



# WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED

## 宏輝集團控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
Stock Code 股份代號: 00183

# 2017

## ANNUAL REPORT 年報



# 目錄

2	公司資料
3	主席報告書
4	管理層討論及分析
12	董事及高級管理層
14	企業管治報告
25	董事會報告
34	環境、社會及管治報告
37	獨立核數師報告
	經審核財務報表：
41	綜合收益表
42	綜合全面收入報表
43	綜合財務狀況報表
45	綜合現金流量表
47	綜合權益變動表
49	財務報表附註
113	於二零一七年六月三十日的主要發展中物業
114	於二零一七年六月三十日的主要投資物業

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

龐維新(主席)

李永賢(行政總裁)

顏文皓

### 非執行董事

賴顯榮

### 獨立非執行董事

顧福身

龍洪焯

楊穎欣

### 監察主任

李永賢

### 公司秘書

李永賢

### 審核委員會

顧福身(主席)

龍洪焯

楊穎欣

### 薪酬委員會

龍洪焯(主席)

顧福身

楊穎欣

### 提名委員會

楊穎欣(主席)

顧福身

龍洪焯

### 法定代表

李永賢

顏文皓

## 總辦事處及主要營業地點

香港

皇后大道中9號

6樓A室

## 公司網頁

[www.winfullgroup.hk](http://www.winfullgroup.hk)

## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

## 主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

## 股份代號

183

# 主席報告書

我們謹代表宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止年度(「本年度」)的年報，並欣然匯報我們於二零一七年財政年度的業務發展。

## 市場回顧

本集團自二零一零年十二月二日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板(「主板」)上市以來，至今已踏入第七個年頭。於本財政年度下半年，香港經濟增長仍高於整體趨勢，較去年上升3.8%。於本年度，全球經濟前景受惠於下行風險消退，令外部需求進一步改善。受到利好的勞動市場狀況及經濟環境改善所支持，本地需求穩健增長。隨著樓宇及建築工程不斷增加，總體投資支出上升，並呈現大幅增長。於本年度，住宅物業市場仍普遍蓬勃。香港金融管理局(「金管局」)推出第八輪物業按揭貸款宏觀審慎措施後，於六月呈現緩和跡象。於本年度，工商業物業市場普遍向好，交投頻仍，市場上大部分物業的價格及租金均進一步上升。就零售店舖面積而言，售價於本年度略有下降，平均租金收益率則保持不變。

## 財務回顧

於本年度，本集團錄得營業額約港幣18,512,000元，較上個財政年度約港幣11,607,000元增加約59%。營業額改善，主要由於物業投資及買賣業務的營業額增加所致。

於本年度，本公司股東(「股東」)應佔溢利的金額約為港幣7,106,000元，而上個財政年度則錄得股東應佔虧損約港幣41,259,000元。上個財政年度的虧損主要由於投資物業的公平值虧損及撤銷登記一間附屬公司的虧損所致。

## 前景與致謝

儘管香港及全球經濟不明朗，我們堅信，香港將憑藉自身努力於中國領土上繼續維持舉足輕重的地位。本集團相信，本地及國際的物業發展、物業投資及買賣業務均可拓寬收入基礎，長遠而言對本公司及股東整體有利。本集團繼續就於香港及海外的物業投資以及買賣及物業發展物色潛在機遇，以期建立多元化及均衡業務組合以及為本集團帶來穩定的收入來源。

最後，本人僅代表董事會，感謝董事會全體成員及上下員工對本集團付出的努力及貢獻，並感謝一直鼎力支持本集團的各方人士。本集團將繼續竭盡所能，積極發展業務，爭取更佳業績，為股東帶來更豐厚回報。

主席

龐維新

香港

二零一七年九月二十五日

# 管理層討論及分析

## 概覽

本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務之業務。

於本年度，本集團參與兩項位於香港之物業發展項目。本集團亦收購位於香港之四項投資物業。

於本財政年度下半年，香港經濟增長仍高於整體趨勢，較去年上升3.8%。於本年度，全球經濟前景受惠於下行風險消退，令外部需求進一步改善。美國(「美國」)經濟持續溫和增長，有助加強聯邦儲備局於二零一七年六月中旬再次加息之信心，並顯示其於二零一七年底開始縮減資產負債表之意向更為堅定。由於政策及政治之不確定因素所造成之影響仍相對有限，故歐元區經濟復甦之步伐加快。同時，受到國內需求反彈及外部行業向好所支持，中國內地經濟繼續以中高速增长，較去年略有回升。

受到利好的勞動市場狀況及經濟環境改善所支持，本地需求穩健增長。隨著樓宇及建築工程不斷增加，總體投資支出上升，並呈現大幅增長。由於供需依然緊張及市場預期本地之低息水平仍將維持一段時間，故住宅物業市場於本年度仍普遍蓬勃。於本年度，住宅物業價格持續上漲。六月整體樓價較一九九七年高峰期高94%。總體而言，工商業物業市場於本年度普遍向好，交投頻仍，市場上大部分物業的價格及租金進一步上升。為加強銀行之風險管理及復甦能力，香港金融管理局於二零一七年五月中旬推出第八輪物業按揭貸款宏觀審慎措施，並於二零一七年六月呈現緩和跡象。就零售店舖面積而言，售價於本年度略有下降，平均租金收益率則保持不變，約為2.5%。

## 財務回顧

於本年度，本集團錄得營業額約港幣18,512,000元，較上個財政年度約港幣11,607,000元增加約59%。營業額改善乃主要由於物業投資及買賣業務之營業額增加所致。

於本年度，本集團之除所得稅前溢利約為港幣8,118,000元，而上個財政年度所確認之除所得稅前虧損則約為港幣40,872,000元。上個財政年度之虧損主要由於來自利息收入之其他收入減少、投資物業之公平值虧損、撤銷登記一間附屬公司之虧損及確認以股權結算之股份支付款項所致。因此，於本年度，股東應佔溢利之金額約為港幣7,106,000元，而上個財政年度則錄得股東應佔虧損約港幣41,259,000元。

## 業務回顧

### 物業發展業務

於本年度，本集團參與兩項位於香港九龍之物業發展項目。本集團與其前客戶Phoenix Asia Real Estate Investment之全資附屬公司所訂立之股東協議已於二零一一年執行，該協議有關就香港九龍聯合道18至32號之物業重建項目(「聯合道物業項目」)成立一間本集團擁有30%股本權益之聯營公司。該項目地盤面積及總樓面面積分別約為10,200平方呎及約84,000平方呎，並將發展為綜合住宅及商業大廈。

### 業務回顧(續)

#### 物業發展業務(續)

於二零一七年五月二十六日，本集團及其合營企業夥伴(分別作為賣方及擔保人)與獨立第三方訂立正式買賣協議，以出售聯合道物業項目之全部股本權益及所有尚未償還股東貸款，現金代價為港幣1,300,000,000元。有關交易將於二零一八年三月二十八日完成。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年四月三日之公佈及本公司日期為二零一七年六月九日之通函。

就位於香港九龍賈炳達道142至154號之重建項目(「賈炳達道物業項目」)而言，本集團於截至二零一二年六月三十日止年度收購該項目所有物業單位。該項目地盤面積約為9,100平方呎。本集團持有該項目100%股本權益。於二零一四年三月十七日，本公司出售持有賈炳達道物業項目之全資附屬公司之49%股本權益予獨立第三方。此項出售為變現本集團賈炳達道物業項目投資之良機，同時讓本集團維持其於重建項目之利益。此外，出售事項所得款項可降低本集團整體負債，進一步加強本集團現金狀況，使本集團可重新分配資源以供日後發展。

由於香港終審法院(「終審法院」)於二零一三年五月對「房屋」(House)定義作出一項指標性判決，於相關租約下該兩項項目之發展受到限制。於二零一四年六月二十五日，地政總署轄下之地政處就終審法院作出之指標性判決發出新作業備考，在政府租契下設立「房屋」限制。

誠如本公司日期為二零一五年十二月十六日之公佈所更新，地政專員／東九龍地政署已根據地契條款發出有關重建聯合道物業項目之批准函件，而該函件內並無提及任何地價。然而，由於地政專員延遲批准項目以致建築工程暫停，故預期重啟項目之額外成本將需要額外承擔。誠如本公司日期為二零一六年六月十五日之公佈進一步更新，本集團及其合營企業夥伴各自為取得項目融資簽立進一步擔保，而本集團作出之額外承擔將約為港幣66,000,000元，佔本集團於該項目之30%權益。項目之佔用許可證已於二零一六年五月三十一日獲批准，而發展工程預期於二零一七年第三季度完成。

本公司已於二零一五年向地政專員呈交重建賈炳達道物業項目之改變土地發展用途申請。於二零一五年十一月五日，本公司接納由東九龍地政署發出日期為二零一五年十月二十三日之臨時基本條款。本公司已於二零一七年六月八日完成拆卸現有樓宇，而現有之尚未完成樓宇訂單則相應解除。

於二零一七年六月一日，本集團及其合營企業夥伴(分別作為賣方及擔保人)與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售持有賈炳達道物業項目附屬公司之全部股本權益及所有尚未償還股東貸款，現金代價為港幣610,000,000元。有關交易已於二零一七年九月二十一日完成。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年九月二十一日之公佈。有關交易之通函將於二零一七年九月二十八日寄發。

## 管理層討論及分析

**業務回顧(續)****物業發展業務(續)**

本集團認為，該兩個出售項目為變現本集團物業發展項目之良機。此外，該兩個出售項目之所得款項可進一步加強本集團現金狀況，使本集團可重新分配資源以供其主要業務所用。本集團將繼續物色位於香港及海外之最佳潛在物業發展項目，並於克服未來挑戰同時提升股東利益。

**物業投資及買賣**

於本年度，本集團已收購位於香港的四項商業物業作投資用途。

有關由本集團持有的物業詳情如下：

**尖沙咀金巴利道地面商舖**

該物業位於九龍尖沙咀金巴利道23至31C號永利大廈地面樓層，面積約為4,500平方呎，現由一間本地餐廳租用。受惠於穩定的入境旅遊發展及本地需求，本集團相信該物業可為本集團帶來穩定租金收入。

於二零一七年七月十七日，本集團作為賣方，與獨立第三方訂立正式買賣協議以出售中飛有限公司(持有該物業)的全部股權及結欠本集團之全部債項，現金代價為港幣206,000,000元。交易將於二零一七年十月十日完成。本集團認為，出售事項為變現本集團投資物業之良機。此外，出售事項所得款項可進一步加強本集團現金狀況，使本集團可重新分配資源以供其主要業務所用。有關該交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月十三日及二零一七年六月二十六日之公佈及本公司日期為二零一七年七月二十四日之通函。

**北角海景大廈C座天台**

該物業位於北角海景大廈天台前向部分，面向香港島維多利亞港南面。本集團相信，其可重建為約300平方米之天台廣告板，位置惹人注目。廣告鋼架已改造及強化為LED燈牌。本集團已與承包商就於鋼架上加建LED燈牌訂立建設工程協議。該建設工程預計於二零一七年十一月竣工。本集團亦正為廣告板物色潛在合適租客。

**皇后大道西419K號博仕零售商舖**

該物業位於香港皇后大道西419K號博仕臺，當中包括地下及地下一層兩個商舖單位。該物業總樓面面積約為10,300平方呎，且已以固定三年租期出租予一間教會。本集團相信該物業可於日後為本集團帶來穩定收入。

**九龍灣宏開道19號健力工業大廈全層**

該物業位於香港九龍灣宏開道19號健力工業大廈四樓，鄰近九龍灣港鐵站。該物業總樓面面積約為16,500平方呎，其超過60%之樓面面積已於本年度租出。於二零一七年六月，該物業餘下約40%之部分已出租予一名獨立第三方，租期自二零一七年七月開始。

**英國Cardiff(卡地夫)Atlantic House**

該物業位於英國Cardiff(卡地夫)，淨樓面總面積約為42,000平方呎。該物業涉及兩座寫字樓，分別出租予兩名租戶，當中包括律師事務所及大學。該物業現時租金總收益超過7%。Cardiff(卡地夫)為威爾士之主要寫字樓物業市場，並為英國其中一個主要地區中心。本集團認為，持有該物業乃作長期投資用途之良機。

### 業務回顧(續)

#### 物業投資及買賣(續)

##### 皇后大道中9號全層

本集團於二零一七年五月收購該物業。該物業位於香港皇后大道中9號六樓，是位於香港中環總樓面面積約為11,371平方呎的商業物業。該物業目前作為商業用途且已租予多名租戶。本集團相信，該物業有望於未來長期升值，並可於日後為本集團提供穩定收入。有關該交易的詳情，請參閱本報告「關連交易」一節。

##### 亞畢諾道3號環貿中心辦公室單位及停車位

本集團分別於二零一七年五月三十一日及六月三十日收購六個辦公室單位及停車位。該六個辦公室單位位於香港中環亞畢諾道3號環貿中心30樓、29樓及13樓。該等辦公室單位總樓面面積約為8,000平方呎。其中29樓及13樓的辦公室單位收購作租賃之用，而於30樓的辦公室單位已於二零一七年八月租予一名獨立第三方。

##### 皇后大道西2至12號聯發商業中心辦公室單位

本集團於二零一七年五月九日收購該辦公室單位。該辦公室單位位於香港皇后大道西2至12號聯發商業中心，總樓面面積約1,650平方呎。該辦公室單位已於二零一七年六月出租予一間翻譯公司，而該公司由龐維新先生全資擁有，月租為港幣44,000元。該金額是參考香港市場其他類似物業之月租及專業估值報告後經公平磋商釐定。

##### 德輔道中121號遠東發展大廈全層辦公室

本集團於二零一七年四月十八日訂立臨時買賣協議，並於二零一七年七月三十一日完成交易。該物業為位於香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓全層的辦公室單位，亦為位於香港高級商業區的寫字樓，總面積約為7,300平方呎。該物業將予出租以為本集團提供穩定收入。

本集團對香港辦公室市場的前景樂觀，並認為本年度的該等新收購項目為香港辦公室市場的絕佳投資機會，而本集團將受益於香港商業辦公室價格的長期升值。

於本年度，物業投資及買賣業務分部錄得收入約港幣17,536,000元，佔本集團本年度收入約95%，較上個財政年度約港幣8,950,000元增加約96%。該分部預期可為本集團提供可觀及穩定收入來源。

### 企業社會責任

於本年度，我們贊助多項本地慈善活動，例如捐助公益金慈善步行，幫助有需要人士，並贊助員工參與由渣打銀行舉辦的香港馬拉松2017等活動。我們致力成為良好及負責任的公民，並承擔社會服務。我們亦鼓勵員工付出時間，關懷社區有需要的人士。

我們旨在提供一個互相尊重、有挑戰性、有回報及安全的工作環境，以期降低員工流失率及工傷。於本年度，員工流失率偏低及並無發生工傷。僱員健康對本集團而言亦極之重要。我們委託內部建築師設計工作環境，以提升工作環境健康及安全。我們亦為所有僱員提供全面醫療保健方案，以改善其健康。

## 管理層討論及分析

**企業社會責任(續)**

每年，我們均讓員工參與不同康樂活動，如前赴日本的公司旅行及週年晚宴等，以提升員工士氣。我們致力提高員工、其家人及社區的質素，因此我們實踐工作及生活平衡的目標，同時盡力營造和諧的工作環境及僱員歸屬感。

**前景**

於回顧期內，香港經濟保持溫和增長，而於本年度物業市場之表現活躍。香港政府(「政府」)繼續付出極大努力管理需求及減少因物業市場熾熱而可能對財政穩定帶來之風險。政府亦繼續致力透過賣地計劃及土地供應來源之其他條款增加住宅供應。展望未來，市場氣氛於不久將來仍可能受美國聯邦儲備局最近對加息猶豫不決及資產負債表正常化所影響，而有關影響預期將於不久後開始浮現。

儘管香港及全球經濟不明朗，我們堅信，香港將憑藉自身努力於中國領土上繼續維持舉足輕重之地位。為給股東帶來更豐碩回報，本集團決定專營物業投資及買賣以及發展業務，同時繼續經營本集團之物業裝修業務。本集團相信，本地及國際之物業發展、物業投資及買賣業務均可拓寬收入基礎，長遠而言對本公司及股東整體有利。本集團將繼續物色潛在物業投資及買賣之機遇，以期建立多元化及均衡業務組合以及為本集團帶來穩定之收入來源。本集團專注監察及分析本地及全球經濟之影響，據此作出審慎商業決策，並於有需要時調整發展規劃，矢志提高股東回報。

**流動資金、財務資源及資本結構**

於二零一七年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為港幣531,706,000元(二零一六年：約港幣839,864,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣339,229,000元(二零一六年：約港幣410,936,000元)。

於二零一七年六月三十日，資本負債比率約為4.7%(二零一六年：約1.9%)。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。本年度的資本負債比率較二零一六年六月三十日有所上升，乃由於有關外幣投資的新增銀行貸款及因收購Flexwood Limited(「Flexwood」)後新增按揭貸款所致。

於本年度，本集團以其本身的營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零一七年六月三十日，本集團的無抵押及有抵押銀行借貸約為港幣104,142,000元(二零一六年：約港幣29,148,000元)，當中約港幣45,278,000元(二零一六年：約港幣14,574,000元)須於不超過五年的期限內償還，而約港幣58,864,000元可於五年後償還(二零一六年：約港幣14,574,000元)，而於二零一七年六月三十日概無其他借貸(二零一六年：無其他借貸)。

### 所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

本集團於本年度所持該等證券投資如下：

	於一七年 六月三十日的 成本 港幣千元	於一七年 六月三十日的 賬面值 港幣千元	於一七年 六月三十日的 未履行承擔 港幣千元	於一七年 六月三十日的 賬面值總額及 承擔 港幣千元	於本年度的 公平值收益 港幣千元	於本年度的 出售收益 港幣千元	於本年度的 已收股息/ 利息 港幣千元
<b>非流動</b>							
上市股本證券—香港	13,557	13,535	-	13,535	2,663	446	498
上市債務投資—香港	2,177	2,242	-	2,242	66	-	-
非上市股本投資—香港境外	2,904	3,049	12,195	15,244	-	-	-
非上市投資基金	64,844	61,534	59,711	121,245	7,207	419	-
	83,482	80,360	71,906	152,266	9,936	865	498
<b>流動</b>							
非上市投資基金	-	-	-	-	-	-	130
	83,482	80,360	71,906	152,266	9,936	865	628

於二零一七年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零一七年六月三十日的總資產約0.1%至1.4%。本集團的策略為尋求任何可於中長期提高本集團所持盈餘現金收益的投資機遇。

除上文及本報告披露者外，於本年度概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項，且於本報告日期並無重大投資或資本資產的計劃。

### 資產抵押

於二零一七年六月三十日，賬面值分別為港幣87,600,000元及港幣529,994,000元之租賃物業及若干投資物業以及銀行存款港幣26,309,000元已予抵押以為本集團獲授銀行借貸（二零一六年：持作買賣物業之賬面值為港幣73,755,000元）。

## 管理層討論及分析

**或然負債**

於二零一七年六月三十日，本公司為聯營公司就聯合道物業項目取得銀行融資提供擔保港幣210,000,000元(二零一六年：港幣210,000,000元)。

**租賃及已訂約承擔****作為承租人**

於二零一七年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃日後應付最低租金支出總額如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	-	560

本集團根據經營租賃租用若干物業，租期初步為期一至兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主／出租人共同協定的日期續租及重新磋商條款。於二零一六年六月三十日，該等租賃概不包括或然租金。

**作為出租人**

於二零一七年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後最低租金收入總額如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	27,634	15,600
第二至第五年	47,684	25,570
超過五年	10,141	14,604
	<b>85,459</b>	55,774

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期二至十五年(二零一六年：二至十五年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。該等租賃不包括或然租金。

**資本承擔**

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
可供出售金融資產	71,906	2,517
投資物業	110,820	-
物業、廠房及設備	517	-
	<b>183,243</b>	2,517

### 外匯風險

本集團於本年度的收入及支出以美元(「美元」)、英鎊(「英鎊」)、歐元(「歐元」)、日圓(「日圓」)及港幣(「港幣」)計值，而於二零一七年六月三十日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、日圓及港幣計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外匯風險。就美元匯兌風險而言，董事會相信，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，故風險較微。然而，本集團承受英鎊、歐元及日圓外匯風險，英鎊、歐元及日圓兌港幣的匯率一旦出現波動，足以影響本集團的經營業績。於本年度，本集團已安排英鎊、歐元及日圓的外匯銀行融資用作收購以該等貨幣計值的物業及投資，以對沖外匯風險。

### 根據一般授權配售新股份之所得款項用途

於二零一六年五月十三日，本公司訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意透過新富證券有限公司按竭盡所能基準，配售最多420,000,000股本公司配售股份予不少於六名承配人，承配人及彼等之實益擁有人須為獨立第三方，配售價為每股本公司配售股份港幣0.15元。本公司新股份已於二零一六年五月二十五日完成配發。配售事項實際所得款項淨額約為港幣62,400,000元，其中港幣50,000,000元擬用於物業發展項目之成本、開支及責任，而餘下港幣12,400,000元則用於本集團之一般營運資金。有關配售事項之詳情載於本公司日期分別為二零一六年五月十五日及二零一六年五月二十五日之公佈及翌日披露報表。於二零一七年六月三十日，港幣4,500,000元及港幣12,400,000元已分別用於本集團之物業發展及行政及其他經營業務開支。

### 財務政策

本集團一向採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶的財務狀況進行信貸評估，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切留意本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金結構可滿足其資金需求。

### 分部資料

本集團按主要業務及業務所在地區劃分的分析載於財務報表附註5。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團聘用12名(二零一六年：12名)僱員(包括本公司董事(「董事」))。本年度的總員工成本(包括董事酬金)約為港幣10,940,000元，上一年度則約為港幣10,344,000元。有關薪酬乃經參考市場水平以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。本集團將按個人表現向員工發放年終花紅，作為彼等貢獻的嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

## 董事及高級管理層

### 執行董事

**龐維新先生**(「龐先生」)，48歲，自二零一六年五月十七日起獲委任為本公司主席(「主席」)兼執行董事。龐先生曾於二零零七年三月二十三日至二零一一年十二月十二日期間出任本公司董事，並自二零一一年十二月十二日至二零一六年五月十六日期間擔任本集團顧問。龐先生亦為本公司多家附屬公司之董事。龐先生為本公司主要股東兼控股股東Virtue Partner Group Limited之唯一董事兼唯一股東。龐先生負責本集團整體策略規劃及投資策略事務。彼持有英屬哥倫比亞大學之應用科學學士學位。彼曾於香港多家慈善機構擔任不同職務，亦曾於多家本地及國際證券行及一家跨國公司出任多個高級管理層要職。

**李永賢先生**(「李先生」)，47歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為本公司法定代表及公司秘書(「公司秘書」)；二零一零年六月一日獲委任為執行董事；二零一一年十一月四日獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)及於二零一一年十二月十二日獲委任為本公司監察主任。彼亦為本公司多家附屬公司及聯營公司之董事，負責就本集團之整體管理、策略發展及監督事宜提供意見。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，於審計及業務顧問服務方面積逾十年工作經驗，並曾於多家國際會計師行工作六年，於加盟本公司前曾於多家本地公司擔任高級財務管理職位。彼於二零一五年九月二十一日至二零一五年十二月二十三日曾任卓高國際集團有限公司(股份代號：264，現稱為中璽國際控股有限公司，其股份於聯交所主板上市)之執行董事。

**顏文皓先生**(「顏先生」)，40歲，於二零一一年十二月十二日獲委任為本公司執行董事及法定代表。彼為本公司總建築師，於二零一零年一月加盟本集團。彼亦為本公司多家附屬公司及聯營公司之董事。彼畢業於香港大學，持建築碩士學位及建築學文學學士學位。彼目前為香港建築事務監督之建築師名冊認可人士、香港註冊建築師及香港建築師學會會員，於建築設計及項目管理方面擁有逾十年豐富經驗。彼曾參與多個香港及中國項目，其設計項目涵蓋商用辦公樓宇、酒店、文娛及文化樓宇、綜合住宅發展、娛樂場所及工業發展項目。彼亦於二零一五年九月二十一日至二零一五年十二月二十三日任卓高國際集團有限公司(股份代號：264，現稱為中璽國際控股有限公司，其股份於聯交所主板上市)之執行董事。

### 非執行董事

**賴顯榮先生**(「賴先生」)，60歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事及於二零一一年十二月十二日調任為非執行董事。賴先生為香港律師兼法律公證人事務所胡百全律師事務所之合夥人兼聯席主席，於法律界執業逾三十年。賴先生畢業於香港大學，持有法律學士學位，為香港、英格蘭及威爾斯與澳洲維多利亞州認可律師。賴先生為香港法律公證人及中國委託公證人。彼於二零一五年三月九日至二零一六年十月十五日任伯明翰環球控股有限公司(股份代號：2309，其股份於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。

### 獨立非執行董事

**顧福身先生**(「顧先生」)，61歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。顧先生為企業融資顧問公司凱利融資有限公司之創辦人兼董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有多年經驗，曾任一家主要國際銀行之董事總經理及企業融資部主管。顧先生畢業於加州柏克萊大學(University of California at Berkeley)，持工商管理學士學位，並為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員。彼現時擔任股份於聯交所主板上市之另外三家公司之獨立非執行董事，分別為友佳國際控股有限公司(股份代號：2398)、李寧有限公司(股份代號：2331)及興達國際控股有限公司(股份代號：1899)。彼於二零零四年九月二十四日至二零一七年六月二十八日任美聯集團有限公司(股份代號：1200，其股份於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。

**龍洪焯先生**(「龍先生」)，70歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席兼提名委員會及審核委員會成員。龍先生為香港警務處(「香港警務處」)退休總警司。彼以19歲之齡於一九六六年加入香港警務處擔任見習督察，於一九八零年晉升為總督察；於一九八六年晉升為警司；再於一九九三年晉升為高級警司，並於一九九七年晉升為總警司。彼曾任職多個警

隊部門，分別為政治部、警察機動部隊、警察公共關係科及多個警察分科管理層。於二零零二年四月退休前，彼為深水埗區指揮官。於一九九三年至二零零一年期間，龍先生亦先後為香港警察警司協會(「警司協會」)秘書及主席。警司協會成員包括香港警隊警司級以上至香港警務處處長之高層管理人員。彼於二零零零年獲香港行政長官頒授警察榮譽獎章。龍先生為時代集團控股有限公司(股份代號：1023)之獨立非執行董事。彼於二零一五年九月二十一日至二零一五年十二月二十三日期間擔任卓高國際集團有限公司(股份代號：264，現稱為中壘國際控股有限公司)之獨立非執行董事。該兩間公司之股份均於聯交所主板上市。

**楊穎欣女士**(「楊女士」)，55歲，於二零一一年十二月十二日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席兼審核委員會及薪酬委員會成員。彼持有香港大學法律學院頒發之人權法法學碩士學位、香港中文大學法學院頒發之法律博士碩士學位及夏威夷檀香山馬諾阿夏威夷大學頒發之企業管理學士學位。楊女士為香港執業大律師。彼於企業傳訊及財經公關方面累積超過二十年經驗。楊女士於一九九三年至二零零七年期間為天機企業及財經公關有限公司之創辦人兼董事總經理，並於二零零七年至二零一零年期間擔任富迪訊董事總經理。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告所列守則條文(「企業管治守則」)。於本年度，本公司遵守所有企業管治守則。

## 主席及行政總裁

企業管治守則第A.2.1條守則條文訂明，主席及行政總裁的職能(行政總裁企業管治守則)應有所區別及不應由同一人履行。主席及行政總裁職責的區分(行政總裁企業管治守則)應清楚訂明並以書面列出。於本年度，本公司主席及行政總裁職務已予區分並分別由龐維新先生及李永賢先生履行。

## 董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不較上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)內所規定的買賣準則寬鬆。在向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於整個本年度，並無任何董事未有遵守有關規定買賣準則及有關董事進行證券交易的行為守則。

## 董事會及董事會會議

於本年度，董事會成員計有：

### 執行董事

龐維新(主席)

李永賢(行政總裁)

顏文皓

### 非執行董事

賴顯榮

### 獨立非執行董事

顧福身

龍洪焯

楊穎欣

董事會負責本集團的企業政策制訂、業務策略規劃、業務發展、風險管理、主要收購、出售及資本交易以及其他重大營運及財務事宜。董事會特別指派管理層負責的主要公司事宜包括：編製年度及中期賬目以供董事會於向公眾公佈前審批、執行董事會採納的業務策略及措施、推行妥善內部監控制度及風險管理程序以及遵守相關法定要求、規則及規例。

各董事履歷詳情載於本報告第12至13頁。全體執行董事均就本集團事務付出充足時間及心力。各董事均具備其職位所需足夠經驗，以有效執行彼之職務。董事會成員之間並無關係。

### 董事會及董事會會議(續)

本公司委任三名獨立非執行董事，皆具備適當充足經驗及合資格執行彼等職務，以保障股東利益。最少一名獨立非執行董事具備合適的專業資格，或擁有會計或相關財務管理的專業知識。顧先生、龍先生及楊女士已各自與本公司簽訂任期一年的委聘書，其中顧先生及龍先生的任期自二零一七年三月二十三日起至二零一八年三月二十二日止，而楊女士的任期則自二零一六年十二月十二日起至二零一七年十二月十一日止。

非執行董事賴先生與本公司訂立委聘書，自二零一六年十二月十二日起至二零一七年十二月十一日止，為期一年。

執行董事龐先生已與本公司訂立服務協議，自二零一六年五月十七日起計初步為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。龐先生有權獲發每月港幣480,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司的職責釐定。

執行董事李先生已與本公司訂立服務協議，自二零一六年六月一日起計為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。李先生有權獲發每月港幣90,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司的職責釐定。

顏先生已與本公司訂立服務協議，自二零一四年十二月十二日起計初步為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。顏先生有權獲發每月港幣70,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司的職責釐定。

根據本公司的組織章程細則第87(1)條，全體董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)須最少每三年輪值告退一次。李先生、顏先生及顧先生將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)輪值退任董事，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

根據上市規則第3.13條之規定，本公司已接獲各獨立非執行董事就彼之獨立身份發出的確認書。基於此等獨立身份確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會於本年度舉行九次會議及兩次股東大會。

## 企業管治報告

**董事會及董事會會議(續)**

董事會會議的出席記錄詳情如下：

	出席次數／ 有權出席的 股東大會次數	出席次數／ 有權出席的 董事會會議次數
<b>執行董事</b>		
龐維新	1/2	9/9
李永賢	2/2	9/9
顏文皓	2/2	9/9
<b>非執行董事</b>		
賴顯榮	2/2	7/9
<b>獨立非執行董事</b>		
顧福身	1/2	6/9
龍洪焯	2/2	7/9
楊穎欣	2/2	7/9

於本年度，管理層根據企業管治守則第C.1.2條守則條文向董事會全體成員提供每月最新資訊。

**持續專業發展**

根據企業管治守則第A.6.5條守則條文，所有董事應參加持續專業發展，發展及更新知識及技能，以確保彼等繼續向董事會作出知情及恰當的貢獻。本公司將向董事安排及／或引入若干董事培訓課程，以發展及開拓彼等的知識及技能。

董事已確認彼等已遵守企業管治守則第A.6.5條守則條文內有關董事培訓的規定。

於本年度，所有董事已出席研討會或閱讀下列課題的材料，以發展及更新知識及技能，並向本公司提供培訓記錄，藉此參與持續專業發展。

**董事會及董事會會議(續)**

董事	培訓所涵蓋之課題 (附註)
<b>執行董事</b>	
龐維新	(c)
李永賢	(b)、(c)
顏文皓	(b)
<b>非執行董事</b>	
賴顯榮	(a)、(b)
<b>獨立非執行董事</b>	
顧福身	(a)、(b)
龍洪焯	(a)、(b)
楊穎欣	(a)、(b)

附註：

- (a) 企業管治
- (b) 監察
- (c) 財務／會計

包括顧先生、龍先生及楊女士，薪酬委員會計劃每年至少開會一次。龍先生為薪酬委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

薪酬委員會的最新職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

薪酬委員會的角色及職務包括就個別執行董事薪酬組合向董事會提供建議，包括實物利益、退休金權利及補償(包括離職或終止職務或委任應付的任何補償)，並就非執行董事的薪酬向董事會提供建議。

**董事及高級職員負債**

本公司已安排適當保險，承保董事因企業活動可能產生的負債，此乃遵照企業管治守則而作出。保險承保範圍每年修訂一次。

**薪酬委員會**

本公司已根據上市規則成立大部分成員為獨立非執行董事的薪酬委員會。本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零七年三月二十三日成立，其以書面列明的最新職權範圍於二零一二年三月三十日獲採納。於本報告日期，薪酬委員會包括三名成員，當中所有成員均為獨立非執行董事，

## 企業管治報告

**薪酬委員會(續)**

於本年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以檢討全體董事及本公司高級管理層的薪酬組合。薪酬委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
龍洪焯(委員會主席)	2/2
顧福身	2/2
楊穎欣	2/2

**提名委員會**

根據企業管治守則第A.5條守則條文，本公司已成立大部分成員為獨立非執行董事的提名委員會。本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零零七年十一月十二日成立，其以書面列明的最新職權範圍於二零一二年三月三十日獲採納。於本報告日期，提名委員會包括三名成員，當中所有成員均為獨立非執行董事，包括顧先生、龍先生及楊女士，提名委員會計劃每年至少開會一次。楊女士為提名委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

提名委員會的最新職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

提名委員會的角色及職務包括提名董事候選人、審閱董事提名並向董事會提出建議，以確保各項提名均為公平且具透明度，同時檢討及監察董事會實施多元化政策(「董事會多元化政策」)。

提名委員會制定董事會多元化政策。本公司認可及接受多元化董事會成立所帶來的裨益以加強其表現質素。於規劃董事會的組成時，提名委員會將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業人士經驗、技術、知識及服務年期。

為落實董事會多元化政策，以下可計量目標已獲採納：

- (A) 至少三分之一董事會成員須為獨立非執行董事；
- (B) 至少三名董事會成員須為獨立非執行董事；及
- (C) 至少一名董事會成員須取得會計或其他專業資格。

於本年度，董事會已達成董事會多元化政策項下之可計量目標。

所有董事的委任將按功績體制，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及對董事會多元化的裨益。最終結果將按已選候選人為董事會所帶來的裨益及貢獻而決定。

提名委員會將審閱董事會多元化政策(如適用)，以確保其有效性及按需要就任何修訂討論，以及向董事會就任何有關修訂作出建議以供考慮及批准。

提名委員會亦會監察董事會多元化政策的實行及向董事會就董事會多元化政策項下為達成多元化所訂立的可量度目標是否達成作出匯報。

**提名委員會(續)**

於本年度，提名委員會曾舉行兩次會議，以檢討董事會的結構、規模及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，就續

聘非執行董事及獨立非執行董事向董事會提供建議以及檢討董事會多元化政策。提名委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
楊穎欣(委員會主席)	2/2
顧福身	2/2
龍洪焯	2/2

**核數師酬金**

本公司已委任香港立信德豪會計師事務所有限公司擔任本公司核數師(「核數師」)。董事會於股東週年大會獲授權釐定核數師酬金。於本年度，核數師就本年度進行法定審核，而核數師本年度的酬金約為港幣450,000元。核數師並無提供非核數服務。

審核委員會的最新職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

審核委員會的主要職責為檢討及監控本集團的財務控制、風險管理及內部監控制度，並就本公司年報及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告初稿向董事提供建議及意見。

**審核委員會**

本公司已根據上市規則成立至少三名成員必須為非執行董事的審核委員會，且大部分成員必須為獨立非執行董事，而至少一名成員必須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司審核委員會(「審核委員會」)於二零零二年五月二日成立，其以書面列明的最新職權範圍於二零一六年六月三日獲採納。於本年度，審核委員會主席為顧先生，於本報告日期，審核委員會所有成員均為獨立非執行董事，包括顧先生、龍先生及楊女士。

於本年度，審核委員會曾舉行四次會議，並審閱截至二零一六年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及分別為截至二零一六年九月三十日止三個月、截至二零一六年十二月三十一日止六個月及截至二零一七年三月三十一日止九個月的未經審核綜合財務報表，連同建議以供董事會批准；以及審閱本集團所採納會計原則及政策、其財務申報職能及風險管理與內部監控制度。於本年度，審核委員會曾與本公司核數師會面兩次。審核委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
顧福身(委員會主席)	3/4
龍洪焯	4/4
楊穎欣	4/4

## 企業管治報告

**審核委員會(續)**

本集團於本年度的未經審核綜合季度及中期業績以及經審核綜合全年業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，該等業績乃按照適用會計準則及規定編製，且已作出充分披露。審核委員會亦已審閱本年度的經審核綜合財務報表。

**董事及核數師各自的責任**

董事確認彼等須負責編製本集團的財務報表。於編製財務報表時，董事已採用香港公認會計準則、貫徹採用合適會計政策及作出合理審慎的判斷與估計。

董事會並不知悉，有任何可能導致本集團持續經營能力嚴重存疑的事件或情況等重大不明朗因素。因此，董事會繼續採用持續經營基準編製財務報表。

核數師的責任載於獨立核數師報告。

**企業管治職能**

根據企業管治守則第D.3條守則條文，董事會負責按照董事會於二零一二年三月三十日採納以書面列明的職權範圍，履行本公司企業管治職責。董事會應肩負以下職責及責任，履行本公司企業管治職責：

- 制定及檢討本集團企業管治政策及常規以及提供建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本集團是否遵守上市規則所列企業管治守則及審閱本公司年報內企業管治報告的披露。

### 企業管治職能(續)

於本年度，董事會舉行兩次會議，以檢討本公司與企業管治守則有關的政策及常規。董事會舉行的相關會議的出席記錄詳情如下：

	出席次數
<b>執行董事</b>	
龐維新	2/2
李永賢	2/2
顏文皓	2/2
<b>非執行董事</b>	
賴顯榮	2/2
<b>獨立非執行董事</b>	
顧福身	2/2
龍洪焯	2/2
楊穎欣	2/2

### 風險管理及內部監控

董事會負責為本集團維持適當而有效的風險管理及內部監控制度，並透過審核委員會評價及釐定本集團為達致其策略目標而願意承擔風險的性質及程度，檢討該等制度的成效。董事會亦負責監督風險管理及內部監控制度的設計、執行及監察情況。風險管理及內部監控制度旨在提供對重大錯誤陳述或虧損的合理保證，以及管理(而非消除)營運制度失效或達致本集團業務目標時產生的風險。

董事會透過審核委員會要求所有管理人員採用共同的風險管理框架，進行自身風險評估程序，以檢討本集團風險管理及內部監控制度的成效。涵蓋範圍遍及每年所有重大監控措施，包括財務、營運及合規監控措施。其亦會考慮本集團會計及財務申報部門的資源是否充足以及員工資歷及經驗。

根據企業風險管理框架，現時設有識別、評估、管理、監控及報告風險的政策及程序。有關風險包括策略、營運(行政制度、項目及租賃管理、合約及施工管理、資訊技術安全)、市場、報告及合規風險。董事會透過審核委員會持續監察該等風險。

內部監控制度包括以特定權限範圍界定的管理架構。董事會已清晰界定各部門的權限及主要職責，確保有足夠的制衡。內部監控制度旨在保障本集團的資產免遭未經授權使用或棄置，確保存置恰當的會計記錄以供編製可靠的財務資料，及確保遵守適用法律、法規及行業標準。

## 企業管治報告

**風險管理及內部監控(續)**

本集團並無內部審核部門。於本年度，董事會已檢討本集團內部監控制度的成效且概無發現重大問題，惟審核委員會已識別有待改善的範疇並已採取適當措施。此外，董事會現時認為，鑒於本集團業務的規模、性質及複雜程度，本集團毋須即時設立內部審核部門。有關情況將不時檢討。

於審閱風險管理及內部監控制度後，管理層提供行動計劃，以及時減低所識別缺陷之影響。所有內部監控調查結果將予以密切跟進，以確保行動計劃獲相應落實。

於本年度，董事會信納本集團的風險管理及內部監控流程足以符合本集團於其現時營商環境中的需求，且概無任何事項引起董事會垂注，使其相信本集團的風險管理及內部監控制度不足。再者，現有的風險管理及內部監控制度屬有效及充足，並將持續檢討、增補或更新，以應對營運環境的變化。

本公司已採納一項政策，訂明適用於本集團董事、高級職員及所有相關僱員之指引，以確保根據適用法律及法規(包括但不限於上市規則以及香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XIVA部之內幕消息條文)及時向公眾發放本公司之內幕消息。

倘董事、高級職員或僱員發現任何非公開價格敏感資料外洩，而有關資料可能屬有關政策所界定之內幕消息類別，彼等應立即向本公司行政總裁／公司秘書呈報。

根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部之規定，本公司必須在合理切實可行之情況下儘快向公眾披露內幕消息(除非屬證券及期貨條例第XIVA部項下之其中一項安全港條文則另作別論)。董事會、本公司高級職員及／或僱員應採取合理預防措施，在刊發相關公佈(倘適用)前確保內幕消息保密。所有內幕消息必須視為高度機密。作出披露之方式必須使公眾能公平、適時及有效地查閱有關資料(例如透過聯交所營運之電子登載系統)。

**財務報告**

董事確認彼等有責任存置恰當的會計記錄及編製每個財政年度的財務報表，以真實及公平地反映本集團於有關財政年度末的事務狀況及於該年度的盈虧。於編製財務報表時，董事已於所有重大方面採納所有適用的香港財務報告準則、選用及其後貫徹應用適當的會計政策，並作出公平的判斷及估計。除非不適合使用持續經營基準，否則董事按該基準編製財務報表。

本公司深信，清晰、公正且適時呈列財務報告，對保持持份者信心尤其重要。報告對本公司的財務狀況及前景提供合理披露。本公司將分別於相關財政期間結束後三個月及兩個月內刊發年度業績及中期業績。

本公司外聘核數師就其報告責任作出的聲明載於本報告第37至40頁的獨立核數師報告。

### 投資者關係及股東權益

本公司重視與股東及投資者的溝通。本公司利用雙向通訊渠道，就本公司表現向股東及投資者提供資料。歡迎股東或投資者作出諮詢及給予建議，股東可透過以下渠道向公司秘書提出查詢，以便於董事會反映：

1. 郵寄至本公司主要營業地點香港皇后大道中9號6樓A室；
2. 致電(852) 3183 0727；
3. 傳真至(852) 2111 9303；或
4. 電郵至inquiry@winfullgroup.hk。

本公司利用多個正規通訊渠道，就本公司表現向股東及投資者提供資料，包括(i)刊發中期及年度報告；(ii)舉行股東週年大會或股東特別大會，為股東提供平台以便向董事會提出及交換意見；(iii)於聯交所及本公司網站刊登本集團最新及重要資訊；(iv)於本公司網站提供本公司與其股東及投資者之間的通訊渠道；及(v)本公司香港股份過戶登記處就所有股份過戶登記事宜服務股東。

本公司旨在向股東及投資者提供高水平的披露及財務透明度。董事會致力透過刊發中期及年度報告及／或刊發通函、通告及其他公佈，定期向股東提供有關本集團明確詳盡的及時資訊。

本公司致力考慮其股東觀點及意見並回應彼等關注的事項。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，該大會應發出至少足20個營業日通知。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的主席或(倘彼等缺席)董事均可於大會就本集團業務回答股東提問。為遵照企業管治守則第E.1.2條守則條文，管理層確保外聘核數師出席股東週年大會，以就核數操守、核數師報告編製及內容、會計政策及核數師獨立性回答提問。

所有股東均有法定權利召開股東特別大會及提出議程事項以供股東考慮。根據本公司組織章程細則第58條，於遞交要求之日持有不少於本公司實繳股本十分之一並附帶權利於本公司股東大會投票的任何一名或多於一名本公司股東，於任何時間將有權透過向董事會或本公司秘書送呈書面要求的方式，要求董事會召開股東特別大會，以審議該書面要求內所述任何事項。

## 企業管治報告

**投資者關係及股東權益(續)**

股東如欲於股東大會提名某人士(「候選人士」)參選董事，則須向本公司於香港的總辦事處遞交書面通知(「通知」)，地址為香港皇后大道中9號6樓A室。通知須包括(i)上市規則第13.51(2)條所規定候選人士的個人資料及彼之聯絡資料；及(ii)須由有關股東簽署(包括證明股東身份的資料／文件)，並須由候選人士簽署表明其有意參選及同意公開彼之個人資料。通知須在不早於指定舉行相關選舉的股東大會通告寄發後至不遲於該大會舉行日期前七日期間遞交本公司。為確保股東有足夠時間省覽及考慮候選人士參選董事的建議而毋須續會，務請股東在可行情況下儘快(指定舉行相關選舉的股東大會日期前至少15個營業日)遞交通知。

董事會於二零一二年三月三十日設立股東通訊政策，並將定期檢討以確保其遵守企業管治守則第E.1.4條守則條文的有效性。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站([www.winfullgroup.hk](http://www.winfullgroup.hk))，當中載有與本集團及其業務相關的最新資訊。

# 董事會報告

截至二零一七年六月三十日止年度

董事謹此提呈本集團於本年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司的主要業務為投資控股。有關本公司附屬公司主要業務的詳情載於財務報表附註17。

## 業績及分配

本集團於本年度的業績及本集團於二零一七年六月三十日的經營狀況載於本報告第41至111頁的財務報表。

## 股息

董事會並不建議就截至二零一七年六月三十日止年度派付末期股息(二零一六年：無)。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一七年十一月二十四日(星期五)至二零一七年十一月二十九日(星期三)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間不會進行本公司股份(「股份」)過戶。為出席股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一七年十一月二十三日(星期四)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

## 慈善捐獻

於本年度，本集團作出慈善捐獻港幣236,000元。

## 財務資料概要

以下為本集團過去五個財政年度的綜合業績及綜合資產與負債概要：

## 綜合業績

	截至 二零一七年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一六年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一五年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 港幣千元
持續經營及已終止 業務的收入	<b>18,512</b>	11,607	65,521	560,372	100,400
持續經營及已終止業務除所得 稅前溢利／(虧損)	<b>8,118</b>	(40,872)	(25,601)	44,706	(190,463)
所得稅開支	<b>(1,320)</b>	(976)	(3,290)	(34,255)	(4,939)
除所得稅後溢利／(虧損)	<b>6,798</b>	(41,848)	(28,891)	10,451	(195,402)
以下人士應佔： 本公司擁有人	<b>7,106</b>	(41,259)	(28,580)	10,502	(195,402)

## 董事會報告

截至二零一七年六月三十日止年度

## 財務資料概要(續)

## 綜合資產與負債

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 六月三十日 港幣千元
總資產	<b>2,231,302</b>	1,540,741	1,487,890	2,033,577	2,005,838
總負債	<b>(463,516)</b>	(272,858)	(246,539)	(515,249)	(513,392)
資產淨值	<b>1,767,786</b>	1,267,883	1,241,351	1,518,328	1,492,446

## 物業、廠房及設備

於本年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註15。

## 股本

於本年度，本公司的股本變動詳情載於財務報表附註32。

## 儲備

於本年度，本集團及本公司的儲備變動詳情分別載於本報告第47至48頁的本集團綜合權益變動表及財務報表附註42。

## 可供分派儲備

本公司可向股東分派的儲備約為港幣1,659,530,000元(二零一六年：約港幣1,204,844,000元)。根據開曼群島公司法第二十二章(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)，本公司的儲備可向股東派付作為分派或股息，惟須遵守其組織章程大綱及細則的規定。此外，在普通決議案經股東批准下，股息或分派可從本公司股份溢價賬宣派及派付，惟本公司須於緊隨派付或分派股息後仍有能力償付其於一般業務過程中到期的債務。

## 主要客戶及供應商

於本年度，來自本集團五大客戶的收入佔本集團本年度總收入約76.1%(二零一六年：約97.9%)，而來自本集團最大客戶的收入佔本集團本年度總收入約31.4%(二零一六年：約50.0%)。

基於本集團主要業務性質，本集團並無主要供應商。

各董事、彼等之緊密聯繫人士或據董事所深知擁有本公司已發行股份5%以上的任何股東，於本年度任何時間概無於上述主要客戶擁有任何權益。

## 董事

於本年度及直至本報告日期止，在任董事名單如下：

## 執行董事

龐維新(主席)  
李永賢(行政總裁)  
顏文皓

## 非執行董事

賴顯榮

## 獨立非執行董事

顧福身  
龍洪焯  
楊穎欣

根據本公司的組織章程細則第87(1)條，李先生、顏先生及顧先生將於股東週年大會上輪值退任董事，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

**董事及高級管理層履歷詳情**

董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本報告第12至13頁。

**董事於合約的權益**

除本報告披露者外，各董事概無在本公司或其任何附屬公司所訂立於本年度年結日或於本年度任何時間仍然生效的重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

**董事的服務合約**

董事之服務合約及委聘書詳情於第15頁「企業管治報告」闡述。

除上述者外，擬於股東週年大會重選連任的董事概無與本公司訂有任何本公司須作賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止的服務合約。

**董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉**

於二零一七年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目		股權概約百分比
	個人權益	總計	
龐維新	60,000,000	60,000,000	1.08%
		(附註1)	
	7,328,000	7,328,000	0.13%
李永賢	3,346,419,668	3,346,419,668	60.32%
		(附註3)	
	29,180,000	29,180,000	0.53%
顏文皓		(附註1)	
	248,000	248,000	0.01%
	5,180,000	5,180,000	0.09%
賴顯榮		(附註1)	
	1,000,000	1,000,000	0.02%
		(附註2)	
顧福身	1,000,000	1,000,000	0.02%
		(附註2)	
	1,000,000	1,000,000	0.02%
龍洪焯		(附註2)	
	1,000,000	1,000,000	0.02%
		(附註2)	
楊穎欣	1,000,000	1,000,000	0.02%
		(附註2)	

## 董事會報告

截至二零一七年六月三十日止年度

## 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉(續)

附註：

1. 此等股份即本公司於二零一二年十月二十六日、二零一四年六月三日及二零一六年五月十七日根據二零一一年十一月一日採納的購股權計劃授出的購股權所涉及股份。

2. 此等股份即本公司於二零一二年十月二十六日根據於二零一一年十一月一日採納的購股權計劃授出的購股權所涉及股份。
3. 此等股份由龐先生全資擁有的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視為於此等股份中擁有權益。

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

## 於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	相聯法團	
			持有普通股 股份數目	已發行股份總額 之概約百分比
龐維新	Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	1股	100%

除上文披露者外，於二零一七年六月三十日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的任何其他權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

## 主要股東於股份的權益

於二零一七年六月三十日，除上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節披露的本公司若干董事及主要行政人員權益外，於本公司股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的股份5%或以上權益的人士，或任何其他擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄的權益或淡倉的主要股東如下：

## 主要股東於股份的權益(續)

股東姓名／名稱	持有股份之身份	股份數目	股權概約百分比
董晶怡(附註1)	家族權益	3,413,747,668	61.53%
Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	3,346,419,668	60.32%
		(附註2)	

附註：

- 董晶怡女士為龐先生的妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生以本身身份及透過彼控制的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有的股份中擁有權益。
- 3,346,419,668股股份由龐先生全資擁有的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視作於此等股份中擁有權益。

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

除上文披露者外，於二零一七年六月三十日，除董事及本公司主要行政人員外，董事並不知悉有任何其他人士於股份或本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會表決的已發行股份5%或以上權益，亦無任何其他主要股東擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

## 購股權計劃

股東於二零一一年十一月一日(「採納日期」)採納購股權計劃(「計劃」)。以下為股東於二零一一年十一月一日通過普通決議案採納的計劃主要條款概要。計劃的條款符合上市規則第十七章的規定。

## (a) 計劃的目的

計劃旨在讓本公司向獲選定人士授予購股權，作為彼等為本公司及其附屬公司作出貢獻的獎勵或回報。

## (b) 計劃的參與人士

董事會可全權酌情向本公司或其任何附屬公司所有董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)、任何僱員(全職或兼職)、任何諮詢人、顧問、供應商或客戶授出根據計劃條款釐定可按下文段落計算價格認購有關數目股份的購股權。

## (c) 根據計劃可供發行的股份總數

除非已獲得股東批准，否則根據計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權可供發行的股份最高數目，不得超過於採納日期已發行股份10%。就此而言，根據計劃或本公司任何其他購股權計劃條款因行使已授出但失效的購股權而可發行的股份除外。

於本報告日期，根據計劃可供發行的尚未行使購股權數目為241,090,000股股份，相當於已發行股份約4.35%。

## (d) 根據計劃各參與人士的最高認購數量

於任何截至授出日期及包括該日止12個月期間，根據計劃授予及將授予各參與人士或承授人的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份的1%。

## 董事會報告

截至二零一七年六月三十日止年度

**購股權計劃(續)****(e) 行使購股權的時間**

購股權可按照計劃的條款，在董事會可能釐定不超過購股權自授出日期起計十年的期間內隨時行使，惟須受計劃條款的提前終止條文所限。

**(f) 接納購股權的付款**

購股權承授人須於接納授出購股權要約時向本公司支付港幣1元。

**(g) 接納購股權的期間**

授出購股權要約須自購股權授出日期起計21日內獲接納。

**(h) 釐定購股權行使價的基準**

就根據計劃授出的任何指定購股權而言，股份認購價將為由董事會釐定並知會參與人士的價格，惟最少為以下各項的最高者：

- (i) 於董事會通過決議案批准向參與人士授出購股權要約日期(「要約日」)，聯交所發出的每日報價表所列的股份收市價；
- (ii) 於緊接要約日前5個營業日聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；及
- (iii) 於要約日股份的面值。

**(i) 計劃的有效期**

計劃將自採納日期起計10年期間維持有效。

**(j) 向關連人士授予購股權**

向關連人士(定義見上市規則)授予購股權，必須獲得獨立非執行董事(不包括身為建議承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘建議向本公司主要股東(定義見上市規則)、獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人士授予購股權，而建議授予購股權將導致於截至及包括購股權要約日期止12個月期間內因所有已授出或將授出的購股權獲行使而須向該人士發行及將予發行的股份，賦予該人士可收取當時已發行股份總數超過0.1%，而有關價值超逾港幣5,000,000元，則該次建議授出購股權須在股東大會上獲得股東批准。除任何有意就建議授出購股權投反對票的關連人士外，本公司的所有關連人士必須於該股東大會上放棄投票。

**購股權計劃(續)**

於本年度，計劃項下的購股權變動詳情如下：

承授人姓名或類別	授出購股權日期	行使價 (港幣)	行使期	購股權數目					
				於 二零一六年 七月一日 之結餘	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 失效	於本年度 註銷	於 二零一七年 六月三十日 之結餘
<b>董事</b>									
龐維新	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	11,000,000	-	-	-	-	11,000,000
	二零一四年六月三日 (附註2)	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	22,600,000	-	-	-	-	22,600,000
	二零一六年五月十七日 (附註3)	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	26,400,000	-	-	-	-	26,400,000
李永賢	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
	二零一四年六月三日 (附註2)	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
	二零一六年五月十七日 (附註3)	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	27,180,000	-	-	-	-	27,180,000
顏文皓	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
	二零一四年六月三日 (附註2)	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
	二零一六年五月十七日 (附註3)	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	3,180,000	-	-	-	-	3,180,000
賴顯榮	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
顧福身	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
楊穎欣	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
龍洪焯	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
總計				98,360,000	-	-	-	-	98,360,000

附註1：股份緊接該等購股權授出日期二零一二年十月二十六日前的收市價為港幣0.395元。

附註2：股份緊接該等購股權授出日期二零一四年六月三日前的收市價為港幣0.221元。

附註3：股份緊接該等購股權授出日期二零一六年五月十七日前的收市價為港幣0.189元。

有關授出購股權的會計政策及其價值的資料於財務報表附註3及35闡述。

**董事購買股份或債券的權利**

除上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節披露者外，於報告期間任何時間，概無董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女獲授或行使任何可透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益的權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女可於本公司或任何其他法人團體取得有關權利。

## 董事會報告

截至二零一七年六月三十日止年度

### 購買、贖回或出售本公司的上市證券

除上文披露者外，於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

### 於附屬公司的投資

本公司附屬公司的主要業務載於財務報表附註17。

### 企業管治

本公司一直保持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規詳情載於第14至24頁的企業管治報告。董事相信，企業管治目標著眼於長期財務表現而非局限於短期回報。董事會不會冒不必要的風險以獲取短期收益而犧牲遠景規劃。

### 管理合約

於本年度，本公司並無訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

### 公眾持股量

根據本公司自公開途徑所取得資料及就董事所深知，於本報告日期，本公司已發行股份最少25%由公眾股東持有。

### 董事的競爭性權益

於本報告日期，董事、本公司管理層股東及彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)概無在現時或可能與本集團業務構成重大競爭的業務中擁有任何權益，亦未曾或可能與本集團存在任何其他利益衝突。

### 持續關連交易

於二零一六年九月三十日，董事會批准續訂本公司與Flexwood(作為業主)於二零一六年九月三十日簽訂的租賃協議(「租賃協議」)，據此，本公司將繼續租用Flexwood所擁有的現有物業，由二零一六年十月十五日起為期兩年，每月租金為港幣140,000元。董事認為，由於物色其他合適物業並非易事，加上遷往其他物業將令本公司須承擔不必要的搬遷費用及開支，故本公司繼續租用現有辦公室物業符合本公司的商業利益。Flexwood為物業持有公司，由執行董事兼主要股東龐先生全資實益擁有。因此，Flexwood屬於上市規則所界定本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，租賃協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。上述持續關連交易的詳情載於本公司日期為二零一六年九月三十日的公佈。

董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述持續關連交易，並認為租賃協議項下進行的交易為於本公司一般日常業務過程中訂立，而租賃協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

本公司亦委聘本公司核數師根據上市規則第14A.56條就持續關連交易作出報告，董事會已收到本公司核數師的函件，當中載有下列結論：

- (a) 核數師並無發現任何事項令彼等相信已披露的持續關連交易並無獲董事會批准；

- (b) 核數師並無發現任何事項令彼等相信該等交易於所有重大方面並無根據監管有關交易的相關協議訂立；及
- (c) 就持續關連交易的總金額而言，核數師並無發現任何事項令彼等相信已披露的持續關連交易已超出本公司設定的年度上限。

於二零一七年五月二十三日完成收購 Flexwood 後，Flexwood 成為本公司間接全資附屬公司，而持續關連交易已不再存在。

除上述所披露者外，於本年度，本集團概無訂立重大持續關連交易。

### 關連交易

於二零一七年三月十四日，本集團與龐先生訂立收購協議，內容有關收購一股份（相當於 Flexwood 全部已發行股本）以及 Flexwood 於完成收購時或之前任何時間欠付或產生而應付龐先生及其聯繫人士之一切義務、責任及債務（不論是否屬實際、或然或遞延性質，以及不論有關款項是否在收購完成時由 Alpha Easy Limited 於二零一七年五月二十三日按龐先生之指示透過向 Virtue Partner Group Limited 配發及發行 2,409,625,668 股入賬列作繳足之新股份所到期支付）。

該收購事項指本集團於日常及一般業務過程中作出之物業投資。由於龐先生為控股股東兼執行董事，故根據上市規則第 14A 章，收購事項構成本公司之關連交易。

於收購事項完成後，Flexwood 已成為本公司之全資附屬公司，而 Flexwood 之財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。有關上述關連交易之詳情載於本公司日期為二零一七年四月二十八日之通函及本公司日期為二零一七年五月二十三日之公佈。

除上文披露者外，於本年度，本集團並無訂立任何重大關連人士交易。

### 優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例均無任何關於優先購買權的規定使本公司有責任向現有股東按比例發售新股。

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司將退任，惟其符合資格並願意獲續聘。有關續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會  
主席  
龐維新

香港  
二零一七年九月二十五日

# 環境、社會及管治報告

本報告乃本集團首份環境、社會及管治報告（「環境、社會及管治報告」），當中披露本集團於二零一六年七月一日至二零一七年六月三十日期間於可持續方面的表現。本環境、社會及管治報告載列本集團於多個範疇的環境及社會責任資料，反映本集團於二零一六年七月至二零一七年六月在環境管理、社會責任及有效管治的表現。未來，本集團將每年刊發環境、社會及管治報告，讓公眾可隨時查閱，以提升透明度及問責性。

## 報告框架

本環境、社會及管治報告的重點在於香港的物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務的業務。本報告根據聯交所頒佈的上市規則附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》的框架刊發。

環境、社會及管治報告扼要闡述本集團的環境、社會及管治表現。本報告所載資料乃摘錄自本集團的正式文件及統計數據，並根據本集團相關規則整合有關附屬公司所提供的監察、管理及營運資料後得出。

於本年度，本集團致力採用合理標準履行企業社會責任，並於報告過程中嚴格遵守相關法律及法規。報告的兩大主題範疇包括：

- (1) 環境保護；及
- (2) 社會責任

本集團相信環境保護及關愛社區乃透過參與各種慈善活動，為社會作出積極貢獻。我們亦致力透過向客戶提供無可比擬的優質產品及服務以及向股東提供更佳回報，為持份者創造價值。我們亦參與多項企業社會責任項目及計劃，務求建立更美好的社會。

## 持份者參與

本集團相信，與持份者有效溝通乃改善彼此關係及幫助持份者了解本集團表現及策略的關鍵一環。我們相信，必須定期及全面透過面談、電話會議及安排參觀本集團旗下項目等方式與持份者互動溝通。本集團亦透過發佈公告積極保持高透明度。再者，本集團認為坦誠並及時披露資訊，有助本集團改善其環境、社會及管治的實踐方針。

## 環境保護

### 排放

本集團致力管理及持續改善其於環保方面的表現及效率。我們的碳排放主要來自能源使用。本集團已實施多項節能措施，協助減少碳排放並在各層面決策過程中考慮環境因素。

為減少溫室氣體排放，本集團致力改善其營運方式，尤其是提升其能源效率及減少電力消耗。為此，本集團定期監察及檢討其物業的能源使用情況，並調整空調系統、公眾照明系統及其他設施的供電時段。除監察及改善其營運模式外，本集團亦分配資源於選用節能設備，如採用更為節能的LED照明系統。所有該等措施均有效提升能源效率及減少溫室氣體排放。

## 環境保護(續)

### 排放(續)

本集團亦盡力支持減少廢棄物的措施，以減輕其業務對環境的影響。本集團於可行情況下進行廢棄物分類回收並妥善處置不可回收廢棄物。本集團亦評估相關開發流程以找出有害廢棄物的源頭，再制定行動計劃及程序以減少有害廢棄物，確保註冊化學廢棄物回收商獲委聘收集及處置廢棄物。

本集團嚴格遵守相關環保法例。期內概無因違反環保法例而遭檢控的個案。

### 綠色環保職場

本集團已推出綠色環保政策，以節能目的出發，提高員工環保意識，並於日常辦公室環境中充分利用資源及循環再用廢棄物。本集團已採取措施，鼓勵於辦公室三大範疇實踐環保方針，即節約用紙、用水及用電。

### 節約用紙

- 雙面打印
- 鼓勵使用電子通訊及電子文檔

### 節約用水

- 提醒在使用茶水間及洗手間後關掉水龍頭
- 定期檢查水管及水龍頭以防止漏水

### 節約用電

- 採用具能源效益的照明系統代替辦公室的照明燈
- 於辦公室使用貼有機電工程署所發出能源標籤的設備，此舉將進一步減少辦公室的能源消耗
- 空調維持在適當的溫度

## 社會承擔

### 僱傭

僱員為本集團最寶貴的資產，亦為其業務增長的基石。本集團認為每位僱員均應得到尊重。本集團確保所有僱員均受香港僱傭條例保障。本集團已將僱傭政策載入「員工手冊」，當中涵蓋薪金、薪酬、招聘、晉升、工時、休假、評核制度、平等機會、反歧視及福利等方面。

為吸引、培養及挽留合資格僱員，本集團致力向全體僱員提供專業發展機會及健康的工作環境。本集團亦於招聘及晉升過程中努力給予平等、公平的機會，不論年齡、性別、婚姻狀況、家庭狀況、種族、膚色、國籍、宗教信仰、政治背景或性取向。

於二零一七年六月三十日，本集團於香港合共擁有八名全職僱員。

本集團每年檢討其薪酬及福利計劃，以確保其薪酬及福利待遇保持競爭力。此外，本集團繼續每年檢討僱員的薪酬及福利待遇(包括醫療計劃及其他福利)，使其貼近市場現行情況。

## 環境、社會及管治報告

**社會承擔(續)****健康及職業安全**

本集團相信，企業的營運效率與全體僱員的健康及安全工作環境息息相關。本集團致力為全體僱員提供安全健康的工作環境。

監管機構已就工作場所的健康及安全制定基本規定。本集團視職業健康及安全為企業風險管理中最重要一環，從而為員工營造安全的工作環境。就此而言，本集團不僅致力遵守所有職業健康及安全相關規例，亦竭盡所能為僱員提供安全健康的工作環境。為履行承諾，本集團將安全政策及指引納入「員工手冊」，並定期監察工作環境及員工設施。

**發展及培訓**

本集團旨在創造一個不斷學習的環境，以便員工發展事業、裝備知識和技能，更好地履行彼等的職務及職責。本集團於本年度持續提供外部課程及研討會。

**勞工標準**

本集團嚴格遵守本地僱傭法例要求，按照最低工作年齡及合資格公民身份聘用僱員。作為招聘過程其中一環，本集團須檢查求職者的身份證明文件(如身份證及駕駛執照)、比對該等文件內照片的相似度及驗證年齡。

**社區**

本集團致力為現有社區承擔企業社會責任。通過參與教育慈善贊助，力求回饋社會。於本年度，我們支持多項本地慈善活動，例如為香港公益金慈善步行捐款以幫助有需要的人士，並贊助員工參與由渣打銀行舉辦的香港馬拉松2017等。我們渴望成為優秀、負責任的公民，並承諾服務社會。本集團亦鼓勵員工奉獻時間關愛社區有需要的人士。

# 獨立核數師報告



Tel: +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

香港  
干諾道中111號  
永安中心25樓

致：宏輝集團控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第41至111頁宏輝集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年六月三十日的綜合財務狀況報表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已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》真實而公平地反映 貴集團於二零一七年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們根據該等準則承擔的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信所獲得的審計憑證充足和適當地為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及達致相關意見時處理。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

## 獨立核數師報告

**關鍵審計事項(續)****投資物業估值**

茲提述綜合財務報表附註16及 貴集團載於綜合財務報表附註4有關投資物業估值的關鍵會計估計及判斷

貴集團於二零一七年六月三十日投資物業賬面值為港幣1,067,594,000元，投資物業按照收購時的成本計量，其後以公平值列賬，其中任何變動於損益確認。於截至二零一七年六月三十日止年度，貴集團確認其投資物業公平值收益港幣9,077,000元。

投資物業的公平值採用直接比較法釐定，當中擁有相若面積、特徵及位置的可資比較物業乃經分析並審慎權衡各物業的所有相關利弊，以公平比較市值。為協助管理層於此範疇作出判斷，貴集團聘請專業合資格獨立估值師進行物業估值。

我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因為投資物業估值對於綜合財務報表整體的潛在重大影響及管理層就釐定公平值須作出的估算。

**我們的審計如何處理關鍵審計事項**

我們有關投資物業估值的程序包括：

- 評估獨立估值師的資格及能力，當中會考慮彼等的經驗及資歷；
- 與管理層及獨立估值師深入討論關鍵假設及行業慣例以及評估估值方法；
- 評估獨立估值師及管理層在釐定投資物業公平值時所用的方法及所用主要假設是否適當；及
- 抽樣檢查獨立估值師及管理層所提供數據是否準確及相關。

**年報內的其他資料**

董事對其他資料承擔責任。其他資料包括 貴公司年報所載資料，但不包括綜合財務報表及我們的相關核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就審計綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，我們考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎是否有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們並無任何報告。

### 董事對綜合財務報表的責任

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》的披露規定編製作出真實而公平反映的綜合財務報表，亦負責進行董事視為必要的內部控制，以確保綜合財務報表的編製免因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

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則另作別論。

董事亦負責監督 貴集團財務報告過程。審核委員會協助董事履行該項職責。

### 核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標為合理鑒證整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。本報告按照委聘條款僅向整體股東提呈，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理鑒證屬高水平鑒證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審計準則進行審計的一部分，我們運用專業判斷，於整個審計過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，並因應此等風險設計及執行審計程序，以及獲得充足及適當審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部監控，因此未能發現由欺詐造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險為高。
- 瞭解與審計有關的內部監控，以設計在該等情況屬恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部監控的成效發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，確定是否存在與可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況有關的重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審計憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。

## 獨立核數師報告

**核數師就審計綜合財務報表的責任(續)**

- 評估綜合財務報表(包括披露資料)的整體列報方式、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公平列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審計工作。我們須為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通，內容有關(其中包括)審計工作的計劃範圍及時間安排及重大審計發現，包括我們於審計期間所識別內部監控的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜及相關防範措施(如適用)與審核委員會溝通。

我們從與董事溝通的事項中，決定哪些事項對本期綜合財務報表的審計工作最為重要，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕見的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

歐耀均

執業證書編號P05018

香港，二零一七年九月二十五日

# 綜合收益表

截至二零一七年六月三十日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	6	<b>18,512</b>	11,607
銷售成本		<b>(1,868)</b>	(7,571)
<b>毛利</b>		<b>16,644</b>	4,036
其他收入	7	<b>5,643</b>	10,734
行政開支及其他經營業務開支		<b>(22,445)</b>	(28,024)
投資物業公平值收益／(虧損)	16	<b>9,077</b>	(16,858)
撤銷登記一間附屬公司虧損	34	–	(10,409)
融資成本	9	<b>(801)</b>	(351)
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	8	<b>8,118</b>	(40,872)
所得稅開支	10	<b>(1,320)</b>	(976)
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>6,798</b>	(41,848)
<b>應佔年內溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		<b>7,106</b>	(41,259)
非控股權益		<b>(308)</b>	(589)
		<b>6,798</b>	(41,848)
<b>每股盈利／(虧損)</b>	12		
基本及攤薄		<b>港幣0.21仙</b>	港幣(1.43)仙

# 綜合全面收入報表

截至二零一七年六月三十日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	<b>6,798</b>	(41,848)
其他全面收入		
其後可重新分類至損益的項目：		
可供出售金融資產公平值收益／(虧損)淨額	<b>9,936</b>	(6,200)
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	–	1,055
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	<b>(865)</b>	1,610
換算海外業務產生的匯兌差額	<b>315</b>	(6,569)
撤銷登記一間附屬公司時的匯兌儲備回撥	–	10,409
年內其他全面收入，扣除稅項	<b>9,386</b>	305
年內全面收入總額	<b>16,184</b>	(41,543)
應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>16,492</b>	(40,954)
非控股權益	<b>(308)</b>	(589)
	<b>16,184</b>	(41,543)

# 綜合財務狀況報表

於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	89,109	1,157
投資物業	16	1,067,594	408,852
於聯營公司的權益	18	–	–
於合營企業的權益	19	–	–
可供出售金融資產	20	80,360	44,982
收購投資物業的訂金		25,419	–
		<b>1,262,482</b>	454,991
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項	18	–	86,914
應收一間合營企業款項	19	11	20
可供出售金融資產	20	–	5,982
持作買賣物業	21	46,379	105,157
發展中物業	22	450,192	444,775
應收賬款	23	3,048	3,384
預付款項、訂金及其他應收款		3,253	1,758
按公平值計入損益的金融資產	24	–	26,824
現金及銀行結餘	25	339,229	410,936
有抵押銀行存款	26	26,309	–
		<b>868,421</b>	1,085,750
分類為持作出售的出售組別資產	27	100,399	–
		<b>968,820</b>	1,085,750
<b>流動負債</b>			
預提費用、其他應付款及已收訂金	28	116,633	7,642
借貸	29	81,378	2,915
應付非控股股東款項	30	237,748	234,813
所得稅撥備		1,355	516
		<b>437,114</b>	245,886
<b>流動資產淨值</b>		<b>531,706</b>	839,864
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,794,188</b>	1,294,855
<b>非流動負債</b>			
借貸	29	22,764	26,233
遞延稅項負債	31	3,638	739
		<b>26,402</b>	26,972
<b>資產淨值</b>		<b>1,767,786</b>	1,267,883

綜合財務狀況報表  
於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>權益</b>			
股本	32	<b>55,481</b>	31,385
儲備		<b>1,713,759</b>	1,237,644
本公司擁有人應佔權益		<b>1,769,240</b>	1,269,029
非控股權益		<b>(1,454)</b>	(1,146)
<b>權益總額</b>		<b>1,767,786</b>	1,267,883

李永賢  
董事

顏文皓  
董事

# 綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
除所得稅前溢利／(虧損)		<b>8,118</b>	(40,872)
就下列事項作出調整：			
利息收入	7	<b>(4,247)</b>	(6,024)
股息收入	7	<b>(498)</b>	(571)
折舊	8	<b>379</b>	815
撤減持作買賣物業至其可變現淨值	8	–	4,575
撤銷登記一間附屬公司的虧損	8	–	10,409
投資物業公平值(收益)／虧損	8	<b>(9,077)</b>	16,858
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	8	–	1,055
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	7, 8	<b>(865)</b>	1,610
以股權結算的股份支付款項	13	–	5,790
利息開支	9	<b>801</b>	351
營運資金變動前的經營業務虧損			
持作買賣物業增加		<b>(13,418)</b>	(77,282)
發展中物業增加		<b>(5,417)</b>	(70)
應收賬款減少／(增加)		<b>420</b>	(2,373)
預付款項、訂金及其他應收款(增加)／減少		<b>(1,319)</b>	3,521
預提費用、其他應付款及已收訂金增加		<b>105,574</b>	3,198
購買按公平值計入損益的金融資產		–	(26,824)
出售按公平值計入損益的金融資產的所得款項		<b>26,824</b>	1,626
來自／(用於)經營業務的現金			
已收利息		<b>4,247</b>	6,024
已付利息		<b>(801)</b>	(351)
已付所得稅		<b>(1,023)</b>	(7,694)
來自／(用於)經營活動的現金淨額			
		<b>109,698</b>	(106,229)

綜合現金流量表  
截至二零一七年六月三十日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>投資活動現金流量</b>			
已收股息		498	571
支付收購投資物業的訂金		(25,419)	-
原到期日超過三個月的短期存款減少／(增加)		32,312	(71,342)
有抵押銀行存款增加		(26,309)	-
購買物業、廠房及設備		(731)	(57)
購買投資物業		(130,069)	(196,910)
購買可供出售金融資產		(31,874)	(28,689)
出售可供出售金融資產的所得款項		12,414	28,713
(向聯營公司墊款)／聯營公司還款		(13,485)	38,699
一間合營企業還款		9	-
收購附屬公司，扣除已收購現金	33	10,622	-
<i>用於投資活動的現金淨額</i>		<b>(172,032)</b>	(229,015)
<b>融資活動現金流量</b>			
新籌集銀行借貸		23,276	29,148
借貸還款		(3,587)	-
發行股份的所得款項		-	62,285
非控股股東的墊款		2,935	691
<i>來自融資活動的現金淨額</i>		<b>22,624</b>	92,124
現金及現金等價物減少淨額		(39,710)	(243,120)
年初的現金及現金等價物		217,531	467,220
外匯匯率變動影響		315	(6,569)
於年終的現金及現金等價物		<b>178,136</b>	217,531
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	25	44,225	18,597
短期存款		133,911	198,934
		<b>178,136</b>	217,531

# 綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益									
	股本	股份溢價	換算儲備	股份付款				總計	非控股權益	權益總額
				儲備	重估儲備	其他儲備	保留溢利			
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一五年七月一日	27,185	1,050,559	(4,064)	8,082	1,234	4,377	154,535	1,241,908	(557)	1,241,351
配股後已發行股份(附註32)	4,200	58,800	-	-	-	-	-	63,000	-	63,000
股份發行開支	-	(715)	-	-	-	-	-	(715)	-	(715)
以股權結算的股份支付款項(附註35)	-	-	-	5,790	-	-	-	5,790	-	5,790
購股權失效	-	-	-	(2,798)	-	-	2,798	-	-	-
<b>與擁有人進行的交易</b>	<b>4,200</b>	<b>58,085</b>	<b>-</b>	<b>2,992</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,798</b>	<b>68,075</b>	<b>-</b>	<b>68,075</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(41,259)	(41,259)	(589)	(41,848)
其他全面收入：										
可供出售金融資產公平值虧損淨額(附註20)	-	-	-	-	(6,200)	-	-	(6,200)	-	(6,200)
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益(附註8)	-	-	-	-	1,055	-	-	1,055	-	1,055
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益(附註8)	-	-	-	-	1,610	-	-	1,610	-	1,610
撤銷登記一間附屬公司時的匯兌儲備回撥(附註34)	-	-	10,409	-	-	-	-	10,409	-	10,409
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(6,569)	-	-	-	-	(6,569)	-	(6,569)
<b>年內全面收入總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,840</b>	<b>-</b>	<b>(3,535)</b>	<b>-</b>	<b>(41,259)</b>	<b>(40,954)</b>	<b>(589)</b>	<b>(41,543)</b>
於二零一六年六月三十日	31,385	1,108,644	(224)	11,074	(2,301)	4,377	116,074	1,269,029	(1,146)	1,267,883

## 綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益									
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份付款儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一六年七月一日	31,385	1,108,644	(224)	11,074	(2,301)	4,377	116,074	1,269,029	(1,146)	1,267,883
收購一間附屬公司(附註33)	24,096	459,623	-	-	-	-	-	483,719	-	483,719
與擁有人進行的交易	24,096	459,623	-	-	-	-	-	483,719	-	483,719
年內溢利	-	-	-	-	-	-	7,106	7,106	(308)	6,798
其他全面收入：										
可供出售金融資產公平值 收益淨額(附註20)	-	-	-	-	9,936	-	-	9,936	-	9,936
可供出售金融資產出售時自 權益重新分類至損益(附註7)	-	-	-	-	(865)	-	-	(865)	-	(865)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	315	-	-	-	-	315	-	315
年內全面收入總額	-	-	315	-	9,071	-	7,106	16,492	(308)	16,184
於二零一七年六月三十日	55,481	1,568,267	91	11,074	6,770	4,377	123,180	1,769,240	(1,454)	1,767,786

其他儲備為按比例分佔其附屬公司負債淨額的賬面值、債項出讓金額及出售於附屬公司若干權益(不會導致失去控制權)已收代價間的差額。

# 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 1. 一般資料

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, 其主要營業地點位於香港皇后大道中9號6樓A室。自二零一零年十二月二日起, 本公司的已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)的詳情載於附註17。年內, 本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務的業務。本集團業務於年內並無重大變動。

載於第41至111頁的綜合財務報表乃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」), 包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

除另有註明外, 綜合財務報表以本公司功能貨幣港幣(「港幣」)呈列, 所有價值均調整至最接近千位(「港幣千元」)。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

### 2.1 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度, 本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團於二零一六年七月一日開始的年度期間的財務報表有關及就該等財務報表生效的新準則、修訂本及詮釋:

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期的年度改進
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	可接受折舊及攤銷方法的澄清
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表的權益法
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

除下文所闡述者外, 採納該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

#### 香港會計準則第1號修訂本—披露計劃

該等修訂本旨在鼓勵實體在考慮其財務報表佈局及內容時判斷有關香港會計準則第1號的應用。

實體應佔來自於聯營公司及合營企業以權產法入賬的權益的其他全面收入, 將區分為將會及不會重新分類至損益的項目, 並於該兩個組別內共同作為單一項目呈列。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)****2.1 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)***香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本—可接受折舊及攤銷方法的澄清*

香港會計準則第16號修訂本禁止對物業、廠房及設備項目使用以收入為基準的折舊方法。香港會計準則第38號修訂本引入一項可予推翻的假設，即以收入為基準的攤銷不適用於無形資產。倘無形資產以收入計量，或收入與無形資產的經濟利益消耗密切相關，則該假設可予推翻。

*香港會計準則第27號修訂本—獨立財務報表的權益法*

該等修訂本允許實體在其獨立財務報表中就其於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資進行會計處理時採用權益法。

*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*

有關修訂本澄清，有關編製中間母公司綜合財務報表的豁免適用於投資實體的附屬公司(包括按公平值將附屬公司入賬而並非將附屬公司綜合入賬的投資實體)。僅當附屬公司本身並非投資實體且附屬公司的主要目的是提供與投資實體的投資活動有關的服務時，投資實體母公司方會將附屬公司綜合入賬。對屬於投資實體的聯營公司或合營企業應用權益法的非投資實體，可保留該聯營公司或合營企業就其附屬公司已採用的公平值計量。倘投資實體編製的財務報表當中的旗下全部附屬公司乃按公平值計入損益計量，則須按香港財務報告準則第12號的規定提供有關投資實體的披露事項。

**2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則**

於此等財務報表獲批准日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已刊發但尚未生效，本集團亦無提早採納。本公司董事預期，本集團會計政策將於所頒佈準則生效日期後開始的首個期間採納所有頒佈準則。預期對本集團會計政策造成影響的新訂及經修訂香港財務報告準則資料載列如下。若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈，但預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港會計準則第7號修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
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企業之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂立合約的收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供提早採納

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第7號修訂本－披露計劃

香港會計準則第7號修訂本規定須披露令財務報表使用者能夠評估融資活動所產生的負債變動的資料，包括現金流量產生的變動及非現金變動。該等修訂本將會增加於財務報表載列的披露資料。

#### 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企業之間出售或注入資產

有關修訂本澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認的收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司的權益確認收益或虧損。

#### 香港財務報告準則第9號(二零一四年)－金融工具

香港財務報告準則第9號(二零一四年)引入金融資產分類及計量的新規定。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流的債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式的目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具透過按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回的選擇，以按公平值計入其他全面收入計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具乃按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)就所有並非按公平值計入損益計量的金融資產納入新的預期虧損減值模式以代替香港會計準則第39號內的已產生虧損模式，以及納入新的一般對沖會計規定，讓實體能在財務報表中更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益的金融負債除外，除非該負債會導致或擴大會計錯配問題，否則該負債信貸風險變動產生的公平值變動金額於其他全面收入確認。此外，香港財務報告準則第9號(二零一四年)保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的終止確認規定。

#### 香港財務報告準則第15號－與客戶所訂立合約的收入

該新準則設立一個單獨的收入確認框架，框架的核心原則為實體應確認收入，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價的金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現行收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)****2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)***香港財務報告準則第15號—與客戶所訂立合約的收入(續)*

香港財務報告準則第15號規定收入確認所應用的五個步驟：

第1步：識別與客戶所訂立的合約

第2步：識別有關合約的履行責任

第3步：釐定交易價格

第4步：分配交易價格至各履約責任

第5步：於履行各履約責任時確認收入

香港財務報告準則第15號包括對可能改變目前根據香港財務報告準則採取的方式的特定收入相關事宜的特定指引。有關準則亦顯著加強收入的定性及定量披露。

於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂本，以處理識別履約責任、主事人與代理人的應用指引及知識產權許可以及過渡的實施問題。

*香港財務報告準則第16號—租賃*

香港財務報告準則第16號(將於生效日期起取代香港會計準則第17號租賃)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則另作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，在綜合現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而終止租賃的情況下，將於選擇權期間作出的付款。此會計處理方法與承租人就根據原香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃採用的會計處理方法存在明顯差異。就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

除上述主要變動外，本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的潛在影響，而董事尚未能量化對本集團財務報表的影響。

### 3. 主要會計政策概要

#### 3.1 編製基準

編製此等財務報表時採用的主要會計政策概述如下。除另有指明外，該等政策已於全部呈報年度貫徹應用。

除按公平值計入損益的金融資產、可供出售金融資產及投資物業按公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策詳述。

務請注意，編製財務報表時須採用會計估計及假設。儘管此等估計乃按管理層對現行事件及行動的最佳知識及判斷作出，但實際結果最終或會有別於該等估計。涉及高度判斷或複雜範疇，或假設及估計對財務報表關係重大的範疇於附註4披露。

#### 3.2 綜合賬目的基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至六月三十日止的財務報表。

附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，並自控制權終止當日起停止綜合入賬。

編製綜合財務報表時，集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益及虧損均予以對銷。倘集團內公司間資產銷售所產生未變現虧損於綜合賬目時撥回，相關資產亦從本集團角度進行減值測試。附屬公司財務報表所呈報的金額已於需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

本集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權，乃入賬列作權益交易。本集團的權益及非控股權益的賬面值經作出調整，以反映其於附屬公司相關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接於權益確認及歸本公司擁有人所有。

倘本集團失去附屬公司的控制權，出售產生的溢利或虧損乃按下列兩者的差額計算：(i)已收代價的公平值及任何保留權益的公平值的總和；及(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益的先前賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收入確認的金額按出售相關資產或負債時所規定的相同方式入賬。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.2 綜合賬目的基準(續)**

收購業務乃按收購法入賬。收購成本按本集團(作為收購方)所轉移資產、所產生負債及所發行股權於收購日期的公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期公平值計量。本集團過往持有被收購方的股權按收購日期公平值重新計量，所產生收益或虧損於損益確認。本集團可按每宗交易按公平值或按被收購方可識別資產淨值的應佔比例計量佔於附屬公司目前擁有權益的非控股權益。所產生收購相關成本列作開支，除非有關成本於發行股本工具時產生，於此情況下有關成本會於權益中扣除。

收購後，相當於目前於附屬公司擁有權益的非控股權益賬面值為初步確認時的該等權益金額，另加有關非控股權益應佔其後權益變動。全面收入總額歸屬於非控股權益，即使此舉導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

**3.3 附屬公司**

附屬公司指本公司可直接或間接對其行使控制權的被投資方。倘本公司符合下列所有三項因素，則本公司控制被投資方：有權控制被投資方、承擔被投資方浮動回報的風險或享有當中權利及能夠運用其權力影響該等浮動回報。倘事實及情況顯示任何該等控制權因素可能有變，則須重新評估控制權。

於本公司的財務狀況報表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損(如有)列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息基準列賬。

**3.4 聯營公司**

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體，且既非附屬公司，亦非共同安排。重大影響力指有權參與被投資方的財務及經營政策決策，但對該等政策並無控制或共同控制權。

聯營公司以權益法入賬，初步按成本確認，其後賬面值按本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後的變動作出調整，惟超逾本集團於聯營公司權益的虧損將不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司間進行交易所產生的溢利及虧損僅以無關連投資者於聯營公司的權益為限予以確認。投資者應佔該等交易所產生的聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。倘未變現虧損證明所轉移資產出現減值，則即時於損益確認。

就聯營公司已付高出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的任何溢價會撥充資本，並計入該聯營公司的賬面值。倘有客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值，則投資賬面值以與其他非金融資產一致的方式進行減值測試。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.5 共同安排

倘一份合約安排賦予本集團及至少一名其他人士該安排相關活動的共同控制權，則本集團即為共同安排的一方。共同控制權的評估原則與附屬公司的控制權相同。

本集團將其於共同安排的權益分類為：

- (i) 合營企業：倘本集團僅有權享有共同安排的資產淨值；或
- (ii) 共同業務：倘本集團有權享有共同安排的資產及有義務承擔其負債。

在評估於共同安排權益的分類時，本集團會考慮：

- (i) 共同安排的架構；
- (ii) 透過單獨工具構建的共同安排的法律形式；
- (iii) 共同安排協議的合約條款；及
- (iv) 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

本集團按於聯營公司投資的相同方式(即使用權益法—請參閱附註3.4)將於合營企業的權益入賬。

就於合營企業的已付投資高出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的任何溢價會撥充資本，並計入合營企業投資的賬面值。倘有客觀證據顯示於合營企業的投資出現減值，則投資賬面值以與其他非金融資產一致的方式進行減值測試。

#### 3.6 外幣換算

於綜合實體的獨立財務報表內，外幣交易按交易當日的當前匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣列值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債(按報告日期的當前匯率換算且以外幣列值)所產生的匯兌收益及虧損，均於損益確認。

按公平值列賬且以外幣列值的非貨幣項目按釐定公平值當日的當前匯率重新換算，並呈報為公平值收益或虧損的一部分，而以歷史成本計量的外幣非貨幣項目不予重新換算。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.6 外幣換算(續)**

於綜合財務報表內，原本以有別於本集團呈報貨幣的貨幣呈列的所有海外業務獨立財務報表已換算為港幣。資產及負債已按報告日期的收市匯率換算為港幣。收入及開支已按交易當日的匯率，或倘匯率並無大幅波動時按報告期間的平均匯率換算為港幣。自此步驟產生的任何差額已於其他全面收入確認，並分別於權益內的換算儲備累計。

當出售海外業務時，此等匯兌差額將由權益重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

**3.7 物業、廠房及設備**

所有物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

折舊按下列年率以直線法，於其估計可使用年期撇銷其成本減其估計剩餘價值計算：

租賃物業	按租期
傢俬、裝置及設備	20%至30%
汽車	20%
租賃物業裝修	20%或按租期，以較短者為準

資產的估計剩餘價值(如有)、折舊方法及估計可使用年期於各報告日期檢討，並在適當時予以調整。

廢棄或出售產生的收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益確認。

其後成本僅於與項目相關的日後經濟利益有可能流入本集團，且項目成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用情況)。所有其他成本(如維修及保養成本)均於產生的財政期間自損益扣除。

**3.8 資產減值(金融資產除外)**

於各報告期末，本集團檢討下列資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損或過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；以及
- 於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.8 資產減值(金融資產除外)(續)

倘資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較大者)估計少於其賬面值，該資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支，除非相關資產根據另一條香港財務報告準則按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損則根據該條香港財務報告準則被視為重估減值。

倘其後撥回減值虧損，則該項資產的賬面值回升至經修訂後的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不能超過假設該資產過往年度並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入，除非相關資產根據另一條香港財務報告準則按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回則根據該條香港財務報告準則被視為重估增值。

使用價值乃根據預期自資產或現金產生單位產生的估計日後現金流量，並使用反映當前市場對金錢時間價值的評估及該資產或現金產生單位獨有的風險的稅前折現率將其折現至現值。

#### 3.9 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本升值或作該兩種用途而並非持作在日常業務過程中出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的物業。投資物業於初步確認時按成本及其後按公平值計量，而其任何變動會於損益內確認。

#### 3.10 租賃

當租賃條款涉及將擁有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人時，租賃分類為融資租賃，所有其他租賃則分類為經營租賃。

##### 本集團作為出租人

融資租賃項下的應收承租人款項以本集團於有關租賃的投資淨額列作應收款項。融資租賃收入按會計期間確認，以反映本集團於有關租賃餘下的投資淨額定期帶來的固定回報率。

經營租賃的租金收入乃於相關租期內以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內以直線法確認為開支。

##### 本集團作為承租人

經營租賃應付租金總額於租期內以直線法於損益確認。所收取的租賃優惠作為租金開支總額不可分割的一部分在租期確認。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.11 持作買賣物業**

持作買賣物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括所有購買成本。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生成本。

**3.12 發展中物業**

於日常業務過程中作日後銷售用途的發展中物業以成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地及／或物業的收購成本、開發開支、其他直接開支及已資本化的借貸成本。可變現淨值指估計售價減估計完成成本及適用銷售開支。

**3.13 金融資產**

本集團的金融資產分類為貸款及應收款、按公平值計入損益的金融資產以及可供出售金融資產。

管理層於初步確認時根據購入金融資產的目的釐定其金融資產分類，並在可行及適當情況下於各報告日期重新評估有關分類。

所有金融資產會且只會在本集團成為工具合約條文的訂約方時，方予確認。金融資產的常規買賣於交易日期（即本集團承諾買賣資產日期）確認。金融資產初步確認時按公平值計量，而假若投資並非按公平值計入損益，則加上直接應佔交易成本計量。

當自投資收取現金流量的權利屆滿或已轉讓及擁有權的絕大部分風險與回報已轉讓時，終止確認金融資產。

金融資產於各報告日期進行審閱，以評估是否有客觀減值證據。倘存在任何該等證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

**(i) 貸款及應收款**

貸款及應收款為並無在活躍市場報價而具有固定或待定付款的非衍生金融資產。有關資產其後採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，當中包括屬於實際利率及交易成本組成部分的各項費用。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.13 金融資產(續)

##### (ii) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產主要為持作買賣金融資產，購入該等資產的目的為於短期內出售，或其屬於集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期有證據顯示其出現短線獲利回吐的買賣模式。

倘符合以下條件，金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益的金融資產：

- 該項指定可消除或大幅減少按不同基準計量資產或確認其收益或虧損將另行造成處理方法不一致的情況；或
- 有關資產屬根據書面風險管理策略管理及按公平值基準評估其表現的一組金融資產其中部分，並按該基準向主要管理人員內部提供該組金融資產相關資料；或
- 有關金融資產包含須分開記錄的內含衍生工具。

於初步確認後，計入此類別的金融資產按公平值計量，而公平值變動於損益確認。公平值參考活躍市場交易或(如並無活躍市場存在)採用估值方法釐定。公平值的收益或虧損不包括該等金融資產所賺取的任何股息或利息。股息及利息收入根據附註3.19內本集團的政策確認。

##### (iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產其後按公平值計量。因公平值變動而產生的收益或虧損(不包括任何股息及利息收入)於其他全面收入確認，並於權益的重估儲備內獨立累計，惟不包括減值虧損及有關貨幣資產的外匯收益及虧損，直至金融資產終止確認為止，屆時，累計收益或虧損會自權益重新分類至損益。以實際利率法計算的利息於損益確認。

以外幣計值的可供出售貨幣資產公平值於報告日期以該外幣釐定並以當時匯率換算。因資產攤銷成本變動導致換算差異而產生的公平值變動乃於損益確認，其他變動則於其他全面收入確認。

就並無活躍市場報價且其公平值不能可靠計量的股本證券內的可供出售投資及與該等並無報價股本工具掛鉤且必須透過交付該等工具進行結算的衍生工具而言，於初步確認後的各報告日期按成本減任何已識別減值虧損計量。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.13 金融資產(續)****金融資產減值**

本集團於各報告日期審閱金融資產(按公平值計入損益者除外)，以釐定是否有任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括引起本集團對以下一項或多項虧損事件關注的可觀察數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大改變對債務人構成不利影響；及
- 於股本工具的投資公平值出現重大或長期下跌至低於成本。

有關一組金融資產的虧損事件包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量跌幅的可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於該組別內債務人的付款狀況以及與該組別內資產拖欠情況有關的國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘存在任何該等證據，則減值虧損按以下方式計量及確認：

(i) 以攤銷成本入賬的金融資產

倘有客觀證據顯示以攤銷成本入賬的貸款及應收款已產生減值虧損，則按資產賬面值與按照金融資產原定實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值兩者的差額計量虧損金額。虧損金額於減值出現期間在損益確認。

倘於往後期間減值虧損金額減少，而有關減幅客觀上與確認減值後發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得導致於撥回減值當日金融資產的賬面值超過如無確認減值的原有攤銷成本。撥回金額於撥回期間在損益確認。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.13 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

##### (ii) 可供出售金融資產

倘可供出售金融資產的公平值減少已於其他全面收入確認，並於權益累計，且有客觀證據顯示資產出現減值，則有關金額自權益扣除並於損益確認為減值虧損。有關金額按資產收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與現有公平值的差額，減先前於損益就該資產確認的任何減值虧損計算。

分類為可供出售及按公平值列賬的股本工具投資撥回不會在損益確認。其後公平值增加直接於其他全面收入確認。倘其後公平值的增長客觀上與減值虧損確認後發生的事件相關，則債務證券的減值虧損將予撥回。在此情況下，減值虧損的撥回於損益確認。

##### (iii) 以成本入賬的金融資產

減值虧損的金額以金融資產的賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現行市場回報率貼現的現值間的差額計量。於往後期間不會撥回有關減值虧損。

就按攤銷成本列賬的金融資產(按公平值計入損益的金融資產及應收賬款除外)而言，減值虧損直接與相關資產撇銷。倘應收賬款被認為不一定但並非不能收回，則呆賬應收款的減值虧損會使用撥備賬列賬。倘本集團認為不大可能收回應收賬款，則被認為不可收回的金額直接與應收賬款撇銷，而於撥備賬內就有關應收款持有的任何金額會撥回。倘其後收回先前自撥備賬扣除的金額，則於撥備賬撥回該金額。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額於損益確認。

於中期期間就可供出售股本證券及以成本列賬的無報價股本證券確認的減值虧損不會於往後期間撥回。因此，倘可供出售股本證券的公平值於餘下年度期間或後續期間增加，有關增額於其他全面收入確認。

#### 3.14 現金及現金等價物

就現金流量表的呈列而言，現金及現金等價物包括銀行活期存款及原到期日為三個月或以內而流通性極高、可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險極低並構成本集團現金管理一部分的短期投資。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.15 金融負債**

本集團金融負債包括應付賬款及其他應付款、已收租金訂金、借貸以及應付非控股股東款項。

金融負債在本集團成為工具合約條文訂約方時確認，並於負債項下責任獲解除、取消或到期時終止確認。所有相關利息支出按照本集團有關借貸成本的會計政策確認。

倘現有金融負債由同一貸款人按差別頗大的條款以另一項金融負債取代，或現有負債條款經大幅修改，則有關交換或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值間的差額則於損益確認。

該等款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

**3.16 撥備及或然負債**

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟利益流失，並能可靠估計責任涉及金額，則確認有關撥備。若貨幣的時間價值屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支的現值列賬。

所有撥備於各報告日期作出檢討及調整，以反映當時最佳估計。

倘若導致經濟利益流失的可能性不大，或未能可靠估計該責任的金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低則作別論。潛在責任的存在是否予以確認僅視乎日後是否發生一宗或多宗並非本集團可全面控制的事件，有關責任亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低則作別論。

**3.17 股本**

普通股分類為權益。股本按已發行股份的面值釐定。

任何有關發行股份的交易成本，以股權交易直接應佔遞增成本為限，於股份溢價內扣減。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.18 借貸成本

收購、建設或生產任何合資格資產產生的借貸成本，於完成及準備將有關資產作擬定用途所需期間撥充資本。合資格資產為需要長時間準備始能投入作擬定用途或銷售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行期間，借貸成本會撥充資本，作為合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需絕大部分準備工作完成時，借貸成本會停止撥充資本。當本集團暫停積極發展合資格資產時，借貸成本會停止撥充資本。

#### 3.19 收入確認

收入包括銷售貨品及提供服務的已收或應收代價公平值以及其他人士使用本集團資產賺取的利息，扣除回扣及折扣。倘經濟利益有可能流入本集團，且收入及成本(如適用)能可靠計量時，收入按以下基準確認：

物業買賣及發展中物業銷售乃於物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買家時確認；

利息收入以實際利率法按時間比例確認；

根據經營租賃應收取的租金收入於租期涵蓋的會計期間於損益以等額分期確認。所授出租賃優惠於損益確認為應收淨租金總額的組成部分；

裝修服務收入於提供有關服務時確認；及

股息收入於確立收取股息的權利時確認。

#### 3.20 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括就現行或過往報告期間須向稅務機構承擔或由稅務機構提出而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財政期間適用的稅率及税法計算。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產及負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可運用的可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.20 所得稅(續)**

倘商譽或初步確認交易(業務合併除外)的資產及負債產生不影響應課稅及會計損益的暫時差額，則不會確認遞延稅項資產及負債。

會就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制暫時差額的撥回，且有關暫時差額不可能在可見將來撥回則除外。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率必須為於報告日期已實施或大致上實施的稅率。

所得稅於損益確認，惟當其與其他全面收入確認的項目相關(於該情況下，稅項亦於其他全面收入確認)，或當其與直接於權益收入確認的項目相關(於該情況下，稅項亦直接於權益確認)時除外。

即期稅項資產及即期稅項負債會且只會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團有權依法強制抵銷已確認金額；及
- (b) 本集團計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團會且只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有權依法強制以即期稅項資產抵銷即期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對以下實體徵收的所得稅有關：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各段未來期間(預期在有關期間內將結清或收回大部分遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.21 退休福利成本及短期僱員福利

##### (i) 定額供款退休計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員制定強制性公積金定額供款退休福利計劃(「強積金計劃」)。

供款金額於僱員提供服務時按僱員基本薪金的某一百分比計算，並於年內在損益確認。強積金計劃資產與本集團資產分開持有，存放於獨立管理的基金內。本集團對強積金計劃的僱主供款於作出時全數歸僱員所有，惟因僱員於按強積金計劃的規則可獲得全數供款前離職而退還予本集團的僱主自願供款除外。

##### (ii) 短期僱員福利

僱員可享有的年假於僱員享有時確認。本公司會就因僱員於截至報告日期提供服務而可享有的估計年假作出撥備。

病假及產假等不能累積的有薪假期，於休假時方予以確認。

#### 3.22 股份支付僱員補償

本集團為獎勵本公司及其附屬公司的僱員、董事、顧問、諮詢人、供應商或客戶設立以股權結算的股份支付補償計劃。

所有為換取授予的任何股份支付補償而獲提供的僱員服務按其公平值計量。此乃參考所獲股本工具而間接釐定，其價值於授出日期評估，且不計及非市場歸屬條件影響。

除非合資格確認為資產，否則所有股份支付補償均於歸屬期(如歸屬條件適用)在損益確認為開支，或有關補償於所授出股本工具即時歸屬時在授出日期悉數確認為開支，權益內的股份付款儲備亦相應增加。如歸屬條件適用，則按對預期歸屬的股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認開支。於假設預期歸屬的股本工具數目時，會考慮非市場歸屬條件。如有任何跡象顯示預期歸屬的股本工具數目與先前估計者有所出入，則於其後修訂估計。

行使購股權時，過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，倘已歸屬的購股權其後失效或於屆滿日仍未行使，則過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至保留溢利。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.23 分部報告**

本集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至本集團業務部分及檢討該等部分表現作出決定的定期內部財務資料，識別經營分部及編製分部資料。向執行董事呈報的內部財務資料內業務部分按本集團主要產品及服務系列釐定。

本集團已識別以下可報告分部：

物業發展業務：	物業發展
物業投資及買賣業務：	投資物業及物業買賣作牟利用途
裝修業務：	提供裝修服務

由於各產品及服務系列需要不同資源以及市場推廣方法，故該等經營分部各自獨立管理。所有分部間轉讓參考就類似訂單向外來各方收取的價格定價。

本集團按照香港財務報告準則第8號就可報告分部業績使用的計量政策與按照香港財務報告準則編製其財務報表所用者相同，惟計算經營分部的經營業績時，可供出售金融資產公平值大幅下調及出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益、若干利息收入、股息收入、應佔一間合營企業的業績、匯兌虧損／收益淨額、以股權結算的股份支付款項、所得稅開支以及並非直接來自任何經營分部商業活動的公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，但不包括於金融資產的投資。此外，並非直接來自任何經營分部商業活動的公司資產不會分配至主要適用於本集團總部的某分部。

分部負債不包括並非直接來自任何經營分部商業活動及不會分配至某分部的公司負債。

本公司並無對可報告分部採用非對稱分配。

**3.24 關連人士**

(a) 倘該人士屬以下身份，則該人士或其近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理人員。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.24 關連人士(續)

(b) 倘以下任何條件適用，則該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員(即每間母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關連)。
- (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為某一集團成員的聯營公司或合營企業，而另一實體亦為成員)。
- (iii) 兩個實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 某一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體乃為本集團或與本集團有關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受第(a)點列明人士控制或共同控制。
- (vii) 於第(a)(i)點列明人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向本公司或本公司母公司提供主要管理人員服務。

該名人士的近親為預期於與有關實體進行交易時可能影響該名人士或受其影響的家族成員，其中包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或同居伴侶的受撫養人。

#### 3.25 財務擔保合約

財務擔保合約指持有人要求發行人(或擔保人)支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成的損失的合約。

當本集團發出財務擔保時，擔保的公平值初步於應付賬款及其他應付款確認為遞延收入。就發出擔保時已收或應收代價而言，代價乃根據本集團有關資產類別適用的政策確認。若並無已收或應收代價，於初步確認遞延收入時即時開支會確認為於附屬公司的投資。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.25 財務擔保合約(續)**

初步確認為遞延收入的擔保金額於擔保期在損益中攤銷，列作發出財務擔保的收入。此外，如擔保持有人有可能根據擔保要求本集團還款，及向本集團索償的金額預期超逾現時賬面值(如適用)，則確認撥備。

**3.26 持作出售的非流動資產及出售組別**

倘出現以下情況，非流動資產及出售組別則分類為持作出售：

- 其可供立即出售；
- 管理層承諾計劃出售；
- 計劃不大可能有重大改變或撤回；
- 已開始積極尋找買家之計劃；
- 資產或出售組別按相對其公平值而言屬合理之價格進行市場推廣；及
- 預期將會於分類日期起計12個月內完成有關出售。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別按以下兩者中之較小者計量：

- 其於緊接被分類為持作出售前根據本集團會計政策釐定之賬面值；及
- 公平值減銷售成本。

於其被分類為持作出售後，非流動資產(包括於出售組別內者)不予折舊。

年內出售之業務在損益內之業績計至出售日期為止。

#### 4. 關鍵會計估計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素不斷評估估計及判斷，包括於不同情況下相信屬合理的預期未來事件。

本集團就日後情況作出估計及假設，因而作出的會計估計顧名思義大多有別於相關實際結果。下文論述存在導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險的有關估計及假設：

##### 4.1 發展中物業的可變現淨值

發展中物業的可變現淨值為於日常業務過程中的估計售價，減銷售開支及估計完成成本。該等估計根據現行市況作出。撥備於若干情況下所發生事件或所出現變動顯示賬面值可能無法變現時作出。管理層於報告日期重新評估該等估計，確保發展中物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。

##### 4.2 應收款減值

倘有客觀證據顯示本集團將不能按應收款的原有條款收回全數欠款，則就本集團應收款確定減值虧損。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或未能償還款項，均被視為應收款出現減值的跡象。

##### 4.3 可供出售金融資產減值

倘有客觀證據，則就可供出售金融資產確定減值虧損。本公司董事於各報告期末審閱可供出售金融資產以評估是否出現減值。於股本工具的投資公平值出現重大或長期下跌至低於成本時，本集團入賬可供出售股本投資減值開支。於釐定何為重大或長期下跌時須作出判斷。於作出該判斷時，董事評估(除其他因素外)過往股價走勢及持續時間以及投資公平值低於成本的程度。

##### 4.4 稅項

本集團須繳納香港及英國各類稅項。於日常業務過程中，本集團無法確定若干交易及計算的最終稅款。本集團估計額外稅項是否將到期，從而確認預計稅項的負債。倘此等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，有關差額將對決定最終稅務負債期間所得稅撥備造成影響。

##### 4.5 投資物業公平值

投資物業按公平值列賬。投資物業公平值乃參考獨立專業估值師以涉及若干假設的物業估值技術對該等物業所進行估值釐定。該等假設的有利或不利變動或會引致本集團的投資物業公平值變動，而對於損益報告的公平值變動的相應調整及該等物業的賬面值則計入綜合財務狀況報表。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 5. 分部資料

執行董事已將本集團三項產品及服務系列識別為經營分部，進一步詳情載於附註3.23。此等經營分部按經調整分部經營業績基準加以監控及作出策略性決定。

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零一六年：無)。

	二零一七年			合計 港幣千元
	物業發展業務 港幣千元	物業投資及 買賣業務 港幣千元	裝修業務 港幣千元	
可報告分部收入：				
來自外界客戶	-	17,536	976	18,512
可報告分部溢利/(虧損)	(489)	23,157	7	22,675
銀行利息收入	-	14	-	14
折舊	-	359	8	367
投資物業公平值收益	-	9,077	-	9,077
可報告分部資產	554,478	1,253,423	867	1,808,768
非流動資產添置	-	665,800	-	665,800
可報告分部負債	326,765	112,634	23	439,422

	二零一六年			合計 港幣千元
	物業發展業務 港幣千元	物業投資及 買賣業務 港幣千元	裝修業務 港幣千元	
可報告分部收入：				
來自外界客戶	-	8,950	2,657	11,607
可報告分部溢利/(虧損)	(11,115)	(10,604)	198	(21,521)
銀行利息收入	-	1	-	1
折舊	-	392	3	395
投資物業公平值虧損	-	16,858	-	16,858
撇減持作買賣物業至其可變現淨值	-	4,575	-	4,575
撤銷登記一間附屬公司的虧損	10,409	-	-	10,409
可報告分部資產	531,807	529,016	1,159	1,061,982
非流動資產添置	-	196,910	-	196,910
可報告分部負債	218,960	52,439	322	271,721

財務報表附註  
截至二零一七年六月三十日止年度

## 5. 分部資料(續)

本集團經營分部與於財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>收入</b>		
可報告分部收入	<b>18,512</b>	11,607
綜合收入	<b>18,512</b>	11,607
<b>除所得稅前溢利</b>		
可報告分部溢利／(虧損)	<b>22,675</b>	(21,521)
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	<b>865</b>	(1,610)
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	–	(1,055)
利息收入	<b>4,233</b>	6,023
股息收入	<b>498</b>	571
匯兌虧損淨額	<b>(1,422)</b>	(7,720)
以股權結算的股份支付款項	–	(5,790)
公司薪金及津貼	<b>(10,940)</b>	(4,554)
公司專業費用	<b>(3,826)</b>	–
公司物業、廠房及設備折舊	<b>(12)</b>	(420)
公司租金及稅率	<b>(1,695)</b>	(2,965)
未分配公司收入	–	650
未分配公司開支	<b>(2,258)</b>	(2,481)
除所得稅前綜合溢利／(虧損)	<b>8,118</b>	(40,872)
<b>資產</b>		
可報告分部資產	<b>1,808,768</b>	1,061,982
可供出售金融資產	<b>80,360</b>	50,964
按公平值計入損益的金融資產	–	26,824
公司現金及銀行結餘	<b>315,114</b>	399,907
有抵押銀行存款	<b>26,309</b>	–
應收一間合營企業款項	<b>11</b>	20
其他公司資產	<b>740</b>	1,044
綜合資產總值	<b>2,231,302</b>	1,540,741
<b>負債</b>		
可報告分部負債	<b>439,422</b>	271,721
公司銀行借貸	<b>23,276</b>	–
其他公司負債	<b>818</b>	1,137
綜合負債總額	<b>463,516</b>	272,858

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**5. 分部資料(續)**

本集團來自外界客戶的收入均來自香港。非流動資產位於香港。客戶的地理位置根據所提供服務及所交付貨品的地區劃分。非流動資產的地理位置根據資產實質所在地區劃分。

年內，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零一六年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零一六年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在國家。

來自主要客戶的收入如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
A客戶(附註i)	5,808	5,807
B客戶(附註i)	2,768	–
C客戶(附註i)	2,493	–
D客戶(附註ii)	–	2,416
E客戶(附註i)	–	2,260
	<b>11,069</b>	10,483

附註：

(i) 來自物業投資及買賣業務。

(ii) 來自裝修業務。

**6. 收入**

本集團主要業務於財務報表附註1披露。年內確認的本集團主要業務收入如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資物業租金收入	17,536	8,950
裝修服務收入	976	2,657
	<b>18,512</b>	11,607

財務報表附註  
截至二零一七年六月三十日止年度

## 7. 其他收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
利息收入	4,247	6,024
股息收入	498	571
持作買賣物業的租金收入	-	3,481
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	865	-
雜項收入	33	658
	<b>5,643</b>	10,734

## 8. 除所得稅前溢利／(虧損)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：		
核數師薪酬	450	367
存貨成本確認為支出，包括：		
撤減持作買賣物業至其可變現淨值	-	4,575
折舊(附註15)	379	815
僱員成本(附註13)	10,940	10,344
匯兌虧損淨額	1,422	7,720
投資物業公平值(收益)／虧損(附註16)	(9,077)	16,858
撤銷登記一間附屬公司虧損(附註34)	-	10,409
土地及樓宇經營租賃的最低租金	2,210	3,448
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	-	1,610
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	-	1,055

## 9. 融資成本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行貸款(包括根據貸款協議所載經協定計劃還款日期 載有按要償還條文的銀行貸款)利息	801	351

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**10. 所得稅開支**

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止年度，由於本集團並無任何來自或源自香港的估計應課稅溢利，故並無計提香港利得稅。海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率計算。

綜合收益表內的所得稅如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>即期稅項－香港</b>		
過往年度撥備不足	562	–
<b>即期稅項－海外</b>		
本年度撥備	758	562
	<b>1,320</b>	562
<b>遞延稅項(附註31)</b>	–	414
<b>所得稅開支總額</b>	<b>1,320</b>	976

稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利／(虧損)對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	8,118	(40,872)
除所得稅前溢利或虧損的名義稅項，按有關國家的溢利／ 虧損的適用稅率計算	1,687	(6,758)
不可扣減開支的稅務影響	2,049	6,774
毋須課稅收入的稅務影響	(4,428)	(835)
未確認暫時差額的稅務影響	37	145
未確認未運用稅項虧損的稅務影響	1,413	1,650
過往年度撥備不足	562	–
<b>所得稅開支</b>	<b>1,320</b>	976

**11. 股息**

董事不建議派付截至二零一七年六月三十日止年度的末期股息(二零一六年：無)。

**12. 每股盈利／(虧損)**

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	7,106	(41,259)

  

股份數目	千股	千股
用以計算每股基本盈利／(虧損)的普通股加權平均數	3,395,967	2,882,281
根據本公司購股權計劃攤薄潛在普通股的影響	107	7,755
用以計算每股攤薄盈利／(虧損)的股份加權平均數	3,396,074	2,890,036

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 13. 僱員成本(包括董事酬金)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	10,823	4,456
以股權結算的股份支付款項(附註35)	-	5,790
退休金成本—定額供款計劃	117	98
	<b>10,940</b>	10,344

## 14. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金

## (a) 董事酬金

已付／應付董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	以股權結算的 股份支付款項 港幣千元	退休金成本— 定額供款計劃 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一七年六月三十日止年度					
<b>執行董事</b>					
龐維新先生	6,720	-	-	18	6,738
李永賢先生	1,135	-	-	18	1,153
顏文皓先生	902	-	-	18	920
<b>非執行董事</b>					
賴顯榮先生	121	-	-	-	121
<b>獨立非執行董事</b>					
顧福身先生	121	-	-	-	121
龍洪焯先生	121	-	-	-	121
楊穎欣女士	121	-	-	-	121
	<b>9,241</b>	-	-	54	<b>9,295</b>

**14. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)****(a) 董事酬金(續)**

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	以股權結算的 股份支付款項 港幣千元	退休金成本— 定額供款計劃 港幣千元	總額 港幣千元
<b>截至二零一六年六月三十日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
龐維新先生	717	—	2,693	—	3,410
李永賢先生	936	—	2,773	18	3,727
顏文皓先生	854	—	324	18	1,196
<b>非執行董事</b>					
賴顯榮先生	121	—	—	—	121
<b>獨立非執行董事</b>					
顧福身先生	121	—	—	—	121
龍洪焯先生	121	—	—	—	121
楊穎欣女士	121	—	—	—	121
	2,991	—	5,790	36	8,817

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一六年：無)。

**(b) 五名最高薪僱員**

截至二零一七年六月三十日止年度本集團五名最高薪僱員包括三名(二零一六年：三名)董事，彼等的酬金已於上文呈列的分析中反映。截至二零一七年及二零一六年六月三十日止年度已付／應付兩名(二零一六年：兩名)僱員的酬金如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	656	720
退休金成本—定額供款計劃	30	34
	686	754

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**14. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)****(b) 五名最高薪僱員(續)**

彼等的酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一七年	二零一六年
酬金範圍		
港幣零元至港幣1,000,000元	2	2

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止年度，本集團概無向本公司任何董事或五名最高薪僱員支付任何酬金，作為招攬彼等加入本集團或於加盟時的獎金或作為離職補償。

於本年度，概無任何五名最高薪僱員放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一六年：無)。

財務報表附註  
截至二零一七年六月三十日止年度

## 15. 物業、廠房及設備

	租賃物業 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一五年七月一日					
成本	-	391	1,961	2,668	5,020
累計折舊	-	(365)	(458)	(2,282)	(3,105)
賬面淨值	-	26	1,503	386	1,915
截至二零一六年六月三十日止年度					
年初賬面淨值	-	26	1,503	386	1,915
添置	-	57	-	-	57
折舊	-	(38)	(391)	(386)	(815)
年終賬面淨值	-	45	1,112	-	1,157
於二零一六年六月三十日及二零一六年七月一日					
成本	-	448	1,961	2,668	5,077
累計折舊	-	(403)	(849)	(2,668)	(3,920)
賬面淨值	-	45	1,112	-	1,157
截至二零一七年六月三十日止年度					
年初賬面淨值	-	45	1,112	-	1,157
添置	-	-	731	-	731
收購一間附屬公司(附註33)	87,600	-	-	-	87,600
折舊	-	(19)	(360)	-	(379)
年終賬面淨值	87,600	26	1,483	-	89,109
於二零一七年六月三十日					
成本	87,600	448	2,692	2,668	93,408
累計折舊	-	(422)	(1,209)	(2,668)	(4,299)
賬面淨值	87,600	26	1,483	-	89,109

於二零一七年六月三十日，本集團賬面淨值分別為港幣87,600,000元及港幣529,994,000元的租賃物業及投資物業(附註16)已予抵押，以獲授銀行貸款港幣80,866,000元(二零一六年：無)(附註29)。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 16. 投資物業

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>公平值：</b>		
於年初	<b>408,852</b>	228,800
添置	<b>130,069</b>	196,910
自持作買賣物業轉撥	<b>72,002</b>	–
收購一間附屬公司(附註33)	<b>447,400</b>	–
公平值變動	<b>9,077</b>	(16,858)
匯兌差額	<b>194</b>	–
於年終	<b>1,067,594</b>	408,852

投資物業的賬面值分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於香港		
– 10至50年(中期租約)	<b>292,400</b>	301,059
– 50年以上(長期租約)	<b>696,800</b>	107,793
	<b>989,200</b>	408,852
於英國		
– 永久業權	<b>78,394</b>	–
	<b>1,067,594</b>	408,852

本集團投資物業於二零一七年六月三十日的公平值由獨立專業估值師按市值基準得出，有關獨立專業估值師持有認可相關專業資格，並對被估值的投資物業所在地點及所屬類別有近期經驗。於二零一七年六月三十日的公平值採用直接比較法釐定。有關比較根據可資比較物業的實際銷售變現價格進行，並就各項物業的所有相關利弊，分析及審慎權衡面積、特徵及位置相若的可資比較物業，以對其市值進行公平比較。

**16. 投資物業(續)**

重大無法觀察所得輸入數值	範圍
物業質量	-40%至40% (二零一六年：-25%至15%)

本集團物業及可資比較物業的質量差異變大，將相應地提高或降低公平值。

所有投資物業的公平值為第三層的經常性公平值計量。於年內，第一層與第二層之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層。

年內，估值技術概無變動。

公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用，且不偏離其實際用途。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 17. 附屬公司

本公司董事認為將所有附屬公司的資料全部列出會使篇幅過於冗長，故下表只載列對本集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。於二零一七年六月三十日，主要附屬公司的詳情如下：

	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行 普通股面值	擁有權權益／投票權／ 應佔溢利百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
世博環球有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股1美元 (「美元」)	100	100	-	-	投資控股
Alpha Easy Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100	100	-	-	投資控股
Achiever Connect Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Baronesa Limited #	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
中飛有限公司(附註a)	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Celestial Tower Limited #	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
Costal Talent Limited #	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
Double Achiever Limited #	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
Enviro Global Limited #	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
Flexwood Limited(「Flexwood」)*	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
Formal Focus Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Just Central Limited #	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
Monilea Limited #	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
Sonic Returns Limited #	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
Brilliant Icon Limited	英屬處女群島	普通股100美元	-	-	51	51	物業買賣
Clear Access Global Limited #	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業買賣
Next Excel Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Plan Link Limited(「Plan Link」) (附註b)	英屬處女群島	普通股100美元	-	-	51	51	投資控股
陸巒有限公司(附註b)	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	51	51	物業發展
明德建築設計有限公司	香港	普通股港幣1元	-	-	100	100	提供裝修服務

# 於年內新註冊成立

\* 於年內新收購(附註33)

**17. 附屬公司(續)**

附註：

- (a) 於二零一七年六月十三日，本集團訂立買賣協議，以出售該附屬公司全部股權，代價為港幣206,000,000元。有關出售事項預期於二零一七年十月完成。
- (b) 於二零一七年六月一日，本集團、Plan Link的另一名股東(「Plan Link夥伴」，連同本集團統稱為「Plan Link賣方」)及買方(「Plan Link買方」)訂立臨時買賣協議，據此Plan Link賣方有條件同意出售而Plan Link買方有條件同意購買Plan Link全部股權及所有尚未償還股東貸款，現金代價總額為港幣610,000,000元。本集團及Plan Link夥伴分別持有Plan Link 51%及49%的股權。Plan Link僅從事於香港九龍貫炳達道142至154號之重建項目。Plan Link之出售事項已於二零一七年九月二十一日完成。

**18. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項**

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非即期</b>		
分佔資產淨值	-	-
轉撥至分類為持作出售的出售組別資產(附註27)	-	-
	-	-
<b>即期</b>		
應收聯營公司款項	<b>100,399</b>	86,914
轉撥至分類為持作出售的出售組別資產(附註27)	<b>(100,399)</b>	-
	-	86,914

於二零一七年及二零一六年六月三十日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**18. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項(續)**

於二零一七年六月三十日，聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	已發行及 實繳股本詳情	註冊成立及 經營地點	業務架構形式	擁有權益/ 投票權/應佔 溢利百分比	主要業務
Apex Plan Limited(「Apex Plan」)	10股每股面值1美元的 普通股	英屬處女群島	註冊成立	30%	投資控股
永豪有限公司#	面值港幣1元的普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展
Gora Holdings Limited #	10股每股面值1美元的 普通股(二零一六年： 1股普通股)	英屬處女群島	註冊成立	30%	投資控股
忠祥有限公司#	面值港幣1元的普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展

# 由Apex Plan全資擁有

所有聯營公司均採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

所有聯營公司預期於明年出售，詳情載於附註27。

摘錄自聯營公司截至二零一七年六月三十日止年度的財務報表的財務資料總金額如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動資產	<b>975,678</b>	919,694
非流動資產	<b>3,958</b>	2,332
流動負債	<b>1,014,642</b>	945,228
收入	-	-
年內虧損	<b>(11,803)</b>	(6,474)

財務報表附註  
截至二零一七年六月三十日止年度

### 18. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項(續)

本集團已終止確認其應佔聯營公司虧損，原因為應佔該等聯營公司虧損超過本集團於該等聯營公司的權益。未確認應佔該等聯營公司的年內及累計金額(摘錄自該等聯營公司的財務報表)如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
未確認應佔聯營公司的年內虧損	(3,541)	(1,942)
未確認應佔聯營公司的累計虧損	(10,502)	(6,961)

### 19. 於合營企業的權益及應收一間合營企業款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非即期</b>		
分佔資產淨值	-	-
<b>即期</b>		
應收一間合營企業款項	11	20

應收一間合營企業款項為無抵押、免息及須應要求償還。

合營企業的詳情如下：

合營企業名稱	已發行及 實繳股份詳情	註冊成立及 經營地點	業務架構形式	擁有權益/ 投票權/應佔 溢利百分比	主要業務
Clear Partner Limited	100股每股面值1美元的 普通股	英屬處女群島	註冊成立	50%	物業發展但尚未開展業務
WG Venture Limited *	1股面值港幣1元的普通股	香港	註冊成立	50%	物業發展但尚未開展業務

\* 該公司由Clear Partner Limited全資擁有，並於二零一六年七月二十日撤銷登記。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**19. 於合營企業的權益及應收一間合營企業款項(續)**

有關合營企業的財務資料概要呈列如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產	-	-
流動資產	-	17
流動負債	<b>23</b>	39
計入上述款項為：		
流動金融負債(應付賬款及其他應付款除外)	<b>23</b>	39
收入	-	-
年內虧損	-	(8)

本集團已終止確認其應佔合營企業的虧損，原因為應佔該等合營企業虧損超過本集團於該等合營企業的權益。未確認應佔該等合營企業的年內及累計金額(摘錄自該等合營企業的財務報表)如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
未確認應佔合營企業的年內虧損	-	4
未確認應佔合營企業的累計虧損	<b>12</b>	12

## 20. 可供出售金融資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動</b>		
上市股本證券－香港	13,535	11,789
上市債務投資－香港	2,243	–
非上市股本證券－香港境外	3,049	–
非上市投資基金	61,533	33,193
	<b>80,360</b>	44,982
<b>流動</b>		
非上市投資基金	–	5,982
	<b>80,360</b>	50,964

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年初賬面淨值	50,964	57,188
添置	31,874	28,689
出售	(12,414)	(28,713)
計入／(扣除)權益項下重估儲備的公平值變動	9,936	(6,200)
年終賬面淨值	<b>80,360</b>	50,964

賬面值分別為港幣13,535,000元(二零一六年：港幣11,789,000元)、港幣2,243,000元(二零一六年：無)及港幣30,370,000元(二零一六年：港幣19,909,000元)的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金按公平值列賬。公平值參考活躍市場的公開價格及報價直接釐定。

由於合理公平值估計範圍的變化重大，加上該範圍內多項估計的可能性不能合理評估並用於估計公平值，故賬面值分別為港幣3,049,000元(二零一六年：無)及港幣31,163,000元(二零一六年：港幣19,266,000元)的非上市股本證券及非上市投資基金按成本扣除減值虧損計量。本公司董事認為，公平值無法可靠計量。

於二零一七年六月三十日，基於公平值大幅下調至低於成本，顯示投資成本可能無法收回，可供出售金融資產個別被釐定減值。截至二零一七年六月三十日止年度，概無根據附註3.13所載政策於損益就該等投資確認減值(二零一六年：港幣1,055,000元)。於二零一七年六月三十日，個別已減值可供出售股本證券的公平值為港幣2,635,000元(二零一六年：港幣2,145,000元)。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**21. 持作買賣物業**

持作買賣物業的賬面值分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於香港		
– 10至50年(中期租約)	31,402	31,402
– 超過50年(長期租約)	14,977	–
於英國		
– 永久業權	–	73,755
	<b>46,379</b>	105,157

於二零一七年六月三十日，本集團概無抵押持作買賣物業以獲授銀行貸款。於二零一六年六月三十日，本集團賬面淨值為港幣73,755,000元的持作買賣物業已予抵押，以獲授銀行貸款港幣29,148,000元(附註29)。

**22. 發展中物業**

發展中物業均按中期租約持有及位於香港。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
按成本：		
於年初	444,775	444,705
添置	5,417	70
於年終	<b>450,192</b>	444,775

**23. 應收賬款**

本集團一般給予其貿易客戶一個月的信貸期。

根據發票日期，於二零一七年六月三十日及二零一六年六月三十日，全部應收賬款之賬齡均為90日內。

所有應收賬款均承受信貸風險。當債項被釐定為不可收回時，會確認應收賬款減值。

於二零一七年六月三十日及二零一六年六月三十日，概無應收賬款(按到期日計算)已逾期或減值。

於二零一七年六月三十日，並無以實體有關功能貨幣以外貨幣計值的金額(二零一六年：無)。

並無逾期或減值的應收款為應收最近並無欠賬記錄客戶的款項。

本公司董事認為，由於該等應收賬款自開始起計至到期日止的期間較短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。

**24. 按公平值計入損益的金融資產**

按公平值計入損益的金融資產指持作買賣的非上市投資基金。於二零一六年六月三十日的結餘乃按經參考二零一六年六月三十日所報買入價釐定的公平值列賬。該等金融資產已於年內出售。

**25. 現金及銀行結餘**

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
現金及銀行結餘	<b>44,225</b>	18,597
短期存款	<b>295,004</b>	392,339
於綜合財務狀況報表所示的現金及銀行結餘總額	<b>339,229</b>	410,936
原到期日超過三個月的短期存款	<b>(161,093)</b>	(193,405)
於綜合現金流量表呈列的現金及現金等價物	<b>178,136</b>	217,531

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**25. 現金及銀行結餘(續)**

銀行現金按每日銀行存款利率年息最多0.4厘(二零一六年：0.4厘)賺取利息。短期存款按年息0.40厘至1.93厘(二零一六年：0.60厘至1.26厘)賺取利息，可於放棄收取最後存款期任何利息的情況下即時取消賬戶。

現金及銀行結餘中包括以人民幣(「人民幣」)計值的銀行結餘合共港幣50,000元(二零一六年：港幣2,000元)，乃存放於香港銀行。人民幣為不可自由兌換的貨幣。

本公司董事認為，由於短期存款自開始起計至到期日止的期間較短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。

**26. 有抵押銀行存款**

銀行存款已予抵押以獲授銀行貸款港幣23,276,000元(二零一六年：無)(附註29)。

**27. 分類為持作出售的出售組別資產**

於二零一七年五月，本集團、聯營公司夥伴(「聯營公司夥伴」，連同本集團統稱為「賣方」)及買方(「買方」)訂立正式買賣協議(「該協議」)，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售Apex Plan銷售股份及銷售貸款，而本集團及聯營公司夥伴分別持有Apex Plan 30%及70%股權。因此，應佔聯營公司資產淨值及應收聯營公司款項根據香港財務報告準則第5號呈列為分類為持作出售的出售組別資產。該出售組別從事香港聯合道18至32號的物業重建項目業務。有關出售事項預期於二零一八年三月完成。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應佔資產淨值(附註18)	-	-
應收聯營公司款項(附註18)	100,399	-
	100,399	-

**28. 預提費用、其他應付款及已收訂金**

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
預提費用及其他應付款	7,437	2,933
已收租金訂金	6,820	4,395
預先收取之租金	1,156	314
已收出售一間附屬公司訂金(附註17(b))	62,220	-
已收出售聯營公司訂金(附註27)	39,000	-
	116,633	7,642

**29. 借貸**

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>流動</b>		
銀行貸款，有抵押	<b>81,378</b>	2,915
<b>非流動</b>		
銀行貸款，有抵押	<b>22,764</b>	26,233
	<b>104,142</b>	29,148

於報告日期，本集團根據銀行貸款協議所載既定還款日期及不計及任何按要求償還條款影響的銀行貸款如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內或按要求	<b>27,635</b>	2,915
第二年	<b>4,379</b>	2,915
第三至第五年(包括首尾兩年)	<b>13,264</b>	8,744
超過五年	<b>58,864</b>	14,574
	<b>104,142</b>	29,148

於二零一七年六月三十日，所有銀行貸款以本公司作出的擔保及賬面淨值港幣87,600,000元(二零一六年：無)的租賃物業(附註15)、賬面淨值港幣529,994,000元(二零一六年：無)的若干投資物業(附註16)、賬面淨值港幣零元(二零一六年：港幣73,755,000元)的若干持作買賣物業(附註21)及港幣26,309,000元的有抵押銀行存款(二零一六年：無)(附註26)作抵押。

年內，本集團借貸的實際年利率介乎0.60厘至3.09厘(二零一六年：3.02厘至3.09厘)。

**30. 應付非控股股東款項**

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**31. 遞延稅項**

已確認的遞延稅項負債及資產詳情如下：

	加速稅項抵免 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年七月一日	1,655	(1,330)	325
自損益扣除(附註10)	414	-	414
於二零一六年六月三十日及二零一六年七月一日	2,069	(1,330)	739
收購一間附屬公司(附註33)	2,899	-	2,899
<b>於二零一七年六月三十日</b>	<b>4,968</b>	<b>(1,330)</b>	<b>3,638</b>

就呈列綜合財務狀況報表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為用作財務報告的遞延稅項結餘分析：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
遞延稅項資產	-	-
遞延稅項負債	<b>3,638</b>	739
	<b>3,638</b>	739

於報告日期，本集團的未確認遞延稅項資產如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
以下項目產生的暫時差額稅務影響：		
遞延稅項資產：		
可用以抵銷日後應課稅溢利的稅項虧損	<b>9,209</b>	3,596
於財務報表扣除的折舊超出就稅務所獲折舊免稅額的差額	<b>74</b>	78
	<b>9,283</b>	3,674

由於尚未獲稅務局完全認可，且無法預計未來溢利來源，故並無就稅項虧損港幣61,344,000元(二零一六年：港幣29,184,000元)確認遞延稅項撥備。根據現行稅務法例，稅項虧損不會屆滿。

財務報表附註  
截至二零一七年六月三十日止年度

### 32. 股本

	二零一七年		二零一六年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定： 每股面值港幣0.01元的普通股	<b>10,000,000</b>	100,000	<b>10,000,000</b>	100,000
已發行及繳足： 每股面值港幣0.01元的普通股				
於年初	<b>3,138,500</b>	31,385	<b>2,718,500</b>	27,185
收購一間附屬公司(附註33)	<b>2,409,626</b>	24,096	–	–
配售新股份(見下文附註a)	–	–	<b>420,000</b>	4,200
於年終	<b>5,548,126</b>	55,481	<b>3,138,500</b>	31,385

附註：

- (a) 於二零一六年五月，根據本公司與配售代理所訂立日期為二零一六年五月十三日的配售協議，本公司按價格每股港幣0.15元向獨立人士發行合共420,000,000股每股面值港幣0.01元的新普通股。股份配售詳情載於本公司日期為二零一六年五月十三日的公佈。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**33. 收購附屬公司**

於二零一七年五月二十三日，本集團完成收購Flexwood之全部股權。Flexwood主要從事物業投資之業務。收購Flexwood之全部股權代價透過配發及發行2,409,625,668股本公司股份償付。所收購之相關資產組合併未整合為一項業務以產生收益。因此，董事認為，收購Flexwood之全部股權為購買淨資產，就會計目的而言，並不構成業務合併。

	公平值 港幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	87,600
投資物業(附註16)	447,400
現金及銀行結餘	10,622
應收賬款	84
訂金	176
預提費用、其他應付款及已收租金訂金	(3,417)
借貸	(55,305)
所得稅撥備	(542)
遞延稅項負債(附註31)	(2,899)
<b>所收購淨資產</b>	<b>483,719</b>
以2,409,625,668股股份償付：	
股本(附註32)	24,096
股份溢價	459,623
<b>收購資產產生的權益總額</b>	<b>483,719</b>

**34. 撤銷登記一間附屬公司—二零一六年**

於二零一六年五月十七日，本集團撤銷登記一間已無業務的英國全資附屬公司Ace Decade Development Limited。

	港幣千元
於撤銷登記一間附屬公司時解除換算儲備	10,409
<b>撤銷登記虧損</b>	<b>10,409</b>

於撤銷登記該附屬公司後，於其他全面收入確認及於換算儲備累計的有關該海外業務的匯兌差額累計金額，已於截至二零一六年六月三十日止年度根據附註3.6所載政策及香港會計準則第21號自權益重新分類至損益。

### 35. 股份付款

本公司於二零一一年十一月一日舉行的股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)上採納一項購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)。

本公司於二零零二年五月二十一日採納的購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)於緊隨二零一一年股東週年大會結束後終止。然而，根據二零零二年購股權計劃授出的尚未行使購股權將可繼續根據發行條款行使。

二零一一年購股權計劃的主要條款載列如下：

二零一一年購股權計劃自二零一一年十一月一日起生效，有效期為十年。二零一一年購股權計劃旨在讓本公司向經選定人士授出購股權，以作為彼等對本公司及其附屬公司所作貢獻的激勵或獎勵。

二零一一年購股權計劃的合資格參與人士包括本公司及其任何附屬公司的任何僱員、非執行董事(包括任何獨立非執行董事)、本公司或其任何附屬公司的諮詢人、顧問、供應商或客戶。

有關可根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權的股份總數不得超過本公司於二零一一年十一月一日後已發行股份總數的10%，或更新的限額。根據二零一一年購股權計劃，本公司可自其股東獲取批准，以更新上述10%的限額。

儘管受上文所載的任何事項及下文所述每名參與人士的最大權利所規限，於行使根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權時可能發行的最高股份數目，不得超過本公司不時的已發行股本的30%。直至授出日期前任何12個月期間內，根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者已授出及將予授出的所有尚未行使購股權獲行使時，可發行的最高股份數目不得超過於授出日期本公司已發行股份的1%。超過此限額進一步授出購股權必須於股東大會上獲得股東批准。

購股權授出要約可自要約日起計21日內以書面方式，透過繳付港幣1元代價後予以接納。已授出購股權的行使期由董事會釐定，並會通知有關承授人，惟不得超過購股權授出日期起計十年。購股權行使價由董事會全權酌情釐定並會通知參與人士，惟不得低於下列各項的最高者：(i)要約日聯交所公佈的每日報價表所報本公司股份收市價；(ii)緊接要約日前五個營業日聯交所公佈的每日報價表所報本公司股份平均收市價；及(iii)要約日本公司股份面值。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 35. 股份付款(續)

下表顯示於二零一七年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權的尚未行使狀況：

承授人姓名 或類別	購股權數目			於二零一七年 六月三十日	購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)
	於二零一六年 七月一日	年內失效	年內授出				
<b>董事</b>							
龐維新	11,000,000	-	-	11,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	22,600,000	-	-	22,600,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
	26,400,000	-	-	26,400,000	二零一六年五月十七日	期間四	0.189
李永賢	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
	27,180,000	-	-	27,180,000	二零一六年五月十七日	期間四	0.189
顏文皓	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
	3,180,000	-	-	3,180,000	二零一六年五月十七日	期間四	0.189
顧福身	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
龍洪焯	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
楊穎欣	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
賴顯榮	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	98,360,000	-	-	98,360,000			

**35. 股份付款(續)**

下表顯示於二零一六年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權的尚未行使狀況：

承授人姓名 或類別	購股權數目				購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使價 (附註b)
	於二零一五年 七月一日	年內失效	年內授出	於二零一六年 六月三十日			
<b>董事</b>							
龐維新	8,400,000	(8,400,000)	-	-	二零一零年七月九日	期間一	0.59
	11,000,000	-	-	11,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	22,600,000	-	-	22,600,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
	-	-	26,400,000	26,400,000	二零一六年五月十七日	期間四	0.189
李永賢	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
	-	-	27,180,000	27,180,000	二零一六年五月十七日	期間四	0.189
顏文皓	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
	-	-	3,180,000	3,180,000	二零一六年五月十七日	期間四	0.189
顧福身	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
龍洪焯	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
楊穎欣	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
賴顯榮	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	50,000,000	(8,400,000)	56,760,000	98,360,000			

附註：

(a) 期間一、期間二、期間三及期間四的購股權歸屬日期為授出日期。

期間一：二零一零年七月九日至二零一五年七月八日

期間二：二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日

期間三：二零一四年六月三日至二零二四年六月二日

期間四：二零一六年五月十七日至二零二六年五月十六日

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 35. 股份付款(續)

附註：(續)

(b) 如出現供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動，購股權行使價可予調整。

(c) 購股權的加權平均行使價載列如下：

	二零一七年 港幣元	二零一六年 港幣元
於年初	0.233	0.342
年內失效	—	0.590
年內授出	—	0.189
於年終	0.233	0.233

(d) 於二零一七年六月三十日尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期約為6.91年(二零一六年：7.91年)。

(e) 截至二零一六年六月三十日止年度已授出購股權的公平值使用柏力克-舒爾斯期權定價模式釐定，當中考慮股份獎勵計劃的特定因素。估值中已使用以下主要假設：

	於二零一六年 五月十七日 授出的購股權
授出當日的股價	港幣0.189元
預期波幅*	64.145%
無風險利率	0.990%
股息率	0%
預計購股權年期	5年
授出當日的公平值	港幣0.102元
行使價	港幣0.189元

\* 相關預期波幅反映歷史波幅為未來趨勢指標的假設，未必等於實際結果。計量公平值時，並無考慮所授出購股權的特點。

截至二零一七年六月三十日止年度，概無授出購股權。截至二零一六年六月三十日止年度，授出的購股權公平值合計為港幣5,790,000元，已於綜合收益表中確認為以股權結算的股份支付款項。相關金額已計入股份付款儲備。

於二零一七年六月三十日，本公司購股權計劃項下有98,360,000份(二零一六年：98,360,000份)尚未行使購股權，佔本公司於當日已發行股份約1.77%(二零一六年：3.13%)。於二零一七年及二零一六年六月三十日，所有該等購股權可予行使。

**36. 經營租賃承擔****作為承租人**

於二零一七年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃日後應付最低租金支出總額如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	-	560

本集團根據經營租賃租用若干物業，租期初步為期一至兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主／出租人共同協定的日期續租及重新磋商條款。於二零一六年六月三十日，該等租賃概不包括或然租金。

**作為出租人**

於二零一七年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後最低租金收入總額如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	27,634	15,600
第二至第五年	47,684	25,570
超過五年	10,141	14,604
	<b>85,459</b>	55,774

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期二至十五年(二零一六年：二至十五年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。該等租賃不包括或然租金。

**37. 資本承擔**

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
可供出售金融資產	71,906	2,517
投資物業	110,820	-
物業、廠房及設備	517	-
	<b>183,243</b>	2,517

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**38. 財務擔保合約**

本公司已就其聯營公司的銀行貸款簽立為數港幣210,000,000元(二零一六年：港幣210,000,000元)的擔保及該擔保以該等聯營公司持有的發展中物業作抵押。根據擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司須向銀行支付有關貸款。於報告日期，由於董事認為該貸款不大可能被拖欠還款，故毋須就擔保合約項下的本公司責任作出撥備。

**39. 重大關連人士交易****39.1 以下為與關連人士進行的交易：**

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
自本公司其中一名主要股東控制的有關連公司獲得裝修服務收入	-	2,417
已付本公司其中一名主要股東擁有的有關連公司租金開支	1,504	1,680
	<b>1,504</b>	4,097

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定的條款而預先釐定的價格進行。該等交易於一般業務過程中進行。

**39.2 主要管理人員補償**

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
短期僱員福利	9,295	8,817

#### 40. 財務風險管理目標及政策

本集團就其經營、投資及融資活動承受多種財務風險。本集團具有各種直接自日常業務產生的金融資產及負債，例如應收一間合營企業款項、應收賬款、現金及銀行結餘、其他應收款、其他應付款、借貸及應付非控股股東款項。

本集團金融工具產生的風險主要為市場風險(包括利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃專注於金融市場難以預測的因素，並盡量減輕對本集團財務表現構成的潜在不利影響。因本集團將市場風險維持於極低水平，故本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。本集團並無持有或發行供買賣的衍生金融工具。

##### 40.1 利率風險

利率風險與市場利率變動導致金融工具公平值或現金流量出現波動的風險有關。除按固定息率賺取利息的短期存款外，銀行現金按浮息賺取利息，年利率高達0.4厘(二零一六年：0.4厘)，利息乃按銀行年內每日存款利率計算。除存放於銀行的存款外，本集團並無重大計息金融資產。銀行不時頒佈的利率變動並不視為對本集團產生重大影響。

於二零一七年六月三十日，本集團因按浮息計算的金融負債所面臨的利率風險主要來自自有抵押銀行貸款。本集團有關借貸的利率及償還條款於附註29披露。本集團目前並無利率對沖政策。然而，董事監察利率變動風險並於需要時考慮對沖重大利率匯率風險。

倘估計利率上升或下降5%，而所有其他變數維持不變，則年內溢利及保留溢利將降低或增加約港幣33,000元(二零一六年：無)。

本集團自去年起採用管理利率風險的政策，並認為有關政策有效。

##### 40.2 外匯風險

貨幣風險指外幣匯率變動導致金融工具公平值或未來現金流量出現波動的風險。年內，貨幣匯率風險來自本集團的銀行存款及可供出售金融資產(分別相等於港幣3,571,000元(二零一六年：港幣3,404,000元)及港幣20,888,000元(二零一六年：無))，主要以人民幣、歐元(「歐元」)及英鎊(「英鎊」)計值。除此以外，本集團絕大部分交易以與交易有關的本集團實體的功能貨幣港幣及英鎊進行。

為減輕匯率波動的影響，本集團持續評估及監控外匯風險。年內，由於大部分以相關實體的功能貨幣以外貨幣計值的金融資產及金融負債均為於6個月內到期的短期外匯現金流量，故管理層認為毋須使用外匯遠期合約對沖外匯風險。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**40. 財務風險管理目標及政策(續)****40.2 外匯風險(續)**

就美元匯兌風險而言，董事相信，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，故風險較微。

於二零一七年六月三十日，倘估計港幣兌人民幣、歐元及英鎊貶值5%，而所有其他變數維持不變，則截至二零一七年六月三十日止年度的年內溢利及保留溢利將增加港幣1,223,000元(二零一六年：港幣170,000元)。倘所有其他變數維持不變，港幣兌人民幣、歐元及英鎊以同一百分比升值，則將對上述年內溢利及保留溢利造成同等金額但相反的影響。

港幣兌人民幣、歐元及英鎊匯率升值及貶值5%，為管理層於本期間直至下一個年度報告日期止對貨幣匯率合理可能變動所作的評估。

本集團自去年起採用管理外匯風險的政策，並認為有關政策有效。

**40.3 價格風險**

價格風險與市價變動導致金融工具公平值或未來現金流量出現波動的風險有關。本集團就其分類為可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產的投資，面對上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金市價變動的風險。

為管理該等投資所產生的市價風險，本集團分散其業務組合。分散業務組合按照董事會所制訂的限制進行。本集團自過往年度起採用管理價格風險的政策，並認為有關政策有效。

就分類為可供出售金融資產的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金而言，倘該等證券的報價增加或減少5%，則不會對年內溢利及保留溢利造成影響(二零一六年：無影響)及權益的其他部分將增加或減少港幣2,307,000元(二零一六年：港幣1,585,000元)。

就分類為按公平值計入損益的金融資產的非上市投資基金而言，倘市價增加或減少5%，則於截至二零一六年六月三十日止年度，年內溢利及保留溢利將增加或減少港幣1,120,000元。

投資市價增加及減少5%，為管理層於本期間直至下一個年度報告日期止對投資市價合理可能變動所作的評估。

#### 40. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 40.4 信貸風險

信貸風險指金融工具交易對方無法履行其於金融工具條款項下責任，並導致本集團產生財務虧損的風險。本集團信貸風險管理措施的目的在於控制可收回款項問題的潛在風險。本集團大部分銀行結餘乃存放於香港及英國主要金融機構，管理層相信該等金融機構擁有良好信貸質素。

本集團積極監控應收賬款及其他應收款以及應收聯營公司及一間合營企業款項，以避免信貸風險高度集中。一般而言，本集團並無自客戶收取抵押品。本集團已採取政策，不會與欠缺適當信貸歷史且未能提供信貸記錄的客戶開展業務。

可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產指由著名銀行或金融機構持有的上市股本證券、上市債務投資、非上市股本投資及非上市投資基金，並不作對沖用途。該等資產主要與高信貸評級的銀行或金融機構訂立，管理層預期不會有任何投資對手無法履行其責任。就此，本集團預期在管理該等金融資產時將不會產生重大信貸虧損。

誠如財務報表附註38所詳述，本集團亦承受有關向其聯營公司授出財務擔保合約的或然負債信貸風險。

本集團自去年起採用信貸及投資政策，並認為有關政策有效將本集團所面對的信貸風險限制於適當水平。

##### 40.5 流動資金風險

流動資金風險與本集團未能達成其有關以提供現金或另一金融資產方式清償的金融負債責任風險有關。本集團轄下個別營運實體各自負責本身的現金管理，包括現金盈餘短期投資及為應付預期現金需求籌措貸款。本集團的政策為定期監察流動資金需要及遵守借貸契諾，以確保預留充足現金儲備，應付短期及長期流動資金需要。

下表詳列於各報告日期金融負債的餘下合約到期日(根據本集團可能須付款的最早日期釐定)。特別是，就附帶按要求償還條款(可由銀行全權酌情行使)的銀行借貸而言，分析顯示根據實體可能須付款的最早期間(即倘貸款人行使其無條件權利立即收回貸款)而釐定的現金流出。其他銀行借貸的到期日分析根據計劃還款日期編製。

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 40. 財務風險管理目標及政策(續)

## 40.5 流動資金風險(續)

於報告日期，本集團按具備合約到期日的金融負債計算的未貼現現金流量概述如下：

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總計 港幣千元	一年內或 應要求 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元
<b>二零一七年六月三十日</b>					
預提費用、其他應付款及					
已收租金訂金	14,257	14,257	14,257	-	-
借貸	104,142	107,726	82,120	13,492	12,114
應付非控股股東款項	237,748	237,748	237,748	-	-
	<b>356,147</b>	<b>359,731</b>	<b>334,125</b>	<b>13,492</b>	<b>12,114</b>
已發出財務擔保：					
最高擔保額	-	210,000	210,000	-	-
<b>二零一六年六月三十日</b>					
預提費用、其他應付款及					
已收租金訂金	7,328	7,328	7,328	-	-
借貸	29,148	33,672	3,768	14,173	15,731
應付非控股股東款項	234,813	234,813	234,813	-	-
	271,289	275,813	245,909	14,173	15,731
已發出財務擔保：					
最高擔保額	-	210,000	210,000	-	-

**40. 財務風險管理目標及政策(續)****40.5 流動資金風險(續)**

下表概述基於貸款協議載列的經協定既定還款對附帶按要求償還條款的定期貸款所作出的到期日分析。有關款項包括採用合約利率計算的利息付款。因此，有關款項高於上述到期日分析內「按要求」期限下所披露的款項。經計及本集團的財務狀況後，董事認為銀行不太可能行使其酌情權要求即時還款，董事相信，有關定期貸款將按照貸款協議所載的既定還款日期償付。

	賬面值 港幣千元	合約未貼現現金流量			
		總計 港幣千元	一年內或 應要求 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元
基於既定還款受按要求償還條款 所規限的定期貸款：					
二零一七年六月三十日	78,532	145,965	27,053	15,328	103,584
二零一六年六月三十日	-	-	-	-	-

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 40. 財務風險管理目標及政策(續)

## 40.6 金融資產及金融負債類別

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
貸款及應收款：		
應收賬款	3,048	3,384
其他應收款	3,064	1,392
應收聯營公司款項 (分類為持作出售的出售組別資產)	100,399	86,914
應收一間合營企業款項	11	20
現金及銀行結餘	339,229	410,936
有抵押銀行存款	26,309	–
可供出售金融資產：	80,360	50,964
按公平值計入損益的金融資產：	–	26,824
	<b>552,420</b>	580,434
按攤銷成本計量的金融負債：		
預提費用、其他應付款及已收租金訂金	14,257	7,328
借貸	104,142	29,148
應付非控股股東款項	237,748	234,813
	<b>356,147</b>	271,289

## 40.7 公平值

由於該等金融工具即時或於短期內到期，故本集團的流動金融資產及負債的公平值與其賬面值並無重大差異。

**40. 財務風險管理目標及政策(續)****40.8 於財務狀況報表確認的公平值計量**

下表呈列根據公平值級別於財務狀況報表按公平值計量的金融資產。金融資產及負債根據計量該等金融資產及負債公平值所用重大輸入數值的相對可靠程度按級別分為三層。公平值級別包括以下各層：

- 第一層：相同資產及負債的活躍市場報價(未經調整)；
- 第二層：第一層所包括報價以外就資產或負債直接(如價格)或間接(如源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三層：並非以觀察所得市場數據為準的資產或負債輸入數值(無法觀察所得輸入數值)。

金融資產所屬公平值級別層次完全基於對公平值計量屬重大的最低水平輸入數值分類。

於財務狀況報表按公平值計量的金融資產分為以下公平值級別：

	附註	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
<b>二零一七年六月三十日</b>					
<b>資產：</b>					
<b>可供出售金融資產</b>					
— 上市股本證券	(a)	<b>13,535</b>	—	—	<b>13,535</b>
— 上市債務投資	(a)	<b>2,243</b>	—	—	<b>2,243</b>
— 非上市投資基金	(b)	—	<b>30,370</b>	—	<b>30,370</b>
<b>公平值總額及淨額</b>		<b>15,778</b>	<b>30,370</b>	—	<b>46,148</b>

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 40. 財務風險管理目標及政策(續)

## 40.8 於財務狀況報表確認的公平值計量(續)

	附註	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
<b>二零一六年六月三十日</b>					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	11,789	—	—	11,789
— 非上市投資基金	(b)	—	19,909	—	19,909
按公平值計入損益的金融資產					
— 非上市投資基金	(b)	—	26,824	—	26,824
公平值總額及淨額		11,789	46,733	—	58,522

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉撥。

計量公平值所用方法及估值技術與以往報告期間相同。

## (a) 上市股本證券及上市債務投資

上市股本證券及上市債務投資以港幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

## (b) 非上市投資基金

非上市投資基金以美元及歐元計值。第二層所包括的非上市投資基金公平值根據源自金融機構提供的經紀報價的可觀察市價釐定。大部分重要輸入數據為可觀察市場數據，包括所報市價。

**41. 資本風險管理**

本集團的資本管理目標旨在：

- (a) 確保本集團有能力持續經營；
- (b) 給予股東充足回報；
- (c) 支持本集團持續增長；及
- (d) 就可能進行的併購活動提供資本。

本集團根據資本負債比率監察資本。此比率按照債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(由財務狀況報表所列負債總額減即期及遞延稅項負債)減去現金及銀行結餘計算。資本總額按權益(如財務狀況報表所列)加債務淨額計算。本集團因應經濟環境變動及相關資產的風險特性，管理及調整資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付的股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產，以減輕債務。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
借貸總額	<b>458,523</b>	271,603
減：現金及銀行結餘以及有抵押銀行存款	<b>(365,538)</b>	(410,936)
債務淨額／(現金淨額)	<b>92,985</b>	(139,333)
資本總額	<b>1,767,786</b>	1,267,883
資本負債比率	<b>5%</b>	不適用

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 42. 於二零一七年六月三十日的控股公司財務狀況報表

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	-	-
物業、廠房及設備	13	25
可供出售金融資產	27,664	17,603
	<b>27,677</b>	17,628
<b>流動資產</b>		
預付款項、訂金及其他應收款	95	804
應收附屬公司款項	1,552,340	956,054
按公平值計入損益的金融資產	-	26,824
現金及銀行結餘	149,328	246,616
	<b>1,701,763</b>	1,230,298
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他應付款	772	1,120
	<b>772</b>	1,120
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,700,991</b>	1,229,178
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,728,668</b>	1,246,806
<b>資產淨值</b>	<b>1,728,668</b>	1,246,806
<b>權益</b>		
股本	55,481	31,385
儲備	1,673,187	1,215,421
<b>權益總額</b>	<b>1,728,668</b>	1,246,806

財務報表附註  
截至二零一七年六月三十日止年度

#### 42. 於二零一七年六月三十日的控股公司財務狀況報表(續)

本公司的儲備變動情況如下：

	股份溢價賬 港幣千元	股份付款儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	(累計虧損)／ 保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年七月一日	1,050,559	8,082	1,234	(7,731)	1,052,144
配售後已發行股份(附註32)	58,800	-	-	-	58,800
股份發行開支	(715)	-	-	-	(715)
以股權結算的股份支付款項(附註35)	-	5,790	-	-	5,790
購股權失效	-	(2,798)	-	2,798	-
與擁有人進行的交易	58,085	2,992	-	2,798	63,875
年內溢利	-	-	-	101,133	101,133
其他全面收入：					
可供出售金融資產的公平值虧損淨額	-	-	(5,869)	-	(5,869)
可供出售金融資產公平值大幅下調時 自權益重新分類至損益	-	-	1,055	-	1,055
可供出售金融資產出售時自權益 重新分類至損益	-	-	3,083	-	3,083
年內全面收入總額	-	-	(1,731)	101,133	99,402
於二零一六年六月三十日及 二零一六年七月一日	1,108,644	11,074	(497)	96,200	1,215,421
收購附屬公司(附註33)	<b>459,623</b>	-	-	-	<b>459,623</b>
與擁有人進行的交易	<b>459,623</b>	-	-	-	<b>459,623</b>
年內虧損	-	-	-	(4,937)	(4,937)
其他全面收入：					
可供出售金融資產的公平值收益淨額	-	-	3,526	-	3,526
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	-	-	(446)	-	(446)
年內全面收入總額	-	-	3,080	(4,937)	(1,857)
於二零一七年六月三十日	<b>1,568,267</b>	<b>11,074</b>	<b>2,583</b>	<b>91,263</b>	<b>1,673,187</b>

## 財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

**42. 於二零一七年六月三十日的控股公司財務狀況報表(續)**

股份溢價賬來自按溢價發行的股份。根據開曼群島公司法，股份溢價可供派付予股東作為分派或股息，惟須遵守其組織章程大綱或細則的規定，且本公司須於緊隨分派股息後仍有能力償付其於一般業務過程中到期的債務。根據本公司的組織章程細則，在經普通決議案批准下，股息可從股份溢價宣派及派付。

**43. 報告日期後的事項**

- (a) 於二零一七年八月三日，本集團訂立買賣協議，以代價240,387,319日圓(約港幣16,755,000元)收購日本物業。
- (b) 於二零一七年八月十八日，本集團訂立股東協議，以代價3,089,000英鎊(約港幣31,392,000元)收購可供出售金融資產。

**44. 批准財務報表**

截至二零一七年六月三十日止年度的綜合財務報表已於二零一七年九月二十五日經董事會批准及授權刊發。

## 於二零一七年六月三十日的主要發展中物業

位置	概約地盤面積／		本集團應佔權益	現有用途	項目狀況
	樓面面積	(平方呎)			
九龍九龍城 賈炳達道 142至154號	9,100/ 82,000		51%	住宅	發展規劃及 申請換地中

## 於二零一七年六月三十日的主要投資物業

位置	本集團應佔權益	用途	租期
九龍 金巴利道 27、29、31、31A、31B及31C號 永利大廈 地下4號、23號、23號A和23號B舖 及閣樓23號	100%	商業	中期租賃
香港 屈臣道8號 海景大廈 C座天台	51%	商業	中期租賃
香港 皇后大道西419K號 博仕臺 開放式側院廣告板II及III區 地下2號舖 及地下一層3號舖	100%	商業	長期租賃
香港 九龍宏開道19號 健力工業大廈4樓	100%	工業	中期租賃
香港 皇后大道中9號6樓	100%	商業	長期租賃
香港 亞畢諾道3號 環貿中心 2樓6號停車位、 30樓辦公室1至3號、29樓辦公室1至2號及 13樓辦公室5號	100%	商業	長期租賃
英國 Cardiff(卡地夫)·CF10 4PP Atlantic House, Tyndall Street	100%	商業	永久業權



WINFULL GROUP  
HOLDINGS LIMITED  
宏輝集團控股有限公司

Unit A, 6<sup>th</sup> Floor, 9 Queen's Road Central, Hong Kong  
香港中環皇后大道中9號6樓A室  
Tel 電話: (852) 3183 0727 Fax 傳真: (852) 2111 9303  
Email 電郵: [inquiry@winfullgroup.hk](mailto:inquiry@winfullgroup.hk)

[www.winfullgroup.hk](http://www.winfullgroup.hk)