



# 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

ANNUAL REPORT  
年報 2018





# 目錄

<b>2</b>	公司資料
<b>3</b>	主席報告書
<b>4</b>	管理層討論及分析
<b>13</b>	董事及高級管理層
<b>15</b>	企業管治報告
<b>25</b>	董事會報告
<b>34</b>	環境、社會及管治報告
<b>41</b>	獨立核數師報告
	經審核財務報表：
<b>45</b>	綜合收益表
<b>46</b>	綜合全面收入報表
<b>47</b>	綜合財務狀況報表
<b>49</b>	綜合現金流量表
<b>51</b>	綜合權益變動表
<b>53</b>	財務報表附註
<b>117</b>	於二零一八年六月三十日的主要持作買賣物業
<b>118</b>	於二零一八年六月三十日的主要投資物業

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

龐維新(主席)

李永賢(行政總裁)

顏文皓

### 非執行董事

賴顯榮

### 獨立非執行董事

顧福身

龍洪焯

楊穎欣

### 監察主任

李永賢

### 公司秘書

李永賢

### 審核委員會

顧福身(主席)

龍洪焯

楊穎欣

### 薪酬委員會

龍洪焯(主席)

顧福身

楊穎欣

### 提名委員會

楊穎欣(主席)

顧福身

龍洪焯

### 法定代表

李永賢

顏文皓

## 總辦事處及主要營業地點

香港

皇后大道中9號

6樓A室

## 公司網頁

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

## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

## 主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

## 股份代號

183

# 主席報告書

我們謹代表宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止年度(「本年度」)的年報，並欣然提供我們於二零一八年財政年度的業務發展情況。

## 市場回顧

本集團自二零一零年十二月二日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板(「主板」)上市以來，至今已踏入第八個年頭。於本財政年度下半年，香港經濟增長持續強勢，較去年上升3.5%。由於全球經濟穩健，外部需求維持穩定。市場逐漸趨向認為美國加息步伐比原先預期快。本地需求亦有明顯增長。勞動市場狀況持續向好，而通脹仍然處於溫和水平。隨著樓宇及建築工程不斷增加，總體投資支出上升，並呈現大幅增長。於本年度，在經濟暢旺的情況下，住宅物業市場仍普遍蓬勃。樓宇單位供需平衡仍然緊張，本地整體息口維持較低水平。交投持續頻仍，單位售價繼續攀升。於本年度，工商業物業市場有復甦跡象，售價及租金錄得進一步上升，整體交易亦變得活躍。就零售店舖面積而言，售價及租金於本年度略有上升，平均租金收益率則保持不變。

## 財務回顧

截至本年度，本集團錄得營業額約港幣638,065,000元，較上個財政年度約港幣18,512,000元增加約3,347%。營業額改善乃主要由於出售於Plan Link Limited(其持有香港九龍賈炳達道142至154號的發展項目，「賈炳達道物業項目」)的51%股本權益及所有尚未償還股東貸款使物業發展業務的營業額增加所致。

截至本年度，本公司股東(「股東」)應佔溢利約為港幣145,954,000元，較上個財政年度錄得的股東應佔溢利約港幣7,106,000元增加約1,954%。本財政年度的溢利主要由於出售位於香港的兩個物業發展項目所得的一次性收益所致。

## 前景與致謝

儘管全球經濟於本年度暫時保持強勢，但美國與中國內地及其他主要經濟體的貿易衝突升溫，使本財政年度末的外部不明朗因素明顯增加。儘管存在不明朗因素，我們堅信，香港將憑藉自身努力於中國領土上繼續維持舉足輕重的地位。本集團相信，本地及國際的物業發展、物業投資及買賣業務均可拓寬收入基礎，長遠而言對本公司及股東整體有利。本集團將繼續物色香港及海外物業投資及買賣以及物業發展的潛在機遇，以期建立多元化及均衡業務組合，以及為本集團帶來穩定的收入來源。為拓寬收入基礎，我們於年結日後已設立全新投資及證券買賣業務分部。

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

主席

龐維新

香港

二零一八年九月二十七日

# 管理層討論及分析

## 概覽

本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務的業務。

截至本年度，本集團參與兩項位於香港的物業發展項目。本集團擁有香港及英國八項具潛力的工商業物業作投資用途及香港兩項商業物業作買賣用途。

於本年度下半年，香港經濟持續強勢，較去年上升3.5%。全球經濟增長維持穩定，為香港經濟提供有力支持。由於美國經濟增長仍高於整體趨勢，而通脹徘徊於聯邦儲備局的目標水平，故市場逐漸趨向認為美國加息步伐會比原先預期快。歐元區經濟繼續溫和增長，中國內地經濟則維持中高速增長。

受到利好的勞動市場狀況及經濟環境改善所支持，本地需求穩健增長。隨著樓宇及建築工程不斷增加，總體投資支出上升，並呈現大幅增長。於本年度，在經濟暢旺的情況下，住宅物業市場仍普遍蓬勃。樓宇單位供需平衡仍然緊張，本地整體息口維持較低水平。交投持續頻仍，單位售價繼續攀升。於本年度，工商業物業市場的大部分市場分部均有復甦跡象，售價及租金錄得進一步上升，整體交易亦變得活躍。就零售店舖面積而言，售價及租金於本年度略有上升，平均租金收益率則保持不變。

## 財務回顧

於本年度，本集團錄得營業額約港幣638,065,000元，較上個財政年度約港幣18,512,000元增加約3,347%。營業額改善乃主要由於出售於賈炳達道物業項目的51%股本權益及所有尚未償還股東貸款使物業發展業務的營業額增加所致。

於本年度，本集團的除所得稅前溢利約為港幣255,337,000元，較上個財政年度約港幣8,118,000元增加約3,045%。本年度錄得溢利乃主要由於(i)誠如本公司日期為二零一七年九月二十八日的通函所披露，出售於賈炳達道物業項目的51%股本權益及所有尚未償還股東貸款所得的一次性收益；(ii)誠如本公司日期為二零一七年六月九日的通函所披露，出售於Apex Plan Limited(其持有香港九龍聯合道18至32號的發展項目，「聯合道物業項目」)的30%股本權益及所有尚未償還股東貸款所得的一次性收益；(iii)投資物業公平值收益增加；及(iv)於截至二零一七年六月三十日止年度及本年度收購多項新投資物業及一項持作買賣物業令來自物業投資及買賣業務的業務收入增加。因此，於本年度的股東應佔溢利約為港幣145,954,000元，而上個財政年度則約為港幣7,106,000元。



## 業務回顧

### 物業發展業務

於本年度，本集團參與兩項位於香港九龍的物業發展項目。本集團與其前客戶Phoenix Asia Real Estate Investment的全資附屬公司所訂立的股東協議已於二零一一年執行，該協議有關就聯合道物業項目成立一間本集團擁有30%股本權益的聯營公司。該項目地盤面積及總樓面面積分別為約10,200平方呎及約84,000平方呎，並將發展為綜合住宅及商業大廈。項目的佔用許可證已於二零一六年五月三十一日獲批准，而發展工程已於二零一七年十月完成。

於二零一七年五月二十六日，本集團及其合營企業夥伴(分別作為賣方及擔保人)與獨立第三方訂立正式買賣協議，以出售聯合道物業項目的全部股本權益及所有尚未償還股東貸款，現金代價為港幣1,300,000,000元。有關交易已於二零一八年三月二十八日完成，本集團於本年度亦已確認約港幣82,798,000元的出售收益。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年四月三日的公佈及本公司日期為二零一七年六月九日的通函。

就賈炳達道物業項目而言，本集團於截至二零一二年六月三十日止年度收購該項目所有物業單位。該項目地盤面積約為9,100平方呎。本集團持有該項目100%股本權益。於二零一四年三月十七日，本公司出售該等持有賈炳達道物業項目的全資附屬公司的49%股本權益予獨立第三方。此項出售為變現本集團賈炳達道物業項目投資的良機，同時讓本集團維持其於重建項目的利益。此外，該出售事項所得款項可降低本集團整體負債。

於二零一七年六月一日，本集團及其合營企業夥伴(分別作為賣方及擔保人)與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售該等持有賈炳達道物業項目的附屬公司的全部股本權益及所有尚未償還股東貸款，現金代價為港幣610,000,000元。有關交易已於二零一七年九月二十一日完成，於本年度亦已確認約港幣146,795,000元的出售收益。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年九月二十一日的公佈，以及有關交易日期為二零一七年九月二十八日的通函。

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

### 物業投資及買賣

於本年度，本集團擁有香港九項具潛力的工商業物業作投資及買賣用途，並擁有英國Cardiff(卡地夫)一項具潛力的商業物業作投資用途。有關該等物業的詳情如下：

#### 尖沙咀金巴利道地面商舖

該物業位於九龍尖沙咀金巴利道23至31C號永利大廈地面樓層，面積約為4,500平方呎。

### 業務回顧(續)

#### 物業投資及買賣(續)

##### 尖沙咀金巴利道地面商舖(續)

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

##### 北角海景大廈C座天台

該物業位於北角海景大廈天台前向部分，面向香港島維多利亞港南面。本集團相信，其可重建為約300平方米的天台廣告牌，位置惹人注目。廣告鋼架及LED燈牌的建設已於本年度第三季度竣工。本集團正為廣告牌物色潛在合適租客。

##### 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。該物業總樓面面積約為10,300平方呎，且已以固定三年租期出租予一間教會。本集團相信該物業可於日後為本集團帶來穩定收入。

##### 九龍灣宏開道19號健力工業大廈全層

該物業位於香港九龍灣宏開道19號健力工業大廈四樓，鄰近九龍灣港鐵站。該物業總樓面面積約為16,500平方呎，全層均已於本年度租出。其中一項租賃(其佔用樓面約30%)已於本年度第四季度屆滿，現時正物色潛在租客。

##### 英國Cardiff(卡地夫)Atlantic House

該物業位於英國Cardiff(卡地夫)，淨樓面總面積約為42,000平方呎。該物業涉及兩座寫字樓，分別出租予兩名租客，當中包括律師事務所及大學。該物業現時租金總收益超過7%。Cardiff(卡地夫)為威爾士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，持有該物業乃作長期投資用途及分散物業組合的良機。

##### 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，是總樓面面積約為11,371平方呎的商業物業。該物業的一部分現由本集團用作其自有辦公室，其餘部分則已租予多名獨立第三方以收取租金收入。本集團相信，該物業有望於未來長期升值，並可於日後為本集團提供穩定收入。

### 業務回顧(續)

#### 物業投資及買賣(續)

##### 亞畢諾道3號環貿中心辦公室單位及停車位

該六個辦公室單位位於香港中環亞畢諾道3號環貿中心30樓、29樓及13樓。該等辦公室單位總樓面面積約為8,000平方呎。該等辦公室單位已租予獨立第三方。

於二零一八年八月十五日，本集團作為賣方，與獨立第三方訂立正式買賣協議以出售該兩間附屬公司(持有29樓的兩個辦公室單位，總樓面面積約為2,500平方呎)的全部股本權益及結欠本集團的全部債項，現金代價約為港幣52,740,000元。交易將於二零一八年十月十九日完成。本集團認為，出售事項為變現本集團投資物業的良機。

##### 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1,650平方呎。該辦公室單位已出租予一間翻譯公司，而該公司由龐維新先生全資擁有，月租為港幣44,000元。該金額是參考香港市場其他類似物業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，總面積約為7,300平方呎。該物業約一半已租予一名獨立第三方。

##### 大角咀形品•星寓商舖及廣告牌

本集團於二零一八年三月五日收購兩間零售商舖及2塊廣告牌。商舖位於大角咀形品•星寓，富有特色，例如幕牆設計及樓底甚高，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。兩間商舖均以合適回報率出租予獨立第三方。

本集團對香港工商業物業市場的前景樂觀，並認為該等物業為絕佳投資機會，而本集團將受益於香港及英國物業價格的長期升值。

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29,491,000元(二零一七年：約港幣17,536,000元)，包括收入約港幣28,172,000元(二零一七年：約港幣17,536,000元)及其他收入的租金收入約港幣1,319,000元(二零一七年：無)。該分部預期可為本集團提供可觀及穩定收入來源。



## 前景

於本年度，香港經濟維持強勁增長，按年上升3%，而於本年度物業市場的表現活躍。政府的首要政策為通過增加土地供應以提升單位供應，以確保物業市場健康發展。政府於來年將繼續出售合適地皮，以達到年度目標。

儘管全球經濟於本年度暫時保持強勢，但美國與中國內地及其他主要經濟體的貿易衝突升溫，使本年度末的外部不明朗因素明顯增加。此情況可能影響全球經濟氣氛以及往後的買賣及投資活動。此外，由於美國經濟增長仍高於整體趨勢，而通脹徘徊於目標水平，故市場逐漸趨向認為美國加息步伐會比原先預期快。由於美國貨幣政策進一步回歸正軌，香港息口整體將於短期內回升。

為拓寬收入基礎，我們於年結日後已設立全新投資及證券買賣業務分部。本集團將保留高回報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將考慮下列條件：(i)於目標持有期間有關資本升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。

儘管香港及全球經濟不明朗，我們堅信，香港將憑藉自身努力於中國領土上繼續維持舉足輕重的地位。為給股東帶來更豐碩回報，本集團決定專營物業投資及買賣以及發展業務。本集團相信，本地及國際的物業發展及物業投資以及買賣業務連同投資及證券買賣新業務分部，可拓寬收入基礎，長遠而言對本公司及股東整體有利。本集團將繼續物色潛在物業及證券投資及買賣的機遇，以期建立多元化及均衡業務組合以及為本集團帶來穩定的收入來源。本集團專注監察及分析本地及全球經濟的影響，據此作出審慎商業決策，並於有需要時調整發展規劃，矢志提高股東回報。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一八年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣579,009,000元(二零一七年：約港幣531,706,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣511,508,000元(二零一七年：約港幣339,229,000元)。

於二零一八年六月三十日，資本負債比率約為6.0%(二零一七年：約4.7%)。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。本年度的資本負債比率較二零一七年六月三十日有所上升，乃由於用於收購可供出售金融資產的額外外幣銀行貸款所致。

於本年度，本集團以其本身的營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零一八年六月三十日，本集團的無抵押及有抵押銀行借貸約為港幣126,447,000元(二零一七年：約港幣104,142,000元)，當中約港幣71,811,000元(二零一七年：約港幣45,278,000元)須於不超過五年的期限內償還，而約港幣54,636,000元可於五年後償還(二零一七年：約港幣58,864,000元)，而於二零一八年六月三十日概無其他借貸(二零一七年：無)。

**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**

於二零一七年十月三日，Ample Cove Limited(「Ample Cove」，本公司的全資附屬公司)訂立日期為二零一七年十月三日的共同投資文件，據此，Ample Cove將與其他共同投資者共同投資中華人民共和國上海靜安中央商務區上海金融街中心2棟，Ample Cove的資本承擔為4,500,000美元。

於二零一七年十二月二十一日：

- (i) 本公司的全資附屬公司August Ally Limited(「August Ally」)與Phoenix Asia Real Estate Investments VI (B), L.P.(「Phoenix Fund VI (B)」)訂立基金認購協議，據此，August Ally將認購Phoenix Fund VI (B)的有限合夥權益，資本承擔為5,000,000美元；及
- (ii) 本公司的全資附屬公司Winter Cherishing Limited(「Winter Cherishing」)訂立共同投資協議，據此，Winter Cherishing將認購Key Reward Holdings Limited的參與權，資本承擔為5,000,000美元，以最後分配者為準。

Key Reward Holdings Limited旨在向第三方投資者提供機會，以與Phoenix Asia Real Estate Investments VI (A), L.P.及Phoenix Fund VI (B)共同投資中華人民共和國上海靜安中央商務區上海金融街中心3棟。

由於上述投資的相關百分比率合共超過5%但均低於25%，故根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章，上述投資構成本公司的須予披露交易。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十一日及二零一八年一月十五日的公佈。

本集團於本年度所持該等投資如下：

	於一八年 六月三十日的 成本 港幣千元	於一八年 六月三十日的 賬面值 港幣千元	於一八年 六月三十日的 未履行承擔 港幣千元	於一八年 六月三十日的 賬面值及 承擔總額 港幣千元	於本年度的 公平值收益 ／(虧損) 港幣千元	於本年度的 出售收益 ／(虧損) 港幣千元	於本年度的 已收股息／ 利息 港幣千元
<b>非流動</b>							
上市股本證券－香港	13,638	15,430	–	15,430	1,813	–	543
上市債務投資－香港	48,943	45,831	–	45,831	(3,178)	–	1,385
上市債務投資－香港境外	62,528	58,517	–	58,517	(4,465)	(455)	2,080
非上市股本投資－香港境外	52,624	53,441	83,513	136,954	–	–	–
非上市投資基金	77,641	74,834	84,228	159,062	825	639	324
	255,374	248,053	167,741	415,794	(5,005)	184	4,332

於二零一八年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零一八年六月三十日的總資產約0.10%至1.85%。本集團的策略為尋求任何可於中長期提高本集團所持盈餘現金收益的投資機遇。

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

### 資產抵押

於二零一八年六月三十日，賬面值分別為約港幣85,848,000元及約港幣542,852,000元(二零一七年：約港幣87,600,000元及約港幣529,994,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣64,599,000元(二零一七年：約港幣26,309,000元)已予抵押以讓本集團獲授銀行借貸。



### 或然負債

於二零一八年六月三十日，本公司並無為聯營公司就聯合道物業項目取得銀行融資提供擔保(二零一七年：港幣210,000,000元)。

### 租賃及已訂約承擔

#### 作為承租人

於二零一八年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後應付最低租金總額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	144	-
第二至第五年	132	-
	<b>276</b>	-

本集團根據經營租賃租用一項物業，租期初步為期兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關出租人共同協定的日期續租及重新磋商條款。於二零一八年六月三十日，該等租賃不包括或然租金。

#### 作為出租人

於二零一八年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後最低租金收入總額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	29,189	27,634
第二至第五年	26,559	47,684
超過五年	-	10,141
	<b>55,748</b>	85,459

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期二至十五年(二零一七年：二至十五年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。該等租賃不包括或然租金。

### 資本承擔

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
可供出售金融資產	167,741	71,906
投資物業	23,415	110,820
物業、廠房及設備	-	517
	<b>191,156</b>	183,243

### 外匯風險

本集團於本年度的收入及支出以美元(「美元」)、英鎊(「英鎊」)、歐元(「歐元」)、日圓(「日圓」)及港幣(「港幣」)計值，而於二零一八年六月三十日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、日圓及港幣計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外匯風險。就美元匯兌風險而言，董事會相信，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，故風險較微。然而，本集團承受英鎊、歐元及日圓外匯風險，英鎊、歐元及日圓兌港幣的匯率一旦出現波動，足以影響本集團的經營業績。於本年度，本集團已安排英鎊、歐元及日圓的外匯銀行融資用作收購以該等貨幣計值的物業及投資，以對沖外匯風險。

### 根據一般授權配售新股份的所得款項用途

於二零一六年五月十三日，本公司訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意透過新富證券有限公司按竭盡所能基準，配售最多420,000,000股本公司配售股份予不少於六名承配人，承配人及彼等的實益擁有人須為獨立第三方，配售價為每股本公司配售股份港幣0.15元。本公司新股份已於二零一六年五月二十五日完成配發。配售事項實際所得款項淨額約為港幣62,400,000元，其中港幣50,000,000元擬用於物業發展項目的成本、開支及責任，而餘下港幣12,400,000元則用於本集團的一般營運資金。有關配售事項的詳情載於本公司日期分別為二零一六年五月十五日及二零一六年五月二十五日的公佈及翌日披露報表。於二零一八年六月三十日，港幣42,100,000元及港幣12,400,000元已分別用於本集團的物業發展及行政及其他經營業務開支。

### 財務政策

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

### 分部資料

本集團按主要業務及業務所在地區劃分的分析載於財務報表附註5。

### 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團聘用13名(二零一七年：12名)僱員(包括本公司董事(「董事」))。本年度的總員工成本(包括董事酬金)約為港幣18,320,000元，上一年度則約為港幣10,940,000元。有關薪酬乃經參考市場水平以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。本集團將按個人表現向員工發放年終花紅，作為彼等貢獻的嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

# 董事及高級管理層

## 執行董事

**龐維新先生**(「龐先生」)，49歲，自二零一六年五月十七日起獲委任為本公司主席(「主席」)兼執行董事。龐先生曾於二零零七年三月二十三日至二零一一年十二月十二日期間出任本公司董事，並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的應用科學學士學位。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。

**李永賢先生**(「李先生」)，48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，負責就本集團的整體管理、策略發展及監督事宜提供意見。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，於審計及業務顧問服務方面積逾十年工作經驗，並曾於多間國際會計師行工作六年，於加盟本公司前曾於多間本地公司擔任高級財務管理職位。彼於二零一五年九月二十一日至二零一五年十二月二十三日期間曾任卓高國際集團有限公司(股份代號：264，現稱為中璽國際控股有限公司，其股份於聯交所主板上市)的執行董事。

**顏文皓先生**(「顏先生」)，41歲，於二零一一年十二月十二日獲委任為本公司執行董事兼法定代表。彼為本公司總建築師，於二零一零年一月加盟本集團。彼畢業於香港大學，持建築碩士學位及建築學文學士學位。彼目前為香港建築事務監督的建築師名冊認可人士、香港註冊建築師及香港建築師學會會員，於建築設計及項目管理方面擁有逾十年豐富經驗。彼曾參與多個香港及中國項目，其設計項目涵蓋商用辦公樓宇、酒店、文娛及文化樓宇、綜合住宅發展、娛樂場所及工業發展項目。彼亦於二零一五年九月二十一日至二零一五年十二月二十三日期間曾任卓高國際集團有限公司(股份代號：264，現稱為中璽國際控股有限公司，其股份於聯交所主板上市)的執行董事。

## 非執行董事

**賴顯榮先生**(「賴先生」)，61歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事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。彼於二零一五年三月九日至二零一六年十月十五日期間曾任伯明翰環球控股有限公司(股份代號：2309，其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。



### 獨立非執行董事

**顧福身先生**（「顧先生」），62歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。顧先生為企業融資顧問公司凱利融資有限公司的創辦人兼董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有多年經驗，曾任一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，並為香港會計師公會（「香港會計師公會」）會員。彼現時擔任股份於聯交所主板上市的另外三間公司的獨立非執行董事，分別為友佳國際控股有限公司（股份代號：2398）、李寧有限公司（股份代號：2331）及興達國際控股有限公司（股份代號：1899）。彼於二零零四年九月二十四日至二零一七年六月二十八日期間曾任美聯集團有限公司（股份代號：1200，其股份於聯交所主板上市）的獨立非執行董事。

**龍洪焯先生**（「龍先生」），71歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席兼提名委員會及審核委員會成員。龍先生為香港警務處（「香港警務處」）退休總警司。彼以19歲之齡於一九六六年加入香港警務處擔任見習督察，於一九八零年晉升為總督察；於一九八六年晉升為警司；再於一九九三年晉升為高級警司，並於一九九七年晉升為總警司。彼曾任職多個警隊部門，分別為政治部、警察機動部隊、警察公共關係科及多個警察分科管理層。於二零零二年四月退休前，彼

為深水埗警區指揮官。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。彼於二零零零年獲香港行政長官頒授警察榮譽獎章。龍先生為時代集團控股有限公司（股份代號：1023）的獨立非執行董事。彼於二零一五年九月二十一日至二零一五年十二月二十三日期間曾任卓高國際集團有限公司（股份代號：264，現稱為中璽國際控股有限公司）的獨立非執行董事。該兩間公司的股份均於聯交所主板上市。

**楊穎欣女士**（「楊女士」），56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馬諾阿夏威夷大學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。

# 企業管治報告

## 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(「標準守則」)內所規定的買賣準則寬鬆。在向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於整個本年度，並無任何董事未有遵守有關規定買賣準則及有關董事進行證券交易的行為守則。

## 董事會及董事會會議

於本年度，董事會成員計有：

### 執行董事

龐維新(主席)  
李永賢(行政總裁)  
顏文皓

### 非執行董事

賴顯榮

### 獨立非執行董事

顧福身  
龍洪焯  
楊穎欣

董事會負責本集團的企業政策制訂、業務策略規劃、業務發展、風險管理、主要收購、出售及資本交易以及其他重大營運及財務事宜。董事會特別指派管理層負責的主要公司事宜包括：編製年度及中期賬目以供董事會於向公眾公佈前審批、執行董事會採納的業務策略及措施、推行適當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13至14頁。全體執行董事均就本集團事務付出充足時間及心力。各董事均具備其職位所需足夠經驗，以有效執行其職務。董事會成員之間並無關係。

### 董事會及董事會會議(續)

本公司委任三名獨立非執行董事，皆具備適當充足經驗及合資格執行彼等職務，以保障股東利益。最少一名獨立非執行董事具備合適的專業資格，或擁有會計或相關財務管理的專業知識。顧先生、龍先生及楊女士已各自與本公司簽訂任期一年的委聘書，其中顧先生及龍先生的任期自二零一八年三月二十三日起至二零一九年三月二十二日止，而楊女士的任期則自二零一七年十二月十二日起至二零一八年十二月十一日止。

非執行董事賴先生與本公司訂立委聘書，自二零一七年十二月十二日起至二零一八年十二月十一日止，為期一年。

執行董事龐先生已與本公司訂立服務協議，自二零一六年五月十七日起計初步為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。龐先生有權獲發每月港幣504,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、其職位、經驗及於本公司的職責釐定。

執行董事李先生已與本公司訂立服務協議，自二零一六年六月一日起計為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。李先生有權獲發每月港幣100,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、其職位、經驗及於本公司的職責釐定。

顏先生已與本公司訂立服務協議，自二零一七年十二月十二日起計初步為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。顏先生有權獲發每月港幣74,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、其職位、經驗及於本公司的職責釐定。

根據本公司的組織章程細則第87(1)條，全體董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)須最少每三年輪值告退一次。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五次會議及一次股東大會。



### 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	1/1	5/5
李永賢	1/1	5/5
顏文皓	1/1	5/5
<b>非執行董事</b>		
賴顯榮	1/1	4/5
<b>獨立非執行董事</b>		
顧福身	0/1	4/5
龍洪焯	1/1	4/5
楊穎欣	1/1	4/5

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

於本年度，所有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)
顏文皓	(a)、(b)
<b>非執行董事</b>	
賴顯榮	(a)、(b)、(c)
<b>獨立非執行董事</b>	
顧福身	(a)、(b)
龍洪焯	(b)
楊穎欣	(a)、(b)

附註：

- (a) 企業管治
- (b) 監察
- (c) 財務/會計

董事及高級職員負債

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

薪酬委員會

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，薪酬委員會包括三名成員，當中所有成員均為獨立非執行董

事，包括顧先生、龍先生及楊女士，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(包括離職或終止職務或委任應付的任何補償)，並就非執行董事的薪酬向董事會提供建議。

### 薪酬委員會(續)

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

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

### 提名委員會

根據企業管治守則第A.5條守則條文，本公司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，提名委員會包括三名成員，當中所有成員均為獨立非執行董事，包括顧先生、龍先生及楊女士，提名委員會計劃每年至少開會一次。楊女士為提名委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

提名委員會的最新職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

提名委員會的角色及職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」)。

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其表現質素。於規劃董事會的組成時，提名委員會將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業人士經驗、技術、知識及服務年期。

為落實董事會多元化政策，以下可計量目標已獲採納：

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

於本年度，董事會已達成董事會多元化政策項下的可計量目標。

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對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所帶來的裨益及貢獻而決定。

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

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

### 提名委員會(續)

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

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

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

### 核數師酬金

本公司已委任香港立信德豪會計師事務所有限公司擔任本公司核數師(「核數師」)。董事會於股東週年大會獲授權釐定核數師酬金。於本年度，核數師就本年度進行法定審核，而核數師本年度的酬金約為港幣480,000元。核數師並無提供非核數服務。

審核委員會的最新職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

審核委員會的主要職責為檢討及監控本集團的財務控制、風險管理及內部監控制度，並就本公司年報及賬目、半年度報告及(若擬刊登)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(必須為非執行董事)組成的審核委員會，且大部分成員必須為獨立非執行董事，而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二零一六年六月三日獲採納。於本年度，審核委員會主席為顧先生，於本報告日期，審核委員會所有成員均為獨立非執行董事，包括顧先生、龍先生及楊女士。

於本年度，審核委員會曾舉行四次會議，並審閱截至二零一七年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及分別為截至二零一七年九月三十日止三個月、截至二零一七年十二月三十一日止六個月及截至二零一八年三月三十一日止九個月的未經審核綜合財務報表，連同建議以供董事會批准；以及審閱本集團所採納會計原則及政策、其財務申報職能及風險管理與內部監控制度。於本年度，審核委員會曾與本公司核數師會面三次。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，該等業績乃按照適用會計準則及規定編製，且已作出充分披露。審核委員會亦已審閱本年度的經審核綜合財務報表。

### 董事及核數師各自的責任

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

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

核數師的責任載於獨立核數師報告。

### 企業管治職能

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

### 企業管治職能(續)

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

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

### 風險管理及內部監控

董事會負責為本集團維持適當而有效的風險管理及內部監控制度，並透過審核委員會評價及釐定本集團為達致其策略目標而願意承擔的風險性質及程度，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提供對重大錯誤陳述或虧損的合理保證，以及管理(而非消除)營運制度失效或達致本集團業務目標時產生的風險。

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

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

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

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

### 風險管理及內部監控(續)

於審閱風險管理及內部監控制度後，管理層提供行動計劃，以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，使其相信本集團的風險管理及內部監控制度不足。再者，現有的風險管理及內部監控制度屬有效及充足，並將持續檢討、增補或更新，以應對營運環境的變化。

本公司已採納一項政策，訂明適用於本集團董事、高級職員及所有相關僱員的指引，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。

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末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報告責任作出的聲明載於本報告第41至44頁的獨立核數師報告。

### 投資者關係及股東權益

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

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。

### 投資者關係及股東權益(續)

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

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

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

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

股東如欲於股東大會提名某人士(「候選人士」)參選董事，則須向本公司於香港的總辦事處遞交書面通知(「通知」)，地址為香港皇后大道中9號6樓A室。通知(i)須包括上市規則第13.51(2)條所規定候選人士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)，並須由候選人士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前期間遞交本公司。為確保股東有足夠時間省覽及考慮候選人士參選董事的建議而毋須續會，務請股東在可行情況下儘快(指定舉行相關選舉的股東大會日期前至少15個營業日)遞交通知。

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

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



# 董事會報告

截至二零一八年六月三十日止年度

董事謹此提呈本集團於本年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

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

## 業績及分配

本集團於本年度的業績及本集團於二零一八年六月三十日的經營狀況載於本報告第45至116頁的財務報表。

## 股息

董事會建議於本年度派付末期股息每股本公司股份（「股份」）港幣0.18仙（二零一七年：無），惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。有關建議股息將於二零一九年一月三日或前後支付予於二零一八年十二月六日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。本年度的末期股息為每股股份港幣0.18仙（二零一七年：無），於本報告日期將承擔約港幣10,000,000元。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一八年十一月二十七日（星期二）至二零一八年十一月三十日（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。為出席股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一八年十一月二十六日（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22樓，以辦理登記手續。

本公司將於二零一八年十二月七日（星期五）至二零一八年十二月十一日（星期二）（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。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一八年十二月六日（星期四）下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

## 慈善捐獻

於本年度，本集團作出慈善捐獻港幣1,543,000元（二零一七年：港幣236,000元）。

## 財務資料概要

以下為本集團過去五個財政年度的綜合業績及綜合資產與負債概要：

## 綜合業績

	截至 二零一八年 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	截至 二零一六年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一五年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日 止年度 港幣千元
持續經營及已終止 業務的收入	<b>638,065</b>	18,512	11,607	65,521	560,372
持續經營及已終止業務除所得 稅前溢利／（虧損）	<b>255,337</b>	8,118	(40,872)	(25,601)	44,706
所得稅開支	<b>(45,004)</b>	(1,320)	(976)	(3,290)	(34,255)
除所得稅後溢利／（虧損）	<b>210,333</b>	6,798	(41,848)	(28,891)	10,451
以下人士應佔： 本公司擁有人	<b>145,954</b>	7,106	(41,259)	(28,580)	10,502

## 財務資料概要(續) 綜合資產與負債

	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	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 六月三十日 港幣千元
總資產	<b>2,117,149</b>	2,231,302	1,540,741	1,487,890	2,033,577
總負債	<b>(211,170)</b>	(463,516)	(272,858)	(246,539)	(515,249)
資產淨值	<b>1,905,979</b>	1,767,786	1,267,883	1,241,351	1,518,328

### 物業、廠房及設備

於本年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註15。

### 股本

於本年度，本公司的股本變動詳情載於財務報表附註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51至52頁的本集團綜合權益變動表及財務報表附註42。

### 可供分派儲備

本公司可向股東分派的儲備約為港幣1,655,160,000元(二零一七年：約港幣1,659,530,000元)。根據開曼群島公司法第二十二章(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)，本公司的儲備可向股東派付作為分派或股息，惟須遵守其組織章程大綱及細則的規定。此外，在普通決議案經股東批准下，股息或分派可從本公司股份溢價賬宣派及派付，惟本公司須於緊隨分派或派付股息後仍有能力償付其於一般業務過程中到期的債務。

### 主要客戶及供應商

於本年度，來自本集團五大客戶的收入佔本集團本年度總收入約97.4%(二零一七年：約76.1%)，而來自本集團最大客戶的收入佔本集團本年度總收入約95.6%(二零一七年：約31.4%)。

基於本集團主要業務性質，本集團並無主要供應商。

各董事、彼等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)  
顏文皓

#### 非執行董事

賴顯榮

#### 獨立非執行董事

顧福身  
龍洪焯  
楊穎欣

根據本公司的組織章程細則第87(1)條，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13至14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16頁「企業管治報告」闡述。

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

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

於二零一八年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則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 普通股 股份數目	根據購股權 持有的 相關股份數目	總計	本公司已發行 股份總額的 概約百分比
龐維新	實益擁有人	7,328,000	49,000,000 (附註1)	56,328,000	1.02%
	受控制法團權益	3,346,419,668 (附註2)	-	3,346,419,668	60.32%
李永賢	實益擁有人	107,500,000	28,180,000 (附註1)	135,680,000	2.45%
顏文皓	實益擁有人	248,000	4,180,000 (附註1)	4,428,000	0.08%

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

附註：

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

2. 此等股份由龐先生全資擁有的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視為於此等股份中擁有權益。

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

### 於相聯法團的權益

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

除上文披露者外，於二零一八年六月三十日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的任何其他權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

### 主要股東於股份的權益

於二零一八年六月三十日，除上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節披露的本公司若干董事及主要行政人員權益外，於本公司股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的股份5%或以上權益的人士，或任何其他擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄的權益或淡倉的主要股東如下：



## 主要股東於股份的權益(續)

股東姓名／名稱	持有股份的身份	股份數目	股權概約百分比
董晶怡(附註1)	家族權益	3,402,747,668	61.33%
Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	3,346,419,668	60.32%

(附註2)

附註：

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

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

除上文披露者外，於二零一八年六月三十日，除董事及本公司主要行政人員外，董事並不知悉有任何其他人士於股份或本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會表決的已發行股份5%或以上權益，亦無任何其他主要股東擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

### 購股權計劃

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

#### (a) 計劃的目的

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

#### (b) 計劃的參與人士

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

#### (c) 根據計劃可供發行的股份總數

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

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

#### (d) 根據計劃各參與人士的最高認購數量

於任何截至授出日期(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，惟須受計劃條款的提前終止條文所限。

### (f) 接納購股權的付款

購股權承授人須於接納授出購股權要約時向本公司支付港幣1元。

### (g) 接納購股權的期間

授出購股權要約須自購股權授出日期起計21日內獲接納。

### (h) 釐定購股權行使價的基準

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

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

### (i) 計劃的有效期

計劃將自採納日期起計10年期間維持有效。

### (j) 向關連人士授予購股權

向關連人士(定義見上市規則)授予任何購股權，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期(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須發行及將予發行的股份，賦予該人士可收取當時已發行股份總數超過0.1%，而有關價值超逾港幣5,000,000元，則該次建議授出購股權須在股東大會上獲得股東批准。除任何有意就建議授出購股權投反對票的關連人士外，本公司的所有關連人士必須於該股東大會上放棄投票。

## 購股權計劃(續)

於本年度，計劃項下的購股權變動詳情如下：

承授人姓名或類別	授出購股權日期	行使價 (港幣)	行使期	購股權數目				於 二零一八年 六月三十日 的結餘	
				於 二零一七年 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
<b>董事</b>									
龐維新	二零一二年十月二十六日	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	11,000,000	-	-	-	11,000,000	-
	二零一四年六月三日	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	22,600,000	-	-	-	-	22,600,000
	二零一六年五月十七日	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	26,400,000	-	-	-	-	26,400,000
李永賢	二零一二年十月二十六日	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-
	二零一四年六月三日	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
	二零一六年五月十七日	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	27,180,000	-	-	-	-	27,180,000
顏文皓	二零一二年十月二十六日	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-
	二零一四年六月三日	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
	二零一六年五月十七日	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	3,180,000	-	-	-	-	3,180,000
賴顯榮	二零一二年十月二十六日	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-
顧福身	二零一二年十月二十六日	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-
楊穎欣	二零一二年十月二十六日	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-
龍洪焯	二零一二年十月二十六日	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-
總計				98,360,000	-	-	-	17,000,000	81,360,000

### 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於財務報表附註3及34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，於報告期間任何時間，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

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

### 於附屬公司的投資

本公司附屬公司的主要業務載於財務報表附註17。

### 企業管治

本公司一直保持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規詳情載於第15至24頁的企業管治報告。董事相信，企業管治目標著眼於長期財務表現而非局限於短期回報。董事會不會冒不必要的風險以獲取短期收益而犧牲遠景規劃。

### 管理合約

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

### 公眾持股量

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

### 董事的競爭性權益

於本報告日期，董事概無在現時或可能與本集團業務構成重大競爭的業務中擁有任何權益，亦未曾或可能與本集團存在任何其他利益衝突。



### 關連人士交易／關連交易

董事認為綜合財務報表附註39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。

### 報告期後的事項

於二零一八年七月十三日，Alpha Easy Limited(「Alpha Easy」，本公司的全資附屬公司，作為賣方)、韓靜蘭女士(作為買方)及本公司(作為Alpha Easy的擔保人)訂立：

- (i) 臨時買賣協議，內容有關Enviro Global Limited(本公司的全資附屬公司)全部已發行股本及Enviro Global Limited結欠Alpha Easy的全部債項，代價為港幣19,070,500元；及
- (ii) 臨時買賣協議，內容有關Sonic Returns Limited(本公司的全資附屬公司)全部已發行股本及Sonic Returns Limited結欠Alpha Easy的全部債項，代價為港幣33,669,000元。

由於上述交易的相關百分比率合共超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，上述投資構成本公司的須予披露交易。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十三日的公佈。

代表董事會

主席

龐維新

香港

二零一八年九月二十七日

# 環境、社會及管治報告

本集團已連續第二年編製環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「環境、社會及管治報告」)。此環境、社會及管治報告提供本公司及本集團於本年度在可持續發展方面的表現、政策及策略。

## 1. 報告標準及範圍

本集團的環境、社會及管治報告已根據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。本報告結尾部分載有索引，顯示已遵守環境、社會及管治指引。

本環境、社會及管治報告提供可持續發展願景及營運相關表現及措施的概覽，以回應持份者於本集團環境、社會及企業管治方面的權益。本報告範圍涵蓋本集團於香港及英國所擁有及經營的物業，以及物業發展業務。本報告亦根據環境、社會及管治指引，詳細描述我們去年的目標所獲的關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)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。

### 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公司於本年度的可持續發展重要事宜。此過程分為以下三個步驟：

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方面及關鍵績效指標，以於本報告進行披露。

## 2. 企業社會責任

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少對環境的影響。本集團矢志為社區及環境保育出一分力，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。

解決可持續發展問題及管理環境、社會及管治相關事宜需要行之有效的管治架構。就可持續發展事宜，高級管理層幫助董事會檢討政策並監督問題。

本集團致力為所在社區承擔企業社會責任，力求通過參與慈善贊助回饋社會，並已支持多項本地慈善活動。本集團亦鼓勵員工奉獻時間關愛社區的有需要人士。

### 3. 我們的環境

#### 3.1 緒言

儘管我們的業務性質對環境並無重大影響，但我們仍肩負責任為創造更綠色未來作出貢獻。我們致力於辦公室及物業優化能源效率及保護自然資源。為有效監察及管理環保表現，本集團引入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，著力於辦公室履行三大環保習慣，包括減少用紙、水資源管理及節能。

#### 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，我們以節能照明系統更換辦公室的低能耗照明設備。大部分辦公室設備具備一級能源標籤，全年為節能作出貢獻。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掉，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。

#### 3.3 廢棄物及資源管理

本公司已實行廢棄物管理措施，以負責地管理資源使用。舉例而言，我們鼓勵員工於日常營運中使用電子通訊及電子文檔，避免使用紙製表格。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行動。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，並會定期檢查水管及水龍頭以防止漏水。本公司旨在使用此項系統化的廢棄物及資源管理方法，啟發環保意識，以宣傳更為可持續發展的業務及營運常規。

#### 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。該等政策載有實務指引，以便員工進行節能、減廢及資源回收。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、採用具能源效益的照明系統代替照明燈及減少過分打印等建議。此外，我們計劃於辦公室場所安裝回收箱以進一步減少廢棄物。我們相信，該等政策將奠定基礎，讓本集團內部改變行為習慣。

## 4. 我們的員工

### 4.1 緒言

僱員是本公司旗下業務的核心，故本集團全力營造一個安全及充滿關懷的工作環境，提供多個在職培訓及發展機會。

### 4.2 充滿關懷的公司

本集團持續採取積極行動，確保於所有人員的招聘、僱用、薪酬、培訓及晉升等僱員活動中給予平等機會，不論種族、宗教信仰、性別、家庭狀況、年齡或任何其他法律禁止的基準。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、表現及市場薪金趨勢享有公平且具競爭力的薪酬組合及福利。進行年度表現評核旨在獎勵員工過往成就、確定晉升事宜及進行加薪。除薪酬機制外，我們亦為僱員提供各項其他福利，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、工時、休假、平等機會、多元化、反歧視、福利及相關法規（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》建立安全指引，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。由於員工遵循安全指引，我們欣然宣佈，本年度概無與工作相關的死亡事故或因工傷而損失工作日數。

### 4.4 培訓及發展

本公司鼓勵及安排培訓及發展機會，以進一步提升工作表現及增強本集團內部的職業發展。該等外部培訓機會包括多個培訓課程及研討會，讓僱員可增進技能及知識，並發展事業。

### 4.5 商業道德

我們致力於業務營運過程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。



#### 4. 我們的員工(續)

##### 4.5 商業道德(續)

本集團已為全體僱員設立舉報政策，確保管理層清楚僱員關注的貪污或賄賂情況。倘發生貪污或賄賂的個案，僱員可將個案直接呈交管理層，所有資料將獲絕對保密。此程序讓僱員及管理層攜手合作，以解決所有問題並防止其他不當行為。

於本年度，並無不遵守賄賂、敲詐、欺詐及洗錢相關法律及法規的情況。

#### 5. 我們的價值鏈

##### 5.1 供應鏈管理

本公司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。此項系統化的方法可妥善管理可能影響我們營運的相關風險。

#### 5.2 負責任的服務

本公司致力提供優質服務，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絕對保密形式處理。

我們會以全面及高效的方式處理及調查客戶的任何投訴。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。

#### 6. 我們的社區

本公司致力參與活動及社區項目，以幫助及回饋社區。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，例如向香港公益金慈善步行捐款以幫助有需要的人士，並贊助員工參與由渣打銀行舉辦的香港馬拉松2018等。我們渴望成為優秀、負責任的公民，並承諾服務社會。本集團亦鼓勵員工奉獻時間關愛社區的有需要人士。我們讓管理層、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			104.90	
	範圍3排放	二氧化碳當量噸數			12.47	
	—總計	二氧化碳當量噸數			117.37	
	—按密度計	二氧化碳當量噸數/全時等量			3.67	
<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			132.76	
	—按密度計	千個千瓦時/全時等量			4.15	
	能源總耗量					
	—總計	千個千瓦時			132.76	
—按密度計	千個千瓦時/全時等量			4.15		
<b>A2.2</b>	<b>總耗水量及密度</b>					
	耗水量					
	—總計	立方米			139	
	—按密度計	立方米/全時等量			4.34	
<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	人數	10	3		
	兼職	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	1	7	5	
	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		
		%	10	0		
	<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	
		%	67	0	0	
<b>B2.1</b>	<b>因工作關係而死亡的人數及比率</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>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>對本公司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	溫室氣體總排放量及密度	7
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	對本公司而言不重大。
	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	描述減低排放量的措施及所得成果	3
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	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	描述能源使用效益計劃及所得成果	3
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	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	對本公司而言不適用。
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

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
B2 健康與安全	B2	一般披露	4
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	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
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個案。
<b>營運慣例</b>			
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	5
B6 產品責任	B6	一般披露	5
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	7
	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	4
	B7.1	於匯報期內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	7
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	7
<b>社區</b>			
B8 社區投資	B8	一般披露	6
	B8.1	專注貢獻範疇	6



# 獨立核數師報告



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

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

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

香港  
干諾道中111號  
永安中心25樓

致：宏輝集團控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第45至116頁宏輝集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年六月三十日的綜合財務狀況報表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零一八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及 貴集團載於綜合財務報表附註4有關投資物業估值的關鍵會計估算及判斷

貴集團於二零一八年六月三十日投資物業賬面值為港幣998,852,000元，投資物業按照收購時的成本計量，其後以公平值列賬，其中任何變動於損益確認。於截至二零一八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23,268,000元。

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

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

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們有關投資物業估值的程序包括：

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

### 年報內的其他資料

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

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

就審計綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，我們考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大不符，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整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。本報告按照委聘條款僅向整體股東提呈，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

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

**核數師就審計綜合財務報表的責任(續)**

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

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

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

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

歐耀均

執業證書編號P05018

香港，二零一八年九月二十七日



# 綜合收益表

截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	6	<b>638,065</b>	18,512
銷售成本		<b>(464,260)</b>	(1,868)
<b>毛利</b>		<b>173,805</b>	16,644
其他收入	7	<b>15,329</b>	5,643
行政開支及其他經營業務開支		<b>(30,921)</b>	(22,445)
投資物業公平值收益	16	<b>23,268</b>	9,077
出售一間聯營公司的收益	26	<b>82,798</b>	–
出售一間附屬公司的虧損	33	<b>(6,821)</b>	–
融資成本	9	<b>(2,121)</b>	(801)
<b>除所得稅前溢利</b>	8	<b>255,337</b>	8,118
所得稅開支	10	<b>(45,004)</b>	(1,320)
<b>年內溢利</b>		<b>210,333</b>	6,798
<b>應佔年內溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>145,954</b>	7,106
非控股權益		<b>64,379</b>	(308)
		<b>210,333</b>	6,798
<b>每股盈利</b>	12		
基本及攤薄		<b>港幣2.63仙</b>	港幣0.21仙

# 綜合全面收入報表

截至二零一八年六月三十日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利	210,333	6,798
其他全面收入		
其後可重新分類至損益的項目：		
可供出售金融資產公平值(虧損)/收益淨額	(5,005)	9,936
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	(184)	(865)
換算海外業務產生的匯兌差額	(41)	315
出售發展中物業時的非控股權益回撥	(63,913)	-
年內其他全面收入，扣除稅項	(69,143)	9,386
年內全面收入總額	141,190	16,184
應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	140,724	16,492
非控股權益	466	(308)
	141,190	16,184

# 綜合財務狀況報表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	87,563	89,109
投資物業	16	998,852	1,067,594
於聯營公司的權益	18	–	–
可供出售金融資產	20	248,053	80,360
收購物業、廠房及設備的訂金		13,023	–
收購投資物業的訂金		9,785	25,419
		<b>1,357,276</b>	1,262,482
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項	18	–	–
應收一間合營企業款項	19	–	11
持作買賣物業	21	175,883	46,379
發展中物業	22	–	450,192
應收賬款	23	2,706	3,048
預付款項、訂金及其他應收款		5,177	3,253
現金及銀行結餘	24	511,508	339,229
有抵押銀行存款	25	64,599	26,309
		<b>759,873</b>	868,421
分類為持作出售的出售組別資產	26	–	100,399
		<b>759,873</b>	968,820
<b>流動負債</b>			
預提費用、其他應付款及已收訂金	27	33,281	116,633
借貸	28	106,139	81,378
應付非控股股東款項	29	16,009	237,748
所得稅撥備		25,435	1,355
		<b>180,864</b>	437,114
<b>流動資產淨值</b>		<b>579,009</b>	531,706
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,936,285</b>	1,794,188
<b>非流動負債</b>			
借貸	28	20,308	22,764
遞延稅項負債	30	9,998	3,638
		<b>30,306</b>	26,402
<b>資產淨值</b>		<b>1,905,979</b>	1,767,786

綜合財務狀況報表  
於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>權益</b>			
股本	31	<b>55,481</b>	55,481
儲備		<b>1,851,486</b>	1,713,759
本公司擁有人應佔權益		<b>1,906,967</b>	1,769,240
非控股權益		<b>(988)</b>	(1,454)
<b>權益總額</b>		<b>1,905,979</b>	1,767,786

代表董事

董事  
龐維新

董事  
李永賢



# 綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
除所得稅前溢利		<b>255,337</b>	8,118
就下列事項作出調整：			
利息收入	7	<b>(10,973)</b>	(4,247)
股息收入	7	<b>(310)</b>	(498)
折舊	8	<b>2,134</b>	379
投資物業公平值收益	8	<b>(23,268)</b>	(9,077)
出售發展中物業收益		<b>(146,795)</b>	-
出售一間聯營公司收益	26	<b>(82,798)</b>	-
出售一間附屬公司虧損	33	<b>6,821</b>	-
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	7	<b>(184)</b>	(865)
應收一間合營企業款項撇銷		<b>11</b>	-
物業、廠房及設備撇銷	15	<b>128</b>	-
應收賬款撇銷		<b>781</b>	-
利息開支	9	<b>2,121</b>	801
營運資金變動前的經營業務收益／(虧損)			
持作買賣物業增加		<b>(4,449)</b>	(13,418)
發展中物業增加		<b>(96)</b>	(5,417)
應收賬款(增加)／減少		<b>(473)</b>	420
預付款項、訂金及其他應收款增加		<b>(1,683)</b>	(1,319)
預提費用、其他應付款及已收訂金增加		<b>19,935</b>	105,574
出售發展中物業的所得款項		<b>531,752</b>	-
出售按公平值計入損益的金融資產的所得款項		<b>-</b>	26,824
來自經營活動的現金			
已收利息		<b>10,973</b>	4,247
已付利息		<b>(2,121)</b>	(801)
已付所得稅		<b>(1,049)</b>	(1,023)
<b>來自經營活動的現金淨額</b>			
		<b>555,794</b>	109,698

綜合現金流量表  
截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>投資活動現金流量</b>			
已收股息		310	498
支付收購物業、廠房及設備的訂金		(13,023)	-
收購投資物業的訂金減少／(支付收購投資物業的訂金)		-	(25,419)
原到期日超過三個月的短期存款(增加)／減少		(48,637)	32,312
有抵押銀行存款增加		(38,290)	(26,309)
購買物業、廠房及設備		(588)	(731)
購買投資物業		(102,137)	(130,069)
購買可供出售金融資產		(196,937)	(31,874)
出售可供出售金融資產的所得款項		24,239	12,414
出售一間聯營公司		322,226	-
出售附屬公司	33	201,590	-
向聯營公司墊款		(178,029)	(13,485)
一間合營企業還款		-	9
收購附屬公司，扣除已收購現金	32	(125,000)	10,622
<i>用於投資活動的現金淨額</i>		<b>(154,276)</b>	(172,032)
<b>融資活動現金流量</b>			
新籌集銀行借貸		31,907	23,276
借貸還款		(11,817)	(3,587)
非控股股東的(還款)／墊款		(298,408)	2,935
<i>(用於)／來自融資活動的現金淨額</i>		<b>(278,318)</b>	22,624
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		123,200	(39,710)
年初的現金及現金等價物		178,136	217,531
外匯匯率變動影響		955	315
年終的現金及現金等價物		302,291	178,136
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	24	45,714	44,225
短期存款		256,577	133,911
		302,291	178,136

# 綜合權益變動表

截至二零一八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
	股本	股份溢價賬	換算儲備	股份 付款儲備	重估儲備	其他儲備	保留溢利	總計		
	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
於二零一六年七月一日	31,385	1,108,644	(224)	11,074	(2,301)	4,377	116,074	1,269,029	(1,146)	1,267,883
收購一間附屬公司(附註32(a))	24,096	459,623	-	-	-	-	-	483,719	-	483,719
與擁有人進行的交易	24,096	459,623	-	-	-	-	-	483,719	-	483,719
年內溢利	-	-	-	-	-	-	7,106	7,106	(308)	6,798
其他全面收入：										
可供出售金融資產										
公平值收益淨額(附註20)	-	-	-	-	9,936	-	-	9,936	-	9,936
可供出售金融資產出售時										
自權益重新分類										
至損益(附註7)	-	-	-	-	(865)	-	-	(865)	-	(865)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	315	-	-	-	-	315	-	315
年內全面收入總額	-	-	315	-	9,071	-	7,106	16,492	(308)	16,184
於二零一七年六月三十日	55,481	1,568,267	91	11,074	6,770	4,377	123,180	1,769,240	(1,454)	1,767,786

綜合權益變動表  
截至二零一八年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益										
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份			建議		總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
				付款儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	末期股息 港幣千元	保留溢利 港幣千元			
於二零一七年七月一日	55,481	1,568,267	91	11,074	6,770	4,377	-	123,180	1,769,240	(1,454)	1,767,786
購股權失效	-	-	-	(2,346)	-	-	-	2,346	-	-	-
出售發展中物業時的 其他儲備回撥	-	-	-	-	-	(2,997)	-	-	(2,997)	-	(2,997)
<b>與擁有人進行的交易</b>	-	-	-	(2,346)	-	(2,997)	-	2,346	(2,997)	-	(2,997)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	145,954	145,954	64,379	210,333
其他全面收入：											
可供出售金融資產											
公平值虧損淨額(附註20)	-	-	-	-	(5,005)	-	-	-	(5,005)	-	(5,005)
可供出售金融資產出售時自											
權益重新分類至損益(附註7)	-	-	-	-	(184)	-	-	-	(184)	-	(184)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(41)	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)
出售發展中物業時的 非控股權益回撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,913)	(63,913)
<b>年內全面收入總額</b>	-	-	(41)	-	(5,189)	-	-	145,954	140,724	466	141,190
二零一八年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	10,000	(10,000)	-	-	-
<b>於二零一八年六月三十日</b>	<b>55,481</b>	<b>1,568,267</b>	<b>50</b>	<b>8,728</b>	<b>1,581</b>	<b>1,380</b>	<b>10,000</b>	<b>261,480</b>	<b>1,906,967</b>	<b>(988)</b>	<b>1,905,979</b>

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



# 財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

## 1. 一般資料

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

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

載於第45至116頁的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」), 包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

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

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

### 2.1 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度, 本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新準則、修訂本及詮釋, 該等新準則、修訂本及詮釋與本集團於二零一七年七月一日開始的年度期間的財務報表有關, 且於該日生效:

香港會計準則第7號修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則二零一四年 至二零一六年週期的年度改進	香港財務報告準則第12號修訂本「披露於其他實體的權益」

除下文所闡述者外, 採納該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

#### 香港會計準則第7號修訂本—披露計劃

該等修訂引入一項額外披露, 使財務報表使用者能夠評估來自融資活動負債的變動。

採納該等修訂導致出現額外披露, 已呈列於現金流量表附註(附註37)。

#### 香港會計準則第12號修訂本—就未變現虧損確認遞延稅項資產

該等修訂與確認遞延稅項資產有關, 並就若干必要代價作出澄清, 包括將有關按公平值計量的債務工具的遞延稅項資產入賬的方法。

由於所澄清確認遞延稅項資產的方法與本集團過往確認遞延稅項資產的方法一致, 採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.1 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

*香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進 – 香港財務報告準則第12號修訂本「披露於其他實體的權益」*

根據年度改進程序發行的修訂對目前尚不明確的準則作出小幅而非緊急的變動。其中包括香港財務報告準則第12號修訂本「披露於其他實體的權益」，澄清除披露財務資料概要的規定外，香港財務報告準則第12號的披露規定亦適用於實體於根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」被分類為持作出售或已終止經營業務的其他實體的權益。

採納香港財務報告準則第12號修訂本對該等財務報表並無影響，乃由於後者的處理方式與本集團之前處理有關根據香港財務報告準則第5號被分類為持作出售或已終止經營業務的於其他實體的權益的方式一致。

### 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於此等財務報表獲批准日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，本集團亦無提早採納。本公司董事預期，本集團會計政策將於所頒佈準則生效日期後開始的首個期間採納所有頒佈準則。預期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財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則二零一四年 至二零一六年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號修訂本，首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一四年 至二零一六年週期的年度改進	香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業的投資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號修訂本	股份支付交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂立合約的收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號修訂本	與客戶所訂立合約的收入(澄清香港財務報告準則第15號) <sup>1</sup>
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	具負補償的預付款項特徵 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 該等修訂本原定於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已遞延/移除。提早應用該等修訂本的修訂仍獲准許。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

可能對本集團財務報表造成重大影響的新訂／經修訂香港財務報告準則載列如下：

#### 香港財務報告準則第2號修訂本－股份支付交易的分類及計量

有關修訂本就歸屬及非歸屬條件對以現金結算股份支付計量影響的會計處理、預扣稅責任具有淨額結算特徵的股份支付交易及交易類別由現金結算變更為股權結算的股份支付的條款及條件的修訂作出規定。

#### 香港財務報告準則第9號－金融工具

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

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

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

根據本集團於二零一八年六月三十日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期於首次應用香港財務報告準則第9號時會出現以下潛在影響：

## 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(續)

#### 香港財務報告準則第9號—金融工具(續)

分類及計量：

- 於附註20中分類為可供出售金融資產的上市股本證券及上市債務投資目前按公平值計入其他全面收入計量，其符合香港財務報告準則第9號項下指定為按公平值計入其他全面收入的資格。因此，該等金融資產於應用香港財務報告準則第9號時將繼續按公平值計入其他全面收入計量。上市股本證券的公平值變動將於其他全面收入中確認，且不會重新分類至損益。而上市債務投資的公平值變動將於其他全面收入中確認並於終止確認時重新分類至損益；
- 於附註20中分類為可供出售金融資產的非上市股本證券及非上市投資基金目前按成本扣除減值計量，有關投資乃持作買賣，故其後將按公平值計量並於其他全面收入中確認公平值收益或虧損，且不會根據香港財務報告準則第9號重新分類至損益。
- 所有其他財務資產及財務負債將繼續按與香港會計準則第39號下現行計量的相同基準進行計量。

減值：

一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致本集團於應用香港財務報告準則第9號後，就本集團按攤銷成本計量的金融資產及須作出減值撥備的其他項目尚未產生的信貸虧損提前撥備。然而，管理層預期有關影響並不重大。

#### 香港財務報告準則第15號—與客戶所訂立合約的收入

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

香港財務報告準則第15號規定收入確認所應用的五個步驟：

第1步：識別與客戶所訂立的合約

第2步：識別有關合約的履約責任

第3步：釐定交易價格

第4步：分配交易價格至各履約責任

第5步：於履行各履約責任時確認收入



## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第15號－與客戶所訂立合約的收入(續)

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

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能導致作出更多披露，然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對各報告期內確認收入的時間及金額造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第15號修訂本－與客戶所訂立合約的收入(澄清香港財務報告準則第15號)

香港財務報告準則第15號修訂本澄清有關識別履約責任、主事人與代理人的應用、知識產權許可及過渡規定。

本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號修訂本將不會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### 香港會計準則第40號修訂本－投資物業－轉讓投資物業

有關修訂澄清投資物業的轉入或轉出均須涉及用途改變，並就作出有關釐定提供指引。該澄清列明，倘物業符合或不再符合投資物業的定義且存在證據證明用途已改變，即等同用途改變。

有關修訂亦將該準則中的憑證清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式的憑證亦可作為證明轉讓的憑證。

本公司董事預期應用香港會計準則第40號修訂本將不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號－外幣交易及預付代價

該詮釋就釐定涉及以外幣支付或收取預付代價交易所用匯率的交易日期及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋指明，就初步確認相關資產、開支或收入(或其中部分)而釐定所用匯率而言，交易日期為該實體初步確認支付或收取預付代價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債當日。

本公司董事預期，應用該詮釋將不會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第9號修訂本－具負補償的預付款項特徵

該等修訂本澄清，倘符合特定條件，具負補償的預付金融資產可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量，而非按公平值計入損益計量。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第9號修訂本將不會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 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(續)

#### 香港財務報告準則第16號－租賃

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

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第16號將不會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

除上文所述者外，本公司董事預期於日後應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

## 3. 主要會計政策概要

### 3.1 編製基準

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

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

務請注意，編製財務報表時須採用會計估算及假設。儘管此等估算乃按管理層對現行事件及行動的最佳知識及判斷作出，但實際結果最終可能有別於該等估算。涉及高度判斷或複雜範疇，或假設及估算對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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.1 編製基準(續)

編製綜合財務報表時，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賬目時撥回，相關資產亦從本集團角度進行減值測試。附屬公司財務報表所呈報的金額已於需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

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

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

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

收購後，相當於目前於附屬公司擁有權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，亦非共同安排。重大影響力指有權參與被投資方的財務及經營政策決策，但對該等政策並無控制或共同控制權。

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

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

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

#### 3.4 共同安排

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

本集團將其於共同安排的權益分類為：

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

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.4 共同安排(續)

在評估於共同安排權益的分類時，本集團會考慮：

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

本集團按於聯營公司投資的相同方式(即使用權益法—請參閱附註3.3)將於合營企業的權益入賬。

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

#### 3.5 外幣換算

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

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

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

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



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.6 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

折舊按下列年率以直線法，於其估計可使用年期撇銷其成本減其估計剩餘價值計算：

租賃物業	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	20%或按租期，以較短者為準

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

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

其後成本僅於與項目相關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。

#### 3.7 資產減值(金融資產除外)

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

- 物業、廠房及設備；以及
- 於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資

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

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

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.7 資產減值(金融資產除外)(續)

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

#### 3.8 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本升值或作該兩種用途而並非持作在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。

#### 3.9 租賃

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

##### 本集團作為出租人

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

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

##### 本集團作為承租人

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

#### 3.10 持作買賣物業

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

#### 3.11 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及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地及／或物業的收購成本、開發開支、其他直接開支及已資本化的借貸成本。可變現淨值指估計售價減估計完成成本及適用銷售開支。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.12 金融資產

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

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

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

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

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

##### (i) 貸款及應收款

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

##### (ii) 可供出售金融資產

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

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

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

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.12 金融資產(續)

##### 金融資產減值

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

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

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

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

倘存在任何該等證據，則減值虧損按以下方式計量及確認：

(i) 以攤銷成本入賬的金融資產

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

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



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.12 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

##### (ii) 可供出售金融資產

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

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

##### (iii) 以成本入賬的金融資產

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

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

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

#### 3.13 現金及現金等價物

就現金流量表的呈列目的而言，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. 主要會計政策概要(續)

#### 3.14 金融負債

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

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

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

該等款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 3.15 撥備及或然負債

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

所有撥備於各報告日期作出檢討及調整，以反映當時最佳估計。

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

#### 3.16 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份的面值釐定。

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

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.17 借貸成本

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

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

#### 3.18 收入確認

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

物業買賣及發展中物業銷售乃於物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買家時確認；

利息收入以實際利率法按時間比例確認；

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

裝修服務收入於提供有關服務時確認；及

股息收入於確立收取股息的權利時確認。

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

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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.19 所得稅(續)

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

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

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

所得稅於損益確認，惟當其與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。

本集團會且只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

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



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.20 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」)。

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

##### (ii) 短期僱員福利

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

病假及產假等不能累積的有薪假期，於休假時方予以確認。

#### 3.21 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。

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. 主要會計政策概要(續)

#### 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部分及檢討該等部分表現作出決定的定期內部財務資料，識別經營分部及編製分部資料。向執行董事呈報的內部財務資料內業務部分按本集團主要產品及服務系列釐定。

本集團已識別以下可報告分部：

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

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

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

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

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

本公司並無對可報告分部採用非對稱分配。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.23 關連人士

(a) 倘該人士屬以下身份，則該人士或其近親與本集團有關連：

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

(b) 倘以下任何條件適用，則該實體與本集團有關連：

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

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

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

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.24 財務擔保合約

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

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

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

#### 3.25 持作出售的非流動資產及出售組別

倘出現以下情況，非流動資產及出售組別則分類為持作出售：

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

分類為持作出售的非流動資產及出售組別按以下兩者中較小者計量：

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

於其被分類為持作出售後，非流動資產(包括於出售組別內者)不予折舊。

年內出售業務在損益內的業績計至出售日期為止。



#### 4. 關鍵會計估計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素不斷評估估計及判斷，包括於不同情況下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 發展中物業的可變現淨值

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成成本。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，確保發展中物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。

##### 4.2 應收款減值

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

##### 4.3 可供出售金融資產減值

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

##### 4.4 稅項

本集團須繳納香港及英國各類稅項。於一般業務過程中，本集團無法確定若干交易及計算的最終稅款。本集團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記錄的金額，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。

##### 4.5 投資物業公平值

投資物業按公平值列賬。投資物業公平值乃參考獨立專業估值師以涉及若干假設的物業估值技術對該等物業所進行估值釐定。該等假設的有利或不利變動或會引致本集團的投資物業公平值變動及對於損益報告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。

## 5. 分部資料

執行董事已將本集團三個產品及服務系列識別為經營分部，進一步詳情載於附註3.22。此等經營分部按經調整分部經營業績基準加以監控及作出策略性決定。

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零一七年：無)。

	二零一八年			合計 港幣千元
	物業 發展業務 港幣千元	物業投資 及買賣業務 港幣千元	裝修業務 港幣千元	
可報告分部收入：				
來自外界客戶	609,893	28,172	-	638,065
可報告分部溢利/(虧損)	229,412	32,110	(19)	261,503
銀行利息收入	-	32	-	32
折舊	-	2,114	8	2,122
投資物業公平值收益	-	23,268	-	23,268
出售一間聯營公司收益	82,798	-	-	82,798
出售一間附屬公司虧損	-	(6,821)	-	(6,821)
可報告分部資產	90	1,302,176	856	1,303,122
非流動資產添置	-	117,771	-	117,771
可報告分部負債	44,378	117,037	16	161,431

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

## 5. 分部資料(續)

本集團經營分部與於財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>收入</b>		
可報告分部收入	638,065	18,512
綜合收入	638,065	18,512
<b>除所得稅前溢利</b>		
可報告分部溢利	261,503	22,675
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	184	865
利息收入	10,941	4,233
股息收入	310	498
匯兌收益／(虧損)淨額	329	(1,422)
公司薪金及津貼	(10,360)	(10,940)
公司專業費用	(4,128)	(3,826)
公司物業、廠房及設備折舊	(12)	(12)
公司租金及稅率	-	(1,695)
未分配公司收入	556	-
未分配公司開支	(3,986)	(2,258)
除所得稅前綜合溢利	255,337	8,118
<b>資產</b>		
可報告分部資產	1,303,122	1,808,768
物業、廠房及設備	2	13
可供出售金融資產	248,053	80,360
收購物業、廠房及設備的訂金	13,023	-
公司現金及銀行結餘	484,326	315,114
有抵押銀行存款	64,599	26,309
應收一間合營企業款項	-	11
應收利息	3,977	712
其他公司資產	47	15
綜合資產總值	2,117,149	2,231,302
<b>負債</b>		
可報告分部負債	161,431	439,422
公司銀行借貸	49,425	23,276
其他公司負債	314	818
綜合負債總額	211,170	463,516

## 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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	<b>632,632</b>	18,512	<b>1,267,343</b>	1,262,482
英國	<b>5,433</b>	–	<b>81,852</b>	–
日本	–	–	<b>8,081</b>	–
	<b>638,065</b>	18,512	<b>1,357,276</b>	1,262,482

客戶的地理位置根據所提供服務及所交付貨品的地區劃分。非流動資產的地理位置根據資產實質所在地區劃分。

年內，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零一七年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零一七年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在國家。

來自主要客戶的收入如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
A客戶(附註i)	–	5,808
B客戶(附註i)	–	2,768
C客戶(附註i)	–	2,493
D客戶(附註ii)	<b>609,893</b>	–
	<b>609,893</b>	11,069

附註：

- (i) 來自物業投資及買賣業務。
- (ii) 來自物業發展業務。

## 6. 收入

本集團主要業務於財務報表附註1披露。年內確認的本集團主要業務收入如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售發展中物業	609,893	-
投資物業租金收入	28,172	17,536
裝修服務收入	-	976
	<b>638,065</b>	18,512

## 7. 其他收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
利息收入	10,973	4,247
股息收入	310	498
匯兌收益淨額	329	-
持作買賣物業的租金收入	1,319	-
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	184	865
雜項收入	2,214	33
	<b>15,329</b>	5,643



## 8. 除所得稅前溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：		
核數師薪酬	480	450
存貨成本確認為支出，包括：		
已售物業成本	463,098	—
折舊(附註15)	2,134	379
僱員成本(附註13)	18,320	10,940
匯兌(收益)／虧損淨額	(329)	1,422
投資物業公平值收益(附註16)	(23,268)	(9,077)
出售一間聯營公司收益(附註26)	(82,798)	—
出售一間附屬公司虧損(附註33)	6,821	—
土地及樓宇經營租賃租金的最低租金支出	—	2,210

## 9. 融資成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行貸款(包括根據貸款協議所載經協定計劃 還款日期載有按要求償還條文的銀行貸款)利息	2,121	801

## 10. 所得稅開支

年內的估計應課稅溢利按照16.5%的稅率計提香港利得稅。截至二零一七年六月三十日止年度，由於本集團並無任何來自或源自香港的估計應課稅溢利，故並無計提香港利得稅。海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率計算。

綜合收益表內的所得稅如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>即期稅項－香港</b>		
年內撥備	37,100	–
過往年度撥備不足	19	562
	<b>37,119</b>	562
<b>即期稅項－海外</b>		
年內撥備	786	758
	<b>37,905</b>	1,320
<b>遞延稅項支出(附註30)</b>	<b>7,099</b>	–
<b>所得稅開支總額</b>	<b>45,004</b>	1,320

按適用稅率計算的稅項開支與會計溢利對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除所得稅前溢利	255,337	8,118
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	42,395	1,687
不可扣減開支的稅務影響	3,451	2,049
毋須課稅收入的稅務影響	(8,127)	(4,428)
未確認暫時差額的稅務影響	6,793	37
未確認未運用稅項虧損的稅務影響	473	1,413
過往年度撥備不足	19	562
所得稅開支	<b>45,004</b>	1,320

## 11. 股息

於二零一八年九月二十七日舉行的會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣0.18仙。該等建議股息不會於此等財務報表反映為應付股息，但會反映為截至二零一八年六月三十日止年度的保留盈利分配。

## 12. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	145,954	7,106

  

股份數目	千股	千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,548,126	3,395,967
根據本公司購股權計劃潛在攤薄普通股的影響	-	107
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	5,548,126	3,396,074

截至二零一八年六月三十日止年度，由於行使購股權具反攤薄影響，故本公司擁有人應佔每股攤薄盈利與每股基本虧損相同。

## 13. 僱員成本(包括董事酬金)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	10,243	10,823
員工花紅	7,960	-
退休金成本—定額供款計劃	117	117
	18,320	10,940

## 14. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金

### (a) 董事酬金

已付／應付董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	員工花紅 港幣千元	以股權結算的 股份支付款項 港幣千元	退休金成本－ 定額供款計劃 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一八年六月三十日止年度						
<b>執行董事</b>						
龐維新先生	5,904	-	7,960	-	18	13,882
李永賢先生	1,140	-	-	-	18	1,158
顏文皓先生	864	-	-	-	18	882
<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>8,392</b>	<b>-</b>	<b>7,960</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>16,406</b>

#### 14. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)

##### (a) 董事酬金(續)

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

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一七年：無)。

##### (b) 五名最高薪僱員

截至二零一八年六月三十日止年度，本集團五名最高薪僱員包括三名(二零一七年：三名)董事，彼等的酬金已於上文呈列的分析中反映。截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度已付／應付兩名(二零一七年：兩名)僱員的酬金如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	779	656
退休金成本—定額供款計劃	32	30
	811	686



**14. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)**

**(b) 五名最高薪僱員(續)**

彼等的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零一八年	二零一七年
零元至港幣1,000,000元	2	2

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度，本集團概無向本公司任何董事或五名最高薪僱員支付任何酬金，作為招攬彼等加入本集團或於加盟時的獎金或作為離職補償。

於本年度，概無任何五名最高薪僱員放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一七年：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	合計 港幣千元
於二零一六年七月一日					
成本	-	448	1,961	2,668	5,077
累計折舊	-	(403)	(849)	(2,668)	(3,920)
賬面淨值	-	45	1,112	-	1,157
截至二零一七年六月三十日止年度					
年初賬面淨值	-	45	1,112	-	1,157
添置	-	-	731	-	731
收購一間附屬公司(附註32(a))	87,600	-	-	-	87,600
折舊	-	(19)	(360)	-	(379)
年終賬面淨值	87,600	26	1,483	-	89,109
於二零一七年六月三十日及二零一七年七月一日					
成本	87,600	448	2,692	2,668	93,408
累計折舊	-	(422)	(1,209)	(2,668)	(4,299)
賬面淨值	87,600	26	1,483	-	89,109
截至二零一八年六月三十日止年度					
年初賬面淨值	87,600	26	1,483	-	89,109
添置	-	-	588	-	588
通過收購一間附屬公司收購資產及負債(附註32(b))	-	-	-	128	128
撇銷	-	-	-	(128)	(128)
折舊	(1,752)	(19)	(363)	-	(2,134)
年終賬面淨值	85,848	7	1,708	-	87,563
於二零一八年六月三十日					
成本	87,600	448	3,280	2,668	93,996
累計折舊	(1,752)	(441)	(1,572)	(2,668)	(6,433)
賬面淨值	85,848	7	1,708	-	87,563

於二零一八年六月三十日，本集團賬面淨值分別為港幣85,848,000元(二零一七年：港幣87,600,000元)及港幣542,852,000元(二零一七年：港幣529,994,000元)的租賃物業及投資物業(附註16)已予抵押，以獲授銀行貸款港幣77,022,000元(二零一七年：港幣80,866,000元)(附註28)。

## 16. 投資物業

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>公平值：</b>		
於年初	<b>1,067,594</b>	408,852
添置	<b>117,771</b>	130,069
自持作買賣物業轉撥	–	72,002
收購一間附屬公司(附註32(a))	–	447,400
出售一間附屬公司(附註33)	<b>(211,000)</b>	–
公平值變動	<b>23,268</b>	9,077
匯兌差額	<b>1,219</b>	194
於年終	<b>998,852</b>	1,067,594

投資物業的賬面值分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於香港		
– 10至50年(中期租約)	<b>88,200</b>	292,400
– 50年以上(長期租約)	<b>828,800</b>	696,800
	<b>917,000</b>	989,200
於英國		
– 永久業權	<b>81,852</b>	78,394
	<b>998,852</b>	1,067,594

本集團投資物業於二零一八年六月三十日的公平值由獨立專業估值師按市值基準得出，有關獨立專業估值師持有認可相關專業資格，並對被估值的投資物業所在地點及所屬類別有近期經驗。於二零一八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。

## 16. 投資物業(續)

重大無法觀察所得輸入數值	範圍
物業質量	-30%至20% (二零一七年： -40%至40%)

本集團物業及可資比較物業的質量差異變大，將相應地提高或降低公平值。

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

年內，估值技術概無變動。

公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用，且不偏離其實際用途。

## 17. 附屬公司

本公司董事認為將所有附屬公司的資料全部列出會使篇幅過於冗長，故下表只載列對本集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。於二零一八年六月三十日，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		
			二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
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
中飛有限公司(附註a)	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	-	100	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
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
Enviro Global Limited(附註c)	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Flexwood Limited(「Flexwood」)	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
Sonic Returns Limited(附註c)	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	物業買賣
Clear Access Global Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業買賣
Next Excel Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Plan Link Limited(「Plan Link」) (附註b)	英屬處女群島	普通股100美元	-	-	-	51	投資控股
陸巒有限公司(附註b)	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	-	51	物業發展
Record Champion Limited *	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	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

\* 於年內新收購(附註32(b))



## 17. 附屬公司(續)

附註：

- (a) 於二零一七年六月十三日，本集團訂立買賣協議，以出售此附屬公司全部股權，代價為港幣206,000,000元。有關交易已於二零一七年十月十日完成。
- (b) 於二零一七年六月一日，本集團、Plan Link的另一名股東(「Plan Link夥伴」，連同本集團統稱為「Plan Link賣方」)及買方(「Plan Link買方」)訂立臨時買賣協議，據此Plan Link賣方有條件同意出售而Plan Link買方有條件同意購買Plan Link全部權益及所有尚未償還股東貸款，現金代價總額為港幣610,000,000元。本集團及Plan Link夥伴分別持有Plan Link 51%及49%的股本權益。Plan Link僅從事於香港九龍貫炳達道142至154號的重建項目。Plan Link的出售事項已於二零一七年九月二十一日完成。
- (c) 根據與個別第三方訂立的買賣協議，於報告期末後，此等附屬公司將於未來十二個月內出售予一名個別第三方(附註43)。

## 18. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非即期</b>		
分佔資產淨值	-	-
轉撥至分類為持作出售的出售組別資產(附註26)	-	-
	-	-
<b>即期</b>		
應收聯營公司款項	<b>178,029</b>	100,399
轉撥至分類為持作出售的出售組別資產(附註26)	<b>(178,029)</b>	(100,399)
	-	-

於二零一八年及二零一七年六月三十日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

### 18. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項(續)

年內，若干聯營公司經已出售(附註26)。於二零一八年六月三十日，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(二零一七年： 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。

摘錄自聯營公司截至二零一八年六月三十日止年度的財務報表的財務資料總金額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	-	333
非流動資產	-	-
流動負債	<b>380</b>	380
收入	-	-
年內虧損	-	(8)

本集團已終止確認其應佔聯營公司虧損，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的截至二零一八年及二零一七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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
未確認應佔聯營公司的年內虧損	-	(3)
未確認應佔聯營公司的累計虧損	<b>(14)</b>	(14)

## 19. 於合營企業的權益及應收一間合營企業款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非即期</b>		
分佔資產淨值	-	-
<b>即期</b>		
應收一間合營企業款項	-	11

所有合營企業已於年內撤銷登記。

應收一間合營企業款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 20. 可供出售金融資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非流動</b>		
上市股本證券－香港	15,430	13,535
上市債務投資－香港	45,831	2,243
上市債務投資－香港境外	58,517	-
非上市股本投資－香港境外	53,441	3,049
非上市投資基金	74,834	61,533
	<b>248,053</b>	80,360

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年初賬面淨值	80,360	50,964
添置	196,937	31,874
出售	(24,239)	(12,414)
(扣除)／計入權益項下重估儲備的公平值變動	(5,005)	9,936
年終賬面淨值	<b>248,053</b>	80,360

賬面值分別為港幣15,430,000元(二零一七年：港幣13,535,000元)、港幣104,348,000元(二零一七年：港幣2,243,000元)及港幣30,804,000元(二零一七年：港幣30,370,000元)的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金按公平值列賬。公平值參考活躍市場的公開價格及報價直接釐定。

## 20. 可供出售金融資產(續)

由於合理公平值估計範圍的變化重大，加上該範圍內多項估計的可能性不能合理評估並用於估計公平值，故賬面值分別為港幣61,155,000元(二零一七年：港幣3,049,000元)及港幣36,316,000元(二零一七年：港幣31,163,000元)的非上市股本證券及非上市投資基金按成本扣除減值虧損計量。本公司董事認為，公平值無法可靠計量。

於二零一八年六月三十日，基於公平值大幅下調至低於成本，顯示投資成本可能無法收回，可供出售金融資產個別被釐定減值。截至二零一八年六月三十日止年度，並無根據附註3.12所載政策於損益就該等投資確認減值(二零一七年：無)。於二零一八年六月三十日，個別已減值可供出售股本證券的公平值為港幣2,635,000元(二零一七年：港幣2,635,000元)。

## 21. 持作買賣物業

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於香港		
— 10至50年(中期租約)	160,906	31,402
— 超過50年(長期租約)	14,977	14,977
	175,883	46,379

於過往年度，其中一間附屬公司董事會議決將一項持作買賣物業由「持作買賣物業」轉為「投資物業」以作長期投資，而該物業被持作資本增值，而非於其一般業務過程中持作買賣。根據香港會計準則第40號，自租賃予另一方的經營租賃開始，一旦該物業用途發生改變，該物業應被轉為投資物業。

## 22. 發展中物業

發展中物業均按中期租約持有及位於香港。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
按成本：		
於年初	450,192	444,775
添置	96	5,417
出售	(450,288)	—
於年終	—	450,192

### 23. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月的信貸期。

根據發票日期，於二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日，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。當債務被釐定為不可收回時，會確認應收賬款減值。

於二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日，概無按到期日計算的應收賬款已逾期或減值。

於二零一八年六月三十日，並無以有關實體功能貨幣以外的貨幣計值的金額(二零一七年：無)。

並無逾期或減值的應收款為應收最近並無欠賬記錄客戶的款項。

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

### 24. 現金及銀行結餘

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
現金及銀行結餘	45,714	44,225
短期存款	465,794	295,004
於綜合財務狀況報表所示的現金及銀行結餘總額	511,508	339,229
原到期日超過三個月的短期存款	(209,217)	(161,093)
於綜合現金流量表呈列的現金及現金等價物	302,291	178,136

銀行現金按每日銀行存款利率年率最多0.9厘(二零一七年：0.4厘)賺取利息。短期存款按年率0.40厘至2.80厘(二零一七年：0.40厘至1.93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50,000元(二零一七年：港幣50,000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較短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。

### 25. 有抵押銀行存款

該等銀行存款已予抵押，以獲授銀行貸款港幣64,599,000元(二零一七年：港幣23,276,000元)(附註28)。



## 26. 分類為持作出售的出售組別資產

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於七月一日	<b>100,399</b>	–
轉讓應佔資產淨值(附註18)	–	–
轉讓應收聯營公司款項(附註18)	<b>178,029</b>	100,399
出售	<b>(278,428)</b>	–
於六月三十日	–	100,399

於二零一八年三月二十八日，本集團出售其全部30%股權予Apex Plan，現金代價約為港幣385,562,000元，導致出售收益約為港幣82,798,000元。於二零一八年三月二十八日，出售事項已告完成。

	二零一八年 港幣千元
30%擁有權權益的已收銷售代價	<b>385,562</b>
30%擁有權權益的賬面值	–
債務出讓－應收聯營公司款項	<b>(278,428)</b>
交易成本	<b>(24,336)</b>
出售一間聯營公司的收益	<b>82,798</b>

於出售事項完成後，Apex Plan不再分類為一間聯營公司。

## 27. 預提費用、其他應付款及已收訂金

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
預提費用及其他應付款	25,084	7,437
已收租金訂金	6,488	6,820
預先收取的租金	1,709	1,156
已收出售一間附屬公司訂金(附註17(b))	-	62,220
已收出售一間聯營公司訂金(附註26)	-	39,000
	<b>33,281</b>	116,633

## 28. 借貸

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>流動</b>		
銀行貸款，有抵押	106,139	81,378
<b>非流動</b>		
銀行貸款，有抵押	20,308	22,764
	<b>126,447</b>	104,142

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內或按要求	53,859	27,635
第二年	4,455	4,379
第三至第五年(包括首尾兩年)	13,497	13,264
超過五年	54,636	58,864
	<b>126,447</b>	104,142

於二零一八年六月三十日，所有銀行貸款以本公司作出的擔保及賬面淨值港幣85,848,000元(二零一七年：港幣87,600,000元)的租賃物業(附註15)、賬面淨值港幣542,852,000元(二零一七年：港幣529,994,000元)的若干投資物業(附註16)及港幣64,599,000元(二零一七年：港幣26,309,000元)的有抵押銀行存款(附註25)作抵押。

年內，本集團借貸的實際年利率介乎0.60厘至3.02厘(二零一七年：0.60厘至3.09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
於二零一六年七月一日	-	2,069	(1,330)	739
收購一間附屬公司(附註32(a))	-	2,899	-	2,899
於二零一七年六月三十日及 二零一七年七月一日	-	4,968	(1,330)	3,638
出售一間附屬公司(附註33)		(2,068)	1,329	(739)
自損益扣除	7,099	-	-	7,099
<b>於二零一八年六月三十日</b>	<b>7,099</b>	<b>2,900</b>	<b>(1)</b>	<b>9,998</b>

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
遞延稅項資產	-	-
遞延稅項負債	2,899	3,638
	<b>2,899</b>	<b>3,638</b>

於報告日期，本集團的未確認遞延稅項資產如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
以下項目產生的暫時差額稅務影響：		
遞延稅項資產：		
用以抵銷日後應課稅溢利的稅項虧損	10,272	9,209
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	74	74
	<b>10,346</b>	<b>9,283</b>

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62,738,000元(二零一七年：港幣61,344,000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

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.01元的普通股	<b>10,000,000</b>	100,000	<b>10,000,000</b>	100,000
已發行及繳足：				
每股面值港幣0.01元的普通股				
於年初	<b>5,548,126</b>	55,481	<b>3,138,500</b>	31,385
收購一間附屬公司(附註32(a))	—	—	<b>2,409,626</b>	24,096
於年終	<b>5,548,126</b>	55,481	<b>5,548,126</b>	55,481

### 32. 收購附屬公司

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

	公平值 港幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	87,600
投資物業(附註16)	447,400
現金及銀行結餘	10,622
應收賬款	84
訂金	176
預提費用、其他應付款及已收租金訂金	(3,417)
借貸	(55,305)
所得稅撥備	(542)
遞延稅項負債(附註30)	(2,899)
所收購淨資產	483,719
以2,409,625,668股股份償付：	
股本(附註31)	24,096
股份溢價	459,623
收購資產產生的權益總額	483,719

### 32. 收購附屬公司(續)

- (b) 於二零一八年三月五日，本集團自一名第三方完成收購Record Champion Limited的全部股權，代價為港幣125,000,000元。Record Champion Limited擁有若干持作買賣物業，且本公司董事認為，於收購日期，該收購事項並不符合香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」中業務的定義。因此，收購事項以購買淨資產入賬，就會計目的而言，並不構成業務合併。

	公平值 港幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	128
持作買賣物業	125,055
預付款項、訂金及其他應收款	241
預提費用、已收訂金及其他應付款	(424)
前股東貸款	(87,401)
	37,599
出讓股東貸款	87,401
所收購淨資產	125,000
總現金代價	125,000
收購產生的現金流出淨額 以現金償付購買代價	125,000



### 33. 出售附屬公司權益

如附註17(a)所述，於二零一七年十月十日，本集團出售其於中飛有限公司的全部權益，該公司於香港從事物業投資業務。於出售日期，中飛有限公司的淨資產如下：

	二零一七年 十月十日 港幣千元
投資物業(附註16)	211,000
其他應付款	(1,831)
股東貸款	(192,032)
稅項撥備	(20)
遞延稅項負債(附註30)	(739)
	16,378
出讓股東貸款及其他應付款	193,863
出售產生的成本	2,580
出售附屬公司的虧損	(6,821)
以現金償付總代價	206,000
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	206,000
去年已收現金代價作為訂金	(1,830)
出售產生的成本	(2,580)
	201,590

### 34. 股份付款

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

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

二零一一年購股權計劃的主要條款載列如下：

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

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

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

### 34. 股份付款(續)

下表顯示於二零一八年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權的尚未行使狀況：

承授人姓名或類別	購股權數目			於二零一八年 六月三十日	購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)
	於二零一七年 七月一日	年內失效	年內授出				
<b>董事</b>							
龐維新	11,000,000	(11,000,000)	-	-	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
	22,600,000	-	-	22,600,000	二零一四年六月三日	期間二	0.221
	26,400,000	-	-	26,400,000	二零一六年五月十七日	期間三	0.189
李永賢	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間二	0.221
	27,180,000	-	-	27,180,000	二零一六年五月十七日	期間三	0.189
顏文皓	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間二	0.221
	3,180,000	-	-	3,180,000	二零一六年五月十七日	期間三	0.189
顧福身	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
龍洪焯	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
楊穎欣	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
賴顯榮	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
	98,360,000	(17,000,000)	-	81,360,000			

### 34. 股份付款(續)

下表顯示於二零一七年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權的尚未行使狀況：

承授人姓名或類別	購股權數目			於二零一七年 六月三十日	購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)
	於二零一六年 七月一日	年內失效	年內授出				
<b>董事</b>							
龐維新	11,000,000	-	-	11,000,000	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
	22,600,000	-	-	22,600,000	二零一四年六月三日	期間二	0.221
	26,400,000	-	-	26,400,000	二零一六年五月十七日	期間三	0.189
李永賢	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間二	0.221
	27,180,000	-	-	27,180,000	二零一六年五月十七日	期間三	0.189
顏文皓	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間二	0.221
	3,180,000	-	-	3,180,000	二零一六年五月十七日	期間三	0.189
顧福身	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
龍洪焯	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
楊穎欣	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
賴顯榮	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間一	0.395
	98,360,000	-	-	98,360,000			

### 34. 股份付款(續)

附註：

- (a) 期間一、期間二及期間三的購股權歸屬日期為授出日期。

期間一：二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日

期間二：二零一四年六月三日至二零二四年六月二日

期間三：二零一六年五月十七日至二零二六年五月十六日

- (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。

- (c) 購股權的加權平均行使價載列如下：

	二零一八年 港幣元	二零一七年 港幣元
於年初	0.233	0.233
年內失效	0.395	—
年內授出	—	—
於年終	0.199	0.233

- (d) 於二零一八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7.29年(二零一七年：6.91年)。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度，概無授出購股權。

於二零一八年六月三十日，本公司購股權計劃項下有81,360,000份(二零一七年：98,360,000份)尚未行使購股權，佔本公司於當日已發行股份約1.47%(二零一七年：1.77%)。於二零一八年及二零一七年六月三十日，所有該等購股權可予行使。

### 35. 經營租賃承擔

#### 作為承租人

於二零一八年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後應付最低租金總額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	144	—
第二至五年	132	—
	276	—

本集團根據經營租賃租用一項物業，租期初步為期兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關出租人共同協定的日期續租及重新磋商條款。於二零一八年六月三十日，該等租賃不包括或然租金。



### 35. 經營租賃承擔(續)

#### 作為出租人

於二零一八年六月三十日，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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	29,189	27,634
第二至五年	26,559	47,684
超過五年	-	10,141
	<b>55,748</b>	85,459

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期二至十五年(二零一七年：二至十五年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。該等租賃不包括或然租金。

### 36. 資本承擔

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
可供出售金融資產	167,741	71,906
投資物業	23,415	110,820
物業、廠房及設備	-	517
	<b>191,156</b>	183,243

### 37. 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
於二零一七年七月一日	104,142	237,748
現金流量變動：		
新籌銀行借貸	31,907	—
借貸還款	(11,817)	—
已付利息	2,121	
非控股股東還款	—	(221,739)
融資現金流量總變動：	126,353	16,009
匯兌調整	2,215	—
其他變動：		
利息開支	(2,121)	—
於二零一八年六月三十日	126,447	16,009

### 38. 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47,660,000元的擔保，而該擔保以該等附屬公司的投資物業作抵押（二零一七年：就其聯營公司的銀行貸款簽立為數港幣210,000,000元的擔保，而該擔保以該等聯營公司持有的發展中物業作抵押）。根據擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司須向銀行支付有關貸款。於報告日期，由於董事認為本公司不大可能被拖欠償還該筆貸款，故毋須就擔保合約項下的本公司責任作出撥備。

### 39. 重大關連人士交易

#### 39.1 以下為與關連人士進行的交易：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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租金開支	-	1,504
已付本公司一名董事為合作夥伴的一間關連公司的專業費用	1,117	-
	1,117	1,504
已收本公司其中一名主要股東擁有的一間關連公司投資物業的租金收入	506	-

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

#### 39.2 主要管理人員補償

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
短期僱員福利	16,406	9,295

### 40. 財務風險管理目標及政策

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

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

#### 40.1 利率風險

利率風險與市場利率變動導致金融工具公平值或現金流量出現波動的風險有關。除按固定息率賺取利息的短期存款外，銀行現金按浮息賺取利息，年利率高達0.9厘(二零一七年：0.4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。銀行不時頒佈的利率變動並不視為對本集團產生重大影響。

#### 40. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 40.1 利率風險(續)

於二零一八年六月三十日，本集團因按浮息計算的金融負債所面臨的利率風險主要來自自有抵押銀行貸款。本集團有關借貸的利率及償還條款於附註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減少或增加約港幣89,000元(二零一七年：港幣33,000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。

##### 40.2 外匯風險

貨幣風險指外幣匯率變動導致金融工具公平值或未來現金流量出現波動的风险。年內，貨幣匯率風險來自本集團的銀行存款及可供出售金融資產(分別相等於港幣5,491,000元(二零一七年：港幣3,571,000元)及港幣46,969,000元(二零一七年：港幣20,888,000元))，主要以人民幣、歐元(「歐元」)及英鎊(「英鎊」)計值。除此以外，本集團絕大部分交易以與交易有關的本集團實體的功能貨幣港幣及英鎊進行。

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

就美元匯兌風險而言，董事相信，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，故風險較微。

於二零一八年六月三十日，倘估計港幣兌人民幣、歐元及英鎊貶值5%，而所有其他變數維持不變，則截至二零一八年六月三十日止年度的年內溢利及保留溢利將增加港幣2,623,000元(二零一七年：港幣1,223,000元)。倘所有其他變數維持不變，港幣兌人民幣、歐元及英鎊以同一百分比升值，則將對上文所示年內溢利及保留溢利的金額造成同等金額但相反的影響。

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

本集團自去年起採用管理外匯風險的政策，並認為有關政策行之有效。

#### 40. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 40.3 價格風險

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

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

就分類為可供出售金融資產的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金而言，倘該等證券的報價增加或減少5%，則不會對年內溢利及保留溢利造成影響(二零一七年：無影響)及權益的其他部分將增加或減少港幣7,529,000元(二零一七年：港幣2,307,000元)。

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

##### 40.4 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旨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乃存放於香港及英國主要金融機構，管理層相信該等金融機構擁有良好信貸質素。

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

可供出售金融資產指由著名銀行或金融機構持有的上市股本證券、上市債務投資、非上市股本投資及非上市投資基金，並不作對沖用途。該等資產主要與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對手無法履行其責任。就此，本集團預期在管理該等金融資產時將不會產生重大信貸虧損。

誠如財務報表附註38所詳述，本集團亦承受有關向其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。



#### 40. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 40.5 流動資金風險

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

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

於報告日期，本集團按具備合約到期日的金融負債計算的未貼現現金流量概述如下：

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總計 港幣千元	一年內 或按要求 港幣千元	兩至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元
<b>二零一八年六月三十日</b>					
預提費用、其他應付款 及已收租金訂金	31,572	31,572	31,572	-	-
借貸	126,447	137,802	117,495	11,604	8,703
應付非控股股東款項	16,009	16,009	16,009	-	-
	<b>174,028</b>	<b>185,383</b>	<b>165,076</b>	<b>11,604</b>	<b>8,703</b>
已發出財務擔保：					
最高擔保額	-	-	-	-	-

#### 40. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 40.5 流動資金風險(續)

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總計 港幣千元	一年內 或按要求 港幣千元	兩至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元
二零一七年六月三十日					
預提費用、其他應付款及已收租金訂金	14,257	14,257	14,257	-	-
借貸	104,142	107,726	82,120	13,492	12,114
應付非控股股東款項	237,748	237,748	237,748	-	-
	356,147	359,731	334,125	13,492	12,114
已發出財務擔保：					
最高擔保額	-	210,000	210,000	-	-

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。

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總計 港幣千元	一年內 或按要求 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：					
二零一八年六月三十日	49,425	114,594	51,692	9,067	53,835
二零一七年六月三十日	78,532	145,965	27,053	15,328	103,584

#### 40. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 40.6 金融資產及金融負債類別

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貸款及應收款：		
應收賬款	2,706	3,048
其他應收款	4,868	3,064
應收聯營公司款項(分類為持作出售的出售組別資產)	—	100,399
應收一間合營企業款項	—	11
現金及銀行結餘	511,508	339,229
有抵押銀行存款	64,599	26,309
可供出售金融資產	248,053	80,360
	<b>831,734</b>	552,420
按攤銷成本計量的金融負債：		
預提費用、其他應付款及已收租金訂金	31,572	14,257
借貸	126,447	104,142
應付非控股股東款項	16,009	237,748
	<b>174,028</b>	356,147

##### 40.7 公平值

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

##### 40.8 於財務狀況報表確認的公平值計量

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

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

#### 40. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 40.8 於財務狀況報表確認的公平值計量(續)

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

於財務狀況報表按公平值計量的金融資產分為以下公平值級別：

	附註	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
<b>二零一八年六月三十日</b>					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	15,430	—	—	15,430
— 上市債務投資	(a)	104,348	—	—	104,348
— 非上市投資基金	(b)	—	30,804	—	30,804
公平值總額及淨額		119,778	30,804	—	150,582
<b>二零一七年六月三十日</b>					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	13,535	—	—	13,535
— 上市債務投資	(a)	2,243	—	—	2,243
— 非上市投資基金	(b)	—	30,370	—	30,370
公平值總額及淨額		15,778	30,370	—	46,148

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉移。

計量公平值所用方法及估值技術與以往報告期間相同。

##### (a) 上市股本證券及上市債務投資

上市股本證券及上市債務投資以港幣計值。公平值經參考報告日期的買入報價釐定。

##### (b) 非上市投資基金

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

#### 41. 資本風險管理

本集團的資本管理目標旨在：

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

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
借貸總額	<b>175,737</b>	458,523
減：現金及銀行結餘以及有抵押銀行存款	<b>(576,107)</b>	(365,538)
(現金淨額)/債務淨額	<b>(400,370)</b>	92,985
資本總額	<b>1,905,979</b>	1,767,786
資本負債比率	不適用	5%



#### 42. 控股公司於二零一八年六月三十日的財務狀況報表

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	-	-
物業、廠房及設備	13,025	13
可供出售金融資產	25,923	27,664
	<b>38,948</b>	27,677
<b>流動資產</b>		
預付款項、訂金及其他應收款	1,843	95
應收附屬公司款項	1,381,115	1,552,340
現金及銀行結餘	415,604	149,328
	<b>1,798,562</b>	1,701,763
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他應付款	251	772
應付附屬公司款項	102,731	-
	<b>102,982</b>	772
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,695,580</b>	1,700,991
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,734,528</b>	1,728,668
<b>資產淨值</b>	<b>1,734,528</b>	1,728,668
<b>權益</b>		
股本	55,481	55,481
儲備	1,679,047	1,673,187
<b>權益總額</b>	<b>1,734,528</b>	1,728,668

代表董事

董事  
龐維新

董事  
李永賢

**42. 控股公司於二零一八年六月三十日的財務狀況報表(續)**

本公司的儲備變動情況如下：

	股份溢價賬 港幣千元	股份付款儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	建議		總計 港幣千元
				末期股息 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
於二零一六年六月三十日	1,108,644	11,074	(497)	-	96,200	1,215,421
收購附屬公司(附註32(a))	459,623	-	-	-	-	459,623
與擁有人進行的交易	459,623	-	-	-	-	459,623
年內虧損	-	-	-	-	(4,937)	(4,937)
其他全面收入：						
可供出售金融資產的公平值收益淨額	-	-	3,526	-	-	3,526
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	-	-	(446)	-	-	(446)
<b>年內全面收入總額</b>	-	-	3,080	-	(4,937)	(1,857)
於二零一七年六月三十日及二零一七年七月一日	1,568,267	11,074	2,583	-	91,263	1,673,187
購股權失效	-	<b>(2,346)</b>	-	-	<b>2,346</b>	-
與擁有人進行的交易	-	<b>(2,346)</b>	-	-	<b>2,346</b>	-
年內溢利	-	-	-	-	<b>3,284</b>	<b>3,284</b>
其他全面收入：						
可供出售金融資產的公平值收益淨額	-	-	<b>2,576</b>	-	-	<b>2,576</b>
<b>年內全面收入總額</b>	-	-	<b>2,576</b>	-	<b>3,284</b>	<b>5,860</b>
二零一八年建議末期股息	-	-	-	<b>10,000</b>	<b>(10,000)</b>	-
於二零一八年六月三十日	<b>1,568,267</b>	<b>8,728</b>	<b>5,159</b>	<b>10,000</b>	<b>86,893</b>	<b>1,679,047</b>

股份溢價賬來自按溢價發行的股份。根據開曼群島公司法，股份溢價可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。

#### 43. 報告日期後的事項

於二零一八年八月十五日，本集團訂立正式買賣協議，分別以代價港幣19,070,500元及港幣33,669,000元出售本集團兩間附屬公司(即Enviro Global Limited及Sonic Returns Limited)的全部已發行股本予一名獨立第三方。

#### 44. 批准財務報表

截至二零一八年六月三十日止年度的綜合財務報表已於二零一八年九月二十七日經董事會批准及授權刊發。

## 於二零一八年六月三十日的主要持作買賣物業

位置	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1及2號舖 及地下以及戶外廣告牌A及C	4,877	100%	店舖

## 於二零一八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、29樓辦公室1至2號及 13樓辦公室5號	100%	商業	長期租賃
英國 Cardiff(卡地夫), CF10 4PP Atlantic House, Tyndall Street	100%	商業	永久業權
香港 德輔道中121號 遠東發展大廈 15樓	100%	商業	長期租賃





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)