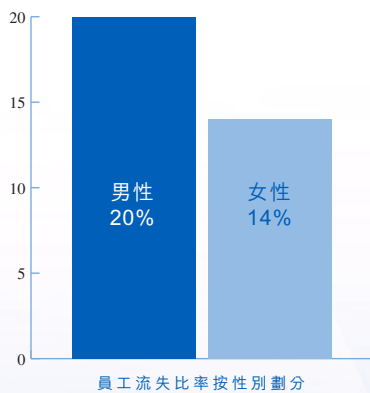
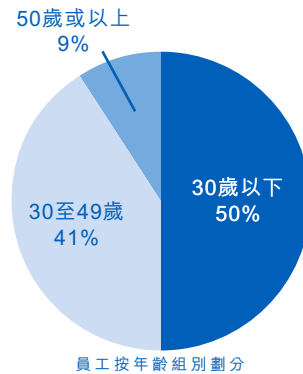
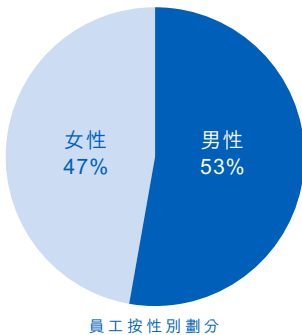
我們關懷員工，透過舉辦活動及不同渠道提升員工福祉。本集團組織成立「員工互助會」，鼓勵員工互助、互援。員工亦可透過此平台，提出對酒店管理方面的意見和建議，起到了員工與企業良好溝通橋樑和渠道的正面作用。此外，我們組織員工娛樂活動，例如定期籌辦員工旅遊活動，加強員工的歸屬感。本集團也在員工宿舍設置乒乓球室、桌球室、舞蹈室、電視等娛樂設施，豐富員工的工餘生活。

環境、社會及管治報告

截至二零一八年七月三十一日，我們的員工總數約為350人。



截至二零一七年七月三十一日，我們的員工總數約為410人。



健康與安全

我們重視職業安全，視員工的健康與安全是本集團首要考慮，因此，本集團致力為員工提供安全、穩定的工作環境。我們為有需要的員工提供防切手套、防滑鞋等防護用具，降低員工發生意外的機率。特殊技能工程，如電工、電梯操作員及救生員必須持有專業資格證方能執業。本報告期內，本集團錄得7宗（二零一七年：7宗）工傷意外，並無任何因工傷死亡的事件。

工傷事故總數（人）及因工傷損失工作日數（天）

	二零一八年		二零一七年	
	人	天	人	天
男	4	29	4	18
女	3	23	3	21

本集團依照《中華人民共和國消防法》，嚴格規範酒店的消防安全管理制度，並依照消防要求配備消防器材。本集團定期向員工提供消防安全知識培訓以及實操培訓，包括學習如何正確使用滅火裝置、火警及緊急情況應對技巧，以及加強急救知識和公共衛生知識培訓，並每年定期邀請當地消防局到酒店進行消防演習。

發展與培訓

本集團注重與員工的共同成長，定期為新入職員工、行政管理人員、在職員工提供管理、專業技能等培訓課程，加強員工職業競爭力。每位新入職員工均獲派發《員工手冊》，詳細列出公司規章制度、員工行為準則及道德規範。人力資源部向新入職員工提供上崗培訓，協助新員工了解企業文化和崗位要求，使其盡快熟悉工作環境和內容，融入團隊當中。

酒店作為服務性行業，服務質素尤關重要。本集團定期為員工提供服務禮儀、職業道德、英文口語等培訓課程，加強服務質素和口語能力，以提升服務水平。針對高級管理層，我們提供再增值課程，內容包括《如何打造優秀團隊》、《提升執行力》、《歸屬感培養》等，提升管理人員的管理能力，從而增強團隊凝聚力和執行力。報告期間，本集團共舉辦130場（二零一七年：120場）培訓課程。行政人員年平均培訓時數為85小時（二零一七年：80小時），普通員工的平均培訓時數為70小時（二零一七年：72小時）。

環境、社會及管治報告

供應鏈管理

可持續發展的供應鏈管理是確保本集團提供穩定而優質產品及服務的重要一環。因此，我們透過公平、公正的招標程序，實行嚴謹的供應商管理審核標準，清晰釐定採購準則，確保選用合資格的優質供應商。

我們設立專門的採購部門和採購人員，在每次採購前，直接與供應商坦誠溝通，與供應商建立了互信、互利的合作夥伴關係。本集團的採購人員恪守嚴格的採購規章制度，依據供應商生產質素之穩定性、管理經驗、技術研發能力、設備情況、原材料供應來源、交付時間及過往記錄等因素，結合本集團業務需求，謹慎挑選出合適的供應商。

我們重視本地採購，於報告期內所聘用的36名（二零一七年：48名）供應商均自本地或區內，以降低運輸過程中產生的碳排放。我們也會根據每月的物價升降情況來核定進貨價格，控制供應鏈成本，在經濟、環境效益上達至最大化。

產品及服務質素

我們以客為先，不懈追求優質服務，並聆聽客戶需求和意見。我們設有專屬的客戶主任、專業秘書，及時跟進及反饋客戶需求，為每一位客人提供貼心、負責的服務。我們會透過銷售拜訪、24小時服務熱線、意見蒐集箱等渠道蒐集客人對不同服務範疇的反饋意見，保持與客戶之間的良好溝通，為不同的客戶群做出相應的個性化安排及部署，並根據實際情況採取改進措施，不斷改善服務細節，提升客戶的滿意度和忠誠度。

除服務質素外，本集團致力維持優質的餐飲水準。我們重視食品安全和品質，對食品供應商就食材原材料、加工環節、加工環境、品質監控等環節嚴格把控。一旦發現潛在衛生重大食品安全問題，會立即撤銷與供應商的合作關係。

本集團遵循《中國旅遊飯店行業規範》等國家法規，保障每一位入住客人的合法權益和個人隱私。我們因應營運需求向客戶收集必要的入住個人資料，並僅按收集時指定的用途使用。所有客戶個人訊息均妥善保管，非專責職員不可進入查閱。顧客的個人資料在未經許可下，不得取閱、使用、修改或披露，絕不用於任何商業宣傳用途，嚴格保障客戶隱私。

我們會不時推廣旗下酒店，以吸引更多住客。這些推廣宣傳均符合《中華人民共和國廣告法》、《互聯網廣告管理暫行辦法》及其他政府有關宣傳及標籤的適用法律法規。我們確保消費者有獲得足夠資訊以作出知情選擇。

報告期間，本集團已遵守所有有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜、且對本集團有重大影響的法律法規。

反貪污

本集團堅守誠信營商，絕不容忍任何內部或與供應商、商業合作夥伴的賄賂、洗黑錢、欺詐等違法行為。我們在員工手冊內亦要求員工恪守職業道德，絕不收受、索取非法利益。每名員工對於貪污受賄的行為都有舉報的義務。本集團鼓勵員工舉報本公司內不法、違規及不誠實行為，並保護他們。違規員工會被紀律處分，程度由口頭警告至解僱不等。我們會不時檢討我們的反貪污政策，如有需要，會採取改善措施。我們實行公平、公開的競標機制，並定期檢討招標機制，降低經營過程中出現貪污舞弊等風險。

報告期間，我們未有發現有關貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢，且對本集團有重大影響的違法事件。

社會公益

本集團踐行企業公民義務，通過自身資源及行動為經營業務所在的地區盡一份力量。我們優先在當地招募合適人才，拉動當地就業率；實行本地採購原則，購買所在地的產品和服務，實行就地取材，促進經濟發展。我們也鼓勵員工參與公益活動，例如組織義工團隊在新年、中秋等佳節探望長者、孤兒院等。

展望未來，我們將不斷完善及提升企業在社會、環境、管治方面的力度，將可持續發展的理念融入在日常營運的過程當中，並秉持取之社會、用之社會的精神，履行企業公民義務。

環境、社會及管治報告

附錄－香港聯合交易所有限公司《環境、社會及管治報告指引》索引

主要範疇	內容	本報告章節
A. 環境		
A1 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境範疇
A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	環境範疇
A3 環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境範疇
B. 社會範疇		
僱傭及勞工常規		
B1 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的員工
B1.1		
關鍵績效指標	按性別、僱傭類型及年齡組別劃分僱員。	我們的員工
B1.2		
關鍵績效指標	按性別、年齡組別劃分的僱員流失比率。	我們的員工
B2 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康與安全
B2.2		
關鍵績效指標	因工傷損失總做日數。	健康與安全

主要範疇	內容	本報告章節
B3 發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策及描述培訓活動。	發展與培訓
B4 勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的員工
營運慣例		
B5 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
B6 產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	產品及服務質素
B7 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	反貪污
社區		
B8 社會公益		
一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社會公益

董事會報告書

董事謹此呈奉本公司截至二零一八年七月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要活動及業務回顧

其主要附屬公司及聯營公司的業務為投資控股、物業投資及發展、酒店業務、金融投資及相關業務，有關詳情分別載於綜合財務報表附註39及18。有關該等業務的進一步討論及分析（包括對本集團面臨的主要風險及不確定因素的討論以及對本集團日後業務發展的預測）可參閱本年報第3至5頁所載的主席報告書。該討論構成本董事會報告書的一部分。

此外，有關本集團環保政策及表現、與本集團主要持份者的重要關係及遵守對本集團有重大影響的相關法律和規例的討論，載於本年報第13至20頁的環境、社會及管治報告。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶的營業總額佔本集團總營業額少於30%。

年內，本集團五大供應商的採購總額佔本集團總採購額少於30%。

業績

本集團於截至二零一八年七月三十一日止年度的業績載於第32頁的綜合損益及其他全面收益表。

物業、機器及設備

本集團於年內的物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

主要物業

於二零一八年七月三十一日，本集團的主要物業詳情載於本年報第94頁。

股本

年內本公司的已發行股本並無變動。

購股權

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

本公司購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註29。

概無購股權於年初尚未行使或於年內授出。

本公司的可供分派儲備

於二零一八年及二零一七年七月三十一日，本公司並無可向股東分派的儲備。

董事

於年內及截至本報告日期，本公司的董事如下：

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

根據本公司的組織章程細則第103(A)條，劉志芹先生及黃廣發先生須退任，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

各獨立非執行董事的任期為直至彼須根據本公司的組織章程細則輪值告退為止的期間。

於即將召開的股東週年大會獲提名重選連任的董事，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）而予以終止的服務合約。

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條作出的其獨立性年度確認。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

附屬公司董事

於年內及截至本報告日期，蕭德雄先生、朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生亦為本公司若干附屬公司的董事。於年內及截至本報告日期，本公司附屬公司的其他董事包括：霍家樑先生、鄭達財先生、黎堅克先生、梁川先生、史鐵生先生、Sio Lai Na女士、鄧楓先生及朱英杰先生。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關的一切損失或責任從本公司資產中獲得彌償。本公司已安排為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及短倉

於二零一八年七月三十一日，各董事及主要行政人員以及彼等的聯繫人於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）的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置的登記冊所記錄，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」）的權益如下：

長倉

(i) 本公司

本公司的普通股

董事姓名	持股數目				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 子女的權益)	公司權益 (受控制公司 的權益)	總計	
蕭德雄(「蕭先生」)	45,090,000	36,736,500	1,291,612,500 (附註1)	1,373,439,000	35.3%
朱年耀(「朱先生」)	35,550,000	-	500,171,100 (附註2)	535,721,100	13.8%
劉志芹	2,907,500	-	-	2,907,500	0.1%

附註：

- 蕭先生被視作擁有透過富健控股有限公司（「富健」，該公司由蕭先生擁有70%權益）持有的1,291,612,500股本公司股份的權益。
- 朱先生被視作擁有透過Supervalue Holdings Limited（「Supervalue」，該公司由朱先生全資擁有）持有的500,171,100股本公司股份的權益。

(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 子女的權益)	公司權益 (受控制公司 的權益)		
蕭先生	天福集團有限公司	-	-	1,270 (附註1)	1,270	63.5%
朱先生	天福集團有限公司	-	-	170 (附註2)	170	8.5%

附註：

1. 蕭先生被視作擁有相聯法團的1,270股股份的權益，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）持有，而170股股份則透過Macro Rich Limited（該公司由Global Master Management Limited擁有41.2%權益）持有。
2. 朱先生被視作擁有透過Macro Rich Limited（該公司由朱先生擁有58.8%權益）持有的170股相聯法團股份的權益。

除上文所披露者外，於二零一八年七月三十一日，董事、主要行政人員或彼等的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的任何股份或相關股份中擁有任何權益或短倉。

購買股份或債券的安排

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，致使本公司董事可透過購買本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益，亦無董事或任何彼等的配偶或十八歲以下子女擁有任何可認購本公司證券的權利，或已行使任何該等權利。

董事於重大合約的權益

除綜合財務報表附註36所載「關連人士的披露」內所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無簽訂於年末或於年內任何時間仍然有效而任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的重大合約。

董事會報告書

董事於競爭業務的權益

年內，本公司主席兼執行董事蕭先生於其他主要於澳門和中國內地從物業投資及發展的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構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

由於本公司及上列實體的業務乃分開管理經營，並不互相依賴（不論財務上或業務上），故本集團能夠獨立於競爭實體公平地經營其業務。

主要股東

於二零一八年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須保持的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的有關權益：

長倉

本公司的普通股

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 子女的權益）	公司權益 （受控制公司 的權益）		
富健	1,291,612,500	-	-	1,291,612,500	33.2%
蕭先生	45,090,000	36,736,500	1,291,612,500 (附註1)	1,373,439,000	35.3%
Supervalue	500,171,100	-	-	500,171,100	12.9%
朱先生	35,550,000	-	500,171,100 (附註2)	535,721,100	13.8%

附註：

- 蕭先生被視作擁有透過富健（由蕭先生擁有70%權益）持有的1,291,612,500股本公司股份的權益。
- 朱先生被視作擁有透過Supervalue（由朱先生全資擁有）持有的500,171,100股本公司股份的權益。

除上文所披露者外，於二零一八年七月三十一日，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任何本公司上市證券。

遵守相關法律及法規

於年內，本集團並沒有出現嚴重違反或未有遵守適用法律及法規的情況。相關營運單位將確保遵守對業務產生重大影響的適用法律、規則及法規，而相關僱員會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。

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12頁。

酬金政策

本集團的僱員酬金政策由董事會按僱員的表現、資歷及能力而訂立。

本公司的董事酬金乃經薪酬委員會建議後，由董事會參照有關董事所付出的時間及職責、本公司的經營業績、個人表現以及可資比較的市場統計數據釐定。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一八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

二零一八年十月二十四日

致冠中地產有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本行已審核列載於第32至92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二零一八年七月三十一日的綜合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，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本行認為，綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公允地顯示 貴集團於二零一八年七月三十一日的綜合財務狀況，以及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

意見基準

本行根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。本行於該等準則下的責任於本行報告的「核數師對綜合財務報表審核的責任」一節進一步說明。本行根據香港會計師公會的《專業會計師職業道德守則》(「守則」)獨立於 貴集團，並履行了本行根據守則在職業道德方面的其他責任。本行相信吾等已獲取充分及適當的審核憑證，作為本行意見的基準。

關鍵審核事項

關鍵審核事項為按本行的專業判斷審核當前年度綜合財務報表的最重要事項。該等事項的應對以對綜合財務報表整體進行審核並形成審核意見為背景，本行不對該等事項單獨發表意見。

關鍵審核事項

持有待售物業的估值

由於資產的重大性及估計其可變現淨值涉及重大判斷，本行將持有待售物業的估值識別為關鍵審核事項。

於二零一八年七月三十一日，貴集團位於中國內地的持有待售物業達411,464,000港元。

誠如綜合財務報表附註4所披露，持有待售物業的可變現淨值乃參照物業將會產生的估計未來售價而釐定，而估計未來售價乃參照同一項目或相關地點類似物業的近期售價加以估計，並且就估計開發成本作出扣減。

酒店業務的收益確認

由於牽涉到大量價值較低的交易及有關收益確認的推定欺詐風險，本行將酒店業務的收益確認識別為關鍵審核事項。

誠如綜合財務報表附註5所披露，貴集團於截至二零一八年七月三十一日止年度確認酒店業務的收益為79,073,000港元，佔貴集團總收入的25%。

本行的審核如何應對關鍵審核事項

本行就持有待售物業的估值進行的程序包括：

- 取得截至年結日二零一八年七月三十一日的物業銷售概要（「概要」）及抽查相應銷售合同以查核概要的準確性；
- 將政府網頁上的最新線上銷售記錄與概要進行交叉查核，以查核概要的完整性；及
- 透過將估計售價與概要內或相關地點之同類物業的近期售價進行比較，藉此評估管理層對待售單位的售價所作估計的合理性。

本行就酒店業務的收益確認進行的程序包括：

- 與資訊科技專家合作，藉以評估貴集團內酒店業務之收益控制活動的設計和實行及營運效率；
- 釐定酒店業務的收益確認政策和方法是否恰當及貫徹應用；
- 通過抽樣對用作記錄房間收益的資訊科技系統所生成的房間收益報告進行細項測試；
- 通過抽樣對本報告期間之餐飲的銷售交易進行細項測試，以核實是否已適當地確認收益；
- 進行餐飲收益的回歸分析，以識別該項收益是否有不尋常模式；及
- 當與上一報告期間進行比較時，對酒店業務的結餘波動進行分析性檢討，以識別是否有任何不尋常交易。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

物業銷售的收益確認

由於其對綜合財務報表的重要性，本行將物業銷售的收益確認識別為關鍵審核事項。

誠如綜合財務報表附註5所披露，截至二零一八年七月三十一日止年度，貴集團確認物業銷售收入237,155,000港元，佔貴集團總收入的75%。誠如綜合財務報表附註3所披露，物業銷售收入於相關物業的發展業已完成且物業已根據買賣協議交付予買家時確認。

本行的審核如何應對關鍵審核事項

本行就物業銷售的收益確認進行的程序包括：

- 取得管理層對釐定適當時間點以確認物業銷售收入的控制的了解；
- 以抽樣方式檢查買賣協議所載條款，了解向買家交付物業的標準（據此物業的重大風險及回報已轉嫁予買家）；及
- 通過抽樣檢查買賣協議的條款、建築工程的相關竣工證書、寄送予買方並由買方簽署的交付通知以及代價的結付狀況來測試物業的交付標準是否已滿足。

其他信息

貴公司董事對其他信息負責。其他信息包括年度報告中涵蓋的信息，但不包括綜合財務報表和本行的核數師報告。

本行對綜合財務報表發表的意見不涵蓋其他信息，本行亦不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合本行對綜合財務報表的審核，本行的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或本行在審核過程中瞭解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯誤陳述。根據本行已執行的工作，倘本行確定其他信息存在重大錯誤陳述，本行須報告該事實。在這方面，本行概無任何事項需要報告。

董事及治理層對綜合財務報表的責任

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，編製反映真實和公允意見的綜合財務報表，並對董事所釐定就編製並無重大失實陳述（不論因欺詐或錯誤）的綜合財務報表而言屬必要的有關內部監控負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據香港公司條例第405條出具包括本行意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港審核準則進行審核其中一環，本行運用專業判斷及保持專業懷疑態度。本行亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為本行意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。

獨立核數師報告書

- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂本行的意見。本行的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容（包括披露事項）以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本行負責 貴集團審核的方向、監督及執行。本行為審核意見承擔全部責任。

本行與治理層溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括本行在審核中識別出內部控制的任何重大不足之處。

本行亦向治理層提交聲明，表明本行已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響本行獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，本行確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。本行在核數師報告中說明該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於本行的報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則本行決定不應在報告中註明該事項。

出具獨立核數師報告的審核項目合夥人為任秀賢。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一八年十月二十四日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	5	316,228	82,444
銷售成本		(161,293)	–
直接經營成本		(48,410)	(50,233)
毛利		106,525	32,211
其他收益及虧損	7	25,418	84,955
其他收入		2,976	2,549
市場推廣開支		(4,819)	(4,580)
行政開支		(53,412)	(48,899)
其他酒店經營開支		(13,964)	(23,985)
分佔一間聯營公司(虧損)溢利		(505)	12,876
財務費用	8	(131)	(1,225)
除稅前溢利		62,088	53,902
所得稅(開支)抵免	9	(13,064)	1,050
本年度溢利	10	49,024	54,952
其他全面開支：			
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		(275)	(4,481)
本年度其他全面開支		(275)	(4,481)
本年度全面收益總額		48,749	50,471
以下各方應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		37,188	60,252
非控股權益		11,836	(5,300)
		49,024	54,952
以下各方應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		37,004	56,907
非控股權益		11,745	(6,436)
		48,749	50,471
每股盈利	14		
基本—港仙		0.96	1.55

綜合財務狀況表

於二零一八年七月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	258,576	274,557
預付租賃款項	16	2,121	2,237
預付租賃款項的溢價	17	32,547	34,273
於一間聯營公司的權益	18	215,053	228,179
可供出售投資	19	13,640	63,738
		521,937	602,984
流動資產			
持有待售／發展中物業	20	411,464	480,524
存貨	21	2,064	2,038
貿易及其他應收款項	22	6,469	8,670
應收一間聯營公司款項	23	9,006	4,854
預付租賃款項	16	93	94
預付所得稅		8,700	5,171
持作買賣投資	24	46,740	64,235
抵押銀行存款	25	642	642
銀行結餘及現金			
– 受限制	25	–	160,931
– 其他	25	280,127	142,914
		765,305	870,073
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	52,800	37,955
預售物業的按金		185,578	252,817
應付關連人士款項	23	137,384	282,020
應付一名董事款項	23	–	50,000
應付稅項		23,535	–
		399,297	622,792
淨流動資產		366,008	247,281
總資產減流動負債		887,945	850,265
非流動負債			
遞延稅項負債	27	48,902	59,971
淨資產		839,043	790,294

綜合財務狀況表

於二零一八年七月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資本及儲備			
股本	28	1,518,519	1,518,519
儲備		(627,509)	(664,513)
本公司擁有人應佔權益		891,010	854,006
非控股權益		(51,967)	(63,712)
權益總額		839,043	790,294

第32至92頁的綜合財務報表連同綜合財務報表附註40所載的公司財務狀況表已於二零一八年十月二十四日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
蕭德雄

董事
朱年耀

綜合權益變動表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股 權益	總計	
	股本 千港元	資本 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	股本 削減儲備 千港元 (附註40)	匯兌 儲備 千港元	重估 儲備 千港元 (附註1)	累計 虧損 千港元			
於二零一六年八月一日	1,504,752	157	23,542	170,583	5,300	60,710	(981,712)	783,332	(57,276)	726,056
本年度溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	60,252	60,252	(5,300)	54,952
因換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(3,345)	-	-	(3,345)	(1,136)	(4,481)
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(3,345)	-	60,252	56,907	(6,436)	50,471
發行新股	14,245	-	-	-	-	-	-	14,245	-	14,245
發行新股應佔交易成本	(478)	-	-	-	-	-	-	(478)	-	(478)
於二零一七年七月三十一日	1,518,519	157	23,542	170,583	1,955	60,710	(921,460)	854,006	(63,712)	790,294
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	37,188	37,188	11,836	49,024
因換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(184)	-	-	(184)	(91)	(275)
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(184)	-	37,188	37,004	11,745	48,749
於二零一八年七月三十一日	1,518,519	157	23,542	170,583	1,771	60,710	(884,272)	891,010	(51,967)	839,043

附註：

- (i) 重估儲備包括(a)分步收購本集團的一間聯營公司後已確認的重估收益及(b)因聯營公司物業、機器及設備轉撥至投資物業而產生的應佔本集團聯營公司物業、機器及設備重估收益。

綜合現金流量表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	62,088	53,902
就下列項目作出調整：		
利息收入	(552)	(207)
利息開支	131	1,225
折舊	12,810	23,201
解除預付租賃款項及預付租賃款項的溢價	1,477	1,492
分佔一間聯營公司虧損(溢利)	505	(12,876)
出售物業、機器及設備的虧損(收益)	118	(287)
就可供出售投資確認的減值虧損	50,098	–
持作買賣投資的公平值下降	16,573	6,378
營運資金變動前的經營現金流量	143,248	72,828
持有待售/發展中物業減少(增加)	64,262	(84,113)
存貨(增加)減少	(46)	200
貿易及其他應收款項減少	2,652	11,299
持作買賣投資減少(增加)	922	(28,192)
受限制銀行存款減少(增加)	159,323	(160,931)
貿易及其他應付款項增加	22,598	8,579
預售物業的按金(減少)增加	(64,714)	252,817
經營業務所得現金	328,245	72,487
已付所得稅	(3,580)	(5,171)
經營業務所得現金淨額	324,665	67,316
投資活動		
已收一間聯營公司股息	12,621	–
出售物業、機器及設備的所得款項	561	313
已收利息	552	207
(墊款予一間聯營公司)一間聯營公司還款	(4,202)	455
購買物業、機器及設備	(149)	(2,379)
投資活動所得(所耗)現金淨額	9,383	(1,404)
融資活動		
向關聯人士還款	(143,486)	(10,113)
向一位董事還款	(50,000)	–
已付利息	(3,162)	–
發行新股所得款項	–	14,245
發行新股應佔交易成本	–	(478)
融資活動(所耗)所得現金淨額	(196,648)	3,654

綜合現金流量表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及現金等值項目的增加淨額	137,400	69,566
承前現金及現金等值項目	142,914	73,465
匯率變動的影響	(187)	(117)
結轉現金及現金等值項目	280,127	142,914
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	280,127	142,914

1. 一般事項

冠中地產有限公司（「本公司」）為於香港註冊成立的公眾有限公司，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號美國萬通大廈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39及18。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元（「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」）

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的下列對香港財務報告準則的修訂：

香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號（修訂本）	作為香港財務報告準則之年度改進部分 （二零一四年至二零一六年週期）

除下文所述者外，於本年度應用對香港財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

香港會計準則第7號（修訂本）「披露計劃」

本集團於本年度首次採用該等修訂。該等修訂要求實體向財務報表的使用者提供披露資料，以評估融資活動產生的負債變動（包括現金及非現金變動）。此外，該等修訂亦要求，如金融資產在過往產生現金流量或未來的現金流量計入融資活動的現金流量，則需要披露該等金融資產的變動。

具體而言，該等修訂規定須作出以下披露：(i) 融資現金流量產生之變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生之變動；(iii) 外幣匯率變動之影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

該等項目期初及期末結餘之對賬載於附註35。與該等修訂之過渡性條文一致，本集團並無披露上年度比較資料。除附註35中的額外披露外，應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	分類及計量以股份為基礎的付款的交易 ¹
香港財務報告準則第4號（修訂本）	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」與香港財務報告準則 第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結清 ²
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司之長期權益 ²
香港會計準則第28號（修訂本）	作為香港財務報告準則之年度改進部分（二零一四年至二零 一六年週期） ¹
香港會計準則第40號（修訂本）	轉撥投資物業 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之年度改進（二零一五年至二零一七年週期） ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述的新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本及詮釋於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

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）

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產與金融負債的分類及計量、一般對沖會計處理法及金融資產減值規定的新規定。

與本集團有關的香港財務報告準則第9號的主要規定為：

- 香港財務報告準則第9號範圍內所有已確認金融資產須於其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流量的業務模式作為目的持有的債務投資，及擁有純粹為本金及未償還本金利息付款的金融資產合約現金流量的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。同時以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式作為目的持有的債務工具，以及合約條款致令於特定日期產生純粹為本金及未償還本金利息付款之現金流的債務工具，一般按透過其他全面收益按公平值列賬（「透過其他全面收益按公平值列賬」）的方式計量。所有其他金融資產均於其後會計期間按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收益呈報股本投資（並非持作買賣者）公平值的其後變動，只有股息收入一般於損益中確認。
- 就金融資產的減值而言，相對於根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」按已產生信貸虧損模式計算，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須待發生信貸事件便可確認信貸虧損。

根據本集團截至二零一八年七月三十一日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期首次應用香港財務報告準則第9號將會有以下潛在影響：

分類和計量

- 如附註19所披露，股權證券分類為按成本減減值列賬的可供出售投資；根據香港財務報告準則第9號，該等證券符合指定為透過其他全面收益按公平值列賬的金融資產，本集團於往後報告期間結束時按公平值計量該等證券，公平值收益或虧損確認為其他全面收益及累計為投資重估儲備。此外，於二零一八年八月一日，先前確認的減值虧損60,138,000港元將由累計虧損轉至重估儲備及先前於分步收購本集團聯營公司時確認的重估儲備9,200,000港元將轉撥至累計虧損。
- 所有其他金融資產及金融負債將繼續按現時根據香港會計準則第39號計量的相同基準計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八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「金融工具」（續）

減值

一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致對與本集團按攤銷成本計量之金融資產相關但尚未產生之信貸虧損以及其他因本集團應用香港財務報告準則第9號後而需作減值撥備之項目提前作出信貸虧損撥備。

根據本公司董事的評估，採用預期虧損模式計算的貿易應收款項及應收聯營公司款項的減值撥備並不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

已頒佈的香港財務報告準則第15號制定了一項供實體用作將來自客戶合約的收入入賬的單一綜合模式。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時的收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體應確認收入以說明向客戶轉移承諾貨品或服務，而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的各履約責任
- 第五步：於（或隨著）實體完成履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，於（或隨著）實體完成履約責任，即與特定履約責任相關之貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認收入。香港財務報告準則第15號已加入更多特定指引以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號的釐清事項，內容關於確認履約責任、委托人與代理的考量及許可證申請指引。

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15號「來自客戶合約的收入」（續）

本公司董事已評估應用香港財務報告準則第15號之影響，並預期對物業銷售之收益及以下方面造成影響：

- 本集團於評估物業銷售合約是否載有重大融資成分（包括已承諾代價金額與該物業現金售價之間之差額）時，已考慮所有相關因素及情況；以及本集團向客戶轉讓物業與客戶就物業付款之間之預期所需時間及相關市場現行利率之合併影響。本集團已採納香港財務報告準則第15號中實用的權宜之策，且並無考慮預期自客戶付款日期起計一年內完成之合約之融資成分。根據本公司董事的評估，物業銷售合約所包括的重大融資成分將不會對本集團於二零一八年八月一日的累計虧損構成重大影響。

此外，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致於綜合財務報表作出更多披露。

本公司董事擬應用有限追溯法，首次應用的累計影響於二零一八年八月一日的期初權益餘額中確認。根據此種過渡方法，本集團將僅追溯應用該準則於首次應用日期尚未完成的合約。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃付款（非當日支付）的現值計量。其後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用及分類為投資物業的租賃土地的前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，並將由本集團分別呈列為融資現金流量。

綜合財務報表附註

截至二零一八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16號「租賃」（續）

根據香港會計準則第17號，本集團已就本集團作為承租人的租賃土地確認預付租賃付款。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產的分類發生潛在變動，視乎本集團是否單獨呈列使用權資產或於同一項目內呈列使用權資產（倘擁有相應有關資產）而定。

此外，香港財務報告準則第16號要求詳盡的披露。

於二零一八年七月三十一日，本集團有附註32所披露的不可撤銷經營租賃承擔5,832,000港元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃符合低價值或短期租賃。

此外，本集團現將已付可退還租金按金931,000港元視為根據香港會計準則第17號之租約項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號對租賃付款的釋義，該等按金並非與使用相關資產之權利相關的款項，故該等按金的賬面值或會調整至攤銷成本，而該等調整被視為額外租賃付款。已付可退還租金按金的調整將計入使用權資產的賬面值。

此外，如上所述，新規定的應用可能導致計量、呈列及披露的變化。

3. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港《公司條例》所規定的適用披露。

3. 主要會計政策 (續)

編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干金融工具乃按各報告期末的公平值計量（如下述會計政策所闡述）。

歷史成本一般按交換貨品和服務的代價的公平值計算。

公平值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團會考慮市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時會考慮的該資產或負債的特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準釐定，但香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公平值類似但並非公平值（例如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）的計量除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。擁有控制權指本公司：

- 有權控制被投資方；
- 承擔或享有來自被投資方可變回報的風險或權利；及
- 有能力行使其權力影響其回報。

倘事實及情況表明上列三項控制因素中有一項或多項出現變動，則本集團會重估是否依然對被投資方持有控制權。

附屬公司於本集團獲得對附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去對附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，於年內收購或出售之附屬公司的收入及開支自本集團獲得控制權之日計入綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團不再控制附屬公司之日為止。

損益及各個其他全面收益項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團所用的會計政策一致。

與本集團成員公司間的交易有關的所有集團內資產及負債、股權、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

對聯營公司的投資

聯營公司指本集團對其發揮重大影響力的實體。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。

3. 主要會計政策 (續)

對聯營公司的投資 (續)

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。以權益會計法處理的聯營公司財務報表乃按與本集團就於類似情況下的交易及事件所採用者相同的會計政策編製。根據權益法，於一間聯營公司的投資初步以成本在綜合財務狀況表內確認，並於其後作出調整以確認本集團分佔聯營公司的損益及其他全面收益。除損益及其他全面收益外，聯營公司的淨資產變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有者權益發生變動。當本集團分佔聯營公司虧損等於或超出本集團於該聯營公司權益（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。額外虧損僅於本集團已產生法律或推定責任或須代表聯營公司支付款項時方會確認。

於聯營公司的投資乃自被投資方成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司的投資時，投資成本超過本集團分佔被投資方可識別資產及負債的公平值淨額的部分會確認為商譽，並計入此項投資的賬面金額。

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（包括商譽）的全部賬面值根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本的較高者）與其賬面值進行比較。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。

本集團自投資不再為聯營公司當日起或投資（或其中一部分）被分類為持有待售時終止採用權益法。倘本集團保留於前聯營公司的權益且該保留權益為金融資產，則本集團會按於該日的公平值計量保留權益，而該公平值被視為根據香港會計準則第39號於初始確認時的公平值。聯營公司於終止採用權益法當日的賬面值與任何保留權益及出售聯營公司部分權益的任何所得款項公平值間的差額，會於釐定出售該聯營公司的收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收益確認的收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會於出售／部分出售有關聯營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

倘集團實體與本集團的聯營公司進行交易，僅在聯營公司的權益與本集團無關的情況下，與聯營公司進行交易所產生的溢利及虧損，方會於本集團的綜合財務報表內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八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。

折舊就撇銷物業、機器及設備項目成本減估計可使用年期剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

物業、機器及設備項目乃於出售或當預期繼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收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面值的差額計算，並於損益內確認。

持有待售／發展中物業

發展中物業指租賃土地及發展中物業，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為使該租賃土地達致所須狀況以待開發而直接應佔的其他成本。建築成本資本化及計入發展中物業，直至有關物業竣工為止。發展中物業乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。於竣工時，有關物業轉撥至持有待售的已竣工物業。

持有待售物業 (即已完工物業) 按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值計及最終預期可實現的價格，減預期銷售費用及完工成本 (如適用)。

預付租賃款項

當本集團就一項包括租賃土地及樓宇元素的物業權益付款時，本集團根據對於各元素所有權附帶的絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團之評估而將各元素分別作出分類，除非明確顯示兩項元素均屬經營租賃則除外，其時整項物業入賬列作經營租賃。具體而言，整項代價 (包括任何一次性預付款項) 按租賃土地及樓宇元素於初步確認時之租賃權益相對公平值之比例在租賃土地與樓宇元素之間分配。

倘能夠可靠地分配有關付款，則入賬列作經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款項」，並於租期內按直線法攤銷。倘若無法在租賃土地與樓宇元素之間可靠地分配付款，則整項物業一般會按租賃土地屬融資租賃之方式分類。

3. 主要會計政策 (續)

預付租賃款項的溢價

租賃土地預付租賃款項的溢價即就因收購附屬公司而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。

於本集團各項業務的收益金額能夠可靠地計量、未來經濟利益將可能流入本集團及符合特定準則時，即確認收益，有關描述見下文。

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

買賣證券的銷售額乃於簽訂有關買賣單據時確認。

於日常業務過程中物業銷售的收益於相關物業的發展竣工及根據買賣協議將物業交付予買家時確認。符合收益確認標準之前已經收取的物業銷售按金於流動負債項下列作「預售物業的按金」。

利息收入乃按時間分配基準，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準確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確立時獲確認。

借貸成本

合資格資產（需較長時間方可提供作擬定用途或銷售的資產）的收購、建設或生產直接應佔的借貸成本，乃計入該等資產的成本，直至該等資產大致可用作擬定用途或出售為止。

所有其他借貸成本均於其產生期間內於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨的成本值按加權平均法計算。

租賃

倘租約條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

本集團作為承租人

經營租約付款按直線基準於租期內確認為開支。

有形資產的減值虧損

於報告期末，本集團檢討其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何該等跡象出現，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。

倘不可能個別估計資產的可收回金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可確定合理一致的分配基準，企業資產亦分配至單一現金產生單位，或分配至能確定合理一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至其現值，該折現率反映目前貨幣時間值的市場評估及未來現金流量估計未經調整的資產（或現金產生單位）的特定風險。

如資產（或現金產生單位）的可收回金額估計較其賬面值少時，則該資產（或現金產生單位）的賬面值將降低至其可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損首先分配以減少任何商譽（如適用）的賬面金額，然後根據單位中每項資產的賬面金額按比例分配至其他資產。資產的賬面金額不會低於其公平值減出售成本（如可計量）、其使用價值（如可釐定）及零的最高值。否則將分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位的其他資產。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經修訂的估計可收回金額，惟其增加後的賬面值不能超出假設於過往年度並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回將即時於損益確認。

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之和。

現時應付稅項根據年內的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前溢利，原因在於其他年度應課稅或可作扣減的收入或開支，以及毋須課稅或不得扣減的項目。本集團就即期稅項的負債乃按於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃根據綜合財務報表內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，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

投資附屬公司及一間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且該暫時差額在可預見未來可能不會撥回則除外。與該等投資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供暫時差額的利益加以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行檢討，並會於再不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間的稅率，根據報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率（及稅法）計量。

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末收回或清償其資產及負債賬面值之方式產生的稅務結果。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，除非該稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，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計算內。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製各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）進行的交易乃按交易日期當時的匯率確認。於報告期末，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其產生期間於損益內確認。

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）。收入及開支項目乃按期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波動，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（如適用））項下累計。

於出售海外業務（即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及失去對一間具有海外業務的附屬公司的控制權，或部分出售一間具有海外業務的聯營公司（其保留權益成為一項金融資產）的權益）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且不於損益內確認。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

於所授出購股權即時歸屬時，參考所授出購股權於授出日期的公平值而釐定的已收服務公平值，於授出日期全數確認為開支，並於權益（購股權儲備）中作出相應增加。

購股權獲行使時，之前於購股權儲備確認的金額將轉撥至股本。如購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於購股權儲備確認的金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確認為開支。

3. 主要會計政策 (續)

短期僱員福利

短期僱員福利按預期因僱員提供有關服務及當僱員提供有關服務時而支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，惟香港財務報告準則另有規定或允許於資產成本納入福利者則除外。

負債乃就僱員的應計福利（如工資及薪金、年假及病假）扣除任何已付款項後而確認。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。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）直接應佔的交易成本於初始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。收購經損益按公平值計算的金融資產或金融負債直接應佔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的其中一類：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。所有金融資產的日常買賣按交易日基準確認及終止確認。一般買賣指須於根據市場規則或慣例訂定的時間內交付資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率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的方法。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不可或缺部分的一切費用和利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）至初始確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

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可識別金融工具組合的一部分，並擁有短期獲利的近期實際模式；或
- 其為非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列賬，重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括該等金融資產所賺取的任何股息或利息。公平值按附註38(c)所述的方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍市場並無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（包括貿易及其他應收款項、應收一間聯營公司款項、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計量。

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、貸款及應收款項或持至到期日投資的非衍生工具。

倘確定本集團有權收取可供出售股本權益工具的股息，則於損益內確認有關股息。

於活躍市場並無市價報價且其公平值未能可靠計量的可供出售股本投資，以及與交付有關無報價股本工具掛鈎及必須以其交付結算的衍生工具，須按成本減於報告期末任何已識別減值虧損後予以計量。

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

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。

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。

就若干金融資產（例如貿易及其他應收款項）類別而言，並非個別地評估減值的資產另須按整體基準進行減值評估。應收款項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，以及與應收款項逾期有關的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，已確認減值虧損金額為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的差額。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按該資產的賬面值與按同類金融資產現行市場回報率折現的估計未來現金流量的現值的差額計量。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值按減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而扣減。撥備賬目的賬面值變動於損益確認。倘貿易及其他應收款項項目被視為無法收回，則自撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

金融資產的減值虧損 (續)

如金融資產按經攤銷成本計量，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相關聯，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當日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。

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。

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確認。

實際利率法

實際利率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的方法。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的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

按攤銷成本計算的金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付款、應付關連人士款項及應付一名董事款項）於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人作出指定付款以補償持有人因特定債務人未能按照債務工具條款在到期時付款所招致之損失之合約。

本集團所發出之財務擔保合約初步按公平值計量，而倘其並非指定為經損益按公平值計算，則隨後按下列之較高者計量：

- (i) 合約下之責任金額，乃按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及
- (ii) 初步確認之金額減去（倘適合）於擔保期內確認之累計攤銷。

終止確認

本集團僅於收取資產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總和的差額於損益中確認。

本集團只有在其責任獲免除、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

截至二零一八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。實際結果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。

持有待售／發展中物業

持有待售／發展中物業的可變現淨值乃於各報告期進行評估。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，本集團管理層已經參照相同項目或相關地點之同類物業的近期售價，對竣工物業將產生的估計未來售價作出估計及扣減估計開發成本及銷售開支（如適當）。所用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。倘由於市況變化及／或預算發展成本或銷售開支（如適當）有重大變化，導致持有待售／發展中物業的實際可變現淨值低於預期，則可能須確認重大減值虧損。於二零一八年七月三十一日，待售物業的賬面值為411,464,000港元，並無確認任何減值虧損（二零一七年：發展中物業480,524,000港元，並無確認任何減值虧損）。

5. 收益

本集團年內收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
酒店業務	79,073	82,444
物業銷售	237,155	—
	316,228	82,444

6. 分部資料

下列為本集團按營運分部劃分的收益及業績的分析，乃根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」）（即本公司執行董事）就分配分部資源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「營運分部」，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	—	銷售待售物業

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：

截至二零一八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
所得款項總額	79,073	7,230	237,155	323,458
分部收益	79,073	—	237,155	316,228
分部（虧損）溢利	(13,413)	(11,496)	164,275	139,366
未分配收入				53
未分配開支				(26,597)
可供出售投資的已確認減值虧損				(50,098)
分佔一間聯營公司虧損				(505)
財務費用				(131)
除稅前溢利				62,088

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零一七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
所得款項總額	82,444	42,493	–	124,937
分部收益	82,444	–	–	82,444
分部 (虧損) 溢利	(20,535)	(5,314)	89,982	64,133
未分配收入				6
未分配開支				(21,888)
分佔一間聯營公司溢利				12,876
財務費用				(1,225)
除稅前溢利				53,902

分部 (虧損) 溢利指每個分部所 (蒙受的虧損) 賺取的溢利, 但未分配可供出售投資的已確認減值虧損、中央行政成本、董事薪金、分佔一間聯營公司溢利/虧損及財務費用。此乃向主要營運決策者報告用作分配資源及評估表現的基準。

分部資產及負債

下列為本集團按營運及報告分部劃分的資產及負債的分析:

於二零一八年七月三十一日

	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
資產					
分部資產	324,420	46,740	421,455	–	792,615
於一間聯營公司的權益				215,053	215,053
未分配資產				279,574	279,574
綜合資產總值					1,287,242
負債					
分部負債	69,401	135	228,300	–	297,836
未分配負債				150,363	150,363
綜合負債總額					448,199

6. 分部資料 (續)

分部資產及負債 (續)

於二零一七年七月三十一日

	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
資產					
分部資產	337,076	64,235	646,648	-	1,047,959
於一間聯營公司的權益				228,179	228,179
未分配資產				196,919	196,919
綜合資產總值					1,473,057
負債					
分部負債	85,410	188	252,817	-	338,415
未分配負債	-	-	-	344,348	344,348
綜合負債總額					682,763

為監控分部表現及分配分部間的資源：

- 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、公司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，所有資產均分配至營運及報告分部；及
- 除於公司辦事處的按金及應付開支、應付關連人士款項及應付一名董事款項外，所有負債均分配至營運及報告分部。與公平值調整有關的遞延稅項負債分配至酒店業務分部。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

其他資料

計量分部業績及分部資產的金額如下：

截至二零一八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)	71	-	-	71	78	149
折舊	12,486	-	-	12,486	324	12,810
解除預付租賃款項及預付租賃款項的 溢價	1,477	-	-	1,477	-	1,477
持作買賣投資公平值減少	-	(16,573)	-	(16,573)	-	(16,573)
出售物業、機器及設備的虧損	59	-	-	59	59	118
可供出售投資的已確認減值虧損	-	-	-	-	50,098	50,098
利息收入	498	1	-	499	53	552

截至二零一七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)	834	-	-	834	1,545	2,379
折舊	22,493	-	-	22,493	708	23,201
解除預付租賃款項及預付租賃款項的 溢價	1,492	-	-	1,492	-	1,492
持作買賣投資公平值減少	-	(6,378)	-	(6,378)	-	(6,378)
出售物業、機器及設備的收益	27	-	-	27	260	287
利息收入	131	74	-	205	2	207

附註： 添置非流動資產指添置物業、機器及設備。

6. 分部資料 (續)

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有待售／發展中物業位於中國內地並於中國內地經營。金融投資分部位於香港及於香港經營。酒店業務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資料詳情如下：

	外部顧客收入		非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	—	—	498	1,740
澳門	—	—	215,053	228,179
中國內地	316,228	82,444	292,746	309,327
	316,228	82,444	508,297	539,246

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。

主要顧客資料

截至二零一八年七月三十一日止兩年內的任何時間並無收益佔本集團總收益超過10%的顧客。

服務及物業銷售的收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
房租	33,156	38,638
食物及飲料銷售	45,529	43,286
提供配套服務	388	520
物業銷售	237,155	—
	316,228	82,444

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

7. 其他收益及虧損

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作買賣投資的公平值減少	(16,573)	(6,378)
持作買賣投資的股息收入	2,089	1,333
償付代價(附註)	90,000	90,000
可供出售投資的已確認減值虧損(見附註19)	(50,098)	—
	25,418	84,955

附註：

本集團曾於澳門擁有一個物業發展項目(「澳門物業」)並入賬為待發展物業。本集團自二零零七年起已向相關澳門政府部門提交申請及發展計劃，並且就取得批准持續與政府部門磋商。本集團並無展開澳門物業的興建活動，乃等候政府批准經過修改的發展計劃。

於二零一六年八月五日，本公司透過其間接擁有99%權益的附屬公司新發投資企業有限公司(「新發」)收到澳門土地工務運輸局的書面通知(「通知」)，告知(其中包括)有關澳門物業的地塊(「澳門土地」)應於土地批授有效期屆滿後交還給澳門政府，不附帶任何責任或負擔而新發無權獲得任何賠償。新發已於二零一六年九月提交司法上訴。

根據澳門物業登記局可公開查閱的登記資料，新發對澳門土地的業權已於二零一六年七月二十八日被取消登記。因此，本集團已終止確認賬面值為60,000,000港元的澳門物業(包括已產生的成本減去累計減值虧損241,233,000港元)，並於截至二零一六年七月三十一日止年度的損益內確認。

於二零一六年八月二十六日，本集團透過兩間全資附屬公司與港基建築工程有限公司(「港基」)(新發99%股本權益的賣方)及港基的一名保證方(「保證方」)訂立償付契據。根據償付契據，由於本集團未能就澳門土地的土地租賃權修訂向相關澳門政府部門取得批准及鑒於通知，港基及保證方同意向本集團償還合共約298,000,000港元(「償付款額」)，即本集團就收購新發99%股本權益向港基所支付的實際金額。

償付款額的支付安排如下：

	千港元
於下列日期或之前	
二零一六年十二月三十一日	60,000
二零一七年十二月三十一日	120,000
二零一八年十二月三十一日	118,004
	298,004

7. 其他收益及虧損 (續)

附註：(續)

截至二零一八年七月三十一日止，本集團已從港基收取180,000,000港元並已於下列會計期間的損益內確認：

	千港元
截至七月三十一日止年度	
二零一七年	90,000
二零一八年	90,000
	180,000

上列的其他詳情載於本公司日期為二零一六年八月七日、二零一六年八月八日及二零一六年八月二十六日的公告。

8. 財務費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付一名董事款項的利息	131	1,225

9. 所得稅開支 (抵免)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅項開支 (抵免) 包括：		
即期稅項		
中國土地增值稅	23,535	-
遞延稅項 (附註27)	(10,471)	(1,050)
	13,064	(1,050)

二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務 (修訂) (第7號) 條例草案 (「條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署為正式法律文件並於第二日公佈於憲報之上。

就截至二零一八年七月三十一日止年度而言，香港利得稅乃按照利得稅兩級制計算。根據利得稅兩級制，合資格法團的溢利首筆達到兩百萬港元將按8.25%稅率徵稅，超過兩百萬港元則按16.5%稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格的香港其他集團實體所得溢利仍然按照16.5%的統一稅率徵稅。就截至二零一七年七月三十一日止年度而言，香港利得稅乃按估計應課稅溢利16.5%的統一稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

9. 所得稅開支(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·中華人民共和國(「中國」)附屬公司的稅率為25%。

中國土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及法規所規定的要求按30%至60%的累進增值稅率估計·並有若干可扣除額。

其他司法權區產生的稅項乃按該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·或有結轉自過往年度的稅項虧損以抵銷有關兩年間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。

本年度的稅項開支(抵免)與綜合損益及其他全面收益表所列除稅前溢利的對賬如下:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	62,088	53,902
按所適用香港利得稅稅率計算的稅項開支	10,245	8,894
中國土地增值稅	23,535	—
中國土地增值稅的稅務影響	(5,884)	—
分佔聯營公司業績的稅務影響	83	(2,125)
不可扣稅開支的稅務影響	11,278	1,423
毋須課稅收入的稅務影響	(16,163)	(16,205)
未確認稅項虧損的稅務影響	3,493	9,529
利用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(18,703)	(799)
其他司法權區經營的附屬公司不同稅率的影響	5,180	(1,767)
本年度的稅項開支(抵免)	13,064	(1,050)

遞延稅項詳情載於附註27。

10. 本年度溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利經扣除(計入)下列各項後達致：		
董事酬金(附註11)	6,742	6,348
其他員工費用		
—薪金及其他福利	32,395	32,955
—退休福利計劃供款	2,724	2,656
僱員福利開支總額	41,861	41,959
核數師酬金	2,120	2,020
確認為開支的存貨成本	21,962	21,044
確認為開支的已售物業成本	161,293	—
折舊,已計入：		
—其他酒店經營開支	12,486	22,493
—行政開支	324	708
解除預付租賃款項及預付租賃款項的溢價 (計入其他酒店經營開支)	1,477	1,492
出售物業、機器及設備的虧損(收益)	118	(287)
匯兌(收益)虧損淨額	(35)	73
銀行及其他利息收入	(552)	(207)

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

11. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付七位(二零一七年:七位)董事(包括本公司主要行政人員)各人的酬金如下:

二零一八年

	執行董事				獨立非執行董事			總計 千港元
	蕭德雄先生 (「蕭先生」) 千港元	朱年耀先生 千港元 (附註)	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	
袍金	1,600	-	-	-	200	200	200	2,200
其他酬金								
-薪金及其他福利	1,054	3,464	-	-	-	-	-	4,518
-退休福利計劃供款	6	18	-	-	-	-	-	24
	2,660	3,482	-	-	200	200	200	6,742

二零一七年

	執行董事				獨立非執行董事			總計 千港元
	蕭先生 千港元	朱年耀先生 千港元 (附註)	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	
袍金	1,800	-	-	-	200	200	200	2,400
其他酬金								
-薪金及其他福利	-	3,942	-	-	-	-	-	3,942
-退休福利計劃供款	-	6	-	-	-	-	-	6
	1,800	3,948	-	-	200	200	200	6,348

附註: 朱年耀先生的薪金及其他福利包括本集團就向其提供免租金住宿所承擔的租金1,334,000港元(二零一七年:3,280,000港元)。

上述執行董事的酬金關於彼等為本公司及本集團的事務提供管理服務。上述獨立非執行董事的酬金關於彼等作為本公司董事提供的服務。朱年耀先生同時為本公司的主要行政人員,上文所披露的酬金已包括其作為主要行政人員所提供的服務的酬金。

於截至二零一八年及二零一七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

本集團最高酬金的五位人士中，兩位（二零一七年：兩位）為本公司董事，其酬金詳情載於上文附註11。其餘三位（二零一七年：三位）僱員的酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他福利	1,915	1,689
退休福利計劃供款	54	48
	1,969	1,737

彼等酬金的範圍如下：

	二零一八年 僱員人數	二零一七年 僱員人數
零至1,000,000港元	3	3

截至二零一八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（二零一七年：無）。

13. 股息

於截至二零一八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（二零一七年：無）。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃依據以下數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就計算每股基本盈利而言本公司擁有人應佔的年度溢利	37,188	60,252

	二零一八年	二零一七年
股份數目：		
計算每股基本盈利的普通股加權平均數	3,886,751,193	3,878,641,604

由於兩個年度均並無具潛在攤薄效應的普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

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	總額 千港元
成本						
於二零一六年八月一日	343,862	2,972	107,982	36,125	8,249	499,190
添置	-	-	47	268	2,064	2,379
出售	-	-	(16)	(57)	(3,328)	(3,401)
貨幣調整	(2,740)	(24)	(878)	(293)	(25)	(3,960)
於二零一七年七月三十一日	341,122	2,948	107,135	36,043	6,960	494,208
添置	-	-	27	122	-	149
出售	-	-	(1)	(427)	(1,059)	(1,487)
貨幣調整	(3,297)	(29)	(1,056)	(355)	(30)	(4,767)
於二零一八年七月三十一日	337,825	2,919	106,105	35,383	5,871	488,103
折舊						
於二零一六年八月一日	70,040	752	94,170	29,585	6,859	201,406
本年度撥備	10,180	102	10,168	1,708	1,043	23,201
出售時註銷	-	-	(10)	(37)	(3,328)	(3,375)
貨幣調整	(556)	(6)	(764)	(239)	(16)	(1,581)
於二零一七年七月三十一日	79,664	848	103,564	31,017	4,558	219,651
本年度撥備	10,081	101	1,948	71	609	12,810
出售時註銷	-	-	(1)	(367)	(440)	(808)
貨幣調整	(767)	(8)	(1,021)	(307)	(23)	(2,126)
於二零一八年七月三十一日	88,978	941	104,490	30,414	4,704	229,527
賬面值						
於二零一八年七月三十一日	248,847	1,978	1,615	4,969	1,167	258,576
於二零一七年七月三十一日	261,458	2,100	3,571	5,026	2,402	274,557

上述物業、機器及設備項目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 $\frac{1}{3}$ %

16. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中國內地租賃土地	2,214	2,331
就報告目的分析為：		
非流動資產	2,121	2,237
流動資產	93	94
	2,214	2,331

17. 預付租賃款項的溢價

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33½年的尚餘租賃期內以直線法攤銷。

預付租賃款項的溢價變動載列如下：

	千港元
成本	
於二零一六年八月一日	46,799
貨幣調整	(385)
於二零一七年七月三十一日	46,414
貨幣調整	(463)
於二零一八年七月三十一日	45,951
攤銷	
於二零一六年八月一日	10,832
本年度開支	1,398
貨幣調整	(89)
於二零一七年七月三十一日	12,141
本年度開支	1,384
貨幣調整	(121)
於二零一八年七月三十一日	13,404
賬面值	
於二零一八年七月三十一日	32,547
於二零一七年七月三十一日	34,273

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

18. 於一間聯營公司的權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一間聯營公司的非上市投資的成本	229,455	229,455
分佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	(14,402)	(1,276)
	215,053	228,179

於二零一八年及二零一七年七月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊成立/ 主要經營地點	本集團所持限額股本比例		主要業務
		二零一八年	二零一七年	
天福集團有限公司 (「天福」) (附註)	澳門	32.5%	32.5%	酒店營運及物業投資

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（二零一七年：2,362,000港元）。

下文載列本集團聯營公司的財務資料摘要。下列財務資料摘要指根據香港財務報告準則編製的聯營公司的財務報表內列示的金額。該聯營公司採用權益法於綜合財務報表內列賬。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	617,793	628,135
非流動資產	1,110,255	1,168,826
流動負債	(399,983)	(401,804)
非流動負債	(695,945)	(714,244)
非控股權益	22,313	13,909
天福擁有人應佔淨資產	654,433	694,822
收益	243,277	227,995
本年度（虧損）溢利及全面（開支）收益總額	(1,554)	39,620
本集團分佔一間聯營公司（虧損）溢利	(505)	12,876
來自一間聯營公司的已收股息	12,621	—

18. 於一間聯營公司的權益 (續)

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認的於聯營公司的權益賬面值的對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
天福擁有人應佔淨資產	654,433	694,822
本集團於天福的擁有權權益比例	32.5%	32.5%
	212,691	225,817
商譽	2,362	2,362
本集團於天福的權益賬面值	215,053	228,179

19. 可供出售投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市股本證券，按成本	73,778	73,778
已確認減值虧損	(60,138)	(10,040)
	13,640	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。由於合理公平值估計範圍過大，以致本公司董事認為彼等的公平值不能可靠計量，故彼等於報告期末按成本減去減值計量。

蕭先生為上述一間在澳門註冊成立的私營實體（「澳門實體」）接受投資公司（賬面值為零（二零一七年：50,098,000港元））的董事並對其有重大影響力。

根據於二零一八年五月刊發的澳門政府憲報，有關澳門實體所擁有物業（「AFS物業」）的土地特許權期限已逾期經屆滿且相關澳門政府部門已宣佈該土地特許權已失效。AFS物業將由澳門政府無償收回。因此，於本年度已就本集團於澳門實體的投資確認減值虧損50,098,000港元（二零一七年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

19. 可供出售投資(續)

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載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元(「美元」)	13,640	13,640

20. 持有待售／發展中物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持有待售物業	411,464	—
發展中物業	—	480,524
	411,464	480,524

持有待售／發展中物業乃位於中國內地的土地上：

於二零一三年十月，本集團取得中國內地有關部門對興建供銷售用途的新住宅大樓的多份批文，並已展開興建工作。截至二零一八年七月三十一日止年度，中國內地發展中物業的新增部分為97,031,000港元（二零一七年：84,113,000港元）。

於二零一七年七月三十一日，預期發展中物業將於報告期末起計十二個月內竣工及可供銷售予客戶。

截至二零一八年七月三十一日止年度內，物業發展已完成及物業可供交付予買家。此後該等物業被分類為待售物業。

21. 存貨

於二零一八年及二零一七年七月三十一日的存貨指酒店業務的食物和飲料。

22. 貿易及其他應收款項

酒店收益通常以現金或信用卡的方式進行結算。本集團給予其酒店業務貿易客戶的賬期平均為三十日。以下為貿易應收款項以發票日期（約為收益確認日期）為基準呈列的賬齡分析。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	1,676	3,337
三十一日至六十日	35	114
六十一日至九十日	88	6
九十一日或以上	114	135
	1,913	3,592
預付款項及按金	2,588	2,194
其他應收款項	1,968	2,884
	6,469	8,670

向酒店業務的新貿易客戶授出信貸期前，本集團會透過調查潛在客戶的過往信貸記錄，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，因本集團相信有關金額可予收回，故概無貿易應收款項已逾期或已減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

23. 應收一間聯營公司款項／應付關聯人士款項／應付一名董事款項

(a) 應收一間聯營公司款項

於報告期末的結餘乃無抵押、不計利息、非貿易性質及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

23. 應收一間聯營公司款項／應付關聯人士款項／應付一名董事款項 (續)

(b) 應付關聯人士款項

該款項乃無抵押、不計利息、非貿易性質及須按要求償還，包括應付以下人士的款項：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
高旺投資有限公司(「高旺」)	(i)	83,175	83,175
金冠投資有限公司(「金冠」)	(ii)	52,761	83,175
史鐵生先生	(iii)	1,148	114,190
鄧楓先生	(ii)	300	500
五邑蒲葵高爾夫球場娛樂有限公司 (「五邑蒲葵」)	(iv)	—	980
		137,384	282,020

附註：

- (i) 黎堅克先生為高旺唯一股東，高旺持有財神酒店(香港)(如附註39所界定)12.5%股本權益。黎堅克先生為若干附屬公司(包括財神酒店(香港)及佛山財神酒店(如附註39所界定))的董事。
- (ii) 鄧楓先生為金冠的唯一股東，金冠持有財神酒店(香港)12.5%股本權益。鄧楓先生為本公司若干附屬公司(包括財神酒店(香港))的董事。
- (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)的董事。
- (iv) 五邑蒲葵由一名對本公司擁有重大影響力的本公司董事兼主要股東蕭先生控制。

(c) 應付一名董事款項

於二零一七年七月三十一日的結餘乃無抵押、按港元最優惠利率減2.8%年利率計息及須於二零一八年二月九日之前償還。該款項於本年度已悉數償還。

24. 持作買賣投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港上市股本證券	46,740	64,235

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。

25. 抵押銀行存款／銀行結餘及現金

抵押銀行存款指已抵押予某銀行為本集團獲授的短期銀行融資作擔保的存款。存款按固定年利率0.01%（二零一七年：0.01%）計息。抵押銀行存款將於相關銀行融資解除後解除。

於二零一七年七月三十一日受限制銀行結餘包括自預售本集團在中國內地的物業所收取的所得款項，經扣減物業項目的核准付款後，應按照中國當地政府的相關規定存入本集團的指定銀行賬戶。該限制於本年度物業發展完成後已經解除。

其他銀行結餘及現金由其他銀行結餘及手頭現金，以及按市場利率計息及原到期日為三個月或以內的短期銀行存款組成。

本集團銀行存款（包括受限制銀行結餘）按年利率0%至0.01%（二零一七年：0%至0.01%）計息。

按相關集團實體功能貨幣以外的貨幣列值的銀行及結餘及現金載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元	-	7,751

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

26. 貿易及其他應付款項

購買貨品的平均除賬期為三十至一百二十日，貿易應付款項以發票日期為基準的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	2,052	2,397
三十一日至六十日	1,231	1,246
六十一日至九十日	1,048	926
九十一日或以上	757	330
	5,088	4,899
應計費用	4,126	4,170
應付一名董事的利息（見附註23(c)）	—	3,031
其他應付款項（附註）	43,586	25,855
	52,800	37,955

附註：計入建築應付款項的二零一八年七月三十一日的結餘為19,146,000港元。

27. 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及有關變動。

	公平值調整 千港元 (附註)
於二零一六年八月一日	61,527
貨幣調整	(506)
在損益中入賬	(1,050)
於二零一七年七月三十一日	59,971
貨幣調整	(598)
在損益中入賬	(10,471)
於二零一八年七月三十一日	48,902

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。

於二零一八年七月三十一日，本集團有未動用稅項虧損242,424,000港元（二零一七年：428,721,000港元）可用作抵銷未來溢利。由於未來溢利來源的不確定性，並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損15,106,000港元（二零一七年：160,008,000港元）將於連續5年後屆滿，其餘稅項虧損227,318,000港元（二零一七年：268,713,000港元）可無限期結轉。

28. 股本

	普通股數目	金額 千港元
已發行及繳足：		
無面值的普通股		
於二零一六年八月一日	3,701,751,193	1,504,752
發行新股，已扣除交易成本	185,000,000	13,767
於二零一七年七月三十一日及二零一八年七月三十一日	3,886,751,193	1,518,519

於二零一六年八月十七日，本公司根據與一名與本公司並無關連的獨立配售代理所訂立日期為二零一六年八月四日的配售協議，於配售安排中按配售價每股配售股份0.077港元配發及發行185,000,000股新股。新配售股份乃根據於二零一五年十二月四日舉行的本公司股東週年大會上授予本公司董事的一般授權而配發及發行。新配售股份乃透過配售代理配售予不少於六名與本公司並無關連的獨立承配人。本公司籌集13,767,000港元（已扣除開支），於進行配售時有意用作本集團一般營運資金。配售的其他詳情載於本公司日期為二零一六年八月四日及二零一六年八月十七日的公告。

截至二零一七年七月三十一日止年度內發行的新股在各方面與現有股份享有同等權益。

29. 以股份為基礎的付款交易

根據二零一二年十二月七日通過的普通決議案，本公司採納一項購股權計劃，旨在向董事、僱員及合資格參與者提供獎勵。該計劃將於二零二二年十二月六日屆滿。

根據該計劃，本公司董事會（「董事會」）可根據該計劃的條款酌情向本公司及其附屬公司及本集團持有股本權益的實體的董事、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。

根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃所授購股權的有關股份最高數目，為於批准採納該計劃日期的已發行股份總數10%。倘若董事、僱員或合資格參與者全數行使購股權於任何12個月期間所認購的股份超過本公司已發行股本1%，則不得根據該計劃向彼等授出購股權。所授出購股權的行使期須為董事會所通知的期限，惟根據該計劃的條款，不得為自授出當日起計逾10年。每次接納授出的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。

於兩個年度內，概無購股權已根據該計劃獲授出或尚未獲行使。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

30. 資產抵押

銀行存款642,000港元(二零一七年:642,000港元)已按予銀行,作為本集團獲授信貸融資最多600,000港元(二零一七年:600,000港元)的抵押,本集團已動用其中26,000港元(二零一七年:7,000港元)。

31. 退休福利計劃

本集團已為其所有於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。強積金計劃的資產在獨立信託人控制下與本集團的資產分開持有。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。本集團就強積金計劃的唯一責任為根據計劃作出規定的供款。

中國附屬公司僱用的僱員均參加由中國政府營辦的國家管理退休福利計劃。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。本集團就該等退休福利計劃的唯一責任為根據計劃作出規定的供款。

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確認,代表本集團按該等計劃之規則指定的比率應付予該等計劃的供款。截至二零一八年七月三十一日止年度,本集團根據強積金計劃及中國國家管理的退休福利計劃的供款為2,748,000港元(二零一七年:2,662,000港元)。

32. 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賃款項為3,278,000港元(二零一七年:2,750,000港元)。此外,本集團於年內就向一名董事提供住宿支付租金1,334,000港元(二零一七年:3,280,000港元),有關詳情載於董事酬金內(見附註11)。

32. 經營租賃 (續)

本集團為承租人 (續)

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於到期時須承擔的未來最低租賃款項如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	3,211	5,567
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	2,621	144
	5,832	5,711

經營租賃款項指本集團若干辦公室物業及員工宿舍的應付租金。經商議租約的平均租期為兩至五年 (二零一七年：兩至五年)，租金固定。

33. 承擔

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但並無於綜合財務報表作出撥備： — 發展中物業	—	70,034

34. 或然負債

於二零一八年七月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，為該等客戶向銀行提供92,150,000港元 (二零一七年：零) 的擔保。此等由本集團向銀行提供的擔保，於銀行收到客戶相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。本公司董事認為該等擔保的公平值於首次確認時並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

35. 融資活動所產生的負債之對賬

下表載列本集團融資活動所產生的負債變動（包括現金及非現金變動）詳情。融資活動產生的負債為現金流量曾就此或日後現金流量將就此於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量的負債。

	於二零一七年 八月一日結餘 千港元	融資 現金流量 千港元	扣除 利息開支 千港元	貨幣調整 千港元	於二零一八年 七月三十一日 結餘 千港元
應付一名董事利息	3,031	(3,162)	131	-	-
應付關連人士款項	282,020	(143,486)	-	(1,150)	137,384
應付一名董事款項	50,000	(50,000)	-	-	-
	335,051	(196,648)	131	(1,150)	137,384

36. 關連人士的披露

(a) 關連人士結餘及交易

年內，本集團與一名關連人士訂有以下交易：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付一名董事款項的利息開支	131	1,225

本集團尚未清償的關連人士結餘詳情載於綜合財務狀況表及附註23及26。

36. 關連人士的披露 (續)

(b) 主要管理人員的補償

年內，董事（為本集團主要管理人員）的酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期福利	6,718	6,342
退休福利	24	6
	6,742	6,348

董事及主要行政人員的酬金乃由董事會經考慮薪酬委員會的建議後，參考個人表現及市場趨勢而釐定。

37. 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的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（當中包括於附註23披露的應付關連人士款項及應付一名董事款項），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資本架構。作為是項檢討的一部分，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，平衡整體資本架構。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

38. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
金融資產		
經損益按公平值計算持作買賣	46,740	64,235
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	293,656	315,817
可供出售金融資產	13,640	63,738
金融負債		
已攤銷成本	186,058	365,805

(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(貨幣風險、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，以確保及時和有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團有外幣資產(包括可供出售投資及銀行結餘)，使本集團面對外匯風險。

於報告日期，以外幣計值的貨幣資產的賬面值如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元	13,640	21,391

38. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

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

本集團的銀行結餘及應付一名董事款項按浮動利率計息，並因現行市場利率的波動而面對現金流量利率風險。本公司董事認為，由於該等附有利息的銀行結餘將於短期內到期，故本集團承受的風險不大。就應付一名董事款項而言，管理層持續監察利率波動，並可能考慮償還部分或全部金額（如必要）。

本集團計息金融工具的詳情，已於相關附註內披露。

本集團就金融負債面對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，主要集中於應付一名董事款項（以港元計值）的港元最優惠利率波動。

敏感度分析

下文的敏感度分析已根據應付一名董事款項的利率風險而釐定。該分析乃假設於報告期末的未償還結餘於全年內均未償還而編製。上升或下降50個基點，乃管理層對利率的可能合理變動的評估。若利率上升或下降50個基點而所有其他參數維持不變，本集團截至二零一八年七月三十一日止年度的溢利將不受影響（二零一七年：減少或增加250,000港元）。

管理層認為，由於年底的風險並不反映本年度的風險，故敏感度分析不代表固有利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

38. 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。

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。

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價格風險而釐定，假設所有其他參數維持不變。

倘各項持作買賣投資的價格上升／下降5%，則本集團的除稅後溢利將因持作買賣投資的公平值出現變動而增加／減少2,337,000港元（二零一七年：3,212,000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的最高信貸風險，乃因

- 綜合財務狀況表所載列相關已確認金融資產的賬面值；及
- 附註34所披露有關本集團發出的財務擔保之或然負債款項而產生。

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，本集團會於報告期末評估每項個別債務的可收回金額，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。

由於對方為信貸評級優良的銀行，因此本集團流動資金的信貸風險有限。

38. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

就已售物業而言，買方尚未收到相關物業的所有權證時，本集團通常會就買方借入按揭貸款，以獲得物業總購買價至多70%之資金向銀行提供擔保。倘買方於擔保期間發生按揭貸款違約，持有抵押的銀行或會要求本集團償還貸款所涉未償還金額及其任何應計利息。當前市況下，按揭貸款會以市價一般高於所擔保金額之物業作抵押。就此而言，本集團管理層認為本集團的信貸風險已大幅降低。

流動資金風險

於管理流動資金風險的過程中，本集團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，各表乃根據本集團可能須償還金融負債的最早日期，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。於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。

流動資金表

	實際利率 %	按要求償還/ 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	超過1年 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	於二零一八年 七月三十一日 的賬面值 千港元
二零一八年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	-	48,674	-	-	-	48,674	48,674
應付關連人士款項	-	137,384	-	-	-	137,384	137,384
		186,058	-	-	-	186,058	186,058
融資擔保	-	92,150	-	-	-	92,150	-

	合約利率 %	按要求償還/ 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	超過1年 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	於二零一七年 七月三十一日 的賬面值 千港元
二零一七年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	-	33,785	-	-	-	33,785	33,785
應付關連人士款項	-	282,020	-	-	-	282,020	282,020
應付一名董事款項	2.45	-	-	50,648	-	50,648	50,000
		315,805	-	50,648	-	366,453	365,805

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

38. 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)

財務擔保合約計入上文的金額為本集團根據安排就全數擔保金額(倘對手根據擔保申索該金額)可被要求償還的最高金額。根據於報告期末的預期,本集團認為應該不會有任何款項將須根據安排支付。然而,此項估計可能有所改變,取決於持有已擔保應收財務款項之對手可能遭受信貸損失而根據擔保申索之可能性。

若浮動利率的變動與於報告期末釐定的估計利率不同,上述非衍生金融負債的浮動利率工具所包含的金額可予變動。

(c) 金融工具的公平值計量

根據經常性基準按公平值計量的金融工具的公平值

於報告期末,若干金融工具按公平值計量。下表提供釐定該等金融工具公平值的方式(尤其是所使用的估值技術及輸入數據)的有關資料。

金融資產	於七月三十一日的公平值		公平值層次	估值技術及 主要輸入數據
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元		
上市股本證券	46,740	64,235	第一級	活躍市場的買入報價

於本年度及過往年度,第一、第二及第三級之間並無轉撥。

並非根據經常性基準按公平值計量的金融工具的公平值

本公司董事認為,在綜合財務報表內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。

39. 主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零一八年及二零一七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		
			二零一八年 %	二零一七年 %	二零一八年 %	二零一七年 %	
雅恒國際有限公司	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
財神酒店(香港)有限公司 (「財神酒店(香港)」)	香港	10,000港元	75	75	—	—	投資控股
陸揚有限公司	香港	1港元	100	100	—	—	提供企業財務及其他服務
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 (「佛山財神酒店」)	中國	63,920,000美元	—	—	75	75	酒店業務及物業發展

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。

本公司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。本公司董事認為提供其他附屬公司詳情將導致篇幅過於冗長。

於報告期末，本公司有其他對本集團屬並不重要的附屬公司。該等附屬公司大部分於英屬處女群島（「英屬處女群島」）經營。該等附屬公司的主要業務概述如下：

主要業務	主要經營地點	附屬公司數目	
		二零一八年	二零一七年
投資控股	英屬處女群島	7	6
	香港	1	1
暫無業務	英屬處女群島	1	1
	香港	5	3
	澳門	1	1
	中國	1	1
		16	13

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

39. 主要附屬公司詳情 (續)

擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

下表列示本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點	非控股權益持有的 擁有權益及投票權比例		劃撥予非控股權益的 溢利(虧損)		累計非控股權益	
		二零一八年	二零一七年	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
財神酒店集團(附註)	香港	25%	25%	11,927	(5,178)	(50,550)	(62,386)
擁有非控股權益，但個別而言 不重大的附屬公司						(1,417)	(1,326)
						(51,967)	(63,712)

附註：財神酒店(香港)為投資控股公司，而其全資附屬公司佛山財神酒店在中國佛山從事酒店業務及物業發展。財神酒店(香港)及佛山財神酒店統稱為「財神酒店集團」。

下文載列本集團擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料摘要。以下財務資料摘要呈列集團內部對銷前的金額。

財神酒店集團

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	462,208	678,950
非流動資產	292,652	309,607
流動負債	(908,158)	(1,178,130)
非流動負債	(48,902)	(59,971)
本公司擁有人應佔權益	(151,650)	(187,158)
非控股權益	(50,550)	(62,386)

39. 主要附屬公司詳情 (續)

財神酒店集團 (續)

	截至七月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	316,228	82,444
本公司擁有人應佔溢利 (虧損)	35,781	(15,534)
非控股權益應佔溢利 (虧損)	11,927	(5,178)
本年度溢利 (虧損)	47,708	(20,712)
本公司擁有人應佔其他全面開支	(273)	(3,408)
非控股權益應佔其他全面開支	(91)	(1,136)
本年度其他全面開支	(364)	(4,544)
本公司擁有人應佔全面收益 (開支) 總額	35,508	(18,942)
非控股權益應佔全面收益 (開支) 總額	11,836	(6,314)
本年度全面收益 (開支) 總額	47,344	(25,256)
經營業務所得現金流入淨額	253,828	14,421
投資業務所耗現金流出淨額	(3,776)	(195)
融資活動所耗現金流出淨額	(242,486)	(9,613)
現金流入淨額	7,566	4,613

綜合財務報表附註

截至二零一八年七月三十一日止年度

40. 本公司財務狀況表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	10	10
應收附屬公司款項	634,078	1,000,499
	634,088	1,000,509
流動資產		
存款	7	991
持作買賣投資	46,740	64,235
銀行結餘	185,919	65,170
	232,666	130,396
流動負債		
其他應付款項	1,835	1,881
應付附屬公司款項	17,230	269,345
	19,065	271,226
流動資產(負債)淨額	213,601	(140,830)
資產淨值	847,689	859,679
股本及儲備		
股本	1,518,519	1,518,519
儲備(附註)	(670,830)	(658,840)
權益總額	847,689	859,679

40. 本公司財務狀況表 (續)

附註： 本年度及過往年度本公司儲備的變動如下：

	股本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	股本削減儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一六年八月一日	2,127	23,542	170,583	(913,829)	(717,577)
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	58,737	58,737
於二零一七年七月三十一日	2,127	23,542	170,583	(855,092)	(658,840)
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(11,990)	(11,990)
於二零一八年七月三十一日	2,127	23,542	170,583	(867,082)	(670,830)

根據二零零二年十月進行的股本削減，本公司承諾設立股本削減儲備賬。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的股本繳付本公司將發行予股東作為繳足紅股的未發行股份。

財務概要

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	316,228	82,444	88,496	115,720	133,284
金融投資的(虧損)收益	(14,484)	(5,045)	(13,867)	7,593	921
	301,744	77,399	74,629	123,313	134,205
除稅前溢利(虧損)	62,088	53,902	(140,656)	(59,387)	(90,090)
所得稅(開支)抵免	(13,064)	1,050	1,128	1,165	26,813
本年度溢利(虧損)	49,024	54,952	(139,528)	(58,222)	(63,277)
應佔：					
本公司擁有人	37,188	60,252	(133,564)	(52,558)	(55,521)
非控股權益	11,836	(5,300)	(5,964)	(5,664)	(7,756)
	49,024	54,952	(139,528)	(58,222)	(63,277)

資產與負債

	於七月三十一日				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產總值	1,287,242	1,473,057	1,159,073	1,310,358	1,103,688
負債總額	(448,199)	(682,763)	(433,017)	(409,262)	(373,102)
	839,043	790,294	726,056	901,096	730,586
本公司擁有人應佔權益	891,010	854,006	783,332	943,417	766,079
非控股權益	(51,967)	(63,712)	(57,276)	(42,321)	(35,493)
	839,043	790,294	726,056	901,096	730,586

於二零一八年七月三十一日，本集團所持的主要物業詳情如下：

(a) 酒店物業：

地點	用途	租賃期
中華人民共和國 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) 持有待售物業：

地點	用途	完成階段	落成日期	地盤面積 (概約數)平方呎	本集團 所佔權益
中華人民共和國 廣東省 佛山市 順德區 樂從鎮 樂從居委會 鎮安路A173號	待銷售住宅物業	已竣工	二零一八年二月	132,914	75%