

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，概不對因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)

截至二零二三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」）於截至二零二三年六月三十日止財政年度（「二零二三年財政年度」）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

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	3	93,673	11,131
銷售成本		<u>(70,170)</u>	<u>(3,917)</u>
毛利		23,503	7,214
其他收益	3	966	2,184
其他收入	4	2,623	1,717
出售按公允值計入損益（「按公允值計入損益」）之金融資產之（虧損）收益淨額		(889)	937
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額		(29,123)	(128,823)
投資物業公允值之減少淨額	11	(14,200)	(21,600)
應收貸款及利息減值虧損之撥回	15(b)	8,450	18,618
其他應收款項減值虧損	15(b)	–	(580)
銷售開支		(2,639)	(4,956)
行政費用		(26,096)	(30,675)
融資成本	6	<u>(9,429)</u>	<u>(5,472)</u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前虧損	7	(46,834)	(161,436)
稅項	8	<u>3,168</u>	<u>(1,441)</u>
年度虧損		<u>(43,666)</u>	<u>(162,877)</u>
其他全面虧損			
其後可能重新分類至損益之項目			
—換算海外業務而產生之匯兌差額		(32,018)	(12,862)
將不會重新分類至損益之項目			
—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>(56)</u>	<u>(22)</u>
年度其他全面虧損總額		<u>(32,074)</u>	<u>(12,884)</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(75,740)</u></u>	<u><u>(175,761)</u></u>
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(43,449)	(162,877)
非控股權益		<u>(217)</u>	<u>—</u>
		<u><u>(43,666)</u></u>	<u><u>(162,877)</u></u>
以下人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(75,523)	(175,761)
非控股權益		<u>(217)</u>	<u>—</u>
		<u><u>(75,740)</u></u>	<u><u>(175,761)</u></u>
每股虧損	9		
基本		<u><u>(1.73)港仙</u></u>	<u><u>(6.50)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(1.73)港仙</u></u>	<u><u>(6.50)港仙</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
投資物業	11	280,900	295,100
物業、廠房及設備		68,285	70,640
指定按公允值計入其他全面收益		119	175
		<u>349,304</u>	<u>365,915</u>
流動資產			
發展中物業	13	–	631,490
持作銷售的物業	14	727,896	120,404
按公允值計入損益之金融資產	12	147,172	184,274
其他應收款項	15	33,426	55,585
受限制銀行存款		21,411	18,217
現金及現金等值物		20,609	60,474
		<u>950,514</u>	<u>1,070,444</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	16	189,608	217,555
帶息借貸	17	210,124	244,218
應付稅項		2,090	988
		<u>401,822</u>	<u>462,761</u>
流動資產淨值		<u>548,692</u>	<u>607,683</u>
總資產減流動負債		<u>897,996</u>	<u>973,598</u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>95,849</u>	<u>100,611</u>
資產淨額	<u>802,147</u>	<u>872,987</u>
資本及儲備		
股本	25,051	25,051
儲備	<u>772,413</u>	<u>847,936</u>
本公司擁有人應佔權益	797,464	872,987
非控股權益	<u>4,683</u>	<u>—</u>
權益總額	<u>802,147</u>	<u>872,987</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda 及其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二零二二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16號之修訂：擬定用途前之所得款項

對於物業、廠房或設備項目作擬定用途前進行測試期間實體出售其所生產的項目而獲得的所得款項，該等修訂澄清了有關會計規定。實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及該等項目的成本，並應用香港會計準則第2號的計量規定計量該等項目的成本。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第37號之修訂：履行合約之成本

該等修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支）。

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3號之修訂：提述概念框架

該等修訂更新了香港財務報告準則第3號對二零一八年發佈的財務報告概念框架的提述。該等修訂亦在香港財務報告準則第3號中對實體須參考概念框架來確定構成資產或負債之項目增設了一項例外情況。該例外情況規定，對於若干類型的負債及或然負債，應用香港財務報告準則第3號的實體應改為參考香港會計準則第37號。增設該例外情況乃為避免更新提述而帶來的意外後果。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

年度改進計劃—二零一八年至二零二零年週期

香港財務報告準則第1號：首次採納的附屬公司

該修訂針對晚於母公司首次採納香港財務報告準則的附屬公司，簡化應用香港財務報告準則第1號的程序，即如某附屬公司晚於其母公司採納香港財務報告準則，在應用香港財務報告準則第1.D16(a)號時，該附屬公司可選擇根據母公司過渡至香港財務報告準則的日期，按母公司綜合財務報表所示金額計量所有海外業務的累計交易差額。

香港財務報告準則第9號：終止確認金融負債的「百分之十」測試費用

該修訂澄清，為終止確認金融負債而進行「百分之十測試」時，就釐訂已付費用（扣除已收費用）而言，借款人僅計及借款人與貸款人之間的已付或已收費用，包括借款人或貸款人代對方支付或收取的費用。

香港財務報告準則第16號：租賃激勵

該修訂移除了出租人就租賃裝修所作付款的示例。於現時版本中，例13並無明確說明有關付款不屬租賃激勵的原因。

香港會計準則第41號：公允值計量中的稅項

該修訂移除了計量公允值時撇除稅項現金流的規定，將香港會計準則第41號對公允值計量的規定，調整至與香港財務報告準則第13號一致。

採納上述修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號之修訂：國際稅務改革—支柱二規則範本

該等修訂為實體提供了暫時寬免，使其無需對經濟合作暨發展組織支柱二規則範本產生的遞延稅項進行會計處理。該等修訂亦引入針對性的披露規定，以幫助投資者了解實體因有關規則而面臨的所得稅風險。

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1號之修訂	會計政策之披露 ^[1]
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ^[1]
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 ^[1]
香港財務報告準則第17號	保險合約 ^[1]
香港會計準則第17號之修訂	初步應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號—可比較資料 ^[1]
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ^[2]
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債 ^[2]
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號之修訂	供應商融資安排 ^[2]
香港財務報告準則第16號之修訂	售後回租之租賃負債 ^[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或注資 ^[3]

^[1] 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[2] 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[3] 待釐定生效日期

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益		
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>88,186</u>	<u>4,705</u>
其他來源的收益：		
由投資物業收取之總租金收入	4,823	4,406
由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	452	1,404
由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	<u>212</u>	<u>616</u>
	<u>5,487</u>	<u>6,426</u>
	<u>93,673</u>	<u>11,131</u>
其他收益		
銀行利息收入	296	86
貸款利息收入	668	2,098
其他利息收入	<u>2</u>	<u>—</u>
	<u>966</u>	<u>2,184</u>
	<u>94,639</u>	<u>13,315</u>

4. 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
管理費收入	1,237	1,157
雜項收入	<u>1,386</u>	<u>560</u>
	<u>2,623</u>	<u>1,717</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)定期覆核用於向各分部分配資源及評估其表現之內部報告以識別經營分部。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。

截至二零二三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	88,186	4,823	664	93,673
其他收益及收入	<u>1,392</u>	<u>965</u>	<u>100</u>	<u>2,457</u>
	<u>89,578</u>	<u>5,788</u>	<u>764</u>	<u>96,130</u>
業績				
分部業績	<u>5,546</u>	<u>(12,833)</u>	<u>(31,174)</u>	<u>(38,461)</u>
未分配公司收入				9,582
未分配公司費用				(8,526)
融資成本				<u>(9,429)</u>
除稅前虧損				(46,834)
稅項				<u>3,168</u>
年度虧損				<u>(43,666)</u>

於二零二三年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零二三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	物業投資	投資控股	分部總計	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產	<u>756,532</u>	<u>283,397</u>	<u>177,211</u>	<u>1,217,140</u>	<u>82,678</u>	<u>1,299,818</u>
負債	<u>(280,966)</u>	<u>(204,275)</u>	<u>(160)</u>	<u>(485,401)</u>	<u>(12,270)</u>	<u>(497,671)</u>
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	7	-	-	7	25	32
折舊						
—物業、廠房及設備	(37)	-	(17)	(54)	(2,322)	(2,376)
出售按公允值計入損益之						
金融資產之虧損淨額	-	-	(889)	(889)	-	(889)
按公允值計入損益之金融資產						
之公允值減少淨額	-	-	(29,123)	(29,123)	-	(29,123)
投資物業之公允值減少淨額	-	(14,200)	-	(14,200)	-	(14,200)
應收貸款及利息減值虧損之						
撥回	-	-	-	-	8,450	8,450
物業、廠房及設備撤銷	<u>(4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>

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	<u>511</u>	<u>891</u>	<u>40</u>	<u>1,442</u>
	<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>(162,877)</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
資產	780,502	299,103	266,147	1,345,752	90,607	1,436,359
負債	(316,661)	(234,113)	(179)	(550,953)	(12,419)	(563,372)
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)
出售按公允值計入收益之						
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、廠房及設備撤銷	(57)	-	-	(57)	(240)	(297)

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客戶所賺取之租金收入。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。總資產及負債指各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。

除自用物業之若干物業及設備、若干其他應收款項以及若干現金及現金等值物外，所有資產均獲分配至經營及可呈報分部。

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	5,415	6,312
中國	<u>88,258</u>	<u>4,819</u>
	<u>93,673</u>	<u>11,131</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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	349,114	365,627
中國	<u>71</u>	<u>113</u>
	<u>349,185</u>	<u>365,740</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

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度概無外來客戶貢獻本集團收益10%或以上。

6. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行及其他借貸之利息開支	9,429	5,471
租賃負債之利息開支	—	1
	<u>9,429</u>	<u>5,472</u>

7. 除稅前虧損

已扣除(計入)下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	11,709	10,092
退休福利計劃供款	725	684
總員工成本	<u>12,434</u>	<u>10,776</u>
其他項目		
核數師酬金		
— 審計服務	920	860
— 非審計相關服務	95	91
存貨成本	70,170	3,917
折舊		
— 物業、廠房及設備	2,376	2,254
— 使用權資產	—	285
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	277	262
匯兌虧損(收益)淨額	164	(366)
物業、廠房及設備撤銷	4	297
短期租賃之租賃付款	—	720

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%(二零二二年：25%)稅率計算。截至二零二三年六月三十日止年度，由於本集團年內之估計應課稅溢利悉數被過往年度結轉之未解除稅項虧損抵銷，故並無就企業所得稅作出撥備。截至二零二二年六月三十日止年度，由於本集團產生稅項虧損，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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅項淨額包括：		
本年度		
土地增值稅	1,730	-
遞延稅項		
暫時性差額(撥回)撥備	<u>(4,898)</u>	<u>1,441</u>
本年度稅項(抵免)開支	<u><u>(3,168)</u></u>	<u><u>1,441</u></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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
計算每股基本虧損所採用之本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(43,449)</u>	<u>(162,877)</u>
	二零二三年 股份數目	二零二二年 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>

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。

10. 股息

董事會不建議派發截至二零二三年六月三十日止年度之股息(二零二二年：無)。

11. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
公允值		
於報告期初	295,100	316,700
公允值減少	<u>(14,200)</u>	<u>(21,600)</u>
於報告期末	<u>280,900</u>	<u>295,100</u>

附註：

- (a) 於報告期末，本集團賬面值280,900,000港元(二零二二年：295,100,000港元)的投資物業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。

- (b) 於兩個報告期間末持有之投資物業均由獨立專業估值師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。

本集團為賺取租金或資本增值而持有租賃項下之所有物業權益均採用公允值模式計量，並分類為投資物業。

- (c) 本集團的投資物業均位於香港，餘下未到期之租期為36年(二零二二年：37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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
第一年	2,483	2,905
第二年	353	1,318
	<u>2,836</u>	<u>4,223</u>

12. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非上市投資基金	(a)	92,500	97,871
上市股本證券	(b)		
—香港		50,530	79,337
—中國		2,260	3,995
—海外		829	932
上市債務工具	(c)		
—香港		639	997
—海外		414	1,142
		<u>147,172</u>	<u>184,274</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7,767,000港元(二零二二年：約為21,394,000港元)及7,452,000港元(二零二二年：約為11,783,000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(「Green Asia基金」)。Green Asia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。

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Green Asia基金的4,200股A類股份，贖回款項合共30,497,000港元。鑒於Green Asia未能結付所得贖回款項，本集團已向開曼群島大法院(「大法院」)提交針對Green Asia之呈請。因此，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先生已於二零二二年七月六日根據大法院之判令獲共同及個別委任為Green Asia基金之接管人。於二零二三年六月三十日，贖回款項21,918,000港元(二零二二年：30,497,000港元)已計入並確認為「其他應收款項」。

於報告期末，本集團於Green Asia基金的投資的公允值約為15,219,000港元(二零二二年：33,177,000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Green Asia基金於報告期末的資產淨值就Green Asia基金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%(二零二二年：16.67%)。

Huangpu River基金為一間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53,659,000港元(二零二二年：36,258,000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基於市場法下的倒推法(二零二二年：趨勢分析) 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，賬面值約為27,244,000港元(二零二二年：21,052,000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(二零二二年：無) 已動用及未償還孖展貸款融資。

- (c) 於報告期末，本集團分別持有約639,000港元(二零二二年：997,000港元) 及414,000港元(二零二二年：1,142,000港元) 之香港及海外上市債務工具，分別按固定年利率7.25%(二零二二年：7.25%) 及7.25%(二零二二年：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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
發展中物業(「發展中物業」)	-	709,151
撇減至可變現淨值	-	(77,661)
	<u>-</u>	<u>631,490</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。

發展中物業已於年內竣工，且其成本已轉撥至持作銷售的物業。

14. 持作銷售的物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持作銷售的物業(「持作銷售的物業」)	800,289	120,404
撇減至可變現淨值	(72,393)	-
	<u>727,896</u>	<u>120,404</u>

所有持作銷售的物業均位於中國，且於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

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	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貸款及利息	(a)	19,394	44,703
虧損撥備	(b)	<u>(19,394)</u>	<u>(27,844)</u>
		<u>-</u>	<u>16,859</u>
其他應收款項	(c)	33,247	37,307
虧損撥備	(b)	<u>(4,917)</u>	<u>(5,274)</u>
		<u>28,330</u>	<u>32,033</u>
按金及預付款項		<u>5,096</u>	<u>6,693</u>
		<u>33,426</u>	<u>55,585</u>

附註：

- (a) 於二零二二年六月三十日，授予一名第三方借款人本金額為15,500,000港元之貸款為無抵押，按固定年利率4%計息及逾期超過二十四個月。該貸款於截至二零二三年六月三十日止年度內已悉數償還。

於報告期末，授予另一名第三方借款人（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為止）本金額為19,394,000港元（二零二二年：27,744,000港元）之貸款為無抵押，按固定年利率4%計息（二零二二年：4%）。根據日期為二零二一年九月八日的延期安排，本集團同意按以下方式進一步延長還款日期：(i)於二零二二年一月三十一日或之前還款3,000,000港元，該款項已於截至二零二二年六月三十日止年度償還；及(ii)於二零二二年九月三十日或之前還清剩餘款項。

本金額及應收利息8,450,000港元已於截至二零二三年六月三十日止年度內償還，而剩餘款項19,394,000港元逾期。鑒於未能償還剩餘款項，本集團已於二零二三年二月向香港特別行政區高等法院提出清盤借款人的呈請。於二零二三年九月二十日，清盤借款人的法院命令已授出。

(b) 年內，應收貸款及利息之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貸款及利息之虧損撥備		
於報告期初	27,844	46,462
撥備減少	<u>(8,450)</u>	<u>(18,618)</u>
於報告期末	<u>19,394</u>	<u>27,844</u>

年內，其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他應收款項之虧損撥備		
於報告期初	5,274	5,413
撥備增加	-	580
撇銷	-	(580)
匯兌調整	<u>(357)</u>	<u>(139)</u>
於報告期末	<u>4,917</u>	<u>5,274</u>

(c) 其他應收款項包括贖回款項21,918,000港元(二零二二年：30,497,000港元)，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	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付賬款			
向第三方	(a)	<u>145,690</u>	<u>79,134</u>
其他應付款項			
應計費用及其他債務		18,686	17,783
已收按金		190	2,548
合約負債	(b)	25,042	86,368
土地出讓金撥備	(c)	<u>—</u>	<u>31,722</u>
		<u>43,918</u>	<u>138,421</u>
		<u>189,608</u>	<u>217,555</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至180天	8,030	18,659
181至365天	46,907	17,975
超過365天	<u>90,753</u>	<u>42,500</u>
	<u>145,690</u>	<u>79,134</u>

(b) 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初	86,368	79,358
預收款項	5,314	11,891
確認為收益	(62,508)	(2,560)
匯兌調整	(4,132)	(2,321)
於報告期末	<u>25,042</u>	<u>86,368</u>

於報告期末，並無(二零二二年：無)預期將於超過12個月後清償之合約負債。

(c) 該款項為無抵押、不計息且於截至二零二三年六月十三日止年度已悉數償還。

17. 帶息借貸

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動部分			
有抵押銀行借貸	(a)	202,190	232,190
其他無抵押借貸	(b)	<u>7,934</u>	<u>12,028</u>
		<u>210,124</u>	<u>244,218</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(二零二二年：按香港銀行同業拆息加2.25%計息)並須於二零二三年十一月(二零二二年：二零二三年十一月)一次性清償。年內之實際年利率為4.24%(二零二二年：2.13%)。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於預定到期日之前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280,900,000港元(二零二二年：295,100,000港元)及66,630,000港元(二零二二年：68,498,000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。截至二零二三年六月三十日止年度，投資物業產生的租金收入約為4,823,000港元(二零二二年：約4,406,000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10%(二零二二年：6.5%至10%)計息，及須於十二個月內償還。

18. 承擔

於報告期末，本集團承擔以下開支：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已訂約但未撥備：		
—發展中物業開支	—	73,474
—空調作業	19,667	—
	<u>19,667</u>	<u>—</u>
	<u>19,667</u>	<u>73,474</u>

19. 或然負債

於二零二三年六月，本公司之全資附屬公司無錫盛業海港股份有限公司（「無錫盛業」）近期接獲無錫市惠山區人民法院（「法院」）發出之傳訊令狀，內容有關蘇克如先生（「原告」）針對陳永華先生（「陳先生」）及無錫盛業（作為被告）提起的民事訴訟（「訴訟」）。

民事起訴狀指稱（其中包括）：(i)於二零一三年十二月，原告向陳先生支付建築工程按金人民幣20,000,000元（相當於約22,532,000港元），而陳先生未能於所有退還條件均已達成的情況下向原告退還該按金；(ii)於二零一五年七月，原告向陳先生提供貸款人民幣20,000,000元（相當於約22,532,000港元），而陳先生未能償還該貸款；及(iii)於二零一七年五月，無錫盛業承認該按金及貸款（統稱「指稱債務」）已用於發展項目，並同意與陳先生共同償還指稱債務。

原告正尋求法院責令：(i)陳先生及無錫盛業共同償還指稱債務人民幣40,000,000元（相當於約45,064,000港元）及利息約人民幣34,300,000元（相當於約38,642,000港元）（計算至二零二三年四月十三日）；及(ii)陳先生及無錫盛業承擔訴訟費。為此，法院已頒令查封及凍結陳先生及無錫盛業的銀行存款及其他資產，作為財產保全措施。

於該等綜合財務報表獲批准日期，並無自法院接獲任何判決。董事已向其中國律師尋求意見，並認為無錫盛業抗辯理由充足，乃由於缺少法律或事實依據支持原告的申索。因此，無須就償還指稱債務以及相關利息及費用計提撥備。

20. 報告期後事項

於二零二三年七月二十六日，本公司與瑞興投資有限公司（「認購人」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司主要股東吳瞻明先生全資擁有）訂立認購協議，據此本公司有條件同意配發及發行，以及認購人有條件同意以每股認購股份0.068港元認購本公司550,000,000股新股份（「認購事項」）。

經扣除相關費用及開支後，認購事項的所得款項淨額將為約36,558,000港元，即每股認購股份的認購價淨額約為0.066港元。所得款項淨額將用作以下用途：(i)約26,558,000港元將用作本集團的一般營運資金；及(ii)約10,000,000港元將用於本集團不時物色之潛在投資機會。有關認購事項之通函已於二零二三年九月二十八日寄發予本公司股東。

末期股息

董事會已議決不建議就二零二三年財政年度派付末期股息(二零二二年：無)。

業績

於二零二三年財政年度，本公司錄得虧損約43,666,000港元，主要由於按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額29,123,000港元及投資物業之公允值減少淨額14,200,000港元。

業務回顧

於二零二三年財政年度，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的第三季度竣工。整個項目(「無錫物業項目」)已於二零二三年六月三十日竣工。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。於二零二三年財政年度，第三期的部分公寓已交付予客戶並確認收益88,186,000港元，於撥回重估綜合調整後，整體毛利率為31%。於二零二三年六月三十日，已簽約但未交付物業的合約銷售額約為26,229,000港元。展望二零二四年，儘管物業市場及全球經濟面臨挑戰，但隨著2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)過後物業政策繼續放寬，期望中國物業銷售將有所回升。

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。

分拆物業包括三個自用單位及十五個租賃單位。於二零二三年六月三十日，本集團投資物業之公允值為280,900,000港元(二零二二年六月三十日：295,100,000港元)。遭受變異新冠病毒株打擊後，香港經濟及物業市場當前處於恢復期。本集團投資物業之公允值於二零二三年財政年度下降14,200,000港元(二零二二年：21,600,000港元)。謹此強調公允值虧損屬非現金性質。

於二零二三年財政年度，本集團投資物業貢獻租金收入合共4,823,000港元(二零二二年：4,406,000港元)。由於二零二三年財政年度的出租率上升，租金收入有所增加。

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。於二零二三年財政年度，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664,000港元(二零二二年：2,020,000港元)，出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額為889,000港元(二零二二年：收益淨額937,000港元)及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額29,123,000港元(二零二二年：128,823,000港元)。於二零二三年財政年度，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」)。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。

此外，誠如本公司日期為二零二三年四月三日之公告所披露，本公司已收取Green Asia基金所宣派之首期股息8,579,000港元（收回率為其當時就獲接納無抵押申索提出30,497,000港元索賠之約28.13%）。於本公告日期，資產變現程序正在進行中。本公司將繼續竭盡全力收回其於Green Asia基金之投資。

於二零二三年六月三十日，本集團分別持有Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II的11,756股及5,289股股份，佔Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II股權的100%。於二零二三年六月三十日，本集團於Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II之投資之公允值分別為7,767,000港元及7,452,000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約1.17%。於二零二三年財政年度，本集團於Green Asia基金之投資之公允值減少17,958,000港元。於二零二三年六月三十日，本集團就Green Asia基金產生之投資成本約為134,503,000港元。於二零二三年財政年度，本集團並無自Green Asia基金投資確認收益或虧損。於Green Asia基金接管人分派股息後，來自Green Asia基金之應收結餘為21,918,000港元。

2. 卓爾智聯集團有限公司（「卓爾智聯」）

於二零二三年六月三十日，本集團持有卓爾智聯的123,876,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約1.0%。卓爾智聯之股份於聯交所主板上市（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。於二零二三年六月三十日，本集團所持卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二三年六月三十日，於卓爾智聯之投資之公允值約為45,834,000港元，佔本集團總資產之約3.53%。於二零二三年財政年度，本集團出售卓爾智聯10,478,000股股份，並確認出售虧損1,159,000港元，而本集團於卓爾智聯之投資之公允值減少17,343,000港元。除此之外，本集團並無獲得及確認任何來自其持有卓爾智聯股份之股息或其他投資收入。

於二零二三年六月三十日，本集團持有之其餘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，各佔本集團總資產之5%以下。

展望

二零二二年是不同尋常的一年，國際形勢風雲變幻，使得全球經濟形勢愈加艱難。隨著二零二三年上半年國內疫情防控措施的全面優化，本集團的商務工作和員工日常生活逐漸回歸正軌，但本集團所屬無錫物業項目的銷售工作沉壓已久，仍面臨諸多挑戰。

- 1、 地產業務： 二零二二年宏觀形勢緊縮，房地產行業依然面臨諸多不利因素，市場前景不容樂觀。本集團無錫物業項目銷售工作受到疫情衝擊進展緩慢，但在本集團全力推動及合作夥伴大力支持下，竣工驗收工作已於本年度內順利完成，使本項目進入新的發展階段。
- 2、 投資業務： 二零二三年上半年地緣政治持續動盪，全球滯脹風險上升，全球經濟復甦乏力。本集團在較大波動的金融環境下，致力於發掘具有未來趨勢的投資方向，尋找具有價值的投資機會，本集團於本年度設立了一家附屬公司，以探尋在自動駕駛科技創新領域的機遇。

未來新的一年，本集團將繼續保持穩健務實的發展勢頭，增強其內部管理，優化資產結構。在全球嚴峻的經濟形勢下，本集團將以高度責任感和使命感推進本集團持續發展，尋求更好的發展機遇。

財務回顧

收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由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」）的11,131,000港元增加82,542,000港元或約742%至二零二三年財政年度的93,673,000港元。二零二三年財政年度產生的大部分收益來自度假村及物業發展分部。無錫盛業的物業已交付予客戶並帶來收益。二零二三年財政年度度假村及物業發展分部產生的收益為88,186,000港元（二零二二年：4,705,000港元），毛利率約為20%（二零二二年：約17%）。收益增加乃由於物業已於二零二三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（虧損）收益淨額

二零二三年財政年度本集團出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額為889,000港元（二零二二年：收益淨額為937,000港元）。於二零二二年財政年度及二零二三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二零二二年財政年度的128,823,000港元減少99,700,000港元或約77%至二零二三年財政年度的29,123,000港元。於二零二三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17,958,000港元、卓爾智聯投資之公允值減少17,343,000港元及金山投資組合投資之公允值增加17,401,000港元之淨影響。

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基金於二零二三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。

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約為19%；及
2. 就並未於估值日期前結算的現金流量應收款項，收回率為41.9%，乃經參考穆迪最終收回率數據庫（一九八七年至二零二二年）—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基金投資及其他金融資產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

本集團於二零二三年財政年度確認投資物業之公允值減少淨額14,200,000港元（二零二二年：21,600,000港元）。本集團投資物業之公允值乃經參考獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司作出的估值後釐定。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。投資物業之公允值受香港經濟及物業市場之影響。香港甲級寫字樓的整體交易量及價格仍受2019冠狀病毒病餘波之影響。物業市場之恢復慢於預期。

應收貸款及利息減值虧損撥回

本集團於二零二三年財政年度確認應收貸款及利息減值虧損撥回8,450,000港元(二零二二年:18,618,000港元)，此乃由於同期收到債務人之部分還款所致。誠如本公司日期為二零二二年十一月二十一日之公告所披露，除本集團於二零二二年七月收取進一步還款9,119,000港元外，本金19,394,000港元及應計利息435,000港元仍未償還。因此，本公司已對債務人提出清盤呈請，且本公司已於二零二三年九月二十日獲授法院判令以對債務人進行清盤。本公司將繼續努力向債務人收回餘額。

銷售開支

本集團的銷售開支由二零二二年財政年度的4,956,000港元減少2,317,000港元或約47%至二零二三年財政年度的2,639,000港元。二零二三年財政年度的銷售開支主要包括銷售服務費、薪金及諮詢費。銷售開支減少主要由於二零二三年財政年度中國物業銷售低迷所致。

行政費用

本集團的行政費用由二零二二年財政年度的30,675,000港元減少4,579,000港元或約15%至二零二三年財政年度的26,096,000港元。二零二三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。行政費用減少主要由於(i)法律及專業費用減少；及(ii)二零二二年財政年度確認有一次性補償撥備，而二零二三年財政年度並無產生有關開支。

融資成本

本集團的融資成本由二零二二年財政年度的5,472,000港元增加3,957,000港元或約72%至二零二三年財政年度的9,429,000港元。融資成本增加乃由於二零二三年財政年度利率大幅上漲。

年度虧損

本集團年度虧損由二零二二年財政年度的162,877,000港元減少119,211,000港元或約73%至二零二三年財政年度的43,666,000港元。二零二三年財政年度的年度虧損主要由於(i)按公允值計入損益之金融資產之公允值之減少淨額29,123,000港元；及(ii)投資物業公允值之減少淨額14,200,000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

於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產為950,514,000港元(二零二二年：1,070,444,000港元)及流動負債為401,822,000港元(二零二二年：462,761,000港元)，流動比率約為2.4倍(二零二二年：約2.3倍)。於二零二三年六月三十日，本集團的權益總額以及銀行及其他借貸總額分別為802,147,000港元(二零二二年：872,987,000港元)及210,124,000港元(二零二二年：244,218,000港元)。本集團所有銀行及其他借貸均須於一年內償還(二零二二年：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)。於二零二三年六月三十日，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26.0%(二零二二年：28.0%)。

經營分部資料

本集團於二零二三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「業務回顧—投資控股」一節所披露者外，於二零二三年財政年度，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。

於二零二三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

於二零二三年財政年度，本集團並無重大投資或資本資產之其他未來計劃。

承擔

本集團於二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團就授予本集團之銀行融資提供以下擔保：

- (i) 抵押本集團投資物業以及物業、廠房及設備項下賬面值分別為280,900,000港元及66,630,000港元之租賃土地及樓宇(二零二二年六月三十日：分別為295,100,000港元及68,498,000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。

於二零二三年六月三十日，按公允值計入損益之金融資產之賬面值約27,244,000港元(二零二二年：21,052,000港元)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。於二零二三年六月三十日，概無動用孖展貸款融資(二零二二年六月三十日：無)。

或然負債

本集團於二零二三年六月三十日的或然負債詳情載於本公告綜合財務報表附註19。

人力資源及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團聘有合共32名(二零二二年：38名)全職僱員及執行董事。於二零二三年財政年度，本集團包括董事酬金在內之員工總成本為12,434,000港元(二零二二年：10,776,000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

於二零二三年六月三十日的報告期後事項詳情載於本公告綜合財務報表附註20。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於二零二三年財政年度，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。

本公司於二零二三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，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。於自二零二二年七月一日起至二零二二年十二月十五日止期間，本公司之公司細則（「舊公司細則」）偏離此守則條文。

根據舊公司細則之細則第87(1)條，於本公司股東週年大會上，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（「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。儘管有舊公司細則之細則第87(1)條的條文，實際上，主席吳瞻明先生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）均須最少每三年輪值告退一次。全體獨立非執行董事任期均為三年及須按本公司公司細則輪值告退。

為遵守企業管治守則之守則條文第B.2.2條，本公司已修訂其公司細則，且本公司之經修訂及重列之公司細則已於二零二二年十二月十五日舉行之本公司股東週年大會上藉通過特別決議案採納。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之職位應予區分，且不應由同一人士擔任。

本公司行政總裁（「行政總裁」）肩負本集團日常業務管理的職責，而主席負責領導董事會，確保董事會勤勉地並以本集團最佳利益行事，以及確保會議有效規劃及進行。主席亦負責批准每次董事會會議的議程，當中會在合適情況下考慮董事建議的事項。主席亦積極鼓勵各董事全力及積極參與董事會事務。確保建立良好的企業管治常規及程序也是主席的責任。

於二零二三年財政年度，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，因為權責平衡乃透過董事會運作管理，而董事會則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。

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」）作為其自身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二零二三年財政年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

審核委員會

本公司二零二三年財政年度之綜合財務報表及全年業績在董事會根據本公司審核委員會（「審核委員會」）建議正式批准通過前，已由審核委員會審閱。

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二零二三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二零二三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。

獨立核數師報告之摘錄

下文摘錄自本公司外聘核數師中審眾環就本集團於二零二三年財政年度之綜合財務報表出具之獨立核數師報告。該報告載有強調事項之詳情，惟並無修改意見。

「意見

我們認為，該等綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二三年六月三十日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵守公司條例之披露規定妥為編製。

強調事項

我們提請注意本公告綜合財務報表附註19，其涉及與一名個人向中國無錫市惠山區人民法院所提起之訴訟之潛在結果相關之不確定性，該訴訟責令 貴集團及另一名個人(其中包括)償還債務及相關利息合共約人民幣74,300,000元(相當於約81,180,000港元)。經考慮 貴集團中國法律顧問之意見，董事認為，無需就申索計提撥備，原因是概無充分的法律或事實依據支持有關申索。因此， 貴集團之綜合財務報表並無納入任何將因訴訟結果引致的調整。我們認為已作出適當披露，且並未就此修改我們的意見。」

於網站刊發資料

本全年業績公告可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站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，二零二三年九月二十八日

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；以及余達志先生、朱新暉先生及陳建強醫生銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士為獨立非執行董事。

* 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。