

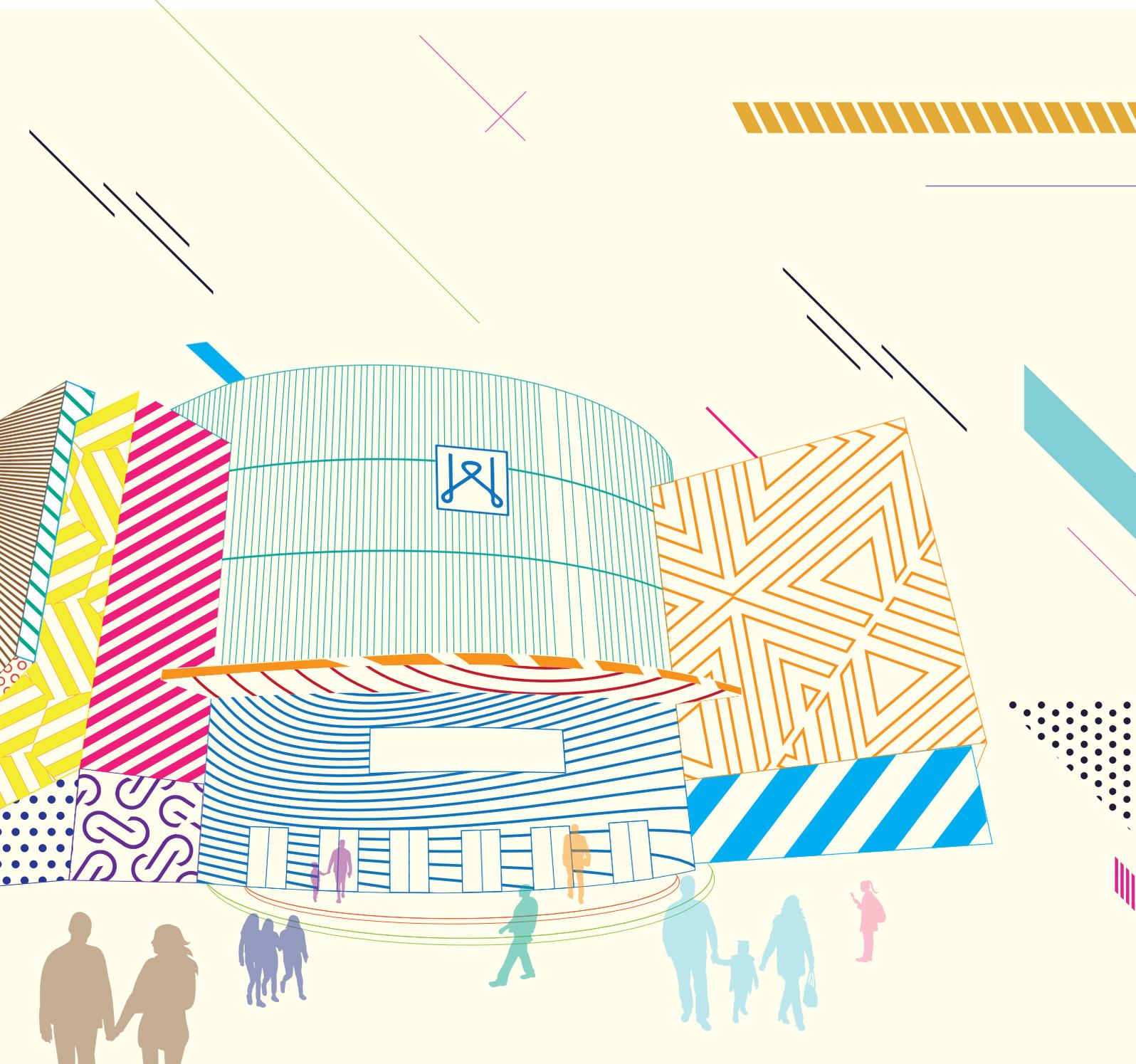


# 錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

年 報 2 0 1 9



## 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
企業管治報告	20
環境、社會及管治報告	32
獨立核數師報告	41
綜合損益及其他全面收益表	46
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動報表	48
綜合現金流動表	49
綜合財務報表附註	51
財務概要	121
投資物業附錄	122

## 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

開元信德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54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」），匯報本集團錄得收益港幣211,818,000元（二零一八年：港幣199,219,000元）及年內溢利港幣76,439,000元（二零一八年：港幣112,195,000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，藉以探索未來前景和開發相關市場。本集團擁有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」）。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140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、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。

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80,118平方米（「購物中心C區」）。租期續期至二零二零年年末。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，並最終促使物業經營業務錄得正收益及利潤率。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

年內，儘管本集團出售一間間接全資中國附屬公司，其主要業務為持有一間大型主題購物商場內164間店舖作租賃用途及代理，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（如年內對生物科技領域進行的初步調研）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，二零一九年九月二十七日

## 管理層討論及分析

### 營運及財務回顧

本集團主要從事物業營運及新引入正進一步發展之生物科技分類業務。

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十五年之各租賃協議，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140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、兒童天地及餐廳。於二零一九年六月三十日，佳潮購物中心店舖已全部租出。

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」）至二零二零年年末。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收益及利潤率作出貢獻。於二零一九年六月三十日，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。

於二零一九年六月二十七日，本集團訂立買賣協議以向一名獨立第三方（「佳聰買方」）出售其於附屬公司鄭州佳聰物業服務有限公司（「佳聰」）全部股權。佳聰之主要業務為持有位於中國河南省鄭州市之一間大型主題購物商場內164間店舖（「佳聰商舖」）。然而，由於中美貿易糾紛及其持續影響，本集團管理層對中國紡織業批發市場之未來並不樂觀；因此，本集團管理層決定出售佳聰以變現本集團之投資。由於本集團與佳聰買方進行磋商，經協定佳聰買方以代價人民幣212,239,000元（相當於約港幣241,180,000元）收購於佳聰之全部股權。代價乃經計及佳聰擁有之佳聰商舖價值參考一般商業條款公平磋商後釐定。出售事項已於二零一九年六月二十八日完成，而代價已於二零一九年九月六日悉數收取。詳情請參閱本公司日期為二零一九年六月二十七日及二零一九年七月十八日之公佈。

## 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（「多得創投資買方」）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，於截至二零一八年六月三十日止年度，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多得創投資買方。經房地產開發商、多得創投資買方及本集團磋商，各方協定由多得創投資買方以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)多得創投資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。

### 收益

截至二零一九年六月三十日止財政年度，本集團錄得收益約港幣211,818,000元（二零一八年：港幣199,219,000元），較二零一八年增加約6.3%。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，故本集團之收益包括已收及應收租戶之每月租金、管理及營運服務收入。本集團之收益亦包括向租戶招租購物中心C區而賺取的收入。本年度收益增加乃由於佳潮購物中心、佳聰商舖及購物中心C區租金及物業管理費收入輕微增加所致。於截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度，生物科技分類概無錄得收益。

### 毛利

截至二零一九年六月三十日止年度，毛利率約為69.9%（二零一八年：69.3%）。毛利率較高乃由於其按業務性質劃分之銷售成本（如供水、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。兩個年度之毛利率維持於相若水平。

### 本年度溢利

本集團於截至二零一九年六月三十日止年度產生溢利約港幣76,439,000元（二零一八年：港幣112,195,000元）。本年度利潤率為36.1%（二零一八年：56.3%）。溢利及利潤率於截至二零一九年六月三十日止年度均有所下降乃由於中國房地產市場降溫導致投資物業佳潮購物中心之公平值下跌所致。

## 管理層討論及分析

### 其他收入

截至二零一九年六月三十日止年度之其他收入約為港幣16,066,000元（二零一八年：港幣13,481,000元），主要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。其他收入增加乃由於佳潮購物中心客戶之停車場使用率增加及其他服務收入適用的相關稅率減少所致。

### 開支

行政開支約為港幣26,719,000元（二零一八年：港幣26,971,000元），佔截至二零一九年六月三十日止年度之收益約12.6%（二零一八年：13.5%）。行政開支減少約0.9%，於兩個年度均維持在相近水平。

其他開支約為港幣3,000元（二零一八年：港幣792,000元），佔截至二零一九年六月三十日止年度之收益約0.001%（二零一八年：0.4%）。此項重大減少乃由於截至二零一八年六月三十日止年度人民幣貶值所導致之匯兌差額所致。

財務費用約為港幣29,416,000元（二零一八年：港幣32,693,000元），佔截至二零一九年六月三十日止年度之收益約13.9%（二零一八年：16.4%）。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。

本集團投資物業於二零一九年六月三十日之賬面值約港幣2,806,818,000元（二零一八年：港幣3,208,333,000元）乃根據該日期之獨立估值所得出之公平值列賬，產生重估虧損港幣19,541,000元（二零一八年：重估收益港幣107,143,000元）。此項重估虧損主要反映投資物業之租金增長放緩。扣除相關遞延稅項負債及非控股權益後之應佔重估虧損淨額港幣10,992,000元（二零一八年：重估收益淨額港幣60,268,000元）已扣除自（二零一八年：計入）綜合收益表。賬面值減少亦由於本年度出售佳聰商舖。

### 股息

董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止年度派付末期股息（二零一八年：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，並擁有佳潮購物中心（位於中國河南省鄭州市）作租賃用途。

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。除投資佳潮購物中心以外，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。

於截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度，儘管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及因本集團管理層對中國紡織業批發市場未來前景不甚樂觀而出售佳聰，該等出售事項並無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。董事認為該等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截至二零一八年六月三十日止年度僅完成若干前期推廣籌備工作，而佳聰並不構成本集團截至二零一九年六月三十日止年度之業績之非常重大組成部分。

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，並利用現有及新資源逐步建立生物科技分類。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，力求實現物業營運及生物科技市場發展的增長動力。佳潮購物中心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

於二零一九年六月三十日，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124,948,000元（二零一八年：港幣390,908,000元）及港幣2,721,116,000元（二零一八年：港幣2,887,731,000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。於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣32,377,000元（二零一八年：港幣18,121,000元）。本集團之流動比率約為71.3%（二零一八年：8.9%）。

於二零一九年六月三十日，本集團之總權益約為港幣1,856,626,000元（二零一八年：港幣1,864,515,000元）。於二零一九年六月三十日，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435,000,000元，相當於約港幣494,318,000元（二零一八年：港幣603,571,000元），以及五筆按攤銷成本計量為港幣35,287,000元（二零一八年：港幣25,237,000元）之債券。於二零一九年六月三十日，總負債比率（即借貸及債券總額除股東資金）約為28.5%（二零一八年：33.7%）。

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

於二零一九年六月三十日，本集團之總借貸融資額度約為港幣494,318,000元（二零一八年：港幣603,571,000元），其中全部融資（二零一八年：全部融資）已動用。此外，本集團已與四名獨立第三方安排五筆（二零一八年：三筆）合共約港幣35,287,000元（二零一八年：港幣25,237,000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

於二零一九年六月三十日，本公司之股本全由普通股組成。

### 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政策。

## 管理層討論及分析

### 本集團資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團賬面總值約港幣1,219,171,000元（二零一八年：港幣1,286,017,000元）之若干投資物業已抵押予銀行，換取本集團獲授之銀行融資。

### 資本開支

截至二零一九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1,241,000元（二零一八年：港幣1,598,000元），均用於購買傢俬、裝置、辦公室設備、汽車及租賃樓宇裝修。

於二零一九年六月三十日，本集團並無有關物業、廠房及設備之資本承擔（二零一八年：無）。

### 員工政策

於二零一九年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用159名僱員。本集團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**，50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五年經驗，並在紡織行業累積逾28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**，48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五年經驗，並在紡織行業累積逾25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**，55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23年經驗。

**林野先生**，65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**，49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**，46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19年經驗。

## 董事會報告

本公司董事（「董事」）謹此提呈本集團截至二零一九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，其主要附屬公司於二零一九年六月三十日之業務載於綜合財務報表附註34。

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說明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

本集團截至二零一九年六月三十日止年度之業績載於第46頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事並不建議派付截至二零一九年六月三十日止年度之末期股息（二零一八年：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121頁。

### 投資物業

本集團截至二零一九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

本集團於截至二零一九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26。

## 董事會報告

### 本公司可供分派儲備

本公司之儲備及權益變動於截至二零一九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33。

### 董事

於年內及截至本報告日期止，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

#### 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，陳錦東先生及關志輝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二零一九年八月三十一日屆滿後，已於二零一九年九月一日獲董事會（「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

於二零一九年六月三十日，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二零一九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

除下文「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

於年末或於截至二零一九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

於截至二零一九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二零一九年六月三十日止年度內存在，惟與任何董事或受聘於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

於二零一九年六月三十日，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二零一九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28。

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	於二零一八年	於二零一九年			
				七月一日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已失效	六月三十日 尚未行使
<b>董事</b>								
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 二零二四年五月二十一日	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 二零二四年五月二十一日	0.166	2,080,000	-	-	-	2,080,000
				4,160,000	-	-	-	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 二零二八年一月十四日	0.430	268,500,000	-	-	(26,850,000)	241,650,000
授出總計				272,660,000	-	-	(26,850,000)	245,810,000

## 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30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

於截至二零一九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27%（二零一八年：30%），而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團之銷售總額約14%（二零一八年：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67%（二零一八年：38%），而本集團最大供應商之採購額則佔本集團之採購總額約52%（二零一八年：26%）。

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

於截至二零一九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，於截至二零一九年六月三十日止整個年度，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31頁之企業管治報告。

## 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32頁至第40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

陳錦福會計師事務所於二零一七年五月二十五日辭任本公司核數師後，中正達會計師事務所有限公司（「中正達」）於同日獲委任為本公司核數師，以填補空缺。於二零一九年六月二十日，中正達辭任本公司核數師，而開元信德會計師事務所有限公司（「開元信德」）於同日獲委任為本公司核數師，以填補空缺。

除上文所披露者外，本公司在過去三年概無其他更換核數師的情況。

本公司截至二零一九年六月三十日止年度之綜合財務報表已由開元信德審核，其將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）結束時告退。本公司將於股東週年大會上提呈決議案，續聘開元信德為本公司核數師。

代表董事會

主席  
陳錦艷

香港  
二零一九年九月二十七日

## 企業管治報告

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。於截至二零一九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，全體董事於截至二零一九年六月三十日止整個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（「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）
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。

## 企業管治報告

### 董事會（「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。董事會於截至二零一九年六月三十日止財政年度內曾舉行十一次董事會會議，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	11/11
陳錦東先生	11/11
關志輝先生	10/11
林野先生	10/11
楊澤強先生	10/11
張詩培女士	10/11

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）：

- 截至二零一八年十二月三十一日止期間之中期審閱費用及截至二零一九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；
- 更換核數師；
- 更換本公司之香港股份過戶登記分處地址；
- 向獨立第三方發行債券；
- 批准於二零一九年六月二十七日有關出售鄭州佳聰物業服務有限公司全部股權之須予披露交易；
- 刊發中期及年度業績公佈；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。於截至二零一九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。就截至二零一九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。董事確保截至二零一九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。

## 企業管治報告

### 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；
- (c) 領導董事會；
- (d) 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；
- (e) 確保制定良好企業管治常規及程序；及
- (f) 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) 制定策略及政策供董事會批准；
- (c) 負責本集團之業績，並推行董事會之策略及政策；
- (d) 維持有效之內部監控及風險管理制度；
- (e) 確保財務記錄及賬目存置妥當；及
- (f) 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。

## 企業管治報告

### 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。

審核委員會之主要角色與功能為：

- (a) 就本公司之外聘核數師而言，就其委任、續任及罷免、外聘核數師之酬金及委聘年期、其獨立性、核數程序之有效性以及核數工作開始前之核數性質及範疇及申報責任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，特別針對會計政策及慣例之任何更改、涉及重要判斷之地方、因核數而出現之重大調整、持續經營之假設及保留意見、遵守會計準則及上市規則之情況；
- (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) 應董事會之委派或主動就有關風險管理及內部監控事宜之重要調查結果及管理層對該等調查結果之回應進行研究；
- (e) 如本公司設有內部核數職能，須檢討內部核數程序，確保內部和外聘核數師之工作得到協調；也須確保內部核數職能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當之地位；以及檢討及監察內部核數職能是否有效；
- (f) 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；
- (g) 檢查外聘核數師給予管理層之《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應；
- (h) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層之《審核情況說明函件》中提出之事宜；及
- (i) 檢討本集團之財務及會計政策及慣例。

## 企業管治報告

### 審核委員會 (續)

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政策及常規；
- (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。

於截至二零一九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

為履行於企業管治守則載列之責任及職責，審核委員會於截至二零一九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且不需要立即於本集團設立內部核數職能。審核委員會將適時檢討及考慮設立相關部門；
- 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；

## 企業管治報告

### 審核委員會 (續)

- 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二零一八年六月三十日止財政年度之年度審核及截至二零一八年十二月三十一日止期間之中期審閱與核數師進行商討。

本集團截至二零一九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。

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。於截至二零一九年六月三十日止財政年度，曾舉行一次薪酬委員會會議，各成員之出席情況如下：

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

截至二零一九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。

## 企業管治報告

### 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（包括技能、知識、多元化及經驗方面），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，並參考董事會成員多元化政策適當考慮董事會多元化的好處；
- (c) 就董事委任或續任以及董事繼任計劃向董事會提出建議（尤其是本公司主席及行政總裁）；酌情考慮到本公司的企業戰略以及未來所需的技能、知識、經驗和多元化的組合，以及董事會；
- (d) 根據上市規則及其他有關法律、規則及規例的規定評核獨立非執行董事之獨立性；
- (e) 審查多元化政策，制定和審查實施多元化政策的可衡量目標，並監測實現這些目標的進展情況；及
- (f) 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。

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。截至二零一九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

## 企業管治報告

### 提名委員會 (續)

提名委員會建議重選一名執行董事陳錦艷先生及一名獨立非執行董事林野先生，彼等於二零一八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二零一八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。

### 提名政策

提名委員會向董事會推薦提名候選人，由董事會通過最終人選。提名委員會負責維持本公司的提名政策（「提名政策」），並定期對提名政策進行檢討。提名政策目標為協助本公司履行其職權範圍規定的職務及職責。此提名政策載列（其中包括）提名候選人獲委任或續任本公司董事的甄選標準及評估程序。

根據其組織章程細則，提名委員會應考慮由本公司任何董事或股東向委員會推薦的任何及所有董事候選人。提名委員會亦可自行物色候選人，並聘請專業機構或其他第三方以協助物色及評估有潛質的候選人。提名委員會致力物色誠實可靠並擁有相關資歷、素質、技能、經驗及獨立性（倘為獨立非執行董事）的人士，以有效代表全體股東的最佳利益。甄選候選人時將根據彼等行使判斷力、提供實務見解以及多元化觀點的能力。

提名委員會可採用其認為適當的任何程序評估候選人，當中包括個人訪談、背景調查、候選人書面陳述及第三方推薦。在實際可行的範圍內，應使用大致相似的程序對每次甄選或委任董事的候選人進行評估。提名委員會應不時檢討提名政策。

### 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」）已自二零一九年六月二十日起辭任本公司核數師，而開元信德會計師事務所有限公司（「開元信德」）已自二零一九年六月二十日起獲董事會委任為本公司核數師以填補由此產生的臨時空缺。詳情請參閱本公司日期為二零一九年六月二十日的公佈。

開元信德所報之年度審核費用已由董事會及審核委員會審批。於截至二零一九年六月三十日止財政年度之核數師酬金為港幣1,100,000元。

#### (b) 非審核服務

中正達就截至二零一八年十二月三十一日止期間收取中期審閱費用港幣350,000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。

### 股息政策

本公司已制定股息政策。任何宣派及派付股息應由董事會全權酌情釐定，長遠目標為使本公司的股東價值最大化。

根據股息政策，董事會在決定是否提出股息及釐定股息金額時，須考慮（其中包括）以下因素：

- (a) 經營和財務業績；
- (b) 現金流量情況；
- (c) 商業狀況和策略；
- (d) 未來經營和收益；
- (e) 稅務考慮；
- (f) 資本需求和支出計劃；
- (g) 股東利益；
- (h) 派付股息的任何限制；及
- (i) 董事會可能認為相關的任何其他因素。

## 企業管治報告

### 股息政策 (續)

本公司宣派及派付股息亦須受開曼群島公司法、任何適用法律、規則及法規及本公司組織章程細則所規限。

根據股息政策宣派及派付未來股息須遵守董事會的決定，即該等股息將符合本集團及本公司股東的整體最佳利益。董事會將不時檢討股息政策，並可全權酌情決定在其認為合適及必要時隨時更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證在任何特定期間內將以任何特定金額派付股息。

### 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。於二零一八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

### 公司秘書

本公司秘書為邱梅美女士。彼已於截至二零一九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。

## 企業管治報告

### 股東召開股東特別大會之權利

根據本公司組織章程細則第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。倘於有關遞呈後二十一(21)日內董事會未能召開有關大會，則要求人可以相同方式自行召開大會，且要求人因董事會未能召開大會產生的所有合理開支將由本公司補償予要求人。

### 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）開始前三十分鐘。

### 憲法文件的變更

本公司於截至二零一九年六月三十日止年度概無就其憲法文件作任何修訂。

## 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。於截至二零一九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

##### 本集團氣體排放

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：

於報告期間，本集團的排放物主要為地下車庫及汽車尾氣，一氧化碳總量達三噸。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11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。

##### 本集團租戶氣體排放

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。

## 環境、社會及管治報告

### 環境 (續)

#### 排放 (續)

##### 污水排放

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。房地產開發商合共建造七個排污口，用於佳潮購物中心及購物中心C區的污水排放。污水排入五龍口污水處理廠之前，本集團排放的污水質量須符合「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，於整個報告期間測量的污水排放約為40千克。

##### 廢物管理

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以供出售。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)與鄭州市政府指定的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。

於報告期間，本集團產生三類無害廢物，即(i) 4,000立方米建築垃圾，如來自租戶及推廣活動的翻新及裝飾材料等；(ii) 8,760,000升生活廢物，如包裝材料及雜物等；及(iii) 1,752,000升廚餘垃圾。該等三類無害廢物產生的密度分別為0.02立方米／平方米、42.67升／平方米及8.53升／平方米。就董事所知，本集團營運並無產生有害廢物。

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。

## 環境、社會及管治報告

### 環境 (續)

#### 使用資源

1. 電力：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。於報告期間，本集團耗電量包括向投資物業提供的商業用電，詳情載列如下。於報告期間本集團耗電量約為36,228,000千瓦時，能耗密度為176.46千瓦時／平方米。

河南省電力公司鄭州分公司為本集團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，河南省電力公司鄭州分公司供應的本集團耗電量約為36,228,000千瓦時。

本集團響應國家號召，積極參與由鄭州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，本集團配合落實鄭州市政府發佈的「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1.2%的成效。

2. 耗水量：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348,000立方米，而耗水密度約為1.70立方米／平方米。

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。儘管於報告期間耗水量因衛生及良好服務質素而略微上升，本集團繼續致力透過上述政策降低耗水量。

## 環境、社會及管治報告

### 環境 (續)

#### 使用資源 (續)

3. 天然氣：房地產開發商於購物商場安裝八台鍋爐，以於二零一八年十一月三十日至二零一九年三月十五日期間向辦公及公共區域供暖。該等鍋爐由鄭州華潤燃氣股份有限公司供應的天然氣進行運作，供暖費用概由本集團承擔。於報告期間內，本集團天然氣消耗量約為449,000立方米，而天然氣消耗密度為2.19立方米／平方米。

於二零一八年十一月三十日至二零一九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。天然氣流量視乎天氣而定，透過閥門大小予以調節。儘管於報告期間天然氣消耗量略微上升，本集團繼續致力透過上述政策降低供暖價格。

#### 環境及自然資源

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。

#### 營銷及推廣活動

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。

#### 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。

## 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（包括香港法例第57章僱傭條例及香港法例第485章強制性公積金計劃條例）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」，據此，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（包括香港法例第282章僱員補償條例及香港法例第509章職業安全及健康條例）。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費用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，本集團並未收到租戶有關其服務的任何投訴。

#### 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香港法例第201章防止賄賂條例。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，本集團概無任何腐敗訴訟案件。

#### 社區投資

佳潮購物中心及佳聰商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，以及帶來逾7,000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商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	32
A1.1	排放物種類及相關排放數據	排放	32
A1.2	溫室氣體總排放量及(如適用)密度	排放	32
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	32
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	排放	32
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	32
<b>A2 使用資源</b>			
A2	一般披露	使用資源	34
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	34
A2.2	總耗水量及密度	使用資源	34
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	使用資源	34
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	34
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	35
A3.1	描述業務活動對環境及自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	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>B. 社會</b>			
<b>B1 僱傭及勞工常規</b>			
B1	一般披露	僱傭	36
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	36
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	健康及安全	36
B2.2	因工傷損失工作日數	健康及安全	36
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	36
<b>B3 發展及培訓</b>			
B3	一般披露	發展及培訓	36
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	36
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	36
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	36
<b>B5 供應鏈管理</b>			
B5	一般披露	供應鏈管理	37
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	37

## 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	37
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	37
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	37
B7.1	於報告期間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案件結果	反腐敗	37
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	37
<b>B8社區投資</b>			
B8	一般披露	社區投資	37
B8.1	專注貢獻範疇	社區投資	37
B8.2	在專注範疇所動用資源	社區投資	37

## 獨立核數師報告



致錦藝集團控股有限公司列位股東  
(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46頁至第120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二零一九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 貴集團於二零一九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，對吾等審核截至二零一九年六月三十日止年度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

#### 投資物業之公平值計量

吾等確定投資物業之公平值計量為關鍵審核事項，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。如綜合財務報表附註16所披露，於二零一九年六月三十日，貴集團的投資物業價值為港幣2,807百萬元，佔貴集團總資產的89%。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變動港幣20百萬元。

如綜合財務報表附註16所披露，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。貴集團亦與獨立專業物業估值師緊密合作，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

吾等處理投資物業之公平值計量的主要執行情序包括以下各項：

- 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、就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各自相關現有租賃協議，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，貴公司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，並出具包括吾等意見的核數師報告。本報告乃按照委聘之協定條款僅向閣下（作為整體）作出，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截至二零一九年六月三十日止年度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為葉啟賢，其執業證書編號為P05131。

開元信德會計師事務所有限公司  
執業會計師

香港九龍  
尖沙咀  
天文台道8號  
10樓

二零一九年九月二十七日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	7	211,818	199,219
銷售成本		(63,683)	(61,080)
毛利		148,135	138,139
其他收入	8	16,066	13,481
行政開支		(26,719)	(26,971)
以股份為基礎的付款開支		–	(54,022)
其他開支		(3)	(792)
投資物業之公平值變動	16	(19,541)	107,143
出售附屬公司之收益	31	4,400	1,697
財務費用	9	(29,416)	(32,693)
除稅前溢利		92,922	145,982
所得稅開支	10	(16,483)	(33,787)
本年度溢利	11	76,439	112,195
其他全面收益：			
其後將不會重新分類至損益的項目			
換算產生之匯兌差額		(84,328)	57,007
本年度其他全面(虧損)/收益(已除稅)		(84,328)	57,007
本年度全面(虧損)/收益總額		(7,889)	169,202
以下應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		55,925	67,599
非控股權益		20,514	44,596
		76,439	112,195
以下應佔本年度全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(11,273)	113,325
非控股權益		3,384	55,877
		(7,889)	169,202
每股盈利	14		
基本(每股港仙)		2.08	2.52
攤薄(每股港仙)		2.08	2.51

## 綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	4,482	6,757
投資物業	16	2,806,818	3,208,333
商譽	17	34,764	63,549
		<b>2,846,064</b>	<b>3,278,639</b>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	18	278,114	20,016
銀行結餘及現金	19	32,377	18,121
		<b>310,491</b>	<b>38,137</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	20	65,309	77,958
合約負債	21	31,814	-
應付主要股東款項	22	239,497	264,537
有抵押銀行借貸	23	89,773	85,714
稅務債項		9,046	836
		<b>435,439</b>	<b>429,045</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(124,948)</b>	<b>(390,908)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,721,116</b>	<b>2,887,731</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	26	26,888	26,888
股份溢價及儲備		1,454,600	1,465,873
本公司擁有人應佔權益		<b>1,481,488</b>	<b>1,492,761</b>
非控股權益	27	375,138	371,754
總權益		<b>1,856,626</b>	<b>1,864,515</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	25	424,658	480,122
有抵押銀行借貸	23	404,545	517,857
債券	24	35,287	25,237
		<b>864,490</b>	<b>1,023,216</b>
		<b>2,721,116</b>	<b>2,887,731</b>

第46頁至第120頁之綜合財務報表已於二零一九年九月二十七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

截至二零一九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
於二零一七年七月一日	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
本年度溢利	-	-	-	-	-	55,925	55,925	20,514	76,439
本年度其他全面虧損 —換算產生之匯兌差額	-	-	-	(67,198)	-	-	(67,198)	(17,130)	(84,328)
本年度全面(虧損)/收益總額	-	-	-	(67,198)	-	55,925	(11,273)	3,384	(7,889)
出售附屬公司	-	-	-	4,749	-	(4,749)	-	-	-
僱員購股權計劃項下股份失效	-	-	-	-	(5,402)	5,402	-	-	-
於二零一九年六月三十日	<b>26,888</b>	<b>263,850</b>	<b>136</b>	<b>(125,820)</b>	<b>48,930</b>	<b>1,267,504</b>	<b>1,481,488</b>	<b>375,138</b>	<b>1,856,626</b>

## 綜合現金流動表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>經營活動產生之現金流量</b>			
本年度溢利		<u>76,439</u>	<u>112,195</u>
就下列各項作出調整：			
於損益確認之所得稅開支		16,483	33,787
投資物業之公平值變動		19,541	(107,143)
物業、廠房及設備之折舊		3,164	2,581
出售附屬公司之收益		(4,400)	(1,697)
以股份為基礎的付款開支		-	54,022
於損益確認之財務費用		29,416	32,693
利息收入		(60)	(57)
出售物業、廠房及設備之收益		<u>(6)</u>	<u>-</u>
營運資金變動		140,577	126,381
應收貿易賬款及其他應收款項(增加)/減少		(124,982)	5,722
應付貿易賬款及其他應付款項增加		103,724	13,419
合約負債增加		<u>11,303</u>	<u>-</u>
經營所得之現金		130,622	145,522
已繳所得稅		<u>(12,868)</u>	<u>(12,483)</u>
<b>經營活動所得之現金淨額</b>		<u>117,754</u>	<u>133,039</u>
<b>投資活動產生之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(1,241)	(1,598)
已收利息		60	57
出售物業、廠房及設備之所得款項		75	-
出售附屬公司之現金流入/(流出)淨額	31	<u>11,321</u>	<u>(2,303)</u>
<b>投資活動所得/(所耗)之現金淨額</b>		<u>10,215</u>	<u>(3,844)</u>

## 綜合現金流動表

截至二零一九年六月三十日止年度

附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>融資活動產生之現金流量</b>		
應付主要股東款項減少	(13,375)	(39,810)
發行股份	-	680
償還銀行借貸	(82,759)	(72,619)
發行債券所得款項	10,000	-
銀行借貸之已付利息	(26,640)	(30,620)
債券之已付利息	(2,726)	-
	<u>(115,500)</u>	<u>(142,369)</u>
<b>融資活動所耗之現金淨額</b>		
	<u>(115,500)</u>	<u>(142,369)</u>
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>	<b>12,469</b>	<b>(13,174)</b>
<b>外匯兌換率變動對以外幣持有之 現金結餘之影響</b>	<b>1,787</b>	<b>836</b>
<b>年初之現金及現金等值項目</b>	<b>18,121</b>	<b>30,459</b>
<b>年終之現金及現金等值項目， 呈列為銀行結餘及現金</b>	<b>32,377</b>	<b>18,121</b>

19

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之直接及最終控股公司為盛多有限公司（一間於英屬處女群島（「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34。

### 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新訂香港財務報告準則及修訂本

本年度，本集團已初步應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂本
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
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
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號財務工具與 香港財務報告準則第4號保險合約
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的一部分
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業

除下文所述外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表載列之披露資料並無構成重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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）

#### 2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

於本年度，本集團已初步應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初步應用該準則之累計影響已於初步應用日期二零一八年七月一日確認。初步應用日期之任何差額於年初保留溢利確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年七月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

本集團確認與客戶訂立之合約所產生來自以下主要來源之收益：

- 租金收入（不屬香港財務報告準則第15號範圍內）；及
- 物業管理費收入及其他相關服務（屬於香港財務報告準則第15號範圍內）。

有關本集團因應用香港財務報告準則第15號而產生之會計政策及履約責任之資料分別披露於附註3及4。

#### 初步應用香港財務報告準則第15號所產生之影響概要

以下為作出之調整。

	根據香港會計 準則第18號 於二零一八年 六月三十日之 賬面值 港幣千元	重新計量 港幣千元	根據香港財務 報告準則第15號 於二零一八年 七月一日之 賬面值 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	77,958	(21,621)	56,337
合約負債	—	21,621	21,621

- (a) 於二零一八年七月一日，物業管理費收入之預收款項約港幣21,621,000元於應用香港財務報告準則第15號後重新分類至合約負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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）

#### 2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益（續）

##### 初步應用香港財務報告準則第15號所產生之影響概要（續）

就受影響之各個項目而言，下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表及其本年度綜合損益及其他全面收益表之影響。不受變動影響之項目並無包括在內。

##### 對財務狀況表之影響

	呈報金額 港幣千元	調整 港幣千元	未應用 香港財務報告 準則第15號之 金額 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	65,309	31,814	97,123
合約負債	31,814	(31,814)	-

##### 對現金流動表之影響

	呈報金額 港幣千元	調整 港幣千元	未應用 香港財務報告 準則第15號之 金額 港幣千元
<b>經營活動</b>			
應付貿易賬款及 其他應付款項增加	103,724	11,303	115,027
合約負債增加	11,303	(11,303)	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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）

#### 2.2 香港財務報告準則第9號財務工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號財務工具及其他香港財務報告準則之有關後續修訂本。香港財務報告準則第9號就(1)財務資產及財務負債之分類及計量，(2)財務資產之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及貸款承擔及(3)一般對沖會計法引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年七月一日（初步應用日期）尚未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下之減值），惟並無對於二零一八年七月一日已取消確認之工具應用有關規定。於二零一八年六月三十日之賬面值與於二零一八年七月一日之賬面值的差額乃於年初保留溢利及其他權益部分內確認，而比較資料未予重列。

因此，若干比較資料可能無法用作比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第39號財務工具：確認及計量編製。

因應用香港財務報告準則第9號而產生之會計政策披露於附註3。

#### **初步應用香港財務報告準則第9號之影響概要**

本公司董事認為，初步應用香港財務報告準則第9號對本集團綜合財務報表中有關財務工具分類及計量並無重大影響，亦無確認額外減值虧損撥備，原因為所涉金額並不重大。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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） 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香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理方式不確定因素 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務定義 <sup>4</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>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大性定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算 <sup>1</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>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>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間或之後開始之業務合併的收購日期生效

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下述新訂香港財務報告準則及修訂本外，本公司董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本於可見將來將不會對綜合財務報表產生任何重大影響。

#### 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。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬之規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改之規定。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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）

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本（續）

#### 香港財務報告準則第16號租賃（續）

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，本集團現時將經營租賃款項呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，與租賃負債有關之租賃款項將分配至本金及利息部分（將由本集團呈列為融資現金流量），而前期預付租賃款項將繼續按照性質呈列為投資或經營現金流（倘適用）。

除亦適用於出租人之若干規定外，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。

於二零一九年六月三十日，本集團擁有為數港幣9,174,000元之不可撤銷經營租賃承擔（如附註29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291,000元視為香港會計準則第17號適用的租賃項下的權利。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。對已支付的可退還租賃按金作出的調整將被視為額外租賃款項並計入使用權利資產的賬面值中。

應用新規定或會導致計量、呈列及披露方式發生變動（如上文所示）。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而不會就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否屬租賃或是否包括於初步應用日期前已存在的租賃。此外，本集團（作為承租人）擬選擇經修改追溯法應用香港財務報告準則第16號，並於年初保留溢利確認初步應用的累計影響，而不會重列比較資料。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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。

誠如下文載列的會計政策所述，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

截至二零一九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

本集團於二零一九年六月三十日之流動負債淨值約為港幣124,948,000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)主要股東已確認自報告期末起十二個月，其不會行使酌情權要求還款以令本集團於可預見未來持續經營業務。

此外，為改善本集團的財務狀況、流動資金及現金流量，本公司已於二零一九年八月一日按面值向一名獨立第三方發行新的非上市及不可轉讓債券港幣9,000,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於各自發行日期之兩週年償還。

於二零一九年七月二十九日及二零一九年八月六日，本集團以每年6.5%的浮動利率分別獲得新銀行借貸人民幣435,000,000元及人民幣365,000,000元及須於二零二九年七月二十九日償還，該等銀行借貸以本集團的投資物業作抵押並由一名主要股東作擔保，以改善本集團的財務狀況、流動資金及現金流量。

因此，本集團董事認為按持續經營基準編製財務資料屬合適。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以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：

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 綜合基準 (續)

- 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）。

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，會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，則作為權益交易入賬。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 本集團於現有附屬公司所有權權益之變動 (續)

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) 予以終止確認。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，乃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。

#### 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

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

來自客戶合約之收益 (於根據附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第15號後)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時 (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。

履約責任指一項明確之貨品或服務 (或一批貨品或服務) 或一系列大致相同之明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收益則參考相關履約責任之完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約創建或增強客戶於本集團履約時控制之資產；或
- 本集團之履約未創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分之款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時於某一個時間點確認。

合約資產指本集團就本集團已向客戶轉讓之貨品或服務而於交換中收取代價之權利 (尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價之無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價 (或代價金額逾期) 而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 具多項履約責任的合約 (包括交易價格的分配)

對於包含一項以上履約責任的合約，本集團以相對獨立的銷售價格基準將交易價格分配至各項履約責任。

各項履約責任相關的不同貨品或服務的單獨售價於合約訂立時釐定，其代表本集團將承諾貨品或服務獨立出售予客戶的價格。倘單獨售價無法直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分攤至任何履約責任的交易價格均能反映本集團預期將承諾貨品或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額。

#### 隨時間確認收益：計量履行履約責任之完成進度

##### 產出法

履行履約責任之完成進度按產出法計量，即根據直接計量至今已轉讓予客戶之服務之價值與合約項下承諾之餘下服務之價值相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移服務控制權之履約情況。

##### 可變代價

就包含可變代價的合約而言，本集團使用以下其中一種方法估計其將有權收取的代價金額：(a)預期價值法或(b)最有可能的金額（視乎何種方法更能預測本集團將有權收取的代價金額而定）。

可變代價的估計金額僅在以下情況下方會計入交易價格：於計入交易價格時很大可能不會導致其後關乎可變代價的不確定因素獲得解決時出現收益大幅撥回。

於各報告期末，本集團更新估計交易價格（包括更新對可變代價的估計是否受限的評估），以真實反映於報告期末存在的情況及報告期內該等情況的變動。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收益確認 (於二零一八年一月一日前)

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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

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。

#### 租賃

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

#### 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賃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。於磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本計入租賃資產之賬面值。

來自本集團日常業務過程的利息及租金收入乃呈列為收益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為承租人

融資租賃項下所持資產於租賃開始時按其公平值或(如屬較低者)最低租賃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賃承擔。

租賃款項按比例分攤為融資費用及租賃承擔扣減，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)。

經營租賃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

截至二零一九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。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按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末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。

透過收購海外業務所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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

#### 以股份為基礎之付款安排

##### 本公司以股份為基礎之付款交易

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。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溢利。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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各報告期末作出檢討，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

截至二零一九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權益中確認之項目有關，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。

#### 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。財務資產之所有正常買賣均按結算日基準確認及取消確認。正常買賣乃指須按規定或市場慣例規定之時間內交收資產之財務資產買賣。

財務資產及財務負債初步按公平值計量，惟自二零一八年七月一日起初步根據香港財務報告準則第15號計量之客戶合約所產生之應收貿易賬款除外。收購或發行財務資產及財務負債（按公平值計入損益之財務資產或財務負債除外）的直接應佔交易成本，於初步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。

實際利息法為計算財務資產或財務負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃透過財務資產或財務負債之預期年期或（如適用）較短期間將估計未來現金收款及付款（包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務資產

#### 財務資產之分類及其後計量 (應用香港財務報告準則第9號後)

符合下列條件之財務資產其後按攤銷成本計量：

- 該財務資產乃於旨在收取合約現金流量之業務模式內所持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款。

符合下列條件之財務資產其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 該財務資產乃於透過同時收取合約現金流量及出售而達致目的之業務模式內持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款。

所有其他財務資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

此外，本集團可不可撤銷地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量之財務資產指定為按公平值計入損益計量，前提是此舉可消除或大幅減少會計錯配情況。

就其後按攤銷成本計量之財務資產及其後按公平值計入其他全面收益計量之債權／應收款項以實際利率法確認利息收入。除其後出現信貸減值之財務資產(見下文)外，利息收入乃透過就財務資產總賬面值應用實際利率計算。就其後出現信貸減值之財務資產而言，利息收入乃透過自下個報告期起就財務資產攤銷成本應用實際利率確認。如信貸減值財務工具之信貸風險改善以致財務資產不再出現信貸減值，則利息收入自釐定資產不再出現信貸減值後之報告期初起就財務資產之總賬面值應用實際利率確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務資產 (續)

##### 財務資產之減值 (應用香港財務報告準則第9號後)

本集團就須根據香港財務報告準則第9號計提減值之財務資產 (包括應收貿易賬款及其他應收款項以及銀行結餘及現金) 之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險之變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團一直就香港財務報告準則第15號範圍內的交易所產生的應收貿易賬款及合約資產確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃就具有重大結餘之應收款項進行個別評估及/或採用合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初步確認以來大幅增加，否則本集團確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損乃視乎自初步確認以來發生違約之可能性或風險有否大幅增加。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初步確認以來是否大幅增加時，本集團比較財務工具於報告日期發生違約的風險與該財務工具於初步確認日期發生違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 財務工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外部市場指標顯著惡化，例如債務人之信貸息差、信貸違約掉期價格顯著上升；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務資產 (續)

#### 財務資產之減值 (應用香港財務報告準則第9號後) (續)

##### (i) 信貸風險大幅增加 (續)

- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初步確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及有據之資料證明可予收回則另當別論。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被認為信貸風險較低，則本集團認為該債務工具之信貸風險自初步確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險較低，ii)借款人有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任及iii)較長期之經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借款人履行其合約現金流量責任之能力，則債務工具被釐定為信貸風險會較低。當債務工具之內部或外部信貸評級為「投資級別」（按照全球理解之釋義），則本集團視該債務工具之信貸風險較低。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否大幅增加的標準之成效，並適時對其進行修改，以確保該標準可於金額逾期前確認信貸風險之大幅增加。

##### (ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部產生或獲取自外部來源的資料表明債務人不太可能向債權人（包括本集團）全數還款（不考慮本集團持有的任何抵押品）時，發生違約事件。

儘管有上文所述，本集團認為，當財務資產逾期超過90日時則發生違約，除非本集團有合理及有據之資料證明更滯後的違約標準更為合適則另當別論。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務資產 (續)

#### 財務資產之減值 (應用香港財務報告準則第9號後) (續)

##### (iii) 信貸減值財務資產

當發生對財務資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項違約事件之時，該財務資產即出現信貸減值。財務資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財務困難；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，向借款人授予貸款人不會另行考慮的優惠；或
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。

##### (iv) 撇銷政策

本集團於有資料顯示交易方處於嚴重財政困難且無實際收回款項的可能時，例如交易方處於清盤程序或已進入破產程序時，或者就貿易應收款而言，相關金額逾期超過兩年（以較早者為準）撇銷財務資產。於計及法律意見（如適用）的情況下，已撇銷的財務資產仍可受限於根據本集團的收回程序進行的強制執行工作。撇銷乃構成銷賬事件。任何後續收回款項於損益確認。

##### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即倘存在違約時的損失程度）及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於就前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸虧損的估計反映以各自發生違約的風險為權重釐定的無偏概率加權數額。

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務資產 (續)

#### 財務資產之減值 (應用香港財務報告準則第9號後) (續)

##### (v) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

倘預期信貸虧損按集體基準計量以切合個別工具水平證據未必存在的情況，則財務工具按以下基準歸類：

- 財務工具性質 (即本集團的應收貿易賬款各自評為獨立組別)；
- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。

歸類工作由管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入乃根據財務資產的總賬面值計算，除非財務資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入根據財務資產的攤銷成本計算。

本集團通過調整賬面值於損益確認所有財務工具的減值收益或虧損，但相應調整通過虧損撥備賬確認的應收貿易賬項除外。

#### 財務資產之分類及其後計量 (於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前)

本集團之財務資產分類為貸款及應收款項。分類視乎財務資產之性質及目的而定，並於初步確認時釐定。財務資產之所有正常買賣均按交易日基準確認及取消確認。正常買賣乃指須按規定或市場慣例規定之時間內交收資產之財務資產買賣。

#### 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。於初步確認後，貸款及應收款項 (包括應收貿易賬款及其他應收款項以及銀行結餘及現金) 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 (見下文財務資產減值之會計政策)。

利息收入乃採用實際利率確認，惟會確認菲薄利息之短期應收款項除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務資產 (續)

#### 財務資產減值 (於二零一八年七月一日應用香港財務報告準則第9號前)

於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。

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或本金款項；或
- 借方很可能破產或進行財務重組。

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。

至於按攤銷成本列賬之財務資產，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貼現之現值間之差額。

至於按成本列賬之財務資產，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貼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。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。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損益。

至於按攤銷成本計量之財務資產，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

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 財務資產 (續)

##### 取消確認財務資產

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，則本集團會確認其於該資產的保留權益及可能需要支付的相關負債款項。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。

於取消確認一項按攤銷成本計量之財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額於損益內確認。

#### 財務負債及股本

##### 分類為債務或股本

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。

##### 按攤銷成本計量之財務負債

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

##### 取消確認/重大修訂財務負債

財務負債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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 抵銷財務資產及財務負債

當及僅當本集團目前擁有在法律上可強制執行的權利將已確認金額抵銷，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，財務資產及財務負債方會被抵銷，而淨額則會於綜合財務狀況表內呈列。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 關連人士 (續)

(b) 倘實體符合下列任何條件，即與本集團有關連：(續)

- (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。

### 4. 關鍵會計判斷及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。

#### 於應用會計政策時之關鍵判斷

以下為本集團董事在應用本集團會計政策過程中作出之關鍵判斷(涉及估計者(見下文)除外)，並對綜合財務報表確認之金額具有最重大影響。

#### 計量預期信貸虧損

在應用計量預期信貸虧損之會計規定時，亦須作出多項重大判斷，如：

- 釐定信貸風險大幅增加之準則；
- 選擇計量預期信貸虧損之合適模型及假設；及
- 設立前瞻性情景之相關概率加權數。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明確因素之主要來源 (續)

於應用會計政策時之關鍵判斷 (續)

**計量預期信貸虧損 (續)**

**信貸風險大幅增加**

不同財務資產之預期信貸虧損由本集團按12個月或全期基準計量，視乎其是否處於附註6所界定之第1、第2或第3階段。倘一項財務資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，則會轉入第2階段，而倘其出現信貸減值（惟不屬於購入源生已發生信貸減值之資產），則會轉入第3階段。在評估財務資產之信貸風險是否大幅增加時，本集團會考慮涉及重大判斷且在定性及定量方面屬合理及有據之前瞻性資料。

**所使用之模型及假設**

本集團在估計預期信貸虧損時會使用多種模型及假設。本集團在確定各類財務資產之適當模型以及該等模型所使用之假設時會應用判斷。有關預期信貸虧損之更多詳情，請參閱附註6。

**估計不明確因素之主要來源**

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獲分配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日後現金流量及合適之貼現率，藉以計算現值。於二零一九年六月三十日，商譽之賬面值為港幣34,764,000元（二零一八年：港幣63,549,000元）。可收回金額之計算詳情披露於附註17。

**計量預期信貸虧損**

**根據應收貿易賬款之預期信貸虧損進行減值評估**

本集團採用撥備矩陣計算香港財務報告準則第15號範圍內之交易所產生之應收貿易賬款之預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式之多項應收賬款組別劃分的應收賬款之賬齡計算。撥備矩陣乃基於本集團之歷史違約率，並考慮毋須付出不必要之成本及精力即可獲得之合理及有據之前瞻性資料。於各報告日期，會重新評估歷史觀察到之違約率，並考慮前瞻性資料之變動情況。此外，具有重大結餘及出現信貸減值之應收貿易賬款會就預期信貸虧損進行個別評估。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明確因素之主要來源 (續)

估計不明確因素之主要來源 (續)

**計量預期信貸虧損 (續)**

根據應收貿易賬款之預期信貸虧損進行減值評估 (續)

預期信貸虧損撥備易受估計變動之影響。有關預期信貸虧損之資料已於附註6披露。

根據按攤銷成本計量之財務資產 (應收貿易賬款除外，包括其他應收款項及銀行結餘及現金) 之預期信貸虧損進行減值評估

根據按攤銷成本計量之財務資產 (包括其他應收款項及銀行結餘及現金) 之預期信貸虧損進行減值評估，實為一個要求使用與未來經濟狀況及相關財務工具之信貸風險有關之模型及假設之範疇。

輸入數據、假設及估計方法

預期信貸虧損為使用違約概率 (「違約概率」)、違約損失率 (「違約損失率」) 及違約風險敞口 (「違約風險敞口」) 計算之預期未來現金流量之貼現結果，其中違約概率及違約損失率乃基於管理層重大判斷之估計。就出現信貸減值之財務資產而言，管理層會通過考慮多個因素 (包括本公司所持有來自客戶及其擔保人之證券或抵押品之可變現價值，以及隨後之結算情況及所收到之額外抵押品)，對每位客戶進行個別評估。

於根據香港財務報告準則第9號計量預期信貸虧損時，應考慮前瞻性資料。預期信貸虧損之計算通過使用公開可得之經濟數據及基於假設及管理層判斷之預測以反映定性因素，並通過使用多個概率加權情景，融入前瞻性資料。

按攤銷成本計量之財務資產之減值評估詳情於附註6披露。

**投資物業公平值的估計**

投資物業於截至二零一九年六月三十日及二零一八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所產生的淨租金收入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。本集團於作出估計時，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

截至二零一九年六月三十日止年度

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明確因素之主要來源 (續)

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。於二零一九年六月三十日，該等物業之賬面值為港幣2,806,818,000元（二零一八年：港幣3,208,333,000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23所披露之有抵押銀行借貸及附註24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。作為此審閱的一部分，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**  
截至二零一九年六月三十日止年度

**6. 財務工具**

**(a) 財務工具分類**

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>財務資產</b>		
按攤銷成本計量		
(二零一八年：貸款及應收款項)：		
計入應收貿易賬款及其他應收款項之財務資產	<b>273,693</b>	16,814
銀行結餘及現金	<b>32,377</b>	18,121
	<b>306,070</b>	34,935
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計量：		
應付貿易賬款及其他應付款項	<b>44,365</b>	48,423
應付主要股東款項	<b>239,497</b>	264,537
有抵押銀行借貸	<b>494,318</b>	603,571
債券	<b>35,287</b>	25,237
	<b>813,467</b>	941,768

**(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。管理層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。

**市場風險**

*(i) 貨幣風險*

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

##### (i) 貨幣風險 (續)

##### 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% (二零一八年: 5%) 之敏感度。5% (二零一八年: 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% (二零一八年: 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% (二零一八年: 5%) 增加或減少之除稅後虧損。倘人民幣兌相關貨幣貶值5% (二零一八年: 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)	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
溢利或虧損	<u>(1,211)</u>	<u>(720)</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

(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。

##### (ii) 利率風險

本集團面對與浮動利率銀行借貸 (詳情見附註23) 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、銀行借貸及債券之公平值利率風險, 詳情分別載於附註19、23及24。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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 (續)

###### 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(二零一八年: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,則本集團於截至二零一九年六月三十日止年度之除稅後溢利應減少/增加港幣3,707,000元(二零一八年:港幣4,527,000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。管理層監察其他價格風險,並將於需要時考慮對沖重大價格風險。

#### 信貸風險及減值評估

信貸風險指交易方不履行其合約責任導致本集團出現財務虧損之風險。按地理位置劃分,本集團之信貸風險主要集中於中國。

由於交易方為具有高信貸評級之銀行或金融機構,故銀行結餘及現金之信貸風險獲減輕。

將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。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施,以為其財務資產相關信貸風險提供保障。

#### 客戶合約所產生之應收貿易賬款

為盡量減低信貸風險,本集團管理層已委派小組負責釐定對客戶之信貸限額、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,本集團於各報告期末檢討各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撥備。此外,本集團在應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式(二零一八年:已產生虧損模式)個別對貿易結餘進行減值評估或基於撥備矩陣進行減值評估。就此,本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

於二零一九年六月三十日,由於客戶群較大且並無關連,故本公司董事認為信貸集中風險有限。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

##### 信貸風險及減值評估 (續)

##### 銀行結餘

由於交易方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。

本集團之內部信貸風險級別評估由以下類別組成：

內部信貸評級	描述	應收貿易賬款	其他財務資產
低風險	交易方違約風險低且並無任何逾期款項。	全期預期信貸虧損並無發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	自透過內部制訂之資料或外部資源進行初步確認以來，信貸風險大幅增加。	全期預期信貸虧損並無發生信貸減值	全期預期信貸虧損並無發生信貸減值
虧損	有證據顯示有關資產已發生信貸減值。	全期預期信貸虧損已發生信貸減值	全期預期信貸虧損已發生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團並無實際收回款項的可能。	款項已被撇銷	款項已被撇銷

綜合財務報表附註  
截至二零一九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)

信貸風險及減值評估 (續)

銀行結餘 (續)

下表詳述本集團須進行預期信貸虧損評估之財務資產所面臨之信貸風險：

二零一九年	附註	外部信貸 評級	內部信貸 評級	12個月或 全期預期 信貸虧損	賬面總值
按攤銷成本計量之 財務資產					
應收貿易賬款 (附註1)	18	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	31,409,000
其他應收款項 (附註2)	18	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	246,705,000
銀行結餘及現金 (附註3)	19	Baa2	低風險	12個月預期 信貸虧損	32,377,000

附註：

- (1) 就應收貿易賬款而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號之簡化方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除擁有重大結餘或發生信貸減值之應收款項外，本集團透過使用撥備矩陣釐定該等項目之預期信貸虧損，並按逾期狀況分組。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團使用應收款項之賬齡及相應租賃按金評估來自有關其物業營運業務客戶之應收貿易賬款之減值，此乃由於該等客戶包括大量有共同風險特徵之小客戶，而該風險特徵代表客戶根據合約條款支付所有應付款項之能力。應收貿易賬款之賬面值港幣31,409,000元乃根據全期預期信貸虧損（並無發生信貸減值）內之撥備矩陣進行評估。

估計虧損率乃基於應收款項於預計年期之過往觀察所得違約率估計，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得之前瞻性資料作出調整。於截至二零一九年六月三十日止年度，由於涉及之金額並不重大，根據進行個別評估之撥備矩陣，並無就應收貿易賬款及其他應收款項計提減值撥備。

- (2) 按金所包含金額指本集團有權獲取但由業主持有之可退還公用事業及租賃按金。本集團按12個月預期信貸虧損基準評估該等其他應收款項之虧損撥備。於釐定預期信貸虧損時，本集團已適當考慮過往違約情況及前瞻性資料。信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。本集團考慮到與付款有關之過往違約率持續保持於低水平，認為本集團未收回結餘之固有信貸風險並不重大。
- (3) 由於交易方獲國際信貸評級機構給予高信貸評級，故銀行結餘（包括獨立及一般賬戶）之信貸風險有限。大部分銀行結餘存放於信譽良好之大型商業銀行（獲穆迪授予Baa2或以上之信貸評級）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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

於二零一九年六月三十日，本集團之流動負債淨值為港幣124,948,000元（二零一八年：港幣390,908,000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。特別是，附帶按要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。

二零一九年

##### 非衍生財務負債

應付貿易賬款及其他應付款項

應付主要股東款項

銀行借貸

— 浮動利率

債券

	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	於二零一九年
							現金流量 總額 港幣千元	六月三十日之 賬面值 港幣千元
應付貿易賬款及其他應付款項	不適用	65,309	-	-	-	-	65,309	65,309
應付主要股東款項	不適用	239,497	-	-	-	-	239,497	239,497
銀行借貸	4.9%	1,991	15,170	94,748	448,418	-	560,327	494,318
債券	8.00% - 8.33%	-	-	2,829	30,554	11,301	44,684	35,287
		<u>306,797</u>	<u>15,170</u>	<u>97,577</u>	<u>478,972</u>	<u>11,301</u>	<u>909,817</u>	<u>834,411</u>

綜合財務報表附註  
截至二零一九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)

	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	不適用	77,958	-	-	-	-	77,958	77,958
應付主要股東款項	不適用	264,537	-	-	-	-	264,537	264,537
銀行借貸								
- 浮動利率	4.9%	2,465	14,408	96,434	451,562	135,967	700,836	603,571
債券	8.05% - 8.33%	-	-	-	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>

附帶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

截至二零一九年六月三十日止年度

### 7. 收益及分類資料

收益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（「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。

於報告期間，由於本集團從事物業營運及生物科技，並以此作為主要營運決策者用於分配資源及評估表現的基礎，故本公司管理層釐定，本集團有兩個經營分類（二零一八年：一個）。就產品角度審視而言，管理層評估物業營運及生物科技於截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止年度之表現。

經營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）。

物業營運分類之單一租戶佔本集團截至二零一九年六月三十日止年度之收益10%或以上（二零一八年：一名）。來自該租戶之總收益為港幣29,118,000元（二零一八年：港幣31,851,000元）。

主要業務服務之收益：

主要業務服務之收益：

香港會計準則第17號範圍內的收益  
物業租賃之租金收入

香港財務報告準則第15號範圍內的  
來自客戶合約之收益

物業管理費收入  
物業管理—其他相關服務

按收益確認時間分類：

隨時間：

物業管理費收入  
物業管理—其他相關服務

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
主要業務服務之收益：		
香港會計準則第17號範圍內的收益 物業租賃之租金收入	74,570	72,876
香港財務報告準則第15號範圍內的 來自客戶合約之收益		
物業管理費收入	111,520	97,828
物業管理—其他相關服務	25,728	28,515
	137,248	126,343
	211,818	199,219
按收益確認時間分類：		
隨時間：		
物業管理費收入	111,520	97,828
物業管理—其他相關服務	25,728	28,515
	137,248	126,343

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 7. 收益及分類資料 (續)

來自客戶合約之收益之履約責任

(i) 物業管理費收入

物業管理費於服務期內確認。本集團根據合約提前一至三個月向客戶收取每月物業管理費付款。

(ii) 生物科技

於報告期間，生物科技分類並無產生收益。

#### 分類資料

主要營運決策者根據銷量及純利評估物業營運分類之表現。

二零一九年	物業營運 港幣千元	生物科技 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	<u>211,818</u>	<u>-</u>	<u>211,818</u>
分類業績	<u>102,651</u>	<u>(600)</u>	<u>102,051</u>
所得稅開支	<u>(16,483)</u>	<u>-</u>	<u>(16,483)</u>
出售附屬公司之收益			4,400
中央行政費用			<u>(13,529)</u>
本年度溢利			<u>76,439</u>
計入計量分類溢利之金額			
折舊	<u>3,154</u>	<u>-</u>	

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 7. 收益及分類資料 (續)

#### 分類資料 (續)

二零一八年	物業營運 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	<u>199,219</u>	<u>199,219</u>
分類業績	<u>211,382</u>	211,382
所得稅開支	<u>(33,787)</u>	(33,787)
出售附屬公司之收益		1,697
中央行政費用		<u>(67,097)</u>
本年度溢利		<u>112,195</u>
計入計量分類溢利之金額		
折舊	<u>2,573</u>	

本集團收益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。

### 8. 其他收入

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行利息收入	60	57
停車場收入	7,110	6,219
服務收入	8,223	7,192
匯兌收益	565	-
其他	108	13
	<u>16,066</u>	<u>13,481</u>

**綜合財務報表附註**  
截至二零一九年六月三十日止年度

**9. 財務費用**

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
下列項目之利息		
— 須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸	26,640	30,620
— 債券	2,776	2,073
	<u>29,416</u>	<u>32,693</u>

**10. 所得稅開支**

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	21,368	14,165
— 過往年度超額撥備	—	(8,414)
遞延稅項（附註25）	(4,885)	28,036
	<u>16,483</u>	<u>33,787</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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% (二零一八年: 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%。

於二零一九年六月三十日，並無就根據企業所得稅法本集團應佔中國附屬公司之未分配保留盈利確認遞延稅項負債(二零一八年: 港幣1,250,000元)，而倘該等溢利分派予中國以外之股東，則須繳交預扣稅(載於附註25)。

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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利	<b>92,922</b>	145,982
按所得稅率25% (二零一八年: 25%) 計算之稅項	<b>23,231</b>	36,495
不可扣稅開支之稅務影響	<b>3,435</b>	17,103
毋需課稅收入之稅務影響	<b>(1,100)</b>	(635)
未確認可扣除之暫時性差額之稅務影響	<b>(9,083)</b>	(8,946)
動用稅項虧損之稅務影響	—	(3,066)
中國附屬公司未分派盈利之遞延稅項	—	1,250
過往年度超額撥備之稅務影響	—	(8,414)
於損益確認之所得稅開支	<b>16,483</b>	33,787



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 12. 董事及僱員酬金 (續)

#### (a) 董事酬金 (續)

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>

#### (b) 僱員酬金

於截至二零一九年六月三十日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括兩名(二零一八年：三名)本公司董事，有關彼等酬金之詳情載於上文。其餘三名(二零一八年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金及其他福利	3,600	1,489
退休福利計劃供款	<u>36</u>	<u>18</u>
	<u>3,636</u>	<u>1,507</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

截至二零一九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(二零一八年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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>55,925</u>	<u>67,599</u>
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
<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>2,688,805</u>	<u>2,685,432</u>
本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響	<u>1,795</u>	<u>4,508</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,690,600</u>	<u>2,689,940</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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>				
於二零一七年七月一日	7,525	1,742	2,210	11,477
添置	–	33	1,565	1,598
轉撥	3,854	–	(3,854)	–
出售附屬公司	–	(10)	–	(10)
匯兌調整	258	55	79	392
於二零一八年六月三十日及 二零一八年七月一日	11,637	1,820	–	13,457
添置	<b>1,222</b>	<b>19</b>	–	<b>1,241</b>
出售	–	(195)	–	(195)
匯兌調整	(529)	(69)	–	(598)
於二零一九年六月三十日	<b>12,330</b>	<b>1,575</b>	–	<b>13,905</b>
<b>累計折舊</b>				
於二零一七年七月一日	3,025	974	–	3,999
年內撥備	2,290	291	–	2,581
出售附屬公司	–	(4)	–	(4)
匯兌調整	97	27	–	124
於二零一八年六月三十日及 二零一八年七月一日	5,412	1,288	–	6,700
年內撥備	<b>2,941</b>	<b>223</b>	–	<b>3,164</b>
出售	–	(126)	–	(126)
匯兌調整	(266)	(49)	–	(315)
於二零一九年六月三十日	<b>8,087</b>	<b>1,336</b>	–	<b>9,423</b>
<b>賬面值</b>				
於二零一九年六月三十日	<b>4,243</b>	<b>239</b>	–	<b>4,482</b>
於二零一八年六月三十日	6,225	532	–	6,757

**綜合財務報表附註**  
截至二零一九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**

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
公平值		
年初結餘	3,208,333	2,994,253
出售	(236,364)	–
投資物業公平值變動	(19,541)	107,143
匯兌調整	(145,610)	106,937
年末結餘	<u>2,806,818</u>	<u>3,208,333</u>
計入損益之物業重估未變現(虧損)/收益	<u>(19,541)</u>	<u>107,143</u>

上表所列投資物業賬面值包括之物業位於：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
以中期租約於中國持有之土地	<u>2,806,818</u>	<u>3,208,333</u>

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。

直至本報告日期，本集團已就本集團全部投資物業取得不動產權證書。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 16. 投資物業 (續)

本集團投資物業於二零一九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，本公司董事認為物業的最高及最佳用途為其現時用途。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  
截至二零一九年六月三十日止年度

16. 投資物業 (續)

概況	於二零一九年 六月三十日之公平值	於二零一八年 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2,470,000,000元 (相當於港幣 2,806,818,000元)	人民幣2,487,000,000元 (相當於港幣 2,960,714,000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	二零一九年:4.5% (二零一八年:年率5.5%、 6.25%及13%)	復歸收益率越高,公平值越低, 反之亦然
				2) 月租	市值租金,經計及直接市場 可資比較物業	月租越高,公平值越高
商用-164間商舖	-	人民幣208,000,000元 (相當於港幣 247,619,000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%	復歸收益率越高,公平值越低, 反之亦然
				2) 月租	市值租金,經計及直接市場 可資比較物業	月租越高,公平值越高

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211,818,000元(二零一八年:港幣199,219,000元)。所有物業均已獲租戶承諾,年期介乎未來一至十五年,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:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	145,541	156,290
第二至第五年內(包括首尾兩年)	372,288	419,573
五年以上	481,845	430,920
	<b>999,674</b>	<b>1,006,783</b>

於二零一九年六月三十日,總賬面值港幣1,219,171,000元(二零一八年:港幣1,286,017,000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擔保。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 17. 商譽

港幣千元

成本	
於二零一七年七月一日、二零一八年六月三十日及二零一八年七月一日	63,549
出售附屬公司(附註31)	<u>(28,785)</u>
於二零一九年六月三十日	<u>34,764</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13%的年貼現率。五年期間後的現金流量使用穩定年增長率3%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13%的貼現率貼現。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。

**綜合財務報表附註**  
截至二零一九年六月三十日止年度

**18. 應收貿易賬款及其他應收款項**

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貿易賬款	31,409	3,716
預付款項及其他應收款項	16,888	16,300
應收代價(附註)	229,817	-
	<u>278,114</u>	<u>20,016</u>

附註：應收代價指於二零一九年六月二十八日出售鄭州佳聰物業服務有限公司之代價。於財政年度結束後，應收代價於二零一九年九月六日悉數收回。

於二零一九年六月三十日，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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至60日	29,489	3,516
61至90日	1,053	26
超過90日	867	174
應收貿易賬款	<u>31,409</u>	<u>3,716</u>

本集團按等於全期預期信貸虧損之金額計量應收貿易賬款虧損撥備，有關金額乃使用撥備矩陣計算得出。鑑於本集團過往並無任何重大信貸虧損，且持有租戶之租賃按金足以抵禦潛在信貸風險，故預期信貸虧損撥備並不重大。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 18. 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

接納任何新租戶前，本集團會評估潛在租戶之信貸質素。94% (二零一八年：95%) 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。

於二零一八年六月三十日，本集團之應收貿易賬款結餘為賬面總值港幣200,000元之應收款項，有關款項於報告期末已逾期但未視作減值。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
1至60日	—
61至90日	26
超過90日	174
	<hr/>
總計	200

截至二零一九年六月三十日止年度之應收貿易賬款及其他應收款項之減值評估詳情載於附註6。

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。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

### 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0.125%至0.35% (二零一八年：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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
美元	11	11
港幣	11,070	10,845
	<hr/>	<hr/>

**綜合財務報表附註**  
截至二零一九年六月三十日止年度

**20. 應付貿易賬款及其他應付款項**

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
預收款項	20,944	29,535
已收租戶按金	32,496	31,203
應計費用及其他應付款項	11,869	17,220
	<u>65,309</u>	<u>77,958</u>

**21. 合約負債**

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 七月一日* 港幣千元
物業管理費	<u>31,814</u>	<u>21,621</u>

\* 該欄所示為就應用香港財務報告準則第15號作出調整後之金額。

下表列示於本年度確認的收益中分別與結轉合約負債及於過往期間達成的履約責任有關的數額。

	物業 管理費 港幣千元
於二零一八年七月一日	21,621
計入年初合約負債結餘的已確認收益	
因以下各項而產生之合約負債減少	
— 計入年初合約負債結餘的已確認收益	(21,621)
因以下各項而產生之合約負債增加	
— 預收物業管理費	<u>31,814</u>
於二零一九年六月三十日	<u>31,814</u>

**22. 應付主要股東款項**

應付主要股東款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 23. 有抵押銀行借貸

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
下列銀行借貸之賬面值		
須於一年內悉數償還	89,773	85,714
須於一至五年內悉數償還	364,773	386,905
須於五年後悉數償還	39,772	130,952
	<u>494,318</u>	<u>603,571</u>

本集團之浮動利率借貸之風險如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
浮動利率借貸	<u>494,318</u>	<u>603,571</u>

本集團截至二零一九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%（二零一八年：4.90%）。

本集團之有抵押銀行借貸須於五年後悉數償還及由附註16所載之若干投資物業作抵押。

### 24. 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%（二零一八年：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%（二零一八年：8.05%）。

於二零一八年八月八日及二零一八年八月二十九日，本公司按面值向一名獨立第三方發行兩批非上市及不可轉讓債券港幣7,000,000元及港幣3,000,000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10,000,000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8.00%。

**綜合財務報表附註**  
截至二零一九年六月三十日止年度

**24. 債券 (續)**

年內，本公司支付的債券利息約為港幣2,726,000元（二零一八年：港幣2,027,000元）。

年內，本集團債券之變動如下：

	港幣千元
於二零一七年七月一日	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	25,237
發行債券	10,000
年內支出之實際利息	2,776
已付／應付票面利息	<u>(2,726)</u>
於二零一九年六月三十日	<u>35,287</u>

**25. 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
於二零一七年七月一日	436,497	-	436,497
於損益扣除	26,786	1,250	28,036
匯兌調整	<u>15,589</u>	<u>-</u>	<u>15,589</u>
於二零一八年六月三十日及 二零一八年七月一日	478,872	1,250	480,122
於損益扣除	(4,885)	-	(4,885)
出售附屬公司	(28,867)	-	(28,867)
匯兌調整	<u>(21,712)</u>	<u>-</u>	<u>(21,712)</u>
於二零一九年六月三十日	<u>423,408</u>	<u>1,250</u>	<u>424,658</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 25. 遞延稅項負債 (續)

根據中國企業所得稅法，若干附屬公司須按截至二零一九年六月三十日及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。

於截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止年度，本集團並無可能產生遞延稅項資產之未動用稅項虧損。

### 26. 股本

	股份數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零一七年七月一日、二零一八年六月三十日、 二零一八年七月一日及二零一九年 六月三十日之每股面值港幣0.01元之普通股	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一七年七月一日之每股面值 港幣0.01元之普通股	2,685,005,163	26,850
行使購股權	<u>3,800,000</u>	<u>38</u>
於二零一八年六月三十日、二零一八年七月一日及 二零一九年六月三十日	<u>2,688,805,163</u>	<u>26,888</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 27. 非控股權益

擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情列示如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點/ 主要營業地點	非控股權益持有之 所有權權益及 投票權比例		分配予 非控股權益之溢利		累計非控股權益	
		二零一九年	二零一八年	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
鄭州佳潮物業服務有限公司 (「鄭州佳潮」)	中國/中國	75%	75%	20,514	44,596	375,138	371,754

有關擁有重大非控股權益之鄭州佳潮之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為集團內公司間對銷前之數額。

	於六月三十日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產	2,811,271	2,967,450
流動資產	95,678	166,020
流動負債	(578,443)	(679,965)
非流動負債	(827,954)	(966,487)
	<b>1,500,552</b>	<b>1,487,018</b>
本公司擁有人應佔權益	1,125,414	1,115,264
非控股權益	375,138	371,754
	<b>1,500,552</b>	<b>1,487,018</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 27. 非控股權益 (續)

	於六月三十日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	207,751	195,447
其他收入	15,482	120,615
開支	(141,177)	(137,677)
本年度溢利	82,056	178,385
本年度其他全面(虧損)/收益	(68,523)	45,125
本年度全面收益總額	13,533	223,510
以下應佔溢利：		
本公司擁有人	61,542	133,789
非控股權益	20,514	44,596
	82,056	178,385
以下應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	10,149	167,633
非控股權益	3,384	55,877
	13,533	223,510
來自以下各項之現金(流出)/流入淨額：		
經營活動	72,881	139,196
投資活動	(1,021)	(1,589)
融資活動	(109,399)	(103,239)
現金(流出)/流入淨額	(37,539)	34,368

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 28. 以股份為基礎的付款交易

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任何實體（「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245,810,000股（二零一八年：272,660,000股），相當於本報告日期本公司已發行股本約9.14%（二零一八年：10.14%）。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可能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。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 28. 以股份為基礎的付款交易（續）

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	於二零一七年	於年內	於年內	於二零一八年	於二零一九年
				七月一日 尚未行使	已行使	已授出	六月三十日 尚未行使	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 二零一八年七月三十一日	0.179	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	4,160,000	-	-	4,160,000	-
				7,960,000	(3,800,000)	-	4,160,000	-
僱員	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	(26,850,000)
已授出總數				7,960,000	(3,800,000)	268,500,000	272,660,000	(26,850,000)
於年終可行使							272,660,000	245,810,000

#### (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。

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元已於截至二零一八年六月三十日止年度之損益內確認。

**綜合財務報表附註**  
截至二零一九年六月三十日止年度

**28. 以股份為基礎的付款交易 (續)**

(c) 購股權數目及加權平均行使價如下

	二零一九年		二零一八年	
	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	<b>272,660,000</b>	<b>0.426</b>	7,960,000	0.172
於年內已授出	-	-	268,500,000	0.430
於年內已行使	-	-	(3,800,000)	0.179
於年內已失效	<b>(26,850,000)</b>	<b>0.430</b>	-	-
於年終尚未行使	<b>245,810,000</b>	<b>0.426</b>	272,660,000	0.426
於年終可行使	<b>245,810,000</b>	<b>0.426</b>	272,660,000	0.426

於報告期末，尚未行使購股權之加權平均剩餘合約年期為8.49年（二零一八年：9.49年），而行使價介乎港幣0.166元至港幣0.430元（二零一八年：港幣0.166元至港幣0.430元）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 29. 經營租約承擔 本集團作為承租人

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	<u>18,940</u>	<u>16,956</u>

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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	9,174	19,575
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<u>-</u>	<u>9,594</u>
	<u>9,174</u>	<u>29,169</u>

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1年（二零一八年：一年至兩年）之年期及固定租金議定。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。

### 30. 關連人士交易

(a) 年內，主要管理人員之薪酬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
短期福利	3,972	3,972
退休福利計劃供款	<u>36</u>	<u>44</u>
	<u>4,008</u>	<u>4,016</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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 30. 關連人士交易 (續)

(b) 於二零一九年六月三十日，本集團與關連人士有以下結餘：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付主要股東款項 (附註)	<u>239,497</u>	<u>264,537</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。

### 31. 出售附屬公司

#### (a) 出售多得創投有限公司 (「多得創投」)

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 (「多得創投資方」) 出售其於前附屬公司多得創投、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，於截至二零一八年六月三十日止年度，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多得創投資方。經房地產開發商、多得創投資方及本集團磋商，各方協定由多得創投資方以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)多得創投資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

截至二零一九年六月三十日止年度

### 31. 出售附屬公司 (續)

#### (a) 出售多得創投有限公司(「多得創投」) (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	(4,065)
	<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>

#### (b) 出售鄭州佳聰物業服務有限公司(「鄭州佳聰」)

於二零一九年六月二十七日，本集團訂立一項買賣協議以向獨立第三方(「佳聰買方」)出售其於附屬公司鄭州佳聰物業服務有限公司(「鄭州佳聰」)之全部股權。鄭州佳聰之主要業務為持有一間位於中國河南省鄭州市的大型主題購物商場內的164間商舖(「佳聰商舖」)。然而，由於中美貿易紛爭及其持續影響，本集團管理層認為中國紡織行業的批發市場前景不容樂觀；因此，本集團管理層決定出售鄭州佳聰以變現本集團的投資。經本集團與佳聰買方磋商，雙方協定由佳聰買方以人民幣212,239,000元(相當於約港幣241,180,000元)代價收購鄭州佳聰之全部股權。該代價乃參考一般商業條款經公平原則磋商後釐定，並經計及鄭州佳聰擁有之佳聰商舖價值。出售事項於二零一九年六月二十八日完成，代價於二零一九年九月六日悉數收回。

**綜合財務報表附註**  
截至二零一九年六月三十日止年度

**31. 出售附屬公司 (續)**

**(b) 出售鄭州佳聰物業服務有限公司(「鄭州佳聰」) (續)**

	港幣千元
投資物業	236,364
商譽	28,785
應收貿易賬款及其他應收款項	1,551
銀行結餘及現金	42
應付貿易賬款及其他應付款項	(938)
應付稅項	(157)
遞延稅項負債	(28,867)
	<u>236,780</u>
<i>出售附屬公司之收益：</i>	
總代價	241,180
減：	
出售資產淨值	<u>(236,780)</u>
出售收益	<u>4,400</u>
<i>總代價以下列方式支付：</i>	
已收現金代價	11,363
應收現金代價(計入附註18披露之應收貿易賬款及其他應收款項)	<u>229,817</u>
	<u>241,180</u>
<i>來自出售之現金流入淨額：</i>	
已收現金代價	11,363
出售之銀行結餘及現金	<u>(42)</u>
現金流入淨額	<u>11,321</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 32. 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動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及 二零一八年七月一日	25,237	264,537	603,571	893,345
融資現金流量變動				
還款	—	(13,375)	(82,759)	(96,134)
發行債券所得款項	10,000	—	—	10,000
已付利息	(2,726)	—	(26,640)	(29,366)
融資現金流量變動總額	7,274	(13,375)	(109,399)	(115,500)
匯率變動的影響	—	(11,665)	(26,494)	(38,159)
其他變動				
利息開支	2,776	—	26,640	29,416
於二零一九年六月三十日	35,287	239,497	494,318	769,102

**綜合財務報表附註**  
截至二零一九年六月三十日止年度

**33. 本公司之財務資料**

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		29	21
附屬公司之投資	34	172,770	172,770
		<b>172,799</b>	172,791
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項		339	339
應收附屬公司款項	34	808,952	808,917
銀行結餘及現金		1,120	834
		<b>810,411</b>	810,090
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項		7,164	5,440
應付附屬公司款項		4,655	2,027
		<b>11,819</b>	7,467
<b>流動資產淨值</b>		<b>798,592</b>	802,623
<b>總資產減流動負債</b>		<b>971,391</b>	975,414
<b>股本及儲備</b>			
股本	26	26,888	26,888
股份溢價及儲備		909,216	923,289
本公司擁有人應佔權益(附註)		<b>936,104</b>	950,177
<b>非流動負債</b>			
債券	24	35,287	25,237
		<b>971,391</b>	975,414

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 33. 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
於二零一七年七月一日	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	38	907	-	-	(265)	-	680
確認以權益結算以股份為基礎的付款開支	-	-	-	-	54,022	-	54,022
於二零一八年六月三十日	26,888	263,850	172,750	15,469	54,332	416,888	950,177
本年度其他全面虧損	-	-	-	-	-	(14,073)	(14,073)
本年度虧損	-	-	-	-	-	(14,073)	(14,073)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(14,073)	(14,073)
僱員購股權計劃項下股份失效	-	-	-	-	(5,402)	5,402	-
於二零一九年六月三十日	<b>26,888</b>	<b>263,850</b>	<b>172,750</b>	<b>15,469</b>	<b>48,930</b>	<b>408,217</b>	<b>936,104</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

### 34. 主要附屬公司

於二零一九年及二零一八年六月三十日，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		
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
泰富國際(香港)有限公司	香港	港幣1元	-	-	100	100	投資控股
昌杰有限公司	香港	港幣1元	-	-	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
Right Lane International Limited	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**	中國	人民幣20,000,000元	-	-	75	75	物業營運
鄭州佳聰**	中國	人民幣20,000,000元	-	-	-	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				二零一九年 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	二零一八年 港幣千元	
收益	<u>373,849</u>	<u>164,160</u>	<u>185,422</u>	<u>199,219</u>	<b>211,818</b>
本年度溢利／(虧損)	<u>(4,654)</u>	<u>500,487</u>	<u>126,563</u>	<u>112,195</u>	<b>76,439</b>

### 資產及負債

	於六月三十日				二零一九年 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	二零一八年 港幣千元	
資產總值	3,172,391	3,177,067	3,121,631	3,316,776	<b>3,156,555</b>
負債總值	<u>(1,776,973)</u>	<u>(1,614,472)</u>	<u>(1,481,020)</u>	<u>(1,452,261)</u>	<b>(1,299,929)</b>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,395,418</u>	<u>1,562,595</u>	<u>1,640,611</u>	<u>1,864,515</u>	<b>1,856,626</b>

## 投資物業附錄

### 於二零一九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)

附註：

於二零一九年六月三十日，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。