



# Yueshou Environmental Holdings Limited 粵首環保控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 1191)

The cover image features a central, large, rounded green tree growing from a stack of gold coins. Several smaller green seedlings, each also growing from a stack of gold coins, are scattered around the base of the main tree. The background is a bright blue sky with white clouds and faint, white, stylized currency symbols (including \$, €, £, ¥) and numbers (0.27, 0.31, 0.04, 0.20, 0.53) floating in the air.

2016  
年報

# 目錄

	頁次
公司資料	2
致股東函件	3
管理層討論及分析	4
董事履歷	8
企業管治報告	9
董事會報告書	17
獨立核數師報告書	23
綜合損益及其他全面收益報表	25
綜合財務狀況表	26
綜合權益變動表	27
綜合現金流量表	29
財務報表附註	30
財務摘要	81
主要物業詳情	82



## 公司資料

### 執行董事

楊自江博士(主席)  
關山女士(於二零一六年四月一日獲委任)  
吳志龍先生(於二零一六年四月一日辭任)

### 獨立非執行董事

吳世明先生  
林超凡先生  
鄧春梅女士

### 公司秘書

關山女士

### 委員會

#### 審核委員會

吳世明先生(主席)  
林超凡先生  
鄧春梅女士

#### 提名委員會

林超凡先生(主席)  
吳世明先生  
鄧春梅女士

#### 薪酬委員會

吳世明先生(主席)  
林超凡先生  
鄧春梅女士

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
干諾道中111號  
永安中心25樓

### 主要往來銀行

集友銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司

### 法律顧問

百慕達法律  
Conyers Dill & Pearman  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場一座2901室

香港法律  
禮德齊伯禮律師行  
香港  
中環遮打道18號  
歷山大廈20樓

何文琪律師事務所  
香港夏慤道18號  
海富中心  
一期14樓1405室

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 主要營業地點

香港干諾道中168-200號  
信德中心招商局大廈  
21樓2106室

### 股份過戶登記處

百慕達  
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

香港  
卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 網址

<http://www.yueshou.hk>

### 股份代號

1191

# 致股東函件

各位股東：

本人謹代表董事會(「董事會」)欣然呈報粵首環保控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年七月三十一日止年度(「報告期間」)之全年業績。

## 業績回顧

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團來自主要業務之總收益約為9,765,000港元，較去年增加135%，其中收益與放債業務及物業發展業務有關。

過去一年，董事會一直專注於金融服務及物業發展業務，並花費大部分時間審視及加強本集團之業務流程及企業管治。穩健業務流程是各個業務部門成功之關鍵。

於二零一六年九月二十六日，本集團與永輝清盤人、偉信清盤人及珠光永輝清盤人訂立兩份和解契據，董事會相信和解可避免任何進一步訴訟風險，同時為長達14年之訴訟及訂約各方之間任何潛在新申索劃上句號。

## 前景

展望不久將來，我們預期於二零一七年取得有意義進展，朝實現穩定增長目標邁進。實現集團利益及爭取潛在投資機遇需要時間。

我們承諾竭盡所能為您及本公司股東締造一致、可靠、平衡及可持續之增長及價值。

## 鳴謝

本人謹代表董事會對本公司股東之信任及支持致以衷心感謝。本人亦謹此對管理層團隊及全體員工於過去一年在執行本集團策略及業務中作出之辛勤努力及貢獻深表謝意。

主席

楊自江博士

香港，二零一六年十月二十日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧及展望

粵首環保控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之董事會謹此公佈截至二零一六年七月三十一日止年度(「報告期間」)之經審核綜合業績。

本公司主要從事物業發展及金融服務。於截至二零一六年七月三十一日止年度(「本年度」或「年內」)，本集團之總收益約為9,765,000港元(二零一五年：4,161,000港元)。由於年內放債業務產生利息收入5,497,000港元(二零一五年：零港元)，毛利增加367%至6,856,000港元(二零一五年：1,467,000港元)。

本公司於報告期間之擁有人應佔虧損減少14%至約22,542,000港元(二零一五年：26,231,000港元)，而行政開支則減少25%至約23,758,000港元(二零一五年：31,862,000港元)，主要涉及於二零一五年支付之以股份支付之款項6,960,000港元。

年內全部收益中56%(二零一五年：0%)來自香港業務分類，而年內全部收益中44%(二零一五年：100%)則來自中國業務分類。

## 金融服務

本集團於去年開展放債業務。此分類之收益乃源自於二零一五年九月在獲股東批准下以按每年13.2厘計息之50,000,000港元有抵押一年期貸款形式作出之首筆墊款。本集團就是項業務錄得利息收入約5,497,000港元(二零一五年：無)。年內，是項業務產生分類溢利約1,591,000港元(二零一五年：分類虧損509,000港元)。

## 物業發展

此分類之收益乃源自物業發展及物業租賃。年內，本集團錄得租金、管理及相關費用收入以及銷售物業所得收入約4,268,000港元(二零一五年：4,161,000港元)，較截至二零一五年七月三十一日止年度(「上一相應年度」)增加約3%。投資物業之公平值減少約5,124,000港元(截至二零一五年七月三十一日止年度：收益8,749,000港元)，主要由於年內人民幣貶值。

## 財務狀況

於二零一六年七月三十一日，流動資產淨值約為140,361,000港元(二零一五年：160,398,000港元)，其中約101,822,000港元為現金及現金等額(二零一五年：約191,608,000港元)。本集團於二零一六年七月三十一日並無銀行借貸(二零一五年：無)。

# 管理層討論及分析

## 集資活動

緊接二零一六年七月三十一日前過去12個月，本集團並無進行任何股本集資活動。

## 公開發售

於二零一四年十月二十四日，本公司與金利豐證券有限公司訂立包銷協議，內容有關按於記錄日期合資格股東每持有一股股份獲發一股發售股份之基準按認購價每股發售股份0.10港元公開發售1,498,086,665股發售股份之方式發行股份（「公開發售」）。公開發售於二零一五年二月三日完成。本集團擬將公開發售所得款項淨額(a)約55,000,000港元用於本集團正開拓之放債業務；(b)約75,000,000港元用於物業發展及／或物業投資業務及／或金融服務業務之任何潛在商機（倘未動用，則用於本集團將發展之放債業務）；(c)約16,000,000港元將撥作本集團之營運資金。

截至二零一六年七月三十一日，公開發售所得款項淨額之實際用途如下：(a)約50,000,000港元用於放債業務；(b)將按擬定用途動用；(c)已按擬定用途動用；及(d)尚未動用餘款存放於香港持牌銀行。

## 根據一般授權配售新股份

根據本公司與金利豐證券有限公司（「配售代理」）所訂立日期為二零一六年九月十九日之配售協議，配售代理同意按配售價每股0.25港元向不少於六名承配人配售最多599,200,000股新股份。配售最高所得款項總額約為149,800,000港元，而配售最高所得款項淨額約為145,805,000港元。上述配售已於二零一六年十月六日完成，本公司據此向不少於六名承配人配發及發行總面值為5,992,000港元之599,200,000股配售股份。該等承配人為獨立個人、企業及／或機構投資者，本身及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與上述各方並無關連之第三方。

所得款項擬用於本集團之放債業務及金融服務業務。有關配售之詳情載於本公司日期為二零一六年九月十九日及二零一六年十月六日之公告。

## 未來計劃

由於清洗豁免認購協議及其他認購協議於二零一六年二月二十九日失效，金融服務於「互聯網+」相關服務方面之發展將不再進行。本集團擬專注發展證券業務、貸款融資業務及物業投資業務，透過不時評估宏觀及微觀經濟環境以及房地產行業前景，為本公司及股東整體利益制訂合適入市／退市策略。

# 管理層討論及分析

## 金融服務

### 貸款融資業務

面對當前經濟環境及前景，本集團將採取審慎態度擴大貸款規模及評估可能從潛在借款人獲得之任何抵押品質素。

### 證券業務

本集團正著手於香港成立一家全面服務之證券公司，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）註冊從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動，以便進行香港法例所允許之證券買賣及投資。預期收益將以（其中包括）交易佣金、經紀費及保證金融資費用、財務顧問費用、配售或包銷佣金／安排費用及基金管理費之形式產生，並源自證券投資及買賣。

年內，本公司之全資附屬公司與三名獨立第三方訂立買賣協議，以購買一家根據證券及期貨條例註冊從事第4類及第9類受規管活動之公司（「許可目標」）。變更許可目標主要股東及負責人員之申請已於二零一五年十二月提交證券及期貨事務監察委員會，並於二零一六年五月獲准變更主要股東。收購代價為現金4,605,000港元。收購許可目標並不構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易。

## 物業發展

於二零一六年七月三十一日，本集團於中國廣東省順德市擁有三項物業權益，包括(i)總建築面積約3,955平方米之35個住宅單位；(ii)地盤面積約3,799平方米之一幅地塊；(iii)總建築面積約26,323平方米之一項物業，包括102個商業單位及151個汽車／摩托車停車位。

## 前景

展望未來，物業發展及金融服務業務仍為本公司今後核心業務。本集團將繼續物色機會收購或投資任何潛在投資物業及業務。

## 流動資金、財務資源、資本結構及資本負債比率

本集團主要以內部資源為業務提供資金。於二零一六年七月三十一日，概無任何尚未償還有抵押銀行借款（二零一五年：無）。來自本公司一名前主要股東之貸款49,598,000港元（二零一五年：49,598,000港元）仍然存在爭議，有關詳情載於綜合財務報表附註27。

本集團於年內維持穩健流動資金狀況。

於二零一六年七月三十一日，流動比率為2.69（二零一五年：2.79），而資本負債比率（定義為股東貸款與資產淨值之比率）為17%（二零一五年：16.7%）。股東權益減少至291,503,000港元（二零一五年：314,489,000港元）。

本集團具備充足財務資源支持其業務營運。

本集團之資本僅包括普通股。

# 管理層討論及分析

## 資本承擔

於二零一六年七月三十一日，概無重大資本承擔。

## 資產抵押

於二零一六年七月三十一日及二零一五年七月三十一日，本集團並無抵押任何資產予銀行以作為本集團所獲授信貸融資之抵押。

## 外幣風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要以人民幣及港元計值，故外幣風險甚微。於截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團並無面臨任何重大外幣匯率風險。因此，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

## 股息

董事會不建議就截至二零一六年七月三十一日止年度派付任何股息。

## 僱員

於二零一六年七月三十一日，本集團在香港及中國大陸共聘用約35名(二零一五年：33名)僱員。僱員之薪酬福利包括月薪、醫療保障及(如認為合適)購股權。薪酬政策乃基於個別僱員表現、現行行業慣例及市場環境而釐定。在人力資源投資方面，本集團為僱員提供教育資助，藉以提高各級僱員之工作能力。表現出色及對本集團有貢獻之僱員將獲授購股權。

## 重大收購及出售

本集團於年內並無任何重大收購或出售。

## 重大合約

- (a) 根據本公司與金利豐證券有限公司(「配售代理」)所訂立日期為二零一六年九月十九日之配售協議，配售代理同意按配售價每股0.25港元向不少於六名承配人配售最多599,200,000股新股份。進一步詳情載於「根據一般授權配售新股份」一段。
- (b) 專業創富有限公司(本公司之全資附屬公司)與一家根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司(「借款人」)及擔保人所訂立日期為二零一六年九月二十日之貸款協議及日期為二零一六年九月二十一日之貸款協議補充契據，內容有關向借款人授出貸款10,000,000港元。
- (c) 於二零一六年九月二十六日，本集團與永輝清盤人、偉信清盤人及珠光永輝清盤人訂立兩份和解契據。進一步詳情載於綜合財務報表附註41(a)。

## 未決法院案件

於結算日，本集團有數宗未決法律案件(請參閱綜合財務報表附註41之或然負債)。



## 董事履歷

### 執行董事

**楊自江博士**（「楊博士」），43歲，自二零一四年七月十七日起出任執行董事。彼亦為本公司若干全資附屬公司之董事。彼擁有19年經營實業及管理經驗。楊博士於二零一五年取得香港城市大學工商管理博士學位，並持有中華人民共和國（「中國」）復旦大學高級工商管理碩士學位。自一九九六年起，楊博士先後於臨沂市自江實業有限公司及山東焦化集團鑄造焦有限公司任職總經理。現時，楊博士為上海華鎧投資股份有限公司（一家實業投資公司）董事長兼總經理。

**關山女士**（「關女士」），45歲，執行董事兼公司秘書。彼於二零一四年十月加入本公司，擁有超過18年上市公司會計及金融經驗。關女士於二零一六年取得香港理工大學公司管治碩士學位，並持有香港理工大學會計學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員。關女士現為遠東控股國際有限公司（股份代號：36）及天成國際集團控股有限公司（股份代號：109）（該兩家公司之證券均於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。

### 獨立非執行董事

**吳世明先生**（「吳先生」），40歲，自二零一四年七月十七日起出任本公司之獨立非執行董事，彼於一九九五年在中國集美大學取得對外經濟企業財務會計文憑，並於二零一一年三月在中國西安電子科技大學取得金融學位（為網上學習課程）。吳先生自二零零八年十二月起一直為廈門銀行股份有限公司之監事。彼為合資格中級會計師，而此資格乃於二零零一年十二月通過中國財政部及人事部聯合舉辦之全國統一考試（其包括四份試卷，其中兩份關於會計實務（中級）、一份關於財務管理及一份關於經濟法）後獲頒授。吳先生於會計及財務管理方面具有逾15年經驗。吳先生於二零一零年十一月成為聯交所上市公司樂遊科技控股有限公司（股份代號：1089）旗下主要營運附屬公司之副行政總裁，負責監管其財務及經營表現（包括內部控制）。彼目前為樂遊之執行董事，負責樂遊集團之整體策略管理及財務管理。吳先生目前亦為中國普甜食品控股有限公司（股份代號：1699）及榮暉國際集團有限公司（股份代號：990）之獨立非執行董事。彼曾於二零一四年九月二十四日至二零一六年八月三十一日期間出任百德國際有限公司（股份代號：2668）之獨立非執行董事。

**林超凡先生**（「林先生」），26歲，自二零一四年九月十九日起出任本公司之獨立非執行董事，彼持有中國天津科技大學計算機科學學士學位，擁有超過一年創新型科技項目管理經驗。林先生自二零一四年六月至今於招商局資本有限公司任首席運營官秘書。彼自二零一三年一月起聯合創始一個移動大眾健康技術研發及應用項目，該項目後來發展成專注於移動大眾健康技術之創新型科技公司中國深圳歐德蒙科技有限公司。

**鄧春梅女士**（「鄧女士」），32歲，自二零一四年九月十九日起出任本公司之獨立非執行董事，彼於二零零七年畢業於中國西華大學計算機科學與技術專業（工學學士）。自二零零七年七月至今，彼於中國連鎖餐飲集團中國成都大蓉和餐飲有限公司負責公司網站營銷及維護。彼擁有超過9年商業營銷經驗。鄧女士曾於二零一五年五月二十九日至二零一六年六月三十日期間出任新威國際控股有限公司（股份代號：58）之獨立非執行董事。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

董事會致力建立並維持高水準之企業管治以保障股東利益及促進可持續發展。截至二零一六年七月三十一日止整個年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企管守則」)之原則並遵守所有守則條文。

本公司之企業管治原則強調有效之董事會、健全之內部監控、合適之獨立政策、透明度及向本公司股東問責。董事會將持續監察及修訂本公司之企業管治政策，確保該等政策符合上市規則規定之一般規則及準則。除以下偏離情況外，本公司於截至二零一六年七月三十一日止年度內一直遵守企管守則：

### 守則條文第A.2條

企管守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁(「行政總裁」)之角色應有區分及不應由同一人士擔任。

本公司於二零一六年四月一日選出主席，而本公司並無正式行政總裁。本公司仍在尋找合適人選填補行政總裁一職，並將就此刊發適當公告。

### 守則條文第A.4.1條

根據企管守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須予以重選。截至二零一六年七月三十一日，概無非執行董事獲委任，而本公司全體獨立非執行董事已獲委以指定任期，並須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。本公司認為，已採取足夠措施以確保維持本公司之良好企業管治常規。

董事會將持續檢討及改善本公司之企業管治水準及常規。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。為回應本公司作出之特定查詢，全體董事已確認彼等於截至二零一六年七月三十一日止整個年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

# 企業管治報告

## 董事會

### 董事會之組成

於本報告日期，董事會由五名董事組成，其中兩名為執行董事及三名為獨立非執行董事。有關概述各董事個人專長經驗範疇之簡歷詳情載於本年報「董事履歷」一節。

董事會已設立三個董事委員會，包括提名委員會、審核委員會及薪酬委員會。董事會及董事委員會於每個財政年度定期舉行會議，並於必要時安排舉行額外會議。截至二零一六年七月三十一日止年度內，董事會已舉行十次會議。董事會及轄下委員會之會議出席率如下：

董事姓名	附註	出席次數／會議次數					
		董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會	股東特別大會
<b>執行董事</b>							
楊自江博士(主席)	1	10/10	-	-	-	1/1	1/1
關山女士	2	4/10	-	-	-	-	-
吳志龍先生	3	8/10	-	-	-	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>							
吳世明先生		10/10	3/3	2/2	2/2	1/1	1/1
林超凡先生		10/10	3/3	2/2	2/2	1/1	1/1
鄧春梅女士		9/10	3/3	2/2	2/2	1/1	1/1

根據企管守則第E.1.2條，董事會主席、提名委員會主席、審核委員會主席及薪酬委員會主席應出席股東週年大會（「股東週年大會」）。

兩名執行董事、三名獨立非執行董事及本公司外聘核數師於二零一五年十二月十五日出席股東週年大會，其中執行董事因董事會主席缺席而擔任股東週年大會主席以回答股東提問。

附註：

1. 楊自江博士於二零一六年四月一日獲委任為董事會主席。
2. 關山女士於二零一六年四月一日獲委任為執行董事。
3. 吳志龍先生於二零一六年四月一日辭任執行董事。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 董事會之職責

董事會與管理層間之職責分明。董事會負責制定及決定策略、政策、指引及監察其實行情況，並監督管理層之表現。於主席及其他執行董事之整體管理及領導下，本集團之日常管理則委派各附屬公司各自之管理團隊負責。於不影響上述一般職責之情況下，董事會負責下列各項事宜：

- 制定本集團經營及發展業務之策略及政策，並監察其實行情況；
- 建議股息；
- 審閱及批准年報及中期報告；
- 建立及維持良好企業管治標準及常規；及
- 確保及監察本公司於上市規則項下之其他持續責任及須予遵守之事項。

董事會相信，董事會由經驗豐富及優秀人才組成，加上有足夠成員為獨立非執行董事，故董事會之運作足以確保權力及職權之充分平衡。

### 委任及重選董事

本公司之公司細則訂明委任、重選及罷免董事之程序及過程。提名委員會負責檢討董事會之組成、發展及制定提名及委任董事之相關程序、監察董事之委任及繼承計劃以及評估獨立非執行董事之獨立性。

# 企業管治報告

## 董事會 (續)

### 董事持續專業發展

全體董事獲提供有關法律、規則及法規之培訓、最新信息及書面資料，以確保彼等了解本公司所從事業務之商業及規管環境之最新變動。本公司鼓勵董事參與各類型專業發展項目，尤其是與相關規則、法規及遵守規定有關者，以發展及更新彼等之知識及技能，確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需之情況下向董事會作出貢獻。

根據各董事提供予本公司之培訓記錄，全體董事接受培訓之概要載於下表：

	持續專業發展項目類型		
	法律、 規則及法規或 企業管治事宜 之信息更新	董事角色、 職能及職務 之信息更新	會計、財務或 其他專業技能 之信息更新
<b>執行董事</b>			
楊自江博士	✓	✓	
關山女士	✓	✓	✓
吳志龍先生	✓	✓	
<b>獨立非執行董事</b>			
吳世明先生	✓	✓	✓
林超凡先生	✓	✓	
鄧春梅女士	✓	✓	

### 董事保險

本公司已於年內為董事投購管理責任保險。

### 非執行董事與獨立非執行董事

董事會目前有三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），彼等均具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長。目前，獨立非執行董事已獲委以指定任期，並須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

根據本公司之公司細則，每名董事（包括每名非執行董事）均須至少每三年輪值退任一次。三分之一董事須於每屆股東週年大會上退任，其重選須經股東投票通過。

執行董事對本集團之業務運營負有直接責任，而全體董事會成員則須承擔監查職責，以確保本集團獲提供良好企業管治之堅實基礎。

# 企業管治報告

## 非執行董事與獨立非執行董事(續)

獨立非執行董事之角色包括下列各項：

- 於董事會提供獨立判斷；
- 處理主要股東之間(或董事或管理層與少數股東之間(視情況而定))出現潛在利益衝突而導致之事宜；
- 為審核、提名及薪酬委員會提供服務；及
- 於有需要時評審本集團之表現。

根據上市規則第3.13條，本公司已於委任吳世明先生、林超凡先生及鄧春梅女士時收訖彼等之年度獨立確認函。本公司認為，全體獨立非執行董事均為符合上市規則所載獨立指引之獨立人士。

## 審核委員會

審核委員會已經成立，負責檢討及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會目前由三名獨立非執行董事吳世明先生、林超凡先生及鄧春梅女士組成。該委員會主席為吳世明先生。

審核委員會負責評審內部監控及風險管理架構之整體效用，及檢討本集團所採納之會計原則及常規以及其他財務報告事宜，以確保財務報表之完備性、準確性及公平程度，並監察本集團遵守法定及上市規定以及監督與外聘核數師之關係。

審核委員會審核中期報告及年報後，方提交予董事會。至少一名成員擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。審核委員會於審閱本公司中期報告及年報時不僅注意會計政策及常規變動之影響，亦關注是否遵守會計準則、上市規則及法例規定。

如有需要，外聘核數師之高級代表、執行董事與高級行政人員會獲邀出席會議。審核委員會各名成員在接觸本集團外聘核數師及管理層方面並無限制。

## 工作概況

審核委員會於年內舉行三次會議。審核委員會已根據審核委員會之職權範圍審閱本年度之年度及中期業績及討論物業之估值；就外聘及內部核數師之委聘條款向董事會提供推薦建議；以及審視內部監控制度及其其他職能。

# 企業管治報告

## 提名委員會

提名委員會負責提名可能出任董事之人士、檢討董事提名名單及就有關委任向董事會提供推薦建議。於本報告日期，提名委員會由三名獨立非執行董事林超凡先生、吳世明先生及鄧春梅女士組成。該委員會主席為林超凡先生。

提名委員會計劃每年最少舉行一次會議，以檢討董事會之結構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)。此外，提名委員會亦於需要時舉行會議，以考慮提名相關事宜。

## 工作概況

提名委員會於年內舉行兩次會議。提名委員會已根據提名委員會之職權範圍審視董事會成員多元化政策、董事會之架構、規模及組成，並就董事會為配合本公司策略而作出之任何建議變動提供推薦建議，以及就新任董事之委任向董事會提供推薦建議。

## 董事會成員多元化政策

提名委員會採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)。本政策之概要連同為執行本政策而制定之可計量目標及達標進度於下文披露。

## 董事會成員多元化政策概要

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升表現素質裨益良多。董事會成員多元化政策旨在列載為達致董事會成員多元化而採取之方針。設定董事會成員組合時，本公司會從多個可計量方面考慮董事會成員多元性，包括性別、年齡、種族、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。

## 可計量目標

甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，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、知識及服務任期。最終將按人選之長處及可為董事會提供之貢獻而作決定。

## 執行及監察

提名委員會每年檢討董事會在多元化層面之組成，並監察董事會成員多元化政策之執行。

於本報告日期，董事會由五名董事組成。三名為獨立非執行董事，並據此促進嚴格檢視及監控管理過程。董事會於年齡、服務任期、專業背景及技能方面均有豐富多元性。

提名委員會已審閱董事會多元化政策以確保其有效，並認為本集團已達成董事會成員多元化政策。

# 企業管治報告

## 薪酬委員會

薪酬委員會已經成立，負責就全體董事及高級管理層之薪酬政策向董事會提供推薦建議。薪酬委員會由三名獨立非執行董事吳世明先生、林超凡先生及鄧春梅女士組成。該委員會主席為吳世明先生。

薪酬委員會獲授權調查屬於其職權範圍內之任何事宜及於其認為有需要時向本公司任何僱員或董事索取任何所需資料，並諮詢外部法律或其他獨立專業人士之意見，費用由本公司支付。

## 工作概況

薪酬委員會於年內舉行兩次會議，並根據薪酬委員會之職權範圍審閱全體董事及高級管理層之薪酬組合，以及就新任執行董事之薪酬向董事會提供推薦建議。

根據企管守則之守則條文第B1.5條，高級管理層成員於截至二零一六年七月三十一日止年度之年度薪酬範圍詳情如下：

薪酬範圍(以港元計)	人數
零至1,000,000港元	8
1,000,001港元至1,500,000港元	1
	9

各董事於截至二零一六年七月三十一日止年度之薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

## 核數師之獨立性及酬金

審核委員會獲授權監督外聘核數師之獨立性，以確保財務報表確具客觀性。香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已於上屆股東週年大會上獲股東續聘為本公司之獨立核數師。立信德豪於截至二零一六年七月三十一日止年度為本集團提供下列核數及非核數服務：

服務性質	金額 千港元
外聘核數服務	735
稅項服務	94
其他	255

## 公司秘書

公司秘書負責促進董事之間及董事與股東及本公司管理層之間信息交流及溝通。全體董事均可獲得公司秘書之意見及服務。公司秘書亦負責確保董事會程序得到遵守。公司秘書為本公司僱員，並由董事會委任。年內，公司秘書接受不少於15個小時之專業培訓，以更新其技能及知識。



# 企業管治報告

## 董事就財務報表所承擔之責任

董事負責遵照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披露規定，就每個財政期間編製真實兼公平之財務報表。在編製截至二零一六年七月三十一日止年度之財務報表時，董事已選用適當之會計政策及貫徹應用該等會計政策、作出公平及合理之判斷及估計，以及按持續經營基準編製財務報表。

## 內部監控

董事會須全面負責本集團之內部監控系統及檢討其成效。董事會致力執行有效而穩健之內部監控系統，以保障股東權益及本集團資產。

在本集團財務團隊及經營單位等主管協助下，董事會已就本公司及其附屬公司之財務、經營合規監控及風險管理進行檢討。主要審核結果及董事會所識別監控弱點(如有)之概要將交予相關經營單位，以便於董事會監督下採取跟進措施。

## 股東之權利

根據本公司之公司細則，應持有本公司繳足股本不少於10%之本公司股東要求，董事會可於本公司之香港主要營業地點接獲書面通知當日起計21日內召開股東特別大會，以處理本公司特別事項。相同規定及程序同樣適用於任何將於股東大會上提出以供採納之建議。

## 與股東之溝通

與股東作出溝通可提高投資者之信心。本公司與其股東之主要溝通渠道包括刊發中期報告及年報、股東週年大會及其他股東大會；本公司鼓勵全體股東出席股東週年大會。本公司之網站亦定期為股東提供本集團最新資訊；本集團歡迎股東查詢股權及業務相關事宜，並會盡快提供詳盡資料。

董事會確認，於年內，概無對本公司之憲章文件作出影響其營運及報告常規之重大變動。

## 憲章文件

於年內，本公司之憲章文件並無重大變動。

# 董事會報告書

董事提呈粵首環保控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零一六年七月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註32。

## 業務回顧

本集團截至二零一六年七月三十一日止年度之業務回顧於本年報之管理層討論及分析內提供。

## 分類資料

本集團截至二零一六年七月三十一日止年度按主要業務劃分之營業額及業績貢獻之分析載於綜合財務報表附註6。

## 業績及分配

本集團截至二零一六年七月三十一日止年度之業績及本集團於二零一六年七月三十一日之財務狀況表載於綜合財務報表第25至26頁。

董事不建議就截至二零一六年七月三十一日止年度派付任何股息(二零一五年：無)。

## 五年財務摘要

本集團過去五年之業績及資產與負債摘要載於第81頁。

## 股本

本公司之股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註29。

## 儲備

本公司及本集團之儲備於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註33及本年報第27至28頁之綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零一六年七月三十一日，本公司並無由股份溢價及累積虧損組成之儲備可供分派予股東(二零一五年：概無可供分派儲備)。

根據百慕達一九八一年公司法，本公司為數1,689,752,000港元(二零一五年：1,689,752,000港元)之股份溢價賬可以繳足股份方式分派。

# 董事會報告書

## 投資物業

本集團之投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 董事

本公司於年內及截至本報告日期止之董事如下：

### 執行董事

楊自江博士

關山女士(於二零一六年四月一日獲委任)

吳志龍先生(於二零一六年四月一日辭任)

### 獨立非執行董事

吳世明先生

林超凡先生

鄧春梅女士

根據本公司之公司細則第86(2)、第87(1)及87(2)條，楊自江博士及吳世明先生須輪值退任，惟彼等均符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。新任董事關山女士須於應屆股東週年大會輪值退任，惟彼符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

## 根據上市規則第13.51(B)1條之董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條之披露規定，董事資料之變動載列如下：

董事姓名	變動資料
關山女士	於二零一六年取得香港理工大學公司管治碩士學位。
吳世明先生	於二零一六年八月三十一日辭任百德國際有限公司(股份代號：2668)獨立非執行董事。
鄧春梅女士	於二零一六年六月三十日辭任新威國際控股有限公司(股份代號：58)獨立非執行董事。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

# 董事會報告書

## 董事履歷

本公司董事之履歷載於本年報第8頁。

## 董事購入股份或債券之權利

除下文「董事及主要行政人員於股份之權益」及「購股權計劃」所披露者外，於年內任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女概無獲授權利以藉收購本公司股份或債券而得益，亦無行使該等權利；而本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使本公司董事可通過任何其他法人團體取得該等權利。

## 管理合約

年內，本公司概無訂立或存有涉及本公司全部或任何主要部份業務之管理及行政合約。

## 董事之服務合約

楊自江博士、吳世明先生、林超凡先生及鄧春梅女士已分別就彼等獲委任為執行董事及獨立非執行董事(視情況而定)與本公司訂立服務協議，為期兩年，惟任何一方可於當時現有任期內隨時發出不少於三個月之書面通知終止委任。

關山女士已就彼獲委任為執行董事兼本公司之公司秘書與本公司訂立服務協議。彼並無固定服務年期，惟任何一方可於當時現有任期內隨時發出不少於三個月之書面通知終止委任。

除上文所披露者外，擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司訂立本公司不可於一年內在不予賠償(法定賠償除外)情況下終止之服務合約。

# 董事會報告書

## 董事及主要行政人員於股份之權益

於二零一六年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 本公司股份之好倉

董事姓名	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比 (附註d)
楊自江博士(附註a)	780,771,080	26.06%
關山女士(附註b)	500,000	0.01%
林超凡先生(附註c)	600,000	0.02%

附註a：楊自江博士(「楊博士」)為本公司之執行董事。於二零一六年七月三十一日，其中414,000,000股普通股(「股份」)以楊博士之名義合法實益持有。

b：關山女士為執行董事。

c：林超凡先生為獨立非執行董事。

d：根據本公司於二零一六年七月三十一日之已發行股份數目2,996,173,330股計算。

除上文所披露者外，於二零一六年七月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司之購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註30。

# 董事會報告書

## 董事於重大合約之權益

除於綜合財務報表附註 36 所披露者外，本公司各董事於本公司或其任何附屬公司所訂立且於年末或本年度內任何時間仍然有效之重大合約中概無直接或間接擁有重大權益。

## 主要股東

### 主要股東之權益

據董事所知，於二零一六年七月三十一日，以下股東持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊：

### 本公司股份之好倉

股東名稱／姓名	身份	所持股份數目	佔本公司已發行股本之百分比 (附註 d)
楊自江博士(「楊博士」)(附註 a)	實益擁有人	780,771,080	26.06%
方志忠先生(「方先生」)(附註 b)	實益擁有人	366,771,080	12.24%
Green Logic Investments Limited (附註 c)	實益擁有人	366,771,080	12.24%

附註 a：楊博士獲委任為本公司之執行董事。於二零一六年七月三十一日，於 780,771,080 股普通股(「股份」)中包括 366,771,080 股股份以 Green Logic Investments Limited (其分別由楊博士及方志忠先生(「方先生」)擁有 62.40% 及 37.60% 權益)名義持有。

附註 b：於二零一六年七月三十一日，其中 366,771,080 股股份以方先生及楊博士(透過 Green Logic Investments Limited)之名義合法實益持有。根據上市規則，方先生為獨立於本公司之第三方且並非關連人士；見上文附註(a)。

附註 c：於二零一六年七月三十一日，其中 366,771,080 股股份以 Green Logic Investments Limited (由楊博士及方先生擁有)之名義合法實益持有。見附註(a)及(b)。

附註 d：根據本公司於二零一六年七月三十一日之已發行股份數目 2,996,173,330 股計算。

除上文所披露者外，於二零一六年七月三十一日，本公司並無獲知會主要股東以外之任何人士於本公司股份及相關股份中持有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文須向本公司披露或須記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊之權益或淡倉。

## 關連交易

於截至二零一六年七月三十一日止年度，本公司並無上市規則所訂明之任何關連交易或持續關連交易。

# 董事會報告書

## 主要供應商及客戶

本集團最大客戶應佔之收益額佔本集團總收益之56%。

本集團五大客戶應佔之收益總金額佔本集團總收益之83%。

此外，基於本集團業務性質使然，本集團於年內並無進行採購。

就董事所知，各董事、其聯繫人士或該等股東(就董事所知擁有本公司股本5%以上者)概無擁有本集團五大客戶之任何權益。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關優先購買權之規定，使本公司必須按比例向現有股東提呈發售新股份。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一六年七月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 充足公眾持股量

於本年報日期，根據本公司可得之公開資料，本公司已維持上市規則所指定之公眾持股量。

## 企業管治

本公司企業管治常規之詳情載於本年報第9至16頁之企業管治報告。

## 核數師

本集團截至二零一六年七月三十一日止年度之綜合財務報表經由香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)審核，其任期將於應屆股東週年大會上屆滿。本公司股東於上屆股東週年大會上重新委任立信德豪為本公司之核數師，其任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案以委任立信德豪為本公司來年之核數師。

本集團截至二零一四年及二零一五年七月三十一日止年度之綜合財務報表由立信德豪審核。

代表董事會

主席

楊自江博士

香港，二零一六年十月二十日

# 獨立核數師報告書



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致粵首環保控股有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

吾等已審核載於第25至80頁之粵首環保控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一六年七月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋性資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責遵照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披露規定，編製真實而公平地反映狀況之綜合財務報表以及董事採取就確保編製並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表而言屬必須之內部監控。

## 核數師之責任

吾等之責任為根據吾等審核工作之結果，對該等綜合財務報表表達意見，並按百慕達一九八一年公司法第90條之規定僅向全體股東報告，除此之外概無其他用途。吾等概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定吾等須遵守道德規範並計劃及進行審核工作，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核範圍包括執执行程序以取得有關財務報表所載數額及披露事項之審核憑證。所選定程序倚賴核數師之判斷，包括評估由於欺詐或失誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，核數師考慮與該公司編製及真實公平呈列財務報表相關之內部監控制度，以制訂適當之審核程序，但並非旨在就該公司內部監控制度之效能發表意見。審核範圍亦包括評估所採用會計政策是否恰當及董事所作出會計估計是否合理，以及評估財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分恰當之審核憑證，為吾等之審核意見提供基礎。



# 獨立核數師報告書

## 意見

吾等認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平反映 貴集團於二零一六年七月三十一日之財務狀況以及其截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

梁兆基

執業證書編號：P03246

香港，二零一六年十月二十日

BDO Limited

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港立信德豪會計師事務所有限公司是一家香港註冊的有限公司，是英國BDO International Limited有限擔保責任公司的成員，它是由各地獨立成員所組成的BDO國際網絡的一部份。

# 綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	7	9,765	4,161
銷售及服務成本		(2,909)	(2,694)
毛利		6,856	1,467
其他收入及其他收益	8	2,101	231
行政開支		(23,758)	(31,862)
持作買賣投資之公平值虧損		(682)	–
投資物業之公平值(虧損)/收益	17	(5,124)	8,749
財務成本	13	(508)	(709)
除所得稅前虧損	9	(21,115)	(22,124)
所得稅	14	(1,427)	(4,107)
本公司擁有人應佔年內虧損		(22,542)	(26,231)
年內其他全面收入			
隨後可能重新分類至損益之項目			
換算海外業務產生之匯兌差異		(444)	(57)
本公司擁有人應佔年內全面收入總額		(22,986)	(26,288)
每股虧損		港仙	港仙
基本及攤薄	15	(0.7)	(1.1)

# 綜合財務狀況表

於二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	1,623	2,505
投資物業	17	173,346	178,470
無形資產	18	4,141	–
非流動資產總值		179,110	180,975
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	20	7,240	7,465
發展中物業	21	31,431	31,431
貸款及其他應收款項	22	50,101	5,354
按金及預付款項	23	6,001	13,255
持作買賣投資	24	27,002	–
受限制銀行結餘	21	–	730
銀行結餘及現金	25	101,822	191,608
流動資產總值		223,597	249,843
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	26	30,391	32,331
應計費用		2,904	4,516
股東貸款	27	49,598	52,598
應繳稅項		343	–
流動負債總額		83,236	89,445
流動資產淨值		140,361	160,398
資產總值減流動負債		319,471	341,373
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	28	27,968	26,884
資產淨值		291,503	314,489
<b>本公司擁有人應佔股本及儲備</b>			
股本	29	29,962	29,962
儲備		261,541	284,527
權益總額		291,503	314,489

財務報表已於二零一六年十月二十日獲董事會批准及授權刊發。

楊自江博士  
董事

關山女士  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	股本	股份溢價	資本儲備	匯兌儲備	可供分派儲備	總入盈餘	以股份計算 報酬儲備	累計虧損	合計
	千港元 (附註29)	千港元 (附註(i))	千港元	千港元 (附註(ii))	千港元 (附註(iii))	千港元 (附註(iv))	千港元 (附註(v))	千港元	千港元
於二零一四年八月一日	284,657	1,544,505	11,613	6,909	77,033	796,312	-	(2,555,440)	165,589
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(26,231)	(26,231)
年內其他全面收入：									
換算海外業務產生之匯兌差異	-	-	-	(57)	-	-	-	-	(57)
年內全面收入總額	-	-	-	(57)	-	-	-	(26,231)	(26,288)
以股份支付之款項(附註30)	-	-	-	-	-	-	6,960	-	6,960
行使購股權時從以股份計算報酬 儲備轉撥至股份溢價(附註30)	-	6,960	-	-	-	-	(6,960)	-	-
行使購股權時發行普通股 (附註29(c))	14,960	6,361	-	-	-	-	-	-	21,321
資本削減(附註29(a))	(284,636)	-	-	-	-	284,636	-	-	-
根據公開發售發行普通股 (扣除交易成本)(附註29(d))	14,981	131,926	-	-	-	-	-	-	146,907
於二零一五年七月三十一日及 二零一五年八月一日	<b>29,962</b>	<b>1,689,752</b>	<b>11,613</b>	<b>6,852</b>	<b>77,033</b>	<b>1,080,948</b>	-	<b>(2,581,671)</b>	<b>314,489</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(22,542)	(22,542)
年內其他全面收入：									
換算海外業務產生之匯兌差異	-	-	-	(444)	-	-	-	-	(444)
年內全面收入總額	-	-	-	(444)	-	-	-	(22,542)	(22,986)
於二零一六年七月三十一日	<b>29,962</b>	<b>1,689,752</b>	<b>11,613</b>	<b>6,408</b>	<b>77,033</b>	<b>1,080,948</b>	-	<b>(2,604,213)</b>	<b>291,503</b>

# 綜合權益變動表

截至二零一六年七月三十一日止年度

附註：

(i) 股份溢價

根據百慕達一九八一年公司法，本公司之股份溢價賬可以繳足股份方式分派。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生之所有外匯差異。該儲備根據附註4(i)所載之會計政策處理。

(iii) 可供分派儲備

本集團之可供分派儲備指本集團於一九九四年進行集團重組時所收購附屬公司股份之面值與本公司就收購而發行之股份之面值兩者間之差額。

(iv) 繳入盈餘

本公司已於二零一四年十二月三十一日就股本削減通過一項特別決議案，而本公司之已發行股本於二零一五年一月二日自約299,617,000港元減少至14,981,000港元。股本削減導致本公司已發行股本減少約284,636,000港元。該金額乃計入本公司之繳入盈餘。

(v) 以股份計算報酬儲備

以股份計算報酬儲備指根據附註4(n)內就以股份支付款項採納之會計政策確認之本公司授予購股權持有人之未行使購股權實際或估計數目之公平值。

# 綜合現金流量表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除所得稅前虧損		(21,115)	(22,124)
就下列各項作出調整：			
物業、廠房及設備折舊	16	1,604	1,933
無形資產攤銷	18	331	–
投資物業之公平值虧損／(收益)	17	5,124	(8,749)
持作買賣投資之公平值虧損		682	–
就法律索償所支付按金之減值撥備	9	7,000	–
以股份支付之款項	9	–	6,960
利息收入	8	(193)	(231)
財務成本	13	508	709
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>		<b>(6,059)</b>	<b>(21,502)</b>
持作出售物業減少		225	–
貸款及其他應收款項增加		(44,967)	(4,550)
按金及預付款項減少		254	55
其他按金減少		–	352
持作買賣投資增加		(27,684)	–
應付貿易賬款及其他應付款項減少		(1,949)	(155)
應計費用減少		(2,120)	(427)
<b>經營活動所用之現金淨額</b>		<b>(82,300)</b>	<b>(26,227)</b>
<b>投資活動之現金流量</b>			
就(透過收購一家附屬公司)收購若干無形資產所支付之現金淨額	34	(4,472)	–
已收利息		193	231
購買物業、廠房及設備	16	(843)	(61)
受限制銀行結餘減少／(增加)		730	(730)
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(4,392)</b>	<b>(560)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
償還股東貸款	27	(3,000)	–
發行普通股所得款項(扣除交易成本)	29(d)	–	146,907
行使購股權所得款項	29(c)	–	21,321
<b>融資活動(所用)／所得之現金淨額</b>		<b>(3,000)</b>	<b>168,228</b>
<b>現金及現金等額(減少)／增加淨額</b>		<b>(89,692)</b>	<b>141,441</b>
年初之現金及現金等額		191,608	50,157
匯率變動之影響		(94)	10
<b>年末之現金及現金等額，即銀行結餘及現金</b>		<b>101,822</b>	<b>191,608</b>

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 1. 一般資料

粵首環保控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九四年六月二十九日於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司之主要營業地點為香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈21樓2106室。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及金融服務業務。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### (a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 二零一五年八月一日生效

年內概無採納任何新訂或經修訂香港財務報告準則。

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈但尚未生效及本集團並無提早採納之新訂或經修訂香港財務報告準則可能與本集團之財務報表相關。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

#### • 香港會計準則第1號之修訂本 — 披露計劃

該等修訂本旨在鼓勵實體在考慮其財務報表之佈局及內容時於應用香港會計準則第1號時運用判斷。

實體應佔來自聯營公司及合營企業股本權益之其他全面收入將區分為將會及不會重新分類至損益之項目，並於該兩個組別內合併呈列為單一項目。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

- **香港會計準則第7號之修訂本 — 披露計劃**

香港會計準則第7號之修訂本要求實體提供披露資料，讓財務報表用戶可評估融資活動所產生負債之變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。

- **香港會計準則第12號之修訂本 — 就未變現虧損確認遞延稅項資產**

香港會計準則第12號之修訂本澄清如何就與以公平值計量之債務工具相關之遞延稅項資產入賬。

- **香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本 — 澄清折舊及攤銷之可接受方法**

香港會計準則第16號之修訂本禁止就物業、廠房及設備項目使用以收益為基礎之折舊方法。香港會計準則第38號之修訂本引進無形資產不宜按收益攤銷之可推翻假設。倘無形資產呈列為對收益之計量或收益與無形資產經濟利益之消耗極度相關，則該假設可被推翻。

- **香港財務報告準則第9號(二零一四年) — 金融工具**

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。按目的為持有資產以收取合約現金流之業務模式(業務模式測試)持有之債務工具及設有合約條款致使產生僅為本金及未償還本金利息付款之現金流(合約現金流特徵測試)之債務工具，一般按攤銷成本計量。倘實體業務模式之目的同時為持有並收取合約現金流及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按以公平值計入其他全面收入(「以公平值計入其他全面收入」)之方式計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，按以公平值計入其他全面收入之方式計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按以公平值計入損益(「以公平值計入損益」)之方式計量。

香港財務報告準則第9號就並非按以公平值計入損益之方式計量之所有金融資產納入新的預期虧損減值模式，以取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式，並納入新的一般對沖會計規定，讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號之金融負債確認、分類及計量規定，惟就指定分類為以公平值計入損益之金融負債而言，該負債之信貸風險變動所引致之公平值變動金額會在其他全面收入中確認，除非此舉會導致出現或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債之規定。



# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

- **香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收益**

此項新準則確立一個單一收益確認框架。該框架之核心原則為實體應以反映預期有權就交換承諾商品及服務所收取代價之金額確認收益，以描述轉讓該等商品或服務予客戶。香港財務報告準則第15號取代現行收益確認指引(包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋)。

香港財務報告準則第15號要求以五個步驟確認收益：

- 第一步： 識別與客戶之合約
- 第二步： 識別合約中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價格
- 第四步： 將交易價分配至各履約責任
- 第五步： 於各履約責任完成時確認收益

香港財務報告準則第15號包含與特定收益相關事宜之特定指引，該等指引或會更改香港財務報告準則現時應用之方法。該準則亦顯著提升與收益相關之質化與量化披露。

- **香港財務報告準則第16號 — 租賃**

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、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」、香港(常設詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第27號「評估牽涉租賃之法律形式之交易內容」。

香港財務報告準則第16號消除承租人將租賃分類為經營或融資之規定。取而代之，所有租賃均根據香港會計準則第17號「租賃」以與融資租賃類似之方式處理。根據香港財務報告準則第16號，租賃乃透過按其以於財務狀況表獨立披露(計入使用權資產)或與物業、廠房及設備共同披露之資產(包括租賃負債款項加若干其他金額)支付未來租賃款項之責任現值確認債項之方式於財務狀況表入賬。該等新規定之最大影響為已確認租賃資產及金融負債將會增加。

當中亦有若干例外情況。香港財務報告準則第16號載有選項，承租人毋須就(a)短期租賃(即12個月或以下之租賃，包括任何續期選擇之影響)及(b)低價值資產租賃(例如租賃個人電腦)確認資產及負債。

香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並將該兩類租賃分開入賬。就分租之分類而言，中介出租人應將分租分類為融資租賃或經營租賃如下：(a)倘主租賃乃短期租賃而實體為承租人且已考量採用香港財務報告準則第16號第6段，則分租應重新分類為經營租賃；(b)否則，分租應參照因主租賃產生之使用權資產進行分類，而非參照相關資產分類。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

- 香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)

香港財務報告準則第16號澄清承租人須區分合約之租賃部分及服務部分，並僅就租賃部分應用租賃會計規定。

本集團已開始評估採納上述準則及現有準則修訂本對本集團之影響。本集團尚未能確定該等新頒佈項目會否導致本集團之會計政策及財務報表出現重大變動。

### (c) 與財務報表之呈列及披露有關之經修訂主板上市規則(如下文所述)

本集團已於截至二零一六年七月三十一日止財政年度應用與財務報表之呈列及披露有關之經修訂聯交所主板證券上市規則(「經修訂主板上市規則」)，包括參照新香港公司條例(第622章)作出之修訂。

董事認為對本集團之財務狀況或表現並無影響。然而，經修訂主板上市規則將影響綜合財務報表之呈列及披露。

## 3. 編製基準

### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之披露規定而編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項。

### (b) 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下文附註4(e)及(h)所載會計政策闡述之投資物業、可供出售金融資產及持作買賣投資以公平值計量除外。

### (c) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以港元(「港元」)(亦為本公司之功能貨幣)呈列。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 4. 重要會計政策

### (a) 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。集團公司內公司間交易及結餘及未變現溢利於編製綜合財務報表時予以全數撇銷。未變現虧損亦將撇銷，惟有關交易提供證據顯示所轉讓之資產出現減值，在此情況下，有關虧損於損益中確認。

於年內收購或出售之附屬公司之業績乃自收購日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合損益及其他全面收益表內。必要時，本公司會對附屬公司之財務報表作出調整以使其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購日期之公平值總額計量。所收購之可識別資產及所承擔負債則主要按收購日期之公平值計量。本集團先前所持被收購方之股權按收購日期之公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益中確認。本集團可按每宗交易基準選擇按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值之比例計量為目前於附屬公司的所有者權益的非控制權益。所有其他非控股權益均按公平值計量，除非香港財務報表準則要求另一種計量基準，則作別論。所產生之收購相關成本列作開支，除非其在發行權益工具時發生，在該情況下，有關成本從權益中扣除。

倘本集團於附屬公司之權益變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，則此變動將以股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值乃作出調整，以反映其於附屬公司之相對權益變動。經調整之非控股權益金額與已支付或已收取代價之公平值間之任何差額乃直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和；及(ii)附屬公司先前之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之賬面值。先前於其他全面收益確認且與附屬公司有關之金額之入賬方式與假設相關資產或負債已出售時所要求之入賬方式相同。

### (b) 附屬公司

附屬公司乃指本公司可行使控制權之被投資公司。倘具備以下全部三項元素，本公司即對被投資公司擁有控制權：對被投資公司擁有權力、就被投資公司可變回報承受風險或享有權利，及其行使權力影響有關可變回報之能力。倘有事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有變，將會重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損列賬。本公司按已收取及應收取股息之基準將附屬公司之業績入賬。

## 4. 重要會計政策(續)

### (c) 無形資產

#### 所收購無形資產

單獨收購之無形資產初步按成本確認。業務合併過程中所收購無形資產之成本為收購日期之公平值。其後，具有限可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。

攤銷乃於其可使用年期按直線基準計提撥備如下。具無限可使用年期之無形資產按成本減任何累計減值虧損列賬。攤銷開支於損益確認，並計入行政開支。

有關證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)就第4類「就證券 3年提供意見」及第9類「提供資產管理」受規管活動發出之牌照

#### 減值

具無限可使用年期之無形資產及尚未可供使用之無形資產須每年進行減值測試，方法為比較其賬面金額與其可收回金額，而不論是否出現任何可能減值跡象。倘估計資產之可收回金額低於其賬面金額，則將資產之賬面金額削減至其可收回金額。

減值虧損即時確認為開支，除非有關資產按重估金額列賬，而在此情況下，減值虧損被視作重估減值處理。

倘減值虧損其後撥回，則資產之賬面金額增加至其經修訂估計可收回金額，惟該增加之賬面金額不得超過資產於過往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面金額。

具有限可使用年期之無形資產在該資產出現可能減值跡象時進行減值測試(見下文附註4(o)所載有關其他資產之減值之會計政策)。

### (d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本減去累計折舊及減值虧損入賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該等項目直接應佔之成本。

僅當與該項目有關之未來經濟利益可能流入本集團且該項目之成本可可靠計量時，其後成本才會計入資產之賬面值或確認為單獨資產(如適用)。替代部份之賬面值會取消確認。如維修及保養等所有其他成本乃於產生時計入財務期間於損益內確認為開支。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 4. 重要會計政策(續)

### (d) 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備之折舊均以直線法按估計可使用年期進行，以撇銷其成本(經扣除預期剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊法乃於各報告期末檢討及調整(如適用)。就此目的使用之主要年率／可使用年期如下：

樓宇	按租期或20年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10–20%
汽車	20–33 $\frac{1}{3}$ %
廠房及機器	10%
租賃裝修	10–50%

倘若資產之賬面值高於其估計可收回款項，則該資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值間之差額，並於出售時於損益賬內確認。

### (e) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金收入或作資本增值或兩者兼有之物業，而非於一般義務過程中持作出售，用作生產或提供產品或服務，或用作行政用途之物業。投資物業於初始確認時乃按成本計量及其後之任何公平值變動乃於損益內確認。

### (f) 租賃

凡租賃之條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### 本集團根據經營租賃作為出租人

經營租賃之租金收入於相關租賃期間以直線基準於損益內確認。磋商及安排經營租賃所產生之最初直接成本計入租賃資產之賬面值，並按租期以直線基準確認為開支。

#### 本集團根據經營租賃作為承租人

根據經營租賃應付之租金總額以直線法按租期於損益內確認。所獲取之租金優惠按租賃期間確認為租金開支總額之一部分。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 4. 重要會計政策(續)

### (g) 持作出售物業／發展中物業

持作出售物業及發展中物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值乃經參考於報告日期後所收取之銷售所得款項減銷售開支之金額，或管理層根據當時市況作出之估計而釐定。

物業成本包括該等物業應佔之收購成本、發展開支、利息及其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值於綜合財務報表內予以調整，以反映本集團之實際收購成本(如適用)。

### (h) 金融工具

#### (i) 金融資產

本集團視乎資產之收購目的於初步確認時將金融資產分類。按公平值透過損益列賬之金融資產初步按公平值計量，所有其他金融資產初步按公平值加收購金融資產直接應佔之交易成本計量。金融資產之所有正常買賣均按交易日期基準確認及終止確認。正常買賣乃指根據有關合約進行之金融資產買賣，而合約條款規定須於有關市場之規定或慣例一般規定之時間內交付資產。

#### 按公平值透過損益列賬之金融資產

該等資產包括持作買賣之金融資產。倘金融資產於近期為出售目的而購入，則分類為持作買賣。

於初步確認後，按公平值透過損益列賬之金融資產按公平值計量，而公平值變動將於其產生期間在損益內確認。

#### 貸款及應收款項

該等資產為付款金額固定或可以確定，且沒有在活躍市場上報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向客戶提供貨品及服務而產生(貿易應收賬款)，惟亦計及其他種類合約貨幣資產。於初步確認後，該等資產採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別的減值虧損列賬，惟倘折現影響並不重大，則貸款及應收款項按成本減減值虧損列示。

#### 可供出售金融資產

該等資產被界定為可供出售或不計入金融資產其他分類之非衍生金融資產。經初步確認後，該等資產按公平值列賬，其公平值變動於其他全面收益中確認，惟減值虧損及貨幣工具之匯兌收益及虧損除外。減值虧損及貨幣工具之匯兌收益及虧損於損益內確認。

於活躍市場上並無市場報價且其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資以及與交付相關無報價股本工具掛鈎及結付之衍生工具須按成本減任何已確認減值虧損後予以計量。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### (ii) 金融資產減值虧損

本集團於各報告期末時評估金融資產有否任何客觀減值證據。倘初步確認資產後發生一件或多件事件引致出現客觀減值證據，而有關事件對金融資產估計未來現金流量之影響能夠可靠計量，金融資產即出現減值。減值之證據可包括：

- 借款人出現重大財政困難；
- 違約，如拖欠或未能償還利息或本金付款；
- 因借款人出現重大財政困難而向借款人授出特許權；或
- 借款人很可能破產或須進行其他財務重組。

#### 就貸款及應收款項而言

當有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損於損益內確認，並且按照資產賬面值與按原有實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額計量減值虧損。金融資產之賬面值乃透過使用撥備賬扣減。倘金融資產任何部分無法收回，則與相關金融資產之撥備賬撇銷。

當資產之可收回金額增加在客觀上與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間被撥回，惟以資產在撥回減值當日之賬面值不超過如未確認減值原本應有之攤銷成本為限。

#### 就可供出售金融資產而言

倘公平值減少構成減值之客觀憑證，虧損金額於股本中扣除並於損益確認。

可供出售債項投資之公平值增加可能客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關連，則投資之任何減值虧損隨後於損益中回撥。

就可供出售股本投資而言，任何減值虧損後之公平值增加於其他全面收益內予以確認。

就按成本列賬之可供出售股本投資而言，減值虧損金額乃按資產之賬面值與同類金融資產現時市場回報率折讓後之估計未來現金流之現值之間所存在之差額予以計量。該減值虧損不予回撥。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 4. 重要會計政策(續)

### (h) 金融工具(續)

#### (iii) 金融負債

本集團視乎負債產生之目的將其金融負債進行分類。本集團之所有金融負債為按攤銷成本列賬之金融負債，其初步按公平值扣除所產生之直接應佔成本計量。

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債按攤銷成本列賬，其包括應付貿易賬款及其他應付款項、應計費用及來自股東之貸款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益內確認。

當終止確認負債及在攤銷過程中時，收益或虧損乃於損益內確認。

#### (iv) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支之方法。實際利率指在金融資產或金融負債之預期可使用年期或(如適用)較短期間內準確折現估計未來現金收入或付款之利率。

#### (v) 股本工具

本公司發行之股本工具以收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

#### (vi) 終止確認

根據香港會計準則第39號，倘本集團就金融資產獲得未來現金流量之合約權利屆滿或倘金融資產已獲轉讓及該轉讓符合終止確認之標準，則本集團會終止確認該項金融資產。

倘相關合約規定之責任獲解除、註銷或屆滿，則會終止確認金融負債。

### (i) 現金及現金等額

現金及現金等額包括手頭現金及存放於銀行之活期存款以及原定到期日為三個月或以下並可隨時兌換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之其他短期高流通投資。



# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 4. 重要會計政策(續)

### (j) 收益確認

出售貨品所得之收益於轉讓所有權之風險及回報(即付運時)及所有權移交予客戶時確認。

出售落成物業所得之收益在簽立有約束力之買賣協議時確認。

經營租賃之租金收入按有關租賃年期以直線基準確認。

利息收入乃根據尚未償還本金額按時間基準以適用利率累計。

服務費收入及管理費收入在提供服務時確認。

### (k) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債之賬面值(就財務報告而言)與相關數值(就稅務而言)間之暫時差額予以確認。除商譽及不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，遞延稅項負債乃就所有暫時差額予以確認。倘應課稅溢利有機會用以抵銷可扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按預期於有關負債結清或有關資產變現之期間適用之稅率根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計量。

釐定計量遞延稅項金額時所採用之適當稅率之一般規定有一個例外情況，即當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列值時。除非推定被推翻，否則，該等投資物業之遞延稅項金額採用於報告日期按其賬面值出售該等投資物業所適用之稅率計量。倘投資物業可予折舊並按目的為隨時間流逝(而非透過出售)消耗有關物業包含之絕大部份經濟利益之業務模式持有，則上述推定將被推翻。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額予以確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見將來很有可能不會撥回則除外。

所得稅乃於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益內確認之項目有關則除外，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 4. 重要會計政策(續)

### (l) 外幣

集團實體以彼等經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行之交易乃按交易發生時之適用匯率入賬。外幣貨幣資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算。按公平值列賬並以外幣計值之非貨幣項目乃按公平值釐定當日之現行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額乃於產生期間之損益內確認。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額乃計入期間之損益內，惟重新換算收益及虧損於其他全面收益內確認之非貨幣項目而產生之差額除外，於此等情況下，匯兌差額亦於其他全面收益內確認。

於綜合賬目時，海外業務的收入及開支項目按該年度的平均匯率換算為本集團的呈報貨幣(即港元)；惟於該期間匯率大幅波動之情況下除外，倘如此，則按於交易產生當時的相若匯率換算。海外業務的所有資產及負債於報告期末按當時匯率換算，產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認並於權益中累計為匯兌儲備(歸屬於非控制權益(如適用))。於換算構成本集團於海外業務投資淨額一部分的長期貨幣項目時，於集團實體獨立財務報表的損益內確認的匯兌差額重新分類至其他全面收益並於權益中累計為匯兌儲備。

於出售海外業務時，截至出售日期在該業務匯兌儲備確認的累計匯兌差額重新分類至損益，作為出售時損益的一部分。

由收購海外業務產生之商譽及可識別收購資產公平值調整被視為該海外業務的資產及負債，並以報告期末的現行匯率換算。所產生的匯兌差額於匯兌儲備內確認。

### (m) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務之年度報告期末後十二個月之前將全數結付之僱員福利(終止僱傭福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度內確認。

#### (ii) 界定供款退休金計劃

當僱員提供服務時，向界定供款退休金計劃供款於損益內確認為開支。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 4. 重要會計政策(續)

### (m) 僱員福利(續)

#### (iii) 終止僱傭福利

終止僱傭福利於本集團不再能撤回提供該等福利時及本集團確認涉及支付終止僱傭福利之重組成本時(以較早者為準)確認。

### (n) 以股份支付之款項

當購股權授予僱員及其他提供相似服務之人士時，購股權於授出日期之公平值在歸屬期內之損益確認，並相應增加權益內的購股權儲備。計及非市場歸屬條件之方式是調整預期將於各報告期末歸屬之股本工具數目，使到最終於歸屬期內確認之累計金額是建基於最終歸屬之購股權數目。市場歸屬條件會成為釐定所授出購股權之公平值之因素。只要符合所有其他歸屬條件，不論市場歸屬條件達成與否亦會計算開支。累計開支不會就未能達成市場歸屬條件而調整。

若購股權歸屬前其條款及條件被修改，緊接修改前後計量之購股權公平值增加亦會於餘下歸屬期在損益確認。

凡股本工具授予僱員及其他提供相似服務之人士以外之人士，所收取貨品或服務之公平值於損益確認，除非貨品或服務合資格確認為資產則作別論。權益亦會確認相應增加。就以現金結算以股份支付之款項而言，負債乃按所收取貨品或服務之公平值確認。

### (o) 其他資產之減值

本集團於各報告期末審閱其物業、廠房及設備、具有有限可使用年期之無形資產以及於附屬公司之投資之賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產已產生減值虧損或先前確認之減值虧損是否不復存在或可能已經減少。

倘資產之可收回金額(即公平值減出售成本和使用價值之較高者)估計將低於其賬面值，則該資產之賬面值將削減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，該資產之賬面值將增加至其可收回金額之經修訂估計，惟增加後之賬面值不得超出倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

### (p) 資本化借款成本

因收購、建造或生產合資格資產(需於一段長時間方能達到其擬定的用途或作出售用途的資產)而直接產生的借款成本會被資本化為該等資產的部分成本。指定借款用於支付該等資產的支出之前之短暫投資所賺得任何收入，將從資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生之期間內於損益中確認。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 4. 重要會計政策(續)

### (q) 撥備及或然負債

如本集團因過去的事件須承擔法定或推定責任，而履行有關責任很可能引致可合理估計經濟效益的流出，則會就未確定時間或金額的負債確認撥備。

當可能不需要產生經濟效益流出時，或金額無法可靠估計時，該債務則須披露為或然負債，除非產生經濟效益流出的可能性極低，則當別論。純粹憑一宗或多宗未來事件是否發生而確定存在的潛在債務，除非產生經濟效益流出的可能性極低，否則亦同時披露為或然負債。

### (r) 關連人士

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與本集團有關連：

- (i) 可控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團的主要管理人員的成員。

(b) 在以下任何情況下，某實體與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團均是同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自與其他有關連)。
- (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營公司。
- (iv) 某實體是第三方實體的合營公司而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體乃旨在提供福利予本集團或與本集團有關連的實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所辨別的人士控制或共同控制。
- (vii) 在(a)(i)項中所辨別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或是該實體的母公司)的主要管理人員的成員。
- (viii) 實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 4. 重要會計政策(續)

### (r) 關連人士(續)

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之關鍵來源

於應用本集團之會計政策時，董事須就並未在其他來源顯示之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關之其他因素而作出，實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準進行審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計期間內確認(倘修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及日後期間確認(倘修訂影響現時及日後期間)。

### (a) 貸款及其他應收款項減值

本集團定期檢討貸款及其他應收款項之賬齡，以確保可收回貸款及其他應收款項結餘，並可於協定之信貸期逾期後即時採取跟進行動。然而，本集團之收賬不時會出現延誤。當應收款項結餘之可收回機會存疑，本集團則會根據客戶之信貸狀況、應收款項結餘之賬齡分析及過往收款記錄作出應收款項特別撥備。被認為不可收回之任何款項撤銷撥備及應收款項結餘。倘尚未作出撥備之應收款項之收回性出現變動，則可能會對經營業績構成影響。

### (b) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納不同司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中，可能出現多項涉及未能確切釐定最終稅項之交易及計算。

當管理層認為可能有臨時差額或稅項虧損而可用以抵銷未來之應課稅溢利時，則會確認與該等臨時差額及稅項虧損相關之遞延稅項資產。其實際應用之結果或有不同。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 5. 主要會計判斷及估計不確定性之關鍵來源(續)

### (c) 公平值計量

計入本集團財務報表之若干資產及負債須按公平值計量及／或披露公平值。

本集團之金融及非金融資產及負債之公平值計量盡可能運用市場可觀察數入值及數據。於釐定公平值計量所用之輸入數據乃根據所用估值方法中使用之輸入數據之可觀察程度分類為不同層級(「公平值等級」)：

- 第一級：同等項目於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級：除第一級輸入數據以外之可觀察直接或間接輸入數據；
- 第三級：不可觀察輸入數據(即並非源自市場數據)。

項目分類為上述等級乃根據所使用輸入數據之最低等級(其對項目之公平值計量有重大影響)作出。

項目於各等級之間的轉撥乃於產生期間確認。

本集團按公平值計量若干項目：

- 投資物業(附註17)；及
- 可供出售金融資產(附註19)；及
- 持作買賣投資(附註24)

有關上述項目之公平值計量之更多詳細資料，請參閱適用附註。

## 6. 分類報告

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決策之報告釐定其經營分類。

本集團之經營分類乃根據其業務性質及所提供之產品及服務分別進行組織及管理。本集團各經營分類代表一個提供產品及服務之策略性業務單位，而所承受之風險及回報有別於其他經營分類。有關經營分類之詳情摘要如下：

- (i) 物業發展分類涉及於中國之物業發展、商場管理及租賃以及住宅單位銷售。
- (ii) 金融服務分類涉及於香港之放債業務。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 6. 分類報告(續)

本集團可報告分類之分析呈列如下

### (a) 經營分類

	物業發展		金融服務		總計	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
可報告分類收益	<b>4,268</b>	4,161	<b>5,497</b>	–	<b>9,765</b>	4,161
可報告分類(虧損)/溢利	<b>(4,317)</b>	7,530	<b>1,591</b>	(509)	<b>(2,726)</b>	7,021
未分配公司收入					<b>2,589</b>	184
未分配公司開支					<b>(20,470)</b>	(28,620)
投資物業之公平值(虧損)/收益	<b>(5,124)</b>	8,749	–	–	<b>(5,124)</b>	8,749
物業、廠房及設備折舊	<b>(1,437)</b>	(1,913)	<b>(1)</b>	–	<b>(1,438)</b>	(1,913)
可報告分類資產	<b>222,957</b>	229,528	<b>58,219</b>	53,018	<b>281,176</b>	282,546
添置非流動資產	–	–	<b>4,472</b>	7	<b>4,472</b>	7
可報告分類負債	<b>(29,978)</b>	(31,918)	<b>(343)</b>	(17)	<b>(30,321)</b>	(31,935)

### (b) 地區資料

下表提供本集團來自外界客戶收益及其非流動資產(可供出售金融資產除外)(「指定非流動資產」)之分析。

	來自外界客戶收益		指定非流動資產	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中國	<b>4,268</b>	4,161	<b>174,207</b>	180,888
香港	<b>5,497</b>	–	<b>4,903</b>	87
	<b>9,765</b>	4,161	<b>179,110</b>	180,975

### (c) 有關主要客戶之資料

來自本集團物業發展分類之兩名(二零一五年：兩名)客戶及來自本集團金融服務分類之一名(二零一五年：無)客戶之收益總額為7,611,000港元(二零一五年：2,208,000港元)，佔本集團收益逾78%(二零一五年：50%)。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 6. 分類報告 (續)

### (d) 可報告分類(虧損)/溢利、資產及負債之對賬

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>除所得稅前虧損</b>		
可報告分類(虧損)/溢利	<b>(2,726)</b>	7,021
未分配公司收入	<b>2,589</b>	184
未分配公司開支*	<b>(20,470)</b>	(28,620)
財務成本	<b>(508)</b>	(709)
<b>除所得稅前綜合虧損</b>	<b>(21,115)</b>	(22,124)

\* 法律及專業費用4,654,000港元(二零一五年:3,993,000港元)、就法律索償所支付按金之減值撥備7,000,000港元(二零一五年:零港元)、對一名前董事之補償零港元(二零一五年:7,000,000港元)及以股份支付之款項零港元(二零一五年:6,960,000港元)計入未分配公司開支內。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>資產：</b>		
可報告分類資產	<b>281,176</b>	282,546
未分配公司資產		
銀行結餘及現金	<b>90,568</b>	138,251
持作買賣投資	<b>27,002</b>	-
其他公司資產	<b>3,961</b>	10,021
	<b>121,531</b>	148,272
<b>綜合資產總值</b>	<b>402,707</b>	430,818
<b>負債：</b>		
可報告分類負債	<b>30,321</b>	31,935
未分配公司負債		
股東貸款	<b>49,598</b>	52,598
其他公司負債	<b>3,317</b>	4,912
	<b>52,915</b>	57,510
遞延稅項負債	<b>27,968</b>	26,884
<b>綜合負債總額</b>	<b>111,204</b>	116,329



# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 7. 收益

收益指於中國銷售物業所得之銷售收益、中國物業之租金及管理費收入以及放債業務之貸款利息收入之總額。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於中國銷售物業	280	-
租金收入	2,272	2,360
物業管理費收入	1,716	1,801
貸款利息收入	5,497	-
	<b>9,765</b>	<b>4,161</b>

## 8. 其他收入及其他收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他收入：		
利息收入	193	231
雜項收入	16	-
	<b>209</b>	<b>231</b>
其他收益：		
匯兌收益，淨額	1,892	-
	<b>2,101</b>	<b>231</b>

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 9. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除下列各項後達致：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已確認為開支之銷售及服務成本	2,909	2,694
員工成本(附註10)	7,227	8,536
物業、廠房及設備折舊(附註(a))	1,604	1,933
無形資產攤銷(計入行政開支)	331	–
土地及樓宇之經營租賃租金	938	1,683
核數師酬金	735	735
就法律索償所支付按金之減值撥備(附註(b))	7,000	–
以股份支付之款項(附註(c))(附註30)	–	6,960
對一名前董事之補償(附註(d))	–	7,000

附註：

- (a) 銷售及服務成本包括有關物業、廠房及設備折舊之1,438,000港元(二零一五年：1,913,000港元)。
- (b) 就法律索償所支付按金之減值撥備7,000,000港元計入行政開支。有關該減值撥備之進一步詳情載於附註41(a)。
- (c) 以股份支付之款項包括有關員工成本之零港元(二零一五年：1,526,000港元)。
- (d) 根據本公司與前董事鄭潔賢女士及兩名相關人士簽署之和解契據，本公司於二零一五年二月十二日向鄭潔賢女士支付補償7,000,000港元，有關補償於截至二零一五年七月三十一日止年度計入損益。和解後，本公司與鄭潔賢女士間之法律案件於截至二零一五年七月三十一日止年度內撤銷或撤回。

## 10. 員工成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
員工成本(包括董事酬金)包括：		
薪金及其他福利	6,917	6,660
定額退休福利計劃供款	310	350
以股份支付之款項	–	1,526
	7,227	8,536

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 11. 董事酬金

已付或應付各董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	定額供款 退休計劃供款 千港元	合計 千港元
<b>二零一六年：</b>				
<b>執行董事：</b>				
楊自江博士	-	926	-	926
關山女士(於二零一六年四月一日獲委任)	-	340	6	346
吳志龍先生(於二零一六年四月一日辭任)	-	450	12	462
<b>獨立非執行董事</b>				
吳世明先生	100	-	-	100
林超凡先生	100	-	-	100
鄧春梅女士	100	-	-	100
	<b>300</b>	<b>1,716</b>	<b>18</b>	<b>2,034</b>

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	定額供款 退休計劃 供款 千港元	以股份 支付之款項 千港元	合計 千港元
<b>二零一五年：</b>					
<b>執行董事：</b>					
楊自江博士	360	10	-	-	370
吳志龍先生(於二零一四年九月十九日獲委任)	-	611	18	1,303	1,932
梁偉信先生(於二零一四年十月二十八日辭任)	-	232	5	-	237
謝旭江先生(於二零一四年十月十日辭任)	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事：</b>					
吳世明先生	60	20	-	28	108
林超凡先生(於二零一四年九月十九日獲委任)	50	-	-	28	78
鄧春梅女士(於二零一四年九月十九日獲委任)	50	-	-	28	78
余振宇先生(於二零一四年十月十日辭任)	20	-	-	-	20
喬立博士(於二零一四年十月十日辭任)	20	-	-	-	20
	<b>560</b>	<b>873</b>	<b>23</b>	<b>1,387</b>	<b>2,843</b>

於截至二零一六年及二零一五年七月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 12. 五位最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士中，三名(二零一五年：兩名)為本公司董事，其薪酬於上文附註11披露。餘下兩名(二零一五年：三名)人士之薪酬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他福利	863	1,673
定額供款退休計劃供款	26	23
	<b>889</b>	<b>1,696</b>

彼等之薪酬款額介乎以下範圍：

	二零一六年 人數	二零一五年 人數
零至1,000,000港元	2	3

已付或應付高級管理層成員之薪酬款額介乎以下範圍：

	二零一六年 人數	二零一五年 人數
零至1,000,000港元	8	12
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<b>9</b>	<b>13</b>

## 13. 財務成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股東貸款利息開支	508	709

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 14. 所得稅

綜合損益及其他全面收益報表所列之所得稅金額指：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項		
— 本年度	343	—
遞延稅項(附註28)		
— 本年度	1,084	4,107
	<b>1,427</b>	<b>4,107</b>

於截至二零一六年七月三十一日止年度，已就估計應課稅溢利之香港利得稅按稅率16.5%作出撥備。

由於本公司及其於香港之附屬公司於截至二零一五年七月三十一日止年度產生稅項虧損，故並無就該年度作出香港利得稅撥備。

於其他司法權區產生之稅項乃按該等司法權區各自之現行稅率計算。

年內所得稅與綜合損益及其他全面收益報表所列除所得稅前虧損之對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前虧損	(21,115)	(22,124)
按香港利得稅稅率16.5%(二零一五年：16.5%)計算之稅項抵免	(3,484)	(3,650)
於其他司法權區經營之附屬公司稅率差異之影響	762	4,023
不可扣稅開支之稅務影響	3,203	1,363
毋須課稅收入之稅務影響	(505)	(1,715)
未確認稅項虧損之稅務影響	1,451	3,622
未確認其他可扣減臨時差異之稅務影響	—	464
年內所得稅	<b>1,427</b>	<b>4,107</b>

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 15. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>虧損</b>		
就每股基本及攤薄虧損而言之本公司擁有人應佔虧損	<b>(22,542)</b>	(26,231)

	二零一六年	二零一五年 (經重列)
<b>股份數目</b>		
就每股基本及攤薄虧損而言之普通股加權平均數	<b>3,167,374,509</b>	2,336,514,298

所使用之分母乃與上文所詳述之每股基本及攤薄虧損所用者相同。

於截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團並無發行附帶潛在攤薄股份之工具。因此，截至二零一六年七月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至二零一五年七月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於截至二零一五年七月三十一日止年度假設兌換本公司之尚未行使購股權具反攤薄影響所致。

誠如附註42(b)所載，截至二零一五年及二零一六年七月三十一日止年度就每股基本及攤薄虧損而言之普通股加權平均數已就於報告期末後但於業績公告日期前完成之股份配售項下已發行股份之紅利元素作出調整。

截至二零一五年七月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損之比較數字作出追溯重列，以計及於報告期末後但於業績公告日期前完成之股份配售產生之紅利元素之影響，猶如該等事件於比較期間開始後發生。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 16. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>				
於二零一四年八月一日	10,069	918	790	11,777
匯兌調整	(75)	–	–	(75)
添置	–	61	–	61
於二零一五年七月三十一日及二零一五年八月一日	9,994	979	790	11,763
匯兌調整	(593)	–	–	(593)
添置	–	44	799	843
撇銷	(539)	–	–	(539)
於二零一六年七月三十一日	8,862	1,023	1,589	11,474
<b>累計折舊及減值</b>				
於二零一四年八月一日	5,726	872	790	7,388
匯兌調整	(63)	–	–	(63)
折舊	1,913	20	–	1,933
於二零一五年七月三十一日及二零一五年八月一日	7,576	892	790	9,258
匯兌調整	(472)	–	–	(472)
折舊	1,437	34	133	1,604
撇銷	(539)	–	–	(539)
於二零一六年七月三十一日	8,002	926	923	9,851
<b>賬面淨值</b>				
於二零一六年七月三十一日	860	97	666	1,623
於二零一五年七月三十一日	2,418	87	–	2,505

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 17. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
公平值：		
於中國落成之投資物業	91,462	99,828
於中國在建之投資物業	81,884	78,642
	<b>173,346</b>	178,470

本集團持有作賺取租金收入或資本升值之投資物業均以公平值模式計量，並分類及入賬列為投資物業。

於二零一六年及二零一五年七月三十一日，本集團投資物業之公平值乃由董事參考獨立合資格專業估值師漢華評值有限公司就公開市場按現有用途基準編製之估值報告釐定。

本集團之投資物業的公平值計量已分類為香港財務報告準則第13號公平值計量所界定之三個層級之公平值架構。於二零一六年七月三十一日之投資物業公平值屬第三層(二零一五年：第三層)經常性公平值計量，使用重大不可觀察數據以計量公平值。截至二零一六年及二零一五年七月三十一日止年度，就投資物業而言，第一層及第二層之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層。

投資物業之公平值屬第三層經常性公平值計量。年初與年末之公平值結餘對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
公平值：		
年初(第三層經常性公平值)	178,470	169,721
公平值(虧損)/收益	(5,124)	8,749
年末(第三層經常性公平值)	<b>173,346</b>	178,470

於二零一六年及二零一五年七月三十一日，投資物業之公平值乃採用直接比較法及投資法(視情況而定)釐定。對於透過直接比較法釐定之投資物業，乃使用近期關於可比較物業價格之市場資料釐定，並就本集團物業之特色之任何差異作出調整。對於使用投資法釐定之投資物業，會計及投資物業現行租金及潛在復歸收入(如適用)。



# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 17. 投資物業(續)

二零一六年及二零一五年估值數據之詳情載列如下：

### 二零一六年

物業	位置	層級	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
持作進一步發展之物業	中國	三	直接比較法	市場售價：每平方米人民幣1,600元	市場售價越高，公平值越高
零售店一 第一層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米人民幣34元至48元 定期收益率：每年4.5% 復歸收益率：每年5.5%	市場租金越高，公平值越高 定期收益率越高，公平值越低 復歸收益率越高，公平值越低
零售店一 第二層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米人民幣12元 定期收益率：每年7% 復歸收益率：每年8%	市場租金越高，公平值越高 定期收益率越高，公平值越低 復歸收益率越高，公平值越低
停車位	中國	三	直接比較法	估計每個停車位市場價：人民幣100,000元	市場價越高，公平值越高

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 17. 投資物業(續)

二零一五年

物業	位置	層級	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
持作進一步發展之物業	中國	三	直接比較法	市場售價：每平方米人民幣 1,439 元	市場售價越高，公平值越高
零售店一 第一層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米人民幣 34 元至 48 元 定期收益率：每年 4.5% 復歸收益率：每年 5.5%	市場租金越高，公平值越高 定期收益率越高，公平值越低 復歸收益率越高，公平值越低
零售店一 第二層	中國	三	投資法	每月市場租金：每平方米人民幣 12 元 定期收益率：每年 7% 復歸收益率：每年 8%	市場租金越高，公平值越高 定期收益率越高，公平值越低 復歸收益率越高，公平值越低
停車位	中國	三	直接比較法	估計每個停車位市場價：人民幣 100,000 元	市場價越高，公平值越高

年內已賺取之物業租金收入為 2,272,000 港元(二零一五年：2,360,000 港元)，而相關直接經營開支約為 727,000 港元(二零一五年：781,000 港元)。所持物業於一至五年(二零一五年：一至三年)已有落實之租戶。於報告期末，本集團已與租戶訂立合約，未來最低租賃應收款項如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	1,633	1,730
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	3,933	654
	<b>5,566</b>	<b>2,384</b>

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 18. 無形資產

	牌照 千港元
<b>成本</b>	
於二零一四年八月一日、二零一五年七月三十一日及二零一五年八月一日 透過收購一家附屬公司收購(附註34)	— 4,472
於二零一六年七月三十一日	4,472
<b>攤銷</b>	
於二零一四年八月一日、二零一五年七月三十一日及二零一五年八月一日 攤銷	— (331)
於二零一六年七月三十一日	(331)
<b>賬面值</b>	
於二零一六年七月三十一日	4,141
於二零一五年七月三十一日	—

無形資產指附註34所闡述透過收購一家附屬公司所收購之有關證監會就第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動發出之牌照。

## 19. 可供出售金融資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
可供出售金融資產	—	—

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 19. 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產之詳情載於下表：

名稱	業務架構形式	註冊成立地點	營運及主要業務地點	本集團所持 直接投票權百分比
Alverna Dynamic Developments Inc* (「Alverna」)	公司	菲律賓	於菲律賓從事投資控股	40%
Shannalyne Inc. (「Shannalyne」)	公司	菲律賓	於菲律賓經營林木種植 業務	40%
2010 Duran Inc.	公司	菲律賓	於菲律賓經營林木種植 業務	40%
Morton 2011 Inc.	公司	菲律賓	暫無業務	40%

\* Alverna於Shannalyne持有60%直接權益。

本集團於若干位處菲律賓棉蘭老島 Caraga 地區之林木種植業務中持有權益。該等權益乃一段時間之前於截至二零一一年七月三十一日止年度以約20.2億港元收購並透過兩間前聯營公司Shannalyne及Alverna(統稱「該等聯營公司」)持有。有關林木種植業務之詳情，載於本公司日期為二零一零年六月三十日之非常重大收購通函。截至二零一四年一月六日止，本公司就其於該等林木種植業務中所佔權益之入賬方式均為透過以權益會計法將其於該等聯營公司之權益入賬。

然而，本集團自收購於該等業務之權益後面臨眾多問題，包括與林業有關之菲律賓當地法律及規則出現不利變動以及與菲律賓合作夥伴及該合營企業之主要股權持有人Juanita Dimla De Guzman女士(「De Guzman女士」)間之工作關係嚴重轉差。此外，本公司與其當時之主席兼執行董事Tan Cheow Teck先生(「CT Tan先生」)，自稱林木專家及該等業務之關鍵支柱)間之關係亦徹底決裂。連串問題致使本集團放棄於菲律賓之林木種植業務，並於二零一四年一月六日將其於該等聯營公司之投資之餘下賬面值撇減至零。同日，本集團將其於該等聯營公司中之權益重新分類為可供出售金融資產(「可供出售金融資產」)，原因為本公司認為其不再對該等聯營公司擁有任何重大影響。有關於該等聯營公司之投資減值及將其重新分類為可供出售金融資產之詳情，載於截至二零一四年七月三十一日止年度之財務報表以及本公司日期為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年二月十九日、二零一四年三月十日及二零一四年三月十七日之公告。

自於該等前聯營公司之投資(現時分類為可供出售金融資產)全面減值以來，概無正面進展，截至二零一六年及二零一五年七月三十一日，董事仍然相信可供出售金融資產之價值為零，目前可實際收回任何於菲律賓之林木種植業務之價值之可能或機會不大。

## 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

### 20. 持作出售物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持作出售物業	7,240	7,465

持作出售物業指35個(二零一五年：36個)位於中國廣東省佛山市順德區倫教鎮倫常路888號置富花園之住宅單位。

### 21. 發展中物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
發展中物業	31,431	31,431

於二零一六年七月三十一日，發展中物業之賬面值31,431,000港元(二零一五年：31,431,000港元)指169個已識別物業單位(「該等物業」)之視作成本並已特別預留用作清付於過往年度根據日期為二零零五年八月十五日之清付工程款項協議書(「清付協議」)涉及之尚未償還應付建築費。

清付協議及抵押協議(定義見下文)列明31,431,000港元之該等物業之視作成本即人民幣20,439,000元(相等於25,653,000港元)，且進一步後續建築成本為人民幣4,603,000元(相等於5,778,000港元)。

除清付協議外，本集團已與廣州市第四建築工程有限公司(「承包商」)訂立另一份協議即日期為二零零六年四月二十七日之抵押還款協議書(「抵押協議」)以抵押該等物業作為擔保。根據上述兩份協議，本集團及承包商相互同意使用指定之該等物業清付尚未償還餘款。就此清付安排而言，訂約雙方亦相互同意，尚未償還餘款乃在並無追索權情況下清付，而倘該等物業之銷售所得款項超過尚未償還餘款，本集團不可索取承包商所收取之額外所得款項。同樣地，倘銷售所得款項並不足以清付結欠承包商之款額，承包商已同意放棄餘下未付部份。鑑於此特別條款，管理層認為，該等物業所有權之重大風險及回報已於簽署兩份協議時轉讓予承包商。因此，該等發展中物業及相應負債已彼此抵銷，且並無於截至二零一三年七月三十一日止年度前過往年度之財務報表內單獨確認。

於截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團接獲承包商發出之通知函件，索償上述尚未償還餘款，另加利息及並無任何基準之具體金額人民幣15,000,000元(相等於18,827,000港元)。除如上所述已被本集團確認之應付承包商金額人民幣25,042,000元(相等於31,431,000港元)外，本集團並不知悉承包商提出其他索償之理據。

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年七月三十一日止年度，承包商未發出任何進一步通知函件亦未對本集團提出任何正式法律程序索償尚未償還金額。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 21. 發展中物業(續)

於截至二零一四年七月三十一日止年度，余盛及張明贊二人已在中國對本集團(作為物業開發商)、承包商(作為主要外包商)、及另外兩家公司(作為主要外包商之分包商及該兩名人士之直接外包商)提出訴訟，索償有關本集團物業開發工程之若干尚未償還建築費。中國法院於二零一三年十二月裁定此事件並宣判，承包商須向余盛及張明贊結付本金額分別人民幣3,198,013元(相等於4,017,536港元)及人民幣3,961,291元(相等於4,976,411港元)，另加逾期利息。中國法院亦認為本集團有共同責任向余盛及張明贊結清上述本金額，惟本金額在本集團應付承包商之尚未償還金額範圍以內。各訂約方均對此判決提出上訴。然而，上訴被中級人民法院於二零一五年一月駁回。於上訴結果發出後，承包商就上訴判決向廣東省高級人民法院提出進一步上訴，但於該等財務報表獲批准當日尚未有進一步上訴之結果。截至該等財務報表獲批准當日，概無與承包商達成任何和解。

於二零一五年七月，廣東省高級人民法院作出休庭再審決定，並緩期執行先前對承包商及本集團之中國全資附屬公司佛山市順德區中富房產有限公司(「順德中富」)作出之判令，據此有關該等物業之交易及順德中富之三個銀行賬戶之信貸已被凍結，待余盛及張明贊就訴訟達成和解而定。於二零一五年七月三十一日，順德中富該等三個銀行賬戶之結餘約為人民幣586,000元(相等於730,000港元)。該等銀行結餘已相應於本集團於二零一五年七月三十一日之綜合財務狀況表中重新分類為「受限制銀行結餘」。截至二零一六年七月三十一日止年度，該等銀行賬戶所受限制已獲廣東省高級人民法院解除，而該等賬戶所持現金可供本集團自由動用。

鑑於根據兩份協議執行清付安排之爭議及不確定性，管理層認為自二零一三年七月三十一日起分別確認該等物業及相應負債實屬適當，原因為先前之抵銷安排可能不再可行。

於報告日期，該等物業之確權登記尚未完成，因為承包商未能向本集團提供若干必要相關配套文件來完成登記程序及獲得確權。沒有確權，該等物業不能在中國以恰當／合法所有權出售或轉讓。因此，該等物業被分類為發展中物業。

於二零一六年七月三十一日，經參考獨立估值師漢華評值有限公司(二零一五年：漢華評值有限公司)發出之估值報告，估計該等物業之公平值約為46,016,000港元(二零一五年：45,892,000港元)，該獨立估值師持有認可及相關專業資格，並對被估值之物業所在地點及所屬類別有近期經驗。

## 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

### 22. 貸款及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貸款予一名借款人，既未逾期亦未減值	50,000	–
其他應收款項	101	5,354
貸款及其他應收款項	50,101	5,354

授予一名公司借款人之貸款為50,000,000港元，並以借款人之股權抵押。有關貸款按年利率13.2%計息，須於二零一六年九月二十九日償還。貸款已於報告期後於二零一六年十月七日全面結清。

### 23. 按金及預付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就法律索償所支付按金	12,650	12,650
減：就法律索償所涉及抵押按金之減值撥備	(7,000)	–
	5,650	12,650
已付按金	339	524
預付款項	12	81
	6,001	13,255

「就法律索償所支付按金」包括由兩間律師行以永輝建築有限公司（「永輝」）之清盤人為受益人以代管形式持有之款項約12,472,000港元。該等抵押按金乃因永輝、偉信建築有限公司（「偉信」）及珠光永輝基建工程有限公司（「珠光永輝」）之清盤人（統稱「清盤人」）針對本集團採取之若干法律行動產生，而清盤人拒絕確認根據日期為二零零一年十一月二十三日之抵銷協議抵銷公司間賬目之影響以及本集團於二零零二年四月二十二日出售永輝、偉信及珠光永輝之權益時摒除集團內公司間債務及附帶交易與安排。有關該等法律訴訟背景之進一步詳情載於附註41(a)。

年內，本公司與清盤人展開磋商，務求與有關各方就長期未決之所有法律訴訟達成全面及最終和解。於年結日後，於二零一六年九月二十六日，所有各方均達成全面及最終和解，據此，本公司同意向清盤人發放7,000,000港元抵押按金。本公司已就此就於二零一六年七月三十一日之抵押按金計提減值撥備7,000,000港元。有關和解之進一步詳情載於附註41(a)。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 24. 持作買賣投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按公平值列賬之香港上市股本證券	27,002	-

於二零一六年七月三十一日，本集團所持有股本證券乃新威國際控股有限公司(股份代號：58)之3.52%股權。新威國際控股有限公司之主要業務為製造及買賣預應力混凝土鋼棒、預應力高強混凝土管樁、預拌商品混凝土、灰砂磚、加氣混凝土產品及生態混凝土產品。上市股本證券之公平值乃參照活躍市場所報市場價格釐定。根據附註5(c)所述之公平值等級，該等投資分類為第一級。

## 25. 銀行結餘及現金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行結餘及現金	101,822	191,608

於二零一六年七月三十一日，本集團之現金及銀行結餘包括以人民幣計值之貨幣為數約2,184,000港元(二零一五年：330,000港元)，乃不可自由兌換為其他貨幣。

## 26. 應付貿易賬款及其他應付款項

於二零一六年七月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付款項約30,391,000港元(二零一五年：32,331,000港元)包括應付貿易賬款約29,352,000港元(二零一五年：31,310,000港元)涉及出現糾紛之未償還建築費，進一步詳情載於附註21。

根據發票日期計算之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
365日以上	29,352	31,310



# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 27. 股東貸款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
辛衍忠先生 (i)	–	3,000
Linshan Limited (「Linshan」) (ii)	<b>49,598</b>	49,598
	<b>49,598</b>	52,598

- (i) 辛衍忠先生之貸款乃無抵押、按固定年利率7%計息及須按要求償還。該筆貸款連同應計利息已於年內全面結清。
- (ii) 來自 Linshan 之貸款乃無抵押、按年利率1%(二零一五年：1%)計息。Linshan 由 Shannon Tan Siang-Tau 先生(「S Tan 先生」)(本公司前執行董事及本公司前主席兼執行董事 CT Tan 先生之子)全資擁有。有關貸款應於二零一四年十二月三十一日到期償還，而於二零一五年一月，本集團接獲 Linshan 之交款通知書，要求結清未償還貸款及應計利息。

S Tan 先生及 CT Tan 先生均為本集團過往於菲律賓林木種植業務(有關詳情載於附註19)之管理層團隊之關鍵成員。本集團一直極不滿意該管理層團隊之表現、行為及虛假記載，原因為林木種植業務徹底失敗並已自此於截至二零一四年七月三十一日止年度全面撇銷及遭本集團放棄。於二零一四年十月二十八日，該管理層團隊當中另一名關鍵成員兼該等林木種植業務之主要股權持有人 De Guzman 女士於菲律賓遭以挪用若干資金及偽造文件為由提起刑事訴訟。於二零一六年五月前後，Makati City 地區初審法院(Regional Trial Court)對 De Guzman 女士發出拘捕令。De Guzman 女士隨後提交復議動議，以求解除針對其提起之投訴。於二零一六年六月，法院駁回 De Guzman 女士之動議並對其發出拘捕令。儘管已多次嘗試向 De Guzman 女士送達拘捕令，惟截至該等財務報表獲批准日期仍尚未成功。

本集團現擬對 S Tan 先生及 CT Tan 先生採取類似措施／行動，而直至該情況得以解決之前，本集團無意結償應付 Linshan 之貸款及利息。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 28. 遞延稅項負債

於本年度及過往年度，已確認遞延稅項負債及變動詳情：

	重估投資物業 千港元
於二零一四年八月一日	22,777
扣除自損益(附註14)	4,107
於二零一五年七月三十一日及二零一五年八月一日	26,884
扣除自損益(附註14)	1,084
於二零一六年七月三十一日	27,968

於二零一六年七月三十一日，本集團估計尚未動用稅項虧損約139,015,000港元(二零一五年：131,849,000港元)可供用以抵銷未來溢利(惟須經有關稅務機構同意)。估計未動用稅項虧損當中133,814,000港元(二零一五年：127,396,000港元)可無限期結轉，而當中5,201,000港元(二零一五年：4,453,000港元)將於一至五年屆滿。因未能預測未來溢利來源，故並未就尚未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 29. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
普通股		
於二零一四年八月一日，每股面值0.2港元	7,500,000,000	1,500,000
股本重組(附註a)	142,500,000,000	—
於二零一五年七月三十一日、二零一五年八月一日及 二零一六年七月三十一日，每股面值0.01港元	150,000,000,000	1,500,000
可換股優先股(「可換股優先股」)(附註b)		
於二零一四年八月一日，每股面值0.2港元	5,000,000,000	1,000,000
股本重組(附註a)	95,000,000,000	—
於二零一五年七月三十一日、二零一五年八月一日及 二零一六年七月三十一日，每股面值0.01港元	100,000,000,000	1,000,000

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 29. 股本(續)

	股份數目	金額 千港元
<b>已發行及繳足：</b>		
<b>普通股</b>		
於二零一四年八月一日，每股面值0.2港元	1,423,286,665	284,657
於購股權獲行使時發行普通股(附註c)	74,800,000	14,960
股本削減(附註a)	—	(284,636)
根據公開發售發行普通股(附註d)	1,498,086,665	14,981
於二零一五年七月三十一日、二零一五年八月一日及 二零一六年七月三十一日，每股面值0.01港元	2,996,173,330	29,962

附註：

- (a) 根據於二零一五年一月二日進行之股本重組，每股面值0.20港元之法定未發行普通股乃拆細為20股每股面值0.01港元之普通股；每股面值0.20港元之法定未發行可換股優先股乃拆細為20股每股面值0.01港元之可換股優先股；及每股面值0.20港元之已發行股份面值被削減為每股面值0.01港元，方式為註銷每股已發行股份0.19港元之繳足資本。

股本削減約284,636,000港元涉及將當時已發行股份面值由每股股份0.20港元削減至0.01港元，方式為註銷每股當時已發行股份0.19港元之繳足資本。股本削減產生之進賬已轉至本公司之繳入盈餘賬戶，從而本公司能以百慕達法律及公司細則允許之方式使用該等進賬，包括但不限於抵銷本公司累計虧損。

- (b) 可換股優先股為無投票權股份及不可贖回。可換股優先股持有人有權收取與普通股持有人相同之股息。此外，可換股優先股持有人有權隨時按一比一兌換率將任何可換股優先股兌換為本公司之普通股。

- (c) 於二零一四年十一月十九日，74,800,000份購股權已按行使價每股0.285港元行使，導致本公司發行74,800,000股每股面值0.2港元之新普通股，產生所得款項淨額21,321,000港元。

- (d) 於二零一五年二月三日，就按於記錄日期二零一五年一月九日每持有本公司一股股份獲發一股發售股份之基準按認購價每股發售股份0.1港元公開發售1,498,086,665股發售股份而發行1,498,086,665股新普通股。公開發售之詳情載於本公司日期為二零一五年一月十二日之發售章程。

公開發售所得款項淨額為146,907,000港元。公開發售之交易成本2,902,000港元直接自本公司截至二零一五年七月三十一日止年度之股份溢價中扣除。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 30. 購股權計劃

於二零一零年七月二十八日，本公司通過一項普通決議案，內容有關終止舊購股權計劃及採納一項新購股權計劃（「新計劃」），主要目的為向本公司之合資格僱員及董事提供獎勵。根據新計劃之條款，本公司之董事會有權酌情向包括本公司或其附屬公司之僱員及執行董事在內之參與者（定義見新計劃）授出可認購本公司股份之購股權，其價格相等於以下最高者：(i) 於要約日期，聯交所每日報價表就買賣一手或以上股份而載列之股份收市價；(ii) 緊接要約日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及 (iii) 股份面值。於未經本公司股東事先批准情況下，於任何一個年度內授予任何個人之購股權所涉及股份數目不得超逾本公司任何時間已發行股份之1%（二零一五年：1%）。

倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%且價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。根據新計劃授出之購股權將賦予其持有人權利，可由授出有關購股權之日起至授出日期起計十年止認購股份。接納所授出之購股權時應付象徵式代價1港元。

於二零一六年七月三十一日，概無購股權尚未行使，亦無於截至該日止年度授出購股權。

## 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

### 30. 購股權計劃(續)

於截至二零一五年七月三十一日止年度根據新計劃已授出、失效及行使之購股權詳情如下：

	授出日期	行使期	購股權數目				行使價 港元
			於 二零一四年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	於二零一五年 七月三十一日 尚未行使	
<b>執行董事</b>							
吳志龍	二零一四年 十月二十八日	二零一四年十月二十八日至 二零二四年十月二十七日	-	14,000,000	(14,000,000)	-	0.285
<b>獨立非執行董事</b>							
吳世明	二零一四年 十月二十八日	二零一四年十月二十八日至 二零二四年十月二十七日	-	300,000	(300,000)	-	0.285
林超凡	二零一四年 十月二十八日	二零一四年十月二十八日至 二零二四年十月二十七日	-	300,000	(300,000)	-	0.285
鄧春梅	二零一四年 十月二十八日	二零一四年十月二十八日至 二零二四年十月二十七日	-	300,000	(300,000)	-	0.285
<b>董事</b>							
員工	二零一四年 十月二十八日	二零一四年十月二十八日至 二零二四年十月二十七日	-	14,900,000	(14,900,000)	-	0.285
			-	1,500,000	(1,500,000)	-	0.285
			-	16,400,000	(16,400,000)	-	
顧問	二零一四年 十月二十八日	二零一四年十月二十八日至 二零二四年十月二十七日	-	58,400,000	(58,400,000)	-	0.285
合計			-	74,800,000	(74,800,000)	-	

截至二零一五年七月三十一日止年度已行使購股權於行使日期之加權平均股價為0.27港元。

於二零一四年十月二十八日，74,800,000份購股權已授予若干董事、員工及其他為本集團提供服務之人士。

緊接於二零一四年十月二十八日授出購股權日期前股份之收市價為0.285港元。

於截至二零一五年七月三十一日止年度授出之購股權已於授出日期歸屬。

已獲得服務之公平值估計乃根據二項式期權定價模型計量。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 30. 購股權計劃(續)

於截至二零一五年七月三十一日止年度授出購股權之變量為該模型之輸入數據列示如下。

授出日期/估值日期	二零一四年十月二十八日
購股權類型	美國
於授出日期之股價(港元/每股)	0.285
購股權行使價(港元)	0.285
行使期	二零一四年十月二十八日至二零二四年十月二十七日
期限(年)	10
無風險利率(附註i)	1.8%
年化波幅(附註ii)	85%
指示購股權價值(港元/每份購股權)	0.093
倘購股權獲行使而將予發行之股份數目	74,800,000
已授出購股權之公平值(港元)	6,960,000

附註：

- (i) 無風險利率：適用無風險利率乃參考於估值日期前後所報香港金融管理局外匯基金債券之收益釐定。
- (ii) 波幅：系統風險之慣行計量或價格波幅為標準差，此為價格分散或變動之計量。此變量僅為股價與一段時間內平均價格之差之平方之平均值之平方根。
- (iii) 已授出購股權之估計公平值6,960,000港元於截至二零一五年七月三十一日止年度自損益扣除。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 31. 控股公司之財務狀況表

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		27	–
於附屬公司之權益		–	–
非流動資產總值		27	–
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		–	20
其他按金		2,931	9,431
應收附屬公司款項		173,242	235,742
銀行結餘及現金		47,430	202
流動資產總值		223,603	245,395
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		313	313
應計費用		1,789	3,872
應收一名股東款項		–	3,000
應付附屬公司款項		1,967	385
流動負債總額		4,069	7,570
流動資產淨值		219,534	237,825
資產總值減流動負債		219,561	237,825
資產淨值		219,561	237,825
<b>股本及儲備</b>			
股本	29	29,962	29,962
儲備	33	189,599	207,863
權益總額		219,561	237,825

代表董事會

董事  
楊自江博士

董事  
關山女士

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 32. 於附屬公司之權益

由於董事認為列出所有附屬公司會使篇幅過於冗長，因此下表僅載列於二零一六年七月三十一日對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要附屬公司資料。

附屬公司名稱	註冊成立或登記/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 註冊資本	所有權權益/投票權/ 溢利分成之百分比		主要業務
			直接	間接	
Benefit Holdings International Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	200美元	-	100%	投資控股
中富置業有限公司(「中富」)	香港	10,000,000港元	-	100%	物業發展
佛山市順德區中富房產有限公司 (「順德中富」)	中國	11,200,000美元	-	100%	物業發展
冠亞林業產品控股有限公司	英屬處女群島	1,836美元	-	100%	投資控股
置茂有限公司	香港	1港元	-	100%	向本集團提供 行政服務
金駿馬有限公司	香港	1港元	100%	-	投資控股及向 本集團提供 行政服務
專業創富有限公司	香港	1港元	100%	-	放債
山頂資本有限公司	香港	600,000港元	-	100%	就證券及資產 管理提供意見

附註：

(a) 於報告期末，概無附屬公司已發行任何債務證券。



# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 33. 本公司之儲備

	股份溢價 千港元 (附註i)	繳入盈餘 千港元 (附註ii)	可供分派儲備 千港元 (附註iii)	以股份計算 報酬儲備 千港元 (附註iv)	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零一四年八月一日	1,544,505	796,312	77,033	-	(2,611,780)	(193,930)
以股份支付之款項(附註30)		-	-	6,960	-	6,960
於購股權獲行使時從以股份計算 報酬儲備轉至股份溢價(附註30)	6,960	-	-	(6,960)	-	-
於購股權獲行使時發行普通股 (附註29(c))	6,361	-	-	-	-	6,361
根據公開發售發行普通股， 扣除交易成本(附註29(d))	131,926	-	-	-	-	131,926
股本削減(附註29(a))	-	284,636	-	-	-	284,636
年內虧損	-	-	-	-	(28,090)	(28,090)
於二零一五年七月三十一日及 二零一五年八月一日	1,689,752	1,080,948	77,033	-	(2,639,870)	207,863
年內虧損	-	-	-	-	(18,264)	(18,264)
於二零一六年七月三十一日	1,689,752	1,080,948	77,033	-	(2,658,134)	189,599

附註：

(i) 股份溢價

根據百慕達一九八一年公司法，本公司股份溢價賬可以繳足股份方式分派。

(ii) 繳入盈餘

本公司已於二零一四年十二月三十一日就股本削減通過一項特別決議案，本公司之已發行股本於二零一五年一月二日由約299,617,000港元削減至14,981,000港元。股本削減導致本公司已發行股本減少約284,636,000港元。該等金額乃計入本公司之繳入盈餘。

(iii) 可供分派儲備

本公司之可供分派儲備乃指一九九四年集團重組時，所收購附屬公司之股份面值與本公司就收購事項所發行股份面值之差額。

(iv) 以股份計算報酬儲備

以股份計算報酬儲備指本公司向購股權持有人授出實際或估計數目之未獲行使購股權之公平值，根據附註4(n)就以股份支付之款項採納之會計政策確認。有關以股份支付之款項之進一步詳情載於附註30。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 34. 透過收購一間附屬公司收購資產

於二零一六年五月十日，本集團向賣方(獨立第三方)收購山頂資本有限公司(「山頂資本」)全部股權，現金代價為4,605,000港元。

山頂資本為香港證券及期貨條例項下可從事就證券提供意見(第4類)及提供資產管理(第9類)受規管活動之持牌法團。山頂資本並無經營任何業務，由於並無收購重大程序，故不構成一組綜合活動及資產。本公司董事認為，是次收購在本質上屬透過收購一間附屬公司收購資產(即若干受規管活動之授權(無形資產))及小額銀行結餘。

就收購山頂資本所收購資產之公平值詳情如下：

	千港元
所收購資產：	
無形資產(附註18)	4,472
銀行結餘	133
	<hr/>
	4,605
以現金結付代價	<hr/>
	4,605
收購所產生現金流出淨額：	
以現金支付代價	4,605
所收購銀行結餘	(133)
	<hr/>
	4,472

## 35. 租賃

### 經營租賃 — 承租人

本集團根據租賃物業之經營租賃支付最低租金938,000港元(二零一五年：1,683,000港元)。

於報告期末，本集團就租賃物業而須根據不可撤銷經營租賃(屆滿期間如下)支付之未來最低租賃承擔如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	912	877
第二至第五年(包括首尾兩年)	872	—
	<hr/>	
	1,784	877

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。辦公室物業租賃之平均租期磋商為1至2年，並具有固定月租。

## 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

### 36. 關連人士交易

本公司與其附屬公司(其為本公司之關連人士)間之交易已於綜合賬目時對銷及並無於本附註披露。除於該等財務報表其他部分披露者外，本集團與其他關連人士之交易詳情披露如下。

(a) 年內，本集團與關連人士訂立下列交易：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股東貸款產生之利息開支(附註13)：		
Linshan Limited(附註27(ii))	508	499
辛衍忠先生(附註27(i))	-	210
	<b>508</b>	<b>709</b>

(b) 主要管理人員之薪酬

年內董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期福利	3,196	3,326
離職後福利	44	57
	<b>3,240</b>	<b>3,383</b>

(c) 與關連人士之交易金額概述如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股東貸款	<b>49,598</b>	52,598

有關股東貸款之詳情載於附註27。

### 37. 重大非現金交易

於二零一五年一月二日，股本削減約284,636,000港元涉及將當時已發行股份面值由每股股份0.20港元削減至0.01港元，方式為註銷每股當時已發行股份0.19港元之繳足資本。股本削減產生之進賬已轉至本公司之繳入盈餘賬戶，從而本公司能以百慕達法律及公司細則允許之方式使用該等進賬，包括但不限於抵銷本公司累計虧損。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 38. 按類別劃分之金融資產及金融負債之概要

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)，按攤銷成本	157,924	210,947
持作買賣投資，按公平值	27,002	-
	<b>184,926</b>	210,947
<b>金融負債</b>		
金融負債，按攤銷成本	82,893	89,445

## 39. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括貸款及其他應收款項、按金、持作買賣投資、受限制銀行結餘、銀行結餘及現金、應付貿易賬款及其他應付款項、應計費用以及股東貸款。金融工具之詳情於各附註內披露。與若干該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及股本價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險之政策載於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。自過往年度起，本集團之整體策略維持不變。

### 市場風險

#### 貨幣風險

本集團大部分金融資產及負債以各集團公司之功能貨幣港元、美元及人民幣列賬，因此，本集團預期不會面對任何重大外幣風險。

下表闡述由於匯率之合理可能變動，在所有其他變數保持不變之情況下，對本集團於報告期末之除所得稅前虧損(由於貨幣資產及負債之公平值變動)之敏感度分析。

	除所得稅前虧損 減少/(增加)	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
倘人民幣兌港元貶值5%	1,383	1,275
倘人民幣兌港元升值5%	(1,383)	(1,275)

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 39. 財務風險管理(續)

### 市場風險(續)

#### 利率風險

除應收貸款及股東貸款(其詳情分別於附註22及附註27披露)外，本集團並無重大計息資產及負債。應收貸款及股東貸款均按固定利率計息。本集團之收入及經營現金流量大致獨立於市場利率之變動。

於二零一六年七月三十一日，本集團概無重大利率風險。

#### 股本價格風險

本集團因其持作買賣之香港上市股本投資而須承受股本價格風險。

股本價格風險之敏感度分析包括本集團之金融工具，其公平值或未來現金流量會因其相應或相關資產之股本價格有變而出現波動。

倘股本價格上升／下降20%：截至二零一六年七月三十一日止年度之虧損淨額將因該等投資之公平值變動而下降／上升5,400,000港元(二零一五年：無)。

#### 信貸風險

於二零一六年七月三十一日，本集團信貸風險集中，原因為貸款及其他應收款項主要為對一名借款人之貸款50,000,000港元。

為管理信貸風險，本集團之管理層已委派一支團隊，負責釐定信貸額、審批信貸及其他監察程序，確保跟進收回逾期債項之情況。此外，本集團於各報告期末檢討各個別貿易債項之可收回金額以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於交易方均為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 39. 財務風險管理(續)

### 流動資金風險

於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等額水平，以便為本集團之業務提供資金及減輕現金波動之影響。管理層監察銀行及其他借貸之動用情況，並確保符合貸款契諾。

下表載列本集團非衍生金融負債(根據協定還款期限)及衍生金融工具之剩餘合約期限詳情。表格乃按照根據本集團可能被要求付款之最早日期計算之金融工具之未貼現現金流量而制訂。表格載列利息及本金之現金流量。

	於一年內或 按要求償還 千港元	超過一年 但不超過兩年 千港元	超過兩年 但不超過五年 千港元	超過五年 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>二零一六年</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
應付貿易賬款及其他應付款項	30,391	-	-	-	30,391	30,391
應計費用	2,904	-	-	-	2,904	2,904
股東貸款	49,598	-	-	-	49,598	49,598
	<b>82,893</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82,893</b>	<b>82,893</b>
<b>二零一五年</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
應付貿易賬款及其他應付款項	32,331	-	-	-	32,331	32,331
應計費用	4,516	-	-	-	4,516	4,516
股東貸款	52,598	-	-	-	52,598	52,598
	<b>89,445</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89,445</b>	<b>89,445</b>

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 39. 財務風險管理(續)

### 公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 具標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產之公平值乃參照市場所報買入價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式，以貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於綜合財務報表內按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

### 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量並根據公平值可觀察之程度分為第一至三級之金融工具之分析。

- 第一級公平值計量乃源自活躍市場上相同資產或負債之報價(未經調整)。
- 第二級公平值計量乃源自資產或負債之直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數據(不包括第一級所包括之報價)。
- 第三級公平值計量乃源自估值方法(包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債之輸列數據(不可觀察輸入數據))。

本集團有持作買賣投資，其乃按公平值計量及列賬，被視為第一級金融工具。

## 40. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益平衡為股東帶來最大回報。與上個年度比較，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本架構包括債務(當中包括股東貸款)及本公司擁有人應佔權益(當中包括已發行股本及儲備)。本公司董事持續檢討資本架構。作為檢討之一部分，董事考慮資本成本及資本涉及之風險。根據董事之建議，本集團將透過派付股息、發行新股及新增借款平衡整體資本架構。

本集團根據經濟環境之變化及相關資產之風險特徵管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整派予股東之股息款額、向股東退回資本或發行新股以減輕債務。

本集團並無計劃於可見將來採取特別措施調整其資本負債比率。

# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 41. 或然負債

- (a) 永輝建築有限公司(「永輝」)及偉信建築有限公司(「偉信」)之清盤人拒絕確認根據日期為二零零一年十一月二十三日之抵銷協議(「協議」)抵銷公司間賬目之影響以及本集團於二零零二年四月二十二日出售永輝、偉信及珠光永輝基建工程有限公司(「珠光永輝」)(「永輝集團」)之權益時摒除集團內公司間債務及附帶交易與安排。因此，該等實體之清盤人(「清盤人」)對本公司及其若干附屬公司採取法律行動。經過多年未有行動後，清盤人之律師於二零一零年初發出起訴意向通知。包括本公司在內之若干被告以遲遲不提起訴為理由申請撤銷其中一項法律訴訟。有關該項申請之聆訊已於二零一零年十月十九日舉行，且香港特別行政區高等法院(「高等法院」)同意有關申請並以遲遲不提起訴為理由撤銷其中一項針對本公司之法律訴訟。清盤人已就撤銷其中一項對本公司索償之高等法院頒令提出上訴，截至二零一六年七月三十一日，上訴有待上訴法院裁決。作為該等法律訴訟其中一環，本公司須就該等法律訴訟以永輝集團之清盤人為受益人存置約12,472,000港元作為抵押按金，並由其當時律師以代管形式持有。有關該等抵押按金之詳情載於附註23。

年內，本公司與清盤人展開磋商，務求與有關各方就長期未決之所有法律訴訟達成全面及最終和解。於年結日後，本公司與清盤人於二零一六年九月二十六日訂立兩份和解契據，結束該等長期未決之法律訴訟。董事認為，此舉可讓本集團省卻龐大相關法律費用並獲發放律師持有之部分抵押按金。和解後，本集團與涉案各方將互相解除、免除及／或豁免彼此之間所有目前及未來申索及行動(包括任何費用及利息索償)。和解契據訂約各方進一步同意，本集團與涉案各方之間不會展開或維持任何目前或未來申索或行動。

透過和解，以代管形式持有之抵押按金12,472,000港元將按下列比例發放予訂約各方：

- (i) 為數7,000,000港元之抵押按金款項將發放予清盤人；及
- (ii) 餘款約5,472,000港元將發放予本集團。

最後，待上述各方律師收訖抵押按金後，彼等將採取行動中止本集團與涉案各方間之法律訴訟。其後，本集團毋須就永輝、偉信及珠光永輝案件承擔任何責任或或然負債。與清盤人進行和解之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年九月二十六日之公告。

根據有關和解討論及磋商，本公司已就此對於二零一六年七月三十一日以代管形式持有之抵押按金7,000,000港元作出減值撥備，並於本年度損益項下「行政開支」入賬。進一步詳情分別載於附註9及23。



# 財務報表附註

二零一六年七月三十一日

## 41. 或然負債(續)

(b) 中國法院(廣東省佛山市順德區人民法院)於二零一三年十二月判定,本集團之中國全資附屬公司(佛山市順德區中富房產有限公司)與其前中國承包商須共同就若干長期未償還建築費向余盛及張明贊分別支付人民幣3,198,013元(於二零一六年七月三十一日相當於3,735,599港元(二零一五年:4,017,536港元))及人民幣3,961,291元(於二零一六年七月三十一日相當於4,627,184港元(二零一五年:4,976,411港元))。本集團對此判決提出上訴。然而,上訴被中級人民法院於二零一五年一月駁回。於上訴結果發出後,承包商就上訴判決向廣東省高級人民法院提出進一步上訴,但於該等財務報表獲批准當日尚未有進一步上訴之結果。概無就該等款項作出撥備,原因是董事認為計入附註26所載應付貿易賬款及其他應付款項中之應付其前中國承包商之款項撥備29,352,000港元(二零一五年:31,310,000港元)已悉數涵蓋該等款項。進一步詳情載於附註21。

## 42. 結算日後事項

### (a) 與永輝集團及偉信清盤人之法律訴訟最終和解有關之和解契據

於二零一六年九月二十六日,本集團與永輝集團清盤人及偉信清盤人訂立兩份和解契據。進一步詳情載於附註41(a)。

### (b) 配售新股份

於二零一六年十月六日,完成透過配售代理按每股0.25港元向六名承配人配售599,200,000股新股份(即經擴大股權之16.67%)。對上一個營業日之收市價為每股0.37港元,暗示配售價較市價折讓32.43%。配售所得款項淨額(經自所得款項總額扣除配售佣金及與配售有關之其他開支)約為145,800,000港元。六名承配人為本集團之獨立第三方。所得款項擬用於本集團之放債業務及金融服務業務。有關配售股份之詳情載於本公司日期為二零一六年九月十九日及二零一六年十月六日之公告。

### (c) 授出新貸款

報告期間結束後,本集團與一間英屬處女群島私人公司(為本集團之獨立第三方)訂立協議以授出有關擔保貸款10,000,000港元,自提款日期起計為期三個月,按年利率10%計息,惟須待該協議所訂明條件獲達成方可作實,該等條件包括完成有關借款人及擔保人(為借款人之董事兼最終實益擁有人)之盡職審查並信納其結果。其後,該等條件已獲達成,貸款已於二零一六年九月二十二日提取。有關貸款之詳情載於本公司日期為二零一六年九月二十日及二十一日之公告。

## 43. 授權刊發綜合財務報表

綜合財務報表已於二零一六年十月二十日獲董事會批准及授權刊發。

# 財務摘要

## 業績

摘錄自本集團之經審核財務報表並經重列(如適用)之本集團過往五個財政年度之綜合業績、資產及負債概述如下：

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收益					
— 持續經營業務	4,285	4,141	3,995	4,161	<b>9,765</b>
— 已終止經營業務	135,513	33,038	—	—	—
	139,798	37,179	3,995	4,161	<b>9,765</b>
除稅前溢利／(虧損)					
— 持續經營業務	(321,004)	(1,031,211)	(17,528)	(22,124)	<b>(21,115)</b>
— 已終止經營業務	(240,845)	24,926	(760,988)	—	—
	(561,849)	(1,006,285)	(778,516)	(22,124)	<b>(21,115)</b>
所得稅抵免／(開支)					
— 持續經營業務	1,718	(21,194)	(1,173)	(4,107)	<b>(1,427)</b>
— 已終止經營業務	(2,369)	—	—	—	—
	(651)	(21,194)	(1,173)	(4,107)	<b>(1,427)</b>
年內溢利／(虧損)					
— 持續經營業務	(319,286)	(1,052,405)	(18,701)	(26,231)	<b>(22,542)</b>
— 已終止經營業務	(243,214)	24,926	(760,988)	—	—
	(562,500)	(1,027,479)	(779,689)	(26,231)	<b>(22,542)</b>
以下應佔：					
本公司擁有人	(562,500)	(1,027,479)	(779,689)	(26,231)	<b>(22,542)</b>
非控制權益	—	—	—	—	—
	(562,500)	(1,027,479)	(779,689)	(26,231)	<b>(22,542)</b>

## 資產及負債

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
資產總值	2,141,372	1,038,690	277,938	430,818	<b>402,707</b>
負債總額	(684,362)	(119,045)	(112,349)	(116,329)	<b>(111,204)</b>
	1,457,010	919,645	165,589	314,489	<b>291,503</b>
以下應佔：					
本公司擁有人	1,457,010	919,645	165,589	314,489	<b>291,503</b>
非控制權益	—	—	—	—	—
	1,457,010	919,645	165,589	314,489	<b>291,503</b>

## 主要物業詳情

	租賃到期日	概約		所持實際		預計完成
		建築面積 (平方米)	類別	百分比	完成階段	
<b>持作出售物業</b>						
中國廣東省佛山市順德區 倫教鎮倫常路888號置富花園	二零六五年十二月	4,384	35個住宅單位	100%	已完成	不適用
<b>發展中物業</b>						
中國廣東省佛山市順德區 倫教鎮倫常路888號置富花園	二零六五年十二月	18,804	169個住宅單位	100%	該等單位之確權登記尚未完成。詳情載於財務報表附註21	不適用
<b>投資物業</b>						
中國廣東省佛山市順德區 倫教鎮倫常路888號置富花園	二零六五年十二月	43,843	持作進一步發展之 物業	100%	空置土地且有待發展	不適用
	二零六五年十二月	19,671	零售店	100%	已完成	不適用
	二零六五年十二月	6,696	停車位	100%	已完成	不適用