



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

實力建業集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：519

美國預托證券：ADHLY



**2016**  
年報

\* 僅供識別

# 目 錄

公司資料	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
董事及高層管理人員履歷	11
董事會報告書	13
企業管治報告書	20
獨立核數師報告書	28
綜合全面收益表	30
綜合財務狀況表	31
綜合權益變動表	33
綜合現金流量表	35
綜合財務報表附註	37
五年財務概要	85
投資物業詳情	86





於本年報內，除文義另有所指外，下列簡稱具有以下涵義：

「董事會」	本公司之董事會
「英屬維爾京群島」	英屬維爾京群島
「本公司」	Applied Development Holdings Limited (實力建業集團有限公司*)
「董事」	本公司之董事
「二零一六年財政年度」	截至二零一六年六月三十日止財政年度
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港公司條例」	香港法例第622章《公司條例》
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「巴拿馬」	巴拿馬共和國
「中國」	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「平方呎」	平方呎
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「港元」及「港仙」	港元及港仙
「美元」	美元
「%」	百分比

\* 僅供識別



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

王敬渝女士(主席兼董事總經理)  
吳潔玲女士  
曹海豪先生

#### 獨立非執行董事

蘇汝佳先生  
盧潤帶先生  
陳明輝先生

### 審核委員會

陳明輝先生(主席)  
蘇汝佳先生  
盧潤帶先生

### 薪酬委員會

盧潤帶先生(主席)  
蘇汝佳先生  
陳明輝先生  
王敬渝女士

### 提名委員會

盧潤帶先生(主席)  
陳明輝先生  
王敬渝女士

### 公司秘書

吳潔玲女士

### 香港主要營業地點

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
34樓3402-3室

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 在香港之股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716室

### 在百慕達之股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM 08  
Bermuda

### 主要銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
南洋商業銀行有限公司  
恒生銀行有限公司

### 核數師

瑪澤會計師事務所有限公司  
執業會計師

### 律師

禮德齊伯禮律師行  
長盛國際律師事務所

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司：519  
美國預託證券：ADHLY

### 網址

<http://www.applieddev.com>

本人代表董事會欣然向股東呈報本集團二零一六年財政年度之業績。

## 業績

二零一六年財政年度對本集團而言是十分成功的一年。於二零一六年財政年度，本集團出售其位於香港山頂施勳別墅的物業，藉此將該等物業所蘊藏的巨大溢利變現，並新收購位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業，而有關收購顯著擴大了本集團的收益基礎。本集團二零一六年財政年度的業績亮麗，錄得溢利增長逾47倍至370,036,000港元（二零一五年：7,679,000港元），並實現每股盈利達19.27港仙（二零一五年：0.45港仙）。溢利顯著增加主要是由於(i)出售附屬公司之收益共計318,937,000港元，主要與出售分別持有位於施勳別墅的物業及於英屬維爾京群島及巴拿馬的度假村及物業發展項目的附屬公司有關；(ii)投資物業公允值之增加淨額56,928,000港元；以及(iii)行政費用較上一個財政年度減少10,519,000港元。

本集團二零一六年財政年度的收入亦上升187%至7,622,000港元（二零一五年：2,652,000港元），收入上升主要是由於(i)新購入位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業所產生的額外租金收益；及(ii)本集團於本財政年度的企業債券、可換股債券、股票掛鈎票據及上市股本證券投資所產生的利息及股息收益增加。

## 展望

雖然董事會決定出售位於施勳別墅的物業，藉以將該物業所蘊藏的巨額溢利變現，但董事會對香港物業市場的中長期前景仍然樂觀。董事會相信，由於本集團將可自位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業賺取租金收益流，以及倘該等物業於日後升值，將可受惠於中長期的資本收益，故收購該等物業實屬利好投資。

展望未來，本集團將繼續其於物業投資、度假村及物業發展以及投資控股的主要業務。於物業投資業務方面，鑑於未來數年對高級辦公室的需求將繼續穩步上升，管理層將繼續把握購入香港核心商業區優質辦公室物業之機會。於度假村及物業發展業務方面，本集團將繼續於中國大陸及香港兩個本集團管理層較為熟悉的市場中尋求度假村及物業發展的商機。至於投資控股業務，本集團將繼續其投資業務，以此作為庫務管理活動的一部份，有效利用手頭的盈餘資金賺取收益。本集團將繼續投資於證券及債券，包括於香港聯交所或海外交易所上市的股本證券、股票掛鈎票據、可換股債券及企業債券。



# 主席報告書

## 鳴謝

本人謹借此機會代表董事會感謝董事全人及員工所付出之辛勤努力及奉獻，成就本集團於本財政年度之成功。

承董事會命

王敬渝  
主席

香港，二零一六年八月二十四日

### 業績回顧

於二零一六年財政年度，本集團所從事的主要業務仍為物業投資、度假村及物業發展以及投資控股。

### 物業投資

於二零一六年財政年度，本集團於香港的投資物業產生租金收益共計2,590,000港元，較上一財政年度（二零一五年：817,000港元）大幅上升217%。本集團目前的投資物業組合由位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業組成，而二零一六年財政年度租金收益上升乃由該等新購入的物業所貢獻。位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業於二零一六年六月三十日的估值分別為392,000,000港元及48,000,000港元，而本集團於二零一六年財政年度錄得投資物業重估收益淨額56,928,000港元（二零一五年：23,407,000港元）。

### 出售位於施勳別墅的物業

於二零一六年一月二十七日，本公司及其兩間全資擁有附屬公司與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，以出售 Severn Villa Limited（本公司的全資擁有附屬公司，其持有位於香港山頂施勳別墅的物業）的全部已發行股本及其獲授的股東貸款，總代價為636,800,000港元。Severn Villa Limited所持有的物業為位於施勳別墅的四個住宅公寓、一個天台、一個花園的全部面積及另一個花園之部份面積以及六個泊車位。

該項協議在本公司於二零一六年五月十六日舉行的股東特別大會上獲股東正式批准，而其項下擬進行的交易已於二零一六年五月十九日完成。本公司已收到出售的所得款項淨額約613,478,000港元，並錄得出售附屬公司之收益約312,817,000港元（有關該等交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一六年四月二十七日的通函內）。

### 收購位於招商局大廈的一個辦公室單位

本公司全資擁有附屬公司與一名獨立第三方分別於二零一六年二月四日及二零一六年二月二十九日訂立臨時協議及正式協議，以購買位於香港上環招商局大廈的一個辦公室物業，現金代價為47,148,000港元。該辦公室物業的建築面積約為2,062平方呎，位於招商局大廈33樓，坐擁怡人海景。該物業的總代價（包括從價印花稅及其他雜項費用和收費）約為51,784,000港元。該項收購已在本公司於二零一六年四月七日舉行的股東特別大會上獲股東正式批准，而交易已於二零一六年四月八日完成（有關該項交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一六年三月十八日的通函內）。



## 管理層討論及分析

### 收購位於力寶中心1座24樓全層辦公室

於二零一六年四月八日，本公司全資擁有附屬公司與一名獨立第三方訂立一項協議，以總代價39,882,840港元收購Legacy Billion Limited的全部已發行股本及其獲授的股東貸款，而Legacy Billion Limited(作為買方)已於二零一六年三月二十四日與賣方訂立一項協議，以總代價372,352,400港元(可予調整)收購一間公司的全部已發行股本及貸款。該標的公司所擁有的主要資產為香港金鐘力寶中心1座24樓全層辦公室，建築面積約為14,984平方呎。於所有擬進行的交易完成時，就收購該物業所支付的實際總代價(包括印花稅及其他雜項費用和收費)約為377,370,000港元。

該項收購協議獲在本公司於二零一六年五月十六日舉行的股東特別大會上獲股東正式批准，而其項下擬進行的所有交易已於二零一六年五月十八日或之前完成(有關該項交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一六年四月二十七日的通函內)。

### 度假村及物業發展

於二零一五年十一月九日，本公司與買方(由本公司前董事洪建生先生全資實益擁有的公司)訂立一項有條件出售協議，內容有關出售位於英屬維爾京群島及巴拿馬的度假村及物業發展項目(「英屬維爾京群島及巴拿馬項目」)。該出售協議在本公司於二零一五年十二月二十一日舉行的股東特別大會上獲股東正式批准，而其項下擬進行之所有交易已於二零一五年十二月二十二日完成。本集團已收到出售的所得款項淨額約253,908,000港元，並錄得出售附屬公司之收益約4,067,000港元(有關該等交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十二月四日的通函內)。

在該項出售後，本集團現時並無進行中的度假村及物業發展項目。儘管如此，本集團將繼續於中國大陸及香港兩個本集團管理層較為熟悉的市場內尋找度假村及物業發展的商機。大陸及香港經濟近期放緩，已令董事會在決定進行任何新度假村／物業發展項目更為慎審，然而，董事會對大陸及香港的中長期前景仍然樂觀，並認為目前的市況可能為本集團提供以較低價格吸納優質度假村／物業發展投資的機會。

### 投資控股

於二零一六年財政年度，本集團投資於企業債券、可換股債券、股票掛鈎票據及上市股本證券，並產生利息及股息總收益5,032,000港元，較上一個財政年度(二零一五年：1,835,000港元)大幅增加174%。於二零一六年財政年度，本集團亦自出售其全部可換股債券投資及部份上市股本證券投資錄得已變現收益淨額1,233,000港元(二零一五年：虧損3,788,000港元)，並因於財政年度結束時本集團投資組合以市值計量的公允值淨減少而錄得未變現虧損淨額571,000港元(二零一五年：514,000港元)。於二零一六年六月三十日，本集團企業債券、股票掛鈎票據及上市股本證券投資組合的賬面值為72,809,000港元(二零一五年：23,469,000港元)。

### 財務回顧

#### 流動現金、財務資源及資本結構

於二零一五年十二月，本公司成功完成按每股配售股份0.32港元之價格配售347,930,000股新股份予獨立投資者（「股份配售」），有關價格較股份於二零一五年十二月十五日（即配售協議日期）在聯交所所報的收市價每股0.39港元折讓約17.95%（有關配售的進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十五日的公告內）。配售的所得款項淨額約108,419,000港元（即每配售股份淨價格約0.31港元）當時擬用作本集團的一般營運資金及／或於日後可能出現的具吸引力投資機會。

於二零一五年十二月，本集團已收到前述出售英屬維爾京群島及巴拿馬項目的所得款項淨額合共約253,908,000港元。當時擬將所得款項淨額中約50,000,000港元用於供本集團投資控股業務購買企業債券，而餘款則用作本集團的一般營運資金及／或於日後可能出現並將為本集團帶來重大價值的具吸引力投資機會，尤其為與物業相關的投資機會。

此外，於二零一六年五月，本集團亦已收到前述出售Severn Villa Limited的所得款項淨額約613,478,000港元。所得款項淨額當時的擬定用途如下：(i)當中約62,000,000港元用作償還銀行借貸及解除於施勳別墅物業之按揭；(ii)當中約140,000,000港元用作償還為前述收購位於力寶中心的辦公室物業所獲得的過渡性貸款；(iii)當中約310,000,000港元用作本集團將於未來進行的物業／度假村相關項目；(iv)當中約50,000,000港元用作投資企業債券及上市股本證券；及(v)餘款用作本集團的一般營運資金及日後可能出現並將為本集團帶來重大價值的其他投資機會。

於二零一六年六月三十日，股份配售及出售英屬維爾京群島及巴拿馬項目的所得款項淨額合共約362,327,000港元已使用如下：(i)約51,784,000港元用作收購位於招商局大廈的辦公室單位，(ii)約237,370,000港元用作收購位於力寶中心24樓全層辦公室的部份代價（不包括以過渡性貸款撥付的部份）及(iii)約50,000,000港元用作投資於企業債券及股本掛鈎票據，餘款約23,173,000港元用作本集團的營運資金。至於就出售施勳別墅物業所收到的所得款項淨額613,478,000港元而言，合共約202,000,000港元已按擬定般用作償還銀行借貸及過渡性貸款，而餘款約411,478,000港元（已計入本集團於財政年度結束時的手頭現金）將留待按計劃運用。

於二零一六年六月三十日，本集團有流動資產521,001,000港元（二零一五年：69,493,000港元）及流動負債2,941,000港元（二零一五年：82,172,000港元），顯示流動比率處於約177.2倍（二零一五年：比率為0.85）的強勁水平。本集團於財政年度結束時的流動資產主要為銀行結存及現金422,422,000港元，以及財務資產（包括企業債券、股票掛鈎票據及上市股本證券）72,809,000港元。於二零一六年六月三十日，本集團之權益總額為956,173,000港元，而本集團並沒有銀行借貸。於二零一五年六月三十日，本集團之權益總額及銀行借貸分別為477,538,000港元及75,181,000港元，資產負債比率為15.7%。本集團於二零一五年六月三十日的借貸為以港元計值、按浮動利率計息並以本集團投資物業作抵押的銀行貸款。



## 管理層討論及分析

本集團的銀行及現金結餘大幅上升並於二零一六年六月三十日達422,422,000港元，主要由於就出售Severn Villa Limited所收到的所得款項淨額尚未動用。憑藉流動資產及手頭現金之金額，管理層認為本集團擁有足夠財務資源應付持續經營所需。

### 外匯管理

本集團大部份資產及負債均以港元及美元計值，故本集團所承受之外匯風險並不重大。本集團並無進行任何外匯投機活動。本集團之政策為透過配對外匯收入及開支管理外匯風險，並會於預期面臨外匯風險時運用適當之對沖工具。

### 資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零一五年：與英屬維爾京群島及巴拿馬項目有關之資本承擔50,427,000港元)。

### 資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團並無以重大資產作出抵押。

於二零一五年六月三十日，本集團及本公司就獲取授予本公司一間附屬公司之銀行信貸而提供之保證如下：

- (i) 抵押本集團之投資物業，其賬面值為251,000,000港元；
- (ii) 上述本集團抵押之投資物業所賺取的全部款項；
- (iii) 本集團就該抵押之投資物業以銀行為受益人所簽立的物業保險；及
- (iv) 本公司就附屬公司結欠銀行之全部信貸金額所作出之無條件及不可撤回之公司擔保。

### 訴訟及或然負債

除綜合財務報表附註37所載之法律訴訟外，本集團並無涉及任何重大之法律訴訟，亦並無其他重大或然負債。

### 人力資源及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團聘有合共6名(二零一五年：8名)全職僱員及執行董事。於二零一六年財政年度，包括董事酬金在內之員工總成本為3,303,000港元(二零一五年：12,415,000港元)。董事及僱員之薪酬待遇一般會每年檢討，並參考市場條款及個人能力、表現及經驗而制訂。本集團亦為香港僱員提供醫療保險及運作一項公積金計劃。

### 主要風險及不確定因素

本集團主要從事物業投資、度假村及物業發展以及投資控股。本集團及其個別業務分部之財務狀況、營運、業務及前景受以下重大風險及不確定因素影響：

#### 業務風險

本集團之物業業務前景取決於香港物業市場之表現。此外，本集團投資物業之公允值直接與香港物業市場之表現有直接關係。香港房地產市場放緩或會對本集團之財務狀況、營運、業務及前景造成重大不利影響，並會導致本集團之投資物業出現公允值虧損。香港房地產市場受多個因素影響，包括但不限於香港經濟、政治、社會及法律環境之轉變以及香港財政及貨幣政策的變動，而上述各項均並非本集團所能控制。減低是項風險的管理政策為使本集團業務於資產構成、收入及盈利能力方面更多元化。

#### 市場風險

由於香港物業租賃市場之物業租金具透明度，本集團之物業投資業務於相當具競爭性的環境中營運。租賃市場之透明度對本集團物業投資業務之收入及盈利能力構成壓力。減低是項風險的管理政策為在可能的情況下，使物業投資組合在物業種類及位置上更多元化。

#### 財務風險

本集團於其日常業務過程中面對有關外幣、價格、信貸及流動資金風險的財務風險。有關該等風險及相關風險管理政策(如需要)之詳情，請參閱綜合財務報表附註3。

### 遵守相關法律及規例的情況

就董事會及管理層所知，本集團於所有重大方面均已遵守對本集團業務及營運有重大影響之相關法律及規例。於回顧財政年度內，本集團並無重大違反或不遵守適用之法律及規例。

### 與僱員及客戶之關係

本集團明白與其僱員及客戶維持良好關係以達到短、中及長期業務目標之重要性。於回顧財政年度內，本集團與其僱員及客戶之間並無重大糾紛。

### 環境政策及成效

本集團鼓勵環保並採取措施提高僱員之環保意識。本集團鼓勵員工使用電子報表或掃描副本、雙面打印及複印，並設立回收箱以減少及處置廢物，實踐綠色辦公室實務。本集團亦會於正常辦公時間後關閉閒置照明及其他辦公設備，以減少溫室氣體排放，並定期檢視其環保實務以作進一步改進。



## 董事及高層管理人員履歷

### 執行董事

王敬渝女士（「王女士」），36歲，主席、董事總經理及本公司多間附屬公司之董事。王女士畢業於中國西南財經大學，獲經濟學學士學位，主修國際金融。彼於二零一五年七月加入本集團。彼於中國金融管理及投資方面擁有逾11年經驗。王女士於二零零九年十一月二十五日至二零一四年十一月十日期間曾為中國瀛晟娛樂傳媒控股有限公司（股份代號：209）之執行董事。

吳潔玲女士（「吳女士」），51歲，執行董事及本公司附屬公司之董事。吳女士為香港會計師公會之註冊會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，並持有香港理工大學會計學碩士學位。彼於二零零五年五月加入本集團，於緊接於二零一二年八月獲委任為執行董事前，吳女士為本公司之財務總監。彼擁有超過30年之香港上市公司財務及會計方面之經驗。吳女士亦為本公司之公司秘書。

曹海豪先生（「曹先生」），51歲，執行董事及本公司附屬公司之董事，為香港會計師公會之執業會計師、特許秘書及行政人員公會會員、澳洲銀行與金融協會會員及新西蘭銀行公會會員。曹先生持有華威大學所頒發的工商管理碩士學位。曹先生於二零一四年十二月加入本集團。彼於核數、企業融資及公司秘書實務方面擁有逾25年豐富經驗。彼曾於國際性會計公司任職5年，現時為寧波萬豪控股股份有限公司之財務總監、公司秘書及授權代表。寧波萬豪控股股份有限公司為於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於聯交所創業板上市（股份代號：8249）。

### 獨立非執行董事

蘇汝佳先生，66歲，獨立非執行董事，持有美國國際東西方大學工商管理碩士學位及畢業於南京高級陸軍指揮學院及華南師範大學。彼曾為中共深圳市委委員、政協深圳市委員會常委及經濟科技委員會正局級副主任。彼曾出任深圳貿易發展局副局長及中共深圳市委駐深圳單位工作委員會書記。彼已服務中國政府部超過45年。彼於服務中央軍隊（由副班長升至司令官）期間，已獲授勳三次三等功及讚許達二十次以上。彼對中國的經濟及房地產發展有豐富及專業經驗（尤其對中國及其政府部門之管理及行政方面）。彼於二零一零年二月加入本公司，擔任獨立非執行董事。彼為天年集團有限公司（股份代號：1178）之獨立非執行董事兼主席。



## 董事及高層管理人員履歷

**盧潤帶先生**，70歲，獨立非執行董事，持有國立台灣大學頒發之機械工程理學學士學位。彼有超過46年之公司管理及一系列私人公司經營之經驗。彼現為其一系列私人公司之獨資經營者。於一九九八年至二零零九年期間，彼曾任本公司之獨立非執行董事，故對當時本公司及其收購之附屬公司之業務、經營及發展十分熟悉。彼於二零一一年十二月重新加入本公司，擔任獨立非執行董事。

**陳明輝先生**，46歲，獨立非執行董事，持有澳洲University of Ballarat 之電子商貿工商管理碩士學位及香港浸會大學經濟學工商管理學士學位。彼亦為英國特許會計師公會資深會員。由二零零八年起，彼已任職為財務顧問。於此之前，彼為Zap Financial Consultancy Ltd之董事，提供財務諮詢及專業意見。彼亦擁有超過22年之財務顧問、公司重組、合併及收購、集資及融資、財務方面的戰略規劃等方面之經驗，尤其是他曾協助超過100家中國企業獲得在香港及中國進行融資租賃及透過銀行進行貿易融資。彼於二零一一年十二月加入本公司，擔任獨立非執行董事。



## 董事會報告書

董事欣然提呈截至二零一六年六月三十日止年度本公司之週年報告書及經審核綜合財務報表。

### 主要業務及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。本集團之主要業務為(i)度假村及物業發展；(ii)物業投資；及(iii)投資控股。主要附屬公司主要業務的詳情載於綜合財務報表附註34。

香港公司條例附表5所規定之本集團業務進一步討論及分析可參閱本年報第4至10頁所載之「主席報告書」及「管理層討論及分析」，當中載有本集團所面臨之主要風險及不明朗因素之討論、自財政年度末以來所發生對本集團造成影響之重大事件之詳情、本集團業務可能出現之未來發展之指標。有關討論構成本董事會報告書之一部份。

### 業績

本集團截至二零一六年六月三十日止年度之業績載於第30頁之綜合全面收益表。

### 末期股息

董事會不建議就截至二零一六年六月三十日止年度派發末期股息(二零一五年：無)。

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產及負債概要載於第85頁，乃摘錄自本公司經審核綜合財務報表。該摘要並不構成經審核綜合財務報表之一部份。

### 物業、廠房及設備

本集團本年度物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

### 投資物業

本集團本年度投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註13。本集團於二零一六年六月三十日之投資物業詳情載於第86頁。

## 股本

本公司於本年度股本之變動詳情載於綜合財務報表附註25。

## 優先購買權

公司細則或百慕達一九八一年公司法均無優先購買權之條文，規定本公司必須按比例發售新股予現有股東。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六年六月三十日止年度，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 儲備

本公司及本集團於本年度儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註33(A)及第33頁之綜合權益變動表。

## 可供分配之儲備

於二零一六年六月三十日，本公司並無可供分配予股東之儲備(二零一五年：33,441,000港元)。

## 主要供應商及客戶

本集團於本年度及報告期末沒有任何採購及供應商。於本年度，本集團首五大客戶及最大客戶應佔收入總額分別佔本集團物業投資分部所產生收入之100%及46%。本年度之主要客戶均為本公司之獨立人士。

就董事所知，本公司董事或任何彼等之緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股份5%以上權益之任何股東，概無於本集團本年度之五大客戶中擁有任何實益權益。

## 董事

本年度及截至本報告書刊發日期之本公司董事為：

### 執行董事：

王敬渝女士(於二零一五年七月十五日獲委任)

吳潔玲女士

曹海豪先生

洪建生先生(於二零一五年七月十五日辭任)

Meng Song先生(於二零一五年十二月三十日退任)

### 獨立非執行董事：

蘇汝佳先生

盧潤帶先生

陳明輝先生



## 董事會報告書

根據公司細則之細則87(1)條，蘇汝佳先生及陳明輝先生將於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值退任，並符合資格膺選連任。

所有其他董事將繼續留任。所有獨立非執行董事之任期均為三年，並須根據公司細則輪席退任。

### 獲准許的彌償條文

於截至二零一六年六月三十日止年度及截至本年報日期止，本公司已為董事及本公司高級職員購買董事及高級職員責任險，以就董事及高級職員合法履行職責所產生之申索提供保障。

### 董事服務合約

建議於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事與本公司或其任何附屬公司並沒有訂立本集團不可在一年內不付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

### 董事薪酬

截至二零一六年六月三十日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註11。

### 董事資料更新

以下為根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露之本公司董事之更新資料：

1. 曹海豪先生（「曹先生」）於二零一六年三月十八日辭任香港上市公司聯康生物科技集團有限公司（股份代號：690）之獨立非執行董事。
2. 蘇汝佳先生（「蘇先生」）分別於二零一五年七月二十三日及二零一五年九月七日獲委任為香港上市公司天年集團有限公司（股份代號：1178）之獨立非執行董事及主席。

### 董事於重大合約之權益

除本董事會報告書內「關連交易」一節及綜合財務報表附註30所披露者外，於本年度終結日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

## 董事權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊所記錄或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
王敬渝女士（「王女士」）	受控制法團權益	465,725,959 (附註)	22.309%
吳潔玲女士	實益擁有人	15,000	0.001%

附註：該等權益由Peak Access International Limited（「Peak Access」）之全資擁有附屬公司Millennium Capital Asia Limited（「Millennium Capital」）持有，而Peak Access則乃由王女士全資擁有。王女士為Millennium Capital及Peak Access之唯一董事。因此，王女士根據證券及期貨條例被視為於本公司465,725,959股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表之附註26。

## 董事購買股份或債券之權利

除上文購股權計劃所述者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益，而本公司董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無於本年度內行使任何該等權利。

## 董事會報告書

### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之權益登記冊內所記錄佔本公司已發行股份5%或以上之權益如下：

#### 於本公司股份之好倉

股東名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
王女士	受控制法團權益	465,725,959 (附註)	22.309%
Millennium Capital	實益擁有人	465,725,959 (附註)	22.309%
Peak Access	受控制法團權益	465,725,959 (附註)	22.309%

附註：

該等權益由Peak Access之全資擁有附屬公司Millennium Capital持有，而Peak Access則由王女士全資擁有。王女士為Millennium Capital及Peak Access之唯一董事。因此，王女士根據證券及期貨條例被視為於本公司465,725,959股股份中擁有權益。

上文所述王女士、Millennium Capital及Peak Access於本公司465,725,959股股份之權益為同一批股份。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司並無根據證券及期貨條例第336條獲告知於本公司股份及相關股份之任何其他相關權益或淡倉。

### 關連交易

於本年度內，本集團已訂立下列關連交易，且本公司已根據上市規則第14A章遵守申報、公佈及獨立股東批准規定：

於二零一五年十一月九日，本公司與Glory Paradise Group Limited（「買方」）（一間由本公司前董事洪建生先生（「洪先生」）全資實益擁有的公司，彼已於二零一五年七月十五日辭任）訂立一份出售協議（「出售協議」）。根據出售協議，本公司同意出售而買方同意購買Applied Enterprises Limited及Beachside Investments Limited（兩間均為本公司全資擁有附屬公司）之全部已發行股本及股東貸款，現金代價分別為153,000,000港元及102,000,000港元（「出售事項」）。出售事項已於二零一五年十二月二十一日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東（即下列人士以外之股東：(i) 洪先生、買方及彼等各自之聯繫人；及(ii)任何於出售事項或其項下擬進行之交易中擁有重大利益之股東）批准，並已於二零一五年十二月二十二日完成。出售事項之詳情載於本公司日期為二零一五年十二月四日之通函。

### 關聯者之交易

關聯者之交易載於綜合財務報表附註30。除上文所披露關聯者之交易外，附註30(A)(i)及30(B)所披露之其他關聯者交易屬上市規則第14A章項下之「關連交易」範圍，惟獲豁免遵守申報、週年審閱、公告或獨立股東批准現定。

### 薪酬政策

本集團按其僱員之能力、表現、經驗及現行市場條款釐訂僱員薪酬。其他僱員福利包括公積金計劃、醫療保險、資助培訓計劃及酌情花紅。

在釐訂董事之薪酬時已計及彼等各自之職責及對本公司之貢獻，並已參考市場條款。

### 董事於競爭業務之權益

於本年度內及截至本年報日期，概無董事或任何彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 股票掛鈎協議

除綜合財務報表附註26所披露之本公司購股權計劃外，於本年度內，本集團概無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

### 管理合約

於本年度內，本公司概無訂立任何與本公司任何業務的管理或行政有關之合約。

### 足夠之公眾持股量

於本報告日期，根據本公司所取得之公開資料及就董事所知，本公司全部已發行股本中最少25%由公眾持有。



## 董事會報告書

### 審核委員會

於董事會根據審核委員會建議正式批准通過前，本公司截至二零一六年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱。

### 核數師

本公司截至二零一六年六月三十日止年度之綜合財務報表已由瑪澤會計師事務所有限公司審核。本公司將於股東週年大會上提呈一項續聘瑪澤會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。

代表董事會

王敬渝

主席兼董事總經理

香港，二零一六年八月二十四日

董事會一直致力維持高水準之企業管治常規。董事會深信良好之企業管治有助本公司保障其股東之利益及提升本集團之表現。

### 企業管治

本公司於截至二零一六年六月三十日止年度內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有適用守則條文(「守則條文」)，惟有關守則條文(i)第A.4.2條；(ii)第A.6.7條及(iii)第A.2.1條除外。有關偏離詳情載於以下各段：

#### (I) 守則條文第A.4.2條

根據企業管治守則之守則條文第A.4.2條，所有獲委任以填補臨時空缺的董事，均須在獲董事會委任後的首次股東大會上接受重選，而每位董事(包括有指定任期者)均須最少每三年輪值告退一次。本公司之公司細則(「公司細則」)於以下方面偏離此守則條文：

- (a) 根據公司細則之細則第86(2)條，其中規定董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或待股東於股東大會上批准後作為現有董事會新增成員。任何就此獲董事會委任之董事須任職至下屆本公司股東週年大會為止。

保留此公司細則之原因是為遵守上市規則附錄3第4(2)段之規定。有關獲委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員之董事於下屆股東週年大會(而非下一次股東大會)方須退任之規定，亦使股東於重選須輪值退任董事的同時，在同一屆股東大會上考慮重選該等新董事。

- (b) 根據公司細則之細則第87(1)條，於本公司之股東週年大會上，三分之一的在任董事(或倘數量並不是三的倍數，則取最接近但不能超過三分之一之人數)(包括獨立非執行董事)均須輪值告退，惟擔任本公司董事會主席及／或董事總經理者在任職期間毋須輪值告退，於釐定每年退任董事人數時亦不會被計算在內。儘管有公司細則第87(1)條的條文，實際上，本公司之董事會主席兼董事總經理王敬渝女士(「王女士」)將自願至少每三年一次於本公司之股東週年大會上接受股東重選。因此在實際上，本公司全體董事(包括獨立非執行董事)均至少每三年輪值告退一次。全體獨立非執行董事任期為三年及須按公司細則輪值告退。



## 企業管治報告書

### (II) 守則條文第A.6.7條

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對公司股東的意見有公正的了解。然而，獨立非執行董事盧潤帶先生因其個人事務未能出席於二零一五年十二月二十一日舉行之股東特別大會，而獨立非執行董事蘇汝佳先生因其有其他業務安排未能出席於二零一六年四月七日及二零一六年五月十六日舉行之股東特別大會。然而，其他兩名獨立非執行董事均有出席前述股東特別大會，使董事會能對本公司股東的意見有公正的了解。

### (III) 守則條文第A.2.1條

洪建生先生（「洪先生」）於二零一四年十二月十八日至二零一五年七月十五日止期間同時兼任本公司主席及董事總經理之職務，此舉並無遵守企業管治守則之守則條文第A.2.1條有關主席及行政總裁之角色應有所區分且不應由同一人士兼任之規定。於洪先生辭任後，王敬渝女士自二零一五年七月十五日起獲委任為本公司之主席兼董事總經理，此舉未能遵守企業管治守則之守則條文第A.2.1條。因此，本公司將繼續物色合適人選，務求將本公司主席及董事總經理之角色區分。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為本身有關本公司董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出個別查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一六年六月三十日止年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

## 董事會

董事會負責領導及監控本公司。董事會審視及批核本集團之業務目標、策略、方向及政策、本公司之年度預算、年度及中期業績、管理層架構，以及其他重大政策及財政事宜。董事會已指派本公司管理層負責本集團之日常營運。

於二零一六年八月二十四日（即本年報日期），董事會由六名董事組成，當中三名為執行董事，即王敬渝女士、吳潔玲女士及曹海豪先生；以及三名為獨立非執行董事，即蘇汝佳先生、盧潤帶先生及陳明輝先生。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。參照上市規則所載列之獨立性指引，本公司認為全部獨立非執行董事為獨立人士。董事之履歷詳情載於本年報第11至第12頁之「董事及高層管理人員履歷」一節內。

除前述者外，主席與董事總經理及各董事會成員之間概無其他財務、商業、家庭上之關係或其他重大／相關關係。

本公司將於每位新委任董事首次獲委任時，向其提供全面、正式及訂制的入職說明，以使其對本公司之業務及運作有適當之理解，以及完全清楚其於上市規則及有關監管規定所應負之責任及義務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以建立及更新彼等之知識及技能。董事持續獲提供有關法規及監管制度之發展，以及業務環境之最新信息，以協助彼等履行其責任。本公司已適時提供技術方面之最新信息，包括向董事簡介上市規則之修訂及聯交所刊發之新聞發佈。本公司將於有需要時為董事安排簡報及專業發展。

截至二零一六年六月三十日止年度，共舉行14次定期董事會會議及4次股東大會，各董事之出席紀錄載列如下：

	出席次數	
	董事會會議	股東大會
<b>執行董事</b>		
王敬渝女士(於二零一五年七月十五日獲委任)	14/14	2/4
吳潔玲女士	14/14	4/4
曹海豪先生	14/14	4/4
洪建生先生(於二零一五年七月十五日辭任)	1/14	0/4
Meng Song先生(於二零一五年十二月三十日退任)	4/14	0/4
<b>獨立非執行董事</b>		
蘇汝佳先生	13/14	2/4
盧潤帶先生	14/14	3/4
陳明輝先生	14/14	4/4

### 主席及行政總裁

董事總經理肩負本集團日常業務管理的職責，而主席負責領導董事會，確保董事會勤勉地並以本集團最佳利益行事，以及確保會議按計劃及有效地進行。主席亦負責批准每次董事會議的議程，當中會在合適情況下考慮董事建議的事項。主席亦積極鼓勵各董事全力及積極參與董事會事務。確保建立良好的企業管治常規及程序也是主席的責任。主席及董事總經理之職務及職責應由不同人士履行。誠如上文所述，王敬渝女士於洪先生辭任後擔任本公司主席兼董事總經理職務。本公司將在物色到合適人選時委任另一人士擔任本公司董事總經理，以令主席及董事總經理之職務由不同人士履行。



## 企業管治報告書

### 獨立非執行董事

本公司所有獨立非執行董事之委任固定任期為三年，並須根據本公司細則輪值告退。

### 薪酬委員會

薪酬委員會已按企業管治守則所載訂有書面職權範圍。於本年報日期，薪酬委員會由四名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即盧潤帶先生、蘇汝佳先生及陳明輝先生，以及一名執行董事，即王敬渝女士。盧潤帶先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要負責就本公司所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，向董事會作出建議；釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬福利，並就非執行董事之薪酬向董事會作出建議。職權範圍之全文可於本公司網站及聯交所網站查閱。

於截至二零一六年六月三十日止年度，薪酬委員會舉行了兩次會議，以審閱董事之薪酬。各成員之出席情況載列如下：

成員	出席次數
盧潤帶先生	2/2
蘇汝佳先生	2/2
陳明輝先生	2/2
王敬渝女士(於二零一五年七月十五日獲委任)	2/2
洪建生先生(於二零一五年七月十五日辭任)	1/2

### 提名委員會

提名委員會已按企業管治守則所載訂有書面職權範圍。於本年報日期，提名委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即盧潤帶先生及陳明輝先生，以及一名執行董事，即王敬渝女士。盧潤帶先生為提名委員會主席。

提名委員會主要負責就委任董事、評估董事會組成、評估獨立非執行董事之獨立性及處理董事會繼任事宜向董事會作出建議。職權範圍之全文可於本公司網站及聯交所網站查閱。

於截至二零一六年六月三十日止年度，提名委員會舉行了一次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成；評估本公司獨立非執行董事之獨立性；就重選董事進行審閱及向董事會提供建議；及就委任一名董事進行審閱及向董事會提供建議。各成員之出席情況載列如下：

成員	出席次數
盧潤帶先生	1/1
陳明輝先生	1/1
王敬渝女士(於二零一五年七月十五日獲委任)	1/1
洪建生先生(於二零一五年七月十五日辭任)	1/1

### 董事會多元化政策

在業務的各個方面上，本公司承諾給予平等機會，任何人不會因為種族、性別、殘疾、國籍、宗教或哲學信仰、年齡、性取向，家庭狀況或任何其他因素而受到歧視。

本公司不斷致力提高其董事會之效能，並保持最高標準的企業管治及提高董事會多元化的好處。本公司認為多元化為一個廣泛的概念，並相信多元化的觀點可以通過考慮一些因素而實踐，包括但不限於技能、區域和行業的經驗、背景、種族、性別和其他素質。在注入多元化的觀點後，本公司亦不時需要根據本身的商業模式和特別需要事宜作考慮。

本公司致力確保其董事會有適當平衡的技能、經驗和多元化觀點，使其能支持本公司業務戰略之執行及董事會之有效運作。

董事會成員的委任將繼續以用人唯賢的準則，根據客觀標準考慮可擔任董事會成員的人選，並適當考慮董事會成員多元化的好處。董事會相信以用人唯賢的準則委任董事，將最有利於本公司確保董事會能持續以符合本公司及其股東最佳利益的方式行事。

提名委員會主要負責物色合適的合資格人選成為董事會成員，並在履行這項責任時，會充分考慮本公司之多元化政策。

本公司將定期檢討本政策以確保其持續有效。

# 企業管治報告書

## 核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師就本公司截至二零一六年六月三十日止年度之綜合財務報表之責任聲明載於本年報第28至29頁之「獨立核數師報告書」內。

於截至二零一六年六月三十日止年度，就本公司核數師瑪澤會計師事務所有限公司提供審核服務而應付其之酬金為460,000港元。於本年度，已就瑪澤會計師事務所有限公司提供非審計相關服務(包括就出售附屬公司及收購物業及附屬公司以及中期及全年業績公告提供之專業服務)向其支付655,000港元。

## 審核委員會

審核委員會已按企業管治守則所載訂有書面職權範圍。於本年報日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即陳明輝先生、蘇汝佳先生及盧潤帶先生。陳明輝先生為審核委員會之主席。

審核委員會主要負責協助董事會應用財務報告及內部監控原則，以及與本公司核數師維持適當之關係。審核委員會亦已獲賦予董事會之企業管治職能，以監控、協助及管理本集團內之企業管治合規事項。職權範圍之全文可於本公司網站及聯交所網站查閱。

截至二零一六年六月三十日止年度，審核委員會舉行了兩次會議。各成員之出席情況載列如下：

成員	出席次數
陳明輝先生	2/2
蘇汝佳先生	2/2
盧潤帶先生	2/2

以下為審核委員會於本年度內進行之工作之概要：

1. 審閱及討論本集團截至二零一五年六月三十日止年度之經審核財務報表，並建議董事會予以批准；
2. 審閱及討論本集團截至二零一五年十二月三十一日止六個月之未經審核財務報表，並建議董事會予以批准；
3. 與本公司管理層及核數師審閱及討論可能影響本集團之會計政策與常規及審核範疇；
4. 審閱本集團風險管理及內部監控系統之有效性；及
5. 審閱並批准本公司核數師之薪酬及委聘條款，以及審閱續聘本公司核數師，並就此向董事會提供建議。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事會須負責根據上市規則及其他監管規定呈列公平、清晰及可理解之年度及中期報告評估、股價敏感資料公佈及其他財務披露。

董事確認彼等對編製本公司截至二零一六年六月三十日止年度之綜合財務報表之責任。

### 企業管治職能

董事會負責釐定本公司企業管治之政策及履行下列企業管治職責：

1. 制定及檢討本集團之企業管治政策及常規，並就此作出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本集團遵守所有法律及監管規定方面之政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之操守準則及合規手冊；及
5. 檢討本集團遵守企業管治守則之情況及企業管治報告內之披露規定。

### 內部監控及風險管理

董事會認為一個精心設計的內部監控系統甚為重要，以保障本集團的資產，並確保財務報告的可靠性以及遵守相關規則及法規。本公司已成立內部監控系統，旨在防止重大失實陳述和損失，並在可能的情況下，杜絕運作系統出現失誤的風險，以達致本集團的目標。

董事會亦肩負本集團內部監控、財務控制及風險管理制度之整體責任。董事會不時監察其效能，及根據風險評估檢討內部監控審查之範圍及頻率。對管理層或審核委員會不時確定的關注事項也可以進行特別的審查。

在報告年度內，董事會透過審核委員會對本集團的內部監控系統之有效性(其中包括財務、營運、合規及風險管理的功能)進行審查。審查涵蓋是否有足夠資源、資格及經驗之員工參與本公司之會計及財務報告之運作、其培訓計劃及預算及所有重大監控。董事會亦透過審核委員會，如有必要，作出必要改善及加強執行內部監控系統。並無發現本公司內部監控之任何方面存在重大問題。這審查顯示出其內部監控系統的運作整體表現滿意。



## 企業管治報告書

### 公司秘書

吳潔玲女士(「吳女士」)於二零一三年十一月十四日獲重新委任為本公司之公司秘書。吳女士之履歷詳情載於本年報第11至12頁「董事及高層管理人員履歷」一節。吳女士於截至二零一六年六月三十日止財政年度已接受不少於15小時之相關專業培訓。

### 股東權利及投資者關係

股東權利及於股東大會上要求就決議案投票表決之程序已載於公司細則內。公司細則可在聯交所網站及本公司網站上覽閱。由二零零九年一月一日起生效之上市規則修訂，強制要求所有於本公司股東大會上的表決以投票表決方式進行。於二零一二年一月一日起，上市規則修訂允許大會主席豁免若干程序及行政事宜在大會上以投票方式表決。本公司已採取措施以確保符合投票方式表決的要求，並根據上市規則以投票表決的方式，為處理於會上提出的各項決議案作出安排。

根據公司細則之細則58條，股東於遞交要求書當日如持有不少於十分之一的本公司繳足股本及帶有權利可在本公司股東大會上投票，可在任何時候，以書面要求董事會或本公司之公司秘書，要求董事會召開一個股東特別大會，處理於要求中指定的任何業務。召開會議的目的，必須於有關要求中說明，並由有關所有股東於一個或多個格式一樣的文件簽署，及遞交到本公司於香港的總辦事處及主要之營業地點。

在股東大會上，董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會相關委員會成員，負責回答股東提出的問題。本公司的核數師也將出席股東週年大會，就股東提出的審計，核數師報告書之編製及內容，會計政策及核數師的獨立性內容回答問題。

為向股東提供有關本公司之詳細及最新資料，本公司設有廣泛的溝通渠道，以確保其股東及時獲知最新消息，其中包括股東大會、年報、多項通告、公告及通函等通訊方式。

本公司尋求與機構投資者及分析員保持定期溝通，從而與投資者加強溝通及正面關係，以確保彼等了解本集團之業務，運作及發展的最新情況，及適當地回答投資者之任何查詢。歡迎投資者對本公司的查詢，可到本公司於香港之辦事處或直接到本公司網頁([www.applieddev.com](http://www.applieddev.com))覽閱以獲取本集團最新企業及財務資料。



MAZARS CPA LIMITED

瑪澤會計師事務所有限公司  
42nd Floor, Central Plaza  
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓  
Tel 電話: (852) 2909 5555  
Fax 傳真: (852) 2810 0032  
Email 電郵: info@mazars.hk  
Website 網址: www.mazars.hk

### 致實力建業集團有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核列載於第30至84頁實力建業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，包括於二零一六年六月三十日的綜合財務狀況表，截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

### 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》之披露規定編製及真實而公平地列報綜合財務報表，並負責落實其認為就編製綜合財務報表所必需的內部監控，以確保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核對該等綜合財務報表發表意見，並根據百慕達一九八一年公司法第九十條(經修訂)，僅向閣下(作為整體)匯報，而不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審核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核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，核數師會考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以設計在有關情況下適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證可充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。



## 獨立核數師報告書

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一六年六月三十日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵守香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一六年八月二十四日

陳偉文

執業證書號碼：P02487

## 綜合全面收益表

截至二零一六年六月三十日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	5	7,622	2,652
其他收入	5	690	3
其他收益	6	226	139
其他營運開支	9	–	(751)
出售按公允值計入損益之財務資產之收益(虧損)淨額		1,233	(3,788)
按公允值計入損益之財務資產之公允值減少淨額		(571)	(514)
投資物業公允值之增加淨額	13	56,928	23,407
出售附屬公司之收益	32	318,937	1,002
行政費用		(13,250)	(23,769)
應收一間合營企業承兌票據之利息收益	20	5,713	10,931
融資成本	8	(1,819)	(1,633)
應收一間合營企業款項之減值虧損	21	(5,607)	–
應佔一間合營企業的業績	16	–	–
<b>除稅前溢利</b>	9	<b>370,102</b>	7,679
稅項	10	(66)	–
<b>年度溢利，本公司股權持有人應佔</b>		<b>370,036</b>	7,679
<b>其他全面收益(虧損)</b>			
<i>重新分類至或其後可能重新分類至損益之項目</i>			
—可供銷售投資之公允值變動		(96)	92
—出售一間附屬公司後釋出之匯兌儲備	32	276	–
<i>不會在其後重新分類至損益之項目</i>			
—由物業、廠房及設備及預付租賃款項 轉至投資物業之重估物業盈餘 所產生之遞延稅項開支		–	(1,088)
—由物業、廠房及設備及預付租賃款項 轉至投資物業之重估物業盈餘		–	3,694
<b>年度其他全面收益，除稅後</b>		<b>180</b>	2,698
<b>年度全面收益總額，本公司股權持有人應佔</b>		<b>370,216</b>	10,377
<b>每股盈利</b>	12		
基本		19.27港仙	0.45港仙
攤薄		19.27港仙	0.45港仙

# 綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	440,000	356,320
物業、廠房及設備	14	100	2,152
應收一間合營企業之承兌票據	20	–	132,388
其他資產	15	174	174
於一間合營企業之權益	16	–	–
可供銷售投資	17	175	271
		<b>440,449</b>	491,305
<b>流動資產</b>			
按公允值計入損益之財務資產	18	72,809	23,469
其他應收款項	19	25,770	1,867
應收一間合營企業之款項	21	–	16,763
銀行結存及現金	22	422,422	27,394
		<b>521,001</b>	69,493
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	23	2,941	6,991
帶息借貸	24	–	75,181
		<b>2,941</b>	82,172
<b>流動資產(負債)淨值</b>		<b>518,060</b>	(12,679)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>958,509</b>	478,626



## 綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	25	20,876	17,397
股份溢價及儲備		935,297	460,141
<b>權益總額</b>		<b>956,173</b>	477,538
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	27	2,336	1,088
		<b>958,509</b>	478,626

第30至第84頁所載之綜合財務報表已於二零一六年八月二十四日經董事會批准及授權發行，並由下列董事代表簽署：

王敬渝  
主席兼董事總經理

吳潔玲  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止年度

本公司股權持有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註i)	投資重估 儲備 千港元 (附註ii)	其他儲備 千港元 (附註iii)	資本贖回 儲備 千港元 (附註iv)	資本儲備 千港元 (附註v)	換算儲備 千港元 (附註vi)	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一四年七月一日	11,598	67,224	(392)	-	11,931	204,610	(276)	94,045	388,740
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	7,679	7,679
<b>其他全面收益(虧損)</b>									
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>									
- 可供銷售投資之公允值變動	-	-	92	-	-	-	-	-	92
<i>不會在其後重新分類至損益之項目</i>									
- 由物業、廠房及設備及預付租賃款項轉至 投資物業之重估物業盈餘所產生 之遞延稅項開支(附註27)	-	-	-	(1,088)	-	-	-	-	(1,088)
- 由物業、廠房及設備及預付租賃款項 轉至投資物業之重估物業盈餘(附註14)	-	-	-	3,694	-	-	-	-	3,694
<b>其他全面收益總額</b>	-	-	92	2,606	-	-	-	-	2,698
<b>年度全面收益總額</b>	-	-	92	2,606	-	-	-	7,679	10,377
<b>與股權持有人之交易</b>									
<i>注資及分派</i>									
- 於供股時發行之股份(附註25(a))	5,799	72,622	-	-	-	-	-	-	78,421
於二零一五年六月三十日	17,397	139,846	(300)	2,606	11,931	204,610	(276)	101,724	477,538
於二零一五年七月一日	17,397	139,846	(300)	2,606	11,931	204,610	(276)	101,724	477,538
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	370,036	370,036
<b>其他全面(虧損)收益</b>									
<i>重新分類至或其後可能重新分類至損益之項目</i>									
- 可供銷售投資之公允值變動	-	-	(96)	-	-	-	-	-	(96)
- 出售一間附屬公司後釋出之匯兌儲備(附註32)	-	-	-	-	-	-	276	-	276
<b>其他全面收益總額</b>	-	-	(96)	-	-	-	276	-	180
<b>年度全面收益總額</b>	-	-	(96)	-	-	-	276	370,036	370,216
<b>與股權持有人之交易</b>									
<i>注資及分派</i>									
- 於配售股份時發行之股份(附註25(b))	3,479	104,940	-	-	-	-	-	-	108,419
<i>擁有權益變動</i>									
- 於出售一間附屬公司時終止確認其他儲備	-	-	-	(2,606)	-	-	-	2,606	-
	3,479	104,940	-	(2,606)	-	-	-	2,606	108,419
於二零一六年六月三十日	<b>20,876</b>	<b>244,786</b>	<b>(396)</b>	<b>-</b>	<b>11,931</b>	<b>204,610</b>	<b>-</b>	<b>474,366</b>	<b>956,173</b>



## 綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止年度

附註：

- (i) 股份溢價指發行本公司股份的所得款項淨額或代價超過其面值的部份。股份溢價賬之應用受百慕達一九八一年公司法(經修訂)第46(2)條所監管。
- (ii) 投資重估儲備包括由重估可供銷售投資所產生並已於其他全面收益確認的累計收益或虧損，扣除於該等投資出售或確定為減值時重新分類至損益的金額。
- (iii) 其他儲備指物業、廠房及設備及預付租賃款項下之物業轉撥至投資物業時所作之重估調整。於透過出售一間附屬公司出售若干過往由物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥之投資物業後，計入其他儲備之該等投資物業應佔之重估盈餘於截至二零一六年六月三十日止年度轉撥至保留溢利。
- (iv) 資本贖回儲備已獲設立，乃用於本公司股份的回購及註銷。資本贖回儲備的應用受百慕達一九八一年公司法(經修訂)第42A條所監管。
- (v) 資本儲備指因根據本公司於一九九九年二月二十二日通過之一項特別決議案註銷本公司股份溢價賬及於截至二零零六年及二零零八年六月三十日止年度內豁免應付本公司附屬公司當時少數股東之貸款而產生的繳納盈餘。
- (vi) 換算儲備包括換算海外業務的財務報表而產生之所有匯兌差額。所有匯兌差額均於截至二零一六年六月三十日止年度內(即出售該項境外業務之期間)重新分類至損益。

# 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 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		370,102	7,679
調整項目：			
物業、廠房及設備之折舊		617	1,370
融資成本		1,819	1,633
出售物業、廠房及設備之收益		-	(49)
出售附屬公司之收益	32	(318,937)	(1,002)
出售按公允值計入損益之財務資產之(收益)虧損淨額		(1,233)	3,788
其他資產之減值虧損		-	138
其他應收款項之減值虧損撥回		-	(28)
銀行利息收益		(690)	(3)
由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收益		(4,391)	(1,835)
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息收益		(641)	-
應收一間合營企業承兌票據之利息收益		(5,713)	(10,931)
應收一間合營企業款項之減值虧損		5,607	-
投資物業公允值之增加淨額		(56,928)	(23,407)
出售分類為待出售的非流動資產之虧損		-	613
按公允值計入損益之財務資產之公允值減少淨額		571	514
解除預付租賃款項		-	40
<b>營運資金變動前之經營現金流</b>		<b>(9,817)</b>	<b>(21,480)</b>
營運資金變動：			
其他應收款項		(24,553)	8,569
其他應付款項		(2,991)	2,309
<b>經營活動所用之現金淨額</b>		<b>(37,361)</b>	<b>(10,602)</b>

## 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 千港元	二零一五年 千港元
<b>投資活動</b>		
已收利息	4,805	1,399
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息	641	–
投資物業之增添	(51,784)	(1,283)
購入按公允值計入損益之財務資產	(98,410)	(33,182)
購入物業、廠房及設備	(335)	(1,099)
收購附屬公司之現金流出淨額	31 (377,370)	–
出售附屬公司之現金流入淨額	32 873,516	2,191
出售按公允值計入損益之財務資產之所得款項	49,907	5,850
出售物業、廠房及設備之所得款項	–	759
<b>投資活動所得(所用)之現金淨額</b>	<b>400,970</b>	<b>(25,365)</b>
<b>融資活動</b>		
融資租賃承擔已付融資費用	–	(6)
銀行及其他借貸之已付利息	(1,819)	(1,627)
配售股份時發行股份之所得款項	108,419	–
供股時發行股份之所得款項	–	78,421
新增其他借貸(備註)	140,000	–
償還銀行借貸	(75,181)	(13,596)
償還其他借貸(備註)	(140,000)	(10,000)
償還融資租賃承擔	–	(595)
<b>融資活動所得之現金淨額</b>	<b>31,419</b>	<b>52,597</b>
<b>現金及現金等值物之增加淨額</b>	<b>395,028</b>	<b>16,630</b>
年初現金及現金等值物	27,394	10,764
<b>年末現金及現金等值物</b>	<b>422,422</b>	<b>27,394</b>
<b>現金及現金等值物結餘的分析</b>		
銀行及手頭現金	22,405	27,394
原到期日三個月或以下之無抵押定期存款	400,017	–
	<b>422,422</b>	<b>27,394</b>

備註：

其他借貸140,000,000港元為無抵押及按年利率12%計息，乃來自獨立金融機構作收購附屬公司融資之用，並已於截至二零一六年六月三十日止年度內完成出售一間附屬公司後全數結清，詳情分別載於綜合財務報表附註31及32(f)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 1. 一般事項

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點已於本年報「公司資料」一節中披露。

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股之業務。本公司主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註34。

## 2. 主要會計政策

### 合規聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會（「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」），其包括所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，香港普遍採納之會計原則，以及香港公司條例的披露規定而編製。本綜合財務報表亦符合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，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

綜合財務報表乃按照與於二零一五年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製。本集團採用之主要會計政策概要載於下文。

### 上市規則修訂的影響

本集團已於本年度採納聯交所參照香港公司條例（第622章）第9部「帳目及審計」之財務報告規定所頒佈的有關財務資料披露的上市規則修訂，因此，若干資料的呈列及披露與二零一五年綜合財務報表相比存在變動。本公司已在適當情況下修訂比較資料，以實現一致呈列。

### 計量基準

除下文所載會計政策闡述之投資物業及若干財務工具按公允值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

## 2. 主要會計政策(續)

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司於各年六月三十日之財務報表。其附屬公司之財務報表乃以與本公司一致的會計政策及報告期間編製。

集團內公司間之所有結餘、交易以及集團內公司間交易產生的收支及盈虧均全數對銷。附屬公司之業績自本集團獲得其控制權當日起綜合入賬，並持續綜合入賬至該控制權終止為止。

非控股權益於綜合全面收益表內與本公司權益持有人分開呈列，並在綜合財務狀況表中的權益內呈列。於被收購方的屬現時擁有權權益及賦予其持有人在清盤時可按比例分得被收購方淨資產的非控股權益，乃初步以公允值或目前所有權文書於被收購方可辨認淨資產已確認金額的應佔比例計算。計量基準依個別收購事項而選擇。

### 分配全面收益總額

本公司股權持有人及非控股權益分佔損益及各部分之其他全面收益。全面收益總額須分配予本公司股權持有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

### 擁有權權益之變動

本集團所持附屬公司擁有權權益的變更(未導致失去控制權)作為股權交易入賬。控股及非控股權益的賬面值根據所持附屬公司相關權益的變更而作出調整。非控股權益所調整的金額與所付或所收代價公允值的差額直接於權益確認，歸入本公司股權持有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則出售損益按(i)已收代價之公允值與及於失去控制權當日所釐定任何保留權益之公允值之總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益於失去控制權當日之賬面值之差額計算。先前就所出售附屬公司於其他全面收益確認之款額，會按猶如母公司已直接出售相關資產或負債之所需相同基準入賬。自控制權失去當日起，於前附屬公司保留之任何投資及該前附屬公司所結欠或應收之任何金額，入賬列為財務資產、聯營公司、合營企業或其他(如適用)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 附屬公司

附屬公司為本集團控制之實體。倘本集團因參與實體之營運而承受或享有其可變動回報，並有能力透過其對實體之權力影響該等回報，則本集團對該實體擁有控制權。倘有事實及情況顯示，控制權之一項或多項元素出現變動，本集團將重新評估其是否對被投資公司有控制權。

於本公司財務狀況表(於綜合財務報表附註33呈列)內，附屬公司投資以成本減去累計減值虧損列值。倘投資之賬面值高於其可回收金額，則投資之賬面值按個別基準削減至其可回收金額。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

#### 合營企業

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。合營安排指兩名或以上人士擁有共同控制權之安排。共同控制權是按照合約約定對某項安排所共有的控制權，共同控制權僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。倘有事實及情況出現變動，本集團重新評估其是否擁有共同控制權之安排，及其所涉及之合營安排類別是否出現變動。

除投資或當中部份分類為待出售外，本集團於合營企業之投資以權益會計法列賬。根據權益法，投資初步按成本入賬，其後會就收購後本集團應佔被投資公司之資產淨值及有關投資之任何減值虧損之變動而進行調整。倘若本集團應佔被投資公司之虧損相等於或超過其於該被投資公司之權益賬面值(其包括實質上構成本集團於被投資公司投資淨額一部份之任何長期權益)，惟本集團已產生法定性或推定性責任或代表被投資公司作出付款者除外，本集團不再確認其進一步應佔虧損。

本集團與其合營企業間進行交易所產生的未變現損益予以對銷，惟以本集團於被投資公司的權益為限，除非未變現虧損提供證據顯示已轉讓資產出現減值，在此情況下，則會即時於損益中確認相關未變現虧損。

倘於合營企業之投資成為於聯營公司之投資(反之亦然)，任何保留權益不會予以重新計量。取而代之，該項投資會繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，倘失去重大影響力或共同控制權，本集團按公允值重新計量於前被投資公司之任何保留權益。任何保留投資之公允值及出售被投資公司部分權益所得款項與投資於失去重大影響力或共同控制權當日之賬面值之差額乃於損益確認。此外，先前就前被投資公司於其他全面收益確認之所有金額，會按猶如前被投資公司已直接出售相關資產或負債之所需相同基準入賬。保留權益於不再為聯營公司或合營企業當日之公允值被視為一項金融資產於初始確認時之公允值。

## 2. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業是擁有人持有以用作賺取租金收益及／或資本增值的土地及／或樓宇。其包括現在尚未決定未來用途的物業、在建及發展中而未來用作投資物業用途的物業及符合投資物業的定義及按公允值列賬之根據經營租賃持有的物業。

投資物業在報告期末按公允值列值。任何因公允值變動而引致的盈利或虧損於損益內確認。投資物業公允值乃根據持有認可專業資格及近期有評估所估值物業之位置及類別之經驗之獨立估值師所作之估值計算。

當投資物業被出售或永久不再使用，而其出售預期不會產生未來經濟利益時，投資物業將終止確認。終止確認資產所產生之任何盈利或虧損(按資產出售時所收款項淨額與賬面值之差額計算)於終止確認該項目之期間計入損益。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及為使資產達至其營運狀況及運抵營運地點作擬定用途之任何直接應佔成本。維修及保養會於其發生期間內於損益內扣除。

折舊乃自物業、廠房及設備可供使用日期起，就彼等之估計可用年期撇銷成本減累計減值虧損，計入彼等之估計剩餘價值後，以直線法及依以下年率計算：

租賃土地及樓宇	按租約期或25年(以較短者為準)計算
租約物業裝修	20%
傢俬、裝置及設備	10%至25%
汽車	10%至33 $\frac{1}{3}$ %

根據融資租賃持有之資產乃按自置資產相同之基準，根據其預計可用年期或有關租約年期(以較短者為準)計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因終止確認而產生之收益或虧損(按項目出售時所收款項淨額與賬面值之差額計算)於終止確認該項目之期間計入損益。

倘一項本集團持有作為自用的物業(包括預付租賃款項)變更為投資物業，本集團將就該物業根據「物業、廠房及設備」所列之政策入賬，直至用途轉變日期為止，且當日該項物業的賬面金額與其公允值之間的任何差額作為重估盈餘或虧絀處理。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 其他資產

其他資產是作為長期投資而持有之古董及藝術品，按成本減累計減值虧損入賬。

### 財務工具

#### 確認及終止確認

財務資產及財務負債於且僅於本集團成為該工具合約條文之一方時按交易日基準確認。

財務資產於且僅於(i)本集團來自該財務資產之未來現金流量之合約權利屆滿時；或(ii)本集團轉讓該財務資產，且(a)本集團已轉移該財務資產擁有權之絕大部份風險及回報或(b)本集團並未轉移或保留該財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，惟其放棄對該財務資產之控制權時終止確認。

倘本集團仍保留已轉讓財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，本集團會繼續確認該財務資產以及確認已收所得款項之有抵押借貸。

倘本集團既不轉移亦不保留已轉讓資產擁有權之絕大部份風險及回報，且繼續控制該已轉讓資產，本集團按其持續參與程度及可能須支付之相關負債金額確認該財務資產。

財務負債於且僅於負債消除時，即在有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，方終止確認。

#### 分類及計量

財務資產或財務負債初步按其公允值確認，倘財務資產或財務負債並未按公允值計入損益，則加上收購或發行財務資產或財務負債之直接應佔交易成本。

#### 1) 按公允值計入損益之財務資產

按公允值計入損益之財務資產包括持作交易的財務資產及於初步確認後指定為按公允值計入損益之財務資產。彼等均按公允值列賬，由此產生的任何收益及虧損於損益中確認。

倘財務資產(i)主要為於不久的將來出售而購入；(ii)為本集團集中管理的已識別財務工具組合一部份，且於近期有短期獲利的實際模式；或(iii)屬非財務擔保合約或非指定為對沖工具且並無對沖工具效用的衍生工具，則分類為持作交易。

## 2. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 分類及計量(續)

##### 1) 按公允值計入損益之財務資產(續)

僅當(i)有關指定會消除或大幅減低按照不同基準計量資產或負債或確認損益所產生的不一致處理情況時；或(ii)財務資產構成一組財務資產及／或財務負債的一部份，其管理及表現評估均根據本集團已列明的風險管理策略按公允值基準進行時，財務資產方於初步確認時指定為按公允值計入損益。

倘合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整項混合式合約可指定為按公允值計入損益之財務資產，惟嵌入式衍生工具對現金流量並無重大影響或明確禁止將嵌入式衍生工具單獨入賬除外。

##### 2) 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收一間合營企業承兌票據、其他應收款項、應收一間合營企業款項以及銀行結存及現金)乃指具有固定或可確定付款金額但在活躍市場並無報價及並非持作交易用途之非衍生財務資產。彼等採用實際利率方法按攤銷成本計量，惟應收款項為免息貸款及並無任何固定還款期或貼現並無重大影響除外。於該情況下，應收款項按成本扣除減值虧損列賬。攤銷成本通過計入收購之任何折讓或溢價按距離到期日之年限計算。因終止確認、減值或進行攤銷時產生之收益及虧損乃於損益中確認。

##### 3) 可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為指定為此類別或不予分類為任何其他財務資產類別之非衍生財務資產，乃按公允值計量，而價值變動會確認為獨立之權益部份，直至資產被出售、收回或以其他方式處置或釐定為出現減值為止，屆時，先前於其他全面收益呈報之累計收益或虧損須作為重新分類調整被重新分類為損益。

並無活躍市場報價且公允值不能可靠地計量之可供銷售財務資產按成本扣除減值虧損列賬。

##### 4) 財務負債

本集團的財務負債包括其他應付款項及帶息借貸。所有財務負債(按公允值計入損益之財務負債除外)乃初步按其公允值確認及隨後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現將不會產生重大影響時，則於該情況下按成本列賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 分類及計量(續)

#### 5) 權益工具

權益工具是證明在扣除所有負債後享有本集團資產餘下權益之任何合約。本公司發行之權益工具按所得款項扣除直接發行成本列賬。

#### 財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象顯示財務資產(除按公允值計入損益之財務資產外)出現減值。按攤銷成本列賬之財務資產之減值虧損乃按資產之賬面值與估計未來現金流量以財務資產之原始實際利率貼現之現值之間之差額計量。當資產之可收回金額增加可客觀地與確認減值後出現之事件關連，則有關減值虧損於其後期間透過損益予以撥回，惟資產於減值撥回日期之賬面值不得超出倘未確認減值本應出現之攤銷成本。當一項財務資產或一組類似財務資產價值因採用貼現現金流量而撇減減值虧損，其利息收益(即貼現撥回)則以計量有關減值虧損時所採用來折算未來現金流量之利率來確認。

倘一項可供銷售財務資產出現減值，累計虧損包括其收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與現時公允值之差額減以往於損益中確認之任何減值虧損，會以重新分類調整由權益重新分類至損益中。有關已於損益中確認之可供銷售權益工具之減值虧損無法透過損益撥回。任何其後已確認減值虧損之可供銷售權益工具之公允值增加則於權益中確認。倘可供銷售債務工具之公允值增加可客觀地與於損益中確認減值虧損後所發生之事件相關連，則有關工具之減值虧損可透過損益撥回。

#### 其他資產減值

於各報告期末，本集團均會審閱內部及外部資訊來源，從而評估其物業、廠房及設備，於古董及藝術品及附屬公司的投資有否出現可能減值或先前已確認的減值虧損已不再存在或可能減少的跡象。如有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會根據其公允值減去出售成本及其使用價值的較高者估計出來。當個別資產的可回收金額不可能被估計出來，本集團會獨立估算產生現金流量之最小資產組合的可回收金額(即現金產生單位)。

如估計資產或現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，該資產或現金產生單位之賬面值會被調低至其可收回金額。減值虧損會被即時於損益中確認為開支。

減值虧損的撥回不得超逾該資產或現金產生單位在過往期間未確認減值虧損而應釐定的賬面值。減值虧損的撥回會被即時於損益中確認為收入。

## 2. 主要會計政策(續)

### 收入確認

收入乃於經濟利益極有可能歸於本集團且收入及成本(如適用)能可靠地計量時，參照已收或應收代價公允值，並按下列基準予以確認：

當物業出租時，經營租賃的租金收益按有關租賃年期以直線法予以確認。

財務資產的利息收益乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。

投資的股息收益在本集團的收款權利確立時予以確認。

### 租賃

凡租賃條款規定將擁有權之絕大部份風險及回報轉移予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

### 作為承租人

融資租賃項下之資產以租賃資產之公允值及最低租賃付款現值之較低者確認為本集團之資產。對出租人的相應負債於財務狀況表中列為融資租賃承擔。財務費用(即租賃承擔總額與所收購資產之公允值間之差額)乃按各項租賃之年期，自損益中扣除，以設定餘下承擔於各會計期間之固定定期收費額。

經營租賃應付租金於有關租賃期內按直線法計入損益。租賃激勵於損益中確認為協定用於租賃資產之淨代價之組成部份。或然租金於其產生之會計期間確認為開支。

### 外幣換算

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易乃按於交易日期之匯率換算為其功能貨幣(即該實體經營所在地之主要經濟環境之貨幣)。於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目乃按報告期末之匯率重新換算。按公允值列賬及以外幣計值之非貨幣項目乃按其公允值釐定當日之匯率重新換算。以外幣計值且以歷史成本計量之非貨幣項目概不重新換算。



## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 外幣換算(續)

貨幣項目結算及貨幣項目換算產生之匯兌差額乃於其產生期間在損益中確認。重新換算按公允值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額計入期間之損益，惟重新換算有關損益直接在權益確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，則在此情況下，匯兌差額亦直接在權益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團境外業務之資產及負債均按報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為權益之獨立部份(換算儲備)。有關匯兌差額於該項境外業務出售期間在損益中確認。

#### 退休福利計劃

對界定供款退休福利計劃之供款於僱員已提供服務而應享有供款時以開支列賬。

有關退休福利計劃詳情載列於綜合財務報表附註35。

#### 以權益結算之股份支付交易

##### 授予本集團僱員之購股權

所獲服務之公允值乃參考購股權於授出日期之公允值釐定，在購股權歸屬期間以直線法列作開支，並於權益之購股權儲備作相應之增加。

於各報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估算。對估算之修訂之影響(如有)於損益中確認，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日仍未行使，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入保留溢利。

倘權益結算獎勵被註銷，則被視為猶如已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認的任何開支將即時確認。然而，倘以新獎勵代替已註銷的獎勵，並將新獎勵指定為授出日期的代替獎勵，則已註銷及新獎勵被視為猶如原來獎勵之修訂(如上所述)。

當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日仍未行使，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入保留溢利。

## 2. 主要會計政策(續)

### 借貸成本

直接由購買、建造及生產合資格資產(即在投入其擬定用途或銷售前需要較長時間準備之資產)產生之借貸成本，均資本化作為該等資產成本之一部份。當該等資產大致上已準備好投入其擬定用途或銷售時，該等借貸成本便停止資本化。所有其他借貸成本於發生期間均於損益中確認並計入融資成本。

### 稅項

即期所得稅開支乃根據期內業績計算，並就毋須課稅或不獲寬減的項目作出調整。所得稅乃採用於報告期末頒佈或實際頒佈的稅率計算。

遞延稅項採用負債法就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值於報告期末的一切暫時差額作出撥備。然而，倘於業務合併以外的一項交易中初步確認資產或負債產生的遞延稅項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅損益，則不予入賬。

遞延稅項資產或負債，按以預期收回該資產或清償該負債的期間適用的稅率計量，依據的是於報告期末頒佈或實際頒佈稅率及稅法。

遞延稅項資產乃於可能出現未來應課稅溢利，以致可扣稅暫時差額、稅項虧損及抵免可予動用時確認。

遞延稅項乃就對附屬公司及合營企業的投資而產生的暫時差額作出撥備，惟倘暫時差額的撥回時間由本集團控制及該暫時差額不大可能於可見未來撥回者除外。

### 現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金等值物指期限短、流動性強、易於轉換成已知金額的現金且價值變動風險很小的投資，扣除銀行透支(如有)。

### 關聯者

關聯者乃指與本集團相關的個人或實體。

- (a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，倘該個人：
  - (i) 對本集團實施控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團實施重大影響；或
  - (iii) 為本集團的關鍵管理人員的成員。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 關聯者(續)

(b) 倘以下任何情況適用，則某實體與本集團相關聯：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員(這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯)。
- (ii) 某一實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營企業或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均為相同第三方的合營企業。
- (iv) 某一實體為第三方的合營企業且另一實體為該第三方的聯營企業。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。倘本集團本身就是此類計劃，提供資助的僱主也與本集團關聯。
- (vi) 該實體受(a)項所述個人的控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的關鍵管理人員的成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司為本集團提供關鍵管理人員服務。

個人關係密切的家庭成員是指其在和實體進行交易時，預期可能影響該個人或者被該個人影響的家庭成員，包括：

- (a) 該個人的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該個人配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該個人、該個人配偶或家庭伴侶贍養的人。

在關聯者的定義裡，聯營企業包括聯營企業的附屬公司，合營企業包括合營企業的附屬公司。

### 分部報告

經營分部及綜合財務報表所呈報之各分部項目的金額，乃根據就分配資源予本集團各項業務及地區分部及評估其表現而定期提供予本集團主要經營決策者之財務資料而確定。

## 2. 主要會計政策(續)

### 分部報告(續)

個別重大經營分部不會就財務報告目的而整合，除非該等分部有相似的經濟特徵及於產品和服務性質、生產過程的性質、客戶的類型或類別、用來分發產品或提供服務的方法，以及監管環境的性質等方面相似。倘個別非重大經營分部擁有大部份該等標準，則會被整合。

### 重大會計估計及判斷

在採用本集團會計政策的過程中，管理層根據過往經驗及其他因素，包括在一般情況下認為屬合理的未來事件預期，作出各種估計及判斷。該等估計及判斷會被持續性地評估。有重大風險導致下一財政期間之資產及負債賬面值出現重大調整或對於綜合財務報表確認之金額造成重大影響的與估計有關的不確定因素的主要來源及應用會計政策時的重要判斷討論如下：

#### 與估計有關的不確定因素的主要來源

##### 物業、廠房及設備之可使用年期

管理層根據性質及功能相近的有關資產實際可使用年期之過往經驗釐定本集團物業、廠房及設備的估計可使用年期。該估計可使用年期可能因實際使用及保養而有所不同，可影響計入損益內的相關折舊費用。

##### 貸款及應收款項之減值

管理層根據每位客戶及其他債務人的現時的信譽及過去的收款記錄及現行市場狀況釐定本集團貸款及應收款項的減值撥備。倘本集團的客戶及其他債務人的財政狀況惡化，使其還款能力減低，則或需計提撥備。

##### 投資及應收款項之減值

本集團每年均根據香港會計準則第36號評估於附屬公司之投資有否發生任何減值，並依循香港會計準則第39號的指引釐定應收該等實體的款項有否發生減值。有關方法的詳情載於相關的會計政策中。評估須估計來自有關資產的未來現金流量(包括預期股息)，並選用合適的貼現率。該等實體的財務表現及狀況在未來的變動會影響到減值虧損估計，因而須調整其賬面值。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則之未來變動

於綜合財務報表獲批准日期，香港會計師公會已頒佈下列與本集團有關及於本年度尚未生效且本集團並無提前採納之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及第38號(修訂)	澄清可接受之折舊及攤銷方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(修訂)(二零一一年)	獨立財務報表之權益法 <sup>1</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)(二零一一年)	投資實體：應用綜合入賬例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購合營業務權益之會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>1</sup>
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號(修訂)	披露計劃 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂)	就未實現虧損確認遞延稅項資產 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	股份支付交易之分類及計量 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號及對香港財務報告準則第15號之澄清	與客戶之間的合同產生的收益 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	財務工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)(二零一一年)	投資者及其聯營公司或合營企業間之資產出售或注資 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 原本擬於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效之修訂生效日期經已推遲／刪除。

董事正評估於未來採用新訂／經修訂香港財務報告準則之可能影響，但仍未能就其對本公司綜合財務報表之影響作出合理估計。

## 3. 財務工具

### (A) 財務風險管理目標及政策

本集團之財務工具包括可供銷售投資、按公允值計入損益之財務資產、銀行結存及現金、其他應收款項及其他應付款項。此等財務工具之詳情於綜合財務報表相關附註中披露。有關此等財務工具之風險以及如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

#### 市場風險

##### 貨幣風險

本集團承受的外幣風險主要在於按公允值計入損益之財務資產。產生該風險之貨幣為美元(「美元」)。由於在現行市況及香港特別行政區政府現時採納的貨幣兌換政策下港元兌美元之匯率穩定，故本集團並無對沖其外幣風險。

### 3. 財務工具(續)

#### (A) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 價格風險

本集團承受綜合財務報表內按公允值計入損益之財務資產下所持權益、債務工具及股票掛鈎票據產生之價格風險。

敏感度分析乃根據價格風險釐定。於報告期末，倘市場價格上升／下降5%（二零一五年：5%）而所有其他變項均保持不變，則本集團之溢利淨額將增加／減少3,640,000港元（二零一五年：1,173,000港元），此乃由於按公允值計入損益之財務資產項下所持投資之公允值變動所致。

##### 信貸風險

信貸風險指債務人未能履行其償還應付本集團款項的責任，以致本集團蒙受損失的風險。本集團的信貸風險主要來自銀行結存及計入其他應收款項之應收證券經紀之款項。

由於訂約方為位於香港違約風險不大之獲授權金融機構，故管理層認為該等銀行結存及應收證券經紀之款項之信貸風險極微。

##### 流動性風險

本集團之目標是將銀行結存及現金維持在足夠撥付本集團營運及預期擴充之水平。本集團之主要現金需求包括營運開支之付款。

於報告期末，本集團的財務負債根據剩餘合約未貼現付款的到期情況概述如下：

	二零一六年		
	賬面總值 千港元	總合約未貼現 現金流量 千港元	按要求或 少於一年 千港元
其他應付款項	2,941	2,941	2,941
	二零一五年		
	賬面總值 千港元	總合約未貼現 現金流量 千港元	按要求或 少於一年 千港元
其他應付款項	2,974	2,974	2,974
有抵押銀行借貸	75,181	84,301	84,301
	78,155	87,275	87,275

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 3. 財務工具(續)

### (A) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動性風險(續)

載有給予借貸人無條件隨時催繳貸款的權利的條款之抵押貸款協議項下的應償還款項被分類至「按要要求」一欄。就此而言，儘管董事預期該銀行不會行使其權利要求還款，惟於二零一五年六月三十日賬面值為65,181,000港元之有抵押銀行借貸仍如此分類，因此該等借貸(包括利息支付)將按照抵押貸款協議所載以下時間表償還：

	於一年內 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總額 千港元
於二零一五年六月三十日	4,710	18,840	50,751	74,301

有抵押銀行借貸已於截至二零一六年六月三十日止年度內悉數結清。

### (B) 財務工具的分類及公允值

#### 公允值計量

下表呈列於二零一六年及二零一五年六月三十日以公允值計量的財務工具之賬面值，按香港財務報告準則第13號「公允值計量」所界定的三個公允值等級制度呈列，而公允值計量乃基於對其整體計量有重大影響的最低等級輸入參數作整體分類。有關輸入參數等級之定義如下：

- 第一等級(最高等級)：本集團在計量日可獲得之相同財務工具在活躍市場中的報價(未經調整)；
- 第二等級：除第一等級所包括之報價外，可直接或間接觀察之財務工具的輸入參數；
- 第三等級(最低等級)：財務工具無法觀察的輸入參數。

### 3. 財務工具(續)

#### (B) 財務工具的分類及公允值(續)

##### 公允值計量(續)

##### (i) 以公允值計量之財務資產

##### 按公允值計入損益之財務資產：

於海外上市之債務工具	35,661	35,661
於香港上市之債務工具	7,891	7,891
於香港上市之股本證券	9,470	9,470
股票掛鈎票據	19,787	19,787

##### 可供銷售投資：

於香港上市之股本證券	175	175
------------	-----	-----

於二零一六年六月三十日

	總額 千港元	第一等級 千港元
	35,661	35,661
	7,891	7,891
	9,470	9,470
	19,787	19,787
	72,809	72,809
	175	175

於二零一五年六月三十日

##### 按公允值計入損益之財務資產：

於海外上市之債務工具	16,054	16,054
於香港上市之債務工具	7,415	7,415

##### 可供銷售投資：

於香港上市之股本證券	271	271
------------	-----	-----

	總額 千港元	第一等級 千港元
	16,054	16,054
	7,415	7,415
	23,469	23,469
	271	271

於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，公允值計量第一等級及第二等級之間並無轉撥及並無轉撥入及轉撥出公允值計量第三等級。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 3. 財務工具(續)

### (B) 財務工具的分類及公允值(續)

#### 公允值計量(續)

#### (ii) 並非以公允值計量之財務資產及負債

本集團並非以公允值計量之財務資產及負債之賬面值與其於二零一六年及二零一五年六月三十日之公允值並無重大差異。

下列各類財務資產及財務負債的賬面值載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按成本／攤銷成本計量之貸款及應收款項：		
其他應收款項(不包括預付款)	25,387	832
應收一間合營企業之承兌票據	–	132,388
應收一間合營企業之款項	–	16,763
銀行結存及現金	422,422	27,394
	<b>447,809</b>	<b>177,377</b>
按公允值計量之可供銷售財務資產：		
可供銷售投資	175	271
按公允值計量之按公允值計入 損益之財務資產：		
按公允值計入損益之財務資產	72,809	23,469
按成本／攤銷成本計量之財務負債：		
其他應付款項	2,941	2,974
帶息借貸	–	75,181
	<b>2,941</b>	<b>78,155</b>

#### 4. 資本管理

本集團資本管理之目的是保障其持續經營能力，從而為股東提供回報及為其他權益持有人帶來收益，維持最佳資本結構，減低資金成本及支持本集團之穩定及增長。

本集團經考慮本集團未來之資金需求後，積極及定期審閱及管理其資本結構以保證最佳資本結構及股東回報。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東之股息金額、發行新股份或向股東退回資本。於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度內，並無就目標、政策或程序作出變動。

#### 5. 收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>收入</b>		
由投資物業收取之總租金收益	<b>2,590</b>	817
由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收益	<b>4,391</b>	1,835
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息收益	<b>641</b>	-
	<b>7,622</b>	2,652
<b>其他收入</b>		
銀行利息收益	<b>690</b>	3
<b>總收入</b>	<b>8,312</b>	2,655

#### 6. 其他收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售物業、廠房及設備之收益	-	49
其他應收款項之減值虧損回撥	-	28
雜項收益	<b>226</b>	62
	<b>226</b>	139

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 7. 分部資料

管理層是基於由主要經營決策者(均為董事)定期複核用於向各分部分配資源及評估其表現之內部報告識別經營分部。董事認為度假村及物業發展、物業投資及投資控股乃本集團之主要經營分部。

於截至二零一六年六月三十日止年度內，如附註32所述，本集團已出售兩間從事度假村及物業發展業務之附屬公司Applied Enterprises Limited (「Applied Enterprises」)及Beachside Investments Limited (「Beachside」)。截至二零一五年六月三十日止年度，本集團之度假村及物業發展分部包括多用途度假村社區以及銷售獨立產權酒店、住宅單位及俱樂部會籍。仍在發展中的度假村及物業發展分部並沒有賺取收入。物業投資分部主要包括為資本增值或賺取租金收益而持有之住宅及商用物業。投資控股分部包括持有股本證券、債務工具、股票掛鈎票據及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零一六年六月三十日止年度之分部收入及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收入	-	2,590	5,032	7,622
其他收入及收益	-	116	190	306
	-	2,706	5,222	7,928
<b>業績</b>				
分部業績	(1,305)	58,684	5,307	62,686
未分配企業收益				610
未分配企業支出				(10,418)
出售附屬公司之收益	4,067	313,168		317,235
出售附屬公司之收益—未分配				1,702
應收一間合營企業承兌票據之利息收益	5,713			5,713
融資成本				(1,819)
應收一間合營企業款項之減值虧損	(5,607)			(5,607)
除稅前溢利				370,102
稅項				(66)
年度溢利				370,036

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 7. 分部資料(續)

於二零一六年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一六年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>	<b>87</b>	<b>441,165</b>	<b>95,882</b>	<b>537,134</b>	<b>424,316</b>	<b>961,450</b>
<b>負債</b>	<b>10</b>	<b>4,680</b>	<b>565</b>	<b>5,255</b>	<b>22</b>	<b>5,277</b>
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	-	335	-	335	-	335
投資物業之增添	-	51,784	-	51,784	-	51,784
物業、廠房及設備之折舊	-	165	95	260	357	617
出售附屬公司之收益	4,067	313,168	-	317,235	1,702	318,937
按公允值計入損益之財務資產 之公允值減少淨額	-	-	571	571	-	571
投資物業公允值之增加淨額	-	56,928	-	56,928	-	56,928
出售按公允值計入損益之 財務資產之收益淨額	-	-	1,233	1,233	-	1,233

截至二零一五年六月三十日止年度之分部收入及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收入	-	817	1,835	2,652
其他收入及收益	-	-	6	6
	-	817	1,841	2,658
<b>業績</b>				
分部業績	1,923	18,741	(3,539)	17,125
未分配企業收益				136
未分配企業支出				(19,882)
出售一間附屬公司之收益－未分配				1,002
融資成本				(1,633)
應收一間合營企業承兌票據 之利息收益	10,931			10,931
除稅前溢利				7,679
稅項				-
年度溢利				7,679

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 7. 分部資料(續)

於二零一五年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一五年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產	251,540	257,423	24,110	533,073	27,725	560,798
負債	4,695	1,450	891	7,036	76,224	83,260
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	-	375	-	375	724	1,099
投資物業之增添	1,283	-	-	1,283	-	1,283
物業、廠房及設備之折舊	-	192	125	317	1,053	1,370
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	-	1,002	1,002
出售物業、廠房及設備之收益	-	-	-	-	49	49
其他資產之減值虧損	-	-	138	138	-	138
按公允值計入損益之財務資產 之公允值減少淨額	-	-	514	514	-	514
投資物業公允值之增加淨額	3,407	20,000	-	23,407	-	23,407
出售按公允值計入損益之 財務資產之虧損淨額	-	-	3,788	3,788	-	3,788
解除預付租賃款項	-	40	-	40	-	40

於此兩個年度內並沒有由分部間交易所產生之收入。上述所報告來自物業投資分部之收入乃指自外來顧客所賺取之租金收益。分部業績指各分部在未分配企業收益、中央行政管理費用、出售附屬公司之收益、融資成本、應收一間合營企業承兌票據之利息收益、應收一間合營企業款項之減值虧損及所得稅支出前應佔之溢利或虧損。總資產及負債指每個分部之所有資產及負債及未分配企業資產及負債，於綜合賬中已抵銷者除外。

## 7. 分部資料(續)

### 地區資料

本集團之業務主要位於香港、新加坡、中華人民共和國(「中國」，不包括香港)、英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)及巴拿馬共和國(「巴拿馬」)。

以下列表提供按地區市場劃分本集團源自外來顧客收入之分析，其中由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收益乃基於相關投資之市場地點劃分：

	按地區市場劃分之收入	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	5,405	1,367
新加坡	2,217	1,285
	<b>7,622</b>	2,652

按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值之分析如下：

	非流動資產賬面值	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	440,274	253,288
巴拿馬	–	99,690
中國	–	5,668
	<b>440,274</b>	358,646

上述非流動資產並不包括財務工具。本集團並沒有遞延稅項資產、離職後福利資產及由保險合同產生之權益。

### 主要顧客資料

來自各佔本集團物業投資分部收入10%以上之三名外部顧客(二零一五年：三名)之收入如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
顧客甲	1,191	–
顧客乙	730	–
顧客丙	423	480
顧客丁	–	203
顧客戊	–	134
	<b>2,344</b>	817

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 8. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行借貸之利息開支	1,635	1,494
其他借貸之利息開支	184	133
融資租賃承擔的融資費用	–	6
	<b>1,819</b>	<b>1,633</b>

### 9. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>員工成本，包括董事酬金</b>		
薪金及其他福利	3,221	12,324
退休福利計劃供款	82	91
	<b>3,303</b>	<b>12,415</b>
<b>其他營運開支</b>		
其他資產之減值虧損	–	138
出售分類為待出售的非流動資產之虧損	–	613
	–	751
<b>其他項目</b>		
核數師酬金	460	540
物業、廠房及設備的折舊	617	1,370
有關產生租金收益之投資物業的直接營運開支	301	105
有關沒有產生租金收益之投資物業的直接營運開支	1,010	2,474
匯兌虧損淨額	77	11
法律及專業費用	2,555	1,868
樓宇之經營租賃款項	1,962	1,823
解除預付租賃款項	–	40

## 10. 稅項

由於截至二零一六年六月三十日止年度本集團之估計應課稅溢利已被過往年度結轉之未沖銷稅項虧損完全吸收，因此並無就香港利得稅作出撥備。由於本集團截至二零一五年六月三十日止年度就稅務目的而言錄得虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。

在中國及海外司法權區（如適用）產生的稅項乃按照有關司法權區根據其現行法例、詮釋及慣例釐定的現行稅率計算。

稅項費用包括：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>即期稅項</b>	-	-
<b>遞延稅項</b>		
確認暫時性差異(附註27)	66	-
本年度稅項費用總額	<b>66</b>	-
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>稅項之對賬</b>		
除稅前溢利	<b>370,102</b>	7,679
按香港利得稅稅率16.5%(二零一五年:16.5%)計算之稅項	<b>61,067</b>	1,267
釐定應課稅溢利時不可扣稅支出之稅務影響	<b>1,590</b>	1,887
釐定應課稅溢利時無須課稅收益之稅務影響	<b>(63,266)</b>	(5,543)
未確認稅項虧損	<b>922</b>	2,951
未確認暫時性差異	-	(562)
動用過往未確認稅項虧損	<b>(329)</b>	-
其他	<b>82</b>	-
本年度稅項支出	<b>66</b>	-

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 11. 董事及僱員酬金

### (A) 董事酬金

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，已付或應付予八位董事(二零一五年：九位)各自之酬金如下：

	王敬渝 千港元 (附註v)	吳潔玲 千港元	曹海豪 千港元 (附註ii)	Meng Song 千港元 (附註iii)	洪建生 (「洪先生」) 千港元 (附註ii、v)	洪繼懋 (「洪繼懋 先生」) 千港元 (附註ii、ii)	蘇汝佳 千港元	陳明輝 千港元	盧潤帶 千港元	倫贊球 千港元 (附註iv)	總額 千港元
<b>截至二零一六年六月三十日止年度</b>											
袍金	-	-	-	-	-	-	150	150	150	-	450
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	-	1,033	360	302	24	-	-	-	-	-	1,719
退休福利計劃供款	-	18	18	-	-	-	-	-	-	-	36
酌情花紅	-	86	30	-	-	-	-	-	-	-	116
<b>總酬金</b>	<b>-</b>	<b>1,137</b>	<b>408</b>	<b>302</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>2,321</b>
<b>截至二零一五年六月三十日止年度</b>											
袍金	-	-	-	-	-	-	150	150	150	275	725
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	-	2,576	194	205	3,637	1,358	-	-	-	-	7,970
退休福利計劃供款	-	17	10	-	-	8	-	-	-	-	35
<b>總酬金</b>	<b>-</b>	<b>2,593</b>	<b>204</b>	<b>205</b>	<b>3,637</b>	<b>1,366</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>275</b>	<b>8,730</b>

附註：

- (i) 於截至二零一六年六月三十日止年度，本集團並無為洪繼懋先生提供免費住宿(二零一五年：估計應課差餉租值約80,000港元)。
- (ii) 於二零一四年十二月十八日，洪繼懋先生辭任本公司執行董事兼主席。於同日，洪先生獲委任為本公司主席，而曹海豪先生獲委任為本公司執行董事。
- (iii) Meng Song先生於二零一四年十二月二十二日獲委任為本公司執行董事並於二零一五年十二月三十日退任。
- (iv) 於二零一四年十二月三十一日，倫贊球先生辭任本公司獨立非執行董事。
- (v) 於二零一五年七月十五日，洪先生辭任本公司主席兼董事總經理，而王敬渝女士獲委任為本公司主席兼董事總經理。

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。此外，截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，本集團概無向任何董事支付酬金，作為加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵作為報酬或作為離職補償金。

## 11. 董事及僱員酬金(續)

### (B) 僱員酬金

五名最高薪人士包括本公司三名(二零一五年：三名)董事，其酬金詳情載於上文。其餘兩名(二零一五年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他福利	673	1,470
退休福利計劃供款	31	29
	<b>704</b>	<b>1,499</b>

兩名(二零一五年：兩名)最高薪人士之酬金屬下列範圍：

	僱員數目	
	二零一六年	二零一五年
零至1,000,000港元	2	2

於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，本集團並無向五名最高薪人士(包括董事)支付任何酬金作為加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵或作為離職補償金。於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，該等最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金。

## 12. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計算每股基本盈利所採用之年度溢利	<b>370,036</b>	7,679
	二零一六年 股份數目	二零一五年 股份數目
計算每股基本盈利所採用之加權平均普通股數目	<b>1,920,280,138</b>	1,707,257,168

計算截至二零一五年六月三十日止年度之每股基本盈利所採用之股份數目已作出相應調整，以反映附註25(a)所載供股發行股份之紅利因素。

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。本公司於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 13. 投資物業

	千港元
<b>公允值</b>	
於二零一四年七月一日	326,000
添置—其後開支	1,283
公允值增加淨額	23,407
轉撥自物業、廠房及設備及預付租賃款項(附註14)	5,630
	<hr/>
於二零一五年六月三十日	356,320
添置—收購	51,784
收購附屬公司(附註31)	380,288
出售附屬公司(附註32)	(405,320)
公允值增加淨額	56,928
	<hr/>
<b>於二零一六年六月三十日</b>	<b>440,000</b>

於香港之投資物業(二零一五年：於香港及中國之投資物業及於巴拿馬發展中之投資物業)之公允值乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)於報告期末進行之估值得出。仲量聯行為香港測量師學會(「香港測量師學會」)成員並在有關地點的類似物業之估值方面具備合適資格及近期經驗。該估值乃符合《香港測量師學會物業估值標準》，使用公開市場基準以直接比對方式並假設其交吉銷售空置物業或根據參照可於有關市場上提供的可比對銷售證據進行。鄰近之可比對物業之銷售價格會因應關鍵估值屬性上之差異，例如尺吋和樓齡，作出調整，並用作評估物業。此估值方法最重大的輸入參數為每平方呎價格。

本集團之投資物業的公允值計量已按香港財務報告準則第13號「公允值計量」所界定的公允值的三個等級制度作分類。於二零一六年及二零一五年六月三十日之投資物業之公允值被分類為公允值計量之第二等級，其公允值是使用重大可觀察之輸入參數而得出。截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，公允值計量並無於第一等級及第二等級之間轉撥，亦無轉撥入或轉撥出第三等級。

本集團為賺取租金或資本增值而根據經營租賃持有之所有物業權益均採用公允值方法計量，並分類列作投資物業。

## 14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>					
於二零一四年七月一日	589	13,027	1,036	12,968	27,620
新增	-	329	46	724	1,099
出售	-	-	(82)	(724)	(806)
出售一間附屬公司(附註32)	-	-	-	(1,472)	(1,472)
轉撥至投資物業	(589)	-	-	-	(589)
於二零一五年六月三十日	-	13,356	1,000	11,496	25,852
新增	-	324	11	-	335
出售/註銷	-	(10,933)	(74)	-	(11,007)
出售附屬公司(附註32)	-	(2,404)	(306)	(11,496)	(14,206)
於二零一六年六月三十日	-	<b>343</b>	<b>631</b>	-	<b>974</b>
<b>累計折舊及減值</b>					
於二零一四年七月一日	116	12,529	876	9,334	22,855
年度之撥備	8	212	97	1,053	1,370
出售	-	-	(82)	(36)	(118)
出售一間附屬公司(附註32)	-	-	-	(283)	(283)
轉撥至投資物業	(124)	-	-	-	(124)
於二零一五年六月三十日	-	12,741	891	10,068	23,700
年度之撥備	-	191	69	357	617
出售/註銷	-	(10,933)	(74)	-	(11,007)
出售附屬公司(附註32)	-	(1,756)	(255)	(10,425)	(12,436)
於二零一六年六月三十日	-	<b>243</b>	<b>631</b>	-	<b>874</b>
<b>賬面值</b>					
於二零一六年六月三十日	-	<b>100</b>	-	-	<b>100</b>
於二零一五年七月一日	-	615	109	1,428	2,152

本集團之賬面值分別為465,000港元及1,471,000港元的租賃土地及樓宇及預付租賃款項下之物業之意向用途於二零一五年六月三十日自董事宿舍更改為資本增值後，乃轉撥至投資物業。物業於轉撥當日的公允值為5,630,000港元。截至二零一五年六月三十日止年度，其他儲備進賬之物業重估盈餘為3,694,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 15. 其他資產

其他資產為作長期投資用途持有之古董及藝術品。董事認為，於報告期末所示之其他資產至少擁有彼等賬面值之價值。

### 16. 於一間合營企業之權益

應佔淨資產

二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
--------------	--------------

-	-
---	---

於二零一五年六月三十日，本集團於合營安排(其形式為有限責任公司)持有50%權益，該安排給予本集團及協議訂約方於安排項下有限公司淨資產之權利。因此，該實體分類為本集團之合營企業。截至二零一六年六月三十日止年度，於該間合營企業之權益透過出售附屬公司Applied Enterprises終止確認(見綜合財務報表附註32所載)。

於二零一五年六月三十日，該合營企業之資料如下：

合營企業的名稱	商業結構形式	註冊成立/ 營業地點	持有股份 類別	由本集團持有 之已發行 股本比例 %	主要業務
Quorum Island (BVI) Limited (「Quorum」)	法團	英屬維爾京群島	普通	50	度假村及物業發展

## 16. 於一間合營企業之權益 (續)

### 投資之公允值

合營企業為一家私人公司，而有關投資並無市場報價可供參考。

### 合營企業之財務資料

Quorum之財務資料概要載列如下，乃指Quorum根據香港財務報告準則編製的財務報表所列金額，並經本集團計及權益會計而作出調整(包括會計政策之任何差異及公允值調整)。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於六月三十日		
<b>總額</b>		
非流動資產	-	152,710
流動資產	-	771
流動負債	-	(192,810)
淨負債	-	(39,329)
以上包括：		
現金及現金等值物	-	771
流動財務負債 *	-	(171,600)
* 不包括其他應付款項及撥備		
<b>對賬</b>		
合營企業之淨負債	-	(39,329)
本集團之所有權權益	-	50%
本集團之合營企業權益之賬面值	-	-
<b>截至六月三十日止年度(或截至出售日期)</b>		
<b>總額</b>		
收入	615	3,690
支出	(1,541)	(1,185)
年度(虧損)溢利及年度全面(虧損)收益總額	(926)	2,505
已收一間合營企業之股息	-	-

編製Quorum之財務資料所採用的會計政策與本集團所採用的會計政策一致。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 16. 於一間合營企業之權益(續)

#### 未確認應佔一間合營企業之虧損

本年度未確認應佔一間合營企業之虧損為463,000港元(二零一五年:溢利1,252,000港元),而累計至出售日期止之應佔有關虧損為20,128,000港元(二零一五年:至報告期末為19,665,000港元)。

#### 或然負債

於二零一五年六月三十日,本集團並無關於合營企業權益之或然負債。

### 17. 可供銷售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按公允值計算於香港上市之股本證券	175	271

上市之證券之公允值乃按報告期末之市場報價釐定。

### 18. 按公允值計入損益之財務資產

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於首次確認時指定為按公允值計算			
於海外上市之債務工具	i	35,661	16,054
於香港上市之債務工具	ii	7,891	7,415
於香港上市之股本證券	iii	9,470	—
股票掛鈎票據	iv	19,787	—
		<b>72,809</b>	<b>23,469</b>

附註:

- (i) 本集團於二零一六年六月三十日持有本金總額為4,200,000美元(二零一五年:2,000,000美元)之海外上市債務工具,按固定年利率8.50%至10.125%計息(二零一五年:年利率8.50%至9.75%),並將於二零一七年至二零二零年到期(二零一五年:二零一九年至二零二零年到期)。該等債務工具之公允值為35,661,000港元(二零一五年:16,054,000港元)乃按報告期末之市場報價釐定。
- (ii) 本集團於二零一六年六月三十日持有本金總額為1,000,000美元(二零一五年:1,000,000美元)之香港上市債務工具,按固定年利率8.75%計息(二零一五年:年利率8.75%),並將於二零一八年到期(二零一五年:二零一八年到期)。該等債務工具之公允值為7,891,000港元(二零一五年:7,415,000港元)乃按報告期末之市場報價釐定。
- (iii) 該等香港上市股本證券之公允值為9,470,000港元(二零一五年:無)乃按報告期末之市場報價釐定。
- (iv) 本集團持有本金總額為20,000,000港元(二零一五年:無)之股票掛鈎票據,按固定年利率6%計息,並將於二零一六年八月至二零一六年九月到期(可予提前贖回)。該等股票掛鈎票據按不同行使價與不同香港上市證券掛鈎。該等股票掛鈎票據之公允值為19,787,000港元(二零一五年:無)乃按報告期末之市場報價釐定。

上述財務工具由於按公允值管理及評估,故此於首次確認時指定為按公允值計算。

## 19. 其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按金，預付款項及其他應收款項	1,288	1,867
應收證券經紀之款項	24,482	-
	<b>25,770</b>	<b>1,867</b>

## 20. 應收一間合營企業之承兌票據

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動部份	-	132,388

因應收Quorum之承兌票據之限期於二零一一年四月九日已到期，本集團管理層認為有客觀證據表明承兌票據已發生減值損失。管理層預計該承兌票據的全數金額22,000,000美元(相當於約171,600,000港元)將於二零一一年六月三十日起計約四年內變現。因此，於截至二零一一年六月三十日止報告期間，其賬面值與以9%年利率貼現估算未來現金流量的現值之差異，在損益中確認減值虧損50,143,000港元。

於二零一二年十二月，本集團就未支付承兌票據向Quorum提起訴訟。考慮到該訴訟之最新發展，管理層已重新評估收回期及預計該承兌票據的全數金額將於二零一四年六月三十日起計四年內悉數變現。因此，於截至二零一四年六月三十日止年度，其賬面值與以9%年利率貼現估算未來現金流量的現值之差異，在損益中確認減值虧損22,857,000港元。

於截至二零一六年六月三十日止年度，貼現撥回計至出售當日之5,713,000港元(二零一五年：10,931,000港元)，以年利率9%(於過往年度用於貼現未來現金流量的利率)在損益中確認為利息收益。

有關應收承兌票據透過出售Applied Enterprises終止確認(見綜合財務報表附註32所載)。

## 21. 應收一間合營企業之款項

該款項乃無抵押、免息及無固定還款期。於截至二零一六年六月三十日止年度，已就未償還之應收款項計提撥備5,607,000港元(二零一五年：無)。有關款項透過出售Applied Enterprises終止確認(見綜合財務報表附註32所載)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 22. 銀行結存及現金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行及手頭現金	22,405	27,394
定期存款	400,017	—
	<b>422,422</b>	<b>27,394</b>

銀行結存及現金包括本集團所持按現行市場利率計息之銀行結存及現金。短期定期存款之存款期介乎一個月至三個月，乃視乎本集團即時現金需要而定，並按當前短期存款利率賺取利息。

### 23. 其他應付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應計費用及其他應付款項	2,941	6,991

### 24. 帶息借貸

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
有抵押銀行借貸	—	75,181
流動部份	—	13,637
載有按要求還款條款之非流動部份	—	61,544
	—	75,181

按載於貸款協議中的計劃付款日期(忽略任何按要求還款條款之影響)的到期款項的分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	—	13,637
一至五年	—	15,177
五年以上	—	46,367
	—	75,181

## 24. 帶息借貸(續)

於二零一五年六月三十日，本集團的銀行借貸按一個月香港銀行同業拆息加1.45%至2.80%的浮動年利率計息。於截至二零一六年六月三十日止年度，實際年利率為1.88% (二零一五年：1.87%)。有關銀行借貸於二零一五年六月三十日由本集團資產作抵押如下：

- (a) 本集團已抵押投資物業於二零一五年六月三十日賬面值為251,000,000港元；
- (b) 上述本集團已抵押投資物業所賺取的全部款項。於截至二零一五年六月三十日止年度，該等投資物業產生租金收入817,000港元；
- (c) 本集團亦已抵押投資物業以銀行為受益人所簽之物業保險。於二零一五年六月三十日，物業保險保額為20,460,000港元；及
- (d) 本公司就附屬公司以信貸結欠銀行之所有款項所作出之無條件及不可撤銷公司擔保。

於二零一五年六月三十日，有抵押銀行借貸包括按揭貸款65,181,000港元，其條款包括給予銀行慣常的凌駕性按要付還權以及可酌情隨時以書面通知本集團終止信貸之不受約束權利，儘管董事預期銀行不行使其權利要求還款，惟該有抵押銀行借貸已分類為流動負債。於二零一五年六月三十日，其餘10,000,000港元指獲授之按要償還之循環信貸。

於截至二零一六年六月三十日止年度，所有銀行借貸已悉數結清，上述銀行信貸經已終止。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 25. 股本

	附註	股份數目	千港元
法定：			
於二零一四年七月一日、二零一五年六月三十日及 二零一六年六月三十日，每股面值0.01港元之普通股		<b>6,000,000,000</b>	<b>60,000</b>
已發行及繳足：			
於二零一四年七月一日，每股面值0.01港元之普通股		1,159,773,826	11,598
於供股時發行股份	(a)	579,886,913	5,799
於二零一五年六月三十日，每股面值0.01港元之普通股		1,739,660,739	17,397
於配售股份時發行股份	(b)	347,930,000	3,479
於二零一六年六月三十日，每股面值0.01港元之普通股		<b>2,087,590,739</b>	<b>20,876</b>

附註：

- (a) 於二零一四年八月十五日，本公司透過供股發行579,886,913股供股股份（「供股股份」），基準為每持有兩股本公司現有股份供一  
股供股股份，認購價為每股供股股份0.139港元（「供股」）。於扣除相關開支後，供股之所得款項淨額為78,421,000港元。
- (b) 於二零一五年十二月二十四日，本公司透過配售發行347,930,000股配售股份（「配售股份」），配售價為每股配售股份0.32港元（「配  
售事項」）。於扣除相關開支後，配售事項之所得款項淨額為108,419,000港元。

該等股份在各方面與所有現有股份享有同等地位。

## 26. 以股份支付

本公司於二零一二年十一月十五日採納一項購股權計劃（「該計劃」），其主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。根據該計劃，董事會可酌情向本公司及／或其附屬公司之任何僱員（包括執行董事）或顧問授出可認購本公司股份之購股權。

根據該計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數，不得超過採納該計劃當日本公司已發行股份之10%（「計劃授權限額」）或更新計劃授權限額之任何股東大會日期（如適用）。除非得到本公司股東批准，否則可授予任何個別人士之購股權所涉及之股份數目，不得超過根據該計劃已發行及可發行之股份數目之1%或上市規則項下所許可之任何其他限額（以較高者為準）。

## 26. 以股份支付(續)

凡根據該計劃向本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權，須獲獨立非執行董事(不包括其本身為購股權承授人之任何獨立非執行董事)批准。倘於任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出之任何購股權超過已發行股份之0.1%及總值(根據授出日期股份之收市價計算)超過5,000,000港元，須獲股東在本公司股東大會上批准。

授出之購股權必須於授出日期起計30日內接納，承授人須於每次接納時支付1港元。購股權可由授出日期起至授出日期第10週年止期間隨時行使。於每次授出購股權時，董事會可酌情釐定具體行使期。行使價由董事會釐定，並將為下列最高者：(i)授出日期本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

根據於二零一四年十一月四日股東週年大會(「股東週年大會」)上通過之一項普通決議案，更新計劃授權限額(「更新」)獲提呈並獲股東通過。根據更新將予授出之購股權獲行使後可發行之股份總數不得超過173,966,073股，佔於批准建議更新之股東週年大會當日本公司已發行股本之10%。

本公司及其附屬公司之董事及僱員均有權參與該計劃。於二零一六年六月三十日，根據該計劃可供發行的股份總數為173,966,073股(二零一五年：173,966,073股)，佔本公司已發行股本約8%(二零一五年：10%)。

於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，概無授出購股權。於二零一六年及二零一五年六月三十日，概無尚未行使之購股權。

## 27. 遞延稅項

於本年度內本集團遞延稅項負債淨額變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於報告期初	1,088	—
出售一間附屬公司(附註32)	(1,088)	—
收購附屬公司(附註31)	2,270	—
於損益中扣除(附註10)	66	—
於其他全面收益扣除	—	1,088
<b>於報告期末</b>	<b>2,336</b>	<b>1,088</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 27. 遞延稅項(續)

於報告期末已確認遞延稅項資產(負債)如下：

	資產		負債	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
折舊抵免	-	-	(2,374)	-
公允值調整	-	-	-	(1,088)
稅項虧損	38	-	-	-
遞延稅項資產(負債)	38	-	(2,374)	(1,088)
抵銷	(38)	-	38	-
遞延稅項負債淨額	-	-	(2,336)	(1,088)
預期將於十二個月以後收回之金額	-	-	(2,336)	(1,088)

該結餘為已抵銷未動用稅項虧損之加速稅項折舊之遞延稅項(二零一五年：物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至投資物業時重估物業而產生之公允值調整)。

#### 來自下列各項之未確認遞延稅項資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
可抵扣之暫時性差異	-	72,765
稅項虧損	260,692	265,603
於報告期末	260,692	338,368

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損260,692,000港元(二零一五年：265,603,000港元)可供抵銷未來應課稅溢利。由於未來溢利流不可預測，概無就該等項目確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。於二零一五年六月三十日可抵扣之暫時性差異72,765,000港元指重估海外投資物業的虧絀，有關物業已於截至二零一六年六月三十日止年度出售附屬公司時出售。

## 28. 經營租賃承擔

### 本集團為承租人

於報告期末，本集團就租賃物業之不可撤銷經營租賃下之未來最低租金承擔的到期情況如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	<b>567</b>	2,181
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	567
	<b>567</b>	2,748

經營租賃付款指本集團應付之若干辦公室租金(二零一五年：若干辦公室及董事住所)。租期經磋商定為兩年(二零一五年：兩年)。租金於租期內為固定，並無就支付或然租金訂立任何安排。

## 29. 經營租賃安排

### 本集團為出租人

於報告期末，本集團已與承租人訂約協定未來最低租金(指本集團根據不可撤銷經營租賃應收之租金)，其到期情況如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	<b>10,338</b>	360
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>839</b>	-
	<b>11,177</b>	360

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 30. 關聯者之交易

除了在綜合財務報表其他地方披露之交易／資料外，於本年度內，本集團與關聯者有下列交易：

#### (A) 交易

- (i) 於二零一四年十二月四日，為更好地運用本集團之財務資源，本公司之全體獨立非執行董事批准(i)以現金代價759,000港元將本公司一間全資附屬公司Data Pen Limited(「Data Pen」)所持有之一輛汽車出售予Data Pen一位董事(「第一出售」)，而該董事為本公司前董事洪先生(已於二零一五年七月十五日辭任)之女兒，及(ii)完成上述出售交易後，以現金代價2,191,000港元將Data Pen之全部已發行股本及股東貸款出售予洪先生(「第二出售」)。有關詳情載列於綜合財務報表附註32。第一出售及第二出售已分別於二零一五年一月及二零一五年二月完成。
- (ii) 於二零一五年十二月，Applied Enterprises及Beachside以總代價255,000,000港元出售予洪先生。有關詳情載列於綜合財務報表附註32。

#### (B) 主要管理人員酬金

除了在此綜合財務報表附註11(A)披露之董事外，於截至二零一六年六月三十日止年度，概無向主要管理人員支付酬金(二零一五年：無)。

### 31. 收購附屬公司

於二零一六年五月，本公司之全資擁有附屬公司Advantage Performance Limited向獨立第三方收購Legacy Billion Limited及超勇投資有限公司(「超勇」)(統稱「被收購集團」)之全部股份權益及股東貸款，總代價為374,352,000港元。Legacy Billion Limited及超勇的主要業務分別為投資控股及物業投資。超勇所擁有的主要資產為香港金鐘力寶中心一座24樓全層辦公室。是項交易的其他詳情載於本公司日期為二零一六年四月二十七日之通函。

董事認為，有關收購並不構成香港財務報告準則第3號所界定之業務合併，因此，有關收購已於年內作為收購資產及負債入賬。

### 31. 收購附屬公司(續)

下表概列已付代價及於收購日期所收購資產及所承擔負債之金額：

	千港元
<b>代價－已付現金：</b>	
總現金代價	374,352
撥作投資物業資本之直接開支	3,018
	377,370
	377,370
	千港元
<b>所收購資產及所承擔負債之已確認金額：</b>	
投資物業	380,288
其他應收款項	240
其他應付款項	(888)
遞延稅項負債	(2,270)
	377,370
	377,370
	千港元
<b>收購附屬公司之現金流出淨額－已付現金</b>	<b>377,370</b>

自收購以來，被收購集團已為本集團之收入及業績分別貢獻1,191,000港元及12,630,000港元。倘於年內進行之收購乃於年初進行，則本集團之收入及溢利將分別約14,246,000港元及約434,694,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 32. 出售附屬公司

截至二零一六年六月三十日止年度

- (a) 於二零一五年九月，Applied Enterprises與一位獨立第三方簽訂買賣協議，分別以現金代價1,550,000港元及4,600,000港元出售本公司之全資擁有附屬公司Applied Toys Limited (「Applied Toys」) 及Applied Mission Limited (「Applied Mission」) 之全部已發行股本及股東貸款。於出售時，Applied Toys之主要資產為一輛汽車，而Applied Mission之主要資產為位於中國的投資物業。出售該等附屬公司之收益總額約為1,557,000港元。
- (b) 於二零一五年九月，Applied Enterprises與一位獨立第三方簽訂買賣協議，以現金代價620,000港元出售盈聯多科技企業(深圳)有限公司(「盈聯多」) 之全部股本權益及股東貸款。於出售時，盈聯多之主要資產為兩輛汽車。出售該附屬公司之收益約為331,000港元。
- (c) 於二零一五年九月，本公司之全資擁有附屬公司Supreme Success Company Holdings Limited (「Supreme Success」) 以現金代價210,000港元向一位獨立第三方出售一間全資擁有附屬公司之全部股本權益及股東貸款。於出售時，該附屬公司及其附屬公司(並無開展業務) 之主要資產為銀行結存124,000港元。出售該等附屬公司之收益約為86,000港元。
- (d) 於二零一五年十月，本公司與一位獨立第三方簽訂買賣協議，以現金代價300,000港元出售Supreme Success之全部股本權益及股東貸款。於出售時，Supreme Success及其附屬公司之主要資產為銀行結存221,000港元。出售該等附屬公司之收益約為79,000港元。
- (e) 於二零一五年十一月，本公司與一位買方(由洪先生全資實益擁有) 訂立出售協議，分別以現金代價153,000,000港元及102,000,000港元出售Applied Enterprises及Beachside及其全資擁有附屬公司Playa Grande Development Holdings Inc.、Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc.及Playa Grande Management Company Limited Inc. (統稱「Beachside集團」) 之全部已發行股本及股東貸款，該等公司均為本公司之全資擁有附屬公司。於出售時，Applied Enterprises之主要資產為於Quorum之50%權益及應收Quorum之承兌票據，而Beachside集團之主要資產為位於巴拿馬之投資物業。出售Applied Enterprises及Beachside集團之收益分別約為1,706,000港元及2,361,000港元。有關出售已於二零一五年十二月完成。

## 32. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年六月三十日止年度(續)

- (f) 於二零一六年一月，實力投資發展有限公司(「實力投資」)及Applied International Holdings Limited(均為本公司之全資擁有附屬公司)作為賣方(「賣方」)與買方(一位獨立第三方)訂立買賣協議，據此，(i)賣方已有條件地同意出售及買方有條件地同意購買Severn Villa Limited之全部已發行股本；及(ii)實力投資已有條件地同意出售及買方已有條件地同意購買Severn Villa Limited結欠實力投資之股東貸款，總代價為636,800,000港元。於出售時，Severn Villa Limited之主要資產為位於香港施勳道3號施勳別墅之四個住宅公寓、一個天台、一個花園之全部面積及另一個花園之部份面積以及六個泊車位。出售Severn Villa Limited之收益約為312,817,000港元。有關出售已於二零一六年五月完成。

於出售日期，附屬公司之資產淨值總額載列如下：

	千港元
<b>出售資產淨值：</b>	
投資物業	405,320
物業、廠房及設備	1,770
應收一間合營企業之承兌票據	138,101
其他應收款項	991
應收一間合營企業款項	11,156
銀行結存及現金	1,151
其他應付款項	(1,947)
遞延稅項負債	(1,088)
	555,454
	555,454
	千港元
<b>出售附屬公司之收益：</b>	
已收代價	899,080
出售資產淨值	(555,454)
出售一間附屬公司後釋出之匯兌儲備	(276)
直接開支	(24,413)
	318,937
	318,937

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 32. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年六月三十日止年度(續)

出售附屬公司之現金及現金等值物之淨流入分析：

	千港元
總現金代價	899,080
出售附屬公司之現金及現金等值物	(1,151)
直接開支	(24,413)
	<hr/>
現金及現金等值物之淨流入	<u>873,516</u>

截至二零一五年六月三十日止年度

於二零一五年二月，本集團以現金代價2,191,000港元向洪先生出售Data Pen全部已發行股本及股東貸款。於出售時，Data Pen之主要資產為兩輛汽車。有關出售已於二零一五年二月完成。有關詳情載列如下：

	千港元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,189
出售之收益	1,002
	<hr/>
代價，以現金償付	<u>2,191</u>

出售一間附屬公司之現金及現金等值物之淨流入分析：

	千港元
現金代價及現金及現金等值物之淨流入	<u>2,191</u>

為與本年度之呈列方式一致，過往計入其他收益之出售一間附屬公司之收益已於截至二零一六年六月三十日止年度重新分類至綜合全面收益表內一個獨立項目中。

### 33. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末時財務狀況報表之資料如下：

附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司權益	34 <b>521,251</b>	367,168
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	<b>416</b>	270
銀行結存及現金	<b>309,759</b>	19,173
	<b>310,175</b>	19,443
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	<b>466</b>	785
應付一間附屬公司之款項	<b>553,473</b>	183,211
	<b>553,939</b>	183,996
<b>流動負債淨額</b>	<b>(243,764)</b>	(164,553)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>277,487</b>	202,615
<b>資本及儲備</b>		
股本	25 <b>20,876</b>	17,397
股份溢價及儲備	33(A) <b>256,611</b>	185,218
<b>權益總額</b>	<b>277,487</b>	202,615

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 33. 本公司財務狀況表(續)

#### (A) 股份溢價及儲備之變動

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一四年七月一日	67,224	11,931	204,610	(164,515)	119,250
年度虧損及年度全面虧損總額	-	-	-	(6,654)	(6,654)
<b>與股權持有人之交易</b>					
<i>注資及分派</i>					
- 於供股時發行之股份	72,622	-	-	-	72,622
於二零一五年六月三十日	139,846	11,931	204,610	(171,169)	185,218
年度虧損及年度全面虧損總額	-	-	-	(33,547)	(33,547)
<b>與股權持有人之交易</b>					
<i>注資及分派</i>					
- 於配售股份時發行之股份	104,940	-	-	-	104,940
於二零一六年六月三十日	<b>244,786</b>	<b>11,931</b>	<b>204,610</b>	<b>(204,716)</b>	<b>256,611</b>

本公司資本儲備指根據本公司於一九九九年二月二十二日通過之特別決議案註銷本公司股份溢價賬及於截至二零零六年及二零零八年六月三十日止年度獲豁免償還來自本公司附屬公司當時之少數股東之貸款所產生的繳納盈餘。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳納盈餘可供分派予股東，惟倘有合理理由相信出現下列情況，則本公司不得以繳納盈餘宣派或支付股息或進行分派：

- (i) 本公司現時或在作出派付後將無法償還到期之負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現價值將因此少於其負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。

在符合上段所列之條件下，本公司於報告期末概無任何可供分派予股東之儲備(二零一五年：儲備33,441,000港元)。

### 34. 於附屬公司之權益

本公司主要附屬公司於報告期末之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已繳足股本	本公司持有之		主要業務
			已發行股本比例		
			直接	間接	
實力投資	香港	普通股574,630,911港元	100%	-	證券投資
Applied Hong Kong Properties Limited	香港	普通股500,000港元	-	100%	權益證券投資及物業投資
實力智才管理有限公司	香港	普通股1港元	-	100%	提供行政及秘書服務
龍益投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100%	提供行政及秘書服務
超勇	香港	普通股102港元	-	100%	物業投資

於報告期末或報告期內任何時間，各附屬公司均無任何尚未償還之債務證券。

上列本公司之附屬公司為董事認為對本集團年度業績或資產及負債有主要影響之公司。董事認為，列出所有其他附屬公司之詳情將使篇幅過於冗長。

### 35. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團已為所有合資格僱員加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開，由獨立受託人管理之基金持有。根據強積金計劃之規例，僱主及其僱員各自須按規例指定之比率向強積金計劃供款。本集團於強積金計劃之唯一責任為根據計劃作出規定之供款。概無已沒收之供款可用作扣減未來數年之應付供款。

強積金計劃之退休福利成本已於損益中扣除（載於綜合財務報表附註9），有關金額即本集團按強積金計劃規則所訂明之比率向基金應付之供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

## 36. 資本承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已簽約但未在綜合財務報表撥備之有關購入投資物業及物業、廠房及設備之資本開支		
– 本集團	–	19,139
– 應佔一間合營企業	–	31,288
	–	50,427

## 37. 訴訟

### 高等法院訴訟編號424/2011

本公司前任非執行董事王家琪女士（「王女士」），於二零一一年一月十四日退任）最初於勞資審裁處針對本公司提出索償各類拖欠（包括薪金及其他津貼、非執行董事袍金及有關投資物業的報銷款額）。經過初步聆訊，於二零一一年二月，勞資審裁處將該申索轉介至高等法院，其索償總金額約為3,500,000港元。

於二零一一年五月三十一日，王女士向高等法院提交申索陳述書，要求本公司賠付總金額約為1,500,000港元之款項以及相關利息及費用（「申索陳述書」）。

於二零一二年八月二十一日，王女士之律師提交修改申索陳述書許可之傳票申請書，將索賠金額調整至約3,000,000港元（另附應計其他利息及相關費用）。

於二零一三年二月二十日，高等法院因王女士未能出席個案處理會議而暫時剔除申索。王女士隨後向高等法院上訴要求恢復審理申索。

於二零一四年二月二十六日，高等法院裁定無條件恢復審理王女士的申索。

於二零一四年三月十一日，本公司向高等法院上訴反對恢復申索。

於二零一五年八月十九日，高等法院駁回上訴且本公司應向王女士支付訟費及上訴所引致之費用（待評定）。

於二零一五年十一月，王女士之律師提交要求作出訴訟指示之傳票申請書。根據於二零一六年二月一日送交存檔的法令，該事項延期至二零一六年六月三十日的第四次個案處理會議由聆案官審理。

### **37. 訴訟(續)**

#### **高等法院訴訟編號424/2011(續)**

於二零一六年三月二十八日，王女士之律師已就提交補充證人陳述書(「補充陳述書」)之許可提交傳票申請書，藉以修訂其申索內容以對日期為二零一二年四月二十五日之首份證人陳述書作出補充。

於二零一六年六月二日，本公司之律師提交兩份補充證人陳述書許可之傳票申請書，以對補充陳述書作出答辯。

於二零一六年六月三十日舉行由聆案官審理的第四次個案處理會議後，聆案官向本公司作出頒令，須於二零一六年七月二十九日前提交修訂抗辯(「經修訂抗辯」)之申請。

於二零一六年七月二十九日，本公司之律師提交經修訂抗辯之許可傳票申請書。

於二零一六年八月十二日，本公司向高等法院支付附帶條款付款1,200,000港元，以償付王女士提出之申索。截至本年報日期，高等法院並無進一步更新資料。

## 五年財務概要

### 業績

	截至六月三十日止年度				二零一六年 千港元
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	
收入	3,296	-	279	2,652	<b>7,622</b>
除稅前(虧損)溢利	(39,115)	(3,420)	(94,749)	7,679	<b>370,102</b>
稅項(支出)抵免	(5,768)	1,146	(1,319)	-	<b>(66)</b>
年度(虧損)溢利	(44,883)	(2,274)	(96,068)	7,679	<b>370,036</b>
本公司股權持有人應佔	(44,883)	(2,274)	(96,068)	7,679	<b>370,036</b>

### 資產及負債

	於六月三十日				二零一六年 千港元
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	
資產總額	543,202	587,273	509,750	560,798	<b>961,450</b>
負債總額	(128,669)	(167,317)	(121,010)	(83,260)	<b>(5,277)</b>
	414,533	419,956	388,740	477,538	<b>956,173</b>
本公司股權持有人應佔權益	414,533	419,956	388,740	477,538	<b>956,173</b>



## 投資物業詳情

本集團於二零一六年六月三十日持有之投資物業詳情如下：

名稱／地點	概約樓面面積	租約屆滿年份	類型	實際持有百分比
<b>香港</b>				
香港 金鐘道89號 力寶中心一座24樓	14,984平方呎	二零五九年	商業	100
香港干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 33樓3316室	2,062平方呎	二零五五年	商業	100