



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

2016

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
董事簡介	7
企業管治報告	8
董事會報告書	13
獨立核數師報告書	20
綜合損益及其他全面收益表	22
綜合財務狀況表	23
綜合權益變動表	25
綜合現金流量表	26
綜合財務報表附註	28
財務概要	83
主要物業	84

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
中央廣場滙漢大廈
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」）截至二零一六年七月三十一日止年度的年報。

業績回顧

本集團於截至二零一六年七月三十一日止年度錄得總收入約217,200,000港元（二零一五年：204,700,000港元），包括酒店業務所得款項總額88,500,000港元（二零一五年：115,700,000港元）及出售證券和其他業務分部的收入合共128,700,000港元（二零一五年：89,000,000港元）。

截至二零一六年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的年度虧損為133,600,000港元，而去年為52,600,000港元。本年度虧損主要歸因於終止確認澳門待發展物業的虧損60,000,000港元（二零一五年：無）及持作買賣投資的公平值減少13,900,000港元（二零一五年：公平值增加6,900,000港元）。

股息

董事並不建議就截至二零一六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的狀況。於二零一六年七月三十一日，本集團擁有現金74,100,000港元（二零一五年：202,300,000港元）（主要為港元），及有價證券總值42,400,000港元（二零一五年：30,000,000港元）。

於二零一六年七月三十一日，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）（二零一五年：無）。

於二零一五年五月十四日，本公司宣佈建議按每兩股已發行股份獲發一股供股股份的基準及每股股份0.15港元的認購價進行供股。供股已於二零一五年七月二日完成，而本公司的已發行股本已增至3,701,751,193股股份。

於二零一六年七月三十一日，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55.3%（二零一五年：43.4%）。

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與港元掛鈎的貨幣計值，這導致本集團須承擔外幣風險，而該項風險並無予以對沖。本集團的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

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團的主要業務為物業開發、酒店經營、金融投資及相關業務。

物業投資及發展

中國佛山

佛山財神酒店旁側的住宅項目的建築工程進展理想，上層結構工程已經平頂。總建築面積約為86,000平方米的高層住宅大廈將充分利用佛山財神酒店的未開發許可計及容積率的建築面積，於可見未來當獲批預售樓花同意書時將推出銷售及市場推廣活動。預期該項目將於往後數年為本集團帶來龐大收益。

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。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。本集團正等候澳門政府批准發展計劃。

澳門路環

本集團透過其擁有99%權益的附屬公司新發投資企業有限公司（「新發」）持有一幅位於澳門路環，佔地面積約為9,553平方米的空置地塊（「該土地」）。新發最初於二零零七年五月就批准修訂該土地的土地租賃權向政府部門提交一份申請書（「批准」），其後再於二零零七年十一月提交一份建築計劃。新發繼續與政府部門磋商，並先後於二零一二年及二零一三年提交經修改的發展計劃，由興建總建築面積約16,700平方米的相連大屋改為興建總建築面積約為4,400平方米的六幢低密度豪華別墅，冀有關住宅發展項目能早日獲得批准施工。然而，有關部門並無授出批准。

於二零一六年八月五日，本集團收到土地工務運輸局向新發發出的書面通知，告知（其中包括）有關該土地的土地批給的有效期已告屆滿，故此有關土地批給已告無效，以及該土地須無償交還給澳門政府。有鑒於此，於本年度內已確認虧損60,000,000港元，即終止確認該土地的虧損。

主席報告書

該土地獲澳門政府列入一份已頒佈不可歸責承批人之尚未開發的土地清單中。董事對上述通知感到失望，並且認為本集團具有強烈理由質疑澳門政府索回該土地而不作出任何賠償的合法性。本集團已向澳門法院提交司法上訴，並且繼續就目前情況下可以採取的可能步驟尋求法律意見。

根據二零零七年六月及十一月有關本集團收購新發99%權益的協議，倘於指定的最後截止日期之前並未取得批准或倘新發基於任何原因無法取得批准，賣方須以現金向本集團歸還整筆已收款項（不計利息）。鑒於澳門政府現時索回由新發持有的該土地，本集團已於二零一六年八月二十六日與新發的賣方及保證方訂立償付契據，彼等將分期向本集團償還總額約298,000,000港元。誠如本公司日期為二零一六年八月二十六日的公告所載，根據已協定的還款安排，本集團將分別於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日或之前收取60,000,000港元、120,000,000港元及約118,000,000港元的分期款項。直至本報告日期，已從賣方收取20,000,000港元。

酒店業務

本集團擁有佛山財神酒店的75%實際權益，該酒店位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房。截至二零一五年十二月三十一日止年度，該酒店的平均入住率約為54.7%，於二零一五年的營業額約為102,300,000港元，而二零一四年則為124,700,000港元。營業額下跌主要由於外包若干配套服務以減省非核心業務成本及資源所致。

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89.9%的高入住率，於二零一五年錄得營業額約為214,200,000港元，而二零一四年則為259,600,000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的具競爭力薪酬待遇，包括基本薪酬、花紅、購股權、醫療福利、退休及其他福利。

於二零一六年七月三十一日，本集團聘用約420名僱員，其中約400名僱員常駐於中國內地。截至二零一六年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為46,100,000港元（二零一五年：59,400,000港元）。

展望

本公司於二零一六年八月四日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。配售事項已進一步鞏固本集團的財務狀況及擴大其資本基礎。成功籌集的所得款項淨額約13,800,000港元將用作本集團的一般營運資金。

誠如前述段落所討論，佛山市住宅項目於可見未來的預期銷售貢獻，連同新發賣方的協定還款將進一步增強本集團的現金狀況，為本集團提供額外資金以撥支其現有業務及於往後年度當機會湧現時抓住投資項目機遇。

本集團認同近年中國和澳門經濟增長已經有所放緩，但整體上對於有關地區整體經濟的繁榮及商業潛力仍充滿信心。面對充滿挑戰的營商環境及不明朗因素，管理層將繼續密切監控其現有業務，並採取審慎措施捕捉可行商機，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

二零一六年十月二十五日

董事簡介

執行董事

蕭德雄，53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。蕭先生為南灣發展股份有限公司的董事。蕭先生亦是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，59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，61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，59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，69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，60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，55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。

截至二零一六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7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獨立性的年度確認，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。

企業管治報告

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，並參與重新委任外聘核數師以及評估彼等的表現。

審核委員會已審閱截至二零一六年七月三十一日止年度的本集團經審核業績。

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、提名委員會會議及二零一五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	二零一五年股東週年大會
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

截至二零一六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1,900,000港元，而年內就中期審閱及其他非核數服務的薪酬約為368,000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20頁的獨立核數師報告書。

企業管治報告

內部監控

董事會確認須全面負責本集團的內部監控，並致力持續建立有效的內部監控制度以保障本集團的資產，並改善風險管理，符合適用法例和法規的規定。

董事會已就本集團內部監控制度的成效進行檢討。本公司將繼續每年透過審核委員會檢討其內部監控制度，找出監控制度的弱點及風險所在（如有），並採取有效措施改善該制度。

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，本公司已於二零一五年十二月四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。

董事會報告書

董事謹此呈奉本公司截至二零一六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37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6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。

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

本集團於截至二零一六年七月三十一日止年度的業績載於第22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

於二零一六年七月三十一日，本集團的主要物業詳情載於第84頁。

股本

年內，本公司法定或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

於二零一六年及二零一五年七月三十一日，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，朱年為先生及李思權先生須退任，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條作出其獨立性的年度確認。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、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賠償。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所持股份及相關股份權益及短倉

於二零一六年七月三十一日，各董事以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			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)		
蕭德雄（「蕭先生」）	-	36,736,500	1,291,612,500 (附註1)	1,328,349,000	35.9%
朱年耀（「朱先生」）	35,550,000	-	500,171,100 (附註2)	535,721,100	14.5%
劉志芹	2,907,500	-	-	2,907,500	0.1%

附註：

1. 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。
2. 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，於二零一六年七月三十一日，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34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南灣發展股份有限公司及其他主要於澳門和中國內地從物業投資及發展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），故本集團能與競爭實體獨立及公平地經營其業務。

主要股東

於二零一六年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須維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	34.9%
蕭先生	-	36,736,500	1,291,612,500 (附註1)	1,328,349,000	35.9%
Supervalue	500,171,100	-	-	500,171,100	13.5%
朱先生	35,550,000	-	500,171,100 (附註2)	535,721,100	14.5%

附註：

1. 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。
2. 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，於二零一六年七月三十一日，本公司並無獲知會本公司已發行股本中有任何其他相關權益或短倉。

買賣或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司上市證券。

社會責任及環境政策

本集團致力維持所在環境及社區的長期可持續發展。

環境保護

本集團以對環境負責任的方式行事，盡力尋求及採納有效措施達致有效利用資源、節約能源及減少廢物。本集團已執行務實步驟，以盡量減輕對環境帶來的影響，例如更多使用雙面打印和印刷、於辦公時間後關閉非主要電燈及循環使用紙張及其他消耗品等。

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。

與僱員、客戶及供應商的關係

本集團為平等機會僱主，員工團隊來自不同年齡層及性別。我們十分關心僱員的職業發展，並會提供在職培訓和發展機會以照顧不同階層的僱員。本集團所聘用的僱員中約95%駐於中國，而本集團嚴格遵守中國勞動法律的規定，不會違反相關規則和法規。員工流失情況（尤其是管理人員層面）一直偏低。

本集團銳意追求卓越客戶服務，提供方便、溫暖和友善的住宿服務，讓不少酒店賓客均感滿意。管理層相當重視客戶的反應，故已培訓專責職員以專業及熟練的方式積極應對各種查詢和投訴。本集團將繼續促進客戶關係、贏取尊重及改善其於接待業務方面的競爭優勢。

在確保其酒店營運獲提供優質供給物資和服務（包括客戶消耗品和飲品食物）方面，本集團與其供應商緊密合作。透過定期檢討及檢查，本集團確保供應商妥善履行其服務，並且彼等維持互惠互利的關係。

董事會報告書

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8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

本公司於截至二零一六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

二零一六年十月二十五日

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22至82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二零一六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編製提供真實公平意見的綜合財務報表，並落實董事認為使所編製的綜合財務報表不含有重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤所致)所必要的內部監控。

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405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對任何其他人士負上或承擔責任。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，核數師考慮與實體編製提供真實公平意見的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適用於相關情況的審核程序，但並非為對實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，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，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於二零一六年七月三十一日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，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

二零一六年十月二十五日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	5	88,496	115,720
直接經營成本		(53,690)	(71,508)
毛利		34,806	44,212
其他收益及虧損	7	(13,867)	7,593
其他收入		4,007	4,595
市場推廣開支		(1,826)	(2,134)
行政開支		(52,751)	(61,862)
其他酒店經營開支		(25,326)	(27,042)
終止確認待發展物業的虧損	20	(60,000)	-
應佔一間聯營公司虧損		(24,446)	(24,074)
財務費用	8	(1,253)	(675)
除稅前虧損		(140,656)	(59,387)
所得稅抵免	9	1,128	1,165
本年度虧損	10	(139,528)	(58,222)
其他全面(開支)收益：			
其後不會重列為損益的項目：			
應佔一間聯營公司的重估儲備		-	51,510
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		(35,512)	(4,606)
本年度其他全面(開支)收益		(35,512)	46,904
本年度全面開支總額		(175,040)	(11,318)
以下各方應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(133,564)	(52,558)
非控股權益		(5,964)	(5,664)
		(139,528)	(58,222)
以下各方應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		(160,085)	(4,490)
非控股權益		(14,955)	(6,828)
		(175,040)	(11,318)
每股虧損	14		
基本—港仙		(3.61)	(1.74)

綜合財務狀況表

於二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	297,784	343,487
預付租賃款項	16	2,344	2,606
預付租賃款項的溢價	17	35,967	39,914
於一間聯營公司的權益	18	215,303	239,749
可供出售投資	19	63,738	63,738
		615,136	689,494
流動資產			
待發展／發展中物業	20	399,701	373,061
存貨	21	2,256	3,065
貿易及其他應收款項	22	19,998	6,816
應收一間聯營公司款項	23	5,353	5,552
預付租賃款項	16	101	106
持作買賣投資	24	42,421	29,960
抵押銀行存款	25	642	642
銀行結餘及現金	25	73,465	201,662
		543,937	620,864
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	28,312	27,741
應付關連人士款項	23	293,178	264,761
		321,490	292,502
淨流動資產		222,447	328,362
總資產減流動負債		837,583	1,017,856
非流動負債			
應付一名董事款項	23	50,000	50,000
遞延稅項負債	27	61,527	66,760
		111,527	116,760
淨資產		726,056	901,096

綜合財務狀況表

於二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資本及儲備			
股本	28	1,504,752	1,504,752
儲備		(721,420)	(561,335)
本公司擁有人應佔權益		783,332	943,417
非控股權益		(57,276)	(42,321)
權益總額		726,056	901,096

第22至82頁的綜合財務報表連同綜合財務報表附註39所載的公司財務狀況表已於二零一六年十月二十五日獲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

綜合權益變動表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
	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	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元 (附註1)	累計虧損 千港元			
於二零一四年八月一日	1,322,924	157	23,542	170,583	35,263	9,200	(795,590)	766,079	(35,493)	730,586
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(52,558)	(52,558)	(5,664)	(58,222)
應佔一間聯營公司重估儲備	-	-	-	-	-	51,510	-	51,510	-	51,510
因換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(3,442)	-	-	(3,442)	(1,164)	(4,606)
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(3,442)	51,510	(52,558)	(4,490)	(6,828)	(11,318)
發行新股(附註28)	185,088	-	-	-	-	-	-	185,088	-	185,088
發行新股應佔交易成本	(3,260)	-	-	-	-	-	-	(3,260)	-	(3,260)
於二零一五年七月三十一日	1,504,752	157	23,542	170,583	31,821	60,710	(848,148)	943,417	(42,321)	901,096
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(133,564)	(133,564)	(5,964)	(139,528)
因換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(26,521)	-	-	(26,521)	(8,991)	(35,512)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(26,521)	-	(133,564)	(160,085)	(14,955)	(175,040)
於二零一六年七月三十一日	1,504,752	157	23,542	170,583	5,300	60,710	(981,712)	783,332	(57,276)	726,056

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

截至二零一六年七月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(140,656)	(59,387)
就下列項目作出調整：		
利息收入	(794)	(2,158)
利息開支	1,253	675
折舊	24,557	26,524
解除預付租賃款項及預付租賃款項的溢價	1,594	1,646
應佔一間聯營公司虧損	24,446	24,074
出售物業、機器及設備的(收益)虧損	(186)	28
終止確認待發展物業的虧損	60,000	-
營運資金變動前的經營現金流量	(29,786)	(8,598)
待發展或發展中物業增加	(105,889)	(86,437)
存貨減少	158	17
貿易及其他應收款項(增加)減少	(14,821)	443
持作買賣投資(增加)減少	(12,461)	32,017
貿易及其他應付款項增加	446	436
經營業務所耗現金淨額	(162,353)	(62,122)
投資活動		
已收利息	794	2,158
出售物業、機器及設備的所得款項	450	63
購買物業、機器及設備	(220)	(541)
(墊款予一間聯營公司)一間聯營公司還款	(143)	3
投資活動所得現金淨額	881	1,683

綜合現金流量表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
融資活動		
獲關連人士墊款	36,725	–
已付利息	(24)	(98)
發行新股所得款項	–	185,088
獲一名董事墊款	–	50,000
償還銀行借貸	–	(12,010)
發行新股應佔交易成本	–	(3,260)
融資活動所得現金淨額	36,701	219,720
現金及現金等值項目的(減少)增加淨額	(124,771)	159,281
承前現金及現金等值項目	201,662	42,641
匯率變動的影響	(3,426)	(260)
結轉現金及現金等值項目	73,465	201,662
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	73,465	201,662

1. 一般事項

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號中央廣場滙漢大廈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37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：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁵
香港財務報告準則第2號（修訂本）	釐清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11號（修訂本）	收購聯合營運權益的會計處理方法 ³
香港財務報告準則第15號（修訂本）	釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 ¹
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃 ³
香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃 ⁶
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 ⁶
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	釐清可接受的折舊及攤銷方式 ³
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則年度改進 （二零一二年至二零一四年週期） ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表的權益法 ³
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 ⁴
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28號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ³

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始的首份全年香港財務報告準則財務報表生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

綜合財務報表附註

截至二零一六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」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產的分類及計量新規定。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年修訂，加入對金融負債分類及計量與終止確認的規定，再於二零一三年修訂，加入一般對沖會計處理方法的新規定。香港財務報告準則第9號另一經修訂版本於二零一四年頒佈，主要加入(a)有關金融資產的減值規定及(b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益按公平值列賬」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號的主要規定：

- 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。同時以透過收取合約現金流量及出售金融資產達致目的之業務模式持有的債務工具，以及合約條款令致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的方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按其公平值計量。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。
- 就指定經損益按公平值計算的金融負債的計量而言，香港財務報告準則第9號規定除非於其他全面收益中確認該負債的信貸風險變動的影響會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因負債的信貸風險變動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。金融負債的信貸風險引致的公平值變動其後不會重新分類為損益。根據香港會計準則第39號，就指定經損益按公平值計算的金融負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，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。

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）

- 新的一般對沖會計規定保留了香港會計準則第39號目前提供的三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，在符合對沖會計處理的交易類型方面提供了更大的靈活性，尤其是擴大合資格作對沖的工具類型及合資格進行對沖會計的非財務項目風險部分的類型。此外，已撤銷追溯性定量有效性測試。同時，亦引入有關企業風險管理活動的強化披露要求。

本公司董事正在評估應用香港財務報告準則第9號的財務影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項供實體用作將來自客戶合約的收入入賬的單一廣泛模式。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讓承諾貨品或服務，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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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15號「來自客戶合約的收入」（續）

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第15號可能對綜合財務報表所呈列的數額及作出的披露事項構成重大影響。然而，在本集團進行詳盡檢討前，對香港財務報告準則第15號的影響作出合理估計乃不切實際。

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。它根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的少數例外情況外，經營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。然而，該準則並無大幅度改變出租人的會計處理。

應用香港財務報告準則第16號將導致本集團須就本集團多項租賃安排確認使用權資產及相應負債。該等資產及負債目前毋須確認，惟若干相關資料於該等綜合財務報表中披露為承擔。本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第16號將會對本集團的綜合財務報表造成重大影響；然而，在本集團進行詳盡檢討前，對相關影響作出合理估計乃不切實際。

董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

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。

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號範圍內的以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值類似但並非公平值（例如香港會計準則第2號的可變現淨值或香港會計準則第36號的使用價值）的計量除外。

此外，就財務申報而言，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

截至二零一六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金額。

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。

當本集團擁有被投資方的投票權不足大多數，則於投票權足以為其提供單方面指導被投資方相關活動的實際能力時，本集團擁有對被投資方的權力。於評估本集團於被投資方的投票權是否足以為其提供權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- 本集團持有投票權的規模相對於其他選票持有人持有投票權的規模和分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 於需要作出決定（包括之前股東大會上的投票模式）時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力的任何額外事實及情況。

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。

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

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。

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攤佔聯營公司的損益及其他全面收益。當本集團所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。本集團確認額外虧損，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者為限。

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，本集團應佔可識別資產及負債的公平值淨額超出經重估後投資成本的任何數額，於收購該項投資的期間內即時在損益內確認。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

對聯營公司的投資 (續)

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) 被分類為持作出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，則本集團會於終止採用權益法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。

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。

待發展或發展中物業

待發展或發展中物業指租賃土地及待發展或發展中物業，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待發展或發展中物業，直至有關物業竣工為止。待發展或發展中物業乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。

3. 主要會計政策 (續)

預付租賃款項

為獲取土地租賃權益而提前支付的款項作為經營租賃並以成本入賬，於租賃期內以直線基準攤銷。

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讓和有關銷售稅項。

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。

金融資產的利息收入於經濟利益可能流入本集團且收入金額能可靠地計量時確認。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，直至該資產大致可用作擬定用途或出售為止。特定借貸於撥作合資格資產的開支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

截至二零一六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，惟另有系統基準更能反映使用租約資產經濟利益的時間模式則除外。根據經營租約產生的或然租金於其產生期內確認為開支。

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基準確認為租金開支減少，惟另有系統基準更能反映使用租約資產經濟利益的時間模式則除外。

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，則會估計該資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。

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。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，則該等資產及負債不予確認。

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

截至二零一六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，或出售涉及失去對一間具有海外業務的聯營公司的重大影響力)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的交易

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，並於權益中作出相應增加(購股權儲備)。

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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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，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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (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計量，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。

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（見下文與金融資產減值虧損有關的會計政策）。

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勾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（見下文與金融資產減值虧損有關的會計政策）。

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大幅或長期低於其成本值，即屬減值的客觀證據。

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)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六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。

就可供出售股本投資而言，之前確認的減值虧損不會在損益撥回。確認減值虧損其後的任何公平值增加，均於其他全面收益內確認及於重估儲備項下累計。就可供出售的債務投資而言，倘該項投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關聯，則減值虧損於其後透過損益撥回。

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。

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。

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)

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

4. 關鍵估計不明朗因素來源 (續)

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其相應可收回數額時，管理層參照現時市場環境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於損益中確認。

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，而結果令該等可供出售投資的可收回數額減少，則可能須作出額外減值虧損。於二零一六年七月三十一日，可供出售投資的賬面值為63,738,000港元（二零一五年：63,738,000港元）。

待發展或發展中物業

待發展或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。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／或預算發展成本有重大變化，導致待發展或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。於二零一六年七月三十一日，待發展或發展中物業的賬面值為399,701,000港元，並無確認任何減值虧損（二零一五年：373,061,000港元，扣除就撇減物業已確認的累計減值虧損241,233,000港元）。

5. 收益

本集團年內收益分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
酒店業務	88,496	115,720

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	-	銷售待售物業及待發展或發展中物業

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：

截至二零一六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	88,496	128,727	-	217,223
分部收益	88,496	-	-	88,496
分部虧損	(20,889)	(13,334)	(60,049)	(94,272)
未分配開支				(20,685)
應佔一間聯營公司虧損				(24,446)
財務費用				(1,253)
除稅前虧損				(140,656)

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零一五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	115,720	89,005	-	204,725
分部收益	115,720	-	-	115,720
分部(虧損)溢利	(22,812)	9,421	(44)	(13,435)
未分配開支				(21,203)
應佔一間聯營公司溢利				(24,074)
財務費用				(675)
除稅前虧損				(59,387)

分部(虧損)溢利指每個分部所(蒙受的虧損)賺取的溢利,但未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一間聯營公司虧損及財務費用。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:

於二零一六年七月三十一日

	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	359,397	52,837	399,817	-	812,051
於一間聯營公司的權益	-	-	-	215,303	215,303
未分配資產	-	-	-	131,719	131,719
綜合資產總值					1,159,073
負債					
分部負債	78,208	89	76	-	78,373
未分配負債	-	-	-	354,644	354,644
綜合負債總額					433,017

6. 分部資料 (續)

分部資產及負債 (續)

於二零一五年七月三十一日

	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	448,064	29,960	373,080	-	851,104
於一間聯營公司的權益	-	-	-	239,749	239,749
未分配資產	-	-	-	219,505	219,505
綜合資產總值					1,310,358
負債					
分部負債	83,471	89	31	-	83,591
未分配負債	-	-	-	325,671	325,671
綜合負債總額					409,262

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、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，所有資產均分配至營運及報告分部；及
- 除於總辦事處的按金及應付開支、應付關連人士款項、應付一名董事款項及若干遞延稅項負債外，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

截至二零一六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：

截至二零一六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)	220	-	-	220	-	220
折舊	23,732	-	-	23,732	825	24,557
解除預付租賃款項及 預付租賃款項的溢價	1,594	-	-	1,594	-	1,594
持作買賣投資公平值減少	-	(13,888)	-	(13,888)	-	(13,888)
出售物業、機器及設備的 (虧損) 收益	(3)	-	-	(3)	189	186
利息收入	69	725	-	794	-	794

截至二零一五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)	541	-	-	541	-	541
折舊	25,396	-	-	25,396	1,128	26,524
解除預付租賃款項及 預付租賃款項的溢價	1,646	-	-	1,646	-	1,646
持作買賣投資公平值增加	-	6,888	-	6,888	-	6,888
出售物業、機器及設備的虧損	(28)	-	-	(28)	-	(28)
利息收入	43	2,115	-	2,158	-	2,158

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。本集團物業分部的待發展或發展中物業位於中國內地及澳門並於中國內地及澳門經營。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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	-	-	306	1,305
澳門	-	-	215,303	239,749
中國內地	88,496	115,720	335,789	384,702
	88,496	115,720	551,398	625,756

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

截至二零一六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銷售額超過10%的顧客。

服務及投資的收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
房租	41,854	48,378
食物及飲料銷售	44,580	45,792
提供配套服務	2,062	21,550
	88,496	115,720

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

7. 其他收益及虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持作買賣投資的股息收入	21	-
持作買賣投資的公平值(減少)增加	(13,888)	6,888
衍生金融工具的已實現(虧損)收益	-	705
	(13,867)	7,593

8. 財務費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
以下項目的利息：		
應付一名董事款項	1,229	577
銀行及其他借貸	24	98
	1,253	675

9. 所得稅抵免

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項(附註27)	(1,128)	(1,165)

兩個年度的香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

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%。

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，或有結轉自過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。

9. 所得稅抵免 (續)

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前虧損	(140,656)	(59,387)
按香港利得稅稅率16.5% (二零一五年：16.5%) 計算的稅項	(23,208)	(9,799)
應佔聯營公司業績的稅務影響	4,034	3,972
不可扣稅開支的稅務影響	10,188	348
毋須課稅收入的稅務影響	(1,017)	(1,022)
未確認稅項虧損的稅務影響	11,105	8,158
利用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(702)	(905)
其他司法權區經營的附屬公司不同稅率的影響	(1,528)	(1,917)
本年度的稅項抵免	(1,128)	(1,165)

遞延稅項詳情載於附註27。

10. 本年度虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度虧損經扣除 (計入)：		
董事酬金 (附註11)	7,804	7,722
其他員工費用		
— 薪金及其他福利	36,038	49,306
— 退休福利計劃供款	2,297	2,343
僱員福利開支總額	46,139	59,371
核數師酬金	1,900	1,900
確認為開支的存貨成本	21,390	23,726
折舊，已計入：		
— 其他酒店經營開支	23,732	25,396
— 行政開支	825	1,128
出售物業、機器及設備的 (收益) 虧損	(186)	28
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)	1,594	1,646
銀行及其他利息收入	(794)	(2,158)
匯兌收益淨額	(713)	(1,538)

綜合財務報表附註

截至二零一六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(二零一五年:七位)董事(包括本公司主要行政人員)各人的酬金如下:

二零一六年

	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	-	-	-	-	200	200	200	600
其他酬金								
- 薪金及其他福利	-	7,186	-	-	-	-	-	7,186
- 退休福利計劃供款	-	18	-	-	-	-	-	18
	-	7,204	-	-	200	200	200	7,804

二零一五年

	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	-	-	-	-	200	200	200	600
其他酬金								
- 薪金及其他福利	-	7,104	-	-	-	-	-	7,104
- 退休福利計劃供款	-	18	-	-	-	-	-	18
	-	7,122	-	-	200	200	200	7,722

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3,936,000港元(二零一五年: 3,854,000港元)。

上述執行董事的酬金主要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主要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。

於截至二零一六年及二零一五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，一位（二零一五年：一位）為本公司董事，其酬金詳情載於上文附註11。其餘四位（二零一五年：四位）僱員的酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他福利	2,186	2,563
退休福利計劃供款	51	54
	2,237	2,617

彼等酬金的範圍如下：

	二零一六年 僱員人數	二零一五年 僱員人數
零至1,000,000港元	4	4

截至二零一六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（二零一五年：無）。

13. 股息

於截至二零一六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（二零一五年：無）。

14. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃依據以下數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就計算每股基本虧損而言本公司擁有人應佔的年度虧損	(133,564)	(52,558)

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

14. 每股虧損 (續)

	二零一六年	二零一五年
股份數目：		
計算每股基本虧損的普通股加權平均數	3,701,751,193	3,022,251,659

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虧損。

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						
於二零一四年八月一日	368,390	3,191	115,902	41,232	9,695	538,410
添置	-	-	7	334	200	541
出售	-	-	-	-	(379)	(379)
貨幣調整	(2,716)	(24)	(870)	(308)	(26)	(3,944)
於二零一五年七月三十一日	365,674	3,167	115,039	41,258	9,490	534,628
添置	-	-	3	214	3	220
出售	-	-	(73)	(2,851)	(1,045)	(3,969)
貨幣調整	(21,812)	(195)	(6,987)	(2,496)	(199)	(31,689)
於二零一六年七月三十一日	343,862	2,972	107,982	36,125	8,249	499,190
折舊						
於二零一四年八月一日	52,008	589	79,057	28,917	5,538	166,109
本年度撥備	11,249	106	10,938	2,834	1,397	26,524
出售時註銷	-	-	-	-	(288)	(288)
貨幣調整	(381)	(4)	(590)	(216)	(13)	(1,204)
於二零一五年七月三十一日	62,876	691	89,405	31,535	6,634	191,141
本年度撥備	10,895	103	10,249	2,197	1,113	24,557
出售時註銷	-	-	(73)	(2,240)	(784)	(3,097)
貨幣調整	(3,731)	(42)	(5,411)	(1,907)	(104)	(11,195)
於二零一六年七月三十一日	70,040	752	94,170	29,585	6,859	201,406
賬面值						
於二零一六年七月三十一日	273,822	2,220	13,812	6,540	1,390	297,784
於二零一五年七月三十一日	302,798	2,476	25,634	9,723	2,856	343,487

15. 物業、機器及設備 (續)

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中國內地租賃土地	2,445	2,712
就報告目的分析為：		
非流動資產	2,344	2,606
流動資產	101	106
	2,445	2,712

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

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33¹/₂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	
於二零一四年八月一日	50,246
貨幣調整	(381)
於二零一五年七月三十一日	49,865
貨幣調整	(3,066)
於二零一六年七月三十一日	46,799
攤銷	
於二零一四年八月一日	8,473
本年度開支	1,542
貨幣調整	(64)
於二零一五年七月三十一日	9,951
本年度開支	1,493
貨幣調整	(612)
於二零一六年七月三十一日	10,832
賬面值	
於二零一六年七月三十一日	35,967
於二零一五年七月三十一日	39,914

18. 於一間聯營公司的權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一間聯營公司的非上市投資的成本	229,455	229,455
應佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	(14,152)	10,294
	215,303	239,749

18. 於一間聯營公司的權益 (續)

於二零一六年及二零一五年七月三十一日，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
		二零一六年	二零一五年	
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(二零一五年：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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	767,523	524,078
非流動資產	1,240,484	1,323,788
流動負債	(846,710)	(844,624)
非流動負債	(522,577)	(282,963)
非控股權益	16,483	10,143
天福擁有人應佔淨資產	655,203	730,422
收益	201,848	232,724
本年度虧損	(75,219)	(74,074)
其他全面收益：		
租賃物業轉撥至投資物業的公平值收益	-	158,492
本年度全面(開支)收益總額	(75,219)	84,418
本集團應佔一間聯營公司虧損	(24,446)	(24,074)
本集團應佔一間聯營公司的重估儲備	-	51,510

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
天福擁有人應佔淨資產	655,203	730,422
本集團於天福的擁有權權益比例	32.5%	32.5%
	212,941	237,387
商譽	2,362	2,362
	215,303	239,749
本集團於天福的權益的賬面值	215,303	239,749

19. 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市股本證券，按成本	73,778	73,778
已確認減值虧損	(10,040)	(10,040)
	63,738	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事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（二零一五年：50,098,000港元））的董事並對其有重大影響力。

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元(「美元」)	13,640	13,640

20. 待發展或發展中物業

待發展或發展中物業包括待發展或發展中物業及有待開發及未來銷售的租賃土地。

待發展或發展中物業的變動載列如下：

	千港元
於二零一四年八月一日	288,358
添置	86,437
貨幣調整	(1,734)
於二零一五年七月三十一日	373,061
添置	105,889
終止確認	(301,233)
於終止確認時撥回減值虧損	241,233
貨幣調整	(19,249)
於二零一六年七月三十一日	399,701

待發展或發展中物業乃位於：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
澳門	-	60,000
中國內地	399,701	313,061
	399,701	373,061

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

20. 待發展或發展中物業 (續)

澳門待發展物業

成本包括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以及物業開發成本。概無有關開發的財務費已資本化。待發展或發展中物業乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。

就澳門的待發展物業(「澳門物業」)而言,本集團自二零零七年起已向相關政府部門提交申請及發展計劃,並且就取得批准繼續與政府部門磋商。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土地工務運輸局的要求,修改原來的發展計劃。截至二零一三年七月三十一日止年度,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。於二零一五年七月三十一日,有關撤減澳門物業所確認的累計減值虧損為241,233,000港元。本集團並無展開澳門物業的興建活動,等候政府批准經過修改的發展計劃。

澳門物業於二零一五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當時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)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、發展密度、位置、發展類別及時期的差異等因素作出調整。

於二零一六年八月五日,本公司透過新發(定義見附註37)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(其中包括)(i)澳門行政長官已根據運輸工務司司長的意見,批示由於就有關澳門物業的地塊(「澳門土地」)的土地批給的有效期已告屆滿,故有關土地批給已告無效(「批示」);(ii)由於澳門土地的土地批給已告無效,澳門土地任何形式的改善物須不附帶任何責任或負擔而交還澳門政府,以及新發無權獲得任何賠償;(iii)新發可於接獲通知的30天內就批示向澳門中級法院提交司法上訴;及(iv)新發可於15天內向澳門行政長官提出聲明異議。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根據日期為二零一六年七月二十七日的澳門憲報上所公佈的法令被取消登記。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。

20. 待發展或發展中物業 (續)

中國內地發展中物業

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。截至二零一六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105,889,000港元（二零一五年：86,437,000港元）。

21. 存貨

於二零一六年七月三十一日及二零一五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

本集團給予其酒店業務貿易客戶的賬期平均為三十日，貿易應收款項以發票日期為基準的賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	2,055	2,792
三十一日至六十日	63	167
六十一日至九十日	33	16
九十一日或以上	329	146
	2,480	3,121
預付款項及按金	2,379	1,912
應收證券經紀款項	10,416	—
其他應收款項	4,723	1,783
	19,998	6,816

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，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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

23. 應收一間聯營公司款項／應付關連人士款項／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、非貿易性質及按要求償還。

(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	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
高旺投資有限公司(「高旺」)	(i)	83,175	64,813
金冠投資有限公司(「金冠」)	(ii)	83,175	64,813
史鐵生先生	(iii)	126,828	135,135
		293,178	264,761

附註：

- (i) 黎克堅先生為高旺的唯一股東，高旺持有財神酒店(香港)(如附註37所界定)12.5%股本權益。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(如附註37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。

(c) 應付一名董事款項

於報告期末的結餘乃無抵押、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。董事認為，概無未清償之結餘的任何部分將於報告期末起計十二個月內償還。因此，該款項乃於非流動負債項下列示。

24. 持作買賣投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港上市股本證券	39,972	16,074
上市海外債券，固定年利率為9.375%（二零一五年：固定年 利率介乎7.0%至9.375%）及到期日不遲於報告期末起計五年	2,449	13,886
	42,421	29,960

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。

按相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的持作買賣投資載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元	2,449	13,886

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

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%（二零一五年：0.01%）計息。抵押銀行存款將於相關銀行融資解除後解除。

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及原到期日為三個月或以內的短期銀行存款組成。本集團的銀行存款按年利率0%至0.01%（二零一五年：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結餘及現金載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元	21,421	12,513

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	2,589	3,014
三十一日至六十日	2,177	2,630
六十一日至九十日	500	718
九十一日或以上	82	202
	5,348	6,564
應計費用	3,707	4,965
應付一名董事的利息（見附註23(c)）	1,806	577
其他應付款項	17,451	15,635
	28,312	27,741

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（資產）及有關變動。

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	公平值調整 千港元 (附註)	總計 千港元
於二零一四年八月一日	162	(162)	68,444	68,444
貨幣調整	-	-	(519)	(519)
在損益中(入賬)扣除	(142)	142	(1,165)	(1,165)
於二零一五年七月三十一日	20	(20)	66,760	66,760
貨幣調整	-	-	(4,105)	(4,105)
在損益中(入賬)扣除	(20)	20	(1,128)	(1,128)
於二零一六年七月三十一日	-	-	61,527	61,527

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。

於二零一六年七月三十一日，本集團有未動用稅項虧損497,847,000港元（二零一五年：434,792,000港元）可用作抵銷未來溢利。於二零一五年七月三十一日，本集團已就該等稅項虧損確認遞延稅項資產119,000港元。由於未來溢利來源的不確定性，並無就稅項虧損497,847,000港元（二零一五年：434,622,000港元）確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。另外，就撇減待發展或發展中物業而確認的減值虧損中，本集團並無可扣稅短期差額（二零一五年：可扣稅短期差額241,233,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

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		
於二零一四年八月一日	2,467,834,129	1,322,924
發行供股股份，已扣除交易成本	1,233,917,064	181,828
於二零一五年七月三十一日及二零一六年七月三十一日	3,701,751,193	1,504,752

於二零一五年七月二日，本公司按每持有兩股現有普通股獲發一股供股股份的基準按認購價每股供股股份0.15港元配發1,233,917,064股供股股份。本公司於供股時集資181,828,000港元（已扣除開支），擬用於撥支中國內地的物業發展項目及作為本集團的一般營運資金。

截至二零一五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%，則不得根據該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，惟根據該計劃的條款，不得為自授出當日起計逾10年的可行使期。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。

30. 資產抵押

銀行存款642,000港元(二零一五年: 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(二零一五年: 600,000港元)的抵押,本集團已動用其中56,000港元(二零一五年: 5,000港元)。

31. 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」)。定額供款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。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。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,不得用作扣抵日後供款。本集團於兩個年度並無沒收供款。

自二零零零年十二月一日起,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運作受國家管理的退休福利計劃。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。截至二零一六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2,315,000港元(二零一五年: 2,361,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

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3,090,000港元（二零一五年：3,412,000港元）。此外，本集團於年內就向一名董事提供住宿支付租金3,936,000港元（二零一五年：3,854,000港元），有關詳情載於董事酬金內（見附註11）。

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	8,681	6,695
第二年至第五年（包括首尾兩年）	3,832	6,624
	12,513	13,319

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（二零一五年：兩至五年），租金固定。

33. 承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但並無於綜合財務報表作出撥備的資本開支： — 發展中物業	121,685	174,556

34. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付一名董事款項的利息開支	1,228	577

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。

(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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期福利	7,786	7,704
退休福利	18	18
	7,804	7,722

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。

35. 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(c)披露的應付一名董事款項），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股本架構。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，平衡整體股本架構。

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

36. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融資產		
經損益按公平值計算持作買賣	42,421	29,960
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	97,079	212,760
可供出售金融資產	63,738	63,738
金融負債		
已攤銷成本	367,783	337,537

(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、持作買賣投資及銀行結餘)，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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元	44,920	40,039

敏感度分析

本集團主要面對美元波動風險。由於港元與美元掛勾，故外匯風險並不重大。

36. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(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，已於各項附註內披露。

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，主要集中於來自應付一名董事港元款項的港元最優惠利率引致的波動。

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進行。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，本集團截至二零一六年七月三十一日止年度的虧損將增加或減少250,000港元（二零一五年：117,000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

截至二零一六年七月三十一日止年度

36. 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。

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2,121,000港元 (二零一五年: 1,498,000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。

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。

36. 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)

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。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。

流動資金表

	合約利率 %	按要求償還／				未折現 現金流量總額 千港元	於二零一六年 七月三十一日 的賬面值 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	超過1年 千港元		
二零一六年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	-	24,605	-	-	-	24,605	24,605
應付關連人士款項	-	293,178	-	-	-	293,178	293,178
應付一名董事款項	2.45	-	-	1,225	50,648	51,873	50,000
		317,783	-	1,225	50,648	369,656	367,783

	合約利率 %	按要求償還／				未折現 現金流量總額 千港元	於二零一五年 七月三十一日 的賬面值 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	超過1年 千港元		
二零一五年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	-	22,776	-	-	-	22,776	22,776
應付關連人士款項	-	264,761	-	-	-	264,761	264,761
應付一名董事款項	2.45	-	-	1,225	51,873	53,098	50,000
		287,537	-	1,225	51,873	340,635	337,537

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(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	公平值		公平值層次	估值技術及主要輸入數據
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元		
上市股本證券	39,972	16,074	第一級	活躍市場的買入報價
上市債務證券	2,449	13,886	第一級	活躍市場的買入報價
	42,421	29,960		

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

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。

37. 主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零一六年及二零一五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		
			二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %	
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
陞揚有限公司	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(「新發」)	澳門	50,000,000澳門元	-	-	99	99	物業投資
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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

37. 主要附屬公司詳情 (續)

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	
		二零一六年	二零一五年
投資控股	英屬處女群島	6	6
	香港	1	1
暫無業務	英屬處女群島	1	1
	香港	3	3
	中國	1	1
		12	12

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權益		劃撥予非控股權益的虧損		累計非控股權益	
		及投票權比例					
		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
				千港元	千港元	千港元	千港元
財神酒店集團(附註)	香港	25%	25%	(5,247)	(5,556)	(56,072)	(41,834)
擁有非控股權益，但個別而言 不重大的附屬公司						(1,204)	(487)
						(57,276)	(42,321)

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」。

37. 主要附屬公司詳情 (續)

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	428,983	382,409
非流動資產	335,468	384,267
流動負債	(877,212)	(817,251)
非流動負債	(111,527)	(116,760)
本公司擁有人應佔權益	(168,216)	(125,501)
非控股權益	(56,072)	(41,834)

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

37. 主要附屬公司詳情 (續)

	截至七月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	88,496	115,720
本公司擁有人應佔虧損	(15,743)	(16,669)
非控股權益應佔虧損	(5,247)	(5,556)
本年度虧損	(20,990)	(22,225)
本公司擁有人應佔其他全面開支	(26,972)	(3,490)
非控股權益應佔其他全面開支	(8,991)	(1,164)
本年度其他全面開支	(35,963)	(4,654)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(42,715)	(20,159)
非控股權益應佔全面開支總額	(14,238)	(6,720)
本年度全面開支總額	(56,953)	(26,879)
經營業務所耗現金流出淨額	(105,931)	(83,338)
投資業務所耗現金流出淨額	(294)	(434)
融資活動所得現金流入淨額	68,300	105,400
現金(流出)流入淨額	(37,925)	21,628

38. 呈報期後事件

下列事件於二零一六年七月三十一日後發生：

- (a) 於二零一六年八月十七日，本公司透過配售，按配售價每股0.077港元向不少於六名承配人配發185,000,000股普通股。本公司籌集約13,800,000港元（已扣除開支），於進行配售事有意用作本集團一般營運資金。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董事的一般授權而發行。
- (b) 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，由於本集團未能就申請澳門土地的土地租賃權向相關澳門部門取得批准及鑒於通知（見附註20），港基及保證方同意向本集團償還合共約298,000,000港元（「款額」），即本集團就收購新港99%權益所支付的實際金額。

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

上述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。直至綜合財務報表的批准日期為止，本集團已從港基收取20,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一六年七月三十一日止年度

39. 本公司財務狀況表

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	1,005,793	1,069,398
	1,005,803	1,069,408
流動資產		
存款	991	991
銀行結餘	23,935	86,180
	24,926	87,171
流動負債		
其他應付款項	1,626	1,628
應付附屬公司款項	241,928	218,249
	243,554	219,877
流動負債淨額	(218,628)	(132,706)
資產淨值	787,175	936,702
股本及儲備		
股本	1,504,752	1,504,752
儲備(附註)	(717,577)	(568,050)
權益總額	787,175	936,702

39. 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
於二零一四年八月一日	2,127	23,542	170,583	(763,567)	(567,315)
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(735)	(735)
於二零一五年七月三十一日	2,127	23,542	170,583	(764,302)	(568,050)
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(149,527)	(149,527)
於二零一六年七月三十一日	2,127	23,542	170,583	(913,829)	(717,577)

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。

財務概要

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	88,496	115,720	133,284	140,762	142,923
金融投資的(虧損)收益	(13,867)	7,593	921	3,644	(9,019)
	74,629	123,313	134,205	144,406	133,904
除稅前虧損	(140,656)	(59,387)	(90,090)	(166,849)	(123,203)
所得稅抵免	1,128	1,165	26,813	1,567	2,557
本年度虧損	(139,528)	(58,222)	(63,277)	(165,282)	(120,646)
應佔：					
本公司擁有人	(133,564)	(52,558)	(55,521)	(161,927)	(120,325)
非控股權益	(5,964)	(5,664)	(7,756)	(3,355)	(321)
	(139,528)	(58,222)	(63,277)	(165,282)	(120,646)

資產與負債

	於七月三十一日				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總值	1,159,073	1,310,358	1,103,688	1,202,703	1,208,453
負債總額	(433,017)	(409,262)	(373,102)	(404,612)	(280,602)
	726,056	901,096	730,586	798,091	927,851
本公司擁有人應佔權益	783,332	943,417	766,079	824,760	926,191
非控股權益	(57,276)	(42,321)	(35,493)	(26,669)	1,660
	726,056	901,096	730,586	798,091	927,851

於二零一六年七月三十一日，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) 發展中物業：

地點	用途	完成階段	預計落成日期	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 樂從大道東B82號	待銷售 住宅物業	上層結構工程 已於二零一六年 七月平頂	二零一七年三月	132,914	75%