



**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



2016  
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
10	董事及高級管理層
12	企業管治報告
21	董事會報告
29	獨立核數師報告
	經審核財務報表：
31	綜合收益表
32	綜合全面收入報表
33	綜合財務狀況報表
35	綜合現金流量表
37	綜合權益變動表
39	財務報表附註
106	於二零一六年六月三十日的主要發展中物業
107	於二零一六年六月三十日的主要持作買賣物業
108	於二零一六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

各位股東：

我們謹代表宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止年度(「本年度」)的年報，並欣然匯報我們於二零一六年財政年度的業務發展概覽及最新情況。

## 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，至今已踏入第六個年頭。由於本地成本壓力輕微及外來通脹消退令通脹進一步緩和，於本財政年度下半年，香港經濟自上半年的低迷表現重拾升勢。儘管外部需求疲弱，本地需求仍是經濟增長主要來源，並於本財政年度內進一步擴大。經過二零一五年第四季度的整合期後，儘管住宅物業市場於本財政年度第四季度略微回升，惟成交量按過往標準計算仍屬偏低。於本財政年度第四季度，住宅物業價格與成交量同步輕微反彈，但仍較二零一五年高峰期低10%。美國利率正常化、主要央行貨幣政策迥異、世界各地地緣局勢緊張及英國「脫歐」等不明朗因素揮之不去。該等突發事件在萎靡不振的全球前景下為香港及全球經濟蒙上陰影。

## 財務回顧

於二零一五年二月二十七日，本集團完成出售物業併購及經紀業務(「出售事項」)。於出售事項後，本集團繼續從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務的主要業務。

截至二零一六年六月三十日止年度，本集團的持續經營業務錄得營業額約港幣11,607,000元，較上個財政年度約港幣7,236,000元增加約60.4%。營業額改善，主要由於該等物業投資及買賣以及提供裝修服務業務的營業額增加所致。

截至二零一六年六月三十日止年度，本公司股東(「股東」)應佔虧損的金額約為港幣41,848,000元，較上個財政年度股東應佔虧損淨額約港幣28,891,000元增加約44.8%。本財政年度的虧損主要由於來自出售可供出售金融資產收入及溢利的其他收入減少、投資物業的公平值虧損、撤銷登記一間附屬公司的虧損及確認以股權結算的股份支付款項所致，而上個財政年度的虧損主要由於已終止業務的虧損所致。

## 前景與致謝

儘管香港及全球經濟不明朗，我們堅信，香港將憑藉自身努力於中國領土上繼續維持舉足輕重的地位。本集團繼續就主要業務範疇於香港及海外物色潛在機遇，以期建立多元化及平衡業務組合以及為本集團帶來穩定的收入來源。於本集團現時持有的五項投資及買賣物業以及兩項物業發展項目中，除一項買賣物業坐落於英國Cardiff(卡地夫)外，其餘均位於香港。

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

主席  
龐維新

香港  
二零一六年九月三十日

# 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。於二零一五年二月二十七日完成出售其全資附屬公司Vastwood Limited及其附屬公司(「Vastwood集團」)的全部股本權益及結欠或產生的所有責任、債務及債項前，本集團的主要業務為提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃、物業買賣、物業發展及物業投資。

於本財政年度，本集團參與兩項位於香港的物業發展項目。本集團亦擁有四項位於香港的投資物業及一項位於英國的買賣物業。

由於通脹進一步緩和，於本財政年度下半年，香港經濟自上半年的低迷表現重拾升勢。儘管外部需求疲弱，本地需求仍是經濟增長主要來源，並於本財政年度內進一步擴大。經過二零一五年第四季度的整合期後，儘管住宅物業市場於本財政年度第四季度略微回升，惟成交量按過往標準計算仍屬偏低。於本財政年度第四季度，住宅物業價格與成交量同步輕微反彈，但仍較二零一五年高峰期低10%。美國利率正常化、主要央行貨幣政策迥異、世界各地地緣局勢緊張及英國「脫歐」等不明朗因素揮之不去。該等突發事件在萎靡不振的全球前景下為香港及全球經濟蒙上陰影。

## 財務回顧

截至二零一六年六月三十日止年度，本集團錄得來自持續經營業務的營業額約港幣11,607,000元，較上個財政年度約港幣7,236,000元增加約60.4%。營業額改善，主要由於物業投資及買賣業務以及裝修業務的營業額增加所致。

截至二零一六年六月三十日止年度，本集團來自持續經營業務的除所得稅前虧損約為港幣40,872,000元，而上個財政年度確認的除所得稅前溢利約為港幣12,513,000元。本財政年度的虧損主要由於回顧年度內來自出售可供出售金融資產利息收入及溢利的其他收入減少、投資物業的公平值虧損、撤銷登記一間附屬公司的虧損及確認以股權結算的股份支付款項所致。因此，截至二零一六年六月三十日止年度，股東應佔虧損的金額約為港幣41,529,000元，較上個財政年度股東應佔虧損約港幣28,580,000元增加約44.4%。上個財政年度的虧損主要由於已終止業務的虧損所致。

撤銷登記一間附屬公司的虧損港幣10,409,000元指註銷Ace Decade Development Limited(於英國註冊成立的全資附屬公司，持有於倫敦中部的重建項目，地址為Nos. 119-122 Bayswater Road, London)時的匯兌儲備回撥。該附屬公司自二零一四年六月十七日出售重建項目後概無從事任何業務，而撤銷登記申請於二零一六年五月十七日已獲英國公司註冊處處長(Registrar of Companies of the United Kingdom)批准。於撤銷登記該附屬公司後，有關該海外業務的累計匯兌差額(於其他全面收入中確認並累計於匯兌儲備)已根據綜合財務報表附註3.6所載政策及香港會計準則第21號「外匯匯率變動的影響」，自權益重新分類至損益。

## 業務回顧

### 物業發展業務

於回顧年度內，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全資附屬公司訂立的股東協議已於二零一一年執行，該協議乃關於就香港九龍聯合道18至32號的物業重建項目（「聯合道物業項目」）成立一間本集團擁有30%股本權益的聯營公司。該項目地盤面積及總樓面面積分別約為10,200平方呎及約84,000平方呎，將發展為綜合住宅及商業大廈。

就位於香港九龍賈炳達道142至154號的重建項目（「賈炳達道物業項目」）而言，本集團於截至二零一二年六月三十日止年度收購該項目所有物業單位。該項目地盤面積約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重建項目的利益。此外，出售事項所得款項可降低本集團整體負債，進一步加強本集團現金狀況，使本集團可以重新分配資源以供日後發展。

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

經日期為二零一五年十二月十六日的公佈更新，地政專員／東九龍地政署已根據地契條款發出有關重建聯合道物業項目的批准函件，而該函件內並無提及任何地價。然而，由於地政專員延遲批准項目以致建築工程暫停，故預期重啟項目的額外成本將需要額外承擔。誠如日期為二零一六年六月十五日的公佈進一步更新，本集團及其合營企業夥伴各自為取得項目融資簽立進一步擔保，而本集團作出的額外承擔將約為港幣66,000,000元，佔本集團於該項目的30%權益。項目的佔用許可證已於二零一六年五月三十一日獲批准，而發展工程預期於二零一六年第四季度完成。

賈炳達道物業項目的重建申請仍有待相關政府部門審批。本集團與其合營企業夥伴將繼續評估該項新作業備考及終審法院判決可能帶來的影響，然後方決定採取相應行動。

本集團將繼續於香港及海外開拓最佳可行的物業發展項目，並提升股東的利益，同時克服未來重重挑戰。

### 物業投資及買賣

本集團已收購位於香港的四項具潛力的商業及工業物業作投資用途，並收購位於英國Cardiff（卡地夫）一項具潛力的商業物業作物業買賣用途。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，現由一間本地餐廳租用。受惠於穩定入境旅遊發展及本地需求，本集團相信該物業可為本集團帶來穩定租金收入。

## 管理層討論及分析

**業務回顧(續)****物業投資及買賣(續)****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平方米的天台廣告板，位置惹人注目。廣告板已改造及強化為LED燈牌，本集團現正為廣告板物色合適的潛在租客。

**皇后大道西419K號博仕臺零售商舖**

本集團於本財政年度內收購該商業物業，交易已於二零一五年九月三十日完成。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。物業總樓面面積約為10,300平方呎，出租予一間知名幼稚園—蒙特梭利幼稚園。本集團亦與一間教會簽署新租賃協議，於二零一六年十月現有租約到期後出租整座物業。

**九龍灣宏開道19號健力工業大廈全層**

本集團於本財政年度收購另一項工業物業。收購事項於二零一五年十一月十六日完成。該物業位於香港九龍灣宏開道19號健力工業大廈四樓，鄰近九龍灣地鐵站。該物業總樓面面積約為16,500平方呎，超過60%的樓面面積已出租。

**英國Cardiff(卡地夫)Atlantic House**

本集團於二零一五年十二月十八日收購另一項位於英國的永久業權商業物業。該物業位於英國Cardiff(卡地夫)，淨內部樓面總面積約為42,000平方呎。該物業涉及兩座寫字樓，分別出租予兩名租戶，當中包括律師事務所及大學。該物業現時租金總收益超過7%。Cardiff(卡地夫)為威爾士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，收購該物業乃作短期買賣用途的良機。

於本財政年度內，物業投資及買賣業務分部錄得收入約港幣8,950,000元，佔本集團期內收入77.1%。該分部預期可為本集團提供可觀及穩定收入來源。

**企業社會責任**

於本年度，我們贊助多項本地慈善活動，例如捐助公益金慈善步行，幫助有需要人士，並贊助員工參與由渣打銀行舉辦的香港馬拉松2016等活動。我們致力成為良好及負責任的公民，並承擔社會服務。我們亦鼓勵員工付出時間，關懷社區有需要的人士。

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



### 企業社會責任(續)

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

### 前景

於本財政年度內，香港經濟保持溫和增長，物業市場於二零一六年亦見穩定。香港政府(「政府」)繼續付出極大的努力管理需求及減少因物業市場熾熱而可能對財政穩定帶來的風險。政府亦繼續致力透過賣地計劃及土地供應來源其他條款增加住宅供應。連同各類土地供應來源，估計房屋土地供應於可見將來繼續有所增加。

為給股東帶來更豐碩回報，本集團於上一個財政年度決定出售其物業併購及經紀業務，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以及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。

儘管香港及全球經濟不明朗，我們堅信，香港將憑藉自身努力於中國領土上繼續維持舉足輕重的地位。本集團繼續物色潛在物業投資及買賣的機遇，以期建立多元化及平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

於二零一六年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣839,864,000元(二零一五年：約港幣953,773,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣410,936,000元(二零一五年：約港幣589,283,000元)。

於二零一六年六月三十日，資本負債比率為1.9%(二零一五年：0%)。資本負債比率乃按借貸總額及融資租賃負債除以總資產計算。收購英國Cardiff(卡地夫)Atlantic House的新按揭貸款令回顧財政年度的資本負債比率較二零一五年六月三十日有所提升。

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。於二零一六年六月三十日，本集團的無抵押及有抵押銀行借貸約為港幣29,148,000元，當中約港幣14,574,000元須於不超過五年內償還，而約港幣14,574,000元可於五年後償還(二零一五年：概無銀行借貸)，此外概無其他借貸(二零一五年：概無其他借貸)。

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

除本報告披露者外，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，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

於二零一六年六月三十日，賬面值為港幣73,755,000元的持作買賣物業已予抵押以為本集團獲授銀行借貸(二零一五年：本集團概無資產予以抵押以為本集團獲授銀行融資)。



## 管理層討論及分析

**或然負債**

於二零一六年六月三十日，聯營公司就聯合道物業項目取得銀行融資，本公司為此提供擔保港幣210,000,000元(二零一五年：港幣144,000,000元)。

**租賃及已訂約承擔**

本集團根據經營租賃，租賃多個物業。該等租賃初步為期一至兩年。於二零一六年及二零一五年六月三十日，概無租賃包括或然租金。

於二零一六年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	560	2,515
第二至五年	-	483
	560	2,998

**資本承擔**

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收購可供出售金融資產承擔	2,517	3,626

**根據一般授權配售新股份的所得款項用途**

截至二零一六年六月三十日止年度，本公司發行合共420,000,000股本公司新股份(「股份」)，詳情如下：

- 於二零一五年七月二十一日，本公司訂立協議，透過昌利證券有限公司配售最多271,848,000股由龐維新先生(「龐先生」)擁有的現有股份予不少於六名承配人，承配人及彼等之實益擁有人須為獨立第三方，配售價為每股配售股份港幣0.46元。待本公司與龐先生訂立的認購協議條件達成後，本公司有意於配售事項後按相同價格向龐先生配發相同數量的配售股份，並將所得款項淨額用作本集團一般營運資金。配售事項已於二零一五年七月二十二日完成，惟由龐先生認購的新股份於二零一五年八月四日失效。因此，概無新股份於當時發行。有關詳情載於本公司日期為二零一五年七月二十一日、二零一五年七月二十四日及二零一五年八月四日的公佈。
- 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股配售股份予不少於六名承配人，承配人及彼等之實益擁有人須為獨立第三方，配售價為每股配售股份港幣0.15元。新股份已於二零一六年五月二十五日完成配發。配售事項所得款項淨額約港幣12,000,000元擬用於一般營運資金，而餘下約港幣50,000,000元則用於本集團物業發展項目的成本、開支及責任。配售事項的詳情載於本公司日期為二零一六年五月十五日的公佈及本公司日期為二零一六年五月二十五日的翌日披露報表。

### 外匯風險

本集團於本年度的收入及支出主要以美元(「美元」)、英鎊(「英鎊」)及港幣(「港幣」)計值，而於二零一六年六月三十日的資產及負債大部分以美元、英鎊及港幣計值。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，本集團承受英鎊外匯風險，英鎊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，本集團並無進行任何對沖交易或安排。

### 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。

### 僱員及酬金政策

於二零一六年六月三十日，本集團聘用12名(二零一五年：10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10,344,000元(自持續經營業務)，上一年度則約為港幣4,324,000元(自持續經營業務及已終止業務)。有關酬金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」)，47歲，自二零一六年五月十七日起獲委任為本公司主席(「主席」)兼執行董事。龐先生曾於二零零七年三月二十三日至二零一一年十二月十二日期間出任本公司董事，並自二零一一年十二月十二日至二零一六年五月十六日期間擔任本集團顧問。龐先生負責本集團整體策略規劃及投資策略事務。彼持有英屬哥倫比亞大學之應用科學學士學位。彼曾於香港多家慈善機構擔任不同職務，亦曾於多家本地及國際證券行及一家跨國公司出任多個高級管理層要職。龐先生為本公司主要兼控股股東 Virtue Partner Group Limited之唯一董事兼唯一股東。

**李永賢先生**(「李先生」)，46歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為本公司法定代表及公司秘書(「公司秘書」)；二零一零年六月一日獲委任為執行董事；二零一一年十一月四日獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)及於二零一一年十二月十二日獲委任為本公司監察主任。彼亦為本公司多家附屬公司及聯營公司之董事，負責就本集團之整體管理、策略發展及監督事宜提供意見。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，於審計及業務顧問服務方面積逾十年工作經驗，並曾於多家國際會計師行工作六年，於加盟本公司前曾於多家本地公司擔任高級財務管理職位。李先生分別於二零零九年九月十八日及二零一零年三月一日起獲委任為卓智控股有限公司(股份代號：982)之執行董事及主席，並於二零一四年七月二十一日辭任卓智控股有限公司之執行董事及主席。彼亦自二零一五年九月二十一日至二零一五年十二月二十三日獲委任為卓高國際集團有限公司(股份代號：264)之執行董事。該兩間公司之股份均於聯交所主板上市。

**顏文皓先生**(「顏先生」)，39歲，於二零一一年十二月十二日獲委任為本公司執行董事及法定代表。彼為本公司總建築師，於二零一零年一月加盟本集團。彼畢業於香港大學，持建築碩士學位及建築學文學學士學位。彼目前為香港建築事務監督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。彼亦自二零一五年九月二十一日至二零一五年十二月二十三日為卓高國際集團有限公司(股份代號：264)(其股份於聯交所主板上市之公司)之執行董事。

### 非執行董事

**賴顯榮先生**(「賴先生」)，59歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事及於二零一一年十二月十二日調任為非執行董事。賴先生為香港律師兼法律公證人事務所胡百全律師事務所之合夥人兼聯席主席，於法律界執業逾三十年。賴先生畢業於香港大學，持有法律學士學位，為香港、英格蘭及威爾斯與澳洲維多利亞州認可律師。賴先生為香港法律公證人及中國委託公證人。彼現時亦出任伯明翰環球控股有限公司(股份代號：2309)之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市。



### 獨立非執行董事

**顧福身先生**(「顧先生」)，60歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。顧先生為企業融資顧問公司凱利融資有限公司之創辦人兼董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有多年經驗，曾任一家主要國際銀行之董事總經理及企業融資部主管。顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員。彼現時亦出任股份於聯交所主板上市之另外四家公司之獨立非執行董事，分別為友佳國際控股有限公司(股份代號：2398)、李寧有限公司(股份代號：2331)、興達國際控股有限公司(股份代號：1899)及美聯集團有限公司(股份代號：1200)。

**龍洪焯先生**(「龍先生」)，69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、警察公共關係科以及多個警察分科管理層。於二零零二年四月退休前，彼為深水埗區指揮官。於一九九三年至二零零一年期間，

龍先生亦先後為香港警察警司協會(「警司協會」)秘書及主席。警司協會成員包括香港警隊警司級以上至香港警務處處長之高層管理人員。彼於二零零零年獲香港行政長官頒授警察榮譽獎章。龍先生為時代集團控股有限公司(股份代號：1023)之獨立非執行董事。彼於二零零九年九月十八日至二零一四年七月二十一日期間擔任卓智控股有限公司(股份代號：982)之獨立非執行董事，以及於二零一五年九月二十一日至二零一五年十二月二十三日期間擔任卓高國際集團有限公司(股份代號：264)之獨立非執行董事。該三間公司之股份均於聯交所主板上市。

**楊穎欣女士**(「楊女士」)，54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人權法法學碩士學位、香港中文大學法學院頒發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企業管理學士學位。楊女士為香港執業大律師。彼於企業傳訊及財經公關方面累積超過二十年經驗。楊女士於一九九三年至二零零七年期間為天機企業及財經公關有限公司之創辦人兼董事總經理，並於二零零七年至二零一零年期間擔任富迪訊董事總經理。彼目前為嶺南大學校董會成員。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告所列守則條文(「企業管治守則」)。截至二零一六年六月三十日止年度，本公司遵守所有企業管治守則，惟未有遵守企業管治守則第A.2.1條守則條文以及第A.2.7條守則條文。

企業管治守則第A.2.1條守則條文訂明，主席及行政總裁的職能(行政總裁企業管治守則)應有所區別及不應由同一人履行。主席及行政總裁職責的區分(行政總裁企業管治守則)應清楚訂明並以書面列出。

企業管治守則第A.2.7條守則條文訂明，主席須最少每年在執行董事避席的情況下，與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。然而，主席職位直至龐先生於二零一六年五月十七日獲委任為主席前一直懸空，故截至二零一六年六月三十日止年度，概無舉行主席與非執行董事間的會議。龐先生積極監察董事會的職能，並與包括非執行董事在內的全體董事緊密合作。

## 董事進行證券交易之行為守則

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

## 董事會及董事會會議

於本年度，董事會成員計有：

### 執行董事

龐維新(主席)  
李永賢(行政總裁)  
顏文皓

### 非執行董事

賴顯榮

### 獨立非執行董事

顧福身  
龍洪焯  
楊穎欣

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

各董事履歷詳情載於本年報第10至11頁。全體執行董事均就本集團事務付出充足時間及心力。各董事均具備其職位所需足夠經驗，以有效執行彼之職務。董事會成員之間並無關係。

### 董事會及董事會會議(續)

本公司委任三名獨立非執行董事，皆具備適當充足經驗及合資格執行彼等職務，以保障股東利益。最少一名獨立非執行董事具備合適的專業資格，或擁有會計或相關財務管理的專業知識。顧先生、龍先生及楊女士已各自與本公司簽訂任期一年的委聘書，其中顧先生及龍先生的任期自二零一六年三月二十三日起至二零一七年三月二十二日止，而楊女士的任期則自二零一五年十二月十二日起至二零一六年十二月十一日止。

非執行董事賴先生與本公司訂立委聘書，自二零一五年十二月十二日起至二零一六年十二月十一日止，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為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。龐先生有權獲發每月港幣480,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司的職責釐定。

執行董事李先生已與本公司訂立服務協議，自二零一六年六月一日起計為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。李先生有權獲發每月港幣85,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司的職責釐定。

顏先生已與本公司訂立服務協議，自二零一四年十二月十二日起計初步為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。顏先生有權獲發每月港幣67,080元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司的職責釐定。

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

根據本公司的組織章程細則第86(3)條，由董事會委任的董事僅出任至下屆股東週年大會為止，惟符合資格並願意重選連任。龐先生僅出任至下屆股東週年大會為止，惟彼符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

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

董事會於本年度舉行七次會議及一次股東大會。



## 企業管治報告

**董事會及董事會會議(續)**

董事會會議的出席記錄詳情如下：

	出席次數／ 有權出席的 股東大會次數	出席次數／ 有權出席的 董事會會議次數
<b>執行董事</b>		
龐維新	不適用	2/2
李永賢	1/1	7/7
顏文皓	1/1	7/7
<b>非執行董事</b>		
賴顯榮	1/1	5/7
<b>獨立非執行董事</b>		
顧福身	0/1	5/7
龍洪焯	1/1	5/7
楊穎欣	1/1	5/7

截至二零一六年六月三十日止年度，管理層根據企業管治守則第C.1.2條守則條文向董事會全體成員提供每月最新資訊。

**持續專業發展**

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

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

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

**董事會及董事會會議(續)**

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

附註：

- (a) 企業管治
- (b) 監察
- (c) 財務/會計

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。

薪酬委員會的經修訂職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

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

**董事及高級職員負債**

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

**薪酬委員會**

本公司已根據上市規則成立大部分成員為獨立非執行董事的薪酬委員會。本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零七年三月二十三日成立，其以書面列明的職權範圍分別於二零一一年二月二十八日及二零一二年三月三十日修訂。於本報告日期，薪酬委員會包括三名成員，當中所有

## 企業管治報告

**薪酬委員會(續)**

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

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

**提名委員會**

根據企業管治守則第A.5條守則條文，本公司已成立大部分成員為獨立非執行董事的提名委員會。本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零零七年十一月十二日成立，其以書面列明的職權範圍分別於二零一一年二月二十八日及二零一二年三月三十日修訂。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。

提名委員會的經修訂職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

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

提名委員會制定董事會多元化政策。本公司認可及接受多元化董事會成立所帶來的裨益以加強其表現質素。於規劃董事會的組成，提名委員會會考慮多個方面，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。所有董事的委任將按功績體制，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及對董事會多元化的裨益。最終結果將按已選候選人為董事會所帶來的裨益及貢獻而決定。

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

提名委員會亦會監察董事會多元化政策的實行及向董事會就董事會多元化政策項下所訂立達成多元化的可量度目標的達成作出匯報。



**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以及就

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367,000元。核數師並無提供非核數服務。

審核委員會的經修訂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、半年度報告及季度報告初稿向董事提供建議及意見。

**審核委員會**

本公司已根據上市規則成立至少三名成員必須為非執行董事的審核委員會，且大部分成員必須為獨立非執行董事，而至少一名成員必須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司審核委員會(「審核委員會」)於二零零七年三月二十三日成立，其以書面列明的職權範圍分別於二零一一年二月二十八日、二零一二年三月三十日及二零一六年六月三日修訂。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，以審閱截至二零一五年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及分別為截至二零一五年九月三十日止三個月、截至二零一五年十二月三十一日止六個月及截至二零一六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

## 企業管治報告

**審核委員會(續)**

本集團於本年度的未經審核綜合季度及中期業績以及經審核綜合全年業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，該等業績乃按照適用會計準則及規定編製，且已作出充分披露。審核委員會亦已審閱截至二零一六年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表。

**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存疑的事件或情況等重大不明朗因素。因此，董事會繼續採用持續經營基準編製財務報表。

核數師的責任載於獨立核數師報告。

**企業管治職能**

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

- 制定及檢討本集團企業管治政策及常規以及提供建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察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)

於截至二零一六年六月三十日止年度，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	不適用
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

### 內部監控

董事會已檢討本集團內部監控制度的成效。內部監控制度乃為迎合本集團特別需要及其所面對風險而設，基於其性質，僅可就並無錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本公司已制定程序，保障資產不會在未經授權下使用或處置、控制資本開支、保存完善會計記錄及確保用作業務及刊發的財務資料的可靠性。本公司亦制訂有關內幕消息披露的政策。本集團合資格管理人員持續維持及監察內部監控制度。

董事會認為，本集團內部監控制度有效，而審核委員會並無發現內部監控制度存在任何重大不足之處。

### 投資者關係及股東權益

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

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

## 企業管治報告

**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。通知須包括(i)上市規則第13.51(2)條所規定候選人士的個人資料及彼之聯絡資料；及(ii)須由有關股東簽署(包括證明股東身份的資料／文件)，並須由候選人士簽署表明其有意參選及同意公開彼之個人資料。通知須在不早於指定舉行相關選舉的股東大會通告寄發後至不遲於該大會舉行日期前七日期間遞交本公司。為確保股東有足夠時間省覽及考慮候選人士參選董事的建議而毋須續會，務請股東在可行情況下儘快(指定舉行相關選舉的股東大會日期前至少15個營業日)遞交通知。

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

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



# 董事會報告

截至二零一六年六月三十日止年度

董事謹此提呈本集團截至二零一六年六月三十日止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18。

## 業績及分配

本集團於本年度的業績及本集團於二零一六年六月三十日的經營狀況載於本報告第31至105頁的財務報表。

## 股息

董事會並不建議於截至二零一六年六月三十日止年度派付末期股息(二零一五年：無)。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一六年十一月二十一日(星期一)至二零一六年十一月二十四日(星期四)(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二零一六年十一月十八日(星期五)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25,000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 二零一六年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一五年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一二年 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>11,607</b>	65,521	560,372	100,400	153,807
持續經營及已終止業務除所得 稅前溢利／(虧損)	<b>(40,872)</b>	(25,601)	44,706	(190,463)	29,850
所得稅開支	<b>(976)</b>	(3,290)	(34,255)	(4,939)	(5,631)
除所得稅後溢利／(虧損)	<b>(41,848)</b>	(28,891)	10,451	(195,402)	24,219
以下人士應佔： 本公司擁有人	<b>(41,259)</b>	(28,580)	10,502	(195,402)	24,219

## 董事會報告

截至二零一六年六月三十日止年度

## 財務資料概要(續)

## 綜合資產與負債

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 六月三十日 港幣千元
總資產	<b>1,540,741</b>	1,487,890	2,033,577	2,005,838	2,216,479
總負債	<b>(272,858)</b>	(246,539)	(515,249)	(513,392)	(521,406)
資產淨值	<b>1,267,883</b>	1,241,351	1,518,328	1,492,446	1,695,073

## 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16。

## 股本

於本年度，本公司的股本變動詳情載於財務報表附註28。

## 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37至38頁的本集團綜合權益變動表及財務報表附註39。

## 可供分派儲備

本公司可向股東分派的儲備為港幣1,204,844,000元(二零一五年：港幣1,042,828,000元)。根據開曼群島公司法第二十二章(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)，本公司的儲備可向股東派付作為分派或股息，惟須遵守其組織章程大綱及細則的規定。此外，在普通決議案經股東批准下，股息或分派可從本公司股份溢價賬宣派及派付，惟本公司須於緊隨派付或分派股息後仍有能力償付其於一般業務過程中到期的債務。

## 主要客戶及供應商

於本年度，來自本集團五大客戶的收入(包括已終止業務)佔本集團本年度總收入約97.9%(二零一五年：94.4%)，而來自本集團最大客戶的收入佔本集團本年度總收入約50.0%(二零一五年：74.3%)。

基於本集團主要業務性質，本集團並無主要供應商。

各董事、彼等之聯繫人士或據董事所深知擁有本公司已發行股本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

於本年度及直至本年報日期止，在任董事名單如下：

## 執行董事

龐維新(主席)  
李永賢(行政總裁)  
顏文皓

## 非執行董事

賴顯榮

## 獨立非執行董事

顧福身  
龍洪焯  
楊穎欣

根據本公司的組織章程細則第87(1)條，賴先生及龍先生將於股東週年大會結束時輪值退任董事，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

**董事(續)**

根據本公司的組織章程細則第86(3)條，龐先生僅出任至下屆股東週年大會為止，惟彼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**

董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報第10至11頁。

**董事於合約的權益**

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

**董事的服務合約**

董事之服務合約及委聘書詳情於第13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。

**董事及行政總裁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**

於二零一六年六月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目			股權概約百分比
	個人權益	總計		
龐維新	60,000,000	60,000,000		1.91%
		(附註1)		
	7,328,000	7,328,000		0.23%
李永賢	936,794,000	936,794,000		29.85%
		(附註3)		
	29,180,000	29,180,000		0.93%
顏文皓		(附註1)		
	248,000	248,000		0.01%
	5,180,000	5,180,000		0.17%
賴顯榮		(附註1)		
	1,000,000	1,000,000		0.03%
		(附註2)		
顧福身	1,000,000	1,000,000		0.03%
		(附註2)		
	1,000,000	1,000,000		0.03%
龍洪焯		(附註2)		
	1,000,000	1,000,000		0.03%
		(附註2)		
楊穎欣	1,000,000	1,000,000		0.03%
		(附註2)		

## 董事會報告

截至二零一六年六月三十日止年度

董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團的股份、  
相關股份及債券中的權益及淡倉(續)

附註：

1. 此等股份即本公司於二零一二年十月二十六日、二零一四年六月三日及二零一六年五月十七日根據二零一一年十一月一日採納的購股權計劃授出的購股權所涉及股份。
2. 此等股份即本公司於二零一二年十月二十六日根據於二零一一年十一月一日採納的購股權計劃授出的購股權所涉及股份。
3. 此等股份由龐先生全資擁有的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視為於此等股份中擁有權益。

上文披露的所有權益均指本公司股份的好倉。

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，董事及本公司行政總裁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

於二零一六年六月三十日，除上文「董事及行政總裁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行政總裁權益外，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任何類別股本面值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載列如下：

股東姓名／名稱	持有股份之身份	股份數目	股權概約百分比
龐維新(附註1)	實益擁有人	67,328,000	2.15%
	受控制公司的權益	936,794,000	29.85%
董晶怡(附註2)	家族權益	1,004,122,000	31.99%
Virtue Partner Group Limited(附註1)	實益擁有人	936,794,000	29.85%

附註：

1. 936,794,000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。67,328,000股股份由龐先生個人擁有，其中11,000,000股股份、22,600,000股股份及26,400,000股股份即本公司根據新計劃分別於二零一二年十月二十六日、二零一四年六月三日及二零一六年五月十七日授予彼的購股權所涉及股份。
2. 董晶怡女士為龐先生的妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為為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。



**主要股東於股份的權益(續)**

上文披露的所有權益均指本公司股份的好倉。

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，除董事及本公司行政總裁外，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任何類別股本面值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**

本公司於二零零二年五月二日根據本公司書面決議案採納購股權計劃(「舊計劃」)，據此，董事會可酌情向該計劃的合資格參與人士(包括本集團任何董事、僱員、顧問、諮詢人、供應商或客戶)授予購股權。舊計劃已告終止，而股東於二零一一年十一月一日(「採納日期」)採納新購股權計劃(「新計劃」)。購股權計劃的目的為向選定人士授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。

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新計劃主要條款概要。新計劃的條款符合上市規則第十七章的規定。

**(a) 新計劃的目的**

新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) 新計劃的參與人士**

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新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) 根據新計劃可供發行的股份總數**

除非已獲得股東批准，否則根據新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，根據新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。

於本年報日期，根據新計劃可供發行的尚未行使購股權數目為241,090,000股股份，相當於本公司已發行股本7.68%。

**(d) 根據新計劃各參與人士的最高認購數量**

於任何截至授出日期及包括該日止12個月期間，根據新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%。

**(e) 行使購股權的時間**

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

## 董事會報告

截至二零一六年六月三十日止年度

**購股權計劃(續)****(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**

就根據新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) 新計劃的有效期**

新計劃將自接納日期起計10年期間維持有效。

**(j) 向關連人士授予購股權**

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

**購股權計劃(續)**

於截至二零一六年六月三十日止年度，購股權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 二零一五年 七月一日 之結餘	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 失效	於本年度 註銷	於 二零一五年 六月三十日 之結餘
<b>董事</b>									
龐維新	二零一零年七月九日 (附註2)	0.59	二零一零年七月九日至 二零一五年七月八日	8,400,000	-	-	8,400,000	-	-
	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	11,000,000	-	-	-	-	11,000,000
	二零一四年六月三日 (附註3)	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	22,600,000	-	-	-	-	22,600,000
	二零一六年五月十七日 (附註4)	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	-	26,400,000	-	-	-	26,400,000
李永賢	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
	二零一四年六月三日 (附註3)	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
	二零一六年五月十七日 (附註4)	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	-	27,180,000	-	-	-	27,180,000
顏文皓	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
	二零一四年六月三日 (附註3)	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
	二零一六年五月十七日 (附註4)	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	-	3,180,000	-	-	-	3,180,000
賴顯榮	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
顧福身	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
楊穎欣	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
龍洪焯	二零一二年十月二十六日 (附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
總計				50,000,000	56,760,000	-	8,400,000	-	98,360,000

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

附註2：股份緊接該等購股權授出日期二零一零年七月九日前的收市價為港幣0.59元。

附註3：股份緊接該等購股權授出日期二零一四年六月三日前的收市價為港幣0.221元。

附註4：股份緊接該等購股權授出日期二零一六年五月十七日的收市價為港幣0.189元。

有關授出購股權的會計政策及其價值的資料於財務報表附註3及32闡述。

**董事購買股份或債券的權利**

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

## 董事會報告

截至二零一六年六月三十日止年度

### 購買、贖回或出售本公司的上市證券

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

### 於附屬公司的投資

本公司附屬公司的主要業務載於財務報表附註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12至20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，本公司已發行股本最少25%由公眾股東持有。

### 董事的競爭性權益

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

### 持續關連交易

於二零一六年九月三十日，董事會批准續訂本公司與Flexwood Limited(「Flexwood」，作為業主)於二零一六年九月三十日簽訂的租賃協議(「租賃協議」)，據此，本公司將繼續租用Flexwood所擁有的現有物業，由二零一六年十月十五日起為期兩年，每月租金為港幣140,000元。董事認為，由於物色其他合適物業並非易事，加上遷往其他物業將令本公司須承擔不必要的搬遷費用及開支，故本公司繼

續租用現有辦公室物業作為其辦事處實符合本公司的商業利益。Flexwood為物業持有公司，由擔任執行董事兼本公司主要股東的龐先生全資擁有。因此，Flexwood屬於上市規則所界定本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，租賃協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。上述持續關連交易的詳情載於本公司日期為二零一六年九月三十日的公佈。

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

### 關連交易

除上文披露者外，於截至二零一六年六月三十日止年度，本集團並無進行任何重大關連人士交易。

### 優先購買權

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

### 核數師

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

代表董事會

主席

龐維新

香港

二零一六年九月三十日



# 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之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第31至105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二零一六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、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，以及落實其認為就編製綜合財務報表而言屬必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照審計業務約定書的條文僅向整體股東報告，除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。於評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

**意見**

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零一六年六月三十日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

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，二零一六年九月三十日

# 綜合收益表

截至二零一六年六月三十日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	6	<b>11,607</b>	7,236
銷售成本		<b>(7,571)</b>	(1,255)
<b>毛利</b>		<b>4,036</b>	5,981
其他收入	7	<b>10,734</b>	25,732
銷售及分銷開支		-	(220)
行政開支及其他經營業務開支		<b>(28,024)</b>	(22,192)
投資物業公平值(虧損)/收益	17	<b>(16,858)</b>	3,800
註銷一間附屬公司虧損	30(a)	<b>(10,409)</b>	-
融資成本	9	<b>(351)</b>	(588)
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>	8	<b>(40,872)</b>	12,513
所得稅(開支)/進賬	10	<b>(976)</b>	121
<b>年內持續經營業務(虧損)/溢利</b>		<b>(41,848)</b>	12,634
<b>已終止業務</b>			
年內已終止業務虧損	11	-	(41,525)
<b>年內虧損</b>		<b>(41,848)</b>	(28,891)
<b>應佔年內(虧損)/溢利：</b>			
本公司擁有人			
年內持續經營業務(虧損)/溢利		<b>(41,259)</b>	12,945
年內已終止業務虧損		-	(41,525)
本公司擁有人應佔年內虧損		<b>(41,259)</b>	(28,580)
非控股權益			
年內持續經營業務虧損		<b>(589)</b>	(311)
年內已終止業務虧損		-	-
年內非控股權益應佔虧損		<b>(589)</b>	(311)
		<b>(41,848)</b>	(28,891)
<b>持續經營業務及已終止業務的每股虧損</b>			(重列)
基本及攤薄	13	<b>港幣(1.43)仙</b>	港幣(0.84)仙
<b>就持續經營業務(虧損)/溢利的每股(虧損)/盈利</b>			
基本及攤薄	13	<b>港幣(1.43)仙</b>	港幣0.38仙
<b>就已終止業務虧損的每股虧損</b>			
基本及攤薄	13	不適用	港幣(1.23)仙

# 綜合全面收入報表

截至二零一六年六月三十日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內虧損	<b>(41,848)</b>	(28,891)
其他全面收入		
可能於其後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	<b>(6,200)</b>	4,111
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	<b>1,055</b>	-
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	<b>1,610</b>	(11,367)
換算海外業務產生的匯兌差額	<b>(6,569)</b>	(10,223)
撤銷登記一間附屬公司時的匯兌儲備回撥	<b>10,409</b>	-
年內其他全面收入，扣除稅項	<b>305</b>	(17,479)
年內全面收入總額	<b>(41,543)</b>	(46,370)
應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>(40,954)</b>	(46,059)
非控股權益	<b>(589)</b>	(311)
	<b>(41,543)</b>	(46,370)



# 綜合財務狀況報表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	16	1,157	1,915
投資物業	17	408,852	228,800
於聯營公司的權益	19	–	–
於合營企業的權益	20	–	–
可供出售金融資產	21	44,982	57,188
		<b>454,991</b>	287,903
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項	19	86,914	125,613
應收一間合營企業款項	20	20	20
可供出售金融資產	21	5,982	–
持作買賣物業	22	105,157	32,450
發展中物業	23	444,775	444,705
應收賬款	24	3,384	1,011
預付款項、訂金及其他應收款		1,758	5,279
按公平值計入損益的金融資產	25	26,824	1,626
現金及銀行結餘	26	410,936	589,283
		<b>1,085,750</b>	1,199,987
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款		7,642	4,444
借貸	27	2,915	–
應付非控股股東款項	31	234,813	234,122
所得稅撥備		516	7,648
		<b>245,886</b>	246,214
<b>流動資產淨值</b>		<b>839,864</b>	953,773
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,294,855</b>	1,241,676
<b>非流動負債</b>			
借貸	27	26,233	–
遞延稅項負債	29	739	325
		<b>26,972</b>	325
<b>資產淨值</b>		<b>1,267,883</b>	1,241,351

綜合財務狀況報表  
於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>權益</b>			
股本	28	<b>31,385</b>	27,185
儲備		<b>1,237,644</b>	1,214,723
本公司擁有人應佔權益		<b>1,269,029</b>	1,241,908
非控股權益		<b>(1,146)</b>	(557)
<b>權益總額</b>		<b>1,267,883</b>	1,241,351

李永賢  
董事

顏文皓  
董事

# 綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
持續經營業務的除所得稅前(虧損)/溢利		<b>(40,872)</b>	12,513
已終止業務的除所得稅前溢利	11	-	16,277
		<b>(40,872)</b>	28,790
就下列事項所作調整：			
利息收入		<b>(6,024)</b>	(13,654)
股息收入	7	<b>(571)</b>	(613)
折舊	16	<b>815</b>	5,272
撤銷持作買賣物業至其可變現淨值	8	<b>4,575</b>	-
撤銷登記一間附屬公司的虧損	8	<b>10,409</b>	-
投資物業的公平值虧損/(收益)	8	<b>16,858</b>	(3,800)
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	8	<b>1,055</b>	-
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	8	<b>1,610</b>	(11,367)
以股權結算的股份支付款項	14	<b>5,790</b>	-
利息開支		<b>351</b>	1,389
營運資金變動前的經營業務(虧損)/溢利		<b>(6,004)</b>	6,017
持作買賣物業增加		<b>(77,282)</b>	(8,450)
發展中物業增加		<b>(70)</b>	(261)
應收賬款增加		<b>(2,373)</b>	(31,503)
預付款項、訂金及其他應收款減少		<b>3,521</b>	5,774
預提費用及其他應付款增加		<b>3,198</b>	8,449
購買按公平值計入損益的金融資產		<b>(26,824)</b>	(254)
出售按公平值計入損益的金融資產的所得款項		<b>1,626</b>	-
用於經營業務的現金		<b>(104,208)</b>	(20,228)
已收利息		<b>6,024</b>	13,654
已付利息		<b>(351)</b>	(1,389)
已付所得稅		<b>(7,694)</b>	(25,874)
<b>用於經營活動的現金淨額</b>		<b>(106,229)</b>	(33,837)

綜合現金流量表  
截至二零一六年六月三十日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>持續經營及已終止業務投資活動現金流量</b>			
已收股息		571	613
原到期日超過三個月的短期存款(增加)/減少		(71,342)	169,144
受限制銀行存款增加		–	(5,861)
購買物業、廠房及設備		(57)	(26)
購買投資物業		(196,910)	–
購買可供出售金融資產		(28,689)	(1,466)
出售附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業的淨現金流出	30(b)	–	(23,115)
出售可供出售金融資產的所得款項		28,713	49,142
出售附屬公司權益、一間聯營公司及一間合營企業的已付開支		–	(3,723)
聯營公司還款/(向聯營公司墊款)		38,699	(25,849)
一間合營企業還款		–	240
<i>(用於)/來自投資活動的現金淨額</i>		<b>(229,015)</b>	159,099
<b>持續經營及已終止業務的融資活動現金流量</b>			
新籌銀行借貸		29,148	–
借貸還款		–	(87,732)
發行股份的所得款項		62,285	–
非控股股東的墊款		691	–
已付融資租賃負債的股本部分		–	(288)
<i>來自/(用於)融資活動的現金淨額</i>		<b>92,124</b>	(88,020)
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(243,120)</b>	37,242
年初的現金及現金等價物		467,220	442,846
外匯匯率變動影響		(6,569)	(12,868)
<b>年終的現金及現金等價物</b>		<b>217,531</b>	467,220
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	26	18,597	145,210
短期存款		198,934	322,010
		<b>217,531</b>	467,220

# 綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益									
	股本	股份溢價賬	換算儲備	股份付款儲備	股份重估儲備	其他儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	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
於二零一四年七月一日	34,785	1,274,759	6,159	9,241	8,490	2,997	181,956	1,518,387	(59)	1,518,328
股份購回及註銷	(7,600)	(224,200)	-	-	-	-	-	(231,800)	-	(231,800)
出售不會導致失去控制權的一間附屬公司權益(附註30(b)(ii))	-	-	-	-	-	1,399	-	1,399	(187)	1,212
出售不會導致失去控制權的一間附屬公司權益的直接應佔開支(附註30(b)(ii))	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)	-	(19)
購股權失效	-	-	-	(1,159)	-	-	1,159	-	-	-
<b>與擁有人進行的交易</b>	<b>(7,600)</b>	<b>(224,200)</b>	<b>-</b>	<b>(1,159)</b>	<b>-</b>	<b>1,380</b>	<b>1,159</b>	<b>(230,420)</b>	<b>(187)</b>	<b>(230,607)</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(28,580)	(28,580)	(311)	(28,891)
其他全面收入：										
可供出售金融資產的公平值收益淨額(附註21)	-	-	-	-	4,111	-	-	4,111	-	4,111
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	-	-	-	-	(11,367)	-	-	(11,367)	-	(11,367)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(10,223)	-	-	-	-	(10,223)	-	(10,223)
<b>年內全面收入總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10,223)</b>	<b>-</b>	<b>(7,256)</b>	<b>-</b>	<b>(28,580)</b>	<b>(46,059)</b>	<b>(311)</b>	<b>(46,370)</b>
於二零一五年六月三十日	27,185	1,050,559	(4,064)	8,082	1,234	4,377	154,535	1,241,908	(557)	1,241,351



綜合權益變動表  
截至二零一六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	非控股 權益	權益總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一五年七月一日	27,185	1,050,559	(4,064)	8,082	1,234	4,377	154,535	1,241,908	(557)	1,241,351
於配售時發行股份(附註28)	4,200	58,800	-	-	-	-	-	63,000	-	63,000
股份發行開支	-	(715)	-	-	-	-	-	(715)	-	(715)
以股權結算的股份支付款項(附註32)	-	-	-	5,790	-	-	-	5,790	-	5,790
購股權失效	-	-	-	(2,798)	-	-	2,798	-	-	-
<b>與擁有人進行的交易</b>	<b>4,200</b>	<b>58,085</b>	<b>-</b>	<b>2,992</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,798</b>	<b>68,075</b>	<b>-</b>	<b>68,075</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(41,259)	(41,259)	(589)	(41,848)
其他全面收入：										
可供出售金融資產的公平值虧損淨額 (附註21)	-	-	-	-	(6,200)	-	-	(6,200)	-	(6,200)
可供出售金融資產公平值大幅下調時 自權益重新分類至損益	-	-	-	-	1,055	-	-	1,055	-	1,055
可供出售金融資產出售時自權益 重新分類至損益	-	-	-	-	1,610	-	-	1,610	-	1,610
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(6,569)	-	-	-	-	(6,569)	-	(6,569)
撤銷登記一間附屬公司時的匯兌儲備回撥 (附註30(a))	-	-	10,409	-	-	-	-	10,409	-	10,409
<b>年內全面收入總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,840</b>	<b>-</b>	<b>(3,535)</b>	<b>-</b>	<b>(41,259)</b>	<b>(40,954)</b>	<b>(589)</b>	<b>(41,543)</b>
於二零一六年六月三十日	31,385	1,108,644	(224)	11,074	(2,301)	4,377	116,074	1,269,029	(1,146)	1,267,883

附註：

其他儲備為分佔其附屬公司負債淨值的賬面值、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

截至二零一六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18。年內，本集團主要從事物業投資及買賣業務、物業發展業務以及提供裝修服務。年內，本集團的營運並無重大變動。

載於第31至105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」)。

投資物業公平值變動及其他收入比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

### 2.1 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團於二零一五年七月一日開始的年度期間的財務報表有關及就該等財務報表生效的新準則、修訂本及詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進

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。

#### 二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期的年度改進

根據年度改進過程頒佈的該等修訂對現時並不明確的多項準則作出微細且並不急切的修訂。其中包括對香港會計準則第24號關連方披露的修訂。香港會計準則第24號關連方披露已予以修改，藉以將「關連方」的釋義擴展為包括提供主要管理人員服務予申報實體的管理實體，並要求披露為獲得管理實體提供的主要管理人員服務而產生的金額。由於本集團並無自管理實體取得主要管理人員服務，故該等修訂對本集團關連方披露並無影響。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)****2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則**

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

香港財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	可接受折舊及攤銷方法的澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合營業務權益的會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <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>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供提早採納

**香港財務報告準則(修訂本) – 二零一二年至二零一四年週期的年度改進**

根據年度改進過程頒佈的此等修訂本對現時並不明確的多項準則作出細微且並不急切的修訂。

**香港會計準則第1號修訂本 – 披露計劃**

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

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

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本—可接受折舊及攤銷方法的澄清

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

#### 香港會計準則第27號修訂本—獨立財務報表的權益法

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

#### 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本—投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產

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

#### 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號修訂本—投資實體：應用綜合入賬的例外情況

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

#### 香港財務報告準則第11號修訂本—收購合營業務權益的會計處理

該等修訂規定當實體收購合營業務的權益，而該合營業務構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定的業務時，須應用該準則的所有原則。倘該準則所界定的現有業務由至少一方注資，則香港財務報告準則第3號的原則亦會於成立合營業務時應用。

#### 香港財務報告準則第9號(二零一四年)—金融工具

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

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)****2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)***香港財務報告準則第9號(二零一四年) – 金融工具(續)*

香港財務報告準則第9號(二零一四年)就所有並非按公平值計入損益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，以及新的一般對沖會計規定，讓實體能在財務報表中更好地反映其風險管理活動。

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

*香港財務報告準則第15號 – 與客戶所訂立合約的收入*

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

香港財務報告準則第15號規定收入確認所應用的五個步驟：

第1步： 識別與客戶所訂立的合約

第2步： 識別有關合約的履行責任

第3步： 釐定交易價格

第4步： 分配交易價格至各履約責任

第5步： 於履行各履約責任時確認收入

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



## 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)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。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，在綜合現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，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號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

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

### 2.3 上市規則修訂

本公司於本財政年度經參考香港公司條例第622章後採納有關財務資料披露的上市規則修訂。

本公司董事認為，修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生影響，但會影響綜合財務報表的呈列及披露。例如，本公司的財務狀況報表現於財務報表附註內呈列而非作為主要報表呈列，且一般無需呈列本公司財務狀況報表的相關附註。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策概要

#### 3.1 編製基準

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

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

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

#### 3.2 綜合賬目的基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至六月三十日止的財務報表。

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

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

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

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

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)

#### 3.3 附屬公司

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

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

#### 3.4 聯營公司

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

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

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

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

#### 3.5 共同安排

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

本集團將其於共同安排的權益分類為：

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

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.5 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3.4)將於合營企業的權益入賬。

就於合營企業的投資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，並計入合營企業投資的賬面值。倘有客觀證據顯示於合營企業的投資出現減值，則投資賬面值以與其他非金融資產一致的方式進行減值測試。

**3.6 外幣換算**

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

#### 3.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

折舊按下列年率以直線法，於其估計可使用年期撇銷其成本減其估計剩餘價值計算：

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

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

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

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

#### 3.8 資產減值(金融資產除外)

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

- 物業、廠房及設備；以及
- 於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資

倘資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值之較大者)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獲釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入，除非相關資產根據另一條香港財務報告準則按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回則根據該條香港財務報告準則被視為重估增值。

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



## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.9 投資物業**

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

**3.10 租賃**

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

**本集團作為出租人**

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

**本集團作為承租人**

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

**3.11 持作買賣物業**

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

**3.12 發展中物業**

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

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.13 金融資產

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

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

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

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

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

##### (i) 貸款及應收款

貸款及應收款為並無在活躍市場報價而具有固定或待付的非衍生金融資產。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) 按公平值計入損益的金融資產

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

倘符合以下條件，金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益的金融資產：

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

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.13 金融資產(續)***(ii) 按公平值計入損益的金融資產(續)*

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

*(iii) 可供出售金融資產*

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

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

就並無活躍市場報價且其公平值不能可靠計量的股本證券內的可供出售投資及與該等並無報價股本工具掛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。

*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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.13 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

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。

(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。倘公平值的隨後增長客觀上與減值虧損確認後發生的事件相關，則債務證券的減值虧損將予撥回。在此情況下，減值虧損的撥回於損益確認。

(iii) 以成本入賬的金融資產

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

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

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

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

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其後期間增加，有關增額於其他全面收入確認。

**3.14 現金及現金等價物**

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

**3.15 金融負債**

本集團金融負債包括應付賬款及其他應付款、借貸以及應付非控股股東款項。

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

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

該等款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

**3.16 撥備及或然負債**

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

所有撥備於各報告日期作出檢討及調整，以反映當時最佳估計。

倘若導致經濟利益流失的可能性不大，或未能可靠估計該責任的金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低則作別論。潛在責任存在與否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. 主要會計政策概要(續)

#### 3.17 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份的面值釐定。

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

#### 3.18 借貸成本

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

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

#### 3.19 收入確認

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

佣金收入乃於提供服務及本集團可獲佣金收入的權利成為無條件或不可撤回的會計期間確認；

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；

裝修服務收入及租賃管理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。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.20 所得稅**

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

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

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。

倘商譽或初步確認交易(業務合併除外)的資產及負債產生不影響稅務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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.20 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。

#### 3.21 退休福利成本及短期僱員福利

##### (i) 定額供款退休計劃

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

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

##### (ii) 短期僱員福利

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

病假及產假等不能累積的有薪假期，於休假時方予以確認。

#### 3.22 股份支付僱員補償

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

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

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.22 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失效或於屆滿日仍未行使，則過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至保留溢利。

**3.23 分部報告**

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

本集團已識別以下可報告分部：

物業併購及經紀業務： 提供物業經紀服務、進行物業整合、併購及重建計劃以及買賣物業作併購項目用途(該業務已於二零一五年終止)

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第三方收取的價格定價。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.23 分部報告(續)

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

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

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

本公司並無對可報告分部採用非對稱分配。

#### 3.24 關連人士

(a) 倘該人士屬以下身份，則該人士或其近親與本集團有關連：

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

(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) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為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) 兩實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 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。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**3. 主要會計政策概要(續)****3.24 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撫養人。

**3.25 財務擔保合約**

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

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

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

**3.26 已終止業務**

已終止業務為本集團業務的組成部分，其營運和現金流量可清晰地與本集團其餘業務分開，並代表業務或經營地域的一項獨立主要項目，或是出售業務或經營地域一項獨立主要項目的單一協調計劃一部分，或是一間僅為轉售而購入的附屬公司。當出售或當該業務符合分類為持作出售的標準時(以較早者為準)，則歸類為已終止業務。

當一項業務被分類為已終止業務時，其於綜合收益表賬面中呈列為一個單項數額，此數額包括：

- 該已終止業務的除稅後溢利或虧損；及
- 因計量至公平值而確認的除稅後收益或虧損減去出售成本，或於出售時構成已終止業務的資產或出售組別而確認的除稅後收益或虧損。



#### 4. 關鍵會計估計及判斷

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

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

##### 4.1 發展中物業及持作買賣物業的可變現淨值

發展中物業及持作買賣物業的可變現淨值為於日常業務過程中的估計售價，減銷售開支及估計完成成本。該等估計根據現行市況作出。撥備於若干情況下所發生事件或所出現變動顯示賬面值可能無法變現時作出。管理層於報告日期重新評估該等估計，確保發展中物業及持作買賣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款項，則就本集團應收款確定減值虧損。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或未能償還款項，均被視為應收款出現減值的跡象。

##### 4.3 可供出售金融資產減值

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

##### 4.4 稅項

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

##### 4.5 投資物業公平值

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

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

## 4.6 購股權估值

就授予本公司董事的購股權而言，所授予購股權的公平值乃以期權定價模型釐定。董事自行判斷挑選本集團所授予購股權的最適合估值技術。

普遍獲市場從業員使用的估值技術柏力克－舒爾斯期權定價模型用於估計本公司董事獲授予購股權的公平值。購股權公平值的估計乃經考慮輸入參數得出。管理層所作出的重大估計及假設包括所授出購股權的估計年期（按照行使限制及行為考慮因素）、股價波幅（參照歷史數據釐定）及加權平均股價以及所授出購股權的行使價。有關輸入數值及參數的詳情載於附註32。

## 5. 分部資料

執行董事已將本集團三項（二零一五年：四項）產品及服務系列識別為經營分部，進一步詳情載於附註3.23。此等經營分部按經調整分部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（二零一五年：無）。

	二零一六年			
	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	合計 港幣千元
可報告分部收入：				
來自外界客戶	-	8,950	2,657	11,607
可報告分部溢利／（虧損）	(11,115)	(10,604)	198	(21,521)
銀行利息收入	-	1	-	1
折舊	-	392	3	395
投資物業公平值虧損	-	16,858	-	16,858
撇減持作買賣物業至其可變現淨值	-	4,575	-	4,575
註銷一間附屬公司的虧損	10,409	-	-	10,409
可報告分部資產	531,807	529,016	1,159	1,061,982
添置投資物業	-	196,910	-	196,910
可報告分部負債	218,960	52,439	322	271,721

財務報表附註  
截至二零一六年六月三十日止年度

## 5. 分部資料(續)

	二零一五年					
	物業發展業務	持續經營業務			已終止業務	
		買賣業務	裝修業務	合計	物業併購及 經紀業務	合計
港幣千元 (重列)	港幣千元 (重列)	港幣千元 (重列)	港幣千元 (重列)	港幣千元 (重列)	港幣千元 (重列)	
可報告分部收入：						
來自外界客戶	-	5,862	1,374	7,236	58,285	65,521
可報告分部溢利/(虧損)	(941)	8,209	107	7,375	(38,114)	(30,739)
銀行利息收入	-	1	-	1	231	232
折舊	-	392	19	411	4,155	4,566
投資物業公平值收益	-	3,800	-	3,800	-	3,800
可報告分部資產	578,535	266,969	1,503	847,007	-	847,007
年內非流動資產添置	-	3,800	-	3,800	26	3,826
可報告分部負債	226,503	2,922	883	230,308	-	230,308

截至二零一五年六月三十日止年度的分部資料內的若干比較數據已予重列。過往，「物業發展業務－香港」及「物業發展業務－英國」分部呈報為兩個獨立分部。截至二零一六年六月三十日止年度，由於內部就資源分配及業務表現評估所呈報的資料有變，故上述兩個分部按單一分部「物業發展業務」呈報。因此，重列比較數據。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 5. 分部資料(續)

本集團經營分部與於財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<b>收入</b>		
可報告分部收入	11,607	65,521
綜合收入	11,607	65,521
<b>除所得稅及已終止業務前溢利</b>		
可報告分部虧損	(21,521)	(30,739)
可報告分部虧損－已終止業務	–	38,114
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	(1,610)	11,367
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	(1,055)	–
利息收入	6,023	13,422
股息收入	571	613
匯兌虧損淨額	(7,720)	(6,826)
以股權結算的股份支付款項	(5,790)	–
公司薪金及津貼	(4,554)	(4,025)
公司物業、廠房及設備折舊	(420)	(706)
公司租金及稅率	(2,965)	(5,503)
未分配公司收入	650	–
未分配公司開支	(2,481)	(3,204)
持續經營業務的除所得稅前綜合(虧損)/溢利	(40,872)	12,513
<b>資產</b>		
可報告分部資產－持續經營業務	1,061,982	847,007
可報告分部資產－已終止業務	–	–
可供出售金融資產	50,964	57,188
按公平值計入損益的金融資產	26,824	1,626
公司現金及銀行結餘	399,907	577,271
應收一間合營企業款項	20	20
其他公司資產	1,044	4,778
綜合資產總值	1,540,741	1,487,890
<b>負債</b>		
可報告分部負債－持續經營業務	271,721	230,308
可報告分部負債－已終止業務	–	–
其他公司負債	1,137	16,231
綜合負債總額	272,858	246,539

**5. 分部資料(續)**

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

年內，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零一五年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零一五年：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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
A客戶(附註i)	5,807	—
B客戶(附註ii)	2,416	—
C客戶(附註i)	2,260	—
D客戶(附註iii)	—	53,790
	<b>10,483</b>	53,790

附註：

- (i) 來自物業投資及買賣業務。
- (ii) 來自裝修業務。
- (iii) 來自物業併購及經紀業務。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
投資物業租金收入	<b>8,950</b>	5,862
裝修服務收入	<b>2,657</b>	1,374
	<b>11,607</b>	7,236
<b>已終止業務</b>		
佣金收入	–	56,656
租賃管理服務收入	–	1,629
	–	58,285
	<b>11,607</b>	65,521

**7. 其他收入**

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<b>持續經營業務</b>		
利息收入	<b>6,024</b>	13,423
股息收入	<b>571</b>	613
持作買賣物業及發展中物業的租金收入	<b>3,481</b>	287
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	–	11,367
雜項收入	<b>658</b>	42
	<b>10,734</b>	25,732



財務報表附註  
截至二零一六年六月三十日止年度

## 8. 除所得稅前(虧損)/溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師薪酬		
— 本年度撥備	367	516
存貨成本確認為支出，包括：		
撇減持作買賣物業至其可變現淨值	4,575	—
折舊	815	1,117
僱員成本(附註14)	10,344	4,324
匯兌虧損淨額	7,720	6,826
投資物業公平值虧損/(收益)(附註17)	16,858	(3,800)
註銷一間附屬公司虧損(附註30(a))	10,409	—
土地及樓宇經營租賃的最低租金	3,448	5,856
出售可供金融資產時自權益重新分類至損益(附註7)	1,610	(11,367)
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	1,055	—

## 9. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
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	351	588

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**10. 所得稅開支／(抵免)**

截至二零一六年及二零一五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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項－海外		
本年度撥備	562	–
過往年度超額撥備	–	(81)
	562	(81)
遞延稅項(附註29)	414	(40)
<b>所得稅開支／(抵免)</b>	<b>976</b>	<b>(121)</b>

稅項開支與按適用稅率計算的會計(虧損)／溢利對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
除所得稅前(虧損)／溢利	(40,872)	12,513
除所得稅前溢利或虧損的名義稅項，		
按有關國家的溢利／虧損的適用稅率計算	(6,758)	2,055
不可扣減開支的稅務影響	6,774	1,251
毋須課稅收入的稅務影響	(835)	(4,208)
未確認暫時差額的稅務影響	145	87
未確認未運用稅項虧損的稅務影響	1,650	775
過往年度超額撥備	–	(81)
<b>所得稅開支／(抵免)</b>	<b>976</b>	<b>(121)</b>

**11. 已終止業務****二零一五年**

於二零一四年十二月十一日，本公司與Richfield (Holdings) Limited(「RHL」，於馬紹爾群島註冊成立的有限公司，本公司主要股東區永華先生為RHL唯一實益股東)訂立有條件買賣協議，據此，(i)本公司有條件同意出售及RHL有條件同意購買Vastwood Limited(連同其附屬公司統稱為「Vastwood集團」)全部已發行股本以及Vastwood集團於出售完成時或之前任何時間結欠本集團或對本集團產生的所有責任、債務及債項(「銷售貸款」)；及(ii)本公司有條件同意購回及RHL有條件同意出售本公司760,000,000股股份。因此，該出售於二零一五年二月二十七日(即Vastwood集團的控制權轉交收購方之日)完成。出售代價由RHL於完成日期以760,000,000股本公司股份償付。

由於進行出售事項，本公司實際出售(i)Vastwood集團的100%權益，(ii)Brilliant Icon Limited(「Brilliant Icon」)的49%權益，(iii)一間聯營公司(即於Corporate Icon Limited(「Corporate Icon」)的20%權益)；及(iv)一間合營企業(即於宇達有限公司(「宇達」)的10%權益)。

Vastwood集團主要從事提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃業務。由於Vastwood集團為本集團業務的獨立組成部分，其營運及現金流量可清晰地與本集團其餘業務分開，並代表業務的一項獨立主要項目，故本集團根據香港財務報告準則第5號的規定，將出售集團的業務在財務報表呈列為已終止業務。

載於綜合財務報表中從提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃業務的業績及現金流量如下：

	港幣千元
收入	58,285
銷售成本	(16,999)
其他收入	903
銷售及分銷開支	(2,990)
行政開支及其他經營業務開支	(22,121)
融資成本	(801)
除所得稅前溢利	16,277
出售附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業虧損(附註30(b))	(54,391)
所得稅開支	(3,411)
年內已終止業務虧損	(41,525)

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**11. 已終止業務(續)**

二零一五年(續)

	港幣千元
用於經營活動的現金淨額	(776)
用於投資活動的現金淨額	(5,677)
用於融資活動的現金淨額	(1,588)
<b>現金流出淨額</b>	<b>(8,041)</b>

Vastwood集團於出售日期的資產及負債賬面值於財務報表附註30(b)披露。

出售Vastwood集團、其聯營公司及其合營企業所產生港幣54,391,000元的虧損以及出售Brilliant Icon的49%權益所產生港幣1,380,000元的收益(即出售所得款項減去Vastwood集團、其聯營公司及其合營企業以及於Brilliant Icon資產淨值與商譽應佔的49%權益的賬面值)分別於損益及其他儲備確認，詳情載於附註30(b)。出售並無產生稅項費用或抵免。

**二零一六年**

年內，並無確認已終止業務。

**12. 股息**

董事不建議派付截至二零一六年六月三十日止年度的末期股息(二零一五年：無)。

**13. 每股(虧損)/盈利****(a) 來自持續經營及已終止業務**

持續經營及已終止業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	<b>(41,259)</b>	(28,580)

  

股份數目	千股	千股 (重列)
用以計算每股基本(虧損)/盈利的普通股加權平均數	<b>2,882,281</b>	3,386,745
根據本公司購股權計劃攤薄潛在普通股的影響	<b>7,755</b>	7,540
用以計算每股攤薄(虧損)/盈利的股份加權平均數	<b>2,890,036</b>	3,394,285

截至二零一五年六月三十日止年度，就根據配售已發行股份中的花紅部分作出調整後，已重列已發行普通股加權平均數(附註28)。

**(b) 來自持續經營業務**

本公司擁有人應佔持續經營業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持續經營業務的年內(虧損)/溢利	<b>(41,259)</b>	12,945

所用的分母與上述計算持續經營及已終止業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用者相同。

**(c) 來自已終止業務**

本公司擁有人應佔已終止業務的每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已終止業務的年內虧損	不適用	(41,525)

所用的分母與上述計算持續經營及已終止業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用者相同。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 14. 僱員成本(包括董事酬金)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
薪金、津貼及實物利益	4,456	4,202
以股權結算的股份支付款項(附註32)	5,790	-
退休金成本- 一定額供款計劃	98	122
	<b>10,344</b>	<b>4,324</b>

## 15. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金

## (a) 董事酬金

已付/應付董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	以股權結算的 股份支付款項 港幣千元	退休金成本- 一定額供款計劃 港幣千元	總額 港幣千元
<b>截至二零一六年六月三十日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
龐維新先生 (於二零一六年五月十七日獲委任)	717	-	2,693	-	3,410
李永賢先生	936	-	2,773	18	3,727
顏文皓先生	854	-	324	18	1,196
<b>非執行董事</b>					
賴顯榮先生	121	-	-	-	121
<b>獨立非執行董事</b>					
顧福身先生	121	-	-	-	121
龍洪焯先生	121	-	-	-	121
楊穎欣女士	121	-	-	-	121
	<b>2,991</b>	<b>-</b>	<b>5,790</b>	<b>36</b>	<b>8,817</b>



財務報表附註  
截至二零一六年六月三十日止年度

## 15. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)

### (a) 董事酬金(續)

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	以股權結算的 股份支付款項 港幣千元	退休金成本－ 定額供款計劃 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一五年六月三十日止年度					
<b>執行董事</b>					
李永賢先生	902	–	–	18	920
顏文皓先生	821	–	–	18	839
<b>非執行董事</b>					
賴顯榮先生	110	–	–	–	110
<b>獨立非執行董事</b>					
顧福身先生	110	–	–	–	110
龍洪焯先生	110	–	–	–	110
楊穎欣女士	110	–	–	–	110
	2,163	–	–	36	2,199

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一五年：無)。

### (b) 五名最高薪僱員

截至二零一六年六月三十日止年度本集團五名最高薪僱員包括三名(二零一五年：兩名)董事，彼等的酬金已於上文呈列的分析中反映。截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度已付／應付兩名(二零一五年：三名)僱員的酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	720	7,488
退休金成本－定額供款計劃	34	36
	754	7,524

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**15. 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	
	二零一六年	二零一五年
港幣零元至港幣1,000,000元	2	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	-	1
港幣4,000,001元至港幣4,000,000元	-	1

截至二零一六年及二零一五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(二零一五年：無)。

已付或應付高級管理層成員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零一六年	二零一五年
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	-	1

財務報表附註  
截至二零一六年六月三十日止年度

## 16. 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
於二零一四年七月一日					
成本	129,816	10,380	5,679	11,148	157,023
累計折舊	(10,169)	(7,583)	(1,875)	(8,907)	(28,534)
賬面淨值	119,647	2,797	3,804	2,241	128,489
截至二零一五年六月三十日止年度					
年初賬面淨值	119,647	2,797	3,804	2,241	128,489
添置	-	16	-	10	26
出售附屬公司(附註30(b)(i))	(117,612)	(1,861)	(1,414)	(441)	(121,328)
折舊	(2,035)	(926)	(887)	(1,424)	(5,272)
年終賬面淨值	-	26	1,503	386	1,915
於二零一五年六月三十日及二零一五年七月一日					
成本	-	391	1,961	2,668	5,020
累計折舊	-	(365)	(458)	(2,282)	(3,105)
賬面淨值	-	26	1,503	386	1,915
截至二零一六年六月三十日止年度					
年初賬面淨值	-	26	1,503	386	1,915
添置	-	57	-	-	57
折舊	-	(38)	(391)	(386)	(815)
年終賬面淨值	-	45	1,112	-	1,157
於二零一六年六月三十日					
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

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 17. 投資物業

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>公平值：</b>		
於年初	228,800	249,000
添置	196,910	–
公平值(虧損)/收益	(16,858)	3,800
轉讓	–	(24,000)
於年終	408,852	228,800

投資物業的賬面值分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於香港		
– 10至50年(中期租約)	301,059	228,800
– 50年以上(長期租約)	107,793	–
	408,852	228,800

本集團投資物業於二零一六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。於二零一六年六月三十日的公平值採用直接比較法釐定。有關比較根據可資比較物業的實際銷售變現價格進行，並就各項物業的所有相關利弊，分析及審慎權衡面積、特徵及位置相若的可資比較物業，以對其市值進行公平比較。

重大無法觀察所得輸入數值	範圍
物業質量	–25%至15% (二零一五年：–15%至15%)

本集團物業及可資比較物業的質量差異變大，將相應地提高或降低公平值。

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

年內，估值技術概無變動。

公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用，且不偏離其實際用途。

**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。於二零一六年六月三十日，主要附屬公司的詳情如下：

	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行 普通股面值	擁有權權益／投票權／ 應佔溢利百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
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	-	物業投資
Formal Focus Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
中飛有限公司	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
Next Excel Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業買賣
陞巒有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	51	51	物業發展
明德建築設計有限公司	香港	普通股港幣1元	-	-	100	100	提供裝修服務
August Ally Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	投資控股

# 於年內新註冊成立

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 19. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非即期</b>		
分佔資產淨值	-	-
<b>即期</b>		
應收聯營公司款項	<b>86,914</b>	125,613

於二零一六年及二零一五年六月三十日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

於截至二零一五年六月三十日止年度，本集團出售其中一間聯營公司(即Corporate Icon)的權益，詳情載列於附註30(b)。

於二零一六年六月三十日，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	業務構架 形式	擁有權益/ 投票權/應佔 溢利百分比	主要業務
Apex Plan Limited	10股每股面值1美元的 普通股	英屬處女群島	註冊成立	30%	投資控股
永豪有限公司	面值港幣1元的普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展
Gora Holdings Limited	1股面值1美元的普通股	英屬處女群島	註冊成立	30%	投資控股
忠祥有限公司	面值港幣1元的普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展

所有聯營公司均採納十二月三十一日為其財政年度年結日。



財務報表附註  
截至二零一六年六月三十日止年度

### 19. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項(續)

摘錄自聯營公司截至二零一六年六月三十日止年度的財務報表的財務資料總金額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動資產	919,694	795,626
非流動資產	2,332	1,063
流動負債	945,228	813,417
收入	-	-
年內虧損	(6,474)	(5,146)

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
未確認應佔聯營公司的年內虧損	1,942	1,544
未確認應佔聯營公司的累計虧損	6,961	5,019

### 20. 於合營企業的權益及應收一間合營企業款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	20	20

應收一間合營企業款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**20. 於合營企業的權益及應收一間合營企業款項(續)**

於二零一六年六月三十日，合營企業的詳情如下：

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

\* 該公司由Clear Partner Limited全資擁有。

有關合營企業的財務資料概要呈列如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產	-	-
流動資產	17	25
流動負債	39	39
計入上述款項為：		
流動金融負債(應付賬款及其他應付款除外)	39	39
收入	-	-
年內虧損	(8)	(15)

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
未確認應佔合營企業年內的虧損	4	8
未確認應佔合營企業的累計虧損	12	8

於截至二零一五年六月三十日止年度，本集團出售其中一間合營企業的權益(即宇達)，詳情載列於附註30(b)。

財務報表附註  
截至二零一六年六月三十日止年度

## 21. 可供出售金融資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動</b>		
上市股本證券—香港	11,789	15,635
上市債務投資—香港	—	25,346
上市債務投資—香港境外	—	5,053
非上市投資基金	33,193	11,154
	<b>44,982</b>	57,188
<b>流動</b>		
非上市投資基金(於年內自非流動部分重新分類)	5,982	—
	<b>50,964</b>	57,188

  

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年初賬面淨值	57,188	100,753
添置	28,689	1,466
出售	(28,713)	(49,142)
(扣除)/計入權益項下重估儲備的公平值變動	(6,200)	4,111
年終賬面淨值	<b>50,964</b>	57,188

賬面值分別為港幣11,789,000元(二零一五年：港幣15,635,000元)、港幣零元(二零一五年：港幣30,399,000元)及港幣19,909,000元(二零一五年：港幣零元)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。公平值直接參考活躍市場的公開價格及報價釐定。

由於合理公平值估計範圍易變，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，故賬面值為港幣19,266,000元(二零一五年：港幣11,154,000元)的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。

於二零一六年六月三十日，基於公平值大幅下跌至低於成本，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。截至二零一六年六月三十日止年度，根據附註3.13所載政策於損益就該等投資確認減值港幣1,055,000元(二零一五年：港幣零元)。於二零一六年六月三十日，個別已減值可供出售股本證券的公平值為港幣2,145,000元(二零一五年：港幣零元)。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**22. 持作買賣物業**

持作買賣物業的賬面值分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於香港 — 10至50年(中期租約)	31,402	32,450
於英國 — 永久業權	73,755	—
	<b>105,157</b>	32,450

於二零一四年六月六日，其中一間附屬公司董事會議決將一處持作買賣物業由「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，而非於其日常業務中持作買賣。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。

於二零一六年六月三十日，本集團賬面淨值為港幣73,755,000元(二零一五年：港幣零元)的持作買賣物業已予抵押，以獲授銀行貸款港幣29,148,000元(二零一五年：港幣零元)(附註27)。

**23. 發展中物業**

發展中物業均按中期租約持有及位於香港。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按成本：		
於年初	444,705	444,444
添置	70	261
於年終	<b>444,775</b>	444,705

所有發展中物業預期可於一年後收回。

**24. 應收賬款**

本集團一般給予其貿易客戶1個月的信貸期。

根據發票日期，於二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日，所有應收賬款之賬齡介乎90日內。

所有應收賬款均承受信貸風險。當債項判定為不可收回時，會確認應收賬款減值。

於二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日，概無應收賬款(按到期日計算)已逾期或減值。

於二零一六年六月三十日，並無以實體有關功能貨幣以外貨幣計值的金額(二零一五年：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款項。

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

**25. 按公平值計入損益的金融資產**

按公平值計入損益的金融資產指持作買賣的非上市投資基金。於報告日期的結餘乃按經參考報告日期所報買入價釐定的公平值列賬。

**26. 現金及銀行結餘**

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
現金及銀行結餘	<b>18,597</b>	145,210
短期存款	<b>392,339</b>	444,073
於綜合財務狀況表所示的現金及銀行結餘總額	<b>410,936</b>	589,283
原到期日超過三個月的短期存款	<b>(193,405)</b>	(122,063)
於綜合現金流量表呈列的現金及現金等價物	<b>217,531</b>	467,220

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**26. 現金及銀行結餘(續)**

銀行現金按每日銀行存款利率年息最多0.4厘(二零一四年：0.4厘)賺取利息。短期存款按年息0.60厘至1.26厘(二零一五年：0.01厘至4.30厘)賺取利息，可於放棄收取最後存款期任何利息的情況下即時取消賬戶。

現金及銀行結餘中包括以人民幣(「人民幣」)計值的銀行結餘合共港幣2,000元(二零一五年：港幣126,201,000元)，乃存放於香港銀行。人民幣不可自由兌換。

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

**27. 借貸**

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動		
銀行貸款，有抵押	2,915	—
非流動		
銀行貸款，有抵押	26,233	—
	<b>29,148</b>	—



財務報表附註  
截至二零一六年六月三十日止年度

## 27. 借貸(續)

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內或按要求	2,915	—
第二年	2,915	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	8,744	—
超過五年	14,574	—
	<b>29,148</b>	—

於二零一六年六月三十日，所有銀行貸款以本公司作出的擔保及賬面淨值為港幣73,755,000元的若干持作買賣物業(附註22)作抵押。

年內，本集團借貸的實際年利率介乎3.02厘至3.09厘(二零一五年：無)。

## 28. 股本

	二零一六年		二零一五年	
	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	10,000,000	100,000	10,000,000	100,000
已發行及繳足：				
每股面值港幣0.01元的普通股				
於年初	2,718,500	27,185	3,478,500	34,785
配售新股份	420,000	4,200	—	—
於二零一五年三月二日註銷購回的股份	—	—	(760,000)	(7,600)
於年終	<b>3,138,500</b>	<b>31,385</b>	2,718,500	27,185

於二零一六年五月二十五日，根據本公司與配售代理所訂立日期為二零一六年五月十三日的配售協議，本公司按價格每股港幣0.15元發行合共420,000,000股每股面值港幣0.01元的新普通股予獨立第三方。股份配售詳情載於本公司日期為二零一六年五月十三日的公佈。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**29. 遞延稅項**

已確認的遞延稅項負債及資產詳情如下：

	加速稅項抵免 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一四年七月一日	1,241	(876)	365
自損益扣除／(計入損益)(附註10)	414	(454)	(40)
於二零一五年六月三十日及二零一五年七月一日	1,655	(1,330)	325
自損益扣除(附註10)	414	-	414
<b>於二零一六年六月三十日</b>	<b>2,069</b>	<b>(1,330)</b>	<b>739</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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
遞延稅項資產	-	-
遞延稅項負債	<b>739</b>	325
	<b>739</b>	325

於報告日期，本集團有未確認遞延稅項資產如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以下項目產生的暫時差額稅務影響：		
遞延稅項資產：		
可用以抵銷日後應課稅溢利的稅項虧損	<b>3,596</b>	2,961
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>78</b>	19
	<b>3,674</b>	2,980

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29,184,000元(二零一五年：港幣17,948,000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。

**30. 註銷一間附屬公司／出售附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業權益****(a) 二零一六年**

於二零一六年五月十七日，本集團註銷一間已無業務的英國全資附屬公司Ace Decade Development Limited。

	二零一六年 港幣千元
於註銷一間附屬公司時解除換算儲備	10,409
註銷虧損	10,409

於撤銷登記該附屬公司後，於其他全面收入確認及於匯兌儲備累計的有關該海外業務的匯兌差額累計金額，已根據附註3.6所載政策及香港會計準則第21號自權益重新分類至損益。

**(b) 二零一五年**

如附註11所提述，本公司已於二零一五年二月二十七日完成出售從事物業、併購及經紀業務的Vastwood集團。

出售事項導致本公司實際出售(i)於Vastwood集團的100%權益，(ii)於Brilliant Icon的49%權益，(iii)一間聯營公司(於Corporate Icon的20%權益)及(iv)一間合營企業(於宇達的10%權益)。

本公司以760,000,000股股份支付其代價，而出售所得款項的公平值為港幣231,800,000元(即於出售日期本公司760,000,000股股份的市價)。總代價港幣231,800,000元及總交易成本港幣3,700,000元乃考慮於二零一五年二月二十七日銷售貸款金額及Vastwood集團、Brilliant Icon、Corporate Icon及宇達於二零一五年二月二十七日所持物業的公平值後，根據相關公司各自於二零一五年二月二十七日所出售相關資產／負債淨值，在下列之間分配：(i)於Vastwood集團的100%權益，(ii)於Brilliant Icon的49%權益，(iii)於Corporate Icon的20%權益及(iv)於宇達的10%權益，如下：

	二零一五年	
	代價 港幣千元	交易成本 港幣千元
(a) Vastwood集團(不包括Brilliant Icon、Corporate Icon及宇達)	228,809	3,676
(b) Brilliant Icon	1,212	19
(c) Corporate Icon	827	13
(d) 宇達	952	15
	231,800	3,723

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**30. 註銷一間附屬公司／出售附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業權益(續)****(b) 二零一五年(續)***(i) 出售於Vastwood集團(不包括Brilliant Icon、Corporate Icon及宇達)的100%權益*

於出售日期Vastwood集團(不包括Brilliant Icon、Corporate Icon及宇達)的資產淨值如下：

	二零一五年 港幣千元
所出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備(附註16)	121,328
持作買賣物業	50,122
商譽	73,000
應收賬款	46,546
預付款項、訂金及其他應收款	4,390
現金及銀行結餘	23,115
受限制銀行存款	116,883
應收一間同系附屬公司款項	15,520
應收聯營公司款項	4,378
應收一間合營企業款項	4,266
預提費用及其他應付款	(131,647)
借貸	(43,020)
融資租賃負債	(1,548)
所得稅撥備	(3,215)
	280,118
交易成本	3,676
出售附屬公司的虧損，計入綜合收益表內已終止業務的年度虧損	(54,985)
代價公平值，如上述	228,809

出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	二零一五年 港幣千元
所出售的現金及銀行結餘	23,115
出售事項的現金流出淨額	23,115

**30. 註銷一間附屬公司／出售附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業權益(續)****(b) 二零一五年(續)***(ii) 出售於Brilliant Icon的49%權益*

完成後，本集團持有Brilliant Icon的51%權益並可對其行使控制權。於截至二零一五年六月三十日止年度，分佔其負債淨值賬面值及已收出售代價之間的差額港幣1,380,000元已計入本集團其他儲備。

以下交易已入賬為股權交易：

	二零一五年 港幣千元
就49%擁有權權益的已收代價，如上述	1,212
49%擁有權權益應佔的負債淨值	187
	1,399
交易成本	(19)
本公司擁有人應佔權益增加(計入其他儲備)	1,380

*(iii) 出售於Corporate Icon的20%權益*

以下交易已入賬為出售一間聯營公司：

	二零一五年 港幣千元
就20%擁有權權益的已收代價	827
20%擁有權權益應佔的資產淨值	(517)
交易成本	(13)
出售一間聯營公司的收益，計入綜合收益表內已終止業務的年度虧損	297

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**30. 註銷一間附屬公司／出售附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業權益(續)****(b) 二零一五年(續)***(iv) 出售於宇達的10%權益*

以下交易已入賬為出售一間合營企業：

	二零一五年 港幣千元
就10%擁有權權益的已收代價	952
10%擁有權權益應佔的資產淨值	(640)
交易成本	(15)
出售一間合營企業的收益，計入綜合收益表內已終止業務的年度虧損	297

總計出售附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業的虧損港幣54,391,000元已於截至二零一五年六月三十日止年度綜合收益表內已終止業務的年度虧損確認。

**31. 應付非控股股東款項**

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

**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」)。

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。



### 32. 股份付款(續)

購股權計劃的主要條款載列如下：

#### 二零一一年購股權計劃

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

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

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

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

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

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 32. 股份付款(續)

下表顯示於二零一六年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權的尚未行使狀況：

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

財務報表附註  
截至二零一六年六月三十日止年度

### 32. 股份付款(續)

下表顯示於二零一五年六月三十日，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		於二零一五年 六月三十日	購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使期 (港幣元) (附註b)
	於二零一四年 七月一日	年內沒收 年內授出				
<b>董事</b>						
李永賢	1,000,000	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	1,000,000	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
顏文皓	1,000,000	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	1,000,000	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
顧福身	1,000,000	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
龍洪焯	1,000,000	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
楊穎欣	1,000,000	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
賴顯榮	1,000,000	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	8,000,000	-	8,000,000			
<b>附屬公司董事兼主要股東</b>						
區永華	8,400,000	(8,400,000)	-	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
<b>本公司顧問兼主要股東</b>						
龐維新(附註c)	8,400,000	-	8,400,000	二零一零年七月九日	期間一	0.59
	11,000,000	-	11,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	22,600,000	-	22,600,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
	42,000,000	-	42,000,000			
	58,400,000	(8,400,000)	-	50,000,000		

附註：

(a) 期間一、期間二、期間三及期間四的購股權歸屬日期為授出日期。

期間一：二零一零年七月九日至二零一五年七月八日

期間二：二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日

期間三：二零一四年六月三日至二零二四年六月二日

期間四：二零一六年五月十七日至二零二六年五月十六日

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**32. 股份付款(續)**

附註：(續)

- (b) 如出現供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動，購股權行使價可予調整。
- (c) 龐維新先生於二零一六年五月十七日獲委任為執行董事。
- (d) 購股權的加權平均行使價載列如下：

	二零一六年 港幣元	二零一五年 港幣元
於年初	0.342	0.350
年內失效／沒收	0.590	0.395
年內授出	0.189	-
於年終	0.233	0.342

- (e) 於二零一六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7.91年(二零一五年：5.19年)。

已授出購股權的公平值使用柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定，當中考慮股份獎勵計劃的特定因素。估值中已使用以下主要假設：

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

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

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

截至二零一五年六月三十日止年度，概無授出購股權。

於二零一六年六月三十日，本公司購股權計劃項下有98,360,000份(二零一五年：50,000,000份)尚未行使購股權，佔本公司於當日已發行股份約3.13%(二零一五年：1.84%)。於二零一六年及二零一五年六月三十日，所有該等購股權可予行使。

**33. 經營租賃承擔****作為承租人**

於二零一六年六月三十日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃日後應付最低租金支出總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	560	2,515
第二至五年	—	483
	<b>560</b>	<b>2,998</b>

本集團根據經營租賃租用若干物業，租期初步為期一至兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主／出租人共同協定的日期續租或重新磋商條款。於二零一六年及二零一五年六月三十日，該等租賃概不包括或然租金。

**作為出租人**

於二零一六年六月三十日，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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	15,600	5,576
第二至五年	25,570	7,202
超過五年	14,604	—
	<b>55,774</b>	<b>12,778</b>

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(二零一五年：兩年)，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。

**34. 可供出售金融資產投資承擔**

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收購可供出售金融資產的承擔	2,517	3,626

該金額乃根據本集團於過往年度訂立的二零一一年合約。結餘須於二零一七年之前支付。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**35. 財務擔保合約**

本公司已就其聯營公司的銀行貸款簽立為數港幣210,000,000元(二零一五年：港幣144,000,000元)的擔保及該擔保以該等聯營公司持有的發展中物業作抵押。根據擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司須向銀行支付有關貸款。於報告日期，由於董事認為該貸款不大可能被拖欠還款，故毋須就擔保合約項下的本公司責任作出撥備。

**36. 重大關連人士交易****36.1 以下為與關連人士進行的交易：**

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
向本公司其中一名主要股東控制的有關連公司購買設備	–	81
自本公司其中一名主要股東控制的有關連公司獲得裝修服務收入	<b>2,417</b>	338
自本公司其中一名主要股東的一名親屬獲得裝修服務收入	–	999
已付本公司一間附屬公司的一名董事擁有的有關連公司租金開支	–	521
已付本公司其中一名主要股東擁有的有關連公司租金開支	<b>1,680</b>	3,660
	<b>4,097</b>	5,599

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

**36.2 主要管理人員補償**

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
短期僱員福利	<b>8,817</b>	6,592



### 37. 財務風險管理目標及政策

本集團就其經營、投資及融資活動承受多種財務風險。本集團具有各種直接自日常業務產生的金融資產及負債，例如應收聯營公司及一間合營企業款項、應收賬款、現金及銀行結餘、其他應收款、應付賬款、其他應付款、借貸及應付非控股股東款項。

本集團財務工具產生的風險主要為市場風險(包括利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃專注於金融市場難以預測的因素，並盡量減輕對本集團財務表現構成的潛在不利影響。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供買賣的衍生財務工具。

#### 37.1 利率風險

利率風險與市場利率變動導致財務工具公平值或現金流量出現波動的风险有關。除按固定息率賺取利息的短期存款外，年內銀行現金按浮息賺取利息，年利率高達0.4厘(二零一五年：0.4厘)，利息乃按銀行每日存款利率計算。除存放於銀行的存款外，本集團並無重大計息金融資產。銀行不時頒佈的利率變動對本集團並無重大影響。

於二零一六年六月三十日，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抵押銀行貸款。本集團有關借貸的利率及償還條款於附註27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，則對年內虧損及保留溢利無影響(二零一五年：無)。

本集團自去年起採用管理利率風險的政策，並認為有關政策有效。

#### 37.2 外匯風險

貨幣風險指外幣匯率變動導致財務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3,404,000元(二零一五年：港幣134,210,000元)及港幣零元(二零一五年：港幣30,399,000元))，主要以人民幣及英鎊計值。除此以外，本集團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。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**37. 財務風險管理目標及政策(續)****37.2 外匯風險(續)**

於二零一六年六月三十日，倘估計港幣兌人民幣及英鎊貶值5%，而所有其他變數維持不變，則截至二零一六年六月三十日止年度的年內溢利及保留溢利將增加港幣170,000元(二零一五年：港幣8,230,000元)。倘所有其他變數維持不變，港幣兌人民幣及英鎊以同一百分比升值，則將對上述年內溢利及保留溢利造成同等金額但相反影響。

港幣兌人民幣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匯率合理可能變動所作估計。

本集團自去年起採用管理外匯風險的政策，並認為有關政策有效。

**37.3 價格風險**

價格風險與市價變動導致財務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限制進行。本集團自過往年度起採用管理價格風險的政策，並認為有關政策有效。

就分類為可供出售金融資產的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金而言，倘該等證券的報價增加或減少5%，則不會對年內溢利及保留溢利造成影響(二零一五年：無影響)及權益的其他部分將增加或減少港幣1,585,000元(二零一五年：港幣2,302,000元)。

就分類為按公平值計入損益的金融資產的非上市投資基金而言，倘市價增加或減少5%，則年內溢利及保留溢利將增加或減少港幣1,120,000元(二零一五年：港幣69,000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估計。

### 37. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 37.4 信貸風險

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

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

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

如財務報表附註35所述，本集團亦承受有關向其聯營公司授出財務擔保合約的或然負債信貸風險。

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

#### 37.5 流動資金風險

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

下表詳列於各報告日期金融負債的餘下合約到期日(根據本集團及本公司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，分析顯示根據實體須付款的最早期間(即倘貸款人行使其無條件權利立即收回貸款)而釐定的現金流出。其他銀行借貸的到期日分析根據計劃還款日期編製。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**37. 財務風險管理目標及政策(續)****37.5 流動資金風險(續)**

於報告日期，本集團按合約到期日的金融負債的未貼現現金流量概述如下：

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總計 港幣千元	一年內或 應要求 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元
<b>二零一六年六月三十日</b>					
其他應付款	7,328	7,328	7,328	-	-
借貸	29,148	33,672	3,768	14,173	15,731
應付非控股股東款項	234,813	234,813	234,813	-	-
	<b>271,289</b>	<b>275,813</b>	<b>245,909</b>	<b>14,173</b>	<b>15,731</b>
已發出財務擔保：					
最高擔保額	-	210,000	210,000	-	-
<b>二零一五年六月三十日</b>					
其他應付款	3,410	3,410	3,410	-	-
應付非控股股東款項	234,122	234,122	234,122	-	-
	237,532	237,532	237,532	-	-
已發出財務擔保：					
最高擔保額	-	144,000	144,000	-	-

財務報表附註  
截至二零一六年六月三十日止年度

### 37. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 37.6 金融資產及金融負債類別

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貸款及應收款：		
應收賬款	3,384	1,011
其他應收款	1,392	5,175
應收聯營公司款項	86,914	125,613
應收一間合營企業款項	20	20
現金及銀行結餘	410,936	589,283
可供出售金融資產：	50,964	57,188
按公平值計入損益的金融資產：	26,824	1,626
	<b>580,434</b>	779,916

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按攤銷成本計量的金融負債：		
其他應付款	7,328	3,410
借貸	29,148	—
應付非控股股東款項	234,813	234,122
	<b>271,289</b>	237,532

#### 37.7 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，故該等財務工具的公平值與其賬面值並無重大差異。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**37. 財務風險管理目標及政策(續)****37.8 於財務狀況報表確認的公平值計量**

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

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

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

於財務狀況報表按公平值計量的金融資產分為以下公平值級別：

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



**37. 財務風險管理目標及政策(續)****37.8 於財務狀況報表確認的公平值計量(續)**

	附註	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
<b>二零一五年六月三十日</b>					
<b>資產：</b>					
<b>可供出售金融資產</b>					
— 上市股本證券	(a)	15,635	—	—	15,635
— 上市債務投資	(b)	30,399	—	—	30,399
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>					
— 非上市投資基金	(c)	1,626	—	—	1,626
<b>公平值總額及淨額</b>		<b>47,660</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>47,660</b>

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉撥。

計量公平值所用方法及估值方式與以往報告期間相同。

**(a) 上市股本證券**

上市股本證券以港幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

**(b) 上市債務投資**

上市債務投資以人民幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

**(c) 非上市投資基金**

非上市投資基金以美元計值。第一層所包括的非上市投資基金公平值參考報告日期於活躍市場的報價釐定，並已於適用情況下應用報告期末即期外匯匯率換算。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。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**38. 資本風險管理**

本集團的資本管理目標旨在：

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

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
借貸總額	<b>271,603</b>	238,566
減：現金及銀行結餘	<b>(410,936)</b>	(589,283)
現金淨額	<b>(139,333)</b>	(350,717)
資本總額	<b>1,267,883</b>	1,241,351
資本負債比率	不適用	不適用

財務報表附註  
截至二零一六年六月三十日止年度

### 39. 於二零一六年六月三十日的控股公司財務狀況報表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	25	411
可供出售金融資產	17,603	57,188
	<b>17,628</b>	57,599
<b>流動資產</b>		
預付款項、訂金及其他應收款	804	4,332
應收附屬公司款項	956,054	551,561
按公平值計入損益的金融資產	26,824	1,626
現金及銀行結餘	246,616	464,583
	<b>1,230,298</b>	1,022,102
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他應付款	1,120	372
	<b>1,120</b>	372
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,229,178</b>	1,021,730
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,246,806</b>	1,079,329
<b>資產淨值</b>	<b>1,246,806</b>	1,079,329
<b>權益</b>		
股本	31,385	27,185
儲備	1,215,421	1,052,144
<b>權益總額</b>	<b>1,246,806</b>	1,079,329

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

**39. 於二零一六年六月三十日的控股公司財務狀況報表(續)**

本公司的儲備變動情況如下：

	股份溢價賬 港幣千元	股份付款儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年七月一日	1,274,759	9,241	8,490	31,481	1,323,971
股份購回及註銷	(224,200)	-	-	-	(224,200)
購股權失效	-	(1,159)	-	1,159	-
與擁有人進行的交易	(224,200)	(1,159)	-	1,159	(224,200)
年內虧損	-	-	-	(40,371)	(40,371)
其他全面收入：					
可供出售金融資產的公平值收益淨額	-	-	4,111	-	4,111
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	-	-	(11,367)	-	(11,367)
年內全面收入總額	-	-	(7,256)	(40,371)	(47,627)
於二零一五年六月三十日及二零一五年七月一日	1,050,559	8,082	1,234	(7,731)	1,052,144
配售後已發行股份(附註28)	<b>58,800</b>	-	-	-	<b>58,800</b>
發行股份開支	<b>(715)</b>	-	-	-	<b>(715)</b>
以股權結算的股份支付款項(附註32)	-	<b>5,790</b>	-	-	<b>5,790</b>
購股權失效	-	<b>(2,798)</b>	-	<b>2,798</b>	-
與擁有人進行的交易	<b>58,085</b>	<b>2,992</b>	-	<b>2,798</b>	<b>63,875</b>
年內溢利	-	-	-	<b>101,133</b>	<b>101,133</b>
其他全面收入：					
可供出售金融資產的公平值虧損淨額	-	-	<b>(5,869)</b>	-	<b>(5,869)</b>
可供出售金融資產公平值大幅下調時 自權益重新分類至損益	-	-	<b>1,055</b>	-	<b>1,055</b>
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	-	-	<b>3,083</b>	-	<b>3,083</b>
年內全面收入總額	-	-	<b>(1,731)</b>	<b>101,133</b>	<b>99,402</b>
於二零一六年六月三十日	<b>1,108,644</b>	<b>11,074</b>	<b>(497)</b>	<b>96,200</b>	<b>1,215,421</b>

**39. 於二零一六年六月三十日的控股公司財務狀況報表(續)**

股份溢價賬來自按溢價發行的股份。根據開曼群島公司法，股份溢價可供派付予股東作為分派或股息，惟須遵守其公司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。根據本公司的公司組織章程細則，在經普通決議案批准下，股息可從股份溢價宣派及派付。

**40. 批准財務報表**

截至二零一六年六月三十日止年度的綜合財務報表已於二零一六年九月三十日經董事會批准及授權刊發。

## 於二零一六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
九龍九龍城 賈炳達道 142至154號	9,100/ 82,000	51%	住宅	發展規劃 及申請換地中

## 於二零一六年六月三十日的主要持作買賣物業

位置	概約淨內部 樓面面積 (平方呎)	本集團應佔權益	現有用途	租期
英國 Cardiff(卡地夫), CF10 4PP Atlantic House, Tyndall Street	42,000	100%	商業	永久業權



## 於二零一六年六月三十日的主要投資物業

位置	本集團應佔權益	用途	租期
九龍 金巴利道 27、29、31、31A、31B及31C號 永利大廈 地下4號、23號、23號A和23號B舖 及閣樓23號	100%	商業	中期租賃
香港 屈臣道8號 海景大廈 C座天台	51%	商業	中期租賃
香港 皇后大道西419K號 博仕臺 開於式側院廣告板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



**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)