



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

年 報  
2017



\* 僅供識別

# 目 錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事及高層管理人員之履歷	8
董事會報告書	10
企業管治報告書	17
環境、社會及管治報告書	28
獨立核數師報告書	34
綜合全面收益表	40
綜合財務狀況表	41
綜合權益變動表	42
綜合現金流量表	44
綜合財務報表附註	46
五年財務概要	107
投資物業詳情	108
發展中物業詳情	109
釋義	110

## 董事會

### 非執行董事

王波先生 (主席)

### 執行董事

袁志平先生 (行政總裁)  
吳潔玲女士

### 獨立非執行董事

劉智強先生  
余達志先生  
趙傑文先生

### 審核委員會

余達志先生 (主席)  
劉智強先生  
趙傑文先生

### 薪酬委員會

劉智強先生 (主席)  
趙傑文先生  
王波先生

### 提名委員會

王波先生 (主席)  
劉智強先生  
趙傑文先生

### 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  
西座  
18樓1801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  
17M樓

### 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  
恒生銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
南洋商業銀行有限公司  
興業銀行股份有限公司香港分行

### 核數師

瑪澤會計師事務所有限公司  
執業會計師

### 律師

長盛國際律師事務所  
禮德齊伯禮律師行  
貝克•麥堅時律師事務所

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司：519

### 網址

<http://www.applieddev.com>

# 主席報告書

本人代表董事會欣然向股東呈報本集團二零一七年財政年度之業績。

## 業績

本集團於二零一七年財政年度錄得除稅前溢利約290,949,000港元，較相應二零一六年財政年度減少21.4%。利潤減少主要歸因於二零一六年財政年度確認出售附屬公司所得非經常性收益約318,937,000港元，而於二零一七年財政年度並無確認有關非經常性收益。該等事實產生的財務影響部分被二零一七年財政年度(1)收購一間附屬公司產生之收益淨額約171,654,000港元；及(2)投資物業公允值增加約115,000,000港元所抵銷。

於二零一七年財政年度，本集團的收入亦增加87.5%至約14,293,000港元（二零一六年：7,622,000港元），該增加主要歸因於投資物業產生租金收入。

## 展望

於二零一七年六月底，本集團完成收購無錫盛業股份有限公司（「無錫盛業」）（其持有位於無錫市的發展中物業，於二零一七年六月三十日，該物業的賬面值約為756,037,000港元）的全部已發行股本後，董事會預期將於二零一七年十月進行預售部分發展中物業且將於二零一九年竣工。

謹此提述本公司日期為二零一七年七月二十一日的公告，本公司與鹽城和融房地產開發有限公司（「鹽城和融」）及其股東訂立終止協議。儘管由於鹽城和融及其股東未能及未來將無法於短期內取得相關法律及法規所規定之若干必要政府批准，注資協議的所有訂約方共同同意終止注資協議（「終止」），董事認為終止決定符合本集團的最佳利益。

本集團將繼續尋找最佳機遇或投資，包括但不限於投資物業投資、度假村及物業發展以及投資控股業務。

## 鳴謝

本人謹借此機會代表董事會感謝董事仝人及員工所付出之辛勤努力及奉獻，成就本集團的本財政年度。

承董事會命

王波  
主席

香港，二零一七年九月十八日

## 業務回顧

於二零一七年財政年度，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

於二零一七年財政年度，本集團位於香港的投資物業產生租金收入合共為11,499,000港元（二零一六年：2,590,000港元），較上一年度大幅增加344%。本集團的投資物業由位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業組成，於二零一七年六月三十日，該等辦公室物業的估值分別為503,000,000港元及52,000,000港元。此外，於二零一七年財政年度，本集團錄得投資物業公允值之增加約為115,000,000港元（二零一六年：56,928,000港元）。

## 度假村及物業發展

謹此提述本公司日期為二零一七年三月二十四日的通函及本公司日期為二零一七年二月二十四日及二零一七年四月十八日的公告，於二零一七年六月底，本公司兩間全資附屬公司完成收購無錫盛業的全部已發行股本。收購後，於二零一七年財政年度，本公司錄得收購一間附屬公司產生之收益淨額為約171,654,000港元，且於二零一七年六月三十日，無錫盛業發展中物業的賬面值約為756,037,000港元。部分發展中物業預售預期將於二零一七年十月進行且預期將於二零一九年竣工。

謹此提述本公司日期為二零一七年七月二十一日的公告，本公司與鹽城和融及其股東訂立終止協議。儘管鹽城和融及其股東因未能及未來將無法於短期內取得相關法律及法規所規定之若干必要政府批准，故各方一致同意終止，董事認為該終止決定符合本集團的最佳利益。

## 投資控股

於二零一七年財政年度，本集團就所有投資企業債券、股本證券及其他投資錄得投資收益總額約2,794,000港元（二零一六年：5,032,000港元）。於二零一七年財政年度出售本集團所有該等投資後，於二零一七年財政年度期間，本集團錄得出售收益淨額約2,319,000港元，並進一步投資「Green Asia Restructure Fund SPC」。於二零一七年財政年度，本集團就「Green Asia Restructure Fund SPC」錄得公允值增加約692,000港元，於二零一七年六月三十日，「Green Asia Restructure Fund SPC」的賬面值約為50,692,000港元。

謹此提述本公司日期為二零一六年十二月十二日之公告，本公司的全資附屬公司以面值20美元認購一家投資控股公司Wealth Guide Global Limited（「Wealth Guide」）之20%股權連同股東貸款200,000,000港元，與本集團於Wealth Guide的權益成正比。於二零一七年六月三十日，於Wealth Guide之20%股權的賬面值及股東貸款分別為20美元及200,000,000港元。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

於二零一七年六月三十日，本集團的流動資產約為1,202,931,000港元（二零一六年：521,001,000港元），及流動負債約為594,884,000港元（二零一六年：2,941,000港元），流動比率約為2.0倍（二零一六年：177.2倍）。於二零一七年六月三十日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別約為1,247,146,000港元（二零一六年：956,173,000港元）及約392,968,000港元（二零一六年：無），二零一七年財政年度的資產負債比率約為31.5%。

## 外匯管理

本集團大部份資產及負債均以人民幣、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。

## 資本及其他承擔

於二零一七年六月三十日，本集團並無重大資本承擔而有關發展中物業之已訂約但未撥備之開支的承擔約為319,089,000港元（二零一六年：無）。

## 資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團就授予本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555,000,000港元；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入的轉讓協議；及
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業保險的轉讓協議。

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。

## 訴訟

除綜合財務報表附註34披露者外，本集團並無其他重大訴訟。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團聘有合共20名（二零一六年：6名）全職僱員及執行董事。於二零一七年財政年度，包括董事酬金在內之員工總成本為5,613,000港元（二零一六年：3,303,000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。本集團亦為香港及中國僱員提供醫療保險及運作一項公積金計劃或有關基金計劃。

## 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及中國物業市場之表現。此外，本集團投資物業之公允值及物業發展分部之財務業績與香港及中國物業市場之表現有直接關係。香港及中國任何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及物業發展分部虧損淨額。香港及中國房地產市場受多個因素影響，包括但不限於當地經濟、政治、社會及法律環境之轉變以及當地財政及貨幣政策的變動，而上述各項均非本集團所能控制。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。

中國房地產市場競爭十分激烈。競爭領域包括質量、設計、品牌、成本控制和環境配套設施。鑒於本集團競爭對手不斷改進產品，本集團亦將提高質量及成本控制，以取得市場份額，維持銷售額。

### 財務風險

本集團於其日常業務過程中面對有關外幣、利率、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）之進一步詳情，請參閱綜合財務報表附註3。

# 管理層討論及分析

## 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。

## 期後事項

於二零一七年六月三十日，本集團期後事項詳情載於本年報綜合財務報表附註35。

## 暫停辦理股東登記

為確定出席本公司於二零一七年十一月十六日（星期四）舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一七年十一月十三日（星期一）至二零一七年十一月十六日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為取得出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件（連同相關股票）須不遲於二零一七年十一月十日（星期五）下午四時正前送交本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。



## 執行董事

袁志平先生（「袁先生」），38歲，執行董事兼行政總裁。袁先生為香港及英格蘭和威爾士執業律師。袁先生具有超過12年作為中國及香港執業律師之經驗，並於公司法、中國相關公開及私人收購合併以及資本市場交易方面具有豐富經驗。袁先生於二零零一年於香港大學取得法律學士學位及於二零零二年於香港大學完成法學專業證書課程，彼其後完成實習，並於多間國際知名律師事務所擔任律師。自二零一一年至二零一四年，彼於貝克·麥堅時國際律師事務所上海分所擔任特別顧問，負責該所於上海之證券業務。自二零一四年五月起，袁先生獲委任為豐盛控股集團有限公司之投資及法務部主管，及其後自二零一四年十月起獲委任為豐盛控股有限公司（股份代號：607，一間聯交所上市公司）之首席運營官。袁先生自二零一六年七月起獲委任為衍生集團（國際）控股有限公司（股份代號：6893，一間聯交所上市公司）之非執行董事；及自二零一六年十二月起獲委任為中國高速傳動設備集團有限公司（股份代號：658，一間聯交所上市公司）之非執行董事。袁先生於二零一七年四月被委任為博愛醫院之總理。

吳潔玲女士（「吳女士」），52歲，執行董事兼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31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財務總監兼公司秘書。

## 非執行董事

王波先生（「王先生」），37歲，主席兼非執行董事。王先生於二零零七年獲得美利堅合眾國（「美國」）杜克大學職業法律博士學位，於二零零四年獲得南京大學法學碩士學位，並於二零零一年獲得南京經濟學院法學學士學位。彼亦於二零零二年獲得中國法律職業資格。王先生於二零一零年至二零一一年期間擔任星展銀行（中國）有限公司上海分行法律部經理，並於二零零七年至二零一零年期間擔任金杜律師事務所律師及資深律師。王先生自二零一四年九月起擔任豐盛控股有限公司（股份代號：607，一間聯交所上市公司）之執行董事。王先生於二零一七年四月被委任為博愛醫院之總理。

王先生曾為南京美迅工貿實業有限公司（「南京美迅」）之唯一股東、董事兼法人代表，南京美迅為一間於二零零四年六月在南京成立之公司，自成立以來一直並無營業。由於南京美迅於二零一零年未能於規定時間內參與由南京市工商行政管理局玄武分局所進行之年度檢查，因此其營業執照已被南京市工商行政管理局撤銷。據王先生所深知及確信，南京美迅之日常營運工作（包括處理年度檢查）乃南京美迅當地之員工負責處理，而王先生並不知悉任何有關該當地員工並無進行年度檢查之資料。據王先生所深知，南京美迅並無因營業執照遭撤銷而被處以任何罰款或懲罰。

## 董事及高層管理人員之履歷

### 獨立非執行董事

**劉智強先生**（「劉先生」），68歲，獨立非執行董事。劉先生於中港房地產行業積逾38年管理經驗。劉先生於一九七零年獲香港工業專門學院（現稱香港理工大學）頒授高級文憑，主修測量／建築技術。於一九八七年，劉先生成為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會資深會員。劉先生於一九九五年獲委任為恒基兆業發展有限公司董事，後於二零零五年獲委任為Henderson China Development Limited董事。劉先生曾擔任多項公職，包括建造業訓練局成員、行政上訴委員會成員（二零零三年至二零零九年）以及香港大學－建築測量（榮譽）學位課程（一九九八年至二零零一年）及香港理工大學－建築測量（榮譽）學位課程（二零零五年至二零零七年）之校外考官。劉先生目前擔任之公職包括香港測量師學會紀律委員會成員及政府總部轄下發展局（規劃地政科）上訴審裁團成員。劉先生於二零零一年獲香港政府頒授「太平紳士」榮銜，後於二零零五年獲香港政府頒授「榮譽勳章」。劉先生自二零一三年十二月起擔任豐盛控股有限公司（股份代號：607，一間聯交所上市公司）之獨立非執行董事。

**余達志先生**（「余先生」），52歲，獨立非執行董事。余先生持有澳洲新南威爾斯大學商科學士學位。彼為澳洲會計師公會的資深會員及香港會計師公會的會員，亦為香港獨立非執行董事協會之創會會員。余先生於會計、機構融資及資產管理方面擁有多多年經驗，並曾於多間香港上市公司出任高級管理層職務。余先生為金源米業國際有限公司（股份代號：677）及研祥智能科技股份有限公司（股份代號：2308）之獨立非執行董事，兩間均為香港上市公司。余先生於二零一七年八月三十一日獲委任為中彩網通控股有限公司（香港上市公司，股份代號：8071）之獨立非執行董事。

**趙傑文先生**（「趙先生」），40歲，獨立非執行董事。趙先生持有美國印第安納大學布魯明頓校區工商管理學士學位。彼為二零一一年香港十大傑出青年，現為傑出青年協會副主席，在社會服務上，為政府認可慈善團體「香港防止虐待長者協會」的創辦人及會長。趙先生曾在香港上市公司匯能集團控股國際有限公司（股份代號：8105）擔任高級營業經理。彼現為森寶國際有限公司董事，該公司主要從事節能產品及顧問服務。彼在二零一六年被香港政府委任為保育歷史建築諮詢委員會委員。趙先生現為珠海市斗門區政協委員、斗門同鄉會副會長、西貢區工商業聯合會常務董事、願景基金會執行委員、新界總商會青年委員會委員。

董事欣然提呈截至二零一七年六月三十日止年度本公司之年報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32。

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3至7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及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

本集團截至二零一七年六月三十日止年度之業績載於第40頁之綜合全面收益表。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零一七年六月三十日止年度派發末期股息（二零一六年：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107頁，乃摘錄自本公司經審核綜合財務報表。該概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。本集團於二零一七年六月三十日之投資物業詳情載於第108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23。

# 董事會報告書

## 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

於截至二零一七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32(b)及第42至43頁之綜合權益變動表。

## 可供分配之儲備

於二零一七年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備（包括資本儲備及累計虧損）總計約140,457,000港元（二零一六年：無）。

## 主要供應商及客戶

於二零一七年六月二十六日完成收購無錫盛業除外，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88%。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：

袁志平先生（於二零一六年九月十四日獲委任）

王敬渝女士（於二零一六年九月十四日辭任）

吳潔玲女士

曹海豪先生（於二零一六年九月十四日辭任）

## 董事 (續)

### 非執行董事：

王波先生 (於二零一六年九月十四日獲委任)

### 獨立非執行董事：

劉智強先生 (於二零一六年九月十四日獲委任)

余達志先生 (於二零一六年九月十四日獲委任)

趙傑文先生 (於二零一六年九月十四日獲委任)

蘇汝佳先生 (於二零一六年九月十四日辭任)

盧潤帶先生 (於二零一六年九月十四日辭任)

陳明輝先生 (於二零一六年九月十四日辭任)

根據公司細則之細則87(1)條，余達志先生及吳潔玲女士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值退任。

## 獲准許的彌償條文

於截至二零一七年六月三十日止年度及截至本年報日期止，本公司已持續為本公司董事及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

截至二零一七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。

# 董事會報告書

## 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. 余達志先生（「余先生」）於二零一七年八月三十一日獲委任為中彩網通控股有限公司（一家於香港上市的公司，股份代號：8071）的獨立非執行董事。

## 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29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

於二零一七年六月三十日，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
吳潔玲女士	實益擁有人	15,000	0.001%

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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附註24。

## 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。

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，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	普通股數目	
		所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
Rich Unicorn Holdings Limited	實益擁有人	559,865,959	26.82%
豐盛控股有限公司（「豐盛」）	受控制法團權益	559,865,959	26.82%
Magnolia Wealth International Limited	受控制法團權益	559,865,959	26.82%
季昌群（「季先生」）	受控制法團權益	559,865,959	26.82%

附註：該等權益乃由豐盛之全資附屬公司Rich Unicorn Holdings Limited擁有。Magnolia Wealth International Limited（由季先生全資擁有）持有9,188,860,454股豐盛股份，佔豐盛已發行股本之46.58%。因此，季先生持有10,126,770,454股豐盛股份（佔豐盛已發行股本之51.33%）之權益。

# 董事會報告書

## 關連交易

於本年度內，本集團並無訂立重大關連交易，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：

## 關聯者之交易

關聯者之交易載於綜合財務報表附註29。除上文所披露關連交易外，附註29(a)(i)及29(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規定。

## 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任何重大權益。

## 股票掛鈎協議

除綜合財務報表附註24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。



## 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，本公司截至二零一七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

本公司截至二零一七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

王波

主席

香港，二零一七年九月十八日

# 企業管治報告書

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

本公司於截至二零一七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.2.1條除外。有關偏離詳情及理由載於以下各段：

### (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，（其中包括）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王波先生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 (續)

### (II) 守則條文第A.2.1條

王敬渝女士自二零一五年七月十五日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。於二零一六年九月十四日王敬渝女士辭任本公司之主席兼董事總經理後，企業管治守則之守則條文第A.2.1條重獲遵守。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為其董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出個別查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一七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。

於二零一七年六月三十日(即本年報日期)，董事會由六名董事組成，當中兩名為執行董事，即袁志平先生及吳潔玲女士；及一名為非執行董事，即王波先生；以及三名為獨立非執行董事，即劉智強先生、余達志先生及趙傑文先生。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均為獨立人士。董事之履歷詳情載於本年報第8至第9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。

# 企業管治報告書

## 董事會 (續)

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持續安排簡報及專業發展。

截至二零一七年六月三十日止年度，共舉行18次定期董事會會議及3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>		
袁志平 (於二零一六年九月十四日獲委任)	15/15	3/3
吳潔玲	18/18	3/3
王敬渝 (於二零一六年九月十四日辭任)	3/3	不適用
曹海豪 (於二零一六年九月十四日辭任)	3/3	不適用
<b>非執行董事</b>		
王波 (於二零一六年九月十四日獲委任)	13/15	3/3
<b>獨立非執行董事</b>		
劉智強 (於二零一六年九月十四日獲委任)	12/15	3/3
余達志 (於二零一六年九月十四日獲委任)	12/15	3/3
趙傑文 (於二零一六年九月十四日獲委任)	12/15	3/3
蘇汝佳 (於二零一六年九月十四日辭任)	3/3	不適用
盧潤帶 (於二零一六年九月十四日辭任)	3/3	不適用
陳明輝 (於二零一六年九月十四日辭任)	3/3	不適用

## 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。

## 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，薪酬委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即劉智強先生及趙傑文先生，以及一名非執行董事，即王波先生。劉智強為薪酬委員會主席。

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。

於截至二零一七年六月三十日止年度，薪酬委員會舉行了3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
劉智強先生 (於二零一六年九月十四日獲委任)	2/2
趙傑文先生 (於二零一六年九月十四日獲委任)	2/2
王波先生 (於二零一六年九月十四日獲委任)	2/2
盧潤帶先生 (於二零一六年九月十四日辭任)	1/1
蘇汝佳先生 (於二零一六年九月十四日辭任)	1/1
陳明輝先生 (於二零一六年九月十四日辭任)	1/1
王敬渝女士 (於二零一六年九月十四日辭任)	1/1

## 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，即劉智強先生及趙傑文先生，以及一名執行董事，即王波先生。王波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。

# 企業管治報告書

## 提名委員會 (續)

於截至二零一七年六月三十日止年度，提名委員會舉行了1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
王波先生 (於二零一六年九月十四日獲委任)	不適用
劉智強先生 (於二零一六年九月十四日獲委任)	不適用
趙傑文先生 (於二零一六年九月十四日獲委任)	不適用
盧潤帶先生 (於二零一六年九月十四日辭任)	1/1
陳明輝先生 (於二零一六年九月十四日辭任)	1/1
王敬渝女士 (於二零一六年九月十四日辭任)	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。

## 核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師就本公司截至二零一七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34至39頁之「獨立核數師報告書」內。

於截至二零一七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530,000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（包括就潛在收購／資本注資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1,385,000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，即余達志先生、劉智強先生及趙傑文先生。余達志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。

截至二零一七年六月三十日止年度，審核委員會舉行了3次會議。各成員之出席情況載列如下：

成員	出席次數
余達志先生（於二零一六年九月十四日獲委任）	2/2
劉智強先生（於二零一六年九月十四日獲委任）	2/2
趙傑文先生（於二零一六年九月十四日獲委任）	2/2
陳明輝先生（於二零一六年九月十四日辭任）	1/1
蘇汝佳先生（於二零一六年九月十四日辭任）	1/1
盧潤帶先生（於二零一六年九月十四日辭任）	1/1

# 企業管治報告書

## 審核委員會 (續)

以下為審核委員會於年內進行之工作之概要：

1. 審閱及討論本集團截至二零一六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二零一六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於二零一七年財政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。



## 風險管理及內部監控

### 風險管理架構

董事會須維持一個穩健妥善兼行之有效的風險管理及內部監控制度，致力保障本公司及其股東之利益。風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成本公司業務目標之風險，對避免重大錯誤陳述或損失只能提供合理而非絕對的保證。

本公司已成立企業風險管理架構（「企業風險管理架構」），以便有效實施風險管理。我們的企業風險管理架構包括兩個關鍵元素：風險管理架構及風險管理程序。

#### 董事會

董事會之職責是確保本集團的風險管理及內部監控制度（「企業風險管理制度」）行之有效。董事會監督企業風險管理制度、評估及評核本集團之業務策略及風險承受能力。在審核委員會之協助下，董事會最少每年一次檢討企業風險管理制度之成效。董事會亦會持續監察企業風險管理制度。

#### 審核委員會

審核委員會是須對風險管理及內部監控負第二大責任之部門。審核委員會透過提供支援及建議，協助董事會監察本集團之企業風險管理制度，包括持續監察風險管理程序之執行情況、審閱本集團之風險管理登記冊、審視及批准內部監控檢討計劃及結果。

#### 管理層

本集團管理層成員包括行政總裁、財務總監及高級經理，彼等負責識別及監察與本集團日常業務運作有關之風險。管理層會向董事會及審核委員會匯報已識別風險，包括策略、營運、財務、申報及合規等方面之風險及有關風險於年內之變動情況。此外，管理層亦須負責制定適當的內部監控措施，致力降低有關風險，識別並解決重大內部監控缺陷。

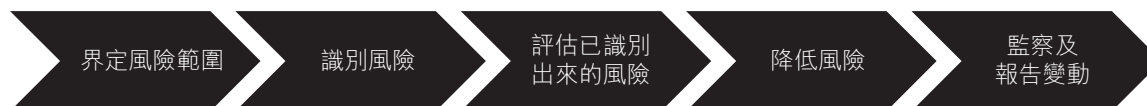
#### 獨立內部監控顧問及核數師

為確保內部監控檢討之獨立性，本集團已將內部審核工作外判予獨立內部監控顧問（「內部監控顧問」），工作範圍包括檢討本集團風險管理及內部監控制度之成效。內部監控檢討之範疇以風險為依據，並經由審核委員會複核。內部監控顧問可與審核委員會直接溝通彼等的檢討結果。核數師亦可與審核委員會直接溝通彼等在審核過程中發現之內部監控問題。

## 風險管理及內部監控 (續)

### 風險管理程序

我們的企業風險管理架構設定有關識別、評估、回應及監察風險及其變動之程序。透過定期與各營運部門進行討論，本集團可加強對風險管理之了解，致使全體僱員了解並會適時向管理層報告已識別出來的各種風險，有助提升本集團識別及管理風險之能力。



為了識別本集團內之重大風險並確定有關風險之優先處理次序，管理層會與各營運部門溝通交流，搜集會徹底影響本集團之重大風險因素，包括策略、營運、財務、申報及合規等方面之風險。在識別出所有有關風險後，管理層便會評估有關風險之潛在影響及可能性，繼而確定有關風險之優先處理次序，然後會制定適當的內部監控措施，以持續降低已識別出來的風險及風險之變動。

### 本公司風險管理及內部監控制度之主要特色

#### 維持一個行之有效的內部監控制度 (營運層面)

- 制定明確的內部監控政策及程序，清楚界定各主要職位的職責、授權及問責性；
- 制定操守準則，向全體員工闡釋本集團對誠信及道德價值之要求；
- 制定舉報機制，鼓勵員工舉報不當行為或欺詐事故；
- 制定資訊技術存取權限之適當等級，避免洩漏股價敏感資料；
- 制定內幕消息披露政策，包括報告渠道及負責披露的人士、對外界查詢之統一回應及於有需要時向專業人士或香港聯合交易所有限公司徵求意見。

於二零一七年財政年度，董事會曾檢討內部監控政策及程序之成效，包括與財務申報及上市規則合規監控相關者。在評核風險管理及內部監控制度之成效之過程中，董事會曾考慮在會計、內部審核及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

## 風險管理及內部監控 (續)

### 本公司風險管理及內部監控制度之主要特色 (續)

#### 持續風險監察 (風險管理層面)

根據董事會設立之企業風險管理架構及風險管理政策，管理層會與各營運部門溝通交流，搜集會徹底影響本集團之重大風險因素。本集團設立了風險管理登記冊，記錄已識別出來的風險。管理層會評估有關風險的潛在影響及可能性，並會制定適當的內部監控措施，以降低已識別出來的風險。

於年內，管理層對風險管理架構及程序進行評核，並向董事會及審核委員會提交風險評估報告，包括3年期的內部監控檢討計劃，以讓董事會及審核委員會有效監控及降低本集團的主要風險。

#### 獨立檢討

本集團已委聘內部監控顧問進行二零一七年財政年度之內部監控檢討，檢討範圍涵蓋二零一六年七月一日至二零一七年六月三十日期間。審核委員會已獲提供內部監控檢討報告。

管理層已就所識別的內部監控缺點制定了補救及改善計劃。審核委員會或董事會並無發現任何事情足以令其相信本集團之風險管理及內部監控制度屬不足或無效。

## 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8至9頁「董事及高層管理人員之履歷」一節。吳女士於二零一七年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。本公司已採取各項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。

## 股東權利及投資者關係 (續)

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。

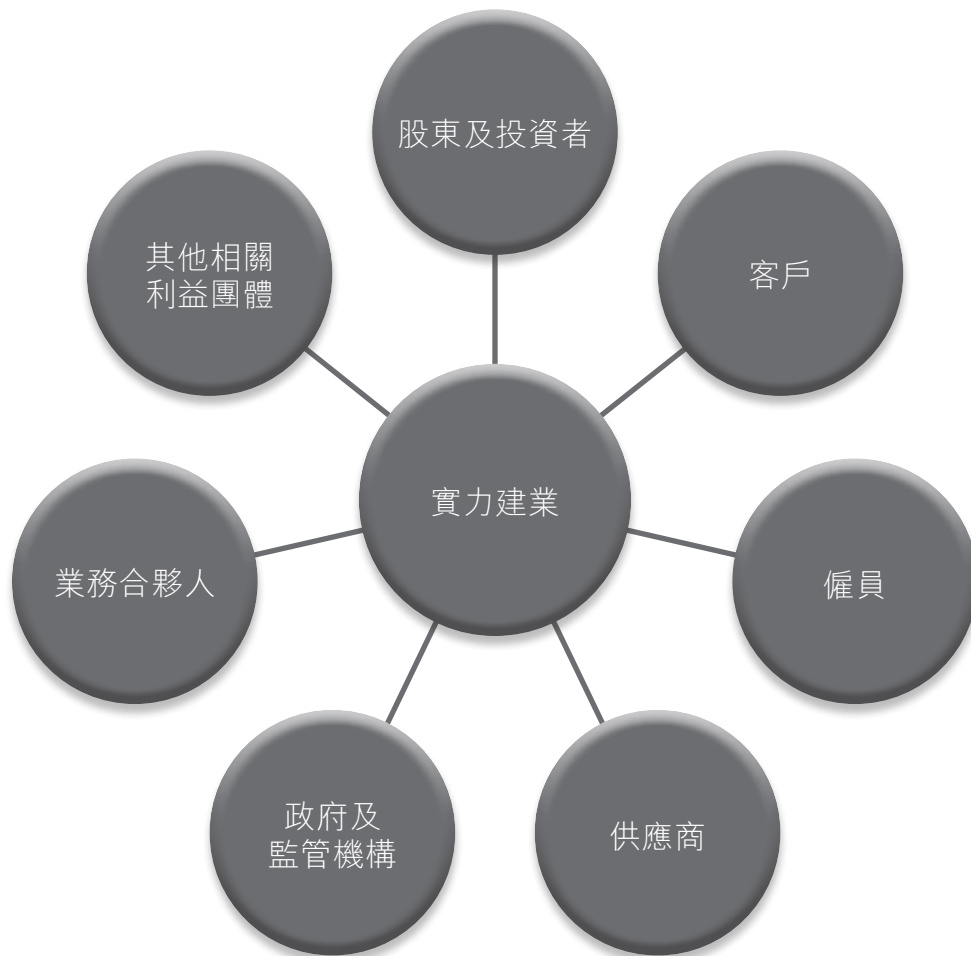
本公司尋求與機構投資者及分析員保持定期溝通，從而與投資者加強溝通及正面關係，以確保彼等了解本集團之業務，運作及發展的最新情況，及適當地回答投資者之任何查詢。歡迎投資者對本公司的查詢，可到本公司於香港之辦事處或直接到本公司網頁([www.applieddev.com](http://www.applieddev.com))覽閱以獲取本集團最新企業及財務資料。

## 有關本報告

此為實力建業集團有限公司（以下簡稱「本公司」或「我們」）的首份環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「報告」），旨在概述有關我們可持續發展的戰略、目標、對象、成就及表現。本報告涵蓋自二零一六年七月一日至二零一七年六月三十日期間（「報告期」），並闡述本公司如何遵守香港交易及結算所有限公司於報告期間頒佈的證券上市規則附錄27所載的環境、社會及管治報告指引（「環境、社會及管治指引」）的披露規定。

本報告注重我們的核心業務分部－即於香港的物業投資。我們力求在未來擴大報告範圍。本報告書強調我們在環境及社會方面（包括排放、資源使用、自然資源、就業、健康及安全、發展及培訓、勞工標準、供應鏈管理、產品責任、反腐敗及社區投資）的持續努力。有關我們企業管治的詳情，請參閱企業管治報告書。

歡迎閣下就本報告及我們在可持續發展方面之表現作出回應及意見。閣下可把意見發送至電郵，電郵地址為 [info@applieddev.com](mailto:info@applieddev.com)。



# 環境、社會及管治報告書

## 與權益人進行溝通

權益人為持續提升我們環境、社會及管治表現的主要推動力。我們的權益人包括股東及投資者、客戶、僱員、供應商、政府及監管機構、業務合夥人及其他相關利益團體。我們努力通過日常經營與我們的權益人進行溝通交流，以收集彼等的觀點及關注重點，在此基礎上，我們向權益人提供有關我們可持續發展方法及表現的明確資料。

## 我們可持續發展的方式

我們密切關注可持續發展及全球氣候變化問題，致力於將環境、社會及管治原則納入我們的日常經營中，並尋求機會進一步提升我們在環境保護方面的表現、減少資源消耗、減少廢物生產並確保妥善處理。

## 環境方面

我們意識到環保的重要性，並承諾在營運過程中減少對環境的影響。我們已制定各種目標及政策／行動，以對我們寶貴的環境的可持續發展做出貢獻。

我們的目標：	我們的政策／行動
<ul style="list-style-type: none"><li>• 通過使用電力減少間接碳排放；</li><li>• 鼓勵回收；</li><li>• 鼓勵使用電子通訊；及</li><li>• 遵守有關排放的所有相關法律法規</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 關閉不必要的燈光及空調</li><li>• 促進無紙化辦公</li><li>• 減少空中旅行</li><li>• 不打印電子郵件</li><li>• 雙面打印</li><li>• 捐贈舊電腦</li></ul>

## A1方面：排放

我們的業務在辦公室中進行，因此碳排放的主要來源間接來自於電力的使用。我們通過減少能源消耗管理碳排放及其他氣體排放。我們盡量通過電子媒介溝通，以減少空中旅行及紙張的使用。

我們於辦公室倡導3R原則（減少、再利用及回收），以減少固廢的數量。在我們的資訊科技技術人員已安全清除所有數據及資料後，辦公室的舊電腦及電子機器亦可捐贈予慈善組織。

我們完全遵守有關排放的所有相關法律法規，且於報告期間並無收到任何投訴。

## 環境方面 (續)

### A2方面：資源使用

我們採取及推廣節能減排政策，以實現能源效率的高水平，包括不斷監控我們的用電量、將空調設置在最佳水平、提醒員工關閉不必要的燈光及空調、允許僱員穿著休閒及減少／合併商務旅行等。

我們推廣「無紙化辦公」，並鼓勵僱員通過使用電子文件、雙面打印、避免使用紙杯及收集廢紙以回收利用而減少紙張使用量。

### A3方面：環境及自然資源

我們認為教育是環境可持續發展的基本要素。我們需要提高員工的環保意識，使我們的政策得以妥善實施，接受員工有關持續改進的反饋，甚至將我們持續發展的方式融入到員工的日常生活中。

## 社會方面

### 僱傭及勞工常規

我們的目標：	我們的政策／行動
<ul style="list-style-type: none"><li>• 吸引及挽留人才，以完成公司使命及策略</li><li>• 遵守所有相關勞動法律法規</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 合理的薪酬及福利</li><li>• 與員工密切交流</li><li>• 經常聚集員工以加強僱員關係</li><li>• 關心僱員健康</li><li>• 勞逸結合</li></ul>

我們並無擁有很多僱員，但每個僱員均為我們的寶貴資產。彼等支持及協助我們完成企業使命及戰略。我們將僱員視為我們的家庭成員，除提供合理的薪酬及福利外，我們與僱員溝通交流，了解彼等的想法、需求及遇到的困難。我們共同解決問題，並分享成果。

我們不時與僱員組織茶話會或聚會作為彼等工作中的短暫休憩，允許彼等放鬆及自由交談，與其他同事分享生活及工作。這有助於加強僱員之間的關係及培養團隊精神和歸屬感。

我們嚴格遵守所有相關勞動法律法規，於報告期間並無收到任何投訴。

## 社會方面 (續)

### B1方面：僱傭

我們定期檢討薪酬待遇及福利（包括強制性公積金、年假、差旅及膳食津貼）以確保其在市場保持競爭力。我們與每名辭職的員工交談，了解彼等辭職的原因，並尋求改進的機會。我們亦實施一周五天工作制，不鼓勵加班，允許員工於節假日當天提早離開，可使員工保留與家人的閒暇時間。

我們是公平公正的僱主，於招聘及晉升期間公平對待每個人，不論彼等的種族、性別、信仰、宗教、年齡、殘疾及性取向。我們僅考慮彼等的工作表現、能力、經驗及資格。我們不容許工作場所任何形式的歧視及騷擾，倘發現工作場所發生任何歧視或騷擾，我們將處以嚴重的紀律處分，並向警方或相關監管機構報告。

### B2方面：健康及安全

我們總是將職業健康及安全視為首要任務。我們盡最大努力提供健康及安全的工作環境，以保護僱員免受職業危害。我們保持工作場所乾淨衛生、充足的通風及適當的照明以降低視覺緊張及不適。我們亦教育員工有關消防安全知識，並定期進行消防演習。

我們遵守有關職業健康及安全的相關標準及規定，並不知悉任何重大不合規。我們於報告期間亦無收到有關工傷事故的任何報告。

### B3方面：發展及培訓

通過培訓及發展提高僱員的技能及知識對我們業務的可持續發展至關重要。我們向員工提供內部及外部培訓，以確保彼等具備完成任務的能力。我們定期向僱員簡介業務，並與之討論改進領域及發展機會。我們亦鼓勵員工參加廣泛的培訓計劃以獲取及更新彼等的知識，並保存培訓考勤記錄以供我們日後評估。

### B4方面：勞工標準

我們不容許任何違反勞工權利的行為，並於營運過程中對使用童工及強制勞動採取零容忍方法，我們期望供應商同樣如此。我們遵守所有相關法律法規。於報告期間，我們並不知悉任何與童工或強制勞動有關的任何事宜。



## 營運常規

我們的目標：	我們的政策／行動
<ul style="list-style-type: none"><li>• 優質供應商</li><li>• 綠色採購</li><li>• 零容忍貪污受賄</li><li>• 保護客戶及僱員數據</li><li>• 與社區建立積極的關係</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 供應商評估</li><li>• 先考慮環保產品</li><li>• 員工行為守則</li><li>• 數據保護政策</li><li>• 參加社區服務</li></ul>

### B5方面：供應鏈管理

我們評估供應商以確保彼等按合理價格提供優質產品及服務，我們亦要求供應商採取負責任的態度，並符合我們可持續發展的價值觀。我們預計供應商可遵循最佳環境及社會常規，包括但不限於維護誠信、公平對待僱員、對童工及強制勞動採取零容忍態度以及保護環境。

於我們日常營運過程中甄選產品及服務時，我們優先考慮環保產品。我們期望通過我們的綠色採購，可減少對環境的影響及減少能源消耗，這同時亦可降低能源成本，實現雙贏。

為監控我們供應商的表現，我們定期檢討供應商的表現。倘評估結果並非令人滿意，我們將要求相關供應商進行整改或改進，並於下單前確保彼等已進行補救。

我們不接受任何形式的貪污受賄，倘發現有任何貪污受賄的行為，我們將向警方或廉政公署等相關監管機構舉報。我們亦要求員工及董事積極聲明是否存在利益衝突。

### B6方面：產品責任

我們向客戶提供優質服務，我們已建立投訴處理渠道，並指定負責人員以確保快速處理任何投訴或問詢，如維修及保養。

我們格外謹慎處理敏感客戶的資料以防止資料洩露。僅授權人員方可查閱隱私數據及資料。我們不斷加強服務，以滿足客戶的期望，並與之建立信任。於報告期間，我們並無就違反與服務質量或洩露客戶資料有關的法律法規而接到任何舉報。

# 環境、社會及管治報告書

## 營運常規 (續)

### B7方面：反腐敗

我們致力於高水平的企業管治，並維持高度的誠信及道德標準。我們為僱員建立行為守則，並建立舉報不當行為的舉報渠道以加強對環境的控制。僱員必須遵循內部監控政策規定的規則及指引。彼等於履行職責時須放棄提供的任何有利條件，並立即向董事匯報有關情況。我們教育員工我們對行賄、敲詐勒索、欺詐、洗錢等行為零容忍，並教育員工倘彼等發現任何不端行為，如何舉報。於報告期間，我們並無接到有關我們僱員及董事貪污、受賄、勒索、欺詐及洗錢的任何舉報。

### B8方面：社區投資

我們與社區建立積極的關係，並積極參加有助於我們社會的各種活動。



於報告期間，我們已參加一些社會活動，包括老年人探訪，這為老年人帶來歡樂。





**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)

## 意見

我們已審核列載於第40至106頁實力建業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一七年六月三十日的綜合財務狀況表，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綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表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」)真實而公平地反映 貴集團於二零一七年六月三十日的財務狀況及其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。

## 意見基準

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任詳述於本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。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意見提供基礎。

## 主要審核事項

主要審核事項是根據我們的專業判斷認為對我們審核截至二零一七年六月三十日止年度的綜合財務報表最為重要的事項。該等事項乃於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，我們並無就該等事項提供獨立意見。

# 獨立核數師報告書

## 主要審核事項 (續)

### 主要審核事項

### 我們的審核如何處理主要審核事項

為收購無錫盛業海港股份有限公司 (「無錫盛業」) 入賬請參閱綜合財務報表附註2主要會計政策及附註30對收購附屬公司的披露。

貴集團於二零一七年六月二十六日完成收購無錫盛業，代價為人民幣234,000,000元(相當於約270,000,000港元)(「無錫收購」)。就會計目的而言，該收購構成業務合併。

初始入賬無錫收購要求 貴集團識別所收購資產及所承擔負債並計量彼等金額。具體而言， 貴集團委聘獨立估值師協助計量可識別資產及負債的價值。無錫收購產生的淨收益約172,000,000港元計入損益。

由於無錫收購對綜合財務報表有重大影響，且估計所收購資產及所承擔負債的價值涉及內在判斷，故我們認為該事項為主要審核事項。

我們的審核程序(除其他外)包括：

- 評價管理層對收購協議條款之評估；
- 了解所採用的估值程序、方法及主要假設以及在資產及負債估值中使用的主要輸入數據；
- 根據我們對無錫盛業業務及市場的了解及理解質疑主要假設的合理性；
- 評估管理層釐定就所收購資產及所承擔負債之價值(包括收購日期公允值調整)時所採用的方法的適用性及主要假設的合理性；
- 評價獨立專業估值師的資質、能力及客觀性；及
- 對無錫盛業進行合法搜查並自 貴集團於中華人民共和國的律師處獲得確認函以確定任何或有負債並評價其影響。

## 主要審核事項 (續)

### 主要審核事項

### 我們的審核如何處理主要審核事項

#### 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2主要會計政策及附註13對投資物業的披露。

於二零一七年六月三十日，貴集團按公允值計量的投資物業為555,000,000港元。有關公允值乃由貴集團參考貴集團委聘的獨立專業估值師進行的估值而定。

由於其對綜合財務報表的重大性及估值過程中涉及重大判斷及估計，包括釐定估值技術及各模式中的不同輸入數據，故我們認為該事項為主要審核事項。

我們的審核程序(除其他外)包括：

- 評價獨立專業估值師的資質、能力及客觀性；
- 了解對投資物業估值時所採用的估值程序及方法以及物業市場表現及主要假設及使用的主要判斷部份；及
- 評價方法及假設的合理性。

#### 按成本計量之可供出售投資的可收回性

請參閱綜合財務報表附註2主要會計政策及附註16對可供出售投資的披露。

於二零一七年六月三十日，貴集團錄得授予Wealth Guide Global Limited(貴集團擁有其20%的股權)之一筆股東貸款200,000,000港元。該股東貸款被入賬列作按成本減去減值虧損計量之可供出售投資。

由於其對綜合財務報表的重大性，我們認為該事項為主要審核事項。評估減值虧損要求管理層進行判斷及估計。

我們的審核程序(除其他外)包括：

- 了解管理層如何評估減值虧損；
- 評估管理層得出可收回性評估的結論所使用的方法及主要判斷的適宜性；及
- 根據現有證據，評價由管理層就發生減值事件作出判斷。

# 獨立核數師報告書

## 其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零一七年年報所載資料，但不包括綜合財務報表及核數師報告書。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，且我們並無就此發表任何形式的鑒證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不一致或似乎存在重大失實陳述的其他情況。倘我們基於我們已進行的工作認為該其他資料存在重大失實陳述，則我們須報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

## 董事及治理層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實公平的綜合財務報表，且對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述屬必要的內部控制負責。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項及使用持續經營為會計基礎，除非董事擬將 貴集團清盤或停止經營或別無其他實際替代方案則除外。

治理層負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標為就整體綜合財務報表是否不存在因欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述取得合理保證，並出具載有我們意見的核數師報告書。該報告根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）僅向閣下（作為整體）作出，且並無作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平的保證，惟無法保證根據香港審計準則進行的審核總能發現重大失實陳述（倘存在）。失實陳述可能因欺詐或錯誤而引致，且倘合理預期有關失實陳述可能單獨或共同影響相關使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決策，則有關失實陳述被視為屬重大。

作為根據香港會計準則進行審核的一部分，我們在整個審核過程中運用專業判斷及保持專業懷疑態度。我們亦會：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大失實陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，並獲得充足且適當的審核憑證作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現由於欺詐而導致的重大失實陳述的風險高於未能發現由於錯誤而導致的重大失實陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對貴集團的內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論，並根據獲得的審核憑證，確定是否存在與可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮的事項或條件有關的重大不確定因素。倘我們認為存在重大不確定因素，則我們須在核數師報告書中提請注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告書日期獲得的審核憑證作出。然而，未來事項或情況可能令貴集團不能持續經營。

# 獨立核數師報告書

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 評估綜合財務報表的整體呈列、結構及內容，包括披露及是否綜合財務報表公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計工作。我們對我們的審核意見全權負責。

我們就(其中包括)審核的計劃範圍及時間安排以及重大審核發現(包括我們在審核期間發現的內部控制的任何重大缺陷)與治理層溝通。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與其溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及相關防範措施(如適用)。

從與治理層溝通的事項中，我們決定對審核本期綜合財務報表最為重要的事項，因而構成主要審核事項。我們將於核數師報告書中描述有關事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項或在極其罕見的情況下我們認為由於於報告中披露有關事項所造成的負面影響合理預期將超過公眾知悉事項產生的利益因而不應於報告中披露有關事項則除外。

**瑪澤會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港，二零一七年九月十八日

出具本獨立核數師報告書中的審核項目董事為：

**陳偉文**

執業證書號碼：P02487



# 綜合全面收益表

截至二零一七年六月三十日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>收益</b>	5	<b>14,293</b>	7,622
其他收益	5	<b>3,198</b>	690
其他收入	6	–	226
其他營運開支		<b>(154)</b>	–
出售按公允值計入損益之財務資產之收益淨額		<b>2,319</b>	1,233
按公允值計入損益之財務資產之			
公允值增加(減少)淨額		<b>692</b>	(571)
投資物業公允值之增加淨額	13	<b>115,000</b>	56,928
收購一間附屬公司產生之收益淨額	30	<b>171,654</b>	–
出售附屬公司之收益	31	–	318,937
行政費用		<b>(15,644)</b>	(13,250)
融資成本	8	<b>(409)</b>	(1,819)
應收一間合營企業承兌票據之利息收入		–	5,713
應收一間合營企業款項之減值虧損		–	(5,607)
<b>除稅前溢利</b>	9	<b>290,949</b>	370,102
稅項	10	<b>31</b>	(66)
<b>年度溢利，本公司股權持有人應佔</b>		<b>290,980</b>	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>			
– 可供出售投資之公允值變動		<b>(28)</b>	(96)
– 換算海外業務產生之匯兌差額		<b>21</b>	–
– 出售一間附屬公司後解除匯兌儲備	31	–	276
<b>年度其他全面(虧損)收益，除稅後</b>		<b>(7)</b>	180
<b>年度全面收益總額，本公司股權持有人應佔</b>		<b>290,973</b>	370,216
<b>每股盈利</b>	12		
基本		<b>13.94港仙</b>	19.27港仙
攤薄		<b>13.94港仙</b>	19.27港仙

# 綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	555,000	440,000
物業、廠房及設備	14	224	100
其他資產	15	–	174
可供出售投資	16	200,147	175
		<b>755,371</b>	440,449
<b>流動資產</b>			
發展中物業	17	756,037	–
按公允值計入損益之財務資產	18	50,692	72,809
其他應收款項	19	52,975	25,770
銀行結存及現金	20	343,227	422,422
		<b>1,202,931</b>	521,001
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他款項	21	201,916	2,941
帶息借貸	22	392,968	–
		<b>594,884</b>	2,941
<b>流動資產淨值</b>		<b>608,047</b>	518,060
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,363,418</b>	958,509
<b>資本及儲備</b>			
股本	23	20,876	20,876
股份溢價及儲備		1,226,270	935,297
<b>權益總額</b>		<b>1,247,146</b>	956,173
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	25	116,272	2,336
		<b>1,363,418</b>	958,509

第40頁至第106頁所載之綜合財務報表已於二零一七年九月十八日經董事會批准及授權發行，並由下列董事代表簽署：

袁志平  
執行董事

吳潔玲  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止年度

		本公司股權持有人應佔								
		股本	股份溢價	投資重估	其他儲備	資本贖回	資本儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		(附註i)	(附註ii)	(附註iii)	(附註iv)	(附註v)	(附註vi)	(附註vii)	(附註viii)	(附註ix)
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>										
重新分類至或其後可能重新分類至損益之項目										
— 可供出售投資之公允價值變動		-	(96)	-	-	-	-	-	-	(96)
— 出售一間附屬公司後解除匯兌儲備(附註31)		-	-	-	-	-	-	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>										
注資及分派										
— 於配售股份時發行之股份		3,479	104,940	-	-	-	-	-	-	108,419
擁有權權益變動										
— 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		20,876	244,786	(396)	-	11,931	204,610	-	474,366	956,173

# 綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止年度

	本公司股權持有人應佔							
	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)	資本贖回 儲備 千港元 (附註iii)	資本儲備 千港元 (附註iv)	匯兌儲備 千港元 (附註v)	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一六年七月一日	20,876	244,786	(396)	11,931	204,610	-	474,366	956,173
年度溢利	-	-	-	-	-	-	290,980	290,980
<b>其他全面虧損 (收益)</b>								
其後可能重新分類至損益之項目								
— 可供出售投資之公允價值變動	-	-	(28)	-	-	-	-	(28)
— 換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	21	-	21
<b>其他全面虧損總額</b>	-	-	(28)	-	-	21	-	(7)
<b>年度全面收益總額</b>	-	-	(28)	-	-	21	290,980	290,973
於二零一七年六月三十日	20,876	244,786	(424)	11,931	204,610	21	765,346	1,247,146

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出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) 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。
- (iv) 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。
- (v) 匯兌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。
- (vi) 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撥至保留溢利。

# 綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		<b>290,949</b>	370,102
調整項目：			
物業、廠房及設備之折舊		<b>21</b>	617
融資成本		<b>409</b>	1,819
撤銷物業、廠房及設備		<b>70</b>	–
收購一間附屬公司產生之收益淨額	30	<b>(171,654)</b>	–
出售附屬公司之收益	31	–	(318,937)
出售按公允值計入損益之財務資產之收益淨額		<b>(2,319)</b>	(1,233)
出售其他資產之虧損		<b>154</b>	–
利息收入		<b>(3,198)</b>	(690)
由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收入		<b>(2,560)</b>	(4,391)
外幣匯兌虧損		<b>21</b>	–
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息收入		<b>(234)</b>	(641)
應收一間合營企業承兌票據之利息收入		–	(5,713)
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		<b>(115,000)</b>	(56,928)
按公允值計入損益之財務資產之 公允值(增加)減少淨額		<b>(692)</b>	571
<b>營運資金變動前之經營現金流</b>		<b>(4,033)</b>	(9,817)
營運資金變動：			
其他應收款項		<b>24,686</b>	(24,553)
其他應付款項		<b>367</b>	(2,991)
<b>經營活動產生(所用)之現金淨額</b>		<b>21,020</b>	(37,361)

# 綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止年度

附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>投資活動</b>		
已收利息	6,326	4,805
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息	234	641
投資物業之增添	-	(51,784)
購入按公允值計入損益之財務資產	(126,133)	(98,410)
購入物業、廠房及設備	(15)	(335)
收購附屬公司之現金流出淨額	(269,048)	(377,370)
出售附屬公司之現金流入淨額	-	873,516
出售按公允值計入損益之財務資產之所得款項	150,651	49,907
向一間聯屬公司提供股東貸款	(200,000)	-
向其他借款人提供墊款	(50,250)	-
出售其他資產之所得款項	20	-
	<b>(488,215)</b>	400,970
<b>融資活動</b>		
銀行及其他借貸之已付利息	-	(1,819)
配售股份時發行股份之所得款項	-	108,419
新增銀行借貸	388,000	-
新增其他借貸(備註)	-	140,000
償還銀行借貸	-	(75,181)
償還其他借貸(備註)	-	(140,000)
	<b>388,000</b>	31,419
<b>現金及現金等值物之(減少)增加淨額</b>	<b>(79,195)</b>	395,028
<b>報告期初現金及現金等值物</b>	<b>422,422</b>	27,394
<b>報告期末現金及現金等值物</b>	<b>343,227</b>	422,422
<b>現金及現金等值物結餘的分析</b>		
銀行及手頭現金	317,953	22,405
原到期日三個月或以下之無抵押定期存款	25,274	400,017
	<b>343,227</b>	422,422

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30(b)及31(f)。

## 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32(a)。

## 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。本綜合財務報表亦遵守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本集團於二零一六年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團相關及於本年度生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則除外。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 新訂／經修訂的香港財務報告準則的採用

#### 香港會計準則第1號之修訂：披露計劃

修訂包括以下五個範圍之變更：(1)重要性；(2)不合計與小計；(3)附註結構；(4)會計政策披露；(5)呈列採用權益法入賬的投資所得其他全面收益項目。該等修訂被認為屬澄清修訂，不會直接影響實體的會計政策或會計估計。

採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

#### 香港會計準則第16號及第38號之修訂：澄清可接受之折舊及攤銷方法

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號同時確立折舊及攤銷基準之原則為某項資產未來經濟利益之預期消耗模式。香港會計準則第16號之修訂澄清使用以收益為基準之方法計算資產折舊並不恰當，原因是包括使用某項資產之活動產生之收益通常反映消耗該資產內含經濟利益以外之因素。

香港會計準則第38號之修訂澄清收益一般被假定為計量消耗無形資產所含經濟利益之不當基準。然而，此假定在若干有限情況下可遭駁回。

採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。



## 2. 主要會計政策 (續)

### 新訂／經修訂的香港財務報告準則的採用 (續)

#### 香港會計準則第27號之修訂(二零一一年)：獨立財務報表之權益法

該等修訂允許實體使用權益法，於其獨立的財務報表中入賬處理於附屬公司、合營公司及聯營公司的投資。採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

#### 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號之修訂(二零一一年)：投資實體－應用綜合入賬例外情況

該等修訂：

- (1) 引入寬免，容許於屬投資實體的聯營公司或合營公司中擁有權益的非投資實體投資者，沿用該聯營公司或合營公司對其於其附屬公司中的權益所應用的按公允值計入損益的計量方法。
- (2) 分別修訂香港會計準則第28號(二零一一年)及香港財務報告準則第10號，從而使香港會計準則第28號(二零一一年)第17段及香港財務報告準則第10號第4(a)段所載的應用權益法及編製綜合財務報表之豁免，適用於根據香港財務報告準則第10號按公允值計入損益計量其所有附屬公司的投資實體旗下的附屬公司。
- (3) 修訂香港財務報告準則第10號，澄清投資實體合併計算的附屬公司，必須本身並非投資實體，以及其主要業務及活動必須為提供與該投資實體的投資活動相關的服務。
- (4) 修訂香港財務報告準則第12號，澄清該準則所載的相關披露規定適用於投資實體。

採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 新訂／經修訂的香港財務報告準則的採用 (續)

年度改進項目：二零一二年至二零一四年週期

(1) 香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務：處置方法的變動

該等修訂澄清實體的處置計劃由出售計劃轉變為向其股東分派實體股息（反之亦然）的會計法。有關重新分類不應被視為改變出售（或向擁有人分派）計劃及按此入賬處理。因此，有關的分類變動被視為持續進行原先處置計劃，而實體不應依循計劃改變的會計法。此外，為處理未於資產不再符合持作向擁有人分派的條件情況下作出指引，該等修訂澄清實體應終止應用持作分派會計處理，如同其於資產不再符合持作出售條件時終止應用持作出售會計處理一樣。採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

(2) 香港財務報告準則第7號財務工具：披露－服務合約

該等修訂澄清就應用整體終止確認的已轉讓財務資產之披露要求而言，可能構成持續參與的服務合約的種類。採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

(3) 香港會計準則第19號員工福利：折現率－區域市場事項

該等修訂澄清，用於釐定退休福利責任折現率之優質企業債券的市場深度應從貨幣層面而非國家層面評估。採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

本集團採用的主要會計政策概要載列如下。

### 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股權持有人分開呈列，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其他全面收益之各部分。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。

### 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32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收回金額。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉讓的代價按公允值計量，而計算方法為本集團所轉讓的資產、本集團所承擔被收購人原所有人產生的負債及本集團於交換被收購人的控制權所發行的股權於收購日期的公允值的總和。與收購有關的成本一般於產生時在損益中確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購人以股份支付安排或本集團訂立以股份支付安排取代被收購人以股份支付安排有關的負債或股本工具於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份支付款項計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售的資產（或出售組合）根據該項準則計量。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 業務合併 (續)

商譽是以所轉讓代價、於被收購者之任何非控制權益金額(如適用)，及收購者以往持有之被收購者權益(如有)之公允值之總和，超出所收購可識別資產與所承擔可識別負債於收購日期之淨值後之差額計算。倘經重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔之可識別負債之於收購日期之淨值高於所轉讓之代價、於被收購者之任何非控制權益金額(如適用)以及收購者以往持有之被收購者權益(如有)之公允值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公允值計算並視為於業務合併中所轉讓之代價一部份。或然代價之公允值變動(如符合計量期間調整資格)可追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資訊而引致之調整。計量期間不超過收購日期起計一年內。

不符合計量期間調整資格之或然代價公允值變動之隨後入賬，取決於或然代價如何劃分。劃分為權益之或然代價並無於隨後申報日期重新計算，而其後結算於權益內入賬。劃分為資產或負債之或然代價於隨後申報日期重新計算為公允值，而相應之收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前持有被收購方權益重新計算至其收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公允值，而所產生之收益或虧損(如有)於損益確認。在收購日前於其他全面收益中確認來自被收購方權益之金額，在權益出售時重新分類至損益。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末仍未完成，本集團會則就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內作出調整，且確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 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入及／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、在建或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收益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收益或虧損（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。任何因該資產終止確認而產生之收益或虧損（按項目出售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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。可變現淨值計及最終預期可變現的價格，減去適用的可變銷售開支及預計至竣工之成本。物業的開發成本主要包括於開發期間產生的建造成本、土地使用權成本、借款成本及專業費用。竣工後，物業轉為竣工物業，持作銷售。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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)

##### 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。

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(包括其他應收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。



## 2. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 分類及計量 (續)

#### 3) 可供出售財務資產

可供出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出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應付貿易及其他款項及帶息借貸。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。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 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。

倘一項按公允值計量的可供出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出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出售權益工具之公允值增加則於權益中確認。倘可供出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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 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。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 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。

#### 作為出租人

倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產，而經營租賃之應收租金則按照租期以直線法計入損益。

#### 作為承租人

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。

## 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。

### 短期僱員福利

薪金、年終花紅、帶薪年假、對界定供款退休計劃之供款及非現金福利的成本，均在僱員提供相關服務的年度內計提。

### 退休福利計劃

對界定供款退休福利計劃之付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33。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 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。

### 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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 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的稅率及稅法。

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）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 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。
  
- (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控股公司、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（或其控股公司）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。



## 2. 主要會計政策 (續)

### 關聯者 (續)

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。

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：

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 重大會計估計及判斷 (續)

#### 與估計有關的不確定因素的主要來源

##### 投資物業之估值

本集團的投資物業根據由獨立合資格專業估值師行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的估值按公允值列賬。

於釐定投資物業的公允值時，估值師以估值方法為依據，當中涉及（除其他外）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。依賴估值報告時，管理層已行使其判斷力，並信納估值方法能夠反映於各報告期末的現時市況。有關本集團投資物業的詳情載於綜合財務報表附註13。

##### 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

本公司及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及按成本計量之可供出售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及授予一間聯屬公司之貸款有否發生減值。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。

##### 發展中物業可變現淨值估計

本集團考慮多個來源的資料，包括於相同地點及狀況的類似物業最近價格，並作出調整，以反映按該等價格進行交易的日期以來經濟狀況的任何變動及物業的未來售值及竣工成本等內部估計。本集團發展中物業的詳情載於綜合財務報表附註17。

## 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用之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之年度改進	二零一四年至二零一六年週期 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	股份支付交易之分類及計量 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	財務工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收益 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一七年或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效(如適用)

<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

董事預計日後採用於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效的香港會計準則第7號之修訂、香港會計準則第12號之修訂及若干年度改進項目—二零一四年至二零一六年週期將不會對本集團的業績產生任何重大影響。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 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出售投資、按公允值計入損益之財務資產、其他應收款項、銀行結存及現金、應付貿易及其他款項以及帶息借貸。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。

##### 利率風險

本集團主要承受了在報告期末與本集團有抵押銀行借貸之浮動利率有關之利率變動產生之市場風險。該利率及還款條款已在綜合財務報表附註22披露。由於管理層預期在報告期末並無任何重大利率風險，故本集團現時並無對沖利率風險的政策。

於報告期末，倘利率增加／減少100個基點（二零一六年：無）及所有其他變項均保持不變，則本集團的溢利淨額將減少／增加約3,880,000港元（二零一六年：無），惟此不會對其他權益儲備產生任何影響。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生而釐定並已應用於在該日存在的有抵押銀行借貸所承受之利率風險。增加或減少100個基點為管理層對利率於截至下一個年度報告期末止期間內的合理可能變動的評估。

## 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

本集團主要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非上市投資基金產生之價格風險。

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% (二零一六年：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／減少約2,535,000港元 (二零一六年：3,640,000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貸款。

由於訂約方為位於香港及中國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之信貸風險極微。

就授予其他借款人之貸款而言，個人信貸表現依據訂約方之還款能力評估，並持續執行監察程序以降低信貸風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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)

#### 流動資金風險

本集團之目標是維持資金之持續性與可得銀行授信額度之靈活性間的平衡。管理層監察銀行借貸的動用情況，並確保遵守貸款契約。

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：

	二零一七年		
	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
應付貿易及其他款項	201,916	201,916	201,916
帶息借貸	392,968	393,767	393,767
	<b>594,884</b>	<b>595,683</b>	<b>595,683</b>
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

### 3. 財務工具 (續)

#### (b) 財務工具的分類及公允值

##### 公允值計量

下表呈列於二零一七年及二零一六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。

##### (i) 以公允值計量之財務資產

	於二零一七年六月三十日			
	總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
按公允值計入損益之財務資產：				
非上市投資基金	<b>50,692</b>	<b>-</b>	<b>50,692</b>	<b>-</b>
可供出售投資：				
於香港上市之股本投資	<b>147</b>	<b>147</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	於二零一六年六月三十日			
	總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
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	-	-
	<b>72,809</b>	<b>72,809</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
可供出售投資：				
於香港上市之股本投資	<b>175</b>	<b>175</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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)

#### (i) 以公允值計量之財務資產 (續)

於截至二零一七年及二零一六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。

#### (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二零一七年及二零一六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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<i>按成本／攤銷成本計量之貸款及應收款項：</i>		
其他應收款項 (不包括預付款)	51,718	25,387
銀行結存及現金	343,227	422,422
	<b>394,945</b>	<b>447,809</b>
<i>可供出售財務資產：</i>		
於香港上市之股本證券 (按公允值計值)	147	175
非上市股份 (按成本計值)	—	—
授予一間聯屬公司之貸款 (按成本計值)	200,000	—
	<b>200,147</b>	<b>175</b>
<i>按公允值計量之按公允值計入損益之財務資產：</i>		
按公允值計入損益之財務資產	50,692	72,809
<i>按成本／攤銷成本計量之財務負債：</i>		
應付貿易及其他款項	201,916	2,941
帶息借貸	392,968	—
	<b>594,884</b>	<b>2,941</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。於截至二零一七年及二零一六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. 收益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>收益</b>		
由投資物業收取之總租金收入	<b>11,499</b>	2,590
由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收入	<b>2,560</b>	4,391
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息收入	<b>234</b>	641
	<b>14,293</b>	7,622
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	<b>1,458</b>	690
貸款利息收入	<b>1,740</b>	—
	<b>3,198</b>	690
<b>總收益</b>	<b>17,491</b>	8,312

## 6. 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
雜項收入	—	226

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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）定期覆核用於向各分部分配資源及評估其表現之內部報告以識別經營分部。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主要經營分部。本集團之度假村及物業發展分部包括於截至二零一七年六月三十日止年度期間透過收購一間附屬公司（如綜合財務報表附註30(a)所載）取得的用於商業用途之發展中物業。由於發展中物業尚未完成，度假村及物業發展分部並沒有賺取收益。物業投資分部主要包括為資本增值或賺取租金而持有之商用物業。投資控股分部包括非上市投資基金、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。

截至二零一七年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	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
收益	-	11,499	2,794	14,293
其他收益及收入	-	-	272	272
	<u>-</u>	<u>11,499</u>	<u>3,066</u>	<u>14,565</u>
業績				
分部業績	<u>(1,683)</u>	<u>126,077</u>	<u>5,178</u>	<u>129,572</u>
未分配公司收入				2,926
未分配公司費用				(12,794)
收購一間附屬公司產生之收益淨額	171,654			171,654
融資成本				<u>(409)</u>
除稅前溢利				290,949
稅項				<u>31</u>
年度溢利				<u>290,980</u>

## 7. 分部資料 (續)

於二零一七年六月三十日分部資產及負債及截至二零一七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>770,738</b>	<b>556,363</b>	<b>250,866</b>	<b>1,577,967</b>	<b>380,335</b>	<b>1,958,302</b>
<b>負債</b>	<b>317,151</b>	<b>4,946</b>	<b>1,027</b>	<b>323,124</b>	<b>388,032</b>	<b>711,156</b>
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	-	-	15	15	-	15
物業、廠房及設備之折舊	-	-	21	21	-	21
物業、廠房及設備之撇銷	-	-	70	70	-	70
出售其他資產之虧損	-	-	154	154	-	154
收購一間附屬公司產生之 收益淨額	171,654	-	-	171,654	-	171,654
按公允值計入損益之財務資產之 公允值增加	-	-	692	692	-	692
投資物業公允值之增加	-	115,000	-	115,000	-	115,000
出售按公允值計入損益之 財務資產之收益淨額	-	-	2,319	2,319	-	2,319

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 7. 分部資料 (續)

截至二零一六年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	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
收益	–	2,590	5,032	7,622
其他收益及收入	–	116	190	306
	<u>–</u>	<u>2,706</u>	<u>5,222</u>	<u>7,928</u>
<b>業績</b>				
分部業績	<u>(1,305)</u>	<u>58,684</u>	<u>5,307</u>	62,686
未分配公司收入				610
非分配公司費用				(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入	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				<u>370,036</u>

## 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>	<u>87</u>	<u>441,165</u>	<u>95,882</u>	<u>537,134</u>	<u>424,316</u>	<u>961,450</u>
<b>負債</b>	<u>10</u>	<u>4,680</u>	<u>565</u>	<u>5,255</u>	<u>22</u>	<u>5,277</u>
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

於此兩個年度內並沒有由分部間交易所產生之收益。上述所報告來自物業投資分部之收益乃指自外來顧客所賺取之租金收入。分部業績指各分部在未分配企業收入、中央行政管理費用、收購一間附屬公司產生之收益淨額、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入、應收一間合營企業款項之減值虧損及所得稅抵免／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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 7. 分部資料 (續)

### 地區資料

本集團之業務主要位於香港、新加坡及中華人民共和國(「中國」，香港除外)。

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

	按地區市場劃分之收益	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	<b>12,967</b>	5,405
新加坡	<b>1,326</b>	2,217
	<b>14,293</b>	7,622

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	<b>555,024</b>	440,274
中國	<b>200</b>	—
	<b>555,224</b>	440,274

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。

## 7. 分部資料 (續)

### 主要顧客資料

來自各佔本集團物業投資分部收入10%以上之兩名外部顧客(二零一六年：三名)之收入如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
顧客甲	10,068	1,191
顧客乙	1,431	–
顧客丙	–	730
顧客丁	–	423

## 8. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行借貸之利息開支	409	1,635
其他借貸之利息開支	–	184
	<b>409</b>	<b>1,819</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 9. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除（計入）下列各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>員工成本，包括董事酬金</b>		
薪金及其他福利	5,537	3,221
退休福利計劃供款	76	82
總員工成本	<b>5,613</b>	<b>3,303</b>
<b>其他營運開支</b>		
出售其他資產之虧損	154	—
<b>其他項目</b>		
核數師酬金	530	460
物業、廠房及設備的折舊	21	617
有關產生租金收入之投資物業的直接營運開支	11	301
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	4	1,010
匯兌（收益）虧損淨額	(100)	77
法律及專業費用	5,620	2,555
樓宇之經營租賃款項	2,059	1,962
撤銷物業、廠房及設備	70	—



## 10. 稅項

由於截至二零一七年及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。

在中國產生的稅項（如適用）乃根據其現行法例、詮釋及慣例釐定的稅率計算。

稅項（抵免）支出包括：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>即期稅項</b>	-	-
<b>遞延稅項</b>		
（撥回）確認暫時性差異（附註25）	<b>(31)</b>	66
本年度稅項（抵免）支出總額	<b>(31)</b>	66
<b>稅項之對賬</b>		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	<b>290,949</b>	370,102
按香港利得稅稅率16.5%（二零一六年：16.5%）計算之稅項	<b>48,007</b>	61,067
釐定應課稅溢利時不可扣稅支出之稅務影響	<b>465</b>	1,590
釐定應課稅溢利時無須課稅收入之稅務影響	<b>(47,309)</b>	(63,266)
未確認稅項虧損	<b>129</b>	922
未確認暫時性差異	<b>10</b>	-
動用過往未確認稅項虧損	<b>(1,677)</b>	(329)
其他	<b>344</b>	82
本年度稅項（抵免）支出	<b>(31)</b>	66

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 11. 董事及僱員酬金

### (a) 董事酬金

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止年度，已付或應付予十一位董事(二零一六年：八位)各自之酬金如下：

	王波 千港元 (附註)	袁志平 千港元 (附註)	吳潔玲 千港元	王敬淪 千港元 (附註、iii)	曹海豪 千港元 (附註)	Meng Song 千港元 (附註ii)	洪建生 (「洪先生」) 千港元 (附註iii)	劉智強 千港元 (附註)	余達志 千港元 (附註)	趙傑文 千港元 (附註)	蘇汝佳 千港元 (附註)	陳明輝 千港元 (附註)	盧潤帶 千港元 (附註)	總額 千港元
截至二零一七年 六月三十止年度	383	191	191	-	-	-	-	191	191	191	131	131	131	1,731
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金	-	574	1,406	-	524	-	-	-	-	-	-	-	-	2,504
薪金及其他福利	-	15	20	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	40
退休福利計劃供款	-	18	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93
酌情花紅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總酬金	383	798	1,692	-	529	-	-	191	191	191	131	131	131	4,368
截至二零一六年 六月三十止年度	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150	150	150	450
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
總酬金	-	-	1,137	-	408	302	24	-	-	-	150	150	150	2,321

## 11. 董事及僱員酬金 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

附註：

- (i) 於二零一六年九月十四日，王波先生獲委任為本公司主席兼非執行董事；袁志平先生獲委任為本公司執行董事；及劉智強先生、余達志先生及趙傑文先生獲委任為本公司獨立非執行董事。同日，王敬渝女士辭任本公司主席及董事總經理；曹海豪先生辭任本公司執行董事；及蘇汝佳先生、陳明輝先生及盧潤帶先生辭任本公司獨立非執行董事。
- (ii) 於二零一五年十二月三十日，Meng Song先生退任本公司執行董事。
- (iii) 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。

截至二零一七年及二零一六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，截至二零一七年及二零一六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。

### (b) 僱員酬金

五名最高薪人士包括本公司三名(二零一六年：三名)董事，其酬金詳情載於上文(a)。其餘兩名(二零一六年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他福利	833	673
退休福利計劃供款	33	31
	<b>866</b>	<b>704</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 11. 董事及僱員酬金 (續)

### (b) 僱員酬金 (續)

兩名(二零一六年：兩名)最高薪人士之酬金屬下列範圍：

	僱員數目	
	二零一七年	二零一六年
零至1,000,000港元	2	2

於截至二零一七年及二零一六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。於截至二零一七年及二零一六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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計算每股基本盈利所採用之年度溢利	290,980	370,036
	二零一七年 股份數目	二零一六年 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	2,087,590,739	1,920,280,138

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。本公司於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。

## 13. 投資物業

	千港元
<b>公允值</b>	
於二零一五年七月一日	356,320
新增－收購	51,784
收購附屬公司(附註30(b))	380,288
出售附屬公司(附註31)	(405,320)
公允值增加淨額	<u>56,928</u>
於二零一六年六月三十日	440,000
公允值增加	<u>115,000</u>
於二零一七年六月三十日	<u><b>555,000</b></u>

於香港之投資物業之公允值乃根據獨立合資格專業估值師行國富浩華(香港)諮詢評估有限公司(二零一六年：仲量聯行企業評估及諮詢有限公司)於報告期末進行之估值得出。國富浩華(香港)諮詢評估有限公司為香港測量師學會(「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。於二零一七年及二零一六年六月三十日之投資物業之公允值被分類為公允值計量第二等級，其公允值是使用了重大可觀察之輸入參數而得出。截至二零一七年及二零一六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公允值計量第三等級。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

	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>				
於二零一五年七月一日	13,356	1,000	11,496	25,852
新增	324	11	–	335
出售	(10,933)	(74)	–	(11,007)
出售附屬公司(附註31)	(2,404)	(306)	(11,496)	(14,206)
於二零一六年六月三十日	343	631	–	974
新增	–	15	–	15
撤銷	(343)	(448)	–	(791)
收購一間附屬公司(附註30(a))	–	200	–	200
於二零一七年六月三十日	<u>–</u>	<u>398</u>	<u>–</u>	<u>398</u>
<b>累計折舊及減值</b>				
於二零一五年七月一日	12,741	891	10,068	23,700
本年度費用	191	69	357	617
出售	(10,933)	(74)	–	(11,007)
出售附屬公司(附註31)	(1,756)	(255)	(10,425)	(12,436)
於二零一六年六月三十日	243	631	–	874
本年度費用	1	20	–	21
撤銷	(244)	(477)	–	(721)
於二零一七年六月三十日	<u>–</u>	<u>174</u>	<u>–</u>	<u>174</u>
<b>賬面值</b>				
於二零一七年六月三十日	<u>–</u>	<u>224</u>	<u>–</u>	<u>224</u>
於二零一六年七月一日	<u>100</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>100</u>

## 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，已於截至二零一七年六月三十日止年度期間全部出售。

## 16. 可供出售投資

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
按公允值計算於香港上市之股本證券	a	147	175
非上市股份，按成本計值	b	—	—
授予一間聯屬公司之貸款，按成本計值	b	200,000	—
		<b>200,147</b>	<b>175</b>

附註：

- (a) 上市之證券之公允值乃按報告期末之市場報價釐定。
- (b) 於二零一七年六月三十日，本集團在Wealth Guide Global Limited (「Wealth Guide」) 之普通股本中持有20%權益，共計20美元（相當於約156港元）及按本集團於Wealth Guide的權益比例向Wealth Guide提供一筆達200,000,000港元的股東貸款。該筆股東貸款無抵押、免息且無固定還款期限，並須按本集團與Wealth Guide大多數股東協定後償還。Wealth Guide大多數股東亦按其持股比例提供該貸款。股東貸款被視為準資本投資，並構成本集團於Wealth Guide投資的一部分。

董事認為，根據香港會計準則第28號（二零一一年），由於本集團不得在Wealth Guide之董事會中委任任何代表，且並無參與Wealth Guide的決策過程，故本集團對Wealth Guide並無重大影響。因此，股本投資及提供的股東貸款被入賬列作按成本減去減值虧損計量之可供出售投資。

Wealth Guide為於英屬維爾京群島註冊成立的公司。Wealth Guide的主要業務為投資控股及主要投資為若干股本證券及其他投資。

## 17. 發展中物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
發展中物業	756,037	—

發展中物業位於中國，於二零一四年至二零五三年的租期內持有，租期為40年。

於報告期末，物業發展預期將於超過一年後竣工。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 18. 按公允值計入損益之財務資產

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於首次確認時指定為按公允值計算			
非上市投資基金	a	50,692	—
於海外上市之債務工具	b	—	35,661
於香港上市之債務工具	c	—	7,891
於香港上市之股本證券	d	—	9,470
股票掛鈎票據	e	—	19,787
		<b>50,692</b>	<b>72,809</b>

附註：

- (a) 非上市投資基金指以總認購價50,000,000港元認購的Green Asia Restructure SP (Green Asia Restructure Fund SPC (「基金」) 之獨立投資組合) 的A類股。

基金為註冊成立的獲豁免有限公司，於開曼群島註冊為獨立投資組合公司。基金的投資目的是參與發起、包銷、收購及買賣公開買賣或私人配售上市及非上市公司債務證券及貸款業務，達致資本增值。

該非上市投資基金的公允值約為50,692,000港元，乃參考管理人根據基金的資產淨值進行的報價而定。

- (b) 於二零一六年六月三十日，本集團持有本金總額為4,200,000美元之海外上市債務工具，按固定年利率8.50%至10.125%計息，並將於截至二零一七年六月三十日止年度悉數出售。於二零一六年六月三十日，該等債務工具之公允值約為35,661,000港元，乃按市場報價釐定。
- (c) 於二零一六年六月三十日，本集團持有本金總額為1,000,000美元之香港上市債務工具，按固定年利率8.75%計息，並將於截至二零一七年六月三十日止年度悉數出售。於二零一六年六月三十日，該等債務工具之公允值約為7,891,000港元，乃按市場報價釐定。
- (d) 本集團於二零一六年六月三十日持有香港上市股本證券之公允值約為9,470,000港元，乃按市場報價釐定，且該等股本證券於截至二零一七年六月三十日止年度悉數出售。
- (e) 於二零一六年六月三十日，本集團持有本金總額為20,000,000港元之股票掛鈎票據，按固定年利率6%計息，並將於截至二零一七年六月三十日止年度悉數出售。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。於二零一六年六月三十日，該等股票掛鈎票據之公允值約為19,787,000港元，乃按市場報價釐定。

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

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
按金、預付款項及其他應收款項		<b>2,725</b>	1,288
應收貸款	a	<b>50,250</b>	—
應收證券經紀之款項		—	24,482
		<b>52,975</b>	25,770

附註：

(a) 向借款人（為獨立第三方）授出之貸款為無抵押、按固定年利率1.5%計息且應於二零一七年九月償還。

## 20. 銀行結存及現金

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行及手頭現金	<b>317,953</b>	22,405
定期存款	<b>25,274</b>	400,017
	<b>343,227</b>	422,422

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 21. 應付貿易及其他款項

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付貿易款項			
予第三方	a	173,380	—
其他應付款項			
應計費用及其他債權人		6,686	2,941
土地轉讓費用撥備		21,850	—
		<u>201,916</u>	<u>2,941</u>

附註：

(a) 本集團應付貿易賬款之賬齡分析乃按於報告期末的確認日期呈列，如下所示：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付貿易款項		
超過365天	173,380	—

由於於二零一三年至二零一六年與承建發展中物業的建造工程的承建商牽涉訴訟程序（已於二零一七年九月與承建商訂立一項和解協議），故載入二零一七年六月三十日貿易應付款項中的為尚未了結的建造成本約人民幣130,000,000元（相當於約150,000,000港元）。詳情載於綜合財務報表附註34(a)。

## 22. 帶息借貸

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動部分			
有抵押銀行借貸	a	388,000	—
其他無抵押借貸	b	4,968	—
		<u>392,968</u>	<u>—</u>

## 22. 帶息借貸 (續)

附註：

- (a) 於二零一七年六月三十日，本集團的銀行借貸按三個月以上香港銀行同業拆息率的年利率3.5%計息。截至二零一七年六月三十日止年度的實際年利率為4.27%。於二零一七年六月三十日的銀行借貸由本集團的資產作抵押，如下所示：
- (i) 於二零一七年六月三十日抵押本集團賬面值為555,000,000港元的投資物業；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入的轉讓協議。截至二零一七年六月三十日止年度，該等投資物業產生的租金收入約11,499,000港元；及
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業保險的轉讓協議。
- (b) 於二零一七年六月三十日，本集團的其他借貸為無擔保且按24%的年利率計息。

所有銀行及其他借貸均須按要求或自二零一七年六月三十日起1年內償還。

## 23. 股本

	附註	股份數目	千港元
<b>法定：</b>			
於二零一五年七月一日、二零一六年六月三十日及二零一七年六月三十日，每股面值0.01港元之普通股		6,000,000,000	60,000
<b>已發行及繳足：</b>			
於二零一五年七月一日，每股面值0.01港元之普通股		1,739,660,739	17,397
於配售股份後發行股份	a	347,930,000	3,479
於二零一六年及二零一七年六月三十日，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) 於二零一五年十二月二十四日，本公司透過配售（「配售」）發行347,930,000股配售股份，配售價為每股配售股份0.32港元。於扣除相關開支後，配售事項之所得款項淨額約為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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 24. 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）。

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。於二零一七年六月三十日，根據該計劃可供發行的股份總數為173,966,073股（二零一六年：173,966,073股），佔本公司已發行股本約8%（二零一六年：8%）。

於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止年度，概無授出購股權。於二零一七年及二零一六年六月三十日，概無尚未行使之購股權。

## 25. 遞延稅項

於本年度內本集團遞延稅項負債淨額變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於報告期初	2,336	1,088
出售一間附屬公司(附註31)	-	(1,088)
收購附屬公司(附註30)	113,967	2,270
於損益中(抵免)扣除(附註10)	(31)	66
<b>於報告期末</b>	<b>116,272</b>	<b>2,336</b>

於報告期末已確認遞延稅項資產(負債)如下：

	資產		負債	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
折舊抵免	-	-	(2,602)	(2,374)
公允值調整	-	-	(113,967)	-
稅項虧損	297	38	-	-
遞延稅項資產(負債)	297	38	(116,569)	(2,374)
抵銷	(297)	(38)	297	38
遞延稅項負債淨額	-	-	(116,272)	(2,336)
預期將於十二個月以後收回/ 結算之金額	-	-	(116,272)	(2,336)

結餘指收購附屬公司產生的發展中物業的公允值調整之遞延稅及累計稅項折舊，抵銷所確認的未動用稅項虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 25. 遞延稅項 (續)

來自下列各項之未確認遞延稅項資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
折舊抵免	61	—
於香港產生之稅項虧損	251,308	260,692
於中國產生之稅項虧損	12,346	—
於報告期末	<b>263,715</b>	<b>260,692</b>

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約為263,654,000港元（二零一六年：260,692,000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。於香港產生之稅項虧損可無限期結轉，而於中國產生之稅項虧損於一到五年內到期，其中約768,000港元將於一年內到期。

## 26. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	<b>150</b>	<b>567</b>

經營租賃付款指本集團應付之辦公室租金。租期經磋商定為一年（二零一六年：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。

## 27. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	<b>2,387</b>	10,338
第二至第五年（包括首尾兩年）	<b>387</b>	839
	<b>2,774</b>	11,177

## 28. 其他承擔

於報告期末，本集團承擔以下支出費用：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
有關發展中物業之已訂約但未撥備之開支	<b>319,089</b>	—

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 29. 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) 於二零一七年一月，本集團已與受本公司主要股東季昌群先生（「季先生」）最終控制的實體（「貸款方」）訂立貸款協議，貸款人民幣15,000,000元（相當於約17,250,000港元）用於就擬根據於二零一七年一月二十三日訂立的注資協議（「注資協議」）向鹽城和融房地產開發有限公司（「鹽城和融」）注資人民幣150,000,000元（相當於約172,500,000港元）支付定金（「定金」）。該貸款為無擔保、按4.3%的年利率計息，且應於1年內償還。

鑒於鹽城和融及其股東短期內於二零一七年六月無法就注資獲得必要的政府批准，故本公司開始與鹽城和融及其股東討論終止注資協議。於二零一七年六月二十九日，由於擬終止注資協議，該貸款本金連同利息約人民幣656,000元（相當於約743,000港元）透過鹽城和融向貸款方退還定金連同相關權益悉數結清。

於二零一七年七月二十一日，本公司、鹽城和融及其股東最終確定終止協議條款並簽署終止協議，據此，各方均同意終止注資協議。有關終止與注資相關的交易詳情載於本公司日期為二零一七年七月二十一日的公告。

- (ii) 於二零一五年十二月，Applied Enterprises Limited（「Applied Enterprises」）及Beachside Investments Limited（「Beachside」）被出售予洪先生，總代價為255,000,000港元。有關詳情載列於綜合財務報表附註31。

### (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，於截至二零一七年六月三十日止年度，概無向主要管理人員支付酬金（二零一六年：無）。



## 30. 收購附屬公司

### (a) 截至二零一七年六月三十日止年度

於二零一七年二月二十四日，本公司、國民信託有限公司（「國民信託」）與王先生（統稱為「賣方」）與無錫盛業海港股份有限公司（「無錫盛業」）訂立協議，據此，本公司（或間接透過其全資附屬公司）已同意購買，且賣方已同意出售於無錫盛業100%的股權，總代價為人民幣234,000,000元（相當於約270,000,000港元）（「無錫收購」）。無錫盛業的主要資產為位於中國分類為發展中物業的土地。無錫收購已於二零一七年六月二十六日完成。有關無錫收購的進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十四日的通函。

截至二零一七年六月三十日止年度收購相關成本約為1,088,000港元，不包括轉讓代價，已於綜合全面收益表中確認為開支。

本公司董事認為無錫收購將透過進入中國物業發展而使本集團受益。無錫收購構成業務合併，並採用財務香港財務報告準則第3號項下的收購法入賬。

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
代價－已付現金	<u>270,036</u>
	千港元
所收購資產及所承擔負債之已確認金額：	
物業、廠房及設備	200
發展中物業	756,037
其他應收款項	1,599
銀行結存	2,076
應付貿易及其他款項	(198,199)
帶息借貸	(4,968)
遞延稅項負債	<u>(113,967)</u>
已識別資產淨值總額	442,778
代價－已付現金	<u>(270,036)</u>
收購無錫盛業產生之議價收購收益	172,742
直接開支	<u>(1,088)</u>
收購無錫盛業產生之收益淨額	<u>171,654</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 30. 收購附屬公司 (續)

### (a) 截至二零一七年六月三十日止年度 (續)

	千港元
收購一間附屬公司之現金流出淨額	
自無錫盛業收取的現金淨額	(2,076)
代價 – 已付現金	270,036
直接開支	1,088
	<u>269,048</u>

董事已聘用專業估值師根據香港財務報告準則第13號協助計量無錫盛業的可識別有形資產及無形資產(如有)淨值的公允值。專業估值師已審核所採納的方法及主要估值參數及業務假設。

除發展中物業外，於二零一七年六月二十六日，無錫盛業的所有可識別資產淨值的賬面值與其公允值相若。

本集團於截至二零一七年六月三十日止年度的綜合全面收益表確認收購一間附屬公司產生之收益淨額(包括議價收購收益)約為171,654,000港元。董事認為，議價收購收益主要歸因於即時現金變現及向賣方提供的業務風險緩解機會以及本集團以本集團為受益人與賣方協商交易條款的能力。

就無錫收購而言，所獲得的其他應收款項的公允值約為1,599,000港元。其他應收款項合約總額約為1,599,000港元，當中概無結餘預計不可收回。

自收購起及直至二零一七年六月三十日，無錫盛業並無向本集團帶來任何收益及損益。在無錫盛業的業務合併於二零一六年七月一日開始的情況下，倘有關業務合併已於截至二零一七年六月三十日止年度生效，則本集團的綜合收入及利潤將分別約為14,293,000港元及297,891,000港元。

30. 收購附屬公司 (續)

(b) 截至二零一六年六月三十日止年度

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。是項交易的進一步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，有關收購已於截至二零一六年六月三十日止年度作為收購資產及負債入賬。

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
<hr/>	
代價 – 已付現金：	
總現金代價	374,352
撥作投資物業資本之直接開支	3,018
	<hr/>
	377,370
	<hr/> <hr/>
	千港元
<hr/>	
所收購資產及所承擔負債之已確認金額：	
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)
	<hr/>
已識別資產淨值總額	377,370
	<hr/> <hr/>
	千港元
<hr/>	
收購附屬公司之現金流出淨額 – 已付現金	377,370
	<hr/> <hr/>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 31. 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 Island (BVI) Limited（「Quorum」）（該公司於英屬維爾京群島註冊成立，從事度假村及物業發展業務）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。

## 31. 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(「出售方」)與買方(一位獨立第三方)訂立買賣協議，據此，(i)出售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)
	<u>555,454</u>
	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解除匯兌儲備	(276)
直接開支	(24,413)
	<u>318,937</u>
<b>出售附屬公司之收益</b>	<u>318,937</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 31. 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)
現金及現金等值物之淨流入	<u>873,516</u>

## 32. 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	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司權益	(a)	<u>527,566</u>	521,251
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		50,592	416
銀行結存及現金		<u>228,895</u>	309,759
		<u>279,487</u>	310,175
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		1,003	466
帶息借貸		<u>388,000</u>	-
應付一間附屬公司之款項	(a)	-	553,473
		<u>389,003</u>	553,939
<b>流動負債淨值</b>		<u>(109,516)</u>	(243,764)
<b>總資產減流動負債</b>		<u>418,050</u>	277,487
<b>資本及儲備</b>			
股本	23	20,876	20,876
股份溢價及儲備	(b)	<u>397,174</u>	256,611
<b>權益總額</b>		<u>418,050</u>	277,487

## 32. 本公司財務狀況表 (續)

### (a) 於附屬公司之權益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非上市股份，按成本	<b>89,046</b>	77,549
應收附屬公司款項	<b>475,699</b>	480,881
	<b>564,745</b>	558,430
累計減值虧損	<b>(37,179)</b>	(37,179)
	<b>527,566</b>	521,251
應付一間附屬公司款項	-	553,473

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期限。於報告期末，到期款項的賬面值與彼等公允值相若。應收附屬公司款項預計不會於報告期末起的未來12個月內變現。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 32. 本公司財務狀況表 (續)

### (a) 於附屬公司之權益 (續)

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	成立／ 註冊地點	已發行及繳足股本／ 註冊股本的名義價值	本公司持有已發行／ 繳足股本／註冊資本比例		主要業務
			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
無錫盛業 (附註ii)	中國	註冊資本人民幣 380,000,000元	–	100%	物業發展

附註：

(i) 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。

(ii) 無錫盛業為外商獨資企業。

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。



32. 本公司財務狀況表 (續)

(b) 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
於二零一五年七月一日	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	244,786	11,931	204,610	(204,716)	256,611
年度溢利及年度全面收益總額	-	-	-	140,563	140,563
於二零一七年六月三十日	<b>244,786</b>	<b>11,931</b>	<b>204,610</b>	<b>(64,153)</b>	<b>397,174</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，本公司於報告期末可供分派予股東之儲備(包括資本儲備和累計虧損)總計約140,457,000港元(二零一六年：無)。

董事不建議就截至二零一七年六月三十日止年度派發股息(二零一六年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止年度

## 33. 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。

## 34. 訴訟

於報告期末，有以下重大尚未了結之訴訟：

- (a) 二零一三年至二零一六年，無錫盛業就發展中物業之建設工程與承建商（「承建商」）訂立若干協議（「建築協議」）。

於二零一六年六月，承建商就於二零一六年六月七日起終止建築協議向江蘇省無錫市中級人民法院（「法院」）提交民事訴訟申請，申索無錫盛業之未償還應收款項（「建築成本」）約人民幣170,000,000元（相當於約196,000,000港元）連同相關利息、退還保證金人民幣20,000,000元（相當於約23,000,000港元）以及在所有債權人作為排名最前之債權人。

於二零一七年九月五日，無錫盛業與承建商訂立一份有條件之和解協議（「和解協議」）。根據和解協議，（除其他外）無錫盛業參考由法院委任的獨立註冊工程師發佈的專業諮詢報告承擔建築成本約人民幣130,000,000元（相當於約150,000,000港元），該款項已於二零一七年六月三十日的綜合財務狀況表中應付貿易款項下確認。其亦同意基於相互了解，該承建商將繼續承接未來的建築工程，建築成本的還款約人民幣95,000,000元（相當於約109,000,000港元）及約人民幣14,000,000元（相當於約16,000,000港元）應將分別於二零一八年六月三十日或之前及二零一九年一月三十一日或之前支付，且餘下結餘將於發放竣工驗收備案表後支付。

## 34. 訴訟 (續)

- (b) 於二零一三年，無錫市盛業房地產開發有限公司（「盛業房地產」），於二零一五年前為無錫盛業的前任股東，現受無錫盛業的創辦人、前任董事及前控股方控制與兩名借款人訂立貸款協議。無錫盛業為貸款協議的其中一名擔保人。

由於盛業房地產就貸款協議違約付款，無錫市新吳區人民法院已對作為擔保人之無錫盛業的資產（主要為發展中物業）發出自二零一七年五月二十五日至二零二零年五月二十四日的查封令。被查封資產將被變現用於清償未償還貸款結餘及相關權益及成本。

於二零一七年九月一日，查封令被解除。

經參考中國律師的法律意見，本公司董事評估查封令的影響，認為查封令的財務影響體現在於初步收購無錫盛業的會計處理過程中所收購的可識別資產淨值的價值。除此之外，概無對本集團的財務狀況造成任何重大影響。概無於綜合財務報表中就查封令作出其他撥備。

## 35. 報告期後事項

除該等綜合財務報表別處所披露的事項外，本集團有以下期後事項：

- (a) 於二零一七年七月十四日，本集團訂立認購協議，以總認購價150,000,000港元認購Green Asia Restructure SP II（基金之獨立組合）的A類股以作投資用途。季先生已以本集團為受益人提供個人擔保，為結算基金所有到期負債及責任以及認購協議項下應付本集團的款項擔保。
- (b) 於二零一七年九月六日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理以竭盡所能基準配售本公司股本中至多417,515,000股每股面值為0.01港元的新普通股（「配售股份」），配售價格為每股配售股份0.4港元。有關配售詳情載於本公司日期為二零一七年九月六日的公告。

## 五年財務概要

以下為本集團之已刊發業績及資產及負債概要：

### 業績

	截至六月三十日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
收益	<u>-</u>	<u>279</u>	<u>2,652</u>	<u>7,622</u>	<u>14,293</u>
除稅前(虧損)溢利	(3,420)	(94,749)	7,679	370,102	290,949
稅項抵免(支出)	<u>1,146</u>	<u>(1,319)</u>	<u>-</u>	<u>(66)</u>	<u>31</u>
年度(虧損)溢利	<u>(2,274)</u>	<u>(96,068)</u>	<u>7,679</u>	<u>370,036</u>	<u>290,980</u>
本公司股權持有人應佔	<u>(2,274)</u>	<u>(96,068)</u>	<u>7,679</u>	<u>370,036</u>	<u>290,980</u>

### 資產及負債

	於六月三十日				
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
資產總額	587,273	509,750	560,798	961,450	1,958,302
負債總額	<u>(167,317)</u>	<u>(121,010)</u>	<u>(83,260)</u>	<u>(5,277)</u>	<u>(711,156)</u>
	<u>419,956</u>	<u>388,740</u>	<u>477,538</u>	<u>956,173</u>	<u>1,247,146</u>
本公司股權持有人應佔權益	<u>419,956</u>	<u>388,740</u>	<u>477,538</u>	<u>956,173</u>	<u>1,247,146</u>

本集團於二零一七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

## 發展中物業詳情

本集團於二零一七年六月三十日持有之發展中物業詳情如下：

名稱／地點	物業 施工進度	預計竣工 日期	概約 占地面積	概約在建 樓面面積	租約屆滿 年份	類型	實際持有 百分比
中國							
中國江蘇省無錫市 惠山新城天一新城天河路兩側	在建	二零一九年 第四季度	29,326 平方米	191,984 平方米	二零五三年	商業	100

於本年報內，除文義另有所指外，下列釋義具有以下涵義：

「董事會」	本公司之董事會
「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
「二零一七年財政年度」	截至二零一七年六月三十日止財政年度
「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
「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
「平方米」	平方米
「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
「人民幣」	人民幣
「%」	百分比

\* 僅供識別