

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

### 實力建業集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：519)

## 截至二零二二年六月三十日止年度之全年業績公告

實力建業集團有限公司\* (「本公司」) 董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 謹此公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 於截至二零二二年六月三十日止財政年度 (「二零二二年財政年度」) 之經審核綜合財務業績，連同去年根據香港公認會計原則編製之比較數字如下：

### 綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	3	11,131	253,977
銷售成本		(3,917)	(232,248)
<b>毛利</b>		<b>7,214</b>	<b>21,729</b>
其他收益	3	2,184	1,351
其他收入	4	1,717	1,733
出售按公允值計入損益 (「按公允值計入損益」) 之金融資產之收益 (虧損) 淨額		937	(1,142)
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額		(128,823)	(43,244)
投資物業公允值之減少淨額	10	(21,600)	(27,200)
應收貸款及利息減值虧損撥回	15(b)	18,618	17,362
其他應收款項減值虧損	15(b)	(580)	-
銷售開支		(4,956)	(4,316)
行政費用		(30,675)	(19,904)
融資成本	6	(5,472)	(5,934)

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前虧損	7	(161,436)	(59,565)
稅項	8	<u>(1,441)</u>	<u>(662)</u>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u>(162,877)</u>	<u>(60,227)</u>
<b>其他全面 (虧損) 收益</b>			
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>			
— 換算海外業務而產生之匯兌差額		(12,862)	36,370
<i>將不會重新分類至損益之項目</i>			
— 按公允值計入其他全面收益 (「指定按公允值計入其他全面收益」) 之 金融資產之公允值變動		<u>(22)</u>	<u>42</u>
本公司擁有人應佔年度其他全面 (虧損) 收益總額，除稅後		<u>(12,884)</u>	<u>36,412</u>
本公司擁有人應佔年度全面虧損總額		<u><u>(175,761)</u></u>	<u><u>(23,815)</u></u>
<b>每股虧損</b>	9		
基本		<u><u>(6.50)港仙</u></u>	<u><u>(2.40)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(6.50)港仙</u></u>	<u><u>(2.40)港仙</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	295,100	316,700
物業、廠房及設備	11	70,640	70,759
使用權資產		–	285
指定按公允值計入其他全面收益		175	197
		<u>365,915</u>	<u>387,941</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	13	631,490	599,599
持作銷售的物業	14	120,404	128,711
按公允值計入損益之金融資產	12	184,274	425,889
其他應收款項	15	55,585	20,825
受限制銀行存款		18,217	19,234
現金及現金等值物		60,474	72,022
		<u>1,070,444</u>	<u>1,266,280</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	16	217,555	208,740
帶息借貸	17	244,218	292,956
應付稅項		988	1,963
租賃負債		–	297
		<u>462,761</u>	<u>503,956</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>607,683</u>	<u>762,324</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>973,598</u>	<u>1,150,265</u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	<u>100,611</u>	<u>101,517</u>
<b>資產淨值</b>	<u><b>872,987</b></u>	<u><b>1,048,748</b></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	25,051	25,051
儲備	<u>847,936</u>	<u>1,023,697</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>872,987</b></u>	<u><b>1,048,748</b></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

## 1. 一般事項

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及主要營業地點為香港金鐘道89號力寶中心1座24樓2408A室。

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股。

## 2. 主要會計政策

### 合規聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），其包括所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，香港公認之會計原則以及公司條例的披露規定而編製。綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

綜合財務報表乃按照與本集團於二零二一年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團相關及於本年度生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則除外。

### 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

#### **香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4、7、9號及第16號之修訂：利率基準改革—第二階段**

該等修訂解決了公司因利率基準改革（「改革」）而以替代基準利率取代舊利率基準時可能對財務報告造成影響的問題。該等修訂對在二零一九年十一月頒佈的修訂作出補充，並與以下各項有關：

- 合約現金流量的變動—公司毋須就改革規定的變動終止確認或調整金融工具的賬面值，惟須對實際利率作出更新以反映替代基準利率的變動；

- 對沖會計處理—倘對沖符合其他對沖會計標準，則有關處理方法令公司毋須僅因其作出改革所規定的變動而終止其對沖會計處理；及
- 披露—公司須披露有關改革所產生的新風險及其過渡至替代基準利率的應對方法的資料。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

#### **香港財務報告準則第16號之修訂：二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病相關租金減免**

該等修訂豁免承租人考慮個別租賃合約以釐定2019冠狀病毒病疫情直接導致的租金減免是否為租賃變更並允許承租人將有關租金減免入賬，猶如並非租賃變更。其適用於扣減在二零二二年六月三十日或之前到期的租賃付款的2019冠狀病毒病相關租金減免。該等修訂並不影響出租人。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何影響。

#### **香港財務報告準則之未來變動**

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

香港會計準則第16號之修訂	作擬定用途前之所得款項 <sup>[1]</sup>
香港會計準則第37號之修訂	履行合約之成本 <sup>[1]</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 <sup>[1]</sup>
香港財務報告準則之年度改進	二零一八年至二零二一年週期 <sup>[1]</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 <sup>[2]</sup>
香港會計準則第1號之修訂	會計政策披露 <sup>[2]</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 <sup>[2]</sup>
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>[2]</sup>

<sup>[1]</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>[2]</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事正在評估日後採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則可能造成的影響，惟尚未能合理估計其對綜合財務報表的影響。

### 3. 收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>收益</b>		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：		
於中華人民共和國(「中國」)之物業銷售		
—於某個時間點及固定價格	<u>4,705</u>	<u>243,327</u>
其他來源的收益：		
由投資物業收取之總租金收入	4,406	6,245
由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	1,404	2,330
由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	<u>616</u>	<u>2,075</u>
	<u>6,426</u>	<u>10,650</u>
	<u>11,131</u>	<u>253,977</u>
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	86	125
貸款利息收入	2,098	1,224
其他	<u>-</u>	<u>2</u>
	<u>2,184</u>	<u>1,351</u>
	<u>13,315</u>	<u>255,328</u>

### 4. 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
管理費收入	1,157	1,281
雜項收入	<u>560</u>	<u>452</u>
	<u>1,717</u>	<u>1,733</u>

## 5. 分部資料

管理層是基於由主要經營決策者(均為本公司執行董事)定期審閱用於向各分部分配資源及評估其表現之內部報告以識別經營分部。本公司執行董事認為度假村及物業發展、物業投資及投資控股乃本集團主要經營分部。年內，度假村及物業發展分部包括發展中物業及持作銷售的物業。物業投資分部主要包括為資本增值或賺取租金收入而持有之商用物業。投資控股分部包括持有投資基金、股本證券、債務工具及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零二二年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收益	4,705	4,406	2,020	11,131
其他收益及收入	511	891	40	1,442
	<u>5,216</u>	<u>5,297</u>	<u>2,060</u>	<u>12,573</u>
業績				
分部業績	<u>(17,487)</u>	<u>(21,580)</u>	<u>(127,764)</u>	(166,831)
未分配公司收入				21,077
未分配公司費用				(10,210)
融資成本				<u>(5,472)</u>
除稅前虧損				(161,436)
稅項				<u>(1,441)</u>
年度虧損				<u><u>(162,877)</u></u>



於二零二二年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零二二年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>	<b>780,502</b>	<b>299,103</b>	<b>266,147</b>	<b>1,345,752</b>	<b>90,607</b>	<b>1,436,359</b>
<b>負債</b>	<b>(316,661)</b>	<b>(234,113)</b>	<b>(179)</b>	<b>(550,953)</b>	<b>(12,419)</b>	<b>(563,372)</b>
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	110	-	-	110	2,325	2,435
折舊						
—物業、廠房及設備	(39)	-	(52)	(91)	(2,163)	(2,254)
—使用權資產	-	-	-	-	(285)	(285)
出售按公允值計入損益之						
金融資產之收益淨額	-	-	937	937	-	937
按公允值計入損益之						
金融資產之公允值減少淨額	-	-	(128,823)	(128,823)	-	(128,823)
投資物業之公允值減少淨額	-	(21,600)	-	(21,600)	-	(21,600)
應收貸款及利息減值						
虧損之撥回	-	-	-	-	18,618	18,618
其他應收款項減值虧損	(580)	-	-	(580)	-	(580)
物業、廠房及設備撇銷	(57)	-	-	(57)	(240)	(297)

截至二零二一年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收益	243,327	6,245	4,405	253,977
其他收益及收入	<u>271</u>	<u>1,015</u>	<u>81</u>	<u>1,367</u>
	<u>243,598</u>	<u>7,260</u>	<u>4,486</u>	<u>255,344</u>
<b>業績</b>				
分部業績	<u>2,185</u>	<u>(23,094)</u>	<u>(40,985)</u>	(61,894)
未分配公司收入				19,079
未分配公司費用				(10,816)
融資成本				<u>(5,934)</u>
除稅前虧損				(59,565)
稅項				<u>(662)</u>
年度虧損				<u>(60,227)</u>

於二零二一年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零二一年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>	<b>763,203</b>	<b>325,477</b>	<b>463,971</b>	<b>1,552,651</b>	<b>101,570</b>	<b>1,654,221</b>
<b>負債</b>	<b>(318,145)</b>	<b>(276,500)</b>	<b>(189)</b>	<b>(594,834)</b>	<b>(10,639)</b>	<b>(605,473)</b>
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	15	-	-	15	-	15
折舊						
—物業、廠房及設備	(45)	-	(118)	(163)	(934)	(1,097)
—使用權資產	-	-	-	-	(783)	(783)
出售按公允值計入損益之						
金融資產之虧損淨額	-	-	(1,142)	(1,142)	-	(1,142)
按公允值計入損益之金融						
資產之公允值減少淨額	-	-	(43,244)	(43,244)	-	(43,244)
投資物業之公允值減少淨額	-	(27,200)	-	(27,200)	-	(27,200)
應收貸款及利息減值						
虧損之撥回	-	-	-	-	17,362	17,362
物業、廠房及設備撇銷	(2)	-	-	(2)	-	(2)

於此兩個年度內並沒有由分部間交易所產生之收益。上述所報告來自度假村及物業發展分部之收益乃指向外來客戶出售中國物業所得之收益。上述所報告來自物業投資分部之收益乃指自外來顧客所賺取之租金收入。分部業績指各分部在未分配企業收入、中央行政管理費用、融資成本及所得稅開支前應佔之溢利或虧損。總資產及負債指每個分部之所有資產及負債及未分配企業資產及負債，惟於綜合賬中已抵銷者除外。

## 地區資料

本集團之業務主要位於香港及中國(不包括香港)。

以下列表提供按地區市場劃分本集團源自外來客戶收益之分析，其中按公允值計入損益之金融資產之利息收入分析乃基於相關投資之市場地點劃分：

	按地區市場劃分之收益	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	6,312	10,440
中國	4,819	243,350
其他	—	187
	<u>11,131</u>	<u>253,977</u>

按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值之分析如下：

	非流動資產賬面值	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	365,627	387,641
中國	113	103
	<u>365,740</u>	<u>387,744</u>

上述非流動資產並不包括金融資產。本集團並無遞延稅項資產淨額、離職後福利資產及由保險合同產生之權益。

## 主要顧客資料

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止年度概無外來顧客貢獻本集團收益10%或以上。

## 6. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行及其他借貸之利息開支	5,471	5,912
租賃負債之利息開支	1	22
	<u>5,472</u>	<u>5,934</u>

## 7. 除稅前虧損

已扣除(計入)下列各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>員工成本，包括董事酬金</b>		
薪金及其他福利	10,092	7,395
退休福利計劃供款	684	296
總員工成本	<u>10,776</u>	<u>7,691</u>
<b>其他項目</b>		
核數師酬金		
—審計服務	860	850
—非審計相關服務	91	88
存貨成本	3,917	232,248
折舊		
—物業、廠房及設備	2,254	1,097
—使用權資產	285	783
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	262	103
匯兌(收益)虧損淨額	(366)	283
物業、廠房及設備撇銷	297	2
短期租賃租賃付款	720	122

## 8. 稅項

由於本集團於兩個年度產生稅項虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。

有關中國業務的中國企業所得稅（「企業所得稅」）乃根據有關之現行法例、詮釋及慣例按年度估計應課稅溢利以25%（二零二一年：25%）稅率計算。由於本集團於兩個年度產生稅項虧損，故並無就企業所得稅作出撥備。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）按土地價值升幅（即銷售物業之所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支））以介乎30%至60%之累進稅率計算。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就企業所得稅而言是可扣減開支。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
稅項淨額包括：		
<b>本年度</b>		
土地增值稅	—	4,759
	—	4,759
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額撥備（撥回）	1,441	(4,097)
本年度稅項開支	<u>1,441</u>	<u>662</u>

## 9. 每股虧損

本公司權益持有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計算每股基本虧損所採用之年度虧損	<u>(162,877)</u>	<u>(60,227)</u>
	二零二二年 股份數目	二零二一年 股份數目
計算每股基本虧損所採用之加權平均普通股數目	<u>2,505,105,739</u>	<u>2,505,105,739</u>

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。

## 10. 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>公允值</b>		
於報告期初	316,700	415,200
轉至物業、廠房及設備 (附註11)	-	(71,300)
公允值減少	<u>(21,600)</u>	<u>(27,200)</u>
於報告期末	<u>295,100</u>	<u>316,700</u>

附註：

- (a) 於報告期末，本集團賬面值295,100,000港元(二零二一年：316,700,000港元)的投資物業已抵押為銀行借貸(附註17(a))及授予本集團的銀行融資作擔保。
- (b) 於報告期末持有之投資物業乃由獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(二零二一年：艾華迪評估諮詢有限公司)估值。該估值乃符合《香港測量師學會物業估值標準》，使用公開市場基準以直接比對方式並假設其交吉銷售空置物業或參照可於有關市場上提供的可比對銷售證據進行。鄰近之可比對物業之銷售價格會因應關鍵估值屬性上之差異，例如尺寸和樓齡，作出調整，並用於物業估值。此估值方法所採用最重大的輸入數據為每平方呎價格。

(c) 本集團的投資物業均位於香港，餘下未到期之租期為37年(二零二一年：38年)。

#### 租賃安排—作為出租人

若干投資物業乃出租予租戶，租期介乎一至兩年。租賃向承租人提供於租賃到期後重續的選擇權。每月租金費用包括固定付款。租戶亦承擔管理費。

經營租賃所得租賃收入載於綜合財務報表附註3。

租賃物業承受剩餘價值風險。因此，租賃合約包含一項條文，據此，本集團有權於租賃結束時就投資物業之任何損壞向租戶索償。此外，本集團已購買保險，保障其免受任何可能因意外或物業之實質損壞而引起的損失。

以下為將從經營租賃投資物業收取之未貼現租賃付款的到期分析。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
第一年	2,905	3,268
第二年	1,318	1,048
	<u>4,223</u>	<u>4,316</u>

## 11. 物業、廠房及設備

於二零二零年十二月三十一日，本集團已將公允值71,300,000港元(附註10)之投資物業轉至物業、廠房及設備項下之土地及樓宇，作為其自用辦公室物業。該等土地及樓宇乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。折舊採用直線法於其剩餘租賃期內撇銷成本減累計減值虧損計提。於報告期末，剩餘租賃期約為37年(二零二一年：38年)。

於報告期末，本集團賬面值68,498,000港元(二零二一年：70,366,000港元)的土地及樓宇已抵押為本集團獲授之銀行借貸(附註17(a))及銀行融資作擔保。



## 12. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非上市投資基金	(a)	97,871	231,079
上市股本證券			
—香港	(b)	79,337	149,359
—中國	(b)	3,995	12,884
—海外	(b)	932	3,400
上市債務工具			
—香港	(c)	997	26,339
—海外	(c)	1,142	2,828
		<u>184,274</u>	<u>425,889</u>

附註：

(a) 非上市投資基金主要包括：

- (i) 於報告期末，非上市投資基金指賬面值分別約為21,394,000港元及11,783,000港元(二零二一年：104,986,000港元及51,229,000港元)的Green Asia Restructure SP的100%參與可贖回無投票權A類股份及Green Asia Restructure SP II的100%參與可贖回無投票權A類股份(「該等基金」)。該等基金為由本集團第三方Green Asia Restructure Fund SPC(「Green Asia」，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，由本集團第三方Long Asia Asset Management Limited(一間於開曼群島註冊成立之有限公司)管理)持有之獨立投資組合(「獨立投資組合」)。

Green Asia於開曼群島註冊為獨立投資組合公司。Green Asia的投資目的是投資發起、包銷、收購及買賣公開買賣或私人配售的上市及非上市公司債務證券及貸款業務，達致資本增值。

於二零二二年一月十八日，本集團向Green Asia發出贖回通知以贖回該等基金的4,200股A類股份，所得贖回款項合共約30,497,000港元於二零二二年六月三十日已計入並確認為「其他應收款項」。鑒於Green Asia未能結付所得贖回款項，本集團已就委任該等基金之資產接管人向開曼群島大法院（「大法院」）提交針對Green Asia之呈請。呈請已於二零二二年五月二十日送達Green Asia。聆訊已於二零二二年七月六日完成，而德勤•關黃陳方會計師行之黎嘉恩先生及陳文海先生及Deloitte & Touche LLP之Michael Green先生已根據大法院之判令獲共同及個別委任為該等基金之接管人。

於報告期末，本集團於Green Asia的投資的公允值約為33,177,000港元（二零二一年：156,215,000港元），乃管理層經參考獨立專業估值師亞太估值及顧問有限公司根據獨立投資組合於報告期末的資產淨值就本集團於該等基金之投資出具的估值報告釐定。

- (ii) 於報告期末，非上市投資基金包括金山投資組合（「金山投資組合」）5,000,000股參與無投票權股份，總認購金額為5,000,000美元，相當於Huangpu River Capital SPC（「Huangpu River基金」）旗下金山投資組合的約16.67%（二零二一年：16.67%）。

Huangpu River基金為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司及註冊為獨立投資組合公司。Huangpu River基金的投資目的是通過投資北京地平線機器人技術研發有限公司（該公司主要從事根據人工智能演算法開發及製造智能處理器、開發相關軟件及硬件，以及提供雲服務業務）的C輪優先股，達致資本增值。

於報告期末，本集團於Huangpu River基金的投資的公允值約為36,258,000港元（二零二一年：39,000,000港元），乃根據一名獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司於報告期末基於趨勢分析方法評估得出。

- (b) 於這兩年，上市股本證券的公允值乃主要基於活躍市場的報價。

於報告期末，賬面值為約21,052,000港元(二零二一年：164,533,000港元)的按公允值計入損益之金融資產已質押作為本集團獲授孖展貸款融資的抵押品，並由本公司提供企業擔保。於報告期末概無(二零二一年：無)動用及未償還孖展貸款融資。

- (c) 於報告期末，本集團持有約997,000港元(二零二一年：26,339,000港元)及1,142,000港元(二零二一年：2,828,000港元)之香港及海外上市債務工具，分別按固定年利率7.25%(二零二一年：介乎4.75%至12%)及7.25%(二零二一年：7.25%)計息。於報告期末，該等債務工具之公允值乃按市場報價釐定。

### 13. 發展中物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
發展中物業(「發展中物業」)	709,151	679,307
撇減至可變現淨值	<u>(77,661)</u>	<u>(79,708)</u>
	<u><b>631,490</b></u>	<u><b>599,599</b></u>

發展中物業位於中國，且於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

於報告期末，概無(二零二一年：無)發展中物業預期將於一年後竣工。

可變現淨值乃由管理層參考艾華迪評估諮詢有限公司進行之估值而釐定。估值採用餘值法，按已完成發展總值扣除估計完工成本及進行銷售所需的估計成本計算。於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止年度，本集團概無根據發展中物業估值報告確認發展中物業撇減。

### 14. 持作銷售的物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持作銷售的物業(「持作銷售的物業」)	<u><b>120,404</b></u>	<u><b>128,711</b></u>

所有持作銷售的物業均位於中國並於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

持作銷售的物業的可變現淨值乃由管理層參考艾華迪評估諮詢有限公司進行之估值而釐定。估值採用餘值法，按已完成發展總值扣除估計完工成本及進行銷售所需的估計成本計算。

## 15. 其他應收款項

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貸款及利息	(a)	44,703	53,462
虧損撥備	(b)	<u>(27,844)</u>	<u>(46,462)</u>
		<u>16,859</u>	<u>7,000</u>
其他應收款項	(c)	37,307	6,185
虧損撥備	(b)	<u>(5,274)</u>	<u>(5,413)</u>
		<u>32,033</u>	<u>772</u>
按金及預付款項		6,693	11,301
應收股息		<u>-</u>	<u>1,752</u>
		<u>6,693</u>	<u>13,053</u>
		<u><b>55,585</b></u>	<u><b>20,825</b></u>

附註：

- (a) 於報告期末，授予一名第三方借款人的本金金額為15,500,000港元(二零二一年：15,500,000港元)的貸款屬無抵押，按每年4%(二零二一年：4%)的固定利率計息並已逾期超過24個月(二零二一年：超過12個月)。於報告期後，本集團於二零二二年七月收到本金15,500,000港元。

授予另一第三方借款人(本公司前任董事袁志平先生的配偶於其中擁有股權並為其中的一名董事，直至其於二零一九年十二月十四日辭任)的本金額為27,744,000港元(二零二一年：37,744,000港元)的剩餘貸款亦為無抵押，按每年4%(二零二一年：4%)的固定利率計息。

根據日期為二零二零年十一月十一日的貸款協議的部分還款及延期，本集團收到借款人償還部分還款10,000,000港元並同意將還款日期延後至二零二一年七月十五日。

根據另一份日期為二零二一年九月八日的貸款協議的部分還款及延期，本集團收到部分還款7,000,000港元並同意按下列方式將還款日期進一步延後：(i)於二零二二年一月三十一日或之前償還3,000,000港元，已於截至二零二二年六月三十日止年度提前償還；及(ii)於二零二二年九月三十日或之前償還餘款。

(b) 年內，應收貸款及利息之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>應收貸款及利息之虧損撥備</b>		
於報告期初	46,462	63,824
撥備減少	<u>(18,618)</u>	<u>(17,362)</u>
於報告期末	<u><u>27,844</u></u>	<u><u>46,462</u></u>

年內，其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>其他應收款項之虧損撥備</b>		
於報告期初	5,413	4,905
撥備增加	580	-
撇銷	(580)	-
匯兌調整	<u>(139)</u>	<u>508</u>
於報告期末	<u><u>5,274</u></u>	<u><u>5,413</u></u>

(c) 其他應收款項包括贖回所得款項30,497,000港元(二零二一年：無)，詳情載於綜合財務報表附註12(a)。

## 16. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>應付賬款</b>			
向第三方	(a)	<u>79,134</u>	<u>89,788</u>
<b>其他應付款項</b>			
應計費用及其他債務		17,783	13,400
已收按金	(b)	2,548	3,337
合約負債	(c)	86,368	79,358
土地出讓金撥備	(d)	<u>31,722</u>	<u>22,857</u>
		<u>138,421</u>	<u>118,952</u>
		<u><b>217,555</b></u>	<u><b>208,740</b></u>

附註：

(a) 本集團應付賬款之賬齡分析乃於報告期末按確認日期呈列，如下所示：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至180天	18,659	13,410
181至365天	17,975	28,791
超過365天	<u>42,500</u>	<u>47,587</u>
	<u><b>79,134</b></u>	<u><b>89,788</b></u>

(b) 已收按金指已收潛在客戶購買發展中物業及持作銷售的物業之意向按金。

(c) 合約負債

於香港財務報告準則第15號範圍內與客戶訂立之合約產生之年內合約負債變動(不包括相同年度內因增加及減少產生之變動)如下:

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於報告期初	79,358	259,222
預收款項	11,891	28,059
確認為收益	(2,560)	(229,743)
匯兌調整	(2,321)	21,820
於報告期末	<u>86,368</u>	<u>79,358</u>

於報告期末，並無預期將於超過12個月後清償之合約負債(二零二一年：無)。

(d) 該款項為無抵押、不計息且須按要求償還。

17. 帶息借貸

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>流動部分</b>			
有抵押銀行借貸	(a)	232,190	272,190
其他無抵押借貸	(b)	<u>12,028</u>	<u>20,766</u>
		<u>244,218</u>	<u>292,956</u>

附註：

- (a) 於報告期末，本集團之銀行借貸按香港銀行同業拆息加2.25%計息(二零二一年：按香港銀行同業拆息加2%計息)並須於二零二三年十一月(二零二一年：二零二一年十一月)一次性清償。年內之實際年利率為2.13%(二零二一年：2.16%)。由於銀行借貸載有一項條款，其賦予銀行可在無發出通知的情況下全權酌情要求還款的凌駕權利，故銀行借貸乃分類為流動負債，儘管董事認為銀行將不會行使要求還款之權利。銀行借貸由以下本集團資產提供抵押：
- (i) 抵押本集團賬面值分別約為295,100,000港元(二零二一年：316,700,000港元)及68,498,000港元(二零二一年：70,366,000港元)的投資物業及物業、廠房及設備；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入的委託協議。截至二零二二年六月三十日止年度，投資物業產生的租金收入約為4,406,000港元(二零二一年：6,245,000港元)；及
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業保險賠償的委託協議。
- (b) 於報告期末，本集團的其他借貸為無抵押，按固定年利率介乎6.5%至10%(二零二一年：6.5%至10%)計息，及須於十二個月內償還。於二零二一年六月三十日計入其他借貸之5,233,000港元乃自本公司之一間附屬公司的董事籌得，為無抵押、免息(二零二一年：按固定年利率6.5%計息)及已於截至二零二二年六月三十日止年度全部償還。

## 18. 承擔

於報告期末，本集團承擔以下支出費用：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
有關發展中物業之已訂約但未撥備之開支	<u>73,474</u>	<u>82,414</u>

## 19. 股息

董事會不建議派發截至二零二二年六月三十日止年度之股息(二零二一年：零)。



## 末期股息

董事會已議決不建議就二零二二年財政年度派付末期股息(二零二一年：無)。

## 業績

於二零二二年財政年度，本公司錄得虧損約162,877,000港元，主要由於按公允值計入損益之金融資產之公允值淨減少128,823,000港元及投資物業之公允值減少21,600,000港元。

## 業務回顧

於二零二二年財政年度，本集團的主要業務為度假村及物業發展、物業投資以及投資控股。

### 度假村及物業發展

於二零一七年六月收購無錫盛業海港股份有限公司(「無錫盛業」)後，發展中物業自二零一七年十月起開始預售，第一、第二及第三期公寓部分之建設已分別於二零一九年、二零二零年及二零二二年第三季度竣工。預期整個物業發展項目(「無錫物業項目」)將於二零二二年第四季度竣工。於二零二一年六月三十日，第一及第二期的大多數公寓部分已交付予客戶。於二零二二年財政年度，僅向客戶交付若干公寓並確認收益4,705,000港元，於扣除重估綜合調整後，整體毛利率為17%。於二零二二年六月三十日，已簽約但未交付物業的銷售額約111,650,000港元。儘管2019冠狀病毒病疫情在二零二零年於中國境內爆發後數月內已得以控制，新的變異新冠病毒株仍給中國物業市場及全球經濟帶來難以預測的挑戰。

### 物業投資

本集團於二零一八年十月開始就位於香港金鐘道89號力寶中心一座24樓全層之物業(「分拆物業」)進行分拆，分拆工程已於二零一九年二月完成。完成分拆工程後，分拆物業之四個單位已於二零一九年出售。

於截至二零二一年六月三十日止財政年度（「二零二一年財政年度」），分拆物業公允值為71,300,000港元之三個單位從投資物業轉為擁有人自用，作為物業、廠房及設備。本集團投資物業於二零二二年六月三十日之公允值為295,100,000港元（二零二一年六月三十日：316,700,000港元）。香港經濟及物業市場遭受變異新冠病毒株打擊。於二零二二年財政年度，本集團投資物業之公允值減少21,600,000港元（二零二一年：27,200,000港元）。在此強調公允值虧損屬非現金性質。

於二零二二年財政年度，本集團投資物業貢獻租金收入合共4,406,000港元（二零二一年：6,245,000港元）。由於二零二二年財政年度的租金及出租率下降，租金收入下降。

## 投資控股

本集團投資控股業務之投資策略主要是多元化其於非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具之投資。於二零二二年財政年度，本集團錄得來自按公允值計入損益之金融資產之利息及股息收入為2,020,000港元（二零二一年：4,405,000港元），出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為937,000港元（二零二一年：虧損淨額為1,142,000港元）及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少128,823,000港元（二零二一年：43,244,000港元）。於二零二二年財政年度，本集團所持有之重大投資詳情載列如下：

### 1. Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II

本集團自二零一七年起投資Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II（統稱「Green Asia基金」），兩者均為Green Asia Restructure Fund SPC（「Green Asia」）之獨立投資組合。Green Asia的投資目的是透過參與發起、包銷、收購及買賣公開買賣或私人配售的上市及非上市公司的債務證券及貸款業務，達致資本增值。

於二零二二年財政年度，本集團作出部分贖回及於二零二一年九月收到贖回款項約5,657,000港元。於二零二二年一月十八日，本集團進一步發出贖回通知，贖回款項合共約30,497,000港元。Green Asia未能向本集團支付贖回款項，因此，本集團於二零二二年五月十九日（開曼群島時間）向開曼群島大法院（「開曼法院」）提交呈請，以申請委任Green Asia基金之資產接管人。於二零二二年七月六日舉行之呈請之聆訊中，德勤•關黃陳方會計師行之黎嘉恩先生及陳文海先生及Deloitte & Touche LLP之Michael Green先生根據開曼法院的判令獲委任為Green Asia基金之共同及個別資產接管人（「Green Asia基金接管人」）。於本公告日期，資產變現程序正在進行中。詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月二十三日之公告。

於二零二二年六月三十日，本集團於Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II之投資之公允值分別為21,394,000港元及11,783,000港元。本集團於Green Asia基金之投資之總公允值佔本集團總資產之2.3%。於二零二二年財政年度，本集團於Green Asia基金之投資之公允值減少87,655,000港元。於二零二二年六月三十日，本集團就Green Asia基金產生之投資成本約為134,503,000港元。於二零二二年財政年度，本集團確認來自Green Asia基金投資之已變現收益771,000港元及應收款項30,497,000港元。

## 2. 卓爾智聯集團有限公司（「卓爾智聯」）

於二零二二年六月三十日，本集團持有卓爾智聯的134,354,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約1.1%。卓爾智聯之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：2098）。卓爾智聯及其附屬公司主要從事開發及運營大型消費品批發商場，以及為中國線上及線下客戶提供供應鏈管理及貿易業務、電子商貿服務、金融服務、倉儲及物流服務。於二零二二年六月三十日，本集團持有卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二二年六月三十日，於卓爾智聯之投資之公允值約為68,521,000港元，佔本集團總資產之4.8%。於二零二二年財政年度，本集團出售13,929,000股卓爾智聯股份並確認出售虧損790,000港元，本集團於卓爾智聯之投資之公允值減少2,687,000港元。除此之外，本集團並無獲得及確認任何來自持有卓爾智聯股份之股息或其他投資收入。

於二零二二年六月三十日，其餘本集團持有之投資主要包括非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具，分別佔本集團總資產之5%以下。

## 展望

二零二一年是艱難的一年，國際形勢出現一些不確定因素，使得全球供應鏈緊張，全球經濟衰退趨勢愈加明顯。由於二零二二年上半年國內2019冠狀病毒病疫情的局部爆發，本集團所屬無錫物業項目的相關工作受到一定程度影響，但我們仍然克服各種挑戰，按照既定計劃完成了無錫物業項目相關進度的推進，使得無錫物業項目進入了一個新的發展階段。

- 1、 地產業務： 二零二二年財政年度是國內房地產行業面臨前所未有的挑戰的一年，整個行業同樣面臨深刻變局，本集團無錫物業項目部分物業銷售計畫面臨挑戰，在挑戰中我們依然全力推進各項工作的開展，積極面對和處置歷史遺留問題，竣工驗收工作有序推進，商業相關計畫也在積極制定、推進和實施。本集團於二零二二年財政年度將總部遷至香港力寶中心，於香港力寶中心持有資產的租售管理進展順利。
- 2、 投資業務： 二零二二年上半年國際形勢出現動盪，對於全球經濟復甦帶來了巨大挑戰，全球通脹水準屢創新高，資本市場波動加劇，這對本集團在投資方面的業務提出了更高要求。本集團正逐步完善投資業務相關制度，在收回部分歷史投資的同時，尋找具有發展前景的投資方向，分散投資組合以應對市場波動產生的風險及影響。

面向新的一年，本集團將繼續秉持「穩」字當頭的理念，以「穩中有進，進中有質」為目標，強化內部管理，優化業務結構，積極地應對各方面挑戰。全球正經歷前所未有之大變局，行業發展變化加速，本集團也將積極尋找新發展趨勢和機遇，提升本集團資產價值。

## 財務回顧

### 收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由二零二一年財政年度的253,977,000港元減少242,846,000港元或96%至二零二二年財政年度的11,131,000港元。二零二一年財政年度產生的大部分收益主要來自度假村及物業發展分部，原因是無錫盛業的物業已交付予客戶並帶來收益。二零二二年財政年度度假村及物業發展分部產生的收益為4,705,000港元(二零二一年：243,327,000港元)，毛利率為17%(二零二一年：5%)。收益減少乃由於物業已於二零二一年財政年度批量交付予客戶，而並無於二零二二年財政年度安排批量交付。

### 出售按公允值計入損益之金融資產之收益(虧損)淨額

二零二二年財政年度本集團出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為937,000港元(二零二一年：虧損淨額為1,142,000港元)。於二零二一年財政年度及二零二二年財政年度出售單一投資均無重大損益。

### 按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額

本集團按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額由二零二一年財政年度的43,244,000港元增加85,579,000港元或199%至二零二二年財政年度的128,823,000港元。於二零二二年財政年度按公允值計入損益之金融資產減少淨額主要由於Green Asia基金投資之公允值減少87,655,000港元。

本集團於Green Asia基金之投資之公允值乃由董事經參考獨立專業估值師亞太估值及顧問有限公司(「亞太」)根據Green Asia基金於二零二二年財政年度末的資產淨值就Green Asia基金投資出具的估值報告(「估值報告」)釐定。

於二零二一年財政年度，於其公允值估值時採用先例交易法，即透過參考Green Asia基金最新之資產淨值報表中的資料與本集團就其於Green Asia基金之投資作出之贖回作為交易參考。

然而，誠如本公告業務回顧一節項下段落所披露，於二零二二年一月，儘管本集團就贖回款項合共約30,497,000港元向Green Asia發出贖回通知，Green Asia未能向本集團支付贖回款項。其後，根據本集團向開曼法院提交的呈請，Green Asia基金之資產被接管。此外，於估值日期並無近期贖回交易。因此，亞太於估值報告中根據可得資料對Green Asia基金所持之現金流量應收款項進行個別評估，而非採用先例交易法。

由於Green Asia基金之估值乃有賴於來自其相關投資之現金流量，根據有關Green Asia基金相關投資之結算時間表及預期現金流量之可收回性評估，估值報告採用貼現現金流量法得出現金流量之現值。亞太認為，在該等情況下，貼現現金流量法適用於評估基金的公允值。

亞太於估值報告中所採用的關鍵假設及輸入數據為：

1. CCC級別企業的債券收益率，以得出Green Asia基金的未償付相關投資的現金流量應收款項的貼現率介乎16%至17%。
2. 就於估值報告日期前悉數結算的現金流量應收款項部分，收回率為100%。
3. 就並未於估值日期前結算的現金流量應收款項部分，收回率為40.09%，乃經參考穆迪最終收回率數據庫(一九八七年至二零二一年)一以最終收回情況計量的平均債務收回率釐定。

於本公告日期，上述估值方法於獲採用後概無後續變動。

董事會謹此強調Green Asia基金投資之公允值虧損為非現金性質。本集團將可自贖回其於Green Asia基金之投資收取的所得款項淨額，最終將根據Green Asia基金接管人進行的資產變現程序的結果釐定。



### 投資物業公允值之減少淨額

本集團於二零二二年財政年度確認投資物業之公允值減少淨額21,600,000港元(二零二一年：27,200,000港元)。本集團投資物業之公允值經參考獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」)作出的估值後釐定。該估值師採用直接比較法，透過將鄰近區域的類似物業的近期市場數據進行比較來估值。投資物業的公允值受香港經濟及物業市場之影響。新冠病毒變異株爆發持續對香港甲級寫字樓的整體交易量及價格造成衝擊。

### 應收貸款及利息減值虧損撥回

本集團於二零二二年財政年度確認應收貸款及利息減值虧損撥回18,618,000港元(二零二一年：17,362,000港元)，此乃主要由於同期收到債務人之部分還款所致。除部分還款外，二零二二年財政年度本集團就評估減值虧損所採用的主要假設及關鍵輸入數據與二零二一年財政年度所採用者相比並無重大變動。

減值虧損撥回乃由董事經考慮獨立專業估值師亞太編製的估值報告後作出。減值評估乃根據香港財務報告準則第9號(「香港財務報告準則第9號」)進行，及貸款的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備乃採用「三階段」模型進行：

分類	釋義
第一階段	第一階段(履約)資產為其信貸風險自初次確認以來並無顯著增加的金融資產。公司須就該等資產確認12個月預期信貸虧損，並根據賬面總額確認利息收入。
第二階段	第二階段(表現不佳)資產為其信貸風險自初次確認以來顯著增加的金融資產。公司須確認全期預期信貸虧損，惟將繼續根據賬面總額確認利息收入。

第三階段 第三階段(不良)資產為已出現信貸減值的金融資產。公司將繼續確認全期預期信貸虧損，惟將根據金融資產的攤銷成本(即經虧損撥備調整後的賬面總額)確認利息收入。

本集團已根據以下標準確認第一階段至第三階段的金融資產：

資產類別	標準
第一階段	相關貸款須逾期不足30日
第二階段	相關貸款須逾期足30日或以上但少於或相等於90日
第三階段	相關貸款須逾期90日以上

#### 預期信貸虧損—概率加權虧損違約模型

亞太採用概率加權虧損違約模型釐定貸款之預期信貸虧損。該模型乃違約概率(「違約概率」)、前瞻性調整因子(「K因子」)、違約虧損率(「違約虧損率」)、違約風險(「違約風險」)及貼現因子(「貼現因子」)的函數。

預期信貸虧損=違約概率×K因子×違約虧損率×違約風險×貼現因子

主要假設及關鍵輸入數據包括：

1. 鑒於貸款之前已拖欠很長一段時間且無法確定未來還款，貸款的違約概率被視為100%。
2. 儘管借款人已償還部分還款，但由於借款人提供的財務資料有限，尚不清楚借款人進一步償還剩餘結餘的能力。經計及對違約虧損率評估的16,858,000港元其後還款，加權平均違約虧損率為63%。



## 銷售開支

本集團的銷售開支由二零二一年財政年度的4,316,000港元增加640,000港元或15%至二零二二年財政年度的4,956,000港元。二零二二年財政年度的銷售開支主要包括銷售佣金、銷售服務費及諮詢費。銷售開支增加主要由於二零二二年財政年度為改善整體銷售策略及規劃而產生更多諮詢服務。

## 行政費用

本集團的行政費用由二零二一年財政年度的19,904,000港元增加10,771,000港元或54%至二零二二年財政年度的30,675,000港元。二零二二年財政年度的行政費用主要包括員工成本、法律及專業費用。行政費用增加主要由於(i)為進一步開發無錫物業項目增加員工人數；(ii)就新投資的基金的法律及專業費用增加；及(iii)二零二二年財政年度確認的一次性補償撥備。

## 融資成本

本集團的融資成本由二零二一年財政年度的5,934,000港元減少462,000港元或8%至二零二二年財政年度的5,472,000港元。融資成本減少乃由於二零二二年財政年度償還部分銀行貸款。

## 年度虧損

本集團年度虧損由二零二一年財政年度的60,227,000港元增加102,650,000港元或170%至二零二二年財政年度的162,877,000港元。二零二二年財政年度的年度虧損主要包括(i)按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額128,823,000港元；及(ii)投資物業公允值減少淨額21,600,000港元。董事會謹此強調該等減少屬非現金性質。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產為1,070,444,000港元(二零二一年：1,266,280,000港元)及流動負債為462,761,000港元(二零二一年：503,956,000港元)，流動比率為2.3倍(二零二一年：2.5倍)。於二零二二年六月三十日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為872,987,000港元(二零二一年：1,048,748,000港元)及244,218,000港元(二零二一年：292,956,000港元)。於銀行及其他借貸中，約42,028,000港元須於一年內償還，約202,190,000港元須於超過一年但不超過兩年內償還(二零二一年：本集團所有銀行及其他借貸均須於一年內償還)。由於將於二零二三年十一月償還的銀行借貸202,190,000港元載有一項條款，其賦予銀行可在並無發出通知的情況下全權酌情要求還款的凌駕權利，故銀行借貸乃分類為流動負債。於二零二二年六月三十日，本集團的資產負債比率(按銀行及其他借貸與權益總額的比率計算)約為28.0%(二零二一年：27.9%)。於二零二二年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 經營分部資料

本集團於二零二二年財政年度的經營分部資料詳情載於本公告綜合財務報表附註5。

## 重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營公司

除本公告另有披露者外，於二零二二年財政年度，本集團並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營公司。

於二零二二年六月三十日及直至本公告日期，董事會並無授權任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營公司之正式計劃。

## 重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二二年財政年度，本集團並無重大投資或資本資產之其他未來計劃。

## 承擔

本集團於二零二二年六月三十日的承擔詳情載於本公告綜合財務報表附註18。

## 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團就授予本集團之銀行信貸提供以下擔保：

- (i) 抵押本集團賬面值分別為295,100,000港元及68,498,000港元的投資物業及物業、廠房及設備項下之租賃土地及樓宇(二零二一年六月三十日：分別為316,700,000港元及70,366,000港元)；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入的轉讓協議；及
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業以及租賃土地及樓宇保險賠償的轉讓協議。

於二零二二年六月三十日，賬面值為約21,052,000港元(二零二一年：164,533,000港元)的按公允值計入損益之金融資產已質押作為本集團獲授孖展貸款融資的抵押品，並由本公司提供企業擔保。於二零二二年六月三十日，孖展貸款融資概無被動用(二零二一年六月三十日：無)。

## 訴訟

除本公告另有披露者外，於二零二二年六月三十日，並無針對本集團的須予披露重大訴訟。

## 人力資源及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團聘有合共38名(二零二一年：28名)全職僱員及執行董事。於二零二二年財政年度，本集團包括董事酬金在內之員工總成本為10,776,000港元(二零二一年：7,691,000港元)。董事及僱員之薪酬待遇一般會每年檢討，並參考市場條款及個人能力、表現及經驗而制訂。本集團亦為香港及中國僱員提供醫療保險及運作一項公積金計劃或有關基金計劃。

## 期後事項

於本公告日期，本集團並無於二零二二年六月三十日後發生的重大事項須予披露。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於二零二二年財政年度，本公司及其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

董事會一直致力維持高水準之企業管治常規。董事會深信良好之企業管治有助本公司保障本公司股東（「股東」）之利益及提升本集團之表現。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身企業管治守則。

本公司於二零二二年財政年度遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之所有適用守則條文（「守則條文」），惟守則條文第B.2.2條及第C.2.1條除外。有關偏離詳情及其理由載於以下各段：

根據企業管治守則之守則條文第B.2.2條，所有獲委任以填補臨時空缺的董事，均須在獲董事會委任後的首次股東大會上接受重選（該部分守則條文已自二零二二年一月一日起刪除）。每位董事（包括有指定任期者）均須最少每三年輪值告退一次。公司細則於以下方面偏離此守則條文：

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

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

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

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁(「行政總裁」)之職位應予區分，並由不同人士擔任。於二零二二年財政年度，吳瞻明先生為本公司主席兼署理行政總裁。董事會認為，由同一人士擔任主席及行政總裁將不會損害董事會及本集團管理層之間的權責平衡，因為權力及授權平衡透過董事會運作管理，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。董事會將不時檢討現有架構，並適時作出必要更改及就此知會股東。

## 審核委員會

本公司二零二二年財政年度之經審核綜合財務報表在董事會根據審核委員會建議正式批准通過前，已由審核委員會審閱。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出個別查詢後，所有董事已確認彼等於二零二二年財政年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

## 中審眾環(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

有關初步公告所載本公司於二零二二年財政年度綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已獲本公司核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「中審眾環」)同意，該等數字乃本公司於二零二二年財政年度綜合財務報表草稿所列數額。

中審眾環就此履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此中審眾環並未就初步公告發表任何意見或鑒證結論。

## 於網站刊發資料

本業績公告可於聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.applieddev.com>閱覽。

承董事會命

**實力建業集團有限公司\***

主席、署理行政總裁兼執行董事

**吳瞻明**

香港，二零二二年九月二十八日

於本公告日期，吳瞻明先生(主席兼署理行政總裁)及吳濤先生為執行董事；及余達志先生、趙傑文先生及朱新暉先生為獨立非執行董事。

\* 僅供識別

本公告之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。