



# 錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

年報

## 2018



## 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
董事	12
董事會報告	13
企業管治常規報告	20
環境、社會及管治報告	30
獨立核數師報告	39
綜合損益及其他全面收益表	44
綜合財務狀況表	45
綜合權益變動報表	46
綜合現金流動表	47
綜合財務報表附註	49
財務概要	107
投資物業附錄	108

## 公司資料

### 董事會

陳錦艷先生 (主席)  
陳錦東先生 (行政總裁)  
關志輝先生\*  
林野先生\*  
楊澤強先生\*  
張詩培女士\*

\* 獨立非執行董事

### 公司秘書

邱梅美女士

### 核數師

中正達會計師事務所有限公司

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈14樓1407室  
網址：<http://artgroup.etnet.com.hk>

### 註冊辦事處

P.O. Box 10008  
Willow House  
Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1001  
Cayman Islands

### 股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited  
P.O. Box 10008  
Willow House  
Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1001  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
交通銀行  
鄭州銀行  
恒生銀行

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司  
(股份代號：565)

## 主席報告

本人謹代表錦藝集團控股有限公司（「錦藝集團」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），匯報本集團錄得營業額港幣199,219,000元（二零一七年：港幣185,442,000元）及年內溢利港幣112,195,000元（二零一七年：港幣126,563,000元）。

### 業務回顧

為擴大本公司發展潛力及股東回報，本集團分撥資源至物業營運，藉以探索有關業務的未來前景和開發相關市場。本集團擁有均位於中華人民共和國（「中國」）河南省鄭州市的一間購物商場（「佳潮購物中心」）及一間大型主題購物商場內164間店舖（「佳聰店舖」）。佳潮購物中心包括一座4層高的整個購物商場，其下建有一層地下商業區域，總註冊建築面積約為125,188平方米。佳潮購物中心全部商業區域已出租予零售店舖、餐廳及／或作娛樂及休閒用途。佳潮購物中心是一站式購物天堂，有逾150名租戶，向消費者及購物者提供廣泛服務及商品，包括一間知名百貨商店、電影院、KTV、珠寶、美容及家電商舖、國際名牌時裝、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地及餐廳。佳聰店舖是一間售賣紡織材料、配件及產品之大型主題購物商場，總建築面積約6,931平方米，佳聰商舖已全部出租，以營運紡織業務。

此外，本公司之一間中國附屬公司與一名房地產開發商簽訂一份租賃協議，據此，該中國附屬公司向該房地產開發商租賃購物中心的店舖單位，該商場乃一座5層高的一體化商業商場，其下建有一層地下商業區域，總建築面積約60,658平方米（「購物中心C區」）。租期續期至二零一九年年末。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。本集團就購物中心C區向獨立租戶推廣及進一步招租。本集團擁有由能幹及資深管理層及員工組成的現有團隊經營購物中心C區之優勢。因此，經營購物中心C區之額外成本對本集團而言微不足道，且向購物中心C區租戶提供租賃、管理及營運服務可為本集團帶來收入。購物商場面積越大，可經營相近類型店舖越多，從而吸引更多顧客，向其提供多樣化及知名品牌選擇。本集團透過管理佳潮購物中心及購物中心C區，將對本集團客流量及租戶等級帶來積極好處及協同影響，並最終為物業經營業務之營業額及利潤率的增長作出貢獻。購物中心C區全部商業區域已出租作零售店舖、餐廳及／或作娛樂及休閒用途，其中有超過130名租戶提供各種服務及商品，包括電影院、水族館、珠寶、美容店舖、國際名牌時裝、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地及餐廳。

## 主席報告

儘管本集團於年內出售若干主要業務活動擬定為向物業提供租賃、管理及營運服務的附屬公司，但本集團仍將物業營運分類視為其長期重心及發展，這一點從該分類近年取得的理想業績可見一斑。儘管如此，憑藉既有優勢、經驗及遠見，本集團繼續滲透物業營運市場、開拓其他新市場潛力及實施嚴格之成本控制政策及財務規劃，以期增加利潤率。本公司董事（「董事」）相信，更佳表現將於本集團未來業績中穩步體現。

### 策略及展望

佳潮購物中心及佳聰店舖標誌著本集團投資物業營運業務之里程碑。長遠而言，本集團計劃透過向更多知名品牌提供租賃以升級其租賃分類，並將繼續豐富租戶類型，以滿足不同年齡及背景客戶之需求及興趣。為達成該等目標，本集團於中西節日均舉辦大型營銷及宣傳活動。據此，本集團所管理之該等物業持續為本集團產生穩定租金收入及持續現金流，進而令本公司及其股東整體受惠。預期物業價值於長期亦會有所增值。此外，本集團會竭力探索物業營運業務之任何可能投資機遇，因為在一帶一路倡議影響下中國人口及消費能力日增，故預期會帶來龐大市場潛力。

為應對接踵而來的挑戰，本集團專注著力於維持物業營運業務之可持續財務業績，開拓更具盈利前景的局面。董事會對釐定本集團策略發展及規劃之過程，以及如何創造及保留本集團長遠價值，投入不少精力。為此，董事會密切監察及定期檢討實施有關策略之成效，以期可重振本集團表現、提升其競爭力及改善股份價值。

本集團繼續推行審慎成本管理措施，藉以提升營運效率，及維持合理財務狀況，務求抓緊業務發展及新湧現之機遇，增強其業務發展勢頭。本集團之財務狀況穩中有升，旗下物業營運業務繼續帶來穩定持續現金流。本集團將一如既往，採納審慎及周詳之財務管理政策，並深信其能夠提高長遠股份價值。

展望未來，預期本集團之業務日後將平穩發展。我們將於發展現有項目及開拓新機遇（包括與業務夥伴合作）時採取審慎方法。我們將繼續物色及投放資源至更適合的物業營運項目以拓寬收益來源，提高盈利能力以及豐富業務類型，從而進一步發展本集團業務及提升股東回報。

## 主席報告

### 致謝

本人謹代表董事會，對本公司租戶、客戶、往來銀行、業務夥伴及股東一直以來之支持及信賴，致以衷心感謝，並對本集團旗下員工辛勤工作衷心致謝。本集團之成就乃各員工盡展所長和盡忠職守之功勞。

主席  
陳錦艷

香港，二零一八年九月二十八日

## 管理層討論及分析

### 營運及財務回顧

本集團於本年度內透過本公司於中國註冊之間接全資附屬公司於鄭州佳潮物業服務有限公司（「佳潮」）持有75%股權，從事物業營運分類業務。佳潮的主要資產為位於中國河南省鄭州市的一座購物商場（「佳潮購物中心」）。本集團擁有佳潮購物中心，並根據年期介於一至十六年之各租賃協議，從多名租戶支付的每月租金、管理及經營服務收入中賺取收益。佳潮購物中心為一站式購物天堂，擁有逾150名租戶，該等租戶提供廣泛服務及商品，包括購物、餐飲及娛樂，如知名百貨商店、電影院、KTV、珠寶、美容、家電商舖、國際時尚品牌、生活時尚、休閒服裝／運動、兒童天地及食肆。於二零一八年六月三十日，佳潮購物中心店舖已全部租出。

此外，本集團透過本公司之間接全資中國附屬公司持有鄭州佳聰物業服務有限公司（「佳聰」）之全部股權，藉此將其業務拓展至物業營運分類的不同領域，以探索未來前景及開發相關市場。佳聰持有之主要資產為位於中國河南省鄭州市一個大型主題購物中心之164間商舖（「佳聰商舖」）。於二零一八年六月三十日，佳聰商舖已全部出租，為期近三年。

此外，佳潮向一名房地產開發商租賃購物中心店舖（「購物中心C區」），期限為截至二零一九年底止兩年。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。佳潮就購物中心C區向獨立租戶推廣及進一步招租。佳潮擁有由能幹及資深管理層及員工組成的現有團隊經營購物中心C區之優勢。因此，經營購物中心C區之額外成本對佳潮而言微不足道，而向租戶招租購物中心C區則可賺取可觀的租金收入。董事會相信可供購物的面積越大，可經營相近類型商舖越多，從而吸引更多顧客，向彼等提供多樣化及知名品牌選擇。由佳潮管理佳潮購物中心及購物中心C區，將對本集團客流量及租戶等級帶來積極好處及協同影響，並最終為本集團的物業營運業務之營業額及利潤率作出貢獻。於二零一八年六月三十日，購物中心C區全部商業區域已出租作零售店舖、餐廳及／或作娛樂及休閒用途，其中有超過130名租戶提供各種服務及商品，包括電影院、水族館、珠寶、美容店舖、國際時尚品牌、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地及餐廳。

## 管理層討論及分析

於二零一八年五月三十一日，本集團訂立一項買賣協議以向獨立第三方（「買方」）出售其於前附屬公司多得創投有限公司（「多得創投」）、皇冠有限公司及河南錦藝商業運營管理有限公司（統稱「出售集團」）之全部股權。出售集團之擬定主要業務為向位於鄭州市郊區龍湖鎮的一間購物中心（「龍湖購物中心」）提供租賃、管理及營運服務，期限自二零一八年年中起計十年。出售集團自二零一七年七月簽訂租約起已開展若干前期推廣籌備工作。然而，於本年度，龍湖購物中心之房地產開發商決定將其於龍湖購物中心之業權及權益轉讓予買方。經房地產開發商、買方及本集團磋商，各方協定由買方以1.00美元（相當於約港幣7.80元）代價收購多得創投之全部已發行股本。該代價乃經公平原則磋商並參考(i)出售集團於二零一八年五月三十一日之負債淨值約港幣1,697,000元；及(ii)買方同意於出售事項完成後結清出售集團於二零一八年五月三十一日結欠本集團之未償還負債總額約港幣40,000元而釐定。出售事項於二零一八年五月三十一日完成。

### 營業額

截至二零一八年六月三十日止財政年度，本集團錄得營業額約港幣199,219,000元（二零一七年：港幣185,442,000元），較二零一七年增加約7.4%。由於本集團於本年度將佳潮購物中心及佳聰商舖持作投資物業，故本集團之營業額包括已收及應收租戶之每月租金、管理及營運服務收入。本集團之營業額亦包括向租戶招租購物中心C區而賺取的收入。本年度營業額增加乃由於佳潮購物中心、佳聰商舖及購物中心C區租金輕微增加所致。

### 毛利

截至二零一八年六月三十日止年度，毛利率約為69.3%（二零一七年：67.8%）。毛利率較高乃由於其按業務性質劃分之銷售成本（如供電及供熱收費、公共安全及衛生開支、維修及保養費等）較簡單。本年度毛利率上漲乃由於佳潮購物中心、佳聰商舖及購物中心C區租金輕微增加及銷售成本因實施若干財務控制政策而減少所致。



## 管理層討論及分析

### 年內溢利

本集團於截至二零一八年六月三十日止年度產生溢利約港幣112,195,000元（二零一七年：港幣126,563,000元）。本年度利潤率為56.3%（二零一七年：68.2%）。溢利及利潤率均有所下降乃由於本集團因於二零一八年一月十五日授出268,500,000份購股權而產生港幣54,022,000元之以股份為基礎的付款開支所致。

### 其他收入

截至二零一八年六月三十日止年度之其他收入約為港幣13,481,000元（二零一七年：港幣12,499,000元），包括佳潮賺取的其他收入，例如汽車停車費及向租戶提供的其他服務收入，於截至二零一七年及二零一八年六月三十日止年度均維持在相近水平。

### 開支

行政開支約為港幣26,971,000元（二零一七年：港幣26,755,000元），佔截至二零一八年六月三十日止年度之營業額約13.5%（二零一七年：14.4%）。行政開支輕微增加約0.8%，於兩個年度均維持在相近水平。

其他開支約為港幣792,000元（二零一七年：港幣444,000元），佔截至二零一八年六月三十日止年度之營業額約0.4%（二零一七年：0.2%）。此項增加乃由於本年度人民幣貶值而導致匯兌差額增加所致。

財務費用約為港幣32,693,000元（二零一七年：港幣40,451,000元），佔截至二零一八年六月三十日止年度之營業額約16.4%（二零一七年：21.8%）。此項減少乃由於本年度定期償還銀行貸款本金導致年內收取的利息開支持續減少所致。

本集團投資物業於二零一八年六月三十日之賬面值約港幣3,208,333,000元（二零一七年：港幣2,994,253,000元）乃根據該日期之獨立估值所得出之公平值列賬，產生重估收益港幣107,143,000元（二零一七年：港幣76,084,000元）。此項重估收益主要反映投資物業之租金持續上升。扣除相關遞延稅項負債及非控股權益後之應佔重估收益淨額港幣60,268,000元（二零一七年：港幣42,797,000元）已計入綜合收益表內。

### 股息

董事會不建議就截至二零一八年六月三十日止年度派付末期股息（二零一七年：無）。

## 管理層討論及分析

### 未來計劃及展望

為了爭取本公司及其股東整體的最佳利益，本集團一直積極擴大營運物業營運業務。本集團已投入大量資源至物業營運業務，藉此發掘有關市場的未來前景並加以發展，務求最大化增強本公司的發展及最大化股東回報。透過此舉，本集團現從事物業營運業務，並擁有兩項租賃物業，即佳潮購物中心及佳聰商舖。該兩項物業均位於中國河南省鄭州市。

長遠而言，本集團擬透過向更多廣受歡迎品牌招租，提升佳潮購物中心的租戶等級，亦會繼續開拓租戶種類以達致多元化，可滿足不同年齡及背景客戶的需要及興趣。為達致該等目標，本集團會進行大規模的營銷推廣活動，務求令本集團繼續產生穩定持續的租金收入流及穩健的現金流。佳聰商舖設於銷售紡織原材料、配件及產品的大型主題購物中心內。憑藉董事於紡織業的廣博知識、經驗及網絡，本集團定能把握決斷時機為該等商舖進行放租推廣，因此，將可物色到更多合適並具盈利潛力的紡織業務運營商成為佳聰商舖目標租戶。

除投資佳潮購物中心及佳聰商舖以外，本集團向其房地產開發商租賃購物中心C區提供租賃、管理及經營服務以擴闊其收入來源。儘管於本年度本集團因龍湖購物中心房地產開發商變更計劃而出售出售集團，但這不會對本集團物業營運業務（即向物業提供租賃、管理及營運服務）之發展造成重大影響。董事認為出售事項不會對本集團之財務狀況產生重大不利影響，此乃由於出售集團於本年度僅完成若干前期推廣籌備工作。

憑藉本集團現行策略計劃及穩健實力、經驗及遠見，本集團繼續抓緊機遇深入物業營運市場的不同領域、發掘其他市場的新契機並提高利潤率。此外，本集團擬透過附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員管理及經營物業營運分類。與此同時，本集團持續實施審慎嚴謹的成本控制政策，對營運成本及資本開支加以管控及加強應收賬管理，確保營運資金充裕。

展望未來，本集團繼續投放額外資源，力求實現物業營運市場發展的增長動力。佳潮購物中心及佳聰商舖位於中國中心及全國中心城市之一的鄭州市，其經濟及人口結構基本因素理想，因此，本集團業務經營將可邁向多元化及深入伸展至物業營運市場。預計本集團的業務發展將會加快，因此，隨著中國政府倡導的一帶一路倡議持續發展，將逐步呈現正面結果。透過繼續推動本集團業務多元化，本公司的市值及股東回報長遠而言將獲最大化。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財政資源

於二零一八年六月三十日，本集團之流動負債淨值及總資產減流動負債分別約為港幣390,908,000元（二零一七年：港幣380,222,000元）及港幣2,887,731,000元（二零一七年：港幣2,685,058,000元）。本集團以內部產生的資源、債券及銀行貸款撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣18,121,000元（二零一七年：港幣30,459,000元）。本集團之流動比率約為8.9%（二零一七年：12.9%）。

於二零一八年六月三十日，本集團之總權益約為港幣1,864,515,000元（二零一七年：港幣1,640,611,000元）。於二零一八年六月三十日，本集團須自報告期末起計十二個月至超過六年內償還以人民幣計值之總借貸人民幣507,000,000元，相當於約港幣603,571,000元（二零一七年：港幣652,874,000元），以及三筆按攤銷成本計量為港幣25,237,000元（二零一七年：港幣25,191,000元）之債券。於二零一八年六月三十日，總負債比率（即借貸及債券總額除股東資金）約為33.7%（二零一七年：41.3%）。

本集團已維持及將繼續維持合理手頭營運資金，務求維持其財務狀況，而本集團預計，其業務經營及本公司一名主要股東之財務支援將可產生充足資源，應付短期及長期承擔。

### 融資

於二零一八年六月三十日，本集團之總借貸融資額度約為港幣603,571,000元（二零一七年：港幣652,874,000元），全部融資（二零一七年：全部融資）已動用。此外，本集團已與三名獨立第三方安排三筆（二零一七年：三筆）合共約港幣25,237,000元（二零一七年：港幣25,191,000元）之債券，均按攤銷成本計量。

董事會相信，現有財務資源將足以應付未來擴展計劃所需，如有需要，本集團將可按優惠條款取得額外融資。

### 資本架構

於二零一八年六月三十日，本公司之股本全由普通股組成。

本公司資本架構方面，於截至二零一七年六月三十日止年度，透過額外增設3,000,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.01元之股份，本公司法定股本由港幣20,000,000元（分為2,000,000,000股股份）增加至港幣50,000,000元（分為5,000,000,000股股份）。

於截至二零一七年六月三十日止年度，本公司亦完成紅股發行。因此，已發行及配發之新股份總數為1,342,502,580股。有關詳情分別載於本公司二零一八年年報的本集團綜合財務報表附註24、本公司日期為二零一六年十一月一日之通函以及本公司日期為二零一六年十一月十六日及二零一六年十一月二十八日之公佈。

## 管理層討論及分析

### 外匯風險及利率風險

本年度內，由於本集團之大部分交易以人民幣計值，故毋須承擔任何重大外匯風險。因此，本集團並無運用任何金融工具作對沖。

董事會監察利率變動風險，於需要時可考慮對沖措施。

### 本集團資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團賬面總值約港幣1,286,017,000元（二零一七年：港幣1,196,738,000元）之若干投資物業已抵押予銀行，換取本集團獲授之銀行信貸。

### 資本開支

截至二零一八年六月三十日止年度，本集團於物業、廠房及設備投資約港幣1,598,000元（二零一七年：港幣2,486,000元），均用於購買傢俬及裝置、辦公室設備、汽車及租賃樓宇裝修。

於二零一八年六月三十日，本集團並無有關物業、廠房及設備之資本承擔（二零一七年：港幣377,000元）。截至二零一七年六月三十日止年度，資本承擔已由內部產生的資源撥付。

### 員工政策

於二零一八年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用170名僱員。僱員享有本集團提供之全面而具競爭力之薪酬、退休計劃及福利組合，並可按彼等表現獲酌情發放花紅。本集團須向中國之社會保障計劃供款。此外，本集團與其國內僱員須分別按中國有關法律及法規所規定之比率就養老保險、失業保險、醫療保險、僱員賠償保險及生育保險（僅限僱主）供款。本集團已按香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定，為香港僱員設立公積金計劃。

本集團亦定期為僱員提供內部培訓。

本公司委任之四名獨立非執行董事（各自為一名「獨立非執行董事」）之任期分別由每年四月十一日、九月十九日、十月十五日及十二月一日開始為期一年。

### 或然負債

於報告期末，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

## 董事

### 執行董事

**陳錦艷先生**，49歲，本公司主席，負責本集團之營運。陳先生於物業營運方面擁有逾四年經驗，並在紡織行業累積逾27年經驗。陳先生取得江西紡織工業學院紡織工程系紡織品設計文憑。彼為陳錦東先生之兄長。

**陳錦東先生**，47歲，本公司行政總裁，負責本集團之行政及財務工作。陳先生於物業營運方面擁有逾四年經驗，並在紡織行業累積逾24年經驗。陳先生獲福州工業學院頒發工業與財務會計文憑。彼為陳錦艷先生之胞弟。

### 獨立非執行董事

**關志輝先生**，54歲，自二零一六年四月獲委任為獨立非執行董事。關先生為香港執業會計師。關先生亦為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員及註冊稅務師。關先生於審計及會計服務方面擁有逾22年經驗。

**林野先生**，64歲，自二零一三年十月獲委任為獨立非執行董事。林先生自二零零四年起擔任鄭州一棉有限責任公司（「一棉」）之副總經理，並負責行政工作。一九七六年至一九九八年期間，林先生曾分別擔任一棉之產品開發中心之組長、助理主任及副主任。一九九八年至二零零四年期間，林先生曾擔任一棉之分廠主任。

**楊澤強先生**，48歲，自二零一二年九月獲委任為獨立非執行董事。楊先生分別於一九九二年及二零零五年取得中原工學院（前身為鄭州紡織工學院）之會計文憑及會計學士學位。楊先生現為許昌淇水新城房地產開發有限公司之財務總監。

**張詩培女士**，45歲，自二零一六年十二月獲委任為獨立非執行董事。張女士為香港會計師公會之執業會計師、加拿大安大略特許會計師公會之註冊會計師及美國會計師公會之執業會計師。張女士於一九九四年獲得澳洲墨爾本大學商學學士學位。張女士於審計、稅務及業務發展方面擁有超過18年經驗。

## 董事會報告

董事謹此提呈本集團截至二零一八年六月三十日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務及業務回顧

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司於二零一八年六月三十日之業務載於綜合財務報表附註33。

根據香港法例第622章公司條例附表5的規定作出該等業務的進一步討論及分析（包括本集團面對的主要風險及不明朗因素以及揭示本集團業務可能進行的未來發展），載於本年報第3頁至第11頁的主席報告及管理層討論及分析。該討論組成本董事會報告的一部分。

### 業績及分配

本集團截至二零一八年六月三十日止年度之業績載於第44頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事並不建議派付截至二零一八年六月三十日止年度之末期股息（二零一七年：無）。

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產負債概要，載於年報第107頁。

### 投資物業

本集團截至二零一八年六月三十日止年度之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註16。

### 物業、廠房及設備

於截至二零一八年六月三十日止年度內，在建工程港幣3,854,000元（二零一七年：港幣253,000元）已竣工，並已轉入租賃樓宇裝修。本集團於截至二零一八年六月三十日止年度內之物業、廠房及設備之變動詳情列載於綜合財務報表附註15。

### 股本

本公司股本於年內之變動詳情列載於綜合財務報表附註24。

## 董事會報告

### 本公司可供分派儲備

本公司於二零一八年六月三十日可供分派予股東之儲備包括保留溢利港幣416,888,000元（二零一七年：港幣483,916,000元）。本公司之儲備及權益變動於截至二零一八年六月三十日止年度內之變動詳情列載於綜合財務報表附註32。

### 董事

於年內及截至本報告日期止，本公司董事如下：

#### 執行董事（各自為一名「執行董事」）：

陳錦艷先生

陳錦東先生

陳錦慶先生（於二零一七年十二月一日辭任）

#### 獨立非執行董事：

關志輝先生

林野先生

楊澤強先生

張詩培女士

按照本公司之組織章程細則第86及87條，陳錦艷先生及林野先生將於即將舉行之股東週年大會上輪席告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

### 董事服務合約

陳錦東先生之服務協議於二零一八年八月三十一日屆滿後，已於二零一八年九月一日獲董事會續任為本公司執行董事，為期一年。陳錦艷先生之服務協議已於二零一八年八月三十一日屆滿，彼已於二零一八年九月一日獲董事會續任為本公司執行董事，為期兩年。上述所有服務協議可於任何一方預先發出三個月之書面通知予以終止。

各獨立非執行董事與本公司訂立為期一年之服務協議，而本公司或獨立非執行董事均可於任期屆滿前預先向對方發出兩個月書面通知予以終止。

除上文披露者外，擬於即將舉行之股東週年大會上獲提名重選連任之董事並無與本公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務協議。

## 董事會報告

### 董事於股份及相關股份之權益

於二零一八年六月三十日，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份及相關股份擁有已記錄於本公司按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定存置之股東名冊內之權益，或已根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

#### 好倉

##### (a) 本公司每股面值港幣0.01元之普通股

董事姓名	身份	持有已發行 普通股數目	本公司已發行 股本百分比
陳錦東先生	由其配偶持有（附註1）	369,100,000	13.73%
陳錦艷先生	實益擁有人及由受控制法團持有 （附註2）	597,280,000	22.21%

#### 附註：

- (1) 369,100,000股股份中，324,340,000股股份由錦階有限公司持有，其為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦東先生之配偶林琳女士實益擁有，而44,760,000股股份由林琳女士持有。陳錦東先生被視作擁有本公司369,100,000股股份之權益。
- (2) 597,280,000股股份中，593,480,000股股份由盛多有限公司（「盛多」）持有，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦艷先生實益擁有，而3,800,000股股份由陳錦艷先生持有。陳錦東先生為陳錦艷先生之胞弟。

##### (b) 購股權

董事姓名	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
林野先生	實益擁有人	2,080,000	2,080,000
楊澤強先生	實益擁有人	2,080,000	2,080,000

除上文披露者外，概無董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士於二零一八年六月三十日擁有本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份之任何權益或淡倉。



## 董事會報告

### 購入股份或債權證之安排

除上文「購股權」一節所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使本公司董事透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

### 董事於重要合約之權益

於年末或於截至二零一八年六月三十日止年度內任何時間，概無本公司、其控股公司或其任何附屬公司為其中一方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

### 管理合約

於截至二零一八年六月三十日止年度內概無就本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政訂立合約或該等合約於截至二零一八年六月三十日止年度內存在，惟與任何董事或受聘為本公司全職工作之任何人士訂立之服務合約除外。

### 董事薪酬

薪酬委員會向董事會就本公司支付予董事之薪酬及其他福利提出建議。全體董事之薪酬由薪酬委員會定期監督，以確保彼等之薪酬水平及彌償屬適合。董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註12。

## 董事會報告

### 主要股東

於二零一八年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司存置之主要股東名冊顯示，除上文「董事於股份及相關股份之權益」一節所披露之權益外，下列股東已知會本公司擁有本公司已發行股本之相關權益。

#### 好倉－本公司每股面值港幣0.01元之普通股

股東姓名／名稱	身份	持有已發行普通股數目	本公司已發行股本百分比
林琳女士	實益擁有人及於受控制法團之權益	369,100,000	13.73%
陳錦慶先生	實益擁有人及於受控制法團之權益 (附註)	166,000,000	6.17%
Dresdner VPV N. V.	投資經理	139,755,200	5.20%

附註：該等股份由名崇有限公司持有，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦慶先生實益擁有。陳錦慶先生為陳錦艷先生及陳錦東先生之胞弟。

除上文所披露者外，本公司並無獲悉有關本公司於二零一八年六月三十日已發行股本之任何其他相關權益或淡倉。

### 購股權

本公司之購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註26。

下表披露本公司於年內之購股權變動：

承授人	授出日期	行使期	行使價 港幣元	於	年內已授出	年內已行使	於
				二零一七年 七月一日 尚未行使			二零一八年 六月三十日 尚未行使
<b>董事</b>							
陳錦艷先生	二零零八年 七月十日	二零零八年八月一日至 二零一七年七月三十一日	0.179	3,800,000	-	(3,800,000)	-
林野先生	二零一四年 五月二十二日	二零一四年五月二十二日至 二零一四年五月二十一日	0.166	2,080,000	-	-	2,080,000
楊澤強先生	二零一四年 五月二十二日	二零一四年五月二十二日至 二零一四年五月二十一日	0.166	2,080,000	-	-	2,080,000
				7,960,000	-	(3,800,000)	4,160,000
<b>僱員</b>							
	二零一八年 一月十五日	二零一八年一月十五日至 二零一八年一月十四日	0.430	-	268,500,000	-	268,500,000
授出總計				7,960,000	268,500,000	(3,800,000)	272,660,000

## 董事會報告

### 委任獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.13條發出之獨立身份年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 關連交易

根據上市規則第14A章，於綜合財務報表附註29所披露之關連人士交易構成本公司之關連交易，惟豁免股東批准及所有披露規定。

### 主要客戶及供應商

於截至二零一八年六月三十日止年度內，本集團五大客戶之銷售額合共佔本集團之銷售總額30%（二零一七年：31%），而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團之銷售總額約16%（二零一七年：16%）。本集團五大供應商於年內之採購額合共佔本集團之採購總額38%（二零一七年：五大供應商佔34%），而本集團最大供應商之採購額則佔本集團之採購總額約26%（二零一七年：16%）。

就董事所知，本公司董事、彼等之聯繫人士或任何擁有本公司已發行股本5%以上之股東，概無擁有本集團任何五大客戶或供應商之任何權益。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八年六月三十日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權條文之規定，致令本公司須按比例向現有股東發售新股。

### 足夠公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料及據董事所知，於截至二零一八年六月三十日止年度，本公司已發行股份之公眾持股量符合上市規則之規定。

### 企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於本年報第20頁至第29頁之企業管治常規報告。

## 董事會報告

### 社會責任及環境政策

有關本公司就環境保護及本集團業務可持續增長及發展的其他方面已完成工作及作出努力的資料載於本年報第30頁至第38頁的環境、社會及管治報告。

### 報告期後事項

報告期後概無重大事項發生。

### 核數師

有關續聘中正達會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席  
陳錦艷

香港  
二零一八年九月二十八日

## 企業管治常規報告

作為一間上市公司，本集團承諾實現最佳企業管治常規。企業管治措施旨在改善本集團之公信力及透明度，以規管本集團之企業管治常規。於截至二零一八年六月三十日止財政年度內，本集團應用上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）內之原則，並符合當中之守則條文。

### 上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本集團已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其有關董事進行證券交易的操守守則。經作出特定查詢後，全體董事於截至二零一八年六月三十日止財政年度一直遵守載於標準守則內之行為守則及規定標準。

### 董事會

於回顧年內，董事會最少有三分之一成員是獨立非執行董事，並載列如下：

陳錦艷先生	(主席, 執行董事)
陳錦東先生	(行政總裁, 執行董事)
陳錦慶先生	(執行董事) (於二零一七年十二月一日辭任)
關志輝先生	(獨立非執行董事)
林野先生	(獨立非執行董事)
楊澤強先生	(獨立非執行董事)
張詩培女士	(獨立非執行董事)

各執行董事（「執行董事」）均具備足夠經驗勝任，能夠快速有效地履行彼等之職務。

根據上市規則第3.13條，各獨立非執行董事已確認彼等乃獨立於本公司，故本公司認為，各獨立非執行董事均屬獨立人士。每名獨立非執行董事之任期為一年。除陳錦艷先生為陳錦東先生及陳錦慶先生之長兄外，董事會成員之間概無任何財政、業務或其他重大／相關之關係。

## 企業管治常規報告

### 董事會 (續)

董事會已有效地監察及監控本公司之業務，並以本公司及其股東之整體最佳利益作出各項決定。董事會於截至二零一八年六月三十日止財政年度內曾舉行十次董事會會議，所有董事出席董事會會議之情況如下：

董事姓名	出席次數
陳錦艷先生	10/10
陳錦東先生	10/10
陳錦慶先生 (於二零一七年十二月一日辭任)	4/4
關志輝先生	9/9
林野先生	9/9
楊澤強先生	9/9
張詩培女士	9/9

附註1：二零一七年七月一日至二零一七年十一月三十日期間內舉行4次董事會會議。

附註2：二零一七年十二月一日至二零一八年六月三十日期間內舉行6次董事會會議。

董事會召開董事會會議履行職責，以考慮、批准及審閱 (其中包括)：

- 截至二零一七年十二月三十一日止期間之中期審閱費用及截至二零一八年六月三十日止財政年度之年度核數費用；
- 宣派、建議及支付中期及末期股息；
- 本公司會計及財務報告部門員工之資源、資歷及經驗，以及其培訓課程及預算是否足夠；
- 本公司執行董事之辭任；
- 因行使購股權而配發及發行本公司股份；
- 刊發中期及全年業績公佈；及
- 本公司之內部監控審閱報告。

董事培訓是持續的過程，而其目的是提升董事於業務營運及合規事宜的知識及表現。於截至二零一八年六月三十日止財政年度，董事定期收到有關本集團業務及本集團營運所在的立法及監管環境的變動及發展之最新情況及簡介。我們亦鼓勵所有董事參加相關培訓課程，費用由本公司支付。此外，所有董事須向本公司提供其相關培訓紀錄。

## 企業管治常規報告

### 董事會之運作

董事會之主要職能是監察本公司之業務、行政及財務、設計和制定公司政策及發展策略，以及推行及監控本公司之業務計劃（如擴展物業營運市場、增加租戶及提升購物者滿意度）；而高級管理人員則負責執行董事會之決定，以實現本公司之目的和目標。董事會亦個別及獨立聯絡高級管理人員，以搜集業務方面之資料。

董事會亦負責檢討本集團內部監控制度之效益。外界專業人士已審閱本集團內部監控制度之效益。董事會轄下之審核委員會則已審閱外界專業人士對本集團內部監控制度效益之發現及意見。就截至二零一八年六月三十日止財政年度而言，董事會認為其內部監控制度為有效及充足。概無發現任何可能影響股東之重大事宜。

本公司已就彌償董事因從事企業活動所產生的責任而安排適當的責任保險。本公司會定期檢討保險範圍，以確保保險屬有效及充足。

此外，董事會檢討本集團會計及財務報告部門員工之資源、資歷及經驗，以及其培訓課程及預算是否足夠。審核委員會亦檢討並滿意財務報告部門之員工人數足夠。

### 董事會就有關財務報表之財務報告之責任

董事明白須負責為編製各財務年度的財務報表，真實公正反映本公司及本集團的財務狀況及本集團有關期間的財務表現及現金流量。董事確保截至二零一八年六月三十日止財政年度之財務報表乃按法定規定及適用會計準則編製。財務報表須按持續經營基準編製。本公司並無面臨可能對本公司持續經營業務之能力產生極大疑慮之重大不確定事件或情況。另外，核數師須負責就該等報表向本集團提出獨立意見，並就彼等的意見向本集團提交報告。

### 主席及行政總裁之獨立角色

主席及行政總裁各自擔當不同角色，以確保董事會管理與日常業務管理之間之權力和權限取得平衡。本公司主席為陳錦艷先生，行政總裁則為陳錦東先生（為陳錦艷先生之胞弟）。主席之職責包括：

- (a) 確保所有董事適當地獲悉董事會會議上提出之事項；
- (b) 確保所有董事能夠及時取得全面可靠而充足的資料；

## 企業管治常規報告

### 主席及行政總裁之獨立角色 (續)

- (c) 確保已採取適當步驟，與股東之間保持有效溝通，例如發佈網頁公佈、通函、中期報告及年報，以及舉行股東週年大會等；
- (d) 確保制定良好企業管治常規及程序；及
- (e) 遵從可能由董事會不時指定，或載於本公司章程文件或上市規則或其他適用法律、規則及規例施加之要求、指示及規例。

行政總裁之職責包括：

- (a) 負責管理本集團之日常業務；
- (b) 負責本集團之業績，並推行董事會之策略及政策；
- (c) 維持有效之內部監控及風險管理制度；
- (d) 確保財務記錄及賬目存置妥當；及
- (e) 確保遵守所有適用法律、規則及規例以及其他有關最佳應用聲明。

### 本公司之委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，該等委員會各自的權力及職責載於特定書面職權範圍內，並已於董事會會議上討論及獲批准。

### 審核委員會

本公司之審核委員會（「審核委員會」）具有書面制定職責範圍，由四名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，包括關志輝先生、林野先生、楊澤強先生及張詩培女士。關志輝先生為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員及註冊稅務師，且為審核委員會主席。審核委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網頁。



## 企業管治常規報告

### 審核委員會 (續)

審核委員會之主要角色與功能：

- (a) 就外聘核數師之委任、續任及罷免，以及批准外聘核數師之酬金及委聘年期，向董事會提供推薦建議；
- (b) 監察本集團財務報表、年報及中期報告之完整性；
- (c) 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度，並提出推薦建議；
- (d) 與管理層商討有關內部監控制度，確保管理層履行其職責，維持有效內部監控制度；及
- (e) 檢討本集團之財務及會計政策及慣例。

除此以外，審核委員會受董事會委派負責履行下列企業管治職責：

- (a) 制訂及檢討本公司之企業管治措施及常規，並向董事會提出推薦建議；
- (b) 履行本公司企業管治之職能；
- (c) 檢討及監察本公司董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (d) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的措施及常規；
- (e) 制訂、檢討及監察適用於本公司的僱員及董事的操守準則和合規手冊；及
- (f) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告所作之披露。

於截至二零一八年六月三十日止財政年度，共舉行七次審核委員會會議，各成員之出席情況如下：

成員姓名	出席次數
關志輝先生	7/7
林野先生	7/7
楊澤強先生	7/7
張詩培女士	7/7

## 企業管治常規報告

### 審核委員會 (續)

為履行於企業管治守則載列之責任及職責，審核委員會於截至二零一八年六月三十日止財政年度之工作概要如下：

- 審閱年報及中期報告，特別針對會計政策及慣例之任何變動、涉及重要判斷之地方、因核數而出現之重大調整、持續經營之假設、遵守會計準則之情況及遵守上市規則及公司條例；
- 評估風險環境及風險管理制度並檢討本集團內部監控程序手冊及核數師就本集團內部監控制度之發現及意見，並認為內部監控制度及風險管理制度為有效及充足；
- 檢討本集團會計及財務報告部門員工之資源、資歷及經驗，以及其培訓課程及預算是否足夠，並對此感到滿意；
- 檢討外聘核數師之重大審核事宜；
- 考慮及批准年度核數費用及中期審閱費用；及
- 檢討及監察外聘核數師的獨立性及其所提供的非審核服務。

審核委員會主席於每次會議後向董事會匯報審核委員會之發現及推薦建議。於舉行董事會會議前，審核委員會已就截至二零一七年六月三十日止財政年度之年度審核及截至二零一七年十二月三十一日止期間之中期審閱與核數師進行商討。

本集團截至二零一八年六月三十日止財政年度之經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱，其認為已遵照適用會計準則、上市規則及法定規定編製有關財務報表，並已作出足夠之披露。

審核委員會認為本集團外聘核數師之現有建議委任年期屬公平合理。

### 薪酬委員會

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）具有特定書面職權範圍，所有成員均為獨立非執行董事，包括關志輝先生、林野先生、楊澤強先生及張詩培女士。關志輝先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網頁。

## 企業管治常規報告

### 薪酬委員會 (續)

薪酬委員會之角色與功能包括：就本公司有關所有本公司主要行政人員薪酬之政策及結構，向董事會提供推薦建議；考慮各種因素（如可資比較公司所支付薪金及董事所付出時間及職責及本公司業績）以建議彼等之特定薪酬待遇；及確保任何本公司董事或彼之任何聯繫人士概無參與釐定本身薪酬之工作。薪酬委員會擔當董事會顧問的角色，而董事會保留批准主要行政人員薪酬之最終授權。

薪酬委員會主席於每次會議後向董事會匯報薪酬委員會之發現及推薦建議。於截至二零一八年六月三十日止財政年度，曾舉行兩次薪酬委員會會議，各成員之出席情況如下：

成員姓名	出席次數
關志輝先生	2/2
林野先生	2/2
楊澤強先生	2/2
張詩培女士	2/2

截至二零一八年六月三十日止財政年度薪酬委員會之工作包括檢討本財政年度之薪酬政策及執行董事及獨立非執行董事之薪酬。

### 提名委員會

本公司提名委員會（「提名委員會」）具有特定書面職權範圍，所有成員均為獨立非執行董事，包括關志輝先生、林野先生、楊澤強先生及張詩培女士。關志輝先生為提名委員會主席。提名委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網頁。

提名委員會之角色與功能包括：

- (a) 至少每年一次檢討董事會之架構、規模及組成，並就任何建議改動向董事會提出推薦建議以補足本公司的企業策略；
- (b) 物色適合之合資格人士出任董事會成員，並甄選可獲提名為董事之個別人士，或就此向董事會提出推薦建議；
- (c) 就有關董事委任或續任之事宜，以及董事（特別是本公司主席及行政總裁）之繼任方案向董事會提出推薦建議；
- (d) 評估獨立非執行董事之獨立性；

## 企業管治常規報告

### 提名委員會 (續)

- (e) 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任個別人士為獨立非執行董事，於有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，提名委員會應該列明董事會認為應選任該名人士的理由，以及彼等認為該名人士屬獨立人士的原因；及
- (f) 檢討及密切地監管董事會成員多元化政策（「多元化政策」）之目標以確保政策實行效果。

提名委員會主席於每次會議後向董事會匯報提名委員會之發現及推薦建議。截至二零一八年六月三十日止財政年度，曾舉行一次提名委員會會議，各成員之出席情況如下：

成員姓名	出席次數
關志輝先生	1/1
林野先生	1/1
楊澤強先生	1/1
張詩培女士	1/1

提名委員會建議重選一名執行董事陳錦東先生及兩名獨立非執行董事楊澤強先生及張詩培女士，彼等於二零一七年十一月舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值退任。提名委員會乃基於彼等對董事會之貢獻及盡忠職守而作出此續任推薦建議。董事會已接納提名委員會之推薦建議，因此，上述執行董事及獨立非執行董事於二零一七年十一月舉行之股東週年大會上膺選連任。提名委員會亦已考慮每位董事對董事會之效益所作之貢獻，檢討董事於董事會及董事會會議之出席率和參與程度。

### 核數師之服務

#### (a) 審核服務

中正達會計師事務所有限公司（「中正達」）所報之年度審核費用已由董事會及審核委員會審批。於截至二零一八年六月三十日止財政年度之核數師酬金為港幣1,090,000元。

#### (b) 非審核服務

中正達就截至二零一七年十二月三十一日止期間收取中期審閱費用港幣320,000元。中正達已審閱中期財務報表，並作出審閱結論。

## 企業管治常規報告

### 董事會成員多元化政策

董事會及提名委員會於二零一三年八月二十六日採納及批准多元化政策，以支持達致本公司之策略目標及可持續及均衡發展。多元化政策概要，以及就實施該政策而設定之可計量目標及達致有關目標之進程於下文披露。

#### 可計量目標

設計董事會之組成時，所有董事會委任將依據用人唯才基準進行，並會根據客觀標準考慮董事會成員之候選人，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，以達致董事會成員多元化。

#### 監察及報告

提名委員會每年均於企業管治報告報告董事會之組成。提名委員會亦將檢討多元化政策之目標，並密切監察，以確保該政策之執行。此外，提名委員會將就任何必需之修訂進行討論，亦會向董事會建議任何有關修訂，以供其考慮及批准。

於本報告日期，董事會由六名董事組成。四名為獨立非執行董事，據此落實嚴格審核及監控管理程序。董事會不論在性別、年齡、經驗、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期方面亦極為多元化。

### 與股東之通訊

董事會透過股東週年大會與股東溝通並鼓勵彼等參與。於二零一七年十一月舉行之股東週年大會，主席就每項主要獨立事宜提呈一項獨立決議案。主席亦安排一名審核委員會成員及核數師於大會上回答提問。此外，本公司於載於本公司及聯交所網頁刊載之年報、中期報告、公佈及通函中提供廣泛資料。股東可於任何時間傳真或郵寄至本公司總辦事處及香港主要營業地點，透過公司秘書向董事會提出查詢及表達意見。本公司總辦事處及香港主要營業地點的聯絡方法如下：

錦藝集團控股有限公司  
香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
14樓1407室  
傳真號碼：+852 3106 6987

## 企業管治常規報告

### 公司秘書

本公司秘書為邱梅美女士。彼已於截至二零一八年六月三十日止財政年度內根據上市規則第3.29條之規定接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

### 股東召開股東特別大會之權利

根據本公司章程細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（賦有於本公司股東大會上投票權）十分之一之股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出（郵寄至本公司總辦事處及香港主要營業地點）書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。

根據開曼群島公司法（二零一一年修訂版）或本公司章程細則，概無條文批准股東於股東大會動議新決議案。有意動議決議案之股東可於依循上述程序後向本公司提交要求書召開股東大會。

### 按股數投票表決

本公司組織章程細則載有須以投票方式表決之程序、規定及情況。根據上市規則第13.39條，股東於股東大會之任何投票均須以投票方式表決。

投票結果將於股東大會結束後盡快刊載於聯交所及本公司的網頁，惟無論如何不遲於股東大會後首個營業日之早上交易時段或任何開市前時段（以較早者為準）開始前至少三十分鐘。

### 憲法文件的變更

於二零一七年十一月二十八日，本公司修訂組織章程細則以刪除須就委任新核數師而召開大會之規定，相關修訂已獲各股東支持。除上文披露外，本公司概無就其憲法文件作任何其他修訂。

## 環境、社會及管治報告

本集團致力於其營運所在地之環境及社區之長遠可持續發展。本著對環境負責的態度，本集團致力於確定及採取有效措施，以達致有效運用資源、節能及減排。本報告乃由本集團遵循上市規則附錄二十七所載環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告指引（「環境、社會及管治報告指引」）編製。於截至二零一八年六月三十日止財政年度，本報告遵守環境、社會及管治報告指引所載「不遵守就解釋」之條文，對環境及社會資料作出一般披露。

### 環境

#### 排放

為防止餐飲業油煙對生態環境及居住環境造成污染，本集團之餐飲租戶根據「中國大氣污染防治法」及中國環境保護部特定制定之「飲食業油煙排放標準」，安裝油煙淨化設施及採用污染防治措施以達到污染物排放標準。經中國政府授權單位檢查及批准後，餐飲租戶方可安裝及使用油煙淨化設施。就本集團所知，油煙淨化設施之規格符合相關標準，且環境保護行政主管部門負責監察執行。本集團亦不時監察餐飲商舖單位之油煙排放情況。

廢氣排放物為地下車庫汽車廢氣。就本集團所知，房地產開發商於地下停車場建立獨立送風及排風系統後，汽車廢氣對周遭環境的影響微乎其微。地下車庫安裝的10個排氣管每年排放約2,900個小時的廢氣。儘管本集團僅負責地下車庫的營運，但仍不時監察廢氣排放的狀況。

透過使用雨污水分流體系及遵循使用化糞池進行污水處理，本集團按照有關中國政府部門頒佈的污水標準，藉助市政污水管網處理污水排放。相關標準的詳情載於下文「環境及自然資源」一段。

本集團之租戶可能排放二氧化碳及一氧化氮等溫室氣體。溫室氣體排放與能源消耗密切相關，本集團認識到能源消耗的主要來源為電力。本集團針對並鼓勵其租戶實施節能措施並支持緩解全球變暖，如下班後關燈及盡可能使用節能燈泡。有關本集團減少用電量之措施，亦請參閱下文「使用資源」一段。

## 環境、社會及管治報告

### 環境 (續)

#### 排放 (續)

於本集團管理的購物中心的公共區域，本集團已設立廢物分類箱，及時處理廢物並保持回收箱周圍環境衛生。本集團集中處理於其所管理的購物中心公共區域收集的廢物。有關進一步資料，亦請參閱下文「環境及自然資源」一段。就董事所知，本集團之營運概無產生任何有害廢物。

於報告期內，上述排放之測量值均處於規定標準範圍內。本集團已遵守有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排放以及有害及無害廢棄物的產生之政策以及相關法律及法規。

#### 使用資源

1. 鄭州供電公司為投資物業提供商業用電。辦公、公共設施（如景觀區域、公共通道等）的用電費用將由本集團承擔，而各商業單位的租戶乃基於按表獨立計量自行承擔費用。於報告期間，本集團耗電量約為33,921,000千瓦時。

本集團響應國家號召，積極參與由市政府及國家發展和改革委員會聯合組織的鄭州市電力銷售平台。本集團簽署一份電力銷售協議，該協議有利於本集團減少電費及節省能源。此外，本集團配合落實市政府發佈的「對大型商業、企業鼓勵用電，降低用電費用」文件，並於報告期間內取得電價降低逾7%的成效。

2. 鄭州自來水投資控股有限公司為辦公及公共設施（如公共休息室）提供城市用水。該等水費由本集團承擔，而各個商業單位之租戶乃基於按表獨立計量自行承擔水費。水費包括支付予政府之排污費。於報告期間，本集團耗水量約為342,000立方米。

本集團於求取適用水源上並無任何問題。本集團亦透過使用節水水龍頭替換老舊水龍頭翻新佳潮購物中心的部分洗手間。其次，本集團於佳潮購物中心張貼更多「節水」標識，服務台會不時廣播節水宣傳資料以增強客戶及僱員的節水意識。透過上述政策，於報告期間內，本集團取得水價降低逾20%的成效。



## 環境、社會及管治報告

### 環境 (續)

#### 使用資源 (續)

3. 河南新力電力有限公司於二零一七年十一月十五日至二零一八年三月十五日期間向辦公及公共區域供暖，費用概由本集團承擔，而倘多個商業單位租戶於其商舖內安排額外供暖，則費用自行承擔。於報告期間內，本集團供暖消耗約為43,000吉焦耳。

於二零一七年十一月十五日至二零一八年三月十五日止期間，僅於投資物業開放時方會打開供暖，於投資物業關閉時將斷開供暖。供暖流量視乎天氣而定，透過閘門大小予以調節。透過上述政策，於報告期間內，本集團取得供暖價格降低約30%的成效。

#### 環境及自然資源

本集團通過採納上文「使用資源」一段所述措施，降低能源消耗及耗水量，盡力將其營運對環境及自然資源的影響降至最低。此外，本集團遵守下文相關法律、法規及標準。

根據「中國環境保護法」及「建設項目環境保護管理條例」，建造項目之污染防治設施須同時作為主要項目予以設計、建造及投入使用。污染防治設施（如「三同時」概念）被視為嚴格控制新污染源及污染物排放以及遏制環境惡化趨勢的有效措施。於項目建造及營運期間，本集團之污染防治措施嚴格遵守中國政府之相關法規及標準：

1. 大氣環境：房地產開發商於地下停車場建立符合整體標準之獨立送風及排風系統。地下車庫安裝的10個排氣管每年排放約2,900個小時的廢氣。
2. 水環境：污水排入五龍口污水處理廠之前，其水質須符合「污水綜合排放標準」(GB8978-1996)之三級標準及「污水排入城市下水道水質標準」(CJ343-1996)之B級標準。根據一間檢測公司的測試數據，化學耗氧量排放為0.0278t/a，而氨氮排放則為0.0029t/a。

## 環境、社會及管治報告

### 環境 (續)

#### 環境及自然資源 (續)

3. 固體廢物生活垃圾清理：根據政府部門規定，本集團開展干濕生活廢物收集並於指定區域將其分類，該等廢物隨後運往市固體廢物回收站進行統一銷毀。此外，本集團開展以下程序：(i)與一間廚餘垃圾處理公司簽署協議；(ii)取得生活垃圾傾倒證書；(iii)與一間消毒及殺蟲劑公司簽署協議，以定期對公共區域及商舖進行消毒；(iv)於集中回收站集中收集商業廢物及(v)集中處理泔水。
4. 生態環境：本集團的綠化面積為2,550平方米，以期改善生態環境。

本集團於實施大規模營銷及推廣活動時嚴格遵守相關環保法律法規、部門規章制度及地方性法規的規定。該等活動中使用的設備均採用環保材料製成，概無廢煙、廢水、垃圾及噪音等污染。概無違反污染排放規定或環境污染等污染事件及非法活動發生。

1. 於大規模營銷及推廣活動中，僅使用環保材料及設備，而煙花及爆竹等產生廢煙及廢氣的危險物品則限制使用。
2. 大規模營銷及推廣活動盡可能安排於室內舉行。室外活動的音量控制在70分貝以下且該等活動於晚上九點前結束，以避免造成不必要的噪音污染。
3. 於該等活動結束後，活動材料及生活垃圾得以妥善處理，以減少環境污染。

## 環境、社會及管治報告

### 社會

#### 僱傭

本集團遵守及執行中國相關法律及法規，包括有關招聘、僱傭、工作時長及辭職之「勞動法」、「招聘管理辦法」、「薪酬管理辦法」、「考勤管理辦法」及「晉升管理辦法」，且迄今並無違反「勞動法」。本集團設定同等薪酬待遇之基層崗位，且為僱員提供從高層至低層均可享受的標準福利。本集團制定公平公正之晉升機制，以確保於僱傭時並無對年齡、性別、地理等存有歧視或偏見。此外，僱傭法律及法規（包括僱傭條例（香港法例第57章）及強制性公積金計劃條例（香港法例第485章））適用於香港的僱員。於報告期間，本集團已遵守有關薪酬、招聘及晉升、工作時長、假期、同等機會、多元化、反歧視及僱傭終止之政策以及相關法律及法規。

#### 健康及安全

本集團已嚴格遵守中國相關法律及法規，包括「用人單位職業病危害防治八條規定」，體檢、為工程及技術崗位僱員之個人詳情建檔以及為僱員購買保險實屬必要。本集團於作業期間提供合資格防護設備及於施工期間豎立警告通知，以確保僱員安全。此外，本集團須於香港嚴格遵守有關法律及法規（包括僱員補償條例（香港法例第282章）及職業安全及健康條例（香港法例第509章））。於報告期間，本集團已遵守有關安全工作環境及防止工作場所職業危害之政策以及相關法律及法規。於報告期間內，本集團概無報告僱員工傷事故及傷害，亦無錄得任何因工傷損失工作日數。

#### 發展及培訓

為培養內部員工，根據本集團之「內部培訓及培訓點管理系統」之相關條文，本集團採用內部培訓及外部培訓相結合之方式。內部培訓類型分為兩種，即內部講師及外部講師舉辦之培訓。該等培訓之主題及內容乃專門針對中高層及基層員工而定。二零一七年以來，本集團已為僱員設立培訓卡系統，各僱員應於一年內累計至少12分以滿足一項評估標準。外部培訓將劃分為兩個類別：第一個類別為每年組織活動以提升員工凝聚力（如徒步旅行）；第二個類別為技術／專業培訓（如技術認證及消防認證）。本集團為僱員承擔培訓成本及提供時間參加外部培訓，從而提升其專業技能。

#### 勞工準則

本集團於中國招聘僱員時全面遵守「勞動法」標準規定，以篩選簡歷及進行面試。結構化面試及書面測試之方式均用於面試流程。本集團透過背景核查進一步確認候選僱員之年齡等資料之準確性。本集團禁止僱傭任何童工或強制勞工，且本集團並無任何童工或強制勞工之情形。於報告期間，本集團已遵守有關禁止使用童工及強制勞工之政策以及相關法律及法規。

## 環境、社會及管治報告

### 社會 (續)

#### 供應鏈管理

根據「供應鏈管理七項原則」，本集團基於所需服務特性將供應商分成不同類別，分為採購供應商、建造商及外部保安及清潔供應商。本集團透過統一的投標形式進行篩選以甄選供應商及建造商，及明確載列標準規範。多個部門按投標要求統一評定方法。於合作過程中，本集團設定多個鏈接以便多個部門進行監控及審核，並設立供應鏈信息系統以實現合作雙贏。於年末，所有供應商及建造商將接受調查以審查其服務質素。就外部保安及清潔供應商而言，本集團制定一項評估系統以進行評估及監察。評估系統與薪資掛鉤，而實施獎罰制度可提高現場服務質素。

#### 產品責任

根據「產品責任保險」條文，租戶出售之產品須為正版產品，不得銷售假冒偽劣產品。飲食業應持有「食品安全許可證」及僱員應持有有關其崗位之健康證明。本集團作為投資物業之擁有人，須購買公眾責任險。於通常營運過程中，佳潮購物中心設有客戶服務台，旨在處理客戶投訴及解決任何疑難問題。為保障租戶的合法及安全營運，本集團亦定期向其提供廣告及消防安全知識培訓。除向租戶提供上述服務外，本集團亦於通常業務營運過程中對其進行全面監察及管理。本集團的使命在於為租戶之業務營運提供安全有效的場所，亦為客戶提供一個安全、舒適及健康的購物環境。於報告期間，本集團已遵守有關所提供產品及服務之健康及安全、廣告、標籤及隱私事宜以及糾正方法之政策以及相關法律及法規。於報告期間內，我們並未收到租戶有關我們服務的任何投訴。

#### 反腐敗

為防止僱員、供應商及租戶存在賄賂行為，本集團就此採用若干措施。首先，本集團與僱員與租戶簽署「誠實協議」及與供應商簽署「合作誠實協議」。其次，本集團設立投訴熱線，倘發現任何僱員有賄賂行為，則本集團嚴格遵守「獎罰管理制度」及對所涉僱員作出相應懲罰。此外，本集團須於香港嚴格遵守防止賄賂條例（香港法例第201章）。於報告期間，本集團已遵守有關反賄賂、勒索、欺詐及洗錢之政策及相關法律及法規。於報告期間內，我們概無任何腐敗訴訟案件。

#### 社區投資

佳潮購物中心及佳聰店舖之開業不僅完善了附近居民之設施，亦為大量不同類別的消費者提供便利的購物環境，以及帶來近5,000個工作機會。此無疑為社區（尤其是在兒童娛樂、教育及文化方面）作出積極貢獻，預計社區於未來數年將更加繁榮。毋庸置疑，佳潮購物中心及佳聰店舖營業將帶動鄭州市西區的消費水平。

## 環境、社會及管治報告

## 環境、社會及管治報告指引內容索引

層面／描述及關鍵績效指標		章節／陳述	頁次
<b>A. 環境</b>			
<b>A1 排放物</b>			
A1	一般披露	排放	30
A1.1	排放物種類及相關排放數據	排放	30
A1.2	溫室氣體總排放量及(如適用)密度	排放	30
A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度	不適用。於本集團營運中並無產生有害廢棄物。	-
A1.4	所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度	排放／環境及自然資源	30/32
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	排放	30
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	排放／環境及自然資源	30/32
<b>A2 使用資源</b>			
A2	一般披露	使用資源	31
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	使用資源	31
A2.2	總耗水量及密度	使用資源	31
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	使用資源	31
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	使用資源	31
A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量	不適用。於本集團營運中並無使用包裝材料。	-
<b>A3 環境及自然資源</b>			
A3	一般披露	環境及自然資源	32
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	環境及自然資源	32

## 環境、社會及管治報告

### 環境、社會及管治報告指引內容索引 (續)

層面／描述及關鍵績效指標		章節／陳述	頁次
<b>B. 社會</b>			
<b>B1 僱傭及勞工常規</b>			
B1	一般披露	僱傭	34
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	未披露	-
B1.2	按性別、年齡及地區劃分的僱員流失比率	未披露	-
<b>B2 健康及安全</b>			
B2	一般披露	健康及安全	34
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	健康及安全	34
B2.2	因工傷損失工作日數	健康及安全	34
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	健康及安全	34
<b>B3 發展及培訓</b>			
B3	一般披露	發展及培訓	34
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	未披露	-
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	未披露	-
<b>B4 勞工準則</b>			
B4	一般披露	勞工準則	34
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	勞工準則	34
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	勞工準則	34
<b>B5 供應鏈管理</b>			
B5	一般披露	供應鏈管理	35
B5.1	按地區劃分的供應商數目	未披露	-
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	供應鏈管理	35

## 環境、社會及管治報告

## 環境、社會及管治報告指引內容索引 (續)

層面／描述及關鍵績效指標		章節／陳述	頁次
<b>B6產品責任</b>			
B6	一般披露	產品責任	35
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	不適用於本集團之營運	-
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	產品責任	35
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	未披露	-
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	不適用於本集團之營運	-
B6.5	描述客戶資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	未披露	-
<b>B7反腐敗</b>			
B7	一般披露	反腐敗	35
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	反腐敗	35
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	反腐敗	35
<b>B8社區投資</b>			
B8	一般披露	社區投資	35
B8.1	專注貢獻範疇	社區投資	35
B8.2	在專注範疇所動用資源	社區投資	35

## 獨立核數師報告



中正達會計師事務所有限公司  
**Centurion ZD CPA Limited**  
Certified Public Accountants (Practising)

致錦藝集團控股有限公司列位股東之獨立核數師報告  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核列載於第44頁至第106頁的錦藝集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此等綜合財務報表包括於二零一八年六月三十日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流動表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

吾等認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一八年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

### 意見的基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。吾等在該等準則下之責任已於吾等之報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」),吾等獨立於 貴集團,並已根據守則履行其他道德責任。吾等認為吾等所獲得的審核憑證屬充足及適當以為吾等的審核意見提供基準。



## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項

關鍵審核事項為就吾等之專業判斷而言，對吾等審核本期間之綜合財務報表最為重要的事項。該等事項乃於吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，且吾等不會對該等事項提供單獨的意見。

#### 關鍵審核事項

##### 投資物業之估值

吾等確定投資物業之估值為關鍵審核事項，乃由於其結餘對整體綜合財務報表的重要性，加上在釐定公平值時所作出相關的重要判斷。於二零一八年六月三十日，貴集團的物業價值為港幣3,208百萬元，佔貴集團總資產的97%。截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表內確認投資物業之公平值增加港幣107百萬元。

如綜合財務報表附註16所披露，該等投資物業以獨立專業物業估值師進行估值所得出的公平值列賬。

貴集團投資物業之公平值乃採用具重大不可觀察輸入數據的估值方法、有關市況的假設及判斷而釐定。貴集團亦與獨立合資格估值師緊密合作，以制定及釐定適當之估值方法。

#### 吾等的審核如何處理關鍵審核事項

##### 吾等有關投資物業之估值的執程序包括：

- 評估獨立專業物業估值師之資歷、能力和客觀性；
- 了解獨立專業物業估值師的估值方法、物業市場的表現、採用的主要假設、及主要輸入數據和用作估值之數據作出的關鍵性判斷；
- 以附近其他類似物業所取得的銷售價格及租金之相關市場資料假設作基準，從而評估用作估值的源數據之合理性；
- 評估管理層提供給獨立專業物業估值師的資料之合理性；及
- 透過抽樣的方式比較營運表現的詳細資料和收益及市場資料，從而評估由管理層提供給獨立專業物業估值師的資料之可信性。

## 獨立核數師報告

### 其他資料

貴公司之董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載之資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此之核數師報告。

吾等有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，吾等亦並不就此發表任何形式之核證結論。

就吾等對綜合財務報表之審核而言，吾等之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告此一事實。吾等就此毋須報告事項。

### 董事及治理層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之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允地列報綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

於編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照委聘之協定條款僅向閣下（作為整體）出具包括吾等意見的核數師報告。除此以外，吾等的報告不作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審核在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

吾等根據香港核數準則進行審核的工作之一，是運用專業判斷，在整個審核過程中持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和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，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。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，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團的持續經營能力構成重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請對綜合財務報表中的相關披露的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表（包括披露資料）的整體列報方式、結構和內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行集團審核。吾等僅對吾等之審核意見承擔責任。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任 (續)

除其他事項外，吾等與治理層溝通(其中包括)計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等事項，包括吾等在審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向治理層提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的關係和其他事項，以及相關的防範措施(倘適用)。

從與治理層溝通的事項中，吾等決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。吾等會在核數師報告中描述這些事項，惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在吾等的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，吾等將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是陳錦福。

中正達會計師事務所有限公司

執業會計師

香港紅磡

德豐街22號

海濱廣場二座

13樓1304室

香港，二零一八年九月二十八日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營業額	7	199,219	185,442
銷售成本		(61,080)	(59,671)
毛利		138,139	125,771
其他收入	8	13,481	12,499
行政開支		(26,971)	(26,755)
以股份為基礎的付款開支		(54,022)	-
其他開支		(792)	(444)
投資物業之公平值變動	16	107,143	76,084
出售附屬公司之收益	30	1,697	-
財務費用	9	(32,693)	(40,451)
除稅前溢利		145,982	146,704
所得稅開支	10	(33,787)	(20,141)
本年度溢利	11	112,195	126,563
其他全面收益／(虧損)：			
其後可能重新分類至損益的項目			
換算產生之匯兌差額		57,007	(51,989)
本年度其他全面收益／(虧損) (已除稅)		57,007	(51,989)
本年度全面收益總額		169,202	74,574
以下應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		67,599	91,094
非控股權益		44,596	35,469
		112,195	126,563
以下應佔本年度全面收益總額：			
本公司擁有人		113,325	49,119
非控股權益		55,877	25,455
		169,202	74,574
每股盈利	14		
基本 (每股港仙)		2.52	3.40
攤薄 (每股港仙)		2.51	3.39

## 綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	6,757	7,478
投資物業	16	3,208,333	2,994,253
商譽	17	63,549	63,549
		<b>3,278,639</b>	<b>3,065,280</b>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	18	20,016	25,892
銀行結餘及現金	19	18,121	30,459
		<b>38,137</b>	<b>56,351</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	20	342,495	358,177
稅務債項		836	8,281
有抵押銀行及其他借貸	21	85,714	70,115
		<b>429,045</b>	<b>436,573</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(390,908)</b>	<b>(380,222)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,887,731</b>	<b>2,685,058</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	24	26,888	26,850
股份溢價及儲備		1,465,873	1,297,884
本公司擁有人應佔權益		<b>1,492,761</b>	<b>1,324,734</b>
非控股權益	25	371,754	315,877
總權益		<b>1,864,515</b>	<b>1,640,611</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	23	480,122	436,497
有抵押銀行及其他借貸	21	517,857	582,759
債券	22	25,237	25,191
		<b>1,023,216</b>	<b>1,044,447</b>
		<b>2,887,731</b>	<b>2,685,058</b>

第44頁至第106頁之綜合財務報表已於二零一八年九月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

陳錦艷  
董事

陳錦東  
董事

## 綜合權益變動報表

截至二零一八年六月三十日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合併儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	本公司 擁有人應佔 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年七月一日	13,321	271,481	136	(67,122)	2,124	1,052,233	1,272,173	290,422	1,562,595
本年度溢利	-	-	-	-	-	91,094	91,094	35,469	126,563
本年度其他全面虧損 —換算產生之匯兌差額	-	-	-	(41,975)	-	-	(41,975)	(10,014)	(51,989)
本年度全面收益／(虧損)總額	-	-	-	(41,975)	-	91,094	49,119	25,455	74,574
根據僱員購股權計劃發行股份	104	4,887	-	-	(1,549)	-	3,442	-	3,442
根據紅股發行股份	13,425	(13,425)	-	-	-	-	-	-	-
於二零一七年六月三十日	26,850	262,943	136	(109,097)	575	1,143,327	1,324,734	315,877	1,640,611
本年度溢利	-	-	-	-	-	67,599	67,599	44,596	112,195
本年度其他全面收益 —換算產生之匯兌差額	-	-	-	45,726	-	-	45,726	11,281	57,007
本年度全面收益總額	-	-	-	45,726	-	67,599	113,325	55,877	169,202
根據僱員購股權計劃發行股份 確認以權益結算以股份為 基礎的付款開支	38	907	-	-	(265)	-	680	-	680
	-	-	-	-	54,022	-	54,022	-	54,022
於二零一八年六月三十日	26,888	263,850	136	(63,371)	54,332	1,210,926	1,492,761	371,754	1,864,515

## 綜合現金流動表

截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>經營活動產生之現金流</b>			
本年度溢利		<b>112,195</b>	126,563
就下列各項作出調整：			
於損益確認所得稅開支		<b>33,787</b>	20,141
壞賬撇銷		-	444
投資物業之公平值變動		<b>(107,143)</b>	(76,084)
物業、廠房及設備之折舊		<b>2,581</b>	2,100
出售附屬公司之收益		<b>(1,697)</b>	-
以股份為基礎的付款開支		<b>54,022</b>	-
於損益確認財務費用		<b>32,693</b>	40,451
利息收入		<b>(57)</b>	(79)
營運資金變動		<b>126,381</b>	113,536
應收貿易賬款及其他應收款項減少／(增加)		<b>5,722</b>	(93)
應付貿易賬款及其他應付款項增加／(減少)		<b>13,419</b>	(30,434)
經營所得之現金		<b>145,522</b>	83,009
已繳所得稅		<b>(12,483)</b>	(26)
<b>經營活動所得之現金淨額</b>		<b>133,039</b>	82,983
<b>投資活動產生之現金流</b>			
添置投資物業		-	(5,526)
購買物業、廠房及設備		<b>(1,598)</b>	(2,486)
已收利息		<b>57</b>	79
出售附屬公司之淨現金流出	30	<b>(2,303)</b>	-
<b>投資活動所耗之現金淨額</b>		<b>(3,844)</b>	(7,933)



## 綜合現金流動表

截至二零一八年六月三十日止年度

附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>融資活動產生之現金流</b>		
應付主要股東款項(減少)/增加	(39,810)	286,207
發行股份	680	3,442
償還銀行及其他借貸	(72,619)	(354,597)
銀行及其他借貸之已付利息	(30,620)	(38,382)
債券之已付利息	-	(2,027)
	<u>(142,369)</u>	<u>(105,357)</u>
<b>融資活動所耗之現金淨額</b>		
現金及現金等值項目減少淨額	(13,174)	(30,307)
外匯兌換率變動對以外幣持有之現金結餘之影響	836	(1,572)
年初之現金及現金等值項目	<u>30,459</u>	<u>62,338</u>
年終之現金及現金等值項目， 呈列為銀行結餘及現金	<u>18,121</u>	<u>30,459</u>

19

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 1. 一般事項

本公司為於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。本公司之直接及最終控股公司為盛多（一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司）。其最終控股人士為陳錦艷先生。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節披露。

綜合財務報表乃以港幣（「港幣」）呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。因本公司股份於香港上市，故綜合財務報表以港幣呈列，以方便股東理解。

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要從事之業務詳情載於附註33。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

本年度，本集團已首次應用了下列由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號（修訂本）	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

除下文所述外，於本年度應用上述香港財務報告準則修訂本對於本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及／或於本集團綜合財務報表載列之披露資料並無構成重大影響。

#### **香港會計準則第7號（修訂本）「披露計劃」**

本年度，本集團已首次應用該等修訂本。有關修訂本要求實體提供披露，以讓財務報表使用者評估融資活動引致的負債變動，包括現金及非現金變動。此外，如該等財務資產之現金流量或未來現金流量已或將納入融資活動的現金流量中，有關修訂本亦要求對財務資產的變動作出披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本（續）

香港會計準則第7號（修訂本）「披露計劃」（續）

具體而言，有關修訂本要求對以下事項作出披露：(i)融資現金流量變動；(ii)取得或失去對附屬公司或其他業務的控制權引致的變動；(iii)匯率變動的影響；(iv)公平值的變動；及(v)其他變動。

此等項目的年初及年終結餘對賬已載列於附註31。根據該修訂本之過渡條文，本集團並無披露過往年度的比較資料。除附註31的額外披露外，應用此等修訂本對本集團綜合財務報表並無影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎的支付交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號（修訂本）	一併應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號（修訂本）	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期之年度改進之一部分 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <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>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理方式不確定因素 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

#### 香港會計準則第28號(修訂本)：

- 有關實體與其聯營公司或合營企業所進行交易產生的盈虧之規定已修訂為僅與不構成一項業務的資產有關。
- 引入一項新規定，實體與其聯營公司或合營企業如進行下游交易，而所涉資產構成一項業務，則相關盈虧必須全數於投資者之財務報表中確認。
- 新增一項規定，實體需考慮於獨立交易中出售或注入之資產是否構成一項業務，應否作為單一交易入賬。

#### 香港財務報告準則第10號(修訂本)：

- 香港財務報告準則第10號已引入全數確認盈虧之一般性規定之例外情況，以處理與聯營公司或合營企業(使用權益法入賬者)進行交易而喪失附屬公司控制權(不包含業務)之情況。
- 引入新指引，規定該等交易產生之盈虧於母公司之損益確認，惟僅以無關連投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。同樣地，按公平值重新計量於任何前附屬公司(已成為使用權益法入賬之聯營公司或合營企業者)保留之投資時，產生之盈虧於前母公司之損益確認，惟僅以無關連投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入財務資產及財務負債、一般對沖會計法之分類及計量的新規定及對財務資產的減值規定。

與本集團有關之香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 香港財務報告準則第9號規定範圍內之所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於業務模式持有之旨在收取合約現金流量之債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金之利息之合約現金流量之債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於透過同時收取合約現金流及出售財務資產而達成目的之業務模式中持有之債務工具，以及財務資產合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，均按透過其他全面收入按公平值列賬（「透過其他全面收入按公平值列賬」）之方式計量。所有其他財務資產於其後會計期按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入；及
- 就財務資產之減值而言，與香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

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

#### 分類及計量

分類為貸款及應收款項並按攤銷成本列賬的債務工具於附註6內披露：持有該等債務工具的業務模式，旨在收取僅為支付本金及未償還本金之利息之合約現金流量。因此，於採用香港財務報告準則第9號後，該等財務資產其後將繼續按攤銷成本計量。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將不會對其財務資產之分類及計量造成重大影響。所有財務資產及財務負債將繼續與香港會計準則第39號下現行計量相同的基準進行計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

##### 減值

一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式時，將導致須對與按攤銷成本列賬的本集團財務資產及於本集團應用香港財務報告準則第9號後須作出減值撥備的其他項目相關的尚未產生信貸虧損提早作出撥備。

按照本公司董事對本集團於二零一八年六月三十日的金融工具所作評估，應用香港財務報告準則第9號將不太可能對本集團的業績及財務狀況有重大影響。

#### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號獲頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用以將客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號於生效後將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體於確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益時，金額應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收益之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時。香港財務報告準則第15號已就特殊情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出更詳盡之披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、主體對代理代價及發牌的應用指引。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能導致更多披露。然而，本公司董事預期，應用香港財務報告準則第15號將不對各報告期間確認的收益時間及金額構成重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

#### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引進全面模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按照已識別資產是否由客戶控制之基準區分租賃及服務合約。經營租賃與融資租賃之區分於承租人會計處理中剔除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債之模式取代，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本（視乎若干例外情況而定）減去累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款之現值計量。租賃負債其後就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修訂之影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號之後，與租賃負債有關之租賃付款將分配至將呈列為融資現金流量之本金及利息部分。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求作出詳盡披露。

於二零一八年六月三十日，本集團（作為承租人）擁有為數約港幣29,169,000元之不可撤銷經營租賃承擔（如附註27所披露）。初步評估顯示該等安排將符合租賃之定義。於應用香港財務報告準則第16號之後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非其符合低價值或短期租賃之資格。

此外，本集團目前將已支付的可退還租賃按金港幣337,000元視為香港會計準則第17號適用的租賃項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義，有關按金並非與相關資產使用權有關的款項，因此，該等按金的賬面值可能會調整為攤銷成本，而有關調整被視為額外租賃款項。對已支付的可退還租賃按金作出的調整將計入使用權利資產的賬面值中。

本集團管理層預期採納香港財務報告準則第16號不太可能對本集團的業績造成重大影響，惟預期該等租賃承擔的若干部分將須於綜合財務報表確認為使用權資產及租賃負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括上市規則及香港公司條例規定提供之適用披露資料。

誠如下文會計政策所述，綜合財務報表乃根據歷史成本編製，惟若干投資物業於各報告期末以公平值計量則除外。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務之代價之公平值計算。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是否為直接觀察到的結果，或是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎的支付交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（例如香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 綜合財務報表之編製基準

本集團於二零一八年六月三十日之流動負債淨值約為港幣390,908,000元(二零一七年:港幣380,222,000元)。儘管如此,本集團董事認為,本集團於報告期末起計十二個月內將有充足營運資金以滿足其到期應付之財務責任,此乃計及:i)本集團有能力於銀行信貸到期時予以重續或進行再融資;ii)本集團一直致力於控制成本;iii)本集團服務之持續發展及改善及新的收入來源與物業經營分類這一新業務將產生之未來現金流;及iv)主要股東已確認其有意向本集團提供充分財務支持以令本集團可於債務到期時償還及令本集團於可預見未來持續經營業務。因此,本集團董事認為按持續經營基準編纂財務資料屬合適。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司所控制實體之財務報表。當本公司符合以下要素時,則本公司取得控制權:

- 可對投資對象行使權力;
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利;及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動,本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數,則當投票權足以賦予其實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況,包括:

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況,本集團持有投票權的數量;
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權;
- 其他合約安排產生的權利;及
- 需要作出決定時,本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 綜合基準 (續)

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

當必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

有關本集團成員公司之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合時悉數對銷。

#### 本集團於現有附屬公司所有權權益之變動

本集團於現有附屬公司所有權權益之變動如並無導致本集團失去對該附屬公司之控制權，將作為權益交易入賬。本集團持有的相關權益部份與非控股權益的賬面值應予調整以反映附屬公司中相關權益的變動，包括本集團與非控股權益根據彼等所佔權益比例重新歸屬的相關儲備。

非控股權益所調整之款額與所付或所收代價之公平值兩者之間的差額，均直接於權益確認並歸屬本公司擁有人。

倘本集團失去一家附屬公司的控制權，則該附屬公司的資產及負債以及非控股權益（如有）將終止確認。收益或虧損將於損益中確認，並按(i)所收代價之公平值及任何保留權益之公平值總額及(ii)與本公司擁有人應佔該附屬公司資產（包括商譽），及負債之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益中就該附屬公司確認之款額，將視同本集團按直接出售相關附屬公司之資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定指明／容許者，重新分類至損益或轉撥至權益下的另一類別）。根據香港會計準則第39號，於失去控制權當日，於前附屬公司保留之任何投資之公平值將於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或（如適用）被列作投資於聯營公司或合營企業之初步確認成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併

收購業務時採用收購會計處理法入賬。於業務合併中轉讓之代價以公平值計量，包括在收購日，本集團為換取被收購者的控制權而轉讓的資產、欠被收購者前擁有人的負債，以及發行的股本權益的公平值之和。與收購相關之成本一般於發生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按其公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之資產或負債乃分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 於收購日期，被收購者以股份為基礎的付款安排或本集團以股份為基礎的付款安排替代被收購者以股份為基礎的付款安排之負債或權益工具，應按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量（見下文之會計政策）；及
- 按照香港財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持有待售資產（或出售組別）應按該準則予以計量。

商譽按所轉讓代價、非控股權益於被收購方中所佔金額，以及收購方以往持有之被收購方股權（如有）之公平值之總和，減所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計量。倘經過重估後，所收購之可識別資產與所承擔負債之淨額高於轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益（如有）之公平值之總和，則差額即時於損益內確認為廉價購入收益。

屬現時所有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，將初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或按公平值計量。

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平值計量，並計入於業務合併中所轉撥之代價一部分。或然代價之公平值變動（如符合計量期間調整資格）可追溯調整，連同對商譽作出之相應調整。計量期間調整為於「計量期間」（自收購日期起不超過一年）就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資料而引致之調整。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併 (續)

當業務合併乃分階段實現，本集團於過往持有之被收購方股權須按於收購日期（即本集團取得控制權當日）之公平值重新計量，以及由此產生之收益或虧損（如有）須於損益中確認。於收購日期前由被收購方權益產生，並已於過往在其他全面收益確認之金額，須如以往出售權益之處理方法重新分類至損益。

如於已發生業務合併之報告期末尚未就業務合併完成初步會計處理，則本集團須按暫定金額呈報未完成會計處理之項目。此暫定金額可於計量期間內調整（見上文），並確認額外的資產或負債，以反映所獲得之於收購日期已存在之事實及情況的新增資料。倘獲知悉該等資料，將對當日已確認金額帶來影響。

#### 商譽

收購一項業務產生之商譽乃按於業務收購日期（見上文會計政策）所確立之成本減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期將從合併所帶來的協同效益中受惠的本集團各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別，而該單位或單位組別指就內部管理目的監控商譽的最低層級且不得大於經營分類。

已獲分配商譽之現金產生單位或現金產生單位組別會每年進行減值測試，或當有跡象顯示單位可能出現減值時進行更頻繁測試減值。對於某個報告期間進行收購所產生之商譽，已獲分配商譽之現金產生單位或現金產生單位組別於該報告期期末前進行測試減值。如可收回金額少於該單位之賬面值，則首先分配減值虧損以減少該單位獲分配之任何商譽之賬面值，其後以該單位（或現金產生單位組別）根據各資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。

於出售相關現金產生單位時，釐定出售損益之金額時會計入應佔商譽的金額（或本集團監控商譽之現金產生單位組別內的任何現金產生單位）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，指就於日常業務過程中出售貨品及提供服務應收的金額減折扣及銷售相關稅項。

收益於其金額能可靠地計量、未來經濟利益可能流向本集團及符合下文所述本集團各業務的個別條件時確認。

利息收入乃按時間基準，參考尚餘本金及適用之實際利率計算，該利率為確實地將財務資產之預計可用年期內之估計未來現金收入折現至該資產於初步確認時之賬面淨值之折現率。

本集團有關確認來自經營租約收益之會計政策概述於下文有關租約的會計政策。

物業管理服務收入乃於提供服務時確認。

停車位租金乃按應計基準確認。

提供服務而產生的服務費用及收費（如空調收入）乃於提供服務時確認。

#### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本升值之物業。

投資物業初步按成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。本集團所有根據經營租約持有以賺取租金或資本升值之投資物業均入賬作為投資物業，並採用公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損乃於其產生期間計入損益。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因取消確認物業而產生之任何收益或虧損（按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算）於該項目取消確認期間計入損益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備計入就生產用途或供應貨品或服務或行政目的持有之樓宇、租賃土地(分類為融資租賃)(下述在建工程除外)，乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

正在興建以提供生產、供應或行政用途之物業，以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及根據本集團會計政策之合資格資產的資本化借貸成本。有關物業於完成後可作擬定用途時分類為物業、廠房及設備之適當類別。此等資產之折舊基準與其他物業資產相同，乃於資產可作擬定用途時開始計算。

資產(在建工程除外)之折舊乃以直線法確認，以撇銷其估計可使用年期內的資產成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期並無未來經濟利益自繼續使用資產中產生時取消確認。出售或停止使用物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面金額間的差額，並於損益確認。

當終止擁有人佔用的情況反映物業、廠房及設備項目的用途出現改變時，相關項目會轉移至投資物業。該項目於轉讓日期的成本及累計折舊分別確認為投資物業的成本及累計折舊。

#### 租約

凡租約條款規定擁有權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租約。所有其他租約均列為經營租約。

#### 本集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人之款額按本集團於該等租約之投資淨額列作應收款項。融資租賃收入分配予各會計期間，以反映本集團就該等租賃尚餘投資淨額之固定回報率。

經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 租約 (續)

##### 本集團作為承租人

融資租約項下所持資產於租約開始時按其公平值或(如屬較低者)最低租約款項之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債於綜合財務狀況表列作融資租約承擔。

租約款項按比例分攤為融資費用及租約承擔扣減，以就負債餘額取得固定利率。融資費用直接於損益中確認，惟倘融資費用與合資格資產直接相關，則依據本集團有關借款成本之政策撥充資本(請參閱下述會計政策)。

經營租約付款乃按租期以直線法確認為開支，惟如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

倘訂立經營租約獲得租賃獎勵，該等獎勵被確認為負債。該獎勵利益總額以直線法確認為租金費用的扣減項目，惟如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

##### 作自用之租賃土地

為同時包括租賃土地部份及樓宇部份之物業權益付款時，本集團須評估各部份擁有權附帶的絕大部份風險及回報是否已轉移至本集團，並據此考慮將每個部份單獨劃分為融資租賃或經營租賃，惟倘能清晰確定該兩部份均屬經營租賃，則整項物業將作為經營租賃入賬。尤其是，全部代價(包括任何一筆過開辦前付款)按初步確認時土地部份及樓宇部份租賃權益的相應公平值比例於租賃土地部份及樓宇部份間作出分配。

於相關付款能可靠分配時，入賬為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表中列作「預付租賃款項」，並以直線法在租賃期間攤銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按於交易日期之通行匯率確認。於報告期間結束時，以外幣計值之貨幣項目均按於報告期間結束當日之通行匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬之非貨幣項目乃按已釐定公平值之日期之通行匯率重新換算。根據以外幣為單位之歷史成本計量之非貨幣項目並不予以重新換算。

貨幣項目之匯兌差額乃於該期間內於損益確認，惟以下各項例外：

- 當有關日後生產使用之在建資產之外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸之利息成本之調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；
- 交易之匯兌差額為對沖若干外幣風險；及
- 應收或應付一項境外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算，或發生結算之可能性亦不大，故為境外業務投資淨額之一部份，並初步於其他全面收益確認，且由權益重新分類為償還貨幣項目之損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按報告期間結束時的適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港幣元)。收入及支出項目乃按該期間的平均匯率換算，惟倘匯率於該期間內出現大幅波動則除外，在此情況下，採用交易日的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認並根據匯兌儲備(歸屬於非控股權益(如適用))於權益累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對附屬公司(包括海外業務)的控制權的出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額乃重新分類至損益。

此外，就並不引致本集團失去對附屬公司(包括海外業務)的控制權的部份出售附屬公司而言，按比例分佔累計匯兌差額乃重新歸屬於非控股權益，並不於損益中確認。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

透過收購海外業務收購可識別資產及所承擔負債之商譽及公平值調整乃作為海外業務之資產及負債處理，並按於各報告期末之適用匯率進行換算。產生之匯兌差額乃於其他全面收益確認。

#### 借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所產生之直接借貸成本，計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須自可予資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本一律於其產生期間在損益確認。

#### 退休福利成本及離職福利

國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款乃於僱員提供服務而符合領取供款資格時作為開支扣除。

#### 以股份形式付款之安排

##### 本公司以股份形式付款之交易

就待達成指定之歸屬條件後授出之購股權而言，所獲取服務的公平值乃參照所授出購股權於授出日期的公平值釐定，並按歸屬期以直線法支銷，並於權益（購股權儲備）作出相應增加。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬購股權之估計數字。修訂原本估計之影響（如有）於損益確認，致使累計開支反映經修訂估計，並於購股權儲備作出相應調整。

就授出當日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公平值隨即於損益支銷。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認的款額將轉撥至股份溢價賬。當購股權於歸屬日期後沒收或於屆滿日期仍未行使，先前於購股權儲備確認之款額將轉撥至保留盈利。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項

所得稅開支乃現行應付稅項及遞延稅項之總額。

#### 即期稅項

現行應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣減之收支項目，亦由於從不課稅或不能扣稅之項目。本集團之即期稅項負債按於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

#### 遞延稅項

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般限於有可能取得應課稅溢利用以抵銷可扣減暫時差額時，就所有可扣減暫時差額確認。倘於一項交易中，因業務合併以外原因之商譽或初步確認其他資產及負債引致之暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。另外，倘初步確認商譽引起暫時差額，遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債乃按與投資於附屬公司相關之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回之情況則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於每報告期末作出檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利以收回全部或部份該項資產之情況下調低。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產之期內所預期之適用稅率，根據報告期末已實施或實際實施之稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

#### 遞延稅項 (續)

就計量採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，有關物業之賬面值乃假設透過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊及於業務模式（其業務目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益）內持有時，則有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，除非該等稅項與於其他全面收益或直接於股本中權益之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計方法內。

#### 研發開支

研究活動之開支於產生期間確認為開支。

開發項目或內部計劃發展階段產生之內部產生無形資產，僅在滿足以下所有條件時方予確認：

- 完成無形資產的技術可行性，從而可以使用或銷售；
- 有意去完成該無形資產從而使之可以使用或銷售；
- 使用或銷售無形資產的能力；
- 將來無形資產怎樣產生經濟效益；
- 使用適當技術、財務和其他資源來完成其發展，並使用或銷售此無形資產；及
- 能夠可靠衡量用於開發無形資產的支出。

就內部產生無形資產初步確認之款額為該等無形資產首次符合上述確認標準當日起產生之開支總額。倘並無內部產生無形資產可予確認，則開發費用將於產生期間在損益扣除。初始確認後，內部產生的無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損（如有）計量，此乃與個別收購之無形資產所用之基準相同。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債首次按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產及財務負債除外)的直接應佔交易成本,於首次確認時加入財務資產或財務負債的公平值或從中扣減(如適用)。購入按公平值計入損益之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

#### 財務資產

財務資產分類為貸款及應收款之財務資產。分類取決於財務資產的性質及目的,並於初始確認時釐訂。就貸款及應收款項採納之會計政策載於下文。

#### 實際利率法

實際利息法為計算債務工具之攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率乃實際貼現按債務工具預期年期或(如適當)較短期間之估計未來現金收入(包括構成整體實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢利或折扣)至其初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利息法確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指可按指定或待定數額收款而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。於初次確認後,貸款及應收款項(包括應收貿易賬款及其他應收款項及銀行結餘以及現金)均按實際利息法以攤銷成本扣減任何已識別減值虧損列賬。

利息收入乃採用實際利率確認,惟僅會確認菲薄利息之短期應收款項除外。

#### 財務資產減值

於各個報告期末財務資產均進行減值跡象評估。當有客觀證據顯示初步確認財務資產後發生之一項或多項事件導致財務資產之估計未來現金流量受到影響,則財務資產被視為已減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

就貸款及應收款項而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易方出現重大財務困難；或
- 違約，例如拖欠或延付利息及本金款項；或
- 借方很可能破產或進行財務重組；或
- 財務資產由於財務困難而失去活躍市場。

就應收貿易賬款及其他應收款項等若干財務資產類別而言，經個別評估並無減值之資產再按集體基準評估減值。應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收款之經驗、組合中於平均信貸期後延遲付款數量增加，以及出現與拖欠應收款項有關之全國或地方經濟狀況顯著變動。

至於按攤銷成本計值之財務資產，已確認之減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量按財務資產原始實際利率折現之現值間之差額。

至於按成本計值之財務資產，減值虧損之金額按資產賬面值與以類似財務資產之現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值之差額計量。有關減值虧損將不會於隨後期間撥回。

當賬面值透過使用撥備賬進行削減時，財務資產之賬面值以全部財務資產（應收貿易賬款除外）之直接減值虧損削減。當應收貿易賬款被視為無法收回時，會於撥備賬撇銷。其後撥回之先前撇銷款額計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。

至於按攤銷成本計值之財務資產，倘於隨後期間減值虧損款額減少，而有關減額客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損於損益撥回，惟該投資於減值撥回當日之賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 財務負債及股本工具

集團實體所發行的債務及股本工具根據合約安排的具體內容及財務負債與股本工具的定義分類為財務負債或股本。

##### 股本工具

股本工具是證明任何在扣除所有負債後本集團資產剩餘權益的合約。本集團發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

財務負債(包括應付貿易賬款及其他應付款項、有抵押銀行及其他借貸及債券)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

##### 實際利息法

實際利息法為計算財務負債攤銷成本及相關期間利息開支分配之方法。實際利率乃實際折現按財務負債預期年期或(如適當)較短期間之估計未來現金款項(包括構成整體實際利率不可或缺部份之一切已付或已收利率差價費用、交易成本及其他溢利或折扣)至其初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利息法確認。

##### 取消確認

本集團僅於從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或本集團將財務資產及有關資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時取消確認財務資產。倘本集團並無轉讓及保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制所轉讓資產，本集團會繼續確認有關資產，惟以其持續參與之程度為限，並確認相關之負債。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該財務資產，並就已收所得款項確認已抵押借貸。

當一項財務資產全部被取消確認，資產賬面值與已收取及應收代價總和之差額，以及於其他全面收益確認並累計於權益的累計收益或虧損乃於損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

#### 取消確認 (續)

除全面取消確認外，於取消確認財務資產時，本集團將財務資產之過往賬面值，根據其繼續確認及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值，在兩者間作出分配。不再確認部分獲分配之賬面值，與已於其他全面收益確認之不再確認部分之已收代價及獲分配之任何累計收益或虧損之總和之差額，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損，將按繼續確認部分及不再確認部分之相對公平值在兩者間作出分配。

財務負債則於及僅於本集團之責任獲解除、取消或屆滿時被本集團取消確認。取消確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

#### 減值虧損

於報告期末，本集團審閱其具有限使用年期之資產賬面值，以判斷該等資產有否出現減值虧損跡象。倘有任何跡象出現，則將估計有關資產之可收回金額，以判斷減值虧損程度（如有）。

可收回金額為公平值減銷售成本及使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量折現為彼等利用稅前折現率計量之現值，而稅前折現率反映當前市場對貨幣之時間價值，以及資產所面對而未來現金流量估計並未就此作出調整之特定風險評估之比率。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損乃於損益即時確認。

倘減值虧損其後撥回，資產賬面值將調升至其經修訂之估計可收回金額，惟該調升之賬面值不得超過假設以往年度並無確認任何資產減值虧損所釐定之賬面值。撥回減值虧損即時確認為收入。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 撥備

倘本集團須因過往事件承擔現時法定或推定責任，而本集團可能需要履行該責任且可對責任金額作出可靠估計時，即確認撥備。確認撥備之數額乃按報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計，並計及有關責任之風險及不確定性。倘撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量之現值（倘貨幣之時間價值影響重大）。當結算撥備所需之部份或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收款項金額可作可靠估算，則將應收款項確認為資產。

#### 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘實體符合下列任何條件，即與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)項所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述人士對實體有重大影響力或為實體（或實體之母公司）之主要管理層成員。
- (viii) 該實體或一間集團之任何成員公司（為集團之一部分）向該集團或該集團之母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 4. 估計不明確因素之主要來源

於採納載於附註3之本集團會計政策時，本公司董事須對未能依循其他途徑取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際業績可能有別於該等估計。

本集團持續檢討估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計之期間內確認修訂，或倘修訂影響本期間及未來期間，則於作出修訂之期間及未來期間確認有關修訂。

以下為有關日後主要假設及於報告期末其他可致使下一個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險之估計不明確因素主要來源。

#### 商譽之估計減值

釐定商譽之可收回金額時須估計商譽所分配至的現金產生單位的使用價值。本集團計算使用價值時須估計源自現金產生單位之預計日後現金流量及合適之折現率，藉以計算現值。於二零一八年六月三十日，商譽之賬面值為港幣63,549,000元（二零一七年：港幣63,549,000元）。可收回金額之計算詳情披露於附註17。

#### 應收貿易賬款之估計減值

倘客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮未來現金流量之估計。減值虧損之款額乃根據資產賬面值與估計未來現金流量（不包括未產生之日後信貸虧損）現值之差額，以財務資產之原實際利率（即初步確認時計算之實際利率）貼現計量。當實際未來現金流量低於預期，可能出現重大減值虧損。於二零一八年六月三十日，應收貿易賬款之賬面值為港幣3,716,000元（二零一七年：港幣9,811,000元）。

#### 投資物業公平值的估計

投資物業於截至二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止年度的各報告期末重新估量，由獨立專業合資格估值師採用基於資本化現有租賃協議所產生的淨租金收入值並就該物業權益之可復歸收入潛力作出適當撥備之長期回歸方法，假設透過市場收益率撥作資本之經濟收益穩定之直接資本化法，及參考可比物業之銷售交易作出之直接比較法進行評估。該等估值基於若干假設，存在不確定性，且可能與實際結果存在重大差異。本集團於做出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格資料，且採用主要基於各報告期末的市況之假設。估值方法及假設之詳情於附註16中披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 4. 估計不明確因素之主要來源 (續)

#### 投資物業之遞延稅項

就採用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項而言，本集團確認投資物業因公平值變動而產生與中國土地增值稅相關的遞延稅項，該稅項為若透過銷售將位於中國之物業收回須繳納之額外稅項。於二零一八年六月三十日，該等物業之賬面值為港幣3,208,333,000元（二零一七年：港幣2,994,253,000元）。

### 5. 資本風險管理

本集團管理其資本，確保本集團實體可按持續基準繼續營運，並透過優化債務及股本平衡為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與去年維持不變。

本集團之資本架構包括債務（包括附註21所披露之有抵押銀行及其他借貸及附註22所披露之債券）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及各項儲備）。

本公司董事定期檢討資本架構。作為審閱的一部分，董事計及資本成本及資本之相關風險。本集團將透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本架構。

除資本風險管理外，於本集團擁有之資產淨值所在地區亦有集中風險。本集團之資產淨值主要位於中國，因此，該等資產淨值面臨於其位處之地方自治區及省份出現資產集中變現風險。本集團變現其大部分資產淨值之能力與中國整體及其經營所在地區之經濟狀況有關。管理層透過於不同地區按不同風險狀況維持資產組合管理此項風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

## 6. 財務工具

## (a) 財務工具分類

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>財務資產</b>		
貸款及應收款項：		
應收貿易賬款及其他應收款項中 包括之財務資產	16,814	23,570
銀行結餘及現金	18,121	30,459
	<u>34,935</u>	<u>54,029</u>
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計算之其他財務負債：		
應付貿易賬款及其他應付款項	342,495	358,177
有抵押銀行及其他借貸	603,571	652,874
債券	25,237	25,191
	<u>971,303</u>	<u>1,036,242</u>

## (b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要財務工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、銀行結餘及現金、應付貿易賬款及其他應付款項、有抵押銀行及其他借貸及債券。該等財務工具之詳情於相關附註披露。

該等財務工具相關風險及有關減低該等風險之政策載列如下。管理人員管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。本集團之整體政策與過往年度維持不變。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 6. 財務工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險

##### (i) 外匯風險

若干銀行結餘及債券乃以相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣美元(「美元」)及港幣計值。

本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層密切監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

##### 敏感度分析

集團實體主要承受美元及港幣兌人民幣之外匯波動風險。

下表顯示本集團對人民幣兌相關外幣增減5% (二零一七年: 5%) 之敏感度。5% (二零一七年: 5%) 為向主要管理人員內部匯報外匯風險時使用之敏感度比率，亦即管理層對相關匯率可能出現合理變動之評估。敏感度分析僅包括尚未結算之外幣列值貨幣項目，並於年終按5% (二零一七年: 5%) 之匯率變動調整換算。

敏感度分析包括以美元及港幣計值之銀行結餘及債券(按適用情況)。以下正數或負數顯示倘人民幣兌相關貨幣升值5% (二零一七年: 5%) 增加或減少之除稅後虧損。倘人民幣兌相關貨幣貶值5% (二零一七年: 5%)，虧損將受到金額相同而效果相反之影響。

	港幣影響 (附註)		美元影響 (附註)	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
溢利或虧損	<b>(720)</b>	(395)	<b>(1)</b>	(1)

(附註) 有關影響主要來自本集團於報告期末之美元或港幣銀行結餘及債券(不受現金流量對沖所規限)之風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 6. 財務工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### (ii) 利率風險

本集團面對與浮動利率銀行借貸 (詳情見附註21) 有關之現金流量利率風險。本集團之現金流量利率風險主要集中於中國人民銀行釐定有關本集團以人民幣計值之銀行借貸之利率波幅。

本集團亦面對有關銀行結餘、銀行及其他借貸及債券之公平值利率風險，詳情分別載於附註19、21及22。

本集團有關財務負債之利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理部分。

本集團維持浮動利率借貸。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層密切監察利率變動風險，將於需要時考慮對沖重大利率變動風險。

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末按浮動市場利率計算之銀行借貸利率風險作出。分析乃假設於報告期末尚未支付之負債金額於整個年度內並未支付而編製。100個基點 (二零一七年：100個基點) 之增減幅度用於向主要管理人員內部匯報利率風險，並為管理層對利率可能出現合理變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點而所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零一八年六月三十日止年度之除稅後溢利應減少／增加港幣296,000元 (二零一七年：港幣320,000元)。此乃主要由於本集團之浮息銀行借貸受利率風險所致。

##### (iii) 其他價格風險

本集團並無面對其他重大價格風險。管理層將審視其他價格風險，並於需要時考慮對沖重大價格風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 6. 財務工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險

於二零一八年六月三十日，本集團所面對因交易方未能履行責任而使本集團出現財務虧損之最高信貸風險源自綜合財務狀況表所列已確認相關財務資產之賬面值。

為減低信貸風險，本集團管理層已委派小組負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團於報告期末檢討個別債務之可收回金額，以確保就未能收回之金額作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

本集團有多名交易方及客戶。然而，本集團之信貸風險集中於若干主要客戶。於二零一八年六月三十日，本集團五大應收款項結餘佔本集團應收款項結餘總額約49%（二零一七年：64%）。然而，經考慮該等客戶在本集團所採納之內部信貸評估下的財務狀況穩健及信譽良好後，管理層認為並無重大無法收回之信貸風險。

由於本集團將其存款存放於中國及香港之主要銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

##### 流動資金風險

於二零一八年六月三十日，本集團之流動負債淨值為港幣390,908,000元（二零一七年：港幣380,222,000元）。經考慮現有銀行融資及來自經營業務之現金流量後，本集團具備充足資金撥付現時營運資金所需。

在管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層視為足夠之一定數量現金及現金等值項目，為本集團業務提供資金及減低現金流量波動之影響。管理層監察銀行及其他借貸之使用情況並確保遵守貸款契約。

下表詳細列明本集團之非衍生財務負債基於議定還款期之餘下合約到期日。該表按照本集團可能被要求付款之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製。特別的是，包含按要求償還條款的銀行貸款已納入最近時間段，而不論銀行選擇於報告日期後一年內行使該條款權利的可能性。對於其他非衍生財務負債的到期日以雙方商定的還款期為基準。該表已計入利息及主要現金流量。就浮動利率之利息流量而言，未貼現金額來自報告期末之利率曲線。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 6. 財務工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險 (續)

##### 流動資金風險表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 1個月以內 港幣千元	1至3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1至5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	於 二零一八年 六月三十日 之賬面值 港幣千元
二零一八年 非衍生財務負債								
應付貿易賬款及其他應付款項		342,495	-	-	-	-	342,495	342,495
銀行及其他借貸								
— 浮動利率	4.9%	2,465	14,408	96,434	451,562	135,967	700,836	603,571
債券		-	-	-	31,410	-	31,410	25,237
		<u>344,960</u>	<u>14,408</u>	<u>96,434</u>	<u>482,972</u>	<u>135,967</u>	<u>1,074,741</u>	<u>971,303</u>

	加權平均 實際利率 %	按要求或 1個月以內 港幣千元	1至3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1至5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	於 二零一七年 六月三十日 之賬面值 港幣千元
二零一七年 非衍生財務負債								
應付貿易賬款及其他應付款項		358,177	-	-	-	-	358,177	358,177
銀行及其他借貸								
— 浮動利率	4.9%	2,666	13,911	83,991	439,001	237,667	777,236	652,874
債券		-	-	-	8,097	25,340	33,437	25,191
		<u>360,843</u>	<u>13,911</u>	<u>83,991</u>	<u>447,098</u>	<u>263,007</u>	<u>1,168,850</u>	<u>1,036,242</u>

按要求償還條款的銀行貸款已包含於上述到期日分析中之「按要求或1個月以內」時間段，如有。

倘浮息與該等於報告期末釐定之估算利率出現差異，計入上述非衍生財務負債之浮息工具之金額將會變動。

#### (c) 財務工具之公平值計量

財務資產及財務負債之公平值乃按貼現現金流量分析之公認定價模式，使用可觀察現行市場交易之價格或數率作為輸入數據而釐定。

董事認為，在綜合財務報表確認之財務資產及財務負債賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 7. 營業額及分類資料

營業額指於日常營業過程中已收及應收租賃款項（已扣除本年度相關稅項）。本集團於年內從事物業營運。

就資源分配及評估分類表現而向本公司董事會（即主要營運決策者）報告之資料乃集中於交付貨物或所提供服務之類別。因此，主要營運決策者僅從產品角度而非地區角度審視本集團之業務。就產品角度審視而言，管理層評估物業營運於截至二零一八年六月三十日止年度之表現，同時，管理層評估物業營運於截至二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止年度之表現。

物業營運分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分類業績指分類之損益（並未計及所得稅開支及中央行政費用）。

一名單一租戶佔本集團截至二零一八年六月三十日止年度之營業額10%或以上（二零一七年：一名）。來自該租戶之總營業額為港幣31,851,000元（二零一七年：港幣29,209,000元）。

主要業務服務之營業額：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
物業租賃之租金收入	<u>199,219</u>	<u>185,442</u>



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

## 7. 營業額及分類資料 (續)

主要營運決策者根據銷量及純利評估物業經營分類之表現。

## 截至二零一八年六月三十日止年度

	物業營運 港幣千元
營業額	<u>199,219</u>
分類業績	211,382
出售附屬公司之收益	1,697
所得稅開支	(33,787)
中央行政費用	<u>(67,097)</u>
本年度溢利	<u>112,195</u>
折舊	<u>2,573</u>

物業營運  
港幣千元

## 截至二零一七年六月三十日止年度

營業額	<u>185,442</u>
分類業績	160,644
所得稅開支	(20,141)
中央行政費用	<u>(13,940)</u>
本年度溢利	<u>126,563</u>
折舊	<u>2,091</u>

本集團營業額及分類業績貢獻絕大部分源自中國租戶，而其資產絕大部分位於中國，因此亦無呈列地域市場分析。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 8. 其他收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行利息收入	57	79
停車場收入	6,219	5,870
服務收入	7,192	6,058
匯兌收益	–	487
其他	13	5
	<u>13,481</u>	<u>12,499</u>

### 9. 財務費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
下列項目之利息		
– 須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸	–	4,980
– 須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸	30,620	33,402
– 債券	2,073	2,069
	<u>32,693</u>	<u>40,451</u>

### 10. 所得稅開支

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於損益確認之所得稅		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
– 即期所得稅	14,165	26
– 過往年度超額撥備	(8,414)	–
遞延稅項（附註23）	28,036	20,115
	<u>33,787</u>	<u>20,141</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

## 10. 所得稅開支 (續)

香港利得稅乃以財政年度內估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一七年: 16.5%) 計算。由於本集團在兩個年度內並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率為25%。

誠如附註23所載，於綜合財務報表就遞延稅項作出港幣1,250,000元(二零一七年: 無)之撥備，涉及根據企業所得稅法本集團應佔本公司中國附屬公司賺取之未分配溢利，而倘該等溢利分派予中國以外之股東，則須繳交預扣稅。

年內稅項開支與綜合損益及其他全面收益表所示除稅前溢利之對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利	<b>145,982</b>	146,704
按所得稅率25% (二零一七年: 25%) 計算之稅項	<b>36,495</b>	36,676
不可扣稅開支之稅務影響	<b>17,103</b>	4,952
毋需課稅收入之稅務影響	<b>(635)</b>	(2,564)
未確定可扣除之暫時性差額之稅務影響	<b>(8,946)</b>	(14,568)
動用稅項虧損之稅務影響	<b>(3,066)</b>	(4,355)
中國附屬公司未分派溢利之遞延稅項	<b>1,250</b>	-
過往年度超額撥備之稅務影響	<b>(8,414)</b>	-
於損益確認所得稅開支	<b>33,787</b>	20,141



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 12. 董事及僱員酬金

已付或應付七名(二零一七年:七名)董事的酬金如下:

#### (a) 董事酬金

個別董事之酬金詳情載列如下:

#### 二零一八年

	董事袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
陳錦東先生	–	1,800	18	1,818
陳錦艷先生	–	1,300	18	1,318
陳錦慶先生	–	500	8	508
關志輝先生	120	–	–	120
林野先生	36	–	–	36
楊澤強先生	96	–	–	96
張詩培女士	120	–	–	120
	<u>372</u>	<u>3,600</u>	<u>44</u>	<u>4,016</u>

#### 二零一七年

	董事袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
陳錦東先生	–	1,800	18	1,818
陳錦艷先生	–	600	18	618
陳錦慶先生	–	1,200	18	1,218
關志輝先生	120	–	–	120
林野先生	36	–	–	36
楊澤強先生	96	–	–	96
張詩培女士	70	–	–	70
	<u>322</u>	<u>3,600</u>	<u>54</u>	<u>3,976</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 12. 董事及僱員酬金 (續)

#### (b) 僱員酬金

於截至二零一八年六月三十日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名(二零一七年：三名)本公司董事，有關彼等酬金之詳情載於上文。其餘兩名(二零一七年：兩名)人士之酬金詳情如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金及其他福利	1,489	1,300
退休福利計劃供款	18	18
	<u>1,507</u>	<u>1,318</u>

彼等之酬金均介乎零至港幣1,000,000元。

於該兩個年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付任何酬金，以吸引其加盟或作為加盟本集團時之獎勵或離職補償。

### 13. 已付股息

截至二零一八年六月三十日止年度並無派付或擬派任何股息，而自報告期末以來，亦無擬派任何股息(二零一七年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 14. 每股盈利

	二零一八年	二零一七年
<b>每股盈利</b>		
基本(每股港仙)	<u>2.52</u>	<u>3.40</u>
攤薄(每股港仙)	<u>2.51</u>	<u>3.39</u>

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下資料計算：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>盈利</b>		
就計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人 應佔本年度溢利及盈利	<u>67,599</u>	<u>91,094</u>
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>2,685,432</u>	<u>2,681,682</u>
本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響	<u>4,508</u>	<u>5,961</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,689,940</u>	<u>2,687,643</u>

附註：就於二零一六年十一月二十八日發行紅股的影響作出調整。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 15. 物業、廠房及設備

	租賃樓宇 裝修 港幣千元	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
<b>成本</b>				
於二零一六年七月一日	7,522	1,771	–	9,293
匯兌調整	(250)	(52)	–	(302)
添置	–	23	2,463	2,486
轉撥	253	–	(253)	–
於二零一七年六月三十日	7,525	1,742	2,210	11,477
匯兌調整	<b>258</b>	<b>55</b>	<b>79</b>	<b>392</b>
添置	–	<b>33</b>	<b>1,565</b>	<b>1,598</b>
轉撥	<b>3,854</b>	–	<b>(3,854)</b>	–
出售附屬公司	–	<b>(10)</b>	–	<b>(10)</b>
於二零一八年六月三十日	<b>11,637</b>	<b>1,820</b>	–	<b>13,457</b>
<b>累計折舊</b>				
於二零一六年七月一日	1,274	674	–	1,948
匯兌調整	(33)	(16)	–	(49)
年內撥備	1,784	316	–	2,100
於二零一七年六月三十日	3,025	974	–	3,999
匯兌調整	<b>97</b>	<b>27</b>	–	<b>124</b>
年內撥備	<b>2,290</b>	<b>291</b>	–	<b>2,581</b>
出售附屬公司	–	<b>(4)</b>	–	<b>(4)</b>
於二零一八年六月三十日	<b>5,412</b>	<b>1,288</b>	–	<b>6,700</b>
<b>賬面值</b>				
於二零一八年六月三十日	<b>6,225</b>	<b>532</b>	–	<b>6,757</b>
於二零一七年六月三十日	4,500	768	2,210	7,478



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

## 15. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目以直線法折舊，每年折舊率如下：

租賃樓宇裝修	20% – 25%
傢俬、裝置、辦公室設備及汽車（包括5%之成本的剩餘價值）	16% – 33%

## 16. 投資物業

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
公平值		
年初結餘	2,994,253	3,016,666
匯兌調整	106,937	(104,023)
添置	–	5,526
投資物業公平值變動	107,143	76,084
年末結餘	3,208,333	2,994,253
計入損益之物業重估未變現收益	107,143	76,084

上表所列投資物業賬面值包括之物業位於：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
以中期租約於中國持有之土地	3,208,333	2,994,253

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之所有物業權益乃按公平值模式計量，並分類及入賬作投資物業。

於二零一八年六月三十日，本集團之投資物業包括約港幣2,275,619,000元（二零一七年：港幣2,119,984,000元）之若干土地，本集團當時正就該等土地申領相關土地使用權證。董事預期完成轉讓上述土地使用權之法定所有權至本集團，不會有任何主要產權負擔。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 16. 投資物業 (續)

本集團投資物業於二零一八年六月三十日之公平值按國際評估有限公司(「估值師」)於年末的估值達致，其為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師。估值師擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之投資物業乃按市場價值基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，並以收入法將現有不同租期的租賃所產生之租金收入淨值撥作資本計算得出。

於估計投資物業之公平值時，在應用香港財務報告準則第13號「公平值計量」之後，本公司董事認為目前物業使用為最高且最佳估值方法。於年內估值方法並無變動。

本集團所有投資物業均位於中國，並分類為公平值等級中之第3級。

年內並無轉入或轉出第3級。

於報告期末，本集團管理層與估值師緊密合作，就第3級公平值計量確立及釐定適合估值方法及輸入數據。倘資產公平值有重大變動，有關變動原因將向本公司董事報告。

下表顯示就投資物業釐定公平值時所用估值方法及估值模型所用主要不可觀察輸入數據。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 16. 投資物業 (續)

概況	於二零一八年 六月三十日 之公平值	於二零一七年 六月三十日 之公平值	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
商用 – 購物商場	人民幣 2,487,000,000元 (相當於港幣 2,960,714,000元)	人民幣 2,397,000,000元 (相當於港幣 2,755,173,000元)	結合資本化法 與比較法	1) 復歸收益率, 由 市值租金及市場 價格得出	二零一八年: 年率 5.5%、6.25%及13% (二零一七年: 年率 5.75%、6.5%及13%)	復歸比率越高, 公平值越低, 反之亦然
				2) 資本化率	二零一八年: 年率5% (二零一七年: 年率5%)	資本化率越高, 公平值越低, 反之亦然
				3) 大量折扣率	二零一八年: 3% (二零一七年: 3%)	大量折扣率越高, 公平值越 低, 反之亦然
商用 – 164間商舖	人民幣 208,000,000元 (相當於港幣 247,619,000元)	人民幣 208,000,000元 (相當於港幣 239,080,000元)	結合資本化法 與比較法	1) 復歸收益率, 由 市值租金及市場 價格得出	二零一八年: 年率7% (二零一七年: 年率7%)	復歸比率越高, 公平值越低, 反之亦然
				2) 資本化率	二零一八年: 年率5% (二零一七年: 年率5%)	資本化率越高, 公平值越低, 反之亦然
				3) 大量折扣率	二零一八年: 5% (二零一七年: 5%)	大量折扣率越高, 公平值越 低, 反之亦然

#### 本集團作為出租人

年內賺取的物業租金收入、管理費收入及營運服務收入為港幣199,219,000元(二零一七年: 港幣185,442,000元)。所有物業均已獲租戶承諾, 年期介乎未來一至十六年, 並無延期選擇權。

於報告期末, 本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約:

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	156,290	165,484
第二至第五年內(包括首尾兩年)	419,573	459,493
五年以上	430,920	672,633
	<b>1,006,783</b>	<b>1,297,610</b>

於二零一八年六月三十日, 總賬面值港幣1,286,017,000元(二零一七年: 港幣1,196,738,000元)之本集團若干投資物業已抵押予一間銀行, 作為本集團獲授銀行融資之保證。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 17. 商譽

港幣千元

成本	
於二零一六年七月一日、二零一七年六月三十日及二零一七年七月一日	63,549
減：減值虧損	<u>—</u>
於二零一八年六月三十日	<u>63,549</u>

商譽乃根據附註3所載之本集團會計政策入賬。於報告期末，已就該業務的應佔賬面值及可收回金額作出比較，進行了一項減值測試。物業業務的可收回金額以使用價值計算。

可收回金額根據使用價值計算釐定，該計算採用以董事批准涵蓋五年期間的財務預算為基礎的現金流量預測及8.0%的年貼現率（二零一七年：8.1%）。五年期間後的現金流量使用穩定年增長率4.0%（二零一七年：4.0%）推算。

就使用價值計算的主要假設乃關於貼現率、增長率及預期年內收益變動及直接成本的假設。預測採用8.0%的貼現率（二零一七年：8.1%）貼現。釐定貼現率時已參考行業類似公司的加權平均資本成本及就物業業務有關的特定風險作出調整。增長率不超過長期平均行業增長預測。收益變動及直接成本乃根據過往常規及管理層對市場未來變動的預測。本集團認為毋須作出減值虧損。

### 18. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收貿易賬款	3,716	9,811
預付款項及其他應收款項	<u>16,300</u>	<u>16,081</u>
	<u>20,016</u>	<u>25,892</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

## 18. 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

於二零一八年六月三十日，本集團全部應收貿易賬款按相關集團實體之功能貨幣呈列。

租戶並無獲得特定信貸期。零售物業之月租由租戶根據租約預先支付。應收貿易賬款通常由相應租戶的租賃按金悉數撥付。以下為於報告期末（與各收益確認日期相若）呈列應收貿易賬款減呆賬撥備之賬齡分析：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至60日	3,516	9,690
61至90日	26	-
超過90日	174	121
應收貿易賬款	<u>3,716</u>	<u>9,811</u>

接納任何新租戶前，本集團會評估潛在租戶之信貸質素。95%（二零一七年：99%）並無逾期或減值之應收貿易賬款在本集團所採納之內部信貸評估下處於良好信貸評級。

本集團之應收貿易賬款結餘乃計入賬面總值港幣200,000元（二零一七年：港幣121,000元）之應收款項，有關款項於報告期末已逾期，但本集團並無就減值虧損作出撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未視作減值之應收貿易賬款之賬齡如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
1至60日	-	-
61至90日	26	-
超過90日	174	121
總計	<u>200</u>	<u>121</u>

本集團於截至二零一八年六月三十日止年度並無計提減值虧損（二零一七年：無）。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 19. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金以及年利率介乎0.01%至0.35%（二零一七年：0.01%至0.35%）之銀行結餘，原先於三個月或以內到期。

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣計值之銀行結餘及現金如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
美元	11	12
港幣	<u>10,845</u>	<u>17,288</u>

### 20. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
預收款項	29,535	26,293
已收租戶按金	31,203	25,151
應付主要股東款項（附註）	264,537	293,852
應計費用及其他應付款項	<u>17,220</u>	<u>12,881</u>
	<u>342,495</u>	<u>358,177</u>

附註：該款項為一名主要股東提供之貸款，以償還部分其他高息借貸。該款項為無抵押，不計利息及無固定還款期。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 21. 有抵押銀行及其他借貸

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
下列銀行及其他借貸之賬面值		
須於一年內悉數償還	85,714	70,115
須於一至五年內悉數償還	386,905	358,621
須於五年後悉數償還	130,952	224,138
	<u>603,571</u>	<u>652,874</u>

本集團之浮動利率借貸之風險如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
浮動利率借貸	<u>603,571</u>	<u>652,874</u>

本集團截至二零一八年六月三十日止年度之浮動利率借貸之實際年利率（相當於合約利率）為4.90%（二零一七年：4.90%）。

須於五年後悉數償還及附註16所載之若干投資物業作抵押之本集團有抵押銀行及其他借貸。

### 22. 債券

於二零一三年七月十日，本公司按面值向一名獨立第三方發行非上市及不可轉讓債券港幣10,000,000元，發行成本為港幣120,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於發行日期之第七週年償還。債券初步按港幣9,862,000元減發行成本港幣120,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率為8.33%（二零一七年：8.33%）。

於二零一四年八月十三日，本公司分別按面值向兩名獨立第三方發行兩批非上市及不可轉讓債券港幣5,340,000元及港幣10,000,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於各自發行日期之第七週年半償還。債券初步按港幣15,309,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率為8.05%（二零一七年：8.05%）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 22. 債券 (續)

年內，本公司支付的債券利息約為港幣2,027,000元（二零一七年：港幣2,027,000元）。

年內，本集團債券負債部分之變動如下

	港幣千元
於二零一六年七月一日之負債部分	25,149
年內支出之實際利息	2,069
已付／應付票面利息	<u>(2,027)</u>
於二零一七年六月三十日之負債部分	25,191
年內支出之實際利息	2,073
已付／應付票面利息	<u>(2,027)</u>
於二零一八年六月三十日之負債部分	<u>25,237</u>

### 23. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過往年度本集團已確認之遞延稅項負債及其變動。

	投資物業之 公平值調整 港幣千元	中國附屬公司 之未分派溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年七月一日	431,253	-	431,253
匯兌調整	(14,871)	-	(14,871)
於損益扣除	<u>20,115</u>	<u>-</u>	<u>20,115</u>
於二零一七年六月三十日及 二零一七年七月一日	436,497	-	436,497
匯兌調整	15,589	-	15,589
於損益扣除	<u>26,786</u>	<u>1,250</u>	<u>28,036</u>
於二零一八年六月三十日	<u><b>478,872</b></u>	<u><b>1,250</b></u>	<u><b>480,122</b></u>

根據中國企業所得稅法，若干附屬公司須按截至二零一八年六月三十日止年度股息支付之5%利率繳納預扣稅。

於二零一八年六月三十日，本集團並無可能產生遞延稅項資產之未動用稅項虧損。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

## 23. 遞延稅項負債 (續)

於二零一七年六月三十日，由於本集團不太可能擁有充足未來應課稅溢利以抵銷可供動用之未動用稅項虧損，故本集團並無就若干附屬公司約港幣11,844,000元的未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。該等稅項虧損可予以結轉以抵銷其後年度之應課稅溢利，自產生年度起計長達五年。

## 24. 股本

	股份數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零一六年七月一日之		
每股面值港幣0.01元之普通股	2,000,000,000	20,000
法定股本增加 (附註1)	3,000,000,000	30,000
於二零一七年六月三十日及二零一八年 六月三十日之每股面值港幣0.01元之普通股	<b>5,000,000,000</b>	<b>50,000</b>
已發行及繳足：		
於二零一六年七月一日之		
每股面值港幣0.01元之普通股	1,332,102,583	13,321
發行紅股股份 (附註2)	1,342,502,580	13,425
行使購股權	10,400,000	104
於二零一七年六月三十日及二零一七年七月一日	2,685,005,163	26,850
行使購股權	3,800,000	38
於二零一八年六月三十日	<b>2,688,805,163</b>	<b>26,888</b>

附註1：於二零一六年十一月十六日舉行之股東特別大會上通過普通決議案，透過額外增設3,000,000,000股每股面值為港幣0.01元之新股份增加本公司法定股本。

附註2：於二零一六年十一月二十八日，本公司向於二零一六年十一月二十四日名列本公司股東名冊之股東發行合共1,342,502,580股股份，基準為每持有十股股份獲配發十股入賬列為繳足股款的新股份。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 25. 非控股權益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年初結餘	315,877	290,422
本年度應佔溢利	44,596	35,469
換算之匯兌差額	11,281	(10,014)
	<u>371,754</u>	<u>315,877</u>
年終結餘		

### 26. 以股份形式付款的交易

本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)，旨在鼓勵及回報合資格參與者為本集團作出貢獻及／或使本集團可招攬及保留優秀員工，以及吸引對本集團及於其持有任何股本權益之實體(「投資實體」)而言之寶貴人力資源。該計劃之合資格參與者包括本公司、其附屬公司或任何投資實體之董事及僱員、本集團或任何投資實體之客戶、為本集團或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體，以及本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行任何證券之任何持有人。該計劃已於二零一三年十一月二十二日(「生效日期」)生效，除另予終止或修訂外，有效期為十年。

於本報告日期，根據該計劃授出但尚未行使之購股權相關股份數目為272,660,000股(二零一七年：7,960,000股(就於二零一六年十一月二十八日發行紅股的影響作出調整))，相當於本報告日期本公司已發行股本約10.10%(二零一七年：0.30%)。因行使根據該計劃及本集團採納之任何其他購股權計劃已授出及可行使之所有未行使購股權而可能發行之股份數目，最多不得超過相等於本公司不時已發行股本30%之股份數目。因行使根據該計劃及本集團任何其他購股權計劃授出之所有購股權而可能發行之股份數目，合共不得超過本公司於生效日期已發行股份之10%。在未得到本公司股東事先批准之情況下，於任何一年向任何個別人士授出之購股權涉及之股份數目不得超過本公司於任何時候已發行股份之1%。倘向主要股東或獨立非執行董事授出之購股權超過本公司股本之0.1%及價值超過港幣5,000,000元，則須事先得到本公司股東批准。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 26. 以股份形式付款的交易 (續)

獲授出之購股權須於授出日期起計28日內，於支付每份購股權港幣1元之代價後接納。購股權可於購股權授出日期起至授出日期第十週年止期間內任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於本公司之股份面值及以下最高者：(i)本公司股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報之收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報之平均收市價。

下表披露由董事、獨立非執行董事及僱員所持有之本公司購股權於本年度及過往年度之變動情況：

#### (a) 授出條款及條件如下：

類別	授出日期	行使期	行使價 港幣元	於	於年內	於年內	於	於年內 已授出	於年內 已行使	於 二零一八年 六月三十日 尚未行使
				二零一六年 七月一日 尚未行使	發行紅股	已行使	二零一七年 六月三十日 尚未行使			
董事	二零零八年 七月十日	二零零八年八月一日至 二零一七年七月三十一日	0.179	1,900,000	1,900,000	-	3,800,000	-	(3,800,000)	-
獨立非執行董事	二零一四年 五月二十二日	二零一四年五月二十二日至 二零一四年五月二十一日	0.166	2,080,000	2,080,000	-	4,160,000	-	-	4,160,000
				<u>3,980,000</u>	<u>3,980,000</u>	<u>-</u>	<u>7,960,000</u>	<u>-</u>	<u>(3,800,000)</u>	<u>4,160,000</u>
僱員	二零一四年 五月二十二日	二零一四年五月二十二日至 二零一四年五月二十一日	0.331	10,400,000	-	(10,400,000)	-	-	-	-
	二零一八年 一月十五日	二零一八年一月十五日至 二零一八年一月十四日	0.430	-	-	-	-	268,500,000	-	268,500,000
				<u>10,400,000</u>	<u>-</u>	<u>(10,400,000)</u>	<u>-</u>	<u>268,500,000</u>	<u>-</u>	<u>268,500,000</u>
已授出總數				<u>14,380,000</u>	<u>3,980,000</u>	<u>(10,400,000)</u>	<u>7,960,000</u>	<u>268,500,000</u>	<u>(3,800,000)</u>	<u>272,660,000</u>
於年終可行使							<u>7,960,000</u>			<u>272,660,000</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 26. 以股份形式付款的交易 (續)

#### (b) 本年度已授出購股權之公平值

已授出購股權之公平值乃經考慮以股份為基礎安排之條款及條件(非市場歸屬條件除外)後,以二項式購股權定價模式於授出日期計量。因受到計算公平值時之所作假設及所採用計算模式之限制,所計出之公平值本身屬主觀及不確定。計算模式所用之輸入數據如下:

	二零一八年 購股權
於授出日期的股價	港幣0.430元
預期波幅	62%
購股權的預期年期	10年
無風險利率	2.37%
預期股息率	無

預期波幅乃使用最近十年授出購股權年度本公司股價之歷史波幅釐定。計算購股權公平值所用之變數及假設乃以董事最佳估計作基礎。

截至二零一八年六月三十日止年度,有關該計劃之以權益結算以股份為基礎的付款開支之公平值港幣54,022,000元(二零一七年:無)已於損益賬確認。

#### (c) 購股權數目及加權平均行使價如下:

	二零一八年		二零一七年	
	購股權數目	加權平均 行使價 港幣元	購股權數目	加權平均 行使價 港幣元
於年初尚未行使	7,960,000	0.172	14,380,000	0.335
於年內已授出	268,500,000	0.430	-	-
於年內發行紅股	-	-	3,980,000	0.172
於年內已行使	<u>(3,800,000)</u>	<u>0.179</u>	<u>(10,400,000)</u>	<u>0.331</u>
於年終尚未行使	<u>272,660,000</u>	<u>0.426</u>	<u>7,960,000</u>	<u>0.172</u>
於年終可行使	<u>272,660,000</u>	<u>0.426</u>	<u>7,960,000</u>	<u>0.172</u>

於報告期末,尚未行使購股權之加權平均剩餘合約年期為9.49年(二零一七年:4.12年),而行使價介乎港幣0.166元至港幣0.430元(二零一七年:港幣0.166元至港幣0.179元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

## 27. 經營租約承擔

本集團作為承租人

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於年內根據經營租約就 租賃物業支付之最低租約付款	<b>16,956</b>	16,305

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約就租賃物業之未來最低租約付款之承擔到期日如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	<b>19,575</b>	17,690
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<b>9,594</b>	26,717
超過五年	—	—
	<b>29,169</b>	44,407

經營租約付款為本集團為其若干辦公室物業之應付租金。租約按介乎一年至兩年之年期（二零一七年：一年至五年）及固定租金議定。大部分經營租約包含市場修訂條款，容許本集團行使其續約權。本集團於租約期滿後無權購買租賃資產。

## 28. 資本承擔

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約但並未於綜合財務報表作出撥備之 有關租賃樓宇裝修之資本開支	—	377

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 29. 關連人士交易

(a) 年內，主要管理人員之薪酬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
短期福利	3,972	3,922
退休福利計劃供款	44	54
	<u>4,016</u>	<u>3,976</u>

主要管理人員之薪酬乃由本公司薪酬委員會依據個人表現及市場趨勢釐定。

(b) 於二零一八年六月三十日，本集團與關連人士有以下結餘：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付主要股東款項(附註)	<u>264,537</u>	<u>293,852</u>

附註：該款項為一名主要股東提供之貸款，以償還部分其他高息借貸。該款項為無抵押、不計利息及無固定還款期。

### 30. 出售附屬公司

於二零一八年五月三十一日，本集團訂立一項買賣協議以向獨立第三方（「買方」）出售其於前附屬公司多得創投有限公司（「多得創投」）、皇冠有限公司及河南錦藝商業運營管理有限公司（統稱「出售集團」）之全部股權。出售集團之擬定主要業務為向位於鄭州市郊區龍湖鎮的一間購物中心（「龍湖購物中心」）提供租賃、管理及營運服務，期限自二零一八年年中起計十年。出售集團自二零一七年七月簽訂租約起已開展若干前期推廣籌備工作。然而，於本年度，龍湖購物中心之房地產開發商決定將其於龍湖購物中心之業權及權益轉讓予買方。經房地產開發商、買方及本集團磋商，各方協定由買方以1.00美元（相當於港幣7.80元）代價收購多得創投之全部已發行股本。該代價乃經公平原則磋商並參考(i)出售集團於二零一八年五月三十一日之負債淨值約港幣1,697,000元；及(ii)買方同意於出售事項完成後結清出售集團於二零一八年五月三十一日結欠本集團之未償負債總額約港幣40,000元而釐定。出售事項於二零一八年五月三十一日完成。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

## 30. 出售附屬公司 (續)

失去控制權之資產及負債分析：

	港幣千元
物業、廠房及設備	7
應收貿易賬款及其他應收款項	58
銀行結餘及現金	2,303
應付貿易賬款及其他應付款項	<u>(4,065)</u>
	<u>(1,697)</u>
出售附屬公司之收益：	
總代價	-
減：	
出售負債淨值	<u>(1,697)</u>
出售收益	<u>1,697</u>
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	<u>-</u>
來自出售之現金流出淨額：	
已收現金代價	-
出售之銀行結餘及現金	<u>(2,303)</u>
現金流出淨額	<u>(2,303)</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 31. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃指其現金流量或未來現金流量於或將於綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債。

	債券 港幣千元	應付主要 股東款項 港幣千元	計息借貸 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年七月一日	25,191	293,852	652,874	971,917
融資現金流量變動				
還款	—	(39,810)	(72,619)	(112,429)
已付利息	—	—	(30,620)	(30,620)
融資現金流量變動總額	—	(39,810)	(103,239)	(143,049)
匯率變動的影響	—	10,495	23,316	33,811
其他變動				
應付利息	(2,027)	—	—	(2,027)
利息開支	2,073	—	30,620	32,693
於二零一八年六月三十日	25,237	264,537	603,571	893,345



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 32. 本公司之財務資料

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		21	27
附屬公司之投資	33	172,770	172,770
		<b>172,791</b>	<b>172,797</b>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項		339	336
應收附屬公司款項	33	806,890	808,890
銀行結餘及現金		834	6,996
		<b>808,063</b>	<b>816,222</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項		5,440	1,325
		<b>5,440</b>	<b>1,325</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>802,623</b>	<b>814,897</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>975,414</b>	<b>987,694</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	24	26,888	26,850
股份溢價及儲備		923,289	935,653
本公司擁有人應佔權益(附註)		<b>950,177</b>	<b>962,503</b>
<b>非流動負債</b>			
債券	22	25,237	25,191
		<b>975,414</b>	<b>987,694</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 32. 本公司之財務資料 (續)

附註：本公司股本、股份溢價及儲備之變動詳情載列如下：

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合併儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年七月一日	13,321	271,481	172,750	15,469	2,124	497,771	972,916
本年度其他全面虧損	-	-	-	-	-	(13,855)	(13,855)
本年度虧損	-	-	-	-	-	(13,855)	(13,855)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(13,855)	(13,855)
根據紅股發行發行股份	13,425	(13,425)	-	-	-	-	-
根據僱員購股權計劃發行股份	104	4,887	-	-	(1,549)	-	3,442
於二零一七年六月三十日	26,850	262,943	172,750	15,469	575	483,916	962,503
本年度其他全面虧損	-	-	-	-	-	(67,028)	(67,028)
本年度虧損	-	-	-	-	-	(67,028)	(67,028)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(67,028)	(67,028)
根據僱員購股權計劃發行股份 確認以權益結算以 股份為基礎的付款開支	38	907	-	-	(265)	-	680
	-	-	-	-	54,022	-	54,022
於二零一八年六月三十日	<b>26,888</b>	<b>263,850</b>	<b>172,750</b>	<b>15,469</b>	<b>54,332</b>	<b>416,888</b>	<b>950,177</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 33. 主要附屬公司

於二零一八年及二零一七年六月三十日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊/ 營運地點	繳足/已發行 股本/註冊資本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一八年 %	二零一七年 %	二零一八年 %	二零一七年 %	
泰富國際(香港)有限公司	香港	港幣1元	-	-	100	100	投資控股
Right Lane International Limited	英屬處女群島	30,000美元普通股	100	100	-	-	投資控股
軒盛國際有限公司	英屬處女群島	30,000美元普通股	-	-	100	100	投資控股
鄭州昌盾資產管理有限公司 (「鄭州昌盾」)*	中國	港幣10,000,000元	-	-	100	100	投資控股
鄭州佳潮物業服務有限公司 (「鄭州佳潮」)**	中國	人民幣20,000,000元	-	-	75	75	物業營運
鄭州佳聰物業服務有限公司 (「鄭州佳聰」)**	中國	人民幣20,000,000元	-	-	100	100	物業營運

\* 鄭州昌盾乃根據中國有關法律及法規成立之外商獨資企業。

\*\* 鄭州佳潮及鄭州佳聰乃根據中國有關法律及法規成立之境內獨資企業。

於年結日，概無附屬公司發行任何債務證券。

應收/應付附屬公司款項為無抵押、不計利息及無固定還款期。

## 財務概要

### 業績

	截至六月三十日止年度				二零一八年 港幣千元
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	
營業額	<u>492,939</u>	<u>373,849</u>	<u>164,160</u>	<u>185,422</u>	<b>199,219</b>
本年度溢利／(虧損)	<u>15,402</u>	<u>(4,654)</u>	<u>500,487</u>	<u>126,563</u>	<b>112,195</b>

### 資產及負債

	於六月三十日				二零一八年 港幣千元
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	
資產總值	1,239,631	3,172,391	3,177,067	3,121,631	<b>3,316,776</b>
負債總值	<u>(162,691)</u>	<u>(1,776,973)</u>	<u>(1,614,472)</u>	<u>(1,481,020)</u>	<b>(1,452,261)</b>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,076,940</u>	<u>1,395,418</u>	<u>1,562,595</u>	<u>1,640,611</u>	<b>1,864,515</b>

## 投資物業附錄

### 於二零一八年六月三十日投資物業之詳情

地址	現有用途	租期
中華人民共和國 河南省 鄭州市中原區 棉紡西路36號A及B區 1至4層地庫一層	購物商場	中等(附註)
中華人民共和國 河南省 鄭州市中原區 鄭上路中段1號 二期一層	購物商場	中等(附註)

附註：

於二零一八年六月三十日，所授予租約年期之尚未屆滿部分少於五十年但不少於十年。