



**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

**2021**

**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
36	環境、社會及管治報告
48	獨立核數師報告
	經審核財務報表：
53	綜合收益表
54	綜合全面收入報表
55	綜合財務狀況報表
57	綜合現金流量表
59	綜合權益變動表
61	綜合財務報表附註
126	於二零二一年六月三十日的主要發展中物業
127	於二零二一年六月三十日的主要持作買賣物業
128	於二零二一年六月三十日的主要投資物業





## 董事會

### 執行董事

龐維新(主席)

李永賢(行政總裁)

### 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)

龐維新

顧福身

楊穎欣

### 提名委員會

楊穎欣(主席)

龐維新

顧福身

龍洪焯

### 法定代表

龐維新

李永賢

## 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

Windward 3

Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

## 主要股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited

Windward 3

Regatta Office Park

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54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」)截至二零二一年六月三十日止年度(「本年度」)的年報，並欣然提供我們於二零二一年財政年度的業務發展情況。

## 市場概覽

隨著全球經濟狀況改善及本地疫情消退，香港經濟於本年度第四季度持續復甦。然而，經濟復甦仍然失衡。在營商氣氛改善的情況下，整體投資開支加速增長。儘管失業率明顯下降，惟基礎消費物價通脹輕微上漲。於第四季度，全球經濟復甦動力加強。隨著疫情好轉，儘管本季度後來出現更具傳染性的冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)變種威脅，惟許多主要發達經濟體已放寬社交距離限制。強勁的財政及貨幣支持進一步推動經濟復甦。

於第四季度，在低利率環境、終端用戶需求旺盛及經濟前景好轉支持下，住宅物業市場暢旺。買賣活動大幅回升，單位售價維持穩定增長。於第四季度，工商業物業市場亦保持平穩。於本年度下半年，所有主要市場分部的買賣活動均錄得溫和增長。大部分主要市場分部的價格及租金轉趨穩定。於本年度第四季度，零售店舖空間的價格及租金亦輕微上漲。

## 財務概覽

於本年度，本集團錄得營業額約港幣26,759,000元，較上個財政年度約港幣33,730,000元下降約21%。營業額減少主要由於本年度的投資物業租金收入及證券買賣業務營業額減少所致。

於本年度，本集團的除所得稅前溢利約為港幣31,985,000元，而上個財政年度的除所得稅前虧損約為港幣154,350,000元。本年度錄得溢利主要由於投資物業的公平值收益及持作買賣物業撇減撥回所致。

## 前景與致謝

展望未來，我們預計全球經濟將面臨嚴峻的挑戰。於二零二一年，2019冠狀病毒病疫情已成為對環球經濟最大的威脅。然而，疫情的影響尚未完結，而由於各種防疫措施或持續更長時間，預計中短期的全球經濟活動將仍然疲弱。加上中美兩國關係緊張、貿易保護主義壁壘以及持續地緣政治風險日趨嚴重，將為經濟復甦帶來進一步挑戰及不確定性。儘管香港及全球經濟未明，惟我們預期本地經濟在疫情結束後隨即逐步回穩。作為中國的一部分，香港憑藉本身成熟穩健的投資環境特質，加上借助大灣區競爭優勢的潛在機遇，定必於中國領土上繼續穩佔舉足輕重的地位。本集團對物業市場仍然抱持審慎樂觀態度，我們有信心能夠迎難而上，克服各種挑戰。

本集團將繼續採取審慎的方針收購及出售物業，亦會不斷發掘潛在投資物業及發展項目以增加經常性收入及作資本增值，同時擴大證券投資及買賣業務以及貸款融資業務，實現穩定經常性收入增長。以上策略旨在維持本集團的競爭力，從而確保本集團可持續發展及保障股東利益。

最後，本人謹代表董事會，藉此機會就股東的鼎力支持、管理層及員工對本集團的竭誠服務以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予的寶貴協助致以衷心感謝。

主席

龐維新

香港

二零二一年九月二十九日



# 管理層討論及分析



## 概覽

本集團主要從物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。

於本年度，本集團參與一項位於英國（「英國」）的物業發展項目。本集團亦擁有香港、英國及日本十項工商業物業及住宅物業作投資用途，以及香港兩項商業物業作買賣用途。

隨著全球經濟狀況改善及本地疫情消退，香港經濟於本年度第四季度持續復甦。然而，經濟復甦仍然失衡。就本地需求而言，由於本地疫情消退及勞動力市況改善，私人消費開支增長較快。在營商氣氛改善的情況下，整體投資開支加速增長。儘管失業率明顯下降，惟基本消費物價通脹輕微上漲。大型企業的營商氣氛亦有所改善。於第四季度，全球經濟復甦動力加強。隨著疫情好轉，儘管在第四季度較後時間出現更具傳染性的2019冠狀病毒病變種威脅，惟許多主要發達經濟體已放寬社交距離限制。強勁的財政及貨幣支持進一步推動經濟復甦。

於第四季度，在低利率環境、終端用戶需求旺盛及經濟前景好轉支持下，住宅物業市場暢旺。買賣活動大幅回升，單位售價維持穩定增長。通過增加土地供應來增加房屋供

應為政府的政策重心。於未來三至四年，一手私人單位供應總數將達到96,000個的高位，反映政府對於增加土地及房屋供應的不懈努力。

於第四季度，工商業物業市場亦保持平穩。於本年度下半年，所有主要市場分部的買賣活動均錄得溫和增長。大部分主要市場分部的價格及租金轉趨穩定。辦公室空間的平均價格於本年度最後一季大致上維持不變，甲級辦公室空間的價格上漲12%，惟被乙級及丙級辦公室空間價格分別下降1%及8%所抵銷。於二零二一年六月，甲級、乙級及丙級辦公室空間的平均租金收益率分別為2.3%、2.6%及2.9%。

於本年度第四季度，零售店舖空間的價格及租金分別輕微上漲1%及3%。與二零一八年及二零一九年各自的高峰相比，二零二一年六月的價格及租金分別仍錄得10%及9%的減幅。平均租金收益率由三月的2.4%小幅上升至二零二一年六月的2.5%。

## 財務回顧

於本年度，本集團錄得營業額約港幣26,759,000元，較上個財政年度約港幣33,730,000元下降約21%。營業額減少主要由於本年度投資物業租金收入及證券買賣業務的營業額減少。

於本年度，本集團的除所得稅前溢利約為港幣31,985,000元，而上個財政年度的除所得稅前虧損約為港幣154,350,000元。本年度溢利主要由於投資物業的公平值收益及持作買賣物業撇減撥回所致。



## 業務回顧

### 物業發展業務

於本年度，本集團參與英國伯明翰的一項物業發展項目。

該物業發展項目位於 50 School Road, Moseley, Birmingham, the UK (「英國物業項目」)。該項目的地盤面積為 15,800 平方呎，可發展成為總樓面面積約為 12,000 平方呎的住宅樓宇。該宗地塊的收購已於二零一八年十月二十六日完成，且發展規劃已於上個財政年度完成。受 2019 冠狀病毒病影響，該發展項目出現延誤，並預期於二零二一年第四季度竣工。

本集團認為，此次於英國的發展項目為本集團帶來良機，可豐富整體物業組合及汲取於英國進行物業發展業務的更多經驗。本集團將繼續於香港及海外尋求潛在物業發展機遇，在克服所面臨的挑戰之餘，亦提升本公司股東（「股東」）利益。

### 物業投資及買賣

於二零二一年六月三十日，本集團擁有十二項工商業及住宅物業作投資及買賣用途，主要位於香港，亦擁有英國 Cardiff (卡地夫) 一項商業物業及日本北海道的兩間服務式住宅作投資用途。

於本年度，本集團錄得投資物業公平值收益約港幣 55,133,000 元 (二零二零年：公平值虧損約港幣 91,085,000 元) 及持作買賣物業撇減撥回約港幣 2,633,000 元 (二零二零年：撇減港幣 60,315,000 元)。

### 皇后大道中 9 號全層

該物業位於香港皇后大道中 9 號六樓。該商業物業的總樓面面積約為 13,700 平方呎。該物業的一部分目前為本集團自用辦公室，其餘部分已租予多名獨立第三方以獲取租金收入。本集團相信，該物業可長遠升值，並提供穩定收入。

### 皇后大道西 419K 號博仕臺零售商舖

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。該物業的總樓面面積合共約為 10,300 平方呎，以固定三年租期出租予一間教會。本集團相信，該物業可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。該物業總樓面面積合共約為 16,500 平方呎，該物業全部單位均已於本年度出租。本集團相信，該物業可提供穩定收入並長遠升值。



### 業務回顧(續)

#### 英國Cardiff(卡地夫)Atlantic House

該物業位於英國Cardiff(卡地夫)，淨樓面面積合共約為42,000平方呎。該物業涉及兩座寫字樓。東翼現時出租予一間當地律師事務所，租期為十五年，將於二零二六年到期。西翼現正翻新。受2019冠狀病毒病影響，翻新工程有所延誤，預期將於二零二一年第四季度竣工。Cardiff(卡地夫)為威爾士的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，持有該物業是作長期投資用途及豐富物業組合的良機。

#### 亞畢諾道3號環貿中心辦公室單位及停車位

該四個辦公室單位位於香港中環亞畢諾道3號環貿中心30樓及13樓，總樓面面積合共約為5,600平方呎。該等辦公室單位已全部租予獨立第三方。部分辦公室單位的租賃已於本年度到期，現正物色新租戶。

#### 皇后大道西2至12號聯發商業中心辦公室單位

該物業位於香港皇后大道西2至12號聯發商業中心，總樓面面積約為1,650平方呎。該辦公室單位已出租予龐維新先生(「龐先生」)全資擁有的一間翻譯公司，月租為港幣40,000元。該租金是參考香港市場其他類似物業的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

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，亦為位於中環區的寫字樓，總樓面面積約為7,300平方呎。該物業已出租予龐先生全資擁有的一間財經印刷公司，月租為港幣233,000元。該租金是參考香港市場其他類似物業的月租及專業估值報告後經公平磋商釐定。有關該交易的進一步詳情，請參閱日期為二零二零年九月二十日的公佈。

#### 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平方米的天台廣告牌，位置矚目。本集團已聘用廣告代理出租及管理廣告牌。

#### 大角咀形品•星寓商舖及廣告牌

本集團收購兩間零售商舖及兩塊廣告牌，以作買賣用途。該等商舖位於大角咀形品•星寓地下，富有特色，例如幕牆設計及高樓底，亦鄰近酒店及商場，區內將有重建及住宅項目。大角咀勢將成為本港新一批焦點地區之一，極具升值潛力。有鑒於此，該等物業已收購作短期買賣用途。該等商舖均以合適回報率出租予獨立第三方。

## 業務回顧(續)

### 日本北海道服務式住宅

本集團收購位於日本北海道二世古的兩個服務式住宅。其中一個住宅位於比羅夫村上城區的俱知安町，另一個則位於新雪谷花園，兩者均為可滑雪進出的全新滑雪度假村服務式住宅，提供全方位酒店服務。該等住宅由卓越的資產管理公司管理，該公司於有效管理二世古酒店及旅遊方面具備專業知識及經驗。兩個住宅均受惠於日本入境旅遊業的長遠增長以及二世古滑雪勝地在日本及國際引發的熱度。本集團相信，投資日本房地產是長期投資及豐富物業組合的良機。

儘管受2019冠狀病毒病影響，本集團仍對香港、英國及日本商業、工業及住宅物業市場長遠前景持樂觀態度，並認為該等物業為絕佳投資機會，而本集團將受益於物業價格的長遠升值。

於本年度，物業投資及買賣業務分部錄得租金收入總額約港幣23,167,000元(二零二零年：約港幣29,296,000元)，包括收入約港幣21,201,000元(二零二零年：約港幣27,149,000元)及其他收入的租金收入約港幣1,966,000元(二零二零年：約港幣2,147,000元)。該分部預期可為本集團提供可觀及穩定收入來源。

### 證券投資及買賣

本集團保留能產生穩定收入且具有資本增值潛力的股票組合及其他投資產品。本集團於決定是否接受投資及買賣機會時會考慮下列條件：(i)於目標持有期間，有關資本增值及派息的投資回報潛力；(ii)與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險；及(iii)現有投資組合分散程度。

於本年度，本集團錄得本分部投資組合的公平值虧損淨額約港幣358,000元(二零二零年：港幣289,000元)。

本集團於本年度呈報分部溢利約港幣187,000元(二零二零年：約港幣608,000元)。於本年度，本集團就此分部收取該等債務工具的利息收入約港幣414,000元(二零二零年：約港幣788,000元)。於二零二一年六月三十日，此分部投資的賬面值約為港幣7,629,000元(二零二零年：約港幣11,482,000元)。此價值為包含股本及債務工具以及加密貨幣的投資組合。

### 貸款融資

於本年度，本集團錄得貸款融資業務利息收入約港幣2,009,000元(二零二零年：約港幣2,557,000元)，相等於本集團總收入約8%(二零二零年：約8%)。本年度來自貸款融資業務的溢利約為港幣1,853,000元(二零二零年：約港幣2,234,000元)。於二零二一年六月三十日的應收貸款賬面值約為港幣17,315,000元(二零二零年：約港幣27,300,000元)。





### 前景

展望未來，我們預計全球經濟將面臨嚴峻挑戰。2019冠狀病毒病爆發已成為二零二一年環球經濟的最大威脅。疫情的影響尚未完結，而由於各種防疫措施或持續更長時間，預計中短期的全球經濟活動將仍然疲弱。加上中美兩國關係緊張、貿易保護主義壁壘以及持續地緣政治風險日趨嚴重，將為經濟復甦帶來進一步挑戰及不確定性。

儘管香港及全球經濟未明，惟我們預期本地經濟在疫情結束後隨即逐步回穩。作為中國的一部分，香港憑藉本身成熟穩健的投資環境特質，加上借助大灣區競爭優勢的潛在機遇，定必於中國領土上繼續穩佔舉足輕重的地位。本集團對物業市場仍然抱持審慎樂觀態度，我們有信心能夠迎難而上，克服各種挑戰。

本集團將繼續採取審慎的方針收購及出售物業，亦會不斷發掘潛在投資物業及發展項目以增加經常性收入及作資本增值，同時擴大證券投資及買賣業務以及貸款融資業務，實現穩定經常性收入增長。以上策略旨在維持本集團的競爭力，從而確保本集團可持續發展及保障股東利益。

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣275,629,000元(二零二零年：約港幣284,455,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣183,179,000元(二零二零年：約港幣132,957,000元)。

於二零二一年六月三十日，資本負債比率約為11%(二零二零年：約10%)。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。本年度的資本負債比率較二零二零年六月三十日有所上升，是由於本年度借入更多境外貸款以作海外投資以及物業發展及翻新。

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。於二零二一年六月三十日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣234,707,000元(二零二零年：約港幣208,619,000元)，當中約港幣195,826,000元(二零二零年：約港幣165,040,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣38,881,000元須於五年後償還(二零二零年：約港幣43,579,000元)，而於二零二一年六月三十日並無其他借貸(二零二零年：無)。該等數字並無計入按要求償還條款的影響，並根據銀行貸款協議的計劃還款日期計算。

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：

	於二零二一年 六月三十日的 成本 港幣千元	於二零二一年 六月三十日的 賬面值 港幣千元	於二零二一年 六月三十日的 未履行承擔 港幣千元	於二零二一年 六月三十日的 賬面值及 承擔總額 港幣千元	本年度的 公平值收益/ (虧損) 港幣千元	本年度的 出售收益/ (虧損) 港幣千元	本年度的 匯兌差額 港幣千元	本年度的 已收股息/ 利息 港幣千元
<i>非流動</i>								
按公平值計入其他全面收入的股本工具								
於香港上市	13,720	12,890	-	12,890	-	-	-	364
於香港境外上市	27,213	33,645	-	33,645	8,974	-	-	-
	40,933	46,535	-	46,535	8,974	-	-	364
按公平值計入損益的金融工具								
於香港非上市	68,000	28,088	-	28,088	(10,109)	-	-	-
於香港境外非上市	110,802	112,651	-	112,651	13,605	-	3,898	-
非上市投資基金	242,443	225,691	53,935	279,626	(33,920)	-	3,051	303
	421,245	366,430	53,935	420,365	(30,424)	-	6,949	303
按公平值計入其他全面收入的債務工具								
於香港上市	25,069	25,446	-	25,446	542	443	-	1,405
於香港境外上市	-	-	-	-	(81)	(249)	-	780
	25,069	25,446	-	25,446	461	194	-	2,185
按攤銷成本計量的債務工具								
於香港境外非上市	4,967	5,373	6,379	11,752	-	-	605	-
	<b>492,214</b>	<b>443,784</b>	<b>60,314</b>	<b>504,098</b>	<b>(20,989)</b>	<b>194</b>	<b>7,554</b>	<b>2,852</b>
<i>流動</i>								
按公平值計入損益的股本工具								
於香港上市	2,263	2,263	-	2,263	505	-	-	-
於香港境外上市	17	19	-	19	2	-	-	-
	2,280	2,282	-	2,282	507	-	-	-
按公平值計入損益的債務工具								
於香港上市	-	-	-	-	(183)	-	-	126
於香港境外上市	3,885	3,925	-	3,925	(75)	-	-	288
於香港境外非上市	23,937	20,553	-	20,553	(3,857)	-	2,461	2,579
	27,822	24,478	-	24,478	(4,115)	-	2,461	2,993
按公平值計入其他全面收入的債務工具								
於香港上市	11,464	11,602	-	11,602	(680)	-	-	1,832
	11,464	11,602	-	11,602	(680)	-	-	1,832
	<b>41,566</b>	<b>38,362</b>	<b>-</b>	<b>38,362</b>	<b>(4,288)</b>	<b>-</b>	<b>2,461</b>	<b>4,825</b>
	<b>533,780</b>	<b>482,146</b>	<b>60,314</b>	<b>542,460</b>	<b>(25,277)</b>	<b>194</b>	<b>10,015</b>	<b>7,677</b>

### 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(續)

於二零二一年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二一年六月三十日的總資產約0.001%至1.31%。本集團保留能產生穩定的收入且具有資本增值潛力的股權及債券組合以及其他投資產品。本集團於決定是否接受投資及買賣機會時已考慮下列條件：(i)於

目標持有期間有關資本增值及股息付款的投資回報潛力；(ii)與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險；及(iii)現有投資組合分散程度。

除上文及本報告披露者外，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

於二零二一年六月三十日，賬面值分別為約港幣131,650,000元(二零二零年：約港幣82,344,000元)及約港幣513,771,000元(二零二零年：約港幣505,001,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣201,514,000元(二零二零年：約港幣225,286,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

### 或然負債

於二零二一年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二零年：無)。

### 租賃及已訂約承擔

#### 作為出租人

於二零二一年六月三十日，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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	23,405	23,305
第二年	14,415	15,398
第三年	6,286	3,817
第四年	3,342	320
第五年	2,770	-
	50,218	42,840

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期一至十年(二零二零年：一至十年)，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。概無租賃包括或然租金。



## 資本承擔

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
按攤銷成本計量的債務工具	6,379	-
按公平值計入損益的金融工具	53,935	83,895
發展中物業	2,203	11,163
持作買賣物業	25,387	-
	<b>87,904</b>	95,058

## 外匯風險

本集團於本年度的收入及支出以美元、英鎊、歐元、日圓及港幣計值，而於二零二一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幣匯兌風險。就美元外匯風險而言，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。

## 財務政策

本集團採納審慎財務政策。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

本集團主要業務及業務所在地區的分析載於綜合財務報表附註5。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團聘用24名（二零二零年：13名）僱員，包括董事。本年度的總員工成本（包括董事酬金）約為港幣19,661,000元，上一年度則約為港幣12,405,000元。有關薪酬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僱員發放年終花紅，作為對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」)，52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。龐先生亦為本公司法定代表兼薪酬委員會及提名委員會各自的成員。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，並於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間附屬公司的董事。龐先生為本公司主要股東兼控股股東Virtue Partner Group Limited的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應用科學學士學位。彼曾於香港多間慈善機構擔任不同職務，亦曾於多間本地及國際證券行及一間跨國公司出任多個高級管理層要職。

龐先生為多間公司的唯一股東，而李永賢先生為該等公司的董事。

**李永賢先生**(「李先生」)，51歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為本公司法定代表兼公司秘書(「公司秘書」)；於二零一零年六月一日獲委任為執行董事；於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。彼亦為本公司多間附屬公司及聯營公司的董事，負責就本集團整體管理、策略發展及監督事宜提供意見。李先生為香港會計師公會(「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，並曾於多間國際會計師行工作六年。於加盟本公司前，彼曾於多間本地公司擔任高級財務管理職位。

李先生為多間公司的董事，而龐維新先生為該等公司的唯一股東。

於二零零四年十二月十七日，聯交所公開譴責身為上市申請人董事的李先生，以其在所有重要時間皆完全知悉有關重要資料，而仍支持及通過保薦人所提交的資料及意見，以致上市申請人違反了其在上市申請中向聯交所作出的承諾，並導致李先生違反彼向聯交所作出的董事承諾。

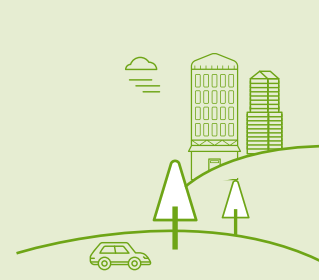
### 非執行董事

**賴顯榮先生**(「賴先生」)，64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的合夥人兼聯席主席，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。彼現時亦擔任安踏體育用品有限公司(股份代號：2020)的獨立非執行董事及中國醫療網絡有限公司(股份代號：383)的非執行董事，該等公司股份均於聯交所主板上市。

### 獨立非執行董事

**顧福身先生**(「顧先生」)，65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。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有多年經驗，曾任一間主要國際銀行的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。彼現於另外三間股份在聯交所主板上市的公司擔任獨立非執行董事，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)。

龍洪焯先生(「龍先生」)，74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。龍先生為香港的香港警務處(「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，彼為深水埗警區指揮官。於一九九三年至二零零一年，龍先生亦先後擔任香港警務處警司協會(「警司協會」)秘書及主席。警司協會成員包括香港警務處警司級以上至香港警務處處長的高層管理人員。於二零零零年，彼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)的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。



楊穎欣女士(「楊女士」)，59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的人權法法學碩士學位、香港中文大學法律學院頒發的法律博士碩士學位及夏威夷檀香山夏威夷大學馬諾阿分校頒發的企業管理學士學位。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為天機企業及財經公關有限公司的創辦人兼董事總經理，並於二零零七年至二零一零年擔任富迪訊董事總經理。



## 企業管治常規

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所列守則條文。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(企業管治守則所指行政總裁)的職能應有所區別及不應由同一人履行。主席及行政總裁(企業管治守則所指行政總裁)職責的區分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。

## 董事進行證券交易的行為守則

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，於本年度整個期間，並無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，董事會成員有：

### 執行董事

龐維新(主席)

李永賢(行政總裁)

### 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審批後向公眾公佈、執行董事會採納的業務策略及措施、推行足夠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，而各董事均具備其職位所需的充足經驗，以有效執行其職務。除本報告披露者外，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二零二一年三月二十三日起至二零二二年三月二十二日止，而楊女士的任期則自二零二零年十二月十二日起至二零二一年十二月十一日止。

非執行董事賴先生與本公司訂立委聘書，自二零二零年十二月十二日起至二零二一年十二月十一日止，為期一年。

執行董事龐先生已與本公司訂立服務協議，自二零一九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。龐先生可獲發每月港幣529,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額參照現行市況、其於本公司的職位、經驗及職責釐定。

執行董事李先生已與本公司訂立服務協議，自二零一九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。李先生可獲發每月港幣105,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額參照現行市況及彼於本公司的職位、經驗及職責釐定。

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。龍先生及楊女士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條的規定，本公司已接獲各獨立非執行董事就其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四次會議及兩次股東大會。





### 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	2/2	4/4
李永賢	2/2	4/4
<b>非執行董事</b>		
賴顯榮	2/2	4/4
<b>獨立非執行董事</b>		
顧福身	2/2	4/4
龍洪焯	2/2	4/4
楊穎欣	2/2	4/4

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。

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。

### 持續專業發展

根據企業管治守則第A.6.5條守則條文，全體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。本公司將為董事安排及／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。

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



## 董事會及董事會會議(續)

董事	培訓所涵蓋的課題 (附註)
<b>執行董事</b>	
龐維新	(a)、(b)
李永賢	(a)、(b)、(c)
<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)
楊穎欣	(a)、(b)

附註：

- (a) 企業管治
- (b) 監管
- (c) 財務／會計

### 董事及高級職員責任

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

### 薪酬委員會

根據上市規則，本公司須成立由大部分獨立非執行董事組成的薪酬委員會。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

委員會包括四名成員，當中龐先生為執行董事，其他三名均為獨立非執行董事，即顧先生、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能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、退休金權利及補償付款(包括就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。

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(續)

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
龐維新	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，本公司須成立由大部分獨立非執行董事組成的提名委員會。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，提名委員會包括四名成員，當中龐先生為執行董事，其他三名均為獨立非執行董事，分別為顧先生、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能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」)的情況。

提名委員會制定董事會多元化政策。本公司認可及接受成立多元化董事會所帶來的裨益，以加強表現質素。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、專業經驗、技能、知識及服務年期。

提名委員會從多個角度檢討截至本報告日期的董事會組成，概述如下：

		董事人數
性別：	男性	5
	女性	1
種族：	華人	6
年齡組別：	51-60歲	3
	≥61歲	3
服務年期(年)：	1-10	2
	≥11	4

### 提名委員會(續)

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的可計量目標。

董事會的所有委任將按功績體制進行，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。最終結果將按已選候選人將為董事會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)以確保其有效性並就任何所需修訂作討論，以及向董事會建議任何有關修訂以供考慮及批准。

提名委員會亦會監察董事會多元化政策的實行，以及就董事會多元化政策項下為達成多元化所訂立的計量目標是否達成向董事會作出匯報。

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。

### 董事提名程序

提名委員會於評估及甄選董事候選人時，須考慮下列標準：

- 品格及誠信。
- 與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗等資格。

- 是否願意投放足夠時間履行董事會成員及其他董事的職務及肩負重任。
- 上市規則有關董事會須具有獨立董事的規定，以及候選人依據上市規則所載獨立性指引是否被視為屬獨立人士。
- 董事會多元化政策及為達成董事會多元化而獲提名委員會採納的任何可計量目標。
- 其他適用於本公司業務的各項因素。

### 委任新董事

提名委員會於收到委任新董事的建議及候選人履歷詳情(或相關詳情)時，須基於上文所載標準評估有關候選人，以釐定該名候選人是否符合資格擔任董事。

倘程序產生一名或多名合意候選人，提名委員會須根據本公司需要及每名候選人的背景調查(如適用)排列優先次序。

提名委員會隨後將建議委任合適候選人擔任董事。

就任何經股東提名於本公司股東大會上選舉為董事的人士而言，提名委員會須根據上文所載標準評估該名候選人，以釐定該名候選人是否符合資格擔任董事，在適當情況下，提名委員會及／或董事會將就於股東大會上建議選舉董事向股東提出建議。

### 於股東大會重選董事

提名委員會須檢討退任董事向本公司提供的整體貢獻及服務，包括出席董事會會議及(如適用)股東大會的次數以及於董事會的參與程度及表現。

提名委員會亦須檢討及釐定該名退任董事是否繼續符合上文所載標準。

提名委員會及／或董事會隨後將就於股東大會上建議重選董事向股東提出建議。

### 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
龐維新	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550,000元。於本年度，核數師提供有關審閱持續關連交易的非審核服務，而本年度的服務費約為港幣20,000元。

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)季度報告草擬本向董事提供建議及意見。

### 審核委員會

根據上市規則，本公司須成立由至少三名成員(必須只有非執行董事)組成的審核委員會，且大部分成員必須為獨立非執行董事，當中至少一名獨立非執行董事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二零一九年一月一日生效。於本年度，審核委員會主席為顧先生，於本報告日期，審核委員會全體成員均為獨立非執行董事，即顧先生、龍先生及楊女士。

於本年度，審核委員會曾舉行四次會議，並審閱截至二零二零年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及分別為截至二零二零年九月三十日止三個月、截至二零二零年十二月三十一日止六個月及截至二零二一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，亦會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三次。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)	4/4
龍洪焯	4/4
楊穎欣	4/4



### 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及估計。

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相關的重大不明朗因素。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。

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
<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

### 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；
- 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。

## 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的風險性質及程度，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對免於出現重大錯誤陳述或虧損提供合理保證，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，以及確保遵守適用法律、法規及行業標準。

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，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。

於檢討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的影響。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，使其認為本集團的風險管理及內部監控制度不足。另外，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的指引，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部的內幕消息條文)及時向公眾發放本公司的內幕消息。

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的內幕消息類別，彼等應立即向本公司行政總裁/公司秘書呈報。

### 風險管理及內部監控(續)

根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部的規定，本公司必須在合理切實可行的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部項下的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。作出披露的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的電子登載系統)。

### 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結束時的事務狀況及於該年度的損益。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，並作出公平合理的判斷及估計。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申報責任作出的聲明載於本報告第48至52頁的獨立核數師報告。

### 投資者關係及股東權利

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本公司秘書提出查詢，以便向董事會反映：

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。

本公司旨在向其股東及投資者提供高水準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／或寄發通函、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。





### 投資者關係及股東權利(續)

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，將就該大會發出至少足20個營業日的通知。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，則)董事會於大會回答股東有關本集團業務的提問。為遵照企業管治守則第E.1.2條守則條文，管理層將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。

股東如欲於股東大會提名某人士(「候選人」)參選董事，則須遞交書面通知(「通知」)至本公司於香港的總辦事處，地址為香港皇后大道中9號6樓A室。通知(i)須包括上市規則第13.51(2)條所規定候選人的個人資料及其聯絡資料；及(ii)須由有關股東簽署(包括證明股東身份的資料/文件)，並須由候選人簽署表明其有意參選及同意公開其個人資料。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。為確保股東有充足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行之有效，從而遵守企業管治守則第E.1.4條守則條文。

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。

### 股息政策

董事會已於二零一九年二月二十二日批准及採納一項股息政策(「股息政策」)。根據股息政策，宣派及派付股息須由董事會全權酌情釐定。

本公司能否分派股息將取決於(其中包括)本公司溢利、經營業績、現金流量、財務狀況、合約限制、資本需求及董事認為相關的其他因素，以及本公司股東的利益。餘下溢利將用於本集團發展及營運。

本公司分派股息亦須遵守開曼群島適用法律、香港法例、上市規則及本公司組織章程細則下的任何限制，且須獲本公司股東批准後方可進行。

本公司將繼續不時檢討股息政策。概不保證將就任何特定期間分派任何特定金額的股息。



# 董事會報告

截至二零二一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綜合財務報表附註18。

## 業務回顧

本集團於本年度的業務回顧及本集團未來業務發展的討論已於本報告第3至11頁的主席報告書以及管理層討論及分析提供。本集團可能面臨的潛在風險及不確定因素載於本報告第22至23頁的企業管治報告。

## 環保政策及表現

本集團於本年度的環保政策及表現詳情載於第36至47頁的環境、社會及管治報告。

## 遵守相關法律及法規

就董事會所知悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法律及法規。於本年度，本集團概無嚴重違反或未有遵守適用法律及法規。

## 與供應商、客戶及其他持份者的關係

本集團深明與其供應商、客戶及其他持份者維持良好關係，對達致其現時及長遠目標尤為重要。

於本年度，本集團與其供應商、客戶及／或其他持份者並無發生重大及嚴重糾紛。

## 業績及分配

本集團於本年度的業績及本集團於二零二一年六月三十日的事務狀況載於本報告第53至125頁的財務報表。

## 股息

董事會不建議派付本年度的末期股息(二零二零年：無)。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二一年十一月二十三日(星期二)至二零二一年十一月二十六日(星期五)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶。為出席本公司應屆股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零二一年十一月二十二日(星期一)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54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約港幣1,146,000元(二零二零年：約港幣1,571,000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 二零二一年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零二零年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一七年 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>26,759</b>	33,730	42,944	638,065	18,512
持續經營及已終止業務的 除所得稅前溢利／(虧損)	<b>31,985</b>	(154,350)	44,162	255,337	8,118
所得稅抵免／(開支)	<b>4,102</b>	(1,416)	(1,062)	(45,004)	(1,320)
除所得稅後溢利／(虧損)	<b>36,087</b>	(155,766)	43,100	210,333	6,798
以下人士應佔： 本公司擁有人	<b>36,139</b>	(153,375)	42,997	145,954	7,106

### 綜合資產與負債

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 六月三十日 港幣千元
總資產	<b>2,137,083</b>	2,065,212	2,186,849	2,117,149	2,231,302
總負債	<b>(294,614)</b>	(272,728)	(236,443)	(211,170)	(463,516)
資產淨值	<b>1,842,469</b>	1,792,484	1,950,406	1,905,979	1,767,786



### 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綜合財務報表附註15。

### 股本

於二零二一年六月三十日，本公司已發行股本為港幣56,081,256.6元，而已發行普通股總數為560,812,566股每股面值港幣0.10元的已發行股份。

於二零二一年五月四日，建議將本公司股本中每十(10)股已發行及未發行每股面值港幣0.01元的普通股合併為本公司股本中一(1)股每股面值港幣0.10元的合併股份已告生效。

有關股份合併的進一步詳情，可參閱我們日期為二零二一年三月二十六日及二零二一年四月三十日的公佈以及日期為二零二一年四月十二日的通函。

於本年度，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註31。

### 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59至60頁的本集團綜合權益變動表及綜合財務報表附註40。

### 可供分派儲備

本公司可向股東分派的儲備約為港幣1,671,167,000元(二零二零年：約港幣1,670,667,000元)。根據開曼群島法例第二十二章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)，本公司的儲備可用作向股東派付分派或股息，惟須遵守其組織章程大綱及細則的規定。此外，經股東的普通決議案批准，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分派或股息後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47.5%(二零二零年：約50.4%)，而來自本集團最大客戶的收入則佔本集團本年度總收入約15.7%(二零二零年：約18.1%)。

本集團五大供應商佔本集團採購總額約80.7%，而最大供應商則佔本集團採購額約71.0%。

除卓智財經印刷有限公司(本公司五大客戶之一)由龐先生全資擁有外，董事、彼等的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及供應商擁有任何權益。

### 董事

於本年度及直至本報告日期止，董事名單如下：

#### 執行董事

龐維新(主席)  
李永賢(行政總裁)

#### 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，龍先生及楊女士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，概無本公司或其任何附屬公司所訂立而各董事於當中直接或間接擁有重大權益的重大合約於本年度年結日或於本年度任何時間仍然生效。

### 董事的服務合約

董事的服務合約及委聘書詳情於第15頁的「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

於二零二一年六月三十日，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及第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，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	持有		總計	本公司已發行 股份總數的 概約百分比
		普通股數目	根據購股權 持有的相關 股份數目		
龐維新	實益擁有人	37,479,600	14,630,000 (附註1)	52,109,600	9.29%
	受控制法團權益	334,641,966 (附註3)	-	334,641,966	59.67%
李永賢	實益擁有人	500,000	3,818,000 (附註1)	4,318,000	0.77%
賴顯榮	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	-	0.04%
顧福身	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	-	0.04%
楊穎欣	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	-	0.04%
龍洪焯	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	-	0.04%

## 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. 此等本公司股份即本公司於二零一四年六月三日、二零一六年五月十七日、二零一八年十一月二十六日及二零二一年六月二十五日根據購股權計劃授出的購股權所涉及的股份。

2. 此等本公司股份即本公司於二零一八年十一月二十六日及二零二零年四月二十八日根據購股權計劃授出的購股權所涉及的股份。
3. 此等本公司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本公司股份中擁有權益。

## 於相聯法團的權益

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

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

除上文披露者外，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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」一節披露的若干董事及本公司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	持有股份的身份	股份數目	根據購股權 持有的		總計	本公司 已發行股份 總數的 概約百分比
			相關股份數目			
董晶怡(附註1)	家族權益	372,121,566	14,630,000		386,751,566	68.96%
Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	334,641,966	-		334,641,966	59.67%
		(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。
- 334,641,966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。

除上文披露者外，於二零二一年六月三十日，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本公司股份或相關股份中，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17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全體董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)、本公司或其任何附屬公司任何僱員(全職或兼職)、任何諮詢人、顧問、供應商或客戶授出購股權，以按下段計算的價格認購其根據計劃條款可能釐定的有關數目股份。

#### (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的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已授出但失效的購股權獲行使而可發行的股份除外。

於本報告日期，於尚未行使購股權及根據計劃將予授出購股權獲行使後，可供發行的股份數目為62,229,256股股份，相當於已發行股份約11.1%。

#### (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(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%。



## 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自授出日期起計十年的期間內隨時行使，惟須受計劃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)授予任何購股權，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購股權要約日(包括該日)止12個月期間內因所有已授予或將授予該人士的購股權獲行使而已發行及將予發行股份，賦予該人士權利收取當時已發行股份總數超過0.1%，且有關價值超逾港幣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。除任何有意投票反對建議授出購股權的關連人士外，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	購股權數目			購股權數目						
		於二零二一年 五月四日 前的行使價 (港幣)	於二零二一年 五月四日或 之後的行使價 (港幣)	行使期 (附註1)	於二零二一年 七月一日的結餘	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 失效	於本年度 註銷	因股份合併 調整	於二零二一年 六月三十日 的結餘
<b>董事</b>											
龐維新	二零一四年六月三日	0.221	2.210	二零一四年六月三日至 二零二四年六月二日	22,600,000	-	-	-	-	(20,340,000)	2,260,000
	二零一六年五月十七日	0.189	1.890	二零一六年五月十七日至 二零二六年五月十六日	26,400,000	-	-	-	-	(23,760,000)	2,640,000
	二零一八年十一月二十六日	0.121	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	41,300,000	-	-	-	-	(37,170,000)	4,130,000
	二零二零年四月二十八日	0.048	0.480	二零二零年四月二十八日至 二零二零年十月二十七日	55,000,000	-	(55,000,000)	-	-	-	-
	二零二一年六月二十五日(附註4)	-	0.306	二零二一年六月二十五日至 二零二二年六月二十四日	-	5,600,000	-	-	-	-	5,600,000
李永賢	二零一四年六月三日	0.221	2.210	二零一四年六月三日至 二零二四年六月二日	1,000,000	-	-	-	-	(900,000)	100,000
	二零一六年五月十七日	0.189	1.890	二零一六年五月十七日至 二零二六年五月十六日	27,180,000	-	-	-	-	(24,462,000)	2,718,000
	二零一八年十一月二十六日	0.121	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	5,000,000	-	-	-	-	(4,500,000)	500,000
	二零二零年四月二十八日	0.048	0.480	二零二零年四月二十八日至 二零二五年四月二十七日	5,000,000	-	(5,000,000)	-	-	-	-
	二零二一年六月二十五日(附註4)	-	0.306	二零二一年六月二十五日至 二零二二年六月二十四日	-	500,000	-	-	-	-	500,000
賴顯榮	二零一八年十一月二十六日	0.121	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	(900,000)	100,000
	二零二零年四月二十八日	0.048	0.480	二零二零年四月二十八日至 二零二五年四月二十七日	1,000,000	-	-	-	-	(900,000)	100,000
顧福身	二零一八年十一月二十六日	0.121	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	(900,000)	100,000
	二零二零年四月二十八日	0.048	0.480	二零二零年四月二十八日至 二零二五年四月二十七日	1,000,000	-	-	-	-	(900,000)	100,000
楊顯欣	二零一八年十一月二十六日	0.121	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	(900,000)	100,000
	二零二零年四月二十八日	0.048	0.480	二零二零年四月二十八日至 二零二五年四月二十七日	1,000,000	-	-	-	-	(900,000)	100,000
龍洪焯	二零一八年十一月二十六日	0.121	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	(900,000)	100,000
	二零二零年四月二十八日	0.048	0.480	二零二零年四月二十八日至 二零二五年四月二十七日	1,000,000	-	-	-	-	(900,000)	100,000
總計					191,480,000	6,100,000	(60,000,000)	-	-	(118,332,000)	19,248,000

附註：

- 所有已授出購股權均無歸屬期或歸屬條件。
- 本公司股份緊接龐維新先生行使購股權的行使日期前的加權平均收市價為每股港幣0.045元(即二零二一年五月四日股份合併前的價格)。
- 本公司股份緊接李永賢先生行使購股權的行使日期前的加權平均收市價為每股港幣0.045元(即二零二一年五月四日股份合併前的價格)。
- 股份緊接該等購股權獲行使的日期二零二一年六月二十五日前的收市價為港幣0.305元。



### 購股權計劃(續)

有關授出購股權的會計政策及其價值的資料分別於綜合財務報表附註3.21及32提供。

### 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，於本年度任何時間，概無任何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。

### 購買、贖回或出售本公司的上市證券

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綜合財務報表附註18。

### 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長遠目標。

### 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管理及行政的合約。

### 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，任何有關人士亦無在現時或可能與本集團存在任何其他利益衝突。



### 關連人士交易／關連交易

除下文「持續關連交易」一節所披露者外，董事認為綜合財務報表附註37中所披露的該等重大關連人士交易不屬於上市規則第14A章界定的「關連交易」或「持續關連交易」（視乎情況而定），其毋須遵守上市規則項下任何申報、公佈或獨立股東批准規定。董事確認本公司已遵守上市規則第14A章項下的披露規定。

### 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。

### 持續關連交易

本公司全資附屬公司Monilea Limited(作為業主)已與卓智財經印刷有限公司(由龐先生全資及實益擁有)(作為租戶)訂立香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓的租賃協議，自二零二零年九月二十一日起計為期兩年(「租賃協議」)。租賃協議的月租及年度上限分別為港幣233,000元及港幣2,796,000元。

除租賃協議外，本公司另一間全資附屬公司Clear Access Global Limited(作為業主)已與卓智財經印刷有限公司同系附屬公司並且由龐先生全資及實益擁有的卓智翻譯有限公司(作為租戶)訂立香港皇后大道西2-12號聯發商業中心9樓8號辦公室的租賃協議，自二零一九年六月九日起計為期兩年(「卓智翻譯租賃協議」)。卓智翻譯租賃協議的月租及年度上限分別為港幣46,000元及港幣552,000元。卓智翻譯租賃協議已重續，租期自二零二一年六月九日開始至二零二三年六月三十日止，月租及年度上限分別為港幣40,000元及港幣480,000元(「新卓智翻譯租賃協議」)。

根據上市規則第14A章，租賃協議及卓智翻譯租賃協議／新卓智翻譯租賃協議(統稱「該等租賃協議」)項下擬進行的交易合併計算構成本公司的持續關連交易。鑒於有關該等租賃協議年度上限總額的各項適用百分比率均低於25%及年度代價低於港幣10,000,000元，故根據上市規則第14A章，該等租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本集團主要從物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。董事認為其符合本公司的商業利益。租賃協議的月租是參考香港市場其他類似物業的月租及艾升評值諮詢有限公司出具的日期分別為二零二一年五月三十一日、二零二零年九月十六日及二零一九年六月十四日的專業估值報告後經公平磋商釐定。

有關該等交易的進一步詳情，請參閱日期為二零二零年九月二十一日的公佈。



## 董事會報告

截至二零二一年六月三十日止年度



根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認該等持續關連交易：

- (1) 在本集團的日常及一般業務過程中進行；
- (2) 按照一般商業條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲委聘按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3000號(經修訂)「財務報表審核或審閱之外的鑒證工作」並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團披露的持續關連交易出具載有其發現及結論的無保留意見函件。本公司已將核數師函件副本提交予聯交所。

除上文所披露者外，本公司概無根據上市規則第14A章項下有關關連交易及持續關連交易披露的條文而須予披露的關連交易或持續關連交易。

代表董事會

主席

**龐維新**

香港

二零二一年九月二十九日



本環境、社會及管治報告提供本年度本集團可持續發展方面的表現、本集團的政策及策略的詳情，當中重點闡述我們於本年度為環境、員工、供應鏈及社區創造價值的成果。本報告的重點在於我們位於香港的總辦事處及全資擁有附屬公司(統稱本集團)在可持續發展方面的表現及措施。

## 1. 我們實現可持續發展的方法

本集團確保於營運及業務的決策過程中考慮環境、社會及管治因素。我們以企業管治策略及相關政策為可持續發展策略奠定基礎及為持份者締造共同價值。除把握實現可持續發展的機會外，我們亦透過持續與持份者積極對話，在社區內促進溝通、建立互信並提高透明度。

行之有效的管治架構對解決可持續發展事宜及管理環境、社會及管治相關事宜至關重要。高級管理層協助董事會檢討可持續發展事宜之政策及監管有關事宜。

### 1.1 企業管治

董事會指導本集團的策略及發展，包括可持續發展策略。董事會亦負責監察及審閱所有業務營運的企業管治常規，以維持高水平的管理及確保合規。

審核委員會及高級管理層協助董事會審閱及維持有效的風險管理及內部監控制度。其亦評估及監察環境、社會及管治相關風險，並確保在決策過程中考慮該等風險。委員會的最新職權範圍可於本集團網站及香港聯交所查閱。有關企業管治架構及常規的進一步詳情載於年報企業管治一節。

### 1.2 可持續發展事宜的管治

本集團執行董事及高級管理層定期舉行會議，以協助董事會確保可持續發展策略與本集團的業務目標及常規保持一致。為實現此目標，執行董事監督及管理本集團日常營運中的可持續發展事宜、審閱持份者的意見及更新相關政策。彼等亦負責審閱本集團的可持續發展風險、表現及目標，並定期就相關可持續發展議題及績效問題向董事會匯報，以供決策之用。

### 1.3 可持續發展策略

為兌現以更系統化及綜合的方式為持份者創造價值的承諾，本集團制定可持續發展策略，建構於四個核心範疇：環境、員工、供應鏈及社區。

我們通過實踐可持續發展策略，支持聯合國的可持續發展目標，響應聯合國成員國的全球號召，致力於二零三零年前消除貧困、保護地球及確保每個人都享有和平與繁榮。在17個可持續發展目標中，我們選定七個與我們業務最為相關的目標。

我們四個可持續發展策略的核心範疇與聯合國七大可持續發展目標息息相關，共同為下列目標作出努力。本報告的相應章節呈列本集團在這些全球目標上的貢獻。我們將繼續與持份者保持溝通，以探索及把握各種機會推動可持續發展方針及實踐。

#### 環境(可持續發展目標7、11、12及13)

本集團旨在不斷改善物業及營運的環境表現。通過優化資源效率、應對氣候變化及運用創新解決方案，本集團務求為建設可持續發展城市及社區作出貢獻。

#### 員工(可持續發展目標3、4及8)

通過提倡多元化以及重視健康及安全，本集團旨在營造以人為本的工作環境。我們悉心栽培員工，提供平等機會及充足支援，協助彼等發展成為優秀的團隊。

#### 供應鏈(可持續發展目標3、11及12)

本集團旨在建立在環境、社會及管治方面均可持續發展的供應鏈。透過積極溝通及管理，與供應商及承包商建立長遠互惠關係。

#### 社區(可持續發展目標3、4及11)

本集團將我們用心建設經營所在城市的理念付諸實行。我們於推廣教育及慈善事業以及扶持弱勢群體方面進行投資，以產生長遠積極影響。

#### 1.4 持份者參與

內部及外部觀點對持續改進可持續發展表現至關重要。我們定期與持份者溝通，瞭解彼等最關切的事項及對可持續發展的期望。

透過於整個年度與持份者的溝通，我們收到對可持續發展而言至關重要的持份者意見及建議。持份者包括投資者及股東、公司及行業團體、租戶及僱員。

#### 2. 報告標準及範圍

本集團的環境、社會及管治報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治指引」)編製。本環境、社會及管治報告結尾部分載有索引，顯示環境、社會及管治指引的遵守情況。

本環境、社會及管治報告概述了我們的可持續發展願景及營運中的相關表現及措施，以回應持份者對本集團環境、社會及企業管治方面的關注。本報告範圍涵蓋本集團於香港所擁有及經營的物業。本環境、社會及管治報告亦根據環境、社會及管治指引，詳細說明各項關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)在過去一年中邁向目標的進展。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。



## 2.1 重要性評估

根據環境、社會及管治指引的報告原則，進行重要性評估旨在確定本集團於本年度的可持續發展重要事宜。此過程遵照三個步驟進行：

第一步：進行確定

- 對有關物業行業五間同業公司的環境、社會及管治披露進行審閱，以識別業內常見的重要事宜。

第二步：決定先後次序

- 整合透過同業基準評價確定的重要方面，建立相關環境、社會及管治重要事宜的清單，以作驗證。

第三步：通過驗證

- 所得結果於前兩個步驟進行排序，然後確認環境、社會及管治重要事宜的清單以及相關層面及關鍵績效指標，以於本報告進行披露。

## 3. 我們的環境

### 3.1 緒言

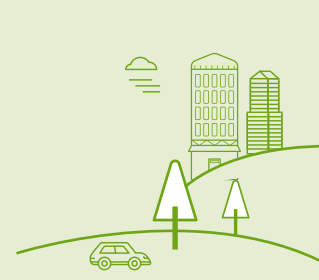
儘管我們的業務性質對環境並無造成重大影響，但我們明白有責任為創造更綠色的未來作出貢獻。我們致力於辦公室及物業優化能源效益及保護自然資源。為有效監察及管理環保表現，本集團推出有關環境保護的內部政策。環保政策讓我們得以確定及管理與營運有關的環保問題，著力於辦公室執行三大環保常規，包括減少用紙、水資源管理及節約能源。

本集團調動資源應對能源效益以及廢棄物及資源管理等重大環境問題方面已取得顯著成效，確保我們的計劃符合香港政府的有關策略。

### 3.2 能源消耗及排放

本集團於物業及廣告牌的業務營運過程中經常尋找機會減少能源消耗及溫室氣體排放。我們已採納系統化的方式管理能源運用及碳足跡。例如，我們為辦公室及物業的低能耗照明設備換上節能照明系統。大部分辦公室設備具備一級能源標籤，於本年度為節能作出貢獻。此外，室內溫度維持在攝氏25度，以避免過度使用能源。天台廣告牌已預設於下午十一時正至上午七時正關閉，亦已將亮度調節至正常水平以節省能源。該等節能措施有助我們管理日常業務營運的碳足跡。管理層亦定期監測辦公室及物業的用電量。該項措施收集的數據將用於檢討樓宇效能、確定預防措施及提出省電計劃。其他措施包括調整廣告牌、空調系統及公共照明系統的運作時長，以優化高低峰時段的電力使用。

於二零二零／二一年財政年度，我們已設定整個集團的能源消耗目標，以將耗電量強度維持在現有水平，直至二零二五／二六年財政年度為止，還在辦公室及物業推行各項節能措施。於本年度，我們的耗電量約為230,000個單位(千瓦時)，較二零一九／二零年財政年度下降4.8%。



本集團正在制定若干計劃以促進可再生能源的使用。例如，於海景大廈天台安裝太陽能電池板。該等計劃的可行性仍在審議。

為支持減低碳排放以延緩氣候變化，本集團於本年度進行了有關氣候變化相關影響的內部檢討。有關研究讓我們能夠檢視風險的預防措施及應急方案，特別是在超級颱風及暴雨等極端天氣的情況。隨著加深瞭解氣候變化對營運所構成的主要實際風險，我們將持續加強相關制度、策略及預防措施，以應對該等挑戰。

### 3.3 廢棄物及資源管理

本集團已實行廢棄物管理措施及回收使用系統，以負責任地管理資源使用。舉例而言，我們鼓勵員工於日常營運中使用電子通訊及文件，避免採用紙本形式。為進一步減少用紙，我們鼓勵辦公室全體員工採取雙面打印等環保措施。

就節約用水而言，茶水間及洗手間已張貼使用後關掉水龍頭的提示，水管及水龍頭亦會定期進行檢查，以防止漏水。儘管我們大部分業務並不涉及高用水量，但我們仍致力於持續改善水管管理常規，及在所有業務部門中培養節約用水的意識。





本集團亦將環境因素計入採購流程，優先採用可持續材料。根據我們的環保政策，本集團於採購過程中主動考慮環境因素。物業管理的採購流程包括與環保有關的條款及規範，以協助採購對環境更有利的商品或服務。

透過該系統化廢棄物及資源管理方法，我們旨在喚起環保意識，以推行更具可持續性的業務及營運常規。管理層亦定期監督回收計劃及系統的表現以評估其效益，並物色能夠改善的途徑。我們希望於未來數年內在減廢方面可取得更卓越的成果。

### 3.4 培養環保意識

為促進可持續增長，我們期望於本集團內部培育綠色文化。我們於辦公室及物業實施了內部環保政策。該等政策訂明員工進行節能、減廢及資源回收的實務指引。例如，實務指引包括購買具能源效益標籤認證的辦公室設備、採用節能照明系統代替照明燈及減少過量打印等建議。此外，我們於辦公室場所設置回收箱以進一步減廢。我們相信，該等政策將成為本集團推動行為轉變的基石。

## 4. 我們的員工

### 4.1 緒言

僱員是本集團旗下業務的核心，故我們全力營造一個安全及充滿關懷的工作環境，提供各種在職培訓及發展機會。

### 4.2 充滿關懷的公司

本集團繼續採取積極措施，確保於招聘、僱用、薪酬、培訓及晉升等僱傭活動的過程中給予所有人平等機會，而不分種族、宗教信仰、性別、家庭狀況或年齡，亦不會採取法律禁止的任何其他基準。我們嚴禁招聘童工或強制勞工，以保障人權。

我們設有薪酬政策，讓僱員根據其資歷、表現及市場薪酬趨勢享有公平且具競爭力的薪酬組合及福利，亦進行年度表現評核，旨在就員工過往工作成果給予獎勵，並據此釐定晉升及加薪。除薪酬機制外，我們亦為僱員提供多項其他福利，保障彼等的福祉。於本年度，並無有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、福利及相關法例（包括香港法例第608章《最低工資條例》及香港法例第57章《僱傭條例》）的不合規個案。

### 4.3 職業健康及安全

為僱員提供健康安全的工作環境，是本集團最為關心的事項之一。為顯示我們信守承諾，我們已遵照香港法例第509章《職業安全及健康條例》制定安全指引，保障僱員免受任何職業危害。安全指引中列明於颱風及暴雨警告等緊急狀況下的安全安排，以確保全體員工均知悉應急程序。由於員工遵守安全指引，我們欣然宣佈，本年度概無因工死亡或因工傷損失工作日數的個案。


### 4.4 培訓及發展

本集團鼓勵及安排培訓及發展機會，以進一步提升員工的工作表現及加強其在本集團內的職業發展。該等外部培訓機會包括各類培訓課程及研討會，讓僱員可增進技能及知識，並發展事業。

於本年度，本集團董事、管理層及基層員工參加了各種研討會及網絡研討會，培訓時數超過240個小時，每名員工的平均培訓時數為10小時。

### 4.5 商業道德

我們致力於在業務營運中維持高水平的道德標準及誠信。本集團的僱員手冊根據香港法例第201章《防止賄賂條例》、香港法例第163章《放債人條例》及香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》列明專業操守規定，全體員工均須時刻遵守。



本集團已為全體僱員制定舉報政策，以確保管理層充分了解僱員對貪污或賄賂存有疑慮的情況。倘出現貪污或賄賂的情況，僱員可直接向管理層匯報個案，所有資料將會嚴格保密處理。這項程序令僱員與管理層可合作解決任何問題，防止發生進一步的不當行為。

於本年度，概無違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的法律及法規。

## 5. 我們的價值鏈

### 5.1 供應鏈管理

本集團的可持續發展表現與業務營運息息相關，因此在選擇供應鏈合作夥伴時會考慮可持續發展這一因素。作為我們政策的一部分，供應商及賣方將需要通過我們的批核程序，我們亦將定期進行評估。我們不斷改善表現，將企業社會責任常規融入供應鏈管理流程。此項系統化的方法妥善管理可能影響我們營運的相關風險。

我們的所有供應商及承包商均須遵守相關環境及社會法律法規，例如《廢物處置條例》、《僱傭條例》及《職業安全及健康條例》，並按照本集團的環境政策執行。



## 5.2 負責任的服務

本集團致力提供優質服務，遵守國內及國際標準。本集團設有全面的質量保證流程，包括監察供應商表現、質量控制、僱員培訓及發展，以及糾正及預防措施。此外，我們遵守本集團的私隱政策，該政策根據香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》制定，確保所有個人資料以嚴格保密形式處理。

我們以全面及高效的方式處理及調查客戶與租戶的任何投訴。於本年度，並無有關所提供產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜與賠償方式的投訴個案。

於本年度，本集團與超過15家供應商合作。將環境因素考慮在內的採購行為佔我們總採購量的47%。為減少運輸過程中的碳排放並支持本地經濟，本集團會盡量優先選擇本地供應商。於本年度，我們的所有供應商均為本地供應商。

## 5.3 管理及監督供應商表現

本集團與供應商及承包商密切溝通，於招標書及合同文件內傳達我們的期望，包括載述我們對環境及社會表現的要求。除其他質量相關標準外，我們定期評估及評價入選招標名單的供應商及承包商在環境及社會表現方面的表現，確保彼等的營運符合可持續發展規定。

## 5.4 反貪污

本集團自身秉持最高道德及治理標準，並對價值鏈內所有形式的貪污及賄賂採取零容忍態度。我們在董事會的監督下，確保遵守《防止賄賂條例》，並於本集團的員工手冊內列明我們的承諾，禁止員工接受供應商及承包商等業務夥伴的利益、饋贈或款待。

我們亦將反賄賂及反貪污政策擴展至供應鏈。除董事會成員外，員工須聲明任何潛在或明顯利益衝突。倘供應商存在任何疑似賄賂行為，我們會將其從供應商名單或競標人名單中剔除。於本年度，本集團概無在知情情況下與任何違反防止賄賂及反貪污政策的供應商或承包商合作。

## 6. 社區

企業社會責任是我們願景的重要一環，故本公司致力推行良好的企業管治常規、提升社區的經濟及社會價值以及盡量減低對環境的影響。本集團矢志為社區及環境的福祉出一分力，繼續提高環保意識、為僱員提供培訓，以及參與各種慈善活動以服務社區。

本集團致力承擔所在社區的企業社會責任。我們透過保良局宏輝慈善基金會支持社區，為不幸及弱勢家庭提供幫助。基金會於二零一一年建立，為救助提供初步捐款超過港幣10,000,000元。慈善基金致力幫助低收入家庭解決因市區重建、私人收購、拆遷令或其他緊急情況另覓居所而產生的租住財務需求，務求改善其家居安全條件。慈善基金亦旨在為員工家庭及附屬學校的學生提供緊急補貼，為將入讀大學教育資助委員會(教資會)資助課程的附屬學生提供高等教育補貼，以及為附屬中、小學的創新科技及STEAM提供資金。

除慈善基金外，本集團亦力求透過參與慈善贊助回饋社會，並已為多項本地慈善活動及社區項目提供支持。本集團矢志服務配套不足的社區。於本年度，我們支持多項本地慈善活動，例如資助及參加保良局的多個活動以幫助有需要的人士。本集團亦向保良局、公益金、世界宣明會及惜食堂等多個慈善團體捐款。本集團於本年度向不同慈善團體、基金會及活動的捐款合共超過港幣1,100,000元。我們渴望成為優秀且負責任的公民，並承諾服務社會。

本集團亦鼓勵員工奉獻時間關愛社區中有需要的人士。我們亦鼓勵管理層、僱員及社區成員透過慈善贊助、捐贈及義工服務，帶來正面影響。

## 7. 關鍵績效指標數據表

關鍵績效指標		單位	本年度			
<b>A. 環境</b>						
<b>A1.2</b>	<b>溫室氣體總排放量及密度</b>					
	範圍1排放	二氧化碳當量噸數	0			
	範圍2排放	二氧化碳當量噸數	163.49			
	範圍3排放	二氧化碳當量噸數	0.00			
	—總計	二氧化碳當量噸數	163.49			
	—按密度計	二氧化碳當量噸數／全時等量	5.11			
<b>A2.1</b>	<b>按類型劃分的能源耗量</b>					
	直接能源耗量					
	—總計	千個千瓦時	0			
	—按密度計	千個千瓦時／全時等量				
	間接能源耗量					
	—總計	千個千瓦時	230.27			
	—按密度計	千個千瓦時／全時等量	7.20			
	能源總耗量					
—總計	千個千瓦時	230.27				
—按密度計	千個千瓦時／全時等量	7.20				
<b>A2.2</b>	<b>總耗水量及密度</b>					
	耗水量					
	—總計	立方米	298			
	—按密度計	立方米／全時等量	9.32			
<b>B. 社會</b>						
<b>B1.1</b>	<b>按僱傭類型及性別劃分的僱員總數</b>		男性	女性		
	全職(於香港)	人數	15	9		
	兼職(於香港)	人數	0	0		
	<b>按僱傭類型及年齡組別劃分的僱員總數</b>		30歲以下	30歲至50歲	50歲以上	
	全職	人數	0	13	11	
	兼職	人數	0	0	0	
<b>B1.2</b>	<b>按性別劃分的僱員流失比率</b>		男性	女性		
			0	11		
	<b>按年齡組別劃分的僱員流失比率</b>		30歲以下	30歲至50歲	50歲以上	
			0	8	0	
<b>B2.1</b>	<b>因工死亡的人數及比率(截至二零二一年六月三十日止三個年度)</b>					
	—按人數計	人數	0			
	—按比率計	%	0			
<b>B2.2</b>	<b>因工傷損失工作日數</b>					
	—員工	日數	0			
<b>B3.1</b>	<b>按性別及僱員類別劃分的受訓僱員</b>		男性	女性		
	董事	人數	5	1		
	高級管理層	人數	2	1		
	基層員工	人數	4	4		
<b>B3.2</b>	<b>按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數</b>		男性	女性		
	董事	時數	19	15		
	高級管理層	時數	20	25		
	基層員工	時數	8	7		
<b>B6.2</b>	<b>接獲關於產品及服務的投訴數目</b>					
	投訴數目		0			
<b>B7.1</b>	<b>對本集團提出並已審結的貪污訴訟案件數目</b>					
	案件數目		0			



## 8. 環境、社會及管治報告指引目錄索引

層面	關鍵績效指標	描述	章節／備註
<b>A. 環境</b>			
A1 排放物	A1	一般披露	3
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	本集團業務的廢氣排放對環境並無重大影響。有關本集團的空氣污染控制方法，請參閱第3節。
	A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量及密度	7
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	對本集團而言不重大。
	A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	本集團業務產生的無害廢棄物對環境並無重大影響。有關本集團的廢棄物管理方法，請參閱第3節。
	A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到該等目標所採取的步驟	3
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施以及描述所訂立的減廢目標及為達到該等目標所採取的步驟	3
A2 資源使用	A2	一般披露	3
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	7
	A2.2	總耗水量及密度	7
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到該等目標所採取的步驟	3
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到該等目標所採取的步驟	3
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量	不適用於本集團。

層面	關鍵績效指標	描述	章節／備註
<b>A. 環境</b>			
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	3
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	3
A4 氣候變化	A4	一般披露	3
	A4.1	描述已經產生影響的重大事宜及已採取管理有關事宜的行動	3

層面	關鍵績效指標	描述	章節／備註
<b>B. 社會</b>			
<b>僱傭及勞工常規</b>			
B1 僱傭	B1	一般披露	4
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	7
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	7
B2 健康與安全	B2	一般披露	4
	B2.1	因工死亡的人數及比率(過去3年)	7
	B2.2	因工傷損失工作日數	7
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	4
B3 發展及培訓	B3	一般披露	4
	B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	7
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	7
B4 勞工準則	B4	一般披露	我們遵守相關僱傭條例及法定規定。概無錄得相關不合規情況。



層面	關鍵績效指標	描述	章節／備註
<b>B. 社會</b>			
<b>營運慣例</b>			
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	5
	B5.1	按地區劃分的供應商數目	5
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，以及相關執行及監察方法	5
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法	5
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法	5
B6 產品責任	B6	一般披露	5
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	本集團概無出售任何產品。
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	5
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	本集團並無擁有任何知識產權。
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	由於本集團概無出售任何產品，因此不適用於本集團。
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	5
B7 反貪污	B7	一般披露	5
	B7.1	於報告期間對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	5
	B7.2	描述預防措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	5
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	5
<b>社區</b>			
B8 社區投資	B8	一般披露	6
	B8.1	專注貢獻範疇	6
	B8.2	在專注範疇所動用資源	6





# 獨立核數師報告



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

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

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

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53至125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二零二一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 貴集團於二零二一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頒佈的《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。



## 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以及附註4所載 貴集團有關投資物業估值的關鍵會計估計及判斷

貴集團於二零二一年六月三十日的投資物業賬面值為港幣976,946,000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。於截至二零二一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55,133,000元。

投資物業的公平值採用直接比較法釐定，當中分析面積、特徵及位置相若的可資比較物業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。



## 關鍵審計事項(續)

### 金融工具估值

茲提述綜合財務報表附註21以及附註4所載 貴集團有關金融工具估值的關鍵會計估計及判斷

對於沒有活躍市場報價的金融工具，貴集團採用估值技術確定其公平值。該等估值技術涉及管理層的主觀判斷與假設，尤其是那些包含重大不可觀察輸入數值的估值技術。隨著採用不同的估值技術及假設，估值結果可差別甚大。

於二零二一年六月三十日，貴集團於金融工具總額港幣482,146,000元中按公平值計量的無報價金融工具為港幣310,575,000元。於估值中採用重大不可觀察輸入數值而歸入公平值級別第三層的金融工具，在估值中涉及較高不確定性。

我們將金融工具估值識別為關鍵審計事項，原因為金融工具估值所涉及的複雜程度，加上管理層在釐定估值模式的輸入數值時運用了判斷。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們有關金融工具估值的程序包括：

- 向管理層(包括基金經理)查詢，並根據我們的投資知識評估公平值計量中使用的方法以及關鍵假設及參數的恰當性；
- 從獲估值的投資組合公司獲取預算及預測等管理資料，並使用該等資料以確認估值模式中的關鍵輸入數值；
- 抽樣檢查使用的數據是否準確及相關，如將關鍵相關財務數據輸入數值與外部來源及被投資公司的經審核財務報表及管理資料(如適用)作比較；及
- 檢查估值模式的算術準確性。

### 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不符，或者似乎有重大錯誤陳述。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監控，以確保綜合財務報表的編製不會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綜合財務報表整體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，以設計在各種情況下屬恰當的審計程序，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。



### 核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

- 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。我們的結論乃根據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。
- 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。我們負責指導、監督及執行集團的審計工作，並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以及為消除威脅所採取的行動或所應用的防範措施(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，二零二一年九月二十九日

# 綜合收益表

截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	6	<b>26,759</b>	33,730
銷售成本		<b>(6,260)</b>	(7,045)
<b>毛利</b>		<b>20,499</b>	26,685
其他收入	7	<b>23,901</b>	36,446
行政開支及其他經營業務開支		<b>(33,514)</b>	(25,942)
投資物業公平值收益／(虧損)	16	<b>55,133</b>	(91,085)
按公平值計入損益的債務工具公平值虧損	21	<b>(4,115)</b>	(2,278)
按公平值計入損益的股本工具公平值收益	21	<b>507</b>	–
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	21	<b>(30,424)</b>	(33,642)
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的收益／(虧損)		<b>194</b>	(460)
持作買賣物業撇減撥回／(撇減)	23	<b>2,633</b>	(60,315)
融資成本	9	<b>(2,829)</b>	(3,759)
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	8	<b>31,985</b>	(154,350)
所得稅抵免／(開支)	10	<b>4,102</b>	(1,416)
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>36,087</b>	(155,766)
<b>應佔年內溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		<b>36,139</b>	(153,375)
非控股權益		<b>(52)</b>	(2,391)
		<b>36,087</b>	(155,766)
<b>每股盈利／(虧損)</b>	12		(經調整)
— 基本		<b>港幣6.46仙</b>	(港幣27.64仙)
— 攤薄		<b>港幣6.44仙</b>	(港幣27.64仙)

# 綜合全面收入報表

截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內溢利／(虧損)		<b>36,087</b>	(155,766)
年內其他全面收入			
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入的股本工具公平值變動	21	<b>8,974</b>	(3,382)
其後可重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入的債務工具公平值變動	21	<b>(219)</b>	702
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具時的 按公平值計入其他全面收入儲備回撥		<b>398</b>	536
換算海外業務產生的匯兌差額		<b>1,402</b>	(475)
年內其他全面收入，扣除稅項		<b>10,555</b>	(2,619)
年內全面收入總額		<b>46,642</b>	(158,385)
應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		<b>46,694</b>	(155,994)
非控股權益		<b>(52)</b>	(2,391)
		<b>46,642</b>	(158,385)

# 綜合財務狀況報表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	145,458	97,346
投資物業	16	976,946	964,449
無形資產	17	1,442	–
按公平值計入其他全面收入的股本工具	21	46,535	32,665
按公平值計入損益的金融工具	21	366,430	328,559
按公平值計入其他全面收入的債務工具	21	25,446	70,593
按公平值計入損益的債務工具	21	–	19,370
按攤銷成本計量的債務工具	21	5,373	4,768
應收貸款	20	172	13,626
租賃物業裝修的訂金		16,249	–
		<b>1,584,051</b>	1,531,376
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業	22	67,373	64,740
發展中物業	23	37,521	24,420
應收賬款	24	1,121	1,306
預付款項、訂金及其他應收款		6,647	9,281
應收貸款	20	17,315	64,364
按公平值計入其他全面收入的債務工具	21	11,602	–
按公平值計入損益的債務工具	21	24,478	11,482
按公平值計入損益的股本工具	21	2,282	–
現金及銀行結餘	25	183,179	132,957
已抵押銀行存款	26	201,514	225,286
		<b>553,032</b>	533,836
<b>流動負債</b>			
預提費用、其他應付款及已收訂金	27	11,660	10,246
借貸	28	222,671	195,270
應付非控股股東款項	29	18,231	17,795
所得稅撥備		24,841	26,070
		<b>277,403</b>	249,381
<b>流動資產淨值</b>		<b>275,629</b>	284,455
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,859,680</b>	1,815,831
<b>非流動負債</b>			
借貸	28	12,036	13,349
遞延稅項負債	30	5,175	9,998
		<b>17,211</b>	23,347
<b>資產淨值</b>		<b>1,842,469</b>	1,792,484





	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>權益</b>			
股本	31	<b>56,081</b>	55,481
儲備		<b>1,789,716</b>	1,740,279
本公司擁有人應佔權益		<b>1,845,797</b>	1,795,760
非控股權益		<b>(3,328)</b>	(3,276)
<b>權益總額</b>		<b>1,842,469</b>	1,792,484

代表董事

董事  
龐維新

董事  
李永賢



# 綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止年度



	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
除所得稅前溢利／(虧損)		<b>31,985</b>	(154,350)
就下列事項作出調整：			
利息收入		<b>(14,412)</b>	(23,216)
股息收入	7	<b>(364)</b>	(370)
折舊	8	<b>4,566</b>	3,456
以股權結算的股份支付		<b>462</b>	463
匯兌(收益)／虧損淨額		<b>(10,014)</b>	3,324
投資物業公平值變動	8	<b>(55,133)</b>	91,085
按公平值計入損益的債務工具公平值變動	21	<b>4,115</b>	2,278
按公平值計入損益的股本工具的公平值變動	21	<b>(507)</b>	–
按公平值計入損益的金融工具公平值變動	21	<b>30,424</b>	33,642
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的(收益)／虧損		<b>(194)</b>	460
無形資產減值	17	<b>113</b>	–
持作買賣物業(撇減撥回)／撇減	22	<b>(2,633)</b>	60,315
利息開支	9	<b>2,829</b>	3,759
<b>營運資金變動前的經營業務(虧損)／收益</b>			
發展中物業增加		<b>(13,101)</b>	(9,014)
應收賬款減少		<b>185</b>	273
預付款項、訂金及其他應收款減少		<b>2,633</b>	384
預提費用、其他應付款及已收訂金增加		<b>1,413</b>	151
<b>(用於)／來自經營活動的現金</b>			
已收利息		<b>11,833</b>	20,927
已付利息		<b>(2,829)</b>	(3,759)
已付所得稅		<b>(1,950)</b>	(343)
<b>(用於)／來自經營活動的現金淨額</b>			
		<b>(10,579)</b>	29,465

綜合現金流量表  
截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>投資活動現金流量</b>			
已收股息		364	370
租賃物業裝修的訂金		(16,249)	-
原到期日超過三個月的短期存款減少		9,875	259,270
已抵押銀行存款減少／(增加)		23,772	(98,557)
應收貸款減少／(增加)		60,503	(34,180)
購買物業、廠房及設備		(578)	-
購買投資物業		(114)	(14,073)
購買無形資產		(1,555)	-
購買按公平值計入其他全面收入的股本工具		(13,194)	(33,442)
購買按公平值計入損益的股本工具		(4,597)	-
購買按公平值計入損益的金融工具		(105,191)	(144,241)
購買按攤銷成本計量的債務工具		-	(4,967)
購買按公平值計入其他全面收入的債務工具		(24,365)	(41,077)
購買按公平值計入損益的債務工具		-	(19,070)
出售按公平值計入其他全面收入的股本工具的所得款項		8,298	6,540
出售按公平值計入損益的股本工具的所得款項		2,822	-
出售按公平值計入損益的金融工具的所得款項		43,845	87,672
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的所得款項		58,283	42,456
出售按公平值計入損益的債務工具的所得款項		7,299	3,908
來自投資活動的現金淨額		49,218	10,609
<b>融資活動現金流量</b>			
新籌集銀行借貸		50,426	75,378
借貸還款		(36,773)	(33,665)
發行普通股所得款項		2,881	-
來自融資活動的現金淨額		16,534	41,713
現金及現金等價物增加淨額		55,173	81,787
年初的現金及現金等價物		123,082	45,268
外匯匯率變動影響		4,924	(3,973)
年終的現金及現金等價物		183,179	123,082
現金及現金等價物結餘分析	25		
現金及銀行結餘		83,240	30,224
短期存款		99,939	92,858
		183,179	123,082

# 綜合權益變動表

截至二零二一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 儲備	按公平值 計入其他 全面收入			總計	非控股 權益	權益總額
					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	
於二零一九年七月一日	55,481	1,568,267	2,717	11,245	174	1,380	312,027	1,951,291	(885)	1,950,406
以股權結算的股份支付款項	-	-	-	463	-	-	-	463	-	463
<b>與擁有人進行的交易</b>	-	-	-	463	-	-	-	463	-	463
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(153,375)	(153,375)	(2,391)	(155,766)
其他全面收入：										
按公平值計入其他全面收入的										
股本工具公平值變動(附註21)	-	-	-	-	(3,382)	-	-	(3,382)	-	(3,382)
按公平值計入其他全面收入的										
債務工具公平值變動(附註21)	-	-	-	-	702	-	-	702	-	702
出售按公平值計入其他全面收入的										
債務工具時的按公平值計入										
其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	536	-	-	536	-	536
出售按公平值計入其他全面收入的										
股本工具時的按公平值計入										
其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	(311)	-	311	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(475)	-	-	-	-	(475)	-	(475)
<b>年內全面收入總額</b>	-	-	(475)	-	(2,455)	-	(153,064)	(155,994)	(2,391)	(158,385)
於二零二零年六月三十日	55,481	1,568,267	2,242	11,708	(2,281)	1,380	158,963	1,795,760	(3,276)	1,792,484

綜合權益變動表  
截至二零二一年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益									非控股 權益	權益總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 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	港幣千元		
於二零二零年七月一日	55,481	1,568,267	2,242	11,708	(2,281)	1,380	158,963	1,795,760	(3,276)	1,792,484	
以股權結算的股份支付款項	-	-	-	462	-	-	-	462	-	462	
行使購股權後發行的股份(附註31)	600	2,584	-	(303)	-	-	-	2,881	-	2,881	
<b>與擁有人進行的交易</b>	<b>600</b>	<b>2,584</b>	<b>-</b>	<b>159</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,343</b>	<b>-</b>	<b>3,343</b>	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	36,139	36,139	(52)	36,087	
其他全面收入：											
按公平值計入其他全面收入的											
股本工具公平值變動(附註21)	-	-	-	-	8,974	-	-	8,974	-	8,974	
按公平值計入其他全面收入的											
債務工具公平值變動(附註21)	-	-	-	-	(219)	-	-	(219)	-	(219)	
出售按公平值計入其他全面收入的											
債務工具時的按公平值計入											
其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	398	-	-	398	-	398	
出售按公平值計入其他全面收入的											
股本工具時的按公平值計入											
其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	(754)	-	754	-	-	-	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	1,402	-	-	-	-	1,402	-	1,402	
<b>年內全面收入總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,402</b>	<b>-</b>	<b>8,399</b>	<b>-</b>	<b>36,893</b>	<b>46,694</b>	<b>(52)</b>	<b>46,642</b>	
於二零二一年六月三十日	56,081	1,570,851	3,644	11,867	6,118	1,380	195,856	1,845,797	(3,328)	1,842,469	

其他儲備為按比例分佔其附屬公司負債淨額的賬面值、債項出讓金額及就出售若干附屬公司權益(不會導致失去控制權)已收代價之間的差額。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一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。有關其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)的詳情載於附註18。於本年度，本集團主要從物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣。本集團業務於年內並無重大變動。

載於第53至125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，所有價值均約整至最接近千位(「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—二零二零年七月一日生效

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新準則、修訂本及詮釋，該等新準則、修訂本及詮釋與本集團於二零二零年七月一日開始的年度期間的綜合財務報表有關，且對其有效：

香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大的定義
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號修訂本	利率基準改革
香港財務報告準則第16號修訂本	2019冠狀病毒病相關租金優惠

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團已編製或呈列的本期間及過往期間業績及財務狀況並無重大影響。



## 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

於此等綜合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頒佈但尚未生效，亦無獲本集團提早採納。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。預期將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的資料於下文載列。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綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動負債或非流動負債 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號修訂本	會計政策披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號修訂本	單一交易產生的資產及負債的相關遞延所得稅 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號及 香港財務報告準則第10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>6</sup>
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約－履行合約的成本 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革－第二階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的索引 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	2019冠狀病毒病相關租金優惠 <sup>2</sup>
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納國際財務報告準則、香港財務報告準則第9號修訂本金融工具、香港財務報告準則第16號租賃隨附示例的修訂、香港會計準則第41號修訂本農業 <sup>3</sup>
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 對收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效。

<sup>5</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>6</sup> 該等修訂本前瞻性地應用於待定期或以後開始的年度期間發生的資產出售或注資。

本集團現正評估該等修訂本預期於首次應用期間的影響。迄今為止得出的結論為應用該等修訂本不太可能對綜合財務報表構成重大影響。

### 3. 主要會計政策概要

#### 3.1 編製基準

編製該等綜合財務報表時採用的主要會計政策概述如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

除若干金融工具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，編製綜合財務報表時須採用會計估算及假設。儘管此等估算按管理層對當前事件及行動的最佳了解及判斷作出，但實際結果最終可能有別於該等估算。涉及高度判斷或複雜的範疇或假設及估算對綜合財務報表關係重大的範疇，於附註4披露。

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，集團公司的集團內公司間交易、交易結餘以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入賬時撥回，相關資產亦從本集團角度進行減值測試。附屬公司綜合財務報表所呈報的金額已於必要時作出調整，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如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之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，出售產生的損益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。

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. 主要會計政策概要(續)

#### 3.2 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以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入賬。

#### 3.3 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，亦非合營安排。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損益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損益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。

#### 3.4 外幣換算

於綜合實體的單獨財務報表內，外幣交易按交易當日的通行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該日的外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債(按報告日期的通行匯率以外幣列值)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通行匯率重新換算，並呈報為公平值收益或虧損的一部分，而按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不予重新換算。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.4 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單獨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在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。

#### 3.5 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備(下文所述的藝術品除外)按成本減累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

藝術品按成本減其後累計減值虧損(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成本減其估計剩餘價值計算：

租賃物業	2%或按租期，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	10%至30%
汽車	20%
租賃物業裝修	10%至20%或按租期，以較短者為準

藝術品按成本減任何已識別減值虧損(如有)入賬。

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審閱，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. 主要會計政策概要(續)

#### 3.6 資產減值(金融資產除外)

於各報告期末，本集團審閱下列資產的賬面值，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；及
- 於附屬公司的投資

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項香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損則根據該項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項香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回則根據該項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未來現金流量，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特定的風險的稅前貼現率將其貼現至現值。

#### 3.7 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本增值或作該兩種用途而並非持作在一般業務過程中出售、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。

#### 3.8 無形資產(商譽除外)

無形資產指加密貨幣。

加密貨幣是一種以軟件為基礎的開源網絡支付系統，其付款利用技術本身的記賬單位於公共賬簿記錄。本集團認為加密貨幣為一種無形資產，按成本減減值計量本集團持有的加密貨幣。於報告期末會進行減值評估，以釐定加密貨幣的可收回金額是否高於其賬面值。當可收回金額低於賬面值，減值虧損會即時確認為開支。加密貨幣的可收回金額按其公平值減出售成本與使用價值中的較高者釐定。公平值採用市場參與者於為加密貨幣定價時使用的假設來估計，當中假設市場參與者按照彼等經濟最佳利益行事。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.9 租賃

##### (i) 作為承租人的會計處理

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於綜合財務狀況報表內資本化為使用權資產及租賃負債,惟實體可作出會計政策選擇以不資本化(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產為低價值的租賃。本集團已選擇不就低價值資產及租期於開始日期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃有關的租賃付款已於租期內按直線法支銷。

##### 使用權資產

其應按成本確認及將包括:(i)租賃負債的首次計量金額(見下文有關租賃負債會計處理的會計政策);(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃款項,減任何已收租賃優惠;(iii)承租人產生的任何初始直接成本;及(iv)承租人拆卸及移除相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況時估計將產生的成本,除非該等成本因生產存貨而產生。本集團應用成本模型計量使用權資產。根據成本模型,本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權,並就任何租賃負債的重新計量作出調整。符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬,而符合持作自用租賃物業定義的使用權資產則按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。

本集團持作租賃或資本增值用途的租賃土地及樓宇將持續根據香港會計準則第40號入賬並按公平值列賬。本集團持作自用租賃物業將持續根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備(「香港會計準則第16號」)入賬並按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。

##### 租賃負債

其應按於租賃開始日期尚未支付的租賃付款的現值確認。如租賃中隱含的利率可輕易釐定,租賃付款按該利率貼現。倘該利率無法輕易釐定,本集團將使用本集團的增量借貸利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租期內相關資產使用權付款被視為租賃付款:(i)固定付款減任何應收租賃優惠;(ii)初步按開始日期的指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率);(iii)承租人預期根據剩餘價值擔保支付的金額;(iv)購買選擇權的行使價(如承租人合理地確定行使該選擇權);及(v)就終止租賃支付的罰款(倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃)。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.9 租賃(續)

##### (i) 作為承租人的會計處理(續)

##### 租賃負債(續)

於開始日期後，本集團按以下方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重新評估或租賃修改，例如指數或比率變動導致的未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

##### (ii) 作為出租人的會計處理

本集團已向多名租客出租投資物業。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。

#### 3.10 持作買賣物業

持作買賣物業按成本與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。

#### 3.11 發展中物業

於一般業務過程中作日後銷售用途的發展中物業以成本與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工成本及適用銷售開支。

#### 3.12 金融工具

##### (i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部分的應收賬款除外)初步按公平值加上(屬並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的項目而言)收購或發行金融資產直接應佔的交易成本計量。並無重大融資部分的應收賬款初步按交易價格計量。

金融資產的所有常規買賣於交易日期(即本集團承諾買賣資產日期)確認。常規買賣方式指須在市場規則或慣例通常確立的期限內交付資產的金融資產買賣。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.12 金融工具(續)

##### (i) 金融資產(續)

於釐定附有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，會整體考慮該等金融資產。

##### 債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

**攤銷成本：**持作收取合約現金流量的資產(如當中的現金流量僅為支付本金及利息)按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

**按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)：**持作收取合約現金流量及出售金融資產的資產(如其現金流量僅為支付本金及利息)按公平值計入其他全面收入計量。按公平值計入其他全面收入的債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認。於其他全面收入累計的收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。

**按公平值計入損益：**按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初步確認時指定按公平值計入損益的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於短期內出售或購回而收購金融資產，則該金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，除非該等衍生工具被指定為有效對沖工具。現金流量並非僅為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管上文列出債務工具按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入分類的標準，但於初步確認時，債務工具可指定為按公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

##### 股本工具

於初步確認並非持作買賣的股本投資時，本集團能不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列投資公平值的其後變動。該選擇按投資逐項作出。按公平值計入其他全面收入的股本投資按公平值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確反映部分投資成本的收回。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認且不會重新分類至損益。所有其他股本工具均分類為按公平值計入損益，而其公平值變動、股息及利息收入於損益確認。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.12 金融工具(續)

##### (ii) 金融資產的減值虧損

本集團就應收賬款、按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收入計量的債務工具的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損將按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此為於金融工具預計年期內所有可能發生的違約事件產生的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按與資產原實際利率相近的利率貼現。

本集團選擇採用香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)簡化方法計量應收賬款的虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已根據其過往信貸虧損經驗制定撥備矩陣，有關矩陣已就應收賬款特定的前瞻性因素及經濟環境予以調整。

就其他金融資產而言，預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損為基準。然而，信貸風險自產生起顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

當釐定金融資產的信貸風險自初步確認後是否顯著增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據的資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

本集團假定，金融資產如逾期超過30日，其信貸風險會顯著增加。

本集團認為金融資產於下列情況下發生信貸減值：(1) 借款人不太可能在本集團無追索權採取行動(例如變現抵押品(如持有))的情況下向本集團悉數履行其信貸責任；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

信貸減值金融資產的利息收入基於金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產的利息收入基於賬面總值計算。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.12 金融工具(續)

##### (iii) 金融負債

本集團視乎負債產生的用途，將其金融負債分類。按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值計量並扣除產生的直接應佔成本。

##### 按攤銷成本計量的金融負債

該等負債包括應付賬款及其他應付款、已收租金訂金、借貸及應付非控股股東款項，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認時以及在整個攤銷過程中，收益或虧損於損益中確認。

##### (iv) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債的攤銷成本及按有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為於金融資產或負債的預計年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收款或付款的利率。

##### (v) 財務擔保合約

財務擔保合約指要求發行人支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具的原有或修訂條款依期還款所造成的損失的合約。本集團發行但並無指定按公平值計入損益的財務擔保合約，初步會按公平值減發行財務擔保合約直接應佔的交易成本確認。於初步確認後，本集團按以下各項的較高者計量財務擔保合約：(i)虧損撥備金額，即根據附註3.12(ii)所載的會計政策原則計量的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認的金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號與客戶所訂立合約的收入(「香港財務報告準則第15號」)的原則確認的累計攤銷。

##### (vi) 終止確認

本集團在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿或金融資產已轉讓且該轉讓符合香港財務報告準則第9號的終止確認標準時，終止確認金融資產。

當有關合約指定的責任獲解除、註銷或到期，則終止確認金融負債。





### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.12 金融工具(續)

##### (vi) 終止確認(續)

倘本集團因重新磋商金融負債的條款而向債權人發行其股本工具以償付該等負債的全部或部分，所發行的股本工具即所付代價，按有關金融負債(或當中部分)註銷當日的公平值初步確認及計量。倘已發行股本工具的公平值無法可靠計量，則計量股本工具以反映已註銷金融負債的公平值。已註銷金融負債(或當中部分)的賬面值與所付代價之間的差額於年內損益中確認。

#### 3.13 現金及現金等價物

就呈列現金流量表而言，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。

#### 3.14 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需要流失經濟利益，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期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。

倘需要經濟利益流失的可能性不大，或未能可靠估計金額，該責任會披露為或然負債，除非經濟利益流失的可能性極低則作別論。倘潛在責任是否存在只能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而定，有關責任亦會披露為或然負債，除非經濟利益流失的可能性極低則作別論。

#### 3.15 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，以權益交易直接應佔遞增成本為限，自股份溢價中扣減。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.16 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。

在產生資產開支、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。

#### 3.17 政府津貼

政府津貼於可合理確定本集團將遵守津貼附帶的條件及收取津貼時方予以確認。

政府津貼在本集團確認有關成本為開支期間內按系統基準於損益中確認，有關津貼擬用於補償有關成本。具體而言，主要條件為本集團應購買、建設或以其他方式收購非流動資產(包括物業、廠房及設備)的政府津貼於財務狀況表確認為遞延收入，並按系統及合理基準於有關資產的可使用年期內轉撥至損益。

作為已產生開支或虧損的補償或向本集團提供即時財務資助(並無未來相關成本)而應收的政府津貼，於其成為應收期間在損益中確認。

#### 3.18 收入確認

與客戶所訂立合約的收入於貨品或服務控制權轉移予客戶時，按反映本集團預期有權就交換該等貨品或服務所收代價(撇除代表第三方所收取的金額)的金額確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何交易折扣。

視乎合約條款及適用於該合約的法律而定，貨品或服務的控制權可隨時間或於某一時間點轉移。倘本集團的履約達成下列各項，則貨品或服務的控制權隨時間轉移：

- 提供客戶同時獲得及享用的所有利益；
- 隨著本集團履約而創建或提升客戶控制的資產；或
- 並無增設對本集團而言具其他用途的資產，而本集團具有可強制執行權利收取迄今已完成履約的款項。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.18 收入確認(續)

倘貨品或服務的控制權隨時間轉移，收入參考完成履約責任的進度在合約期內確認。否則，收入於客戶獲得貨品或服務控制權的某一時間點確認。

倘合約包含融資部分，向客戶提供貨品或服務轉讓的重大融資利益超過一年，則收入按應收金額的現值計量，並使用於本集團與客戶之間在合約開始時的獨立融資交易反映的貼現率進行貼現。倘合約包含融資部分，向本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括根據實際利率法的合約責任附有的利息開支。就承諾貨品或服務付款與轉讓之間的期限為一年或以內的合約而言，交易價格不會使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法就重大融資部分的影響作出調整。

##### (i) 物業買賣及發展中物業銷售的收入

物業買賣及發展中物業銷售所產生的收入於物業擁有權的控制權轉移至買家時確認，即買家能夠直接使用該物業及獲得該物業絕大部分利益的時間點。於收入確認日期前出售物業所收取的訂金及分期付款根據合約負債計入綜合財務狀況報表。

##### (ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃下物業租賃的租金收入於租期內按直線法確認。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。

##### (iii) 其他收入

裝修服務收入於提供有關服務時確認；

利息收入按適用利率就未償還本金以時間基準累計；

股息收入於確立收取股息的權利時確認；及

補償收入於確立收取補償的權利時確認。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.19 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／或負債包括就當前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稅法計算。

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。

倘商譽或初步確認(業務合併除外)交易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，且有關暫時差額不太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頒佈或實質上頒佈的稅率。

所得稅於損益確認，惟當其與於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。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.19 所得稅(續)

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。

#### 3.20 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」)。

供款金額按僱員基本薪金的某一百分比計算，並於年內隨僱員提供服務而在損益確認。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。

#### 3.21 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、諮詢人、顧問、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，且不計及任何非市場歸屬條件影響。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.21 股份支付僱員補償(續)

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被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至保留溢利。

#### 3.22 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組成部分及檢討該等組成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的業務組成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
證券投資及買賣業務	證券投資及買賣
放債業務	提供放債服務
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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.22 分部報告(續)

本集團按照香港財務報告準則第8號經營分部就可報告分部業績使用的計量政策與其按照香港財務報告準則編製的財務報表所用者相同，惟計算經營分部的經營業績時，若干按公平值計入損益的金融資產公平值大幅變動、於按公平值計入其他全面收入的債務工具出售時自權益重新分類至損益、並非任何經營分部業務活動直接應佔的若干利息收入、股息收入、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，並非任何經營分部業務活動直接應佔的公司資產不會分配至某分部，此主要適用於本集團總部。

分部負債不包括並非任何經營分部業務活動直接應佔且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。

#### 3.23 關連人士

(a) 倘某人士屬以下身份，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。

(b) 倘以下任何條件適用，則某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(即各母公司、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，而另一實體為該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公司向本公司或本公司母公司提供主要管理人員服務。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.23 關連人士(續)

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養人。

### 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，包括於不同情況下認為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，顧名思義，由此作出的會計估計大多有別於相關實際結果。構成重大風險而須於下一個財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整的有關估計及假設論述如下：

#### 4.1 持作買賣物業及發展中物業的可變現淨值

持作買賣物業及發展中物業的可變現淨值為於一般業務過程中的估計售價，減銷售開支及估計完工成本。該等估計乃根據現行市況作出。撥備乃於若干情況下發生事件或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，確保發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

#### 4.2 金融資產減值

本集團於各報告期末審閱其組合以評估減值。於釐定減值應否計入損益時，本集團在可識別某一組合中個別項目出現減幅前就是否存在任何可觀察數據顯示該組合的估計未來現金流量出現可計量減幅作出判斷。有關證據可能包括顯示債務人的付款狀況或當前及預測整體經濟狀況出現不利變動的可觀察數據。當估計未來現金流量時，管理層使用根據與組合內資產具有類似信貸風險特徵及減值客觀證據的資產的過往虧損經驗作出的估計。本公司定期審閱估計未來現金流量的金額及時間所用的方法及假設，以減少虧損估計與實際虧損經驗之間的任何差異。





#### 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

##### 4.3 稅項

本集團須繳納香港、英國及日本各類稅項。於一般業務過程中，本集團存在若干交易及計算無法確定最終稅款。本集團根據額外稅項是否即將到期的估計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入賬的金額，則有關差額將對決定有關最終稅務負債期間所得稅撥備造成影響。

##### 4.4 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及對於損益呈報的公平值變動作出相應調整，而該等物業的賬面值則計入綜合財務狀況報表。

##### 4.5 金融工具公平值

對於沒有活躍市場報價的金融工具，其公平值根據金融工具的性質使用若干估值技術釐定。該等技術包括第三方報價、貼現現金流量及期權定價模型。該等模型由知名系統供應商建立並於市場廣泛採用。該等模型經獨立專業估值師審閱及校準。選取適當的估值參數、假設及模型技術需要管理層作出判斷及估計。



## 5. 分部資料

執行董事已將本集團五個(二零二零年：五個)產品及服務系列識別為經營分部(於附註3.22進一步載述)。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(二零二零年：無)。

	二零二一年					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	證券投資及 買賣業務 港幣千元	放債業務 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	-	21,201	3,549	2,009	-	26,759
可報告分部溢利/(虧損)	(11,897)	67,832	187	1,853	(10)	57,965
銀行利息收入	-	1	3	-	-	4
折舊	-	3,251	-	-	-	3,251
投資物業公平值收益	-	55,133	-	-	-	55,133
按公平值計入損益的債務工具						
公平值虧損	-	-	(258)	-	-	(258)
按公平值計入損益的股本工具						
公平值收益	-	-	13	-	-	13
按公平值計入損益的金融工具						
公平值虧損	(10,109)	-	-	-	-	(10,109)
無形資產減值	-	-	(113)	-	-	(113)
持作買賣物業撇減撥回	-	2,633	-	-	-	2,633
所得稅抵免	297	3,805	-	-	-	4,102
可報告分部資產	67,770	1,216,479	8,170	18,425	17	1,310,861
非流動資產添置	-	446	1,555	-	-	2,001
可報告分部負債	27,363	96,463	14	9	17	123,866

## 5. 分部資料(續)

	二零二零年					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	證券投資及 買賣業務 港幣千元	放債業務 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	-	27,149	4,024	2,557	-	33,730
可報告分部溢利／(虧損)	(30,293)	(118,949)	608	2,234	(10)	(146,410)
銀行利息收入	1	22	6	-	-	29
折舊	-	2,154	-	-	-	2,154
投資物業公平值虧損	-	(91,085)	-	-	-	(91,085)
按公平值計入損益的債務工具						
公平值虧損	-	-	(289)	-	-	(289)
按公平值計入損益的金融工具						
公平值虧損	(29,804)	-	-	-	-	(29,804)
持作買賣物業撤減	-	(60,315)	-	-	-	(60,315)
所得稅開支	-	(1,416)	-	-	-	(1,416)
可報告分部資產	63,193	1,161,510	11,918	28,972	8	1,265,601
非流動資產添置	-	17,455	-	-	-	17,455
可報告分部負債	27,241	103,107	14	9	17	130,388



## 5. 分部資料(續)

本集團經營分部與於綜合財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>收入</b>		
可報告分部收入	26,759	33,730
綜合收入	26,759	33,730
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>		
可報告分部溢利／(虧損)	57,965	(146,410)
按公平值計入損益的債務工具公平值虧損	(3,857)	(1,989)
按公平值計入損益的股本工具公平值收益	494	—
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	(20,315)	(3,838)
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的收益／(虧損)	194	(460)
利息收入	10,235	17,339
股息收入	364	370
匯兌收益／(虧損)淨額	7,621	(2,780)
以股權結算的股份支付款項	(462)	(463)
公司薪金及津貼	(13,722)	(11,413)
公司專業費用	(606)	(709)
公司物業、廠房及設備折舊	(1,315)	(1,302)
未分配公司收入	1,107	750
未分配公司開支	(5,718)	(3,445)
除所得稅前綜合虧損	31,985	(154,350)
<b>資產</b>		
可報告分部資產	1,310,861	1,265,601
物業、廠房及設備	13,030	14,099
按公平值計入其他全面收入的股本工具	46,537	32,665
按公平值計入損益的股本工具	19	—
按公平值計入損益的金融工具	338,342	290,362
按公平值計入其他全面收入的債務工具	37,048	70,591
按公平值計入損益的債務工具	20,553	19,370
按攤銷成本計量的債務工具	5,373	4,768
應收貸款	172	21,242
公司現金及銀行結餘	162,829	115,274
已抵押銀行存款	201,514	225,286
應收利息	745	5,708
其他公司資產	60	246
綜合資產總值	2,137,083	2,065,212
<b>負債</b>		
可報告分部負債	123,866	130,388
公司銀行借貸	170,748	141,775
其他公司負債	—	565
綜合負債總額	294,614	272,728

## 5. 分部資料(續)

本集團來自外界客戶的可報告分部收入及其非流動資產分為下列地理位置：

	來自外界客戶的收入		非流動資產	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	23,283	29,096	996,000	944,246
英國	2,962	3,471	90,270	82,000
日本	514	1,163	37,576	35,549
	<b>26,759</b>	33,730	<b>1,123,846</b>	1,061,795

客戶的地理位置根據所提供服務及所交付貨品的位置劃分。非流動資產的地理位置根據(i)資產實質所在地劃分(就物業、廠房及設備以及投資物業而言)；及(ii)營運所在地劃分(就無形資產而言)。

年內，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零二零年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零二零年：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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
客戶A(附註)	3,266	6,104
客戶B(附註)	4,200	4,204
	<b>7,466</b>	10,308

附註：

全部源自物業投資及買賣業務。

收入確認如下：

	物業發展業務		物業投資及買賣業務		證券投資及買賣業務		放債業務		裝修業務		合計	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃收入	-	-	21,201	27,149	-	-	-	-	-	-	21,201	27,149
其他來源收入	-	-	-	-	3,549	4,024	2,009	2,557	-	-	5,558	6,581
	-	-	21,201	27,149	3,549	4,024	2,009	2,557	-	-	26,759	33,730



## 6. 收入

本集團主要業務於綜合財務報表附註1披露。年內確認的本集團主要業務收入如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他來源收入		
投資物業租金收入	21,201	27,149
出售證券	3,549	4,024
放債利息收入	2,009	2,557
	<b>26,759</b>	33,730

## 7. 其他收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
利息收入		
— 銀行存款	1,753	8,182
— 按公平值計入其他全面收入的債務工具	4,017	3,488
— 按公平值計入損益的債務工具	2,993	3,076
— 按公平值計入損益的金融工具	303	418
— 應收貸款	3,337	5,495
退租補償(附註i)	—	12,280
股息收入	364	370
匯兌收益淨額	7,990	—
政府津貼(附註ii)	405	—
持作買賣物業的租金收入	1,966	2,147
雜項收入	773	990
	<b>23,901</b>	36,446

附註：

- (i) 於二零一九年九月十六日，本集團與一名前租客訂立退租契諾，就提早終止租約獲補償港幣12,300,000元(相當於1,300,000英鎊)。於二零二零年六月三十日，本集團已悉數收取該筆補償。
- (ii) 本集團收取香港特別行政區政府所推出防疫抗疫基金項下的保就業計劃(「保就業計劃」)發放的政府津貼港幣405,000元(二零二零年：無)，用以資助本集團僱員薪酬開支。根據保就業計劃，本集團須承諾將該津貼用於薪酬開支，且於指定期間內不得將員工人數裁減至規定水平以下。本集團並無與該計劃有關之其他未履行責任。

## 8. 除所得稅前溢利／(虧損)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	550	510
折舊		
— 物業、廠房及設備	1,772	1,704
— 計入租賃物業的使用權資產	2,794	1,752
僱員成本(附註13)	19,661	12,405
匯兌(收益)／虧損淨額	(7,990)	2,824
投資物業公平值(收益)／虧損(附註16)	(55,133)	91,085
持作買賣物業(撇減撥回)／撇減(附註22)	(2,633)	60,315
投資物業所得直接經營開支		
— 一年內產生租金收入	2,077	2,823
— 一年內並未產生租金收入	410	56

附註：

於本年度，就審閱持續關連交易的核數師薪酬為港幣20,000元(二零二零年：無)。

## 9. 融資成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行貸款利息(包括根據貸款協議所載經協定計劃還款日期載有 按要求償還條文的銀行貸款)	2,829	3,759



## 10. 所得稅(抵免)/開支

於本年度，香港利得稅按估計應課稅溢利16.5%(二零二零年：16.5%)計算。

海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率徵收。

綜合收益表內的所得稅如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>即期稅項－香港</b>		
過往年度超額撥備	-	(556)
<b>即期稅項－海外</b>		
年內撥備	1,018	1,972
過往年度超額撥備	(297)	-
	721	1,972
<b>遞延稅項(附註30)</b>	<b>(4,823)</b>	-
<b>所得稅(抵免)/開支總額</b>	<b>(4,102)</b>	1,416

按適用稅率計算的稅項(抵免)/開支與會計溢利/(虧損)對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除所得稅前溢利/(虧損)	31,985	(154,350)
除所得稅前溢利或虧損的名義稅項，按有關國家的溢利的適用稅率計算	5,227	(24,846)
不可扣減開支的稅務影響	2,042	26,606
毋須課稅收入的稅務影響	(15,437)	(4,024)
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	1,956	215
本年度動用的去年未確認稅項虧損的稅務影響	-	(2,025)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	2,407	6,046
過往年度超額撥備	(297)	(556)
<b>所得稅(抵免)/開支</b>	<b>(4,102)</b>	1,416

## 11. 股息

董事不建議派付截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度的末期股息。





## 12. 每股溢利／(虧損)

每股基本及攤薄溢利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	<b>36,139</b>	(153,375)

	股份數目	
	二零二一年 千股	二零二零年 千股 (經調整)
用以計算每股基本虧損的普通股加權平均數	<b>559,300</b>	554,813
潛在攤薄普通股對本公司所發行購股權的影響	<b>1,902</b>	-
用以計算每股攤薄虧損的普通股加權平均數	<b>561,202</b>	554,813

於二零二一年五月四日，每十股已發行及未發行的普通股合併為本公司一股份(「合併股份」)，並透過不處理原將由此產生的每股零碎合併股份，將合併股份數目下調至最接近的整數(「股份合併」)。

用於計算每股基本虧損及每股攤薄虧損的股份加權平均數的比較數據基於股份合併已於去年生效的假設作出調整。

於二零二零年，本公司擁有人應佔每股攤薄虧損的計算與每股基本虧損相同，原因為行使購股權具反攤薄作用。

## 13. 僱員成本(包括董事酬金)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	<b>15,776</b>	11,303
員工花紅	<b>3,169</b>	529
以股權結算的股份支付款項(附註32)	<b>462</b>	463
退休金成本—定額供款計劃	<b>254</b>	110
	<b>19,661</b>	12,405



## 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：

	薪金、津貼及 袍金		花紅	以股權結算的 股份支付款項	退休金成本 — 定額供款 計劃	總計
	港幣千元	實物利益 港幣千元				
<b>截至二零二一年六月三十日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
龐維新先生	6,348	-	3,169	424	18	9,959
李永賢先生	1,405	-	-	38	18	1,461
<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>8,237</b>	<b>-</b>	<b>3,169</b>	<b>462</b>	<b>36</b>	<b>11,904</b>
<b>截至二零二零年六月三十日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
龐維新先生	6,348	-	529	303	18	7,198
李永賢先生	1,260	-	-	88	18	1,366
<b>非執行董事</b>						
賴顯榮先生	121	-	-	18	-	139
<b>獨立非執行董事</b>						
顧福身先生	121	-	-	18	-	139
龍洪焯先生	121	-	-	18	-	139
楊穎欣女士	121	-	-	18	-	139
	<b>8,092</b>	<b>-</b>	<b>529</b>	<b>463</b>	<b>36</b>	<b>9,120</b>

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零二零年：無)。

#### 14. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)

##### (b) 五名最高薪僱員

截至二零二一年六月三十日止年度，本集團五名最高薪僱員包括兩名(二零二零年：兩名)董事，彼等的酬金已於上文呈列的分析中反映。截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度已付／應付三名(二零二零年：三名)僱員的酬金如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,860	1,717
退休金成本—定額供款計劃	54	54
	<b>2,914</b>	<b>1,771</b>

彼等的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零二一年	二零二零年
零元至港幣1,000,000元	3	3

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度，本集團概無向任何本公司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。

年內，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(二零二零年：無)。



## 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	藝術品 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一九年七月一日						
成本	87,600	448	3,280	15,691	-	107,019
累計折舊	(3,504)	(448)	(1,975)	(3,862)	-	(9,789)
賬面淨值	84,096	-	1,305	11,829	-	97,230
截至二零二零年六月三十日止年度						
年初賬面淨值	84,096	-	1,305	11,829	-	97,230
添置	-	-	-	-	3,572	3,572
折舊	(1,752)	-	(403)	(1,301)	-	(3,456)
年終賬面淨值	82,344	-	902	10,528	3,572	97,346
於二零二零年六月三十日及 二零二零年七月一日						
成本	87,600	448	3,280	15,691	3,572	110,591
累計折舊	(5,256)	(448)	(2,378)	(5,163)	-	(13,245)
賬面淨值	82,344	-	902	10,528	3,572	97,346
截至二零二一年六月三十日止年度						
年初賬面淨值	82,344	-	902	10,528	3,572	97,346
添置	-	246	332	-	-	578
自投資物業轉撥(附註16)	52,100	-	-	-	-	52,100
折舊	(2,794)	(12)	(458)	(1,302)	-	(4,566)
年終賬面淨值	131,650	234	776	9,226	3,572	145,458
於二零二一年六月三十日						
成本	139,700	694	3,612	15,691	3,572	163,269
累計折舊	(8,050)	(460)	(2,836)	(6,465)	-	(17,811)
賬面淨值	131,650	234	776	9,226	3,572	145,458

於二零二一年六月三十日，本集團賬面淨值分別為港幣131,650,000元(二零二零年：港幣82,344,000元)及港幣513,771,000元(二零二零年：港幣505,001,000元)的租賃物業及若干投資物業(附註16)已予抵押，以獲授銀行貸款港幣63,957,000元(二零二零年：港幣66,844,000元)(附註28)。



## 15. 物業、廠房及設備(續)

### 使用權資產

使用權資產按相關資產類別劃分的賬面淨值分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
餘下租期為50年或以上且按折舊成本列賬的香港持作自用租賃物業擁有權權益	131,650	82,344

與租賃有關的開支項目分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃物業的折舊費用	2,794	1,752

本集團持有一項商業樓宇作為總部。本集團為物業權益(包括相關土地全部或部分不可分割等份)的登記擁有人。本集團已預先作出一筆過付款向前登記擁有人收購該項物業權益，而除根據有關政府部門設定的應課差餉租值作出的付款外，概無根據地契條款作出持續付款。該等付款不時變動，並應付有關政府部門。

## 16. 投資物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
公平值：		
於年初	964,449	1,006,668
添置	114	16,226
自持作買賣物業轉撥	-	35,885
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	(52,100)	-
公平值變動	55,133	(91,085)
匯兌差額	9,350	(3,245)
於年終	976,946	964,449



## 16. 投資物業(續)

投資物業的賬面值分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於香港		
– 10至50年(中期租約)	142,500	114,400
– 50年以上(長期租約)	706,600	732,500
	<b>849,100</b>	846,900
於日本		
– 永久業權	37,576	35,548
於英國		
– 永久業權	90,270	82,001
	<b>976,946</b>	964,449

本集團持有根據經營租賃出租的投資物業(見附註33)。本集團為該等投資物業物業權益的登記擁有人。除根據有關政府部門設定的應課差餉租值作出的付款外，概無根據地契條款作出持續付款。該等付款不時變動，並應付有關政府部門。

本集團投資物業於二零二一年六月三十日的公平值由獨立專業估值師艾升評值諮詢有限公司按市值基準得出，有關獨立專業估值師持有獲認可的相關專業資格，並對被估值的投資物業所在地點及所屬類別有近期經驗。於二零二一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、特徵及地點相若的可資比較物業，以對其市值進行公平比較。

重大無法觀察所得輸入數值	範圍
物業質量	-58%至25% (二零二零年： -42%至21%)

本集團物業與可資比較物業的質量差異越大，公平值相應越高或越低。

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。

## 17. 無形資產

	加密貨幣	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於七月一日		
成本	-	-
累計攤銷	-	-
賬面淨值	-	-
<b>截至六月三十日止年度</b>		
年初賬面淨值	-	-
添置	1,555	-
減值	(113)	-
年終賬面淨值	1,442	-
於六月三十日		
成本	1,555	-
累計攤銷及減值	(113)	-
賬面淨值	1,442	-
相當於：		
比特幣(「比特幣」)	273	-
以太幣(「以太幣」)	354	-
USD Coin(「USDC」)	815	-
	1,442	-

於二零二一年六月三十日，本集團估計其以加密貨幣形式所持有無形資產的可收回金額，有關金額基於使用自相關加密貨幣市場參考價格的可得資料得出的估計公平值釐定。可收回金額分類為第1層公平值層級之下，原因為公平值按相同資產在活躍市場的所報市場價格(未經調整)計算。於二零二一年六月三十日，無形資產的可收回金額為港幣1,442,000元(二零二零年：無)。無形資產減值港幣113,000元(二零二零年：無)於年內損益確認。

## 18. 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。於二零二一年六月三十日，主要附屬公司的詳情如下：

	註冊成立/註冊及 經營地點	已發行普通股股本面值	擁有權益/投票權/應佔溢利百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
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	100	物業投資
Brilliant Icon Limited	英屬處女群島	普通股100美元	-	-	51	51	物業投資
Celestial Tower Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Clear Access Global Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Costal Talent Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Double Achiever Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Flexwood Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	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	100	物業投資
Monilea Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Next Excel Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Wealth Tool Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Time Traveller Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Record Champion Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業買賣
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
Moseley No50 Ltd	英國	普通股1英鎊(「英鎊」)	-	-	87.5	87.5	物業發展
瑞智投資有限公司	香港	普通股港幣1元	-	-	100	100	證券投資及買賣
迅福財務有限公司	香港	普通股港幣1元	-	-	100	100	放債



## 19. 於聯營公司的權益

於二零二一年六月三十日，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
Gora Holdings Limited	10股每股面值1美元的普通股 (二零二零年：10股普通股)	英屬處女群島	註冊成立	30%	投資控股

該聯營公司採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

摘錄自該聯營公司截至二零二一年六月三十日止年度財務報表的財務資料總金額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動資產	-	-
非流動資產	-	-
流動負債	415	198
收入	-	-
年內虧損	-	-



## 19. 於聯營公司的權益(續)

本集團已終止確認其應佔該聯營公司虧損，原因為應佔該聯營公司虧損超過本集團於該聯營公司的權益。未確認應佔該聯營公司截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度以及累計金額(摘錄自該聯營公司的財務報表)如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
未確認應佔聯營公司的年內虧損	(5)	(2)
未確認應佔聯營公司的累計虧損	(23)	(18)

## 20. 應收貸款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收貸款	17,487	77,990
綜合財務狀況報表的對賬：		
非流動	172	13,626
流動	17,315	64,364
	17,487	77,990

附註：

- 該等結餘按年利率3.33%至9.25%(二零二零年：7.80%至15.50%)計息，分別須於二零二二年及二零二五年償還。除應收貸款港幣172,000元(二零二零年：無)外，應收貸款港幣17,315,000元(二零二零年：港幣77,990,000元)以借款人的物業(二零二零年：借款人的物業及借款人的其中一間控股公司股份)作抵押。
- 該等結餘並無逾期或減值。經考慮借款人信譽及抵押品價值，管理層相信無需作減值撥備。
- 於報告日期，應收貸款約港幣17,315,000元(二零二零年：港幣27,300,000元)為放債業務項下資產。

## 21. 其他金融資產

	按公平值計入其他全面收入計量		按公平值計入損益計量		按攤銷成本計量	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動</b>						
股本工具(附註)						
—於香港上市*	12,890	7,995	-	-	-	-
—於香港境外上市*	33,645	24,670	-	-	-	-
	46,535	32,665	-	-	-	-
金融工具						
—於香港非上市^	-	-	28,088	38,197	-	-
—於香港境外非上市^	-	-	112,651	77,564	-	-
—非上市投資基金#	-	-	225,691	212,798	-	-
	-	-	366,430	328,559	-	-
債務工具						
—於香港上市*	25,446	56,699	-	-	-	-
—於香港境外上市*	-	13,894	-	-	-	-
—於香港境外非上市®	-	-	-	19,370	5,373	4,768
	25,446	70,593	-	19,370	5,373	4,768
	71,981	103,258	366,430	347,929	5,373	4,768
<b>流動</b>						
股本工具						
—於香港上市*	-	-	2,263	-	-	-
—於香港境外上市*	-	-	19	-	-	-
	-	-	2,282	-	-	-
債務工具						
—於香港上市*	11,602	-	-	3,878	-	-
—於香港境外上市*	-	-	3,925	7,604	-	-
—於香港境外非上市®	-	-	20,553	-	-	-
	11,602	-	24,478	11,482	-	-
	11,602	-	26,760	11,482	-	-

## 21. 其他金融資產(續)

- \* 該等金融資產按參考活躍市場的公開價格及報價直接釐定的公平值計量(二零二零年：相同)。
- ^ 該等金融資產按參考各項工具的相關資產及負債的公平值釐定的公平值計量(二零二零年：相同)。
- # 於該等金融資產中，金額港幣82,957,000元(二零二零年：港幣73,199,000元)按參考活躍市場的公開價格及報價直接釐定的公平值計量，而金額港幣142,734,000元(二零二零年：港幣139,599,000元)按參考各項工具的相關資產及負債的公平值釐定的公平值計量(二零二零年：相同)。
- ⊙ 金額港幣20,553,000元(二零二零年：港幣19,370,000元)按貼現現金流量法釐定的公平值計量，而金額港幣5,373,000元(二零二零年：港幣4,768,000元)按攤銷成本計量。

附註：

該等股本工具不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收入，原因是本公司董事認為該等投資屬策略性質。

其他金融資產的變動概述如下：

	按公平值計入 其他全面收入的股本工具		按公平值計入 損益的股本工具		按公平值計入 損益的金融工具		按公平值計入 其他全面收入的債務工具		按公平值計入 損益的債務工具		按攤銷成本計量的 債務工具	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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	港幣千元	港幣千元
年初賬面淨值	32,665	9,145	-	-	328,559	288,267	70,593	71,194	30,852	15,680	4,768	-
添置	13,194	33,442	4,597	-	105,191	164,731	24,365	41,077	2,579	21,358	-	4,967
出售	(8,298)	(6,540)	(2,822)	-	(43,845)	(87,672)	(57,691)	(42,380)	(7,299)	(3,908)	-	-
計入/(扣除)損益的公平值變動	-	-	507	-	(30,424)	(33,642)	-	-	(4,115)	(2,278)	-	-
計入/(扣除)按公平值計入其他全面收入儲備的公平值變動	8,974	(3,382)	-	-	-	-	(219)	702	-	-	-	-
匯兌差額	-	-	-	-	6,949	(3,125)	-	-	2,461	-	605	(199)
年終賬面淨值	46,535	32,665	2,282	-	366,430	328,559	37,048	70,593	24,478	30,852	5,373	4,768

於二零二一年及二零二零年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具及按攤銷成本計量的債務工具根據附註3.12(ii)所載的會計政策釐定為出現減值。於二零二一年及二零二零年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具及按攤銷成本計量的債務工具並無出現減值。

## 22. 持作買賣物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於香港 – 10至50年(中期租約)	67,373	64,740

在各報告期末，經參考外部估值師艾升評值諮詢有限公司進行的估值後，物業的可收回金額會獲評估。該等估值評估各資產的可變現淨值。於二零二一年六月三十日，持作買賣物業的可變現淨值為港幣67,373,000元(二零二零年：港幣64,740,000元)。港幣2,633,000元(二零二零年：撇減港幣60,315,000元)的持作買賣物業撇減撥回已於年內損益確認。產生該撥回是由於消費者偏好改變令持作買賣物業的估計可變現淨值上升。

## 23. 發展中物業

發展中物業均為永久業權租約及位於英國。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
按成本：		
於年初	24,420	15,406
添置	13,101	9,014
於年終	37,521	24,420

## 24. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月(二零二零年：一個月)的信貸期。

根據發票日期，於二零二一年及二零二零年六月三十日，全部應收賬款的賬齡均為90天內。

所有應收賬款均承受信貸風險。截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度，應收賬款減值分別根據附註3.12(ii)所載的會計政策確認。

於二零二一年及二零二零年六月三十日，概無按到期日計算的應收賬款已逾期或減值。

於二零二一年六月三十日，並無以有關實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項(二零二零年：無)。

並無逾期或減值的應收款項為應收最近並無欠賬記錄客戶。

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屬短，因此其公平值與賬面值並無重大差異。



## 25. 現金及銀行結餘

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現金及銀行結餘	<b>83,240</b>	30,224
短期存款	<b>99,939</b>	102,733
於綜合財務狀況報表所示的現金及銀行結餘總額	<b>183,179</b>	132,957
原到期日超過三個月的短期存款	-	(9,875)
於綜合現金流量表呈列的現金及現金等價物	<b>183,179</b>	123,082

銀行現金按每日銀行存款利率年率最多2.70厘(二零二零年：2.30厘)賺取利息。短期存款按年率0.40厘至0.60厘(二零二零年：1.10厘至2.85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。

計入現金及銀行結餘的銀行結餘合共港幣53,000元(二零二零年：港幣52,000元)以人民幣(「人民幣」)計值，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屬短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。

## 26. 已抵押銀行存款

該等銀行存款已予抵押，以獲授銀行貸款港幣170,750,000元(二零二零年：港幣208,619,000元)(附註28)。

## 27. 預提費用、其他應付款及已收訂金

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
預提費用及其他應付款	<b>4,210</b>	2,717
已收租金訂金	<b>6,600</b>	6,893
預先收取的租金	<b>850</b>	636
	<b>11,660</b>	10,246

## 28. 借貸

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>流動</b>		
銀行貸款，有抵押	<b>222,671</b>	195,270
<b>非流動</b>		
銀行貸款，有抵押	<b>12,036</b>	13,349
	<b>234,707</b>	208,619

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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內或按要求	<b>175,726</b>	146,335
第二年	<b>11,013</b>	4,597
第三至五年(包括首尾兩年)	<b>9,087</b>	13,928
超過五年	<b>38,881</b>	43,579
	<b>234,707</b>	208,619

於二零二一年六月三十日，所有銀行貸款以本公司作出的擔保及賬面淨值為港幣131,650,000元(二零二零年：港幣82,344,000元)的租賃物業(附註15)、賬面淨值為港幣513,771,000元(二零二零年：港幣505,001,000元)的若干投資物業(附註16)及港幣201,514,000元(二零二零年：港幣225,286,000元)的已抵押銀行存款(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3.20厘(二零二零年：0.60厘至3.30厘)。

## 29. 應付非控股股東款項

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。



### 30. 遞延稅項

已確認的遞延稅項負債及資產詳情如下：

	物業重估 港幣千元	加速稅項抵免 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年七月一日、 二零二零年六月三十日及 二零二零年七月一日	7,099	2,900	(1)	9,998
扣除／(計入)損益	<b>(7,099)</b>	<b>3,382</b>	<b>(1,106)</b>	<b>(4,823)</b>
於二零二一年六月三十日	-	<b>6,282</b>	<b>(1,107)</b>	<b>5,175</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
遞延稅項資產	<b>(1,107)</b>	(1)
遞延稅項負債	<b>6,282</b>	9,999
	<b>5,175</b>	9,998

於報告日期，本集團的未確認遞延稅項資產如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
遞延稅項資產產生的暫時差額稅務影響：		
用以抵銷日後應課稅溢利的稅項虧損	<b>13,980</b>	11,454
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>655</b>	479
	<b>14,635</b>	11,933

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79,336,000元(二零二零年：港幣68,292,000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。





### 31. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
普通股		
法定：		
於二零一九年七月一日、二零二零年六月三十日及 二零二零年七月一日(每股港幣0.01元)	10,000,000	100,000
股份合併(附註ii)	(9,000,000)	-
<b>於二零二一年六月三十日(每股港幣0.10元)</b>	<b>1,000,000</b>	<b>100,000</b>
已發行及繳足：		
於二零一九年七月一日、二零二零年六月三十日及 二零二零年七月一日(每股港幣0.01元)	5,548,126	55,481
行使購股權後發行的股份(附註i)	60,000	600
股份合併(附註ii)	(5,047,313)	-
<b>於二零二一年六月三十日(每股港幣0.10元)</b>	<b>560,813</b>	<b>56,081</b>

附註：

- (i) 於二零二零年十月，本公司按價格每股港幣0.048元向本公司董事發行合共60,000,000股每股面值港幣0.01元的新普通股。
- (ii) 於二零二一年五月四日，每十股已發行及未發行普通股合併為一股合併股份，並透過不處理原將由此產生的每股零碎合併股份，將合併股份數目向下約整至最接近整數。

### 32. 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」)。

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有效及生效，為期十年。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。



### 32. 股份付款(續)

有關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可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各參與人士的最大權利所規限，惟於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獲行使時可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，向二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃各合資格參與人士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本公司於授出日期已發行股份的1%。進一步授出超過此限額的任何購股權必須於股東大會上獲得股東批准。

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

### 32. 股份付款(續)

下表顯示於二零二一年六月三十日，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				於二零二一年 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)	經調整行使價 (港幣元) (附註b)
	於二零二零年 七月一日	年內行使	年內授出	年內因股份 合併作出的調整					
<b>董事</b>									
龐維新	22,600,000	-	-	(20,340,000)	2,260,000	二零一四年六月三日	期間一	0.221	2.21
	26,400,000	-	-	(23,760,000)	2,640,000	二零一六年五月十七日	期間二	0.189	1.89
	41,300,000	-	-	(37,170,000)	4,130,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	55,000,000	(55,000,000)	-	-	-	二零二零年四月二十八日	期間四	0.048	0.48
	-	-	5,600,000	-	5,600,000	二零二一年六月二十五日	期間六	0.306	不適用
李永賢	1,000,000	-	-	(900,000)	100,000	二零一四年六月三日	期間一	0.221	2.21
	27,180,000	-	-	(24,462,000)	2,718,000	二零一六年五月十七日	期間二	0.189	1.89
	5,000,000	-	-	(4,500,000)	500,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	5,000,000	(5,000,000)	-	-	-	二零二零年四月二十八日	期間五	0.048	0.48
	-	-	500,000	-	500,000	二零二一年六月二十五日	期間六	0.306	不適用
龐福身	1,000,000	-	-	(900,000)	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	1,000,000	-	-	(900,000)	100,000	二零二零年四月二十八日	期間五	0.048	0.48
龍洪焯	1,000,000	-	-	(900,000)	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	1,000,000	-	-	(900,000)	100,000	二零二零年四月二十八日	期間五	0.048	0.48
楊穎欣	1,000,000	-	-	(900,000)	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	1,000,000	-	-	(900,000)	100,000	二零二零年四月二十八日	期間五	0.048	0.48
魏顯榮	1,000,000	-	-	(900,000)	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	1,000,000	-	-	(900,000)	100,000	二零二零年四月二十八日	期間五	0.048	0.48
	191,480,000	(60,000,000)	6,100,000	(118,332,000)	19,248,000				

### 32. 股份付款(續)

下表顯示於二零二零年六月三十日，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				於二零二零年 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)	經調整行使價 (港幣元) (附註b)
	於二零一九年 七月一日	年內行使	年內授出	年內因股份 合併作出的調整					
<b>董事</b>									
龐維新	22,600,000	-	-	-	22,600,000	二零一四年六月三日	期間一	0.221	不適用
	26,400,000	-	-	-	26,400,000	二零一六年五月十七日	期間二	0.189	不適用
	41,300,000	-	-	-	41,300,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	不適用
	-	-	55,000,000	-	55,000,000	二零二零年四月二十八日	期間四	0.048	不適用
李永賢	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間一	0.221	不適用
	27,180,000	-	-	-	27,180,000	二零一六年五月十七日	期間二	0.189	不適用
	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	不適用
	-	-	5,000,000	-	5,000,000	二零二零年四月二十八日	期間五	0.048	不適用
顧福身	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	不適用
	-	-	1,000,000	-	1,000,000	二零二零年四月二十八日	期間五	0.048	不適用
龍洪焯	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	不適用
	-	-	1,000,000	-	1,000,000	二零二零年四月二十八日	期間五	0.048	不適用
楊穎欣	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	不適用
	-	-	1,000,000	-	1,000,000	二零二零年四月二十八日	期間五	0.048	不適用
賴顯榮	1,000,000	-	-	-	1,000,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	不適用
	-	-	1,000,000	-	1,000,000	二零二零年四月二十八日	期間五	0.048	不適用
	127,480,000	-	64,000,000	-	191,480,000				

### 32. 股份付款(續)

附註：

- (a) 期間一、期間二、期間三、期間四、期間五及期間六的購股權歸屬日期為授出日期。

期間一：二零一四年六月三日至二零二四年六月二日

期間二：二零一六年五月十七日至二零二六年五月十六日

期間三：二零一八年十一月二十六日至二零二八年十一月二十五日

期間四：二零二零年四月二十八日至二零二零年十月二十七日

期間五：二零二零年四月二十八日至二零二五年四月二十七日

期間六：二零二一年六月二十五日至二零二二年六月二十四日

- (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。

於二零二一年，已就股份代價進行調整。

- (c) 購股權的加權平均行使價載列如下：

	二零二一年 港幣元	二零二零年 港幣元
於年初	0.128	0.129
年內因股份合併作出的調整	1.266	-
年內行使	(0.480)	-
年內授出	0.306	0.048
於年終	1.220	0.128

- (d) 於二零二一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3.74年(二零二零年：4.66年)。

授出購股權的公平值採用二項式購股權定價模式釐定，該模式已考慮股份獎勵計劃的具體因素。以下主要假設用於估值：

	於二零二一年 六月二十五日 授出的購股權
於授出日期的股價	港幣0.305元
預期波幅*	63.58%
無風險利率	0.13%
股息收益率	0.00%
購股權預期年期	1年
於授出日期的公平值	港幣0.080元
行使價	港幣0.306元

\* 相關預期波幅反映出未來趨勢參考過往波幅的假設，同時未必為實際結果。概無與授出購股權相關的特徵被納入公平值計量。

截至二零二一年六月三十日止年度，授出購股權的公平值總額為港幣462,000元(二零二零年：港幣463,000元)，於綜合收益表確認為以股權結算的股份支付款項。相應金額已計入股份付款儲備。

於二零二一年六月三十日，本公司購股權計劃項下有19,248,000份(二零二零年：191,480,000份)尚未行使購股權，佔本公司於當日已發行股份約3.43%(二零二零年：3.45%)。於二零二一年及二零二零年六月三十日，所有該等購股權可予行使。



### 33. 經營租賃承擔

#### 作為出租人

於二零二一年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃日後應收最低租金總額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	23,405	23,305
第二年	14,465	15,398
第三年	6,286	3,817
第四年	3,342	320
第五年	2,770	-
	<b>50,268</b>	42,840

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期一至十年(二零二零年：一至十年)，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。概無租賃包括或然租金。

### 34. 資本承擔

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
按攤銷成本計量的債務工具	6,379	-
按公平值計入損益的金融工具	53,935	83,895
發展中物業	2,203	11,163
持作買賣物業	25,387	-
	<b>87,904</b>	95,058



### 35. 現金流量表附註

融資活動產生的負債對賬：

	借貸 (附註28) 港幣千元	應付非控股 股東款項 (附註29) 港幣千元
於二零一九年七月一日	173,345	17,869
現金流量變動：		
新籌銀行借貸	75,378	-
借貸還款	(33,665)	-
已付利息	(3,759)	-
融資現金流量總變動	37,954	-
匯兌調整	(6,439)	(74)
其他變動：		
利息開支	3,759	-
其他總變動	3,759	-
於二零二零年六月三十日及二零二零年七月一日	<b>208,619</b>	<b>17,795</b>
現金流量變動：		
新籌銀行借貸	<b>50,426</b>	-
借貸還款	<b>(36,773)</b>	-
已付利息	<b>(2,829)</b>	-
融資現金流量總變動	<b>10,824</b>	-
匯兌調整	<b>12,435</b>	<b>436</b>
其他變動：		
利息開支	<b>2,829</b>	-
其他總變動	<b>2,829</b>	-
於二零二一年六月三十日	<b>234,707</b>	<b>18,231</b>



### 36. 財務擔保合約

本公司已就其附屬公司的銀行貸款簽立為數港幣49,434,000元(二零二零年：港幣43,861,000元)的擔保，而該擔保以該等附屬公司持有的投資物業作抵押。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，由於董事認為不大可能拖欠償還該筆貸款，故並無就本公司於擔保合約項下的責任計提撥備。

### 37. 重大關連人士交易

#### 37.1 與關連人士進行的交易如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已付本公司其中一名主要股東擁有的一間關連公司的專業費用	226	-
已付本公司一名董事作為合作夥伴的一間關連公司的專業費用	61	156
	287	156
已收本公司其中一名主要股東擁有的關連公司投資物業的租金收入	3,266	552

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。

#### 37.2 主要管理人員補償

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
短期僱員福利	11,442	8,657
以股權結算的股份支付	462	463
	11,904	9,120





### 38. 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。本集團擁有各種直接自日常業務產生的金融資產及負債，例如應收賬款、其他應收款、應收貸款、現金及銀行結餘、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主要風險為市場風險(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。本集團的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造成的潜在不利影響。由於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用作買賣的衍生金融工具。

#### 38.1 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。除按定息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0.60厘(二零二零年：2.30厘)，利息乃按年內每日銀行存款利率計算。除存放於銀行的存款外，本集團並無重大計息金融資產。銀行不時頒佈的任何利率變動並不視為對本集團產生重大影響。

於二零二一年六月三十日，本集團因浮息金融負債所面臨的利率風險主要來自已抵押銀行貸款。本集團有關借貸的利率及償還條款於附註28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增加或減少約港幣118,000元(二零二零年：港幣157,000元)。

本集團自過往年度起採用管理利率風險的政策，並認為有關政策行之有效。

### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 38.2 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风险。下表概括本集團於報告日期以港幣以外貨幣計值的主要金融資產及負債。

	加拿大元(「加元」)		歐元(「歐元」)		英鎊		日圓(「日圓」)		人民幣	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收貸款	-	50,690	-	-	-	-	-	-	-	-
按公平值計入損益的債務工具	-	-	-	-	20,553	19,370	-	-	-	-
按攤銷成本計量的債務工具	-	-	-	-	5,373	4,768	-	-	-	-
按公平值計入損益的股本工具	-	-	-	-	-	-	19	-	-	-
按公平值計入損益的金融工具	-	-	27,381	35,203	46,916	29,763	-	-	-	-
其他應收款	-	-	-	-	19,578	316	266	1,635	-	-
現金及銀行結餘	-	-	-	-	3,241	2,528	-	-	53	52
借貸	-	(28,713)	(44,797)	(36,693)	(123,989)	(74,595)	(11,718)	(17,793)	-	-
淨風險	-	21,977	(17,416)	(1,490)	(28,328)	(17,850)	(11,433)	(16,158)	53	52

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。

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。

下表詳述本集團港幣兌加元、歐元及英鎊、日圓及人民幣升值及貶值5%的敏感度。該百分比為管理層於本期間直至下一個年度報告日期止對外匯匯率合理可能變動所作的評估。該敏感度分析僅包括以外幣計值的未結算貨幣項目，並於報告期末按5%外幣匯率變動調整換算。下表正數顯示年內溢利及保留溢利在港幣兌外幣貶值情況下增加。對於港幣兌相關貨幣升值的情況，對年內溢利及保留溢利將有相反的等值影響，而下文結餘將為負數。

	加元		歐元		英鎊		日圓		人民幣	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內溢利及保留溢利	-	1,099	(871)	(75)	(1,416)	(893)	(572)	(808)	3	3

本集團自去年起採用管理外匯風險的政策，並認為有關政策行之有效。

### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 38.3 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。本集團就其分類為按公平值計入其他全面收入的股本工具、按公平值計入損益的金融工具、按公平值計入其他全面收入的債務工具以及按公平值計入損益的債務工具的投資，面臨上市股本證券、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，並認為有關政策行之有效。

就其他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，倘該等證券的報價上升或下降5%，則年內溢利及保留溢利將會分別增加或減少港幣19,660,000元(二零二零年：港幣17,971,000元)及權益的其他部分將分別增加或減少港幣4,179,000元(二零二零年：港幣5,163,000元)。

投資市價上升及下降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。

#### 38.4 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對方無法履行其於金融工具條款項下的責任，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程度問題的潛在風險。本集團大部分銀行結餘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具備良好信貸質素。

本集團積極監控應收賬款及其他應收款，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記錄且未能提供信貸記錄的客戶進行業務往來。

由著名銀行或金融機構持有的上市股本證券、上市及非上市債務投資及非上市投資基金，並不作對沖用途。該等資產主要與良好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交易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。

誠如綜合財務報表附註36所詳述，本集團亦承受有關向其附屬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，並認為有關政策行之有效，將本集團所面對的信貸風險限制於適當水平。

### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 38.5 流動資金風險

流動資金風險與本集團未能履行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。

下表詳列金融負債於各報告日期的餘下合約到期日(根據本集團可能須付款的最早日期釐定)。具體而言，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。

於報告日期，本集團按有合約到期日的金融負債計算的未貼現現金流量概述如下：

	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 或按要求 港幣千元	兩至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元
<b>二零二一年六月三十日</b>					
預提費用、其他應付款及已收租金訂金	10,810	10,810	10,810	-	-
借貸	234,707	292,430	228,298	21,804	42,328
應付非控股股東款項	18,231	18,231	18,231	-	-
	<b>263,748</b>	<b>321,471</b>	<b>257,339</b>	<b>21,804</b>	<b>42,328</b>

### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 38.5 流動資金風險(續)

	賬面值 港幣千元	總計 港幣千元	合約未貼現現金流量		
			一年內 或按要求 港幣千元	兩至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元
<b>二零二零年六月三十日</b>					
預提費用、其他應付款及已收租金訂金	9,610	9,610	9,610	-	-
借貸	208,619	271,650	202,622	20,651	48,377
應付非控股股東款項	17,795	17,795	17,795	-	-
	236,024	299,055	230,027	20,651	48,377

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，該等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，董事認為銀行不大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還。

	賬面值 港幣千元	總計 港幣千元	合約未貼現現金流量		
			一年內 港幣千元	兩至五年 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：					
<b>二零二一年六月三十日</b>	<b>80,629</b>	<b>86,726</b>	<b>34,630</b>	<b>9,768</b>	<b>42,328</b>
二零二零年六月三十日	74,970	83,849	28,170	9,972	45,707



### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 38.6 金融資產及金融負債類別

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本：		
— 應收賬款	1,121	1,306
— 其他應收款	22,584	7,460
— 應收貸款	17,487	77,990
— 債務工具	5,373	4,768
— 現金及銀行結餘	183,179	132,957
— 已抵押銀行存款	201,514	225,286
按公平值計入其他全面收入：		
— 股本工具	46,535	32,665
— 債務工具	37,048	70,593
按公平值計入損益		
— 股本工具	2,282	—
— 債務工具	24,478	30,852
— 金融工具	366,430	328,559
	<b>908,031</b>	912,436
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本：		
預提費用、其他應付款及已收租金訂金	10,810	9,610
借貸	234,707	208,619
應付非控股股東款項	18,231	17,795
	<b>263,748</b>	236,024

#### 38.7 公平值

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

#### 38.8 於綜合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綜合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(即價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數值；及
- 第三層：並非以可觀察市場數據為準的資產或負債輸入數值(不可觀察輸入數值)。

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



### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 38.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量(續)

於綜合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>二零二一年六月三十日</b>					
資產：					
按公平值計入其他全面收入的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	46,535	—	—	46,535
按公平值計入其他全面收入的債務工具					
— 上市債務投資	(a)	37,048	—	—	37,048
按公平值計入損益的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	2,282	—	—	2,282
按公平值計入損益的債務工具					
— 上市債務工具	(a)	3,925	—	—	3,925
— 非上市債務工具	(d)	—	—	20,553	20,553
按公平值計入損益的金融工具					
— 非上市股本工具	(b)	—	—	140,739	140,739
— 非上市投資基金	(c)	—	76,408	149,283	225,691
公平值總額及淨額		89,790	76,408	310,575	476,773
<b>二零二零年六月三十日</b>					
資產：					
按公平值計入其他全面收入的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	32,665	—	—	32,665
按公平值計入其他全面收入的債務工具					
— 上市債務投資	(a)	70,593	—	—	70,593
按公平值計入損益的債務工具					
— 上市債務工具	(a)	11,482	—	—	11,482
— 非上市債務工具	(d)	—	—	19,370	19,370
按公平值計入損益的金融工具					
— 非上市股本工具	(b)	—	—	115,761	115,761
— 非上市投資基金	(c)	—	73,199	139,599	212,798
公平值總額及淨額		114,740	73,199	274,730	462,669

報告期間內，層級之間並無重大轉移。

### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 38.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量(續)

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及美元計值。公平值經參考報告日期的買入報價釐定。

(b) 非上市股本工具

非上市股本工具以美元及英鎊計值。由於主要資產是為賺取租金或資本增值(或兩者)而持有的物業，而被投資方並無充足賺取租金記錄以支持使用其他方法，故公平值根據資產基礎法釐定。於各報告期末，該等物業的價值調整至其公平值，以釐定本集團應佔的經調整資產淨值及投資公平值。

(c) 非上市投資基金

非上市投資基金以美元及歐元計值。第二層包括的非上市投資基金公平值根據可觀察市價釐定，有關市價源自金融機構提供的經紀報價。大部分重大輸入數值為過往買賣價等可觀察市場數據。由於主要資產為資本增值而持有，而被投資方並無充足增值記錄以支持使用其他方法，故第三層包括的非上市投資基金公平值根據資產基礎法釐定。於各報告期末，資產的價值調整至其公平值，以釐定本集團應佔的經調整資產淨值及投資公平值。

(d) 非上市債務工具

非上市債務工具以英鎊計值。公平值已根據貼現現金流量法釐定。非上市債務工具的公平值可能基於可能對該金融工具的估值造成重大影響的不可觀察輸入數值而定，因此，本集團已將其分類為第三層。可能影響估值的不可觀察輸入數值包括資本加權平均成本、貼現率、分紅概率等。



### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 38.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量(續)

下表概括第三層公平值計量所用重大不可觀察輸入數據的量化信息：

描述	公平值		重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據範圍		不可觀察輸入數據與公平值的關係	公平值對輸入數據的敏感度
	於二零二一年 港幣千元	於二零二零年 港幣千元		二零二一年	二零二零年		
非上市債務工具	20,553	19,370	不適用	不適用	不適用	折讓率越高，公平值越低，反之亦然	折讓率增加/(減少)5%將導致公平值減少/(增加)約港幣753,000元 (二零二零年： 港幣1,294,000元)
			缺乏市場流通性折讓	-15.80%	-15.80%	缺乏市場流通性折讓率越高，公平值越低，反之亦然	缺乏市場流通性折讓率增加/(減少)5%將導致公平值(減少)/增加約港幣1,028,000元 (二零二零年： 港幣969,000元)
非上市股本工具	140,739	115,761	不適用	不適用	不適用	相關投資的公平值越高，公平值越高，反之亦然	相關投資的公平值增加/(減少)5%將導致公平值增加/(減少)約港幣7,037,000元 (二零二零年： 港幣5,788,000元)
			缺乏市場流通性折讓	-15.80%	-15.80%	缺乏市場流通性折讓率越高，公平值越低，反之亦然	缺乏市場流通性折讓率增加/(減少)5%將導致公平值(減少)/增加約港幣7,037,000元 (二零二零年： 港幣5,788,000元)



### 38. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 38.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量(續)

描述	公平值		重大不可 觀察輸入 數據	重大不可觀察 輸入數據範圍		不可觀察輸入數據 與公平值的關係	公平值對輸入數據 的敏感度
	於二零二一年 港幣千元	於二零二零年 港幣千元	二零二一年	二零二零年			
非上市投資基金	149,283	139,599	不適用	不適用	不適用	相關投資的公平值 越高，公平值越高， 反之亦然	相關投資的公平值增加/ (減少)5%將導致公平值 增加/(減少)約 港幣7,464,000元 (二零二零年： 港幣6,980,000元)
			缺乏市場流通 性折讓	-15.80%	-15.80%	缺乏市場流通性折讓率 越高，公平值越低， 反之亦然	缺乏市場流通性折讓率 增加/(減少)5%將 導致公平值(減少)/ 增加約港幣7,464,000元 (二零二零年： 港幣6,980,000元)

### 39. 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金。

本集團根據資本負債比率監察資本。此比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(即綜合財務狀況報表所列負債總額減即期稅項及遞延稅項負債)減去現金及銀行結餘計算。資本總額按權益(如綜合財務狀況報表所列)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，管理及調整其資本結構。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、向股東退還資本、發行新股份或出售資產的數額，以減輕債務。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
借貸總額	<b>264,598</b>	236,660
減：現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款	<b>(384,693)</b>	(358,243)
現金淨額	<b>(120,095)</b>	(121,583)
資本總額	<b>1,842,469</b>	1,792,484
資本負債比率	不適用	不適用



#### 40. 控股公司於二零二一年六月三十日的財務狀況報表

附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	18	-
物業、廠房及設備	13,030	14,099
按公平值計入其他全面收入的股本工具	8,259	7,975
按公平值計入損益的金融工具	43,389	20,392
應收附屬公司款項	1,682,828	1,634,277
應收貸款	172	-
	<b>1,747,678</b>	1,676,743
<b>流動資產</b>		
預付款項、訂金及其他應收款	195	1,038
按公平值計入損益的股本工具	18	-
現金及銀行結餘	49,725	12,111
已抵押銀行存款	163,726	248,807
	<b>213,664</b>	261,956
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他應付款	320	599
應付附屬公司款項	82,603	82,627
借貸	139,033	117,630
	<b>221,956</b>	200,856
<b>流動(負債)/資產淨值</b>	<b>(8,292)</b>	61,100
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,739,386</b>	1,737,843
<b>資產淨值</b>	<b>1,739,386</b>	1,737,843
<b>權益</b>		
股本	31	56,081
儲備		1,682,362
<b>權益總額</b>		<b>1,739,386</b>

代表董事

董事  
龐維新

董事  
李永賢

#### 40. 控股公司於二零二一年六月三十日的財務狀況報表(續)

本公司的儲備變動如下：

	股份溢價 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年七月一日	1,568,267	11,245	1,137	93,074	1,673,723
以股權結算的股份支付款項	-	463	-	-	463
與擁有人進行的交易	-	463	-	-	463
年內溢利	-	-	-	9,326	9,326
其他全面收入：					
按公平值計入其他全面收入的 股本工具公平值變動	-	-	(1,150)	-	(1,150)
年內全面收入總額	-	-	(1,150)	9,326	8,176
於二零二零年六月三十日及 二零二零年七月一日	1,568,267	11,708	(13)	102,400	1,682,362
以股權結算的股份支付款項	-	462	-	-	462
行使購股權後發行的股份(附註31)	2,584	(303)	-	-	2,281
與擁有人進行的交易	2,584	159	-	-	2,743
年內虧損	-	-	-	(2,084)	(2,084)
其他全面收入：					
按公平值計入其他全面收入的 股本工具公平值變動	-	-	284	-	284
年內全面收入總額	-	-	284	(2,084)	(1,800)
於二零二一年六月三十日	1,570,851	11,867	271	100,316	1,683,305

股份溢價來自按溢價發行的股份。根據開曼群島公司法，股份溢價可向股東分派或派付股息，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，經普通決議案批准，股息可從股份溢價宣派及派付。



#### 41. 重大非控股權益

於二零二一年六月三十日，本集團的重大非控股權益為本公司擁有51%(二零二零年：51%)權益的附屬公司Brilliant Icon Limited。有關集團內公司間對賬前Brilliant Icon Limited非控股權益的財務資料概要呈列如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>截至六月三十日止年度</b>		
收入	40	222
年內溢利／(虧損)	258	(4,793)
全面收入總額	258	(4,793)
分配至非控股權益的溢利／(虧損)	127	(2,349)
<b>截至六月三十日止年度</b>		
經營活動所得現金流量	(695)	(221)
融資活動所得現金流量	434	17
現金流出淨額	(261)	(204)
<b>於六月三十日</b>		
流動資產	32,101	31,465
流動負債	(38,475)	(38,097)
流動負債淨額／負債淨額	(6,374)	(6,632)
累計非控股權益	(3,123)	(3,250)

#### 42. 批准財務報表

截至二零二一年六月三十日止年度的綜合財務報表已於二零二一年九月二十九日經董事會批准及授權刊發。



## 於二零二一年六月三十日的主要發展中物業



位置	概約 地盤面積／ 總樓面面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	現有用途	項目狀況	預期竣工日期
No. 50, School Road, Moseley Birmingham, B13 9TG, United Kingdom	15,800/ 12,000	87.5%	住宅	在建工程	二零二一年 第四季度

# 於二零二一年六月三十日的主要持作買賣物業

位置	總樓面面積 (平方呎)	本集團應佔權益	現有用途
香港九龍松樹街18號及洋松街3號 及19號形品•星寓地下1及2號舖 以及戶外廣告牌A及C區	4,877	100%	店舖



# 於二零二一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
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號及 13樓辦公室5號	100%	商業	長期租賃
香港 德輔道中121號 遠東發展大廈 15樓	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
香港 上環皇后大道西2-12號 聯發商業中心 9樓8號辦公室	100%	商業	長期租賃
日本北海道 虻田郡俱知安町字山田204番7 Skye Niseko 5樓707-708室	100%	住宅	永久業權
日本北海道 虻田郡俱知安町字岩尾別 Park Hyatt Niseko Hanazono Residences A座3樓309-310室	100%	住宅	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)