



2018 年報



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

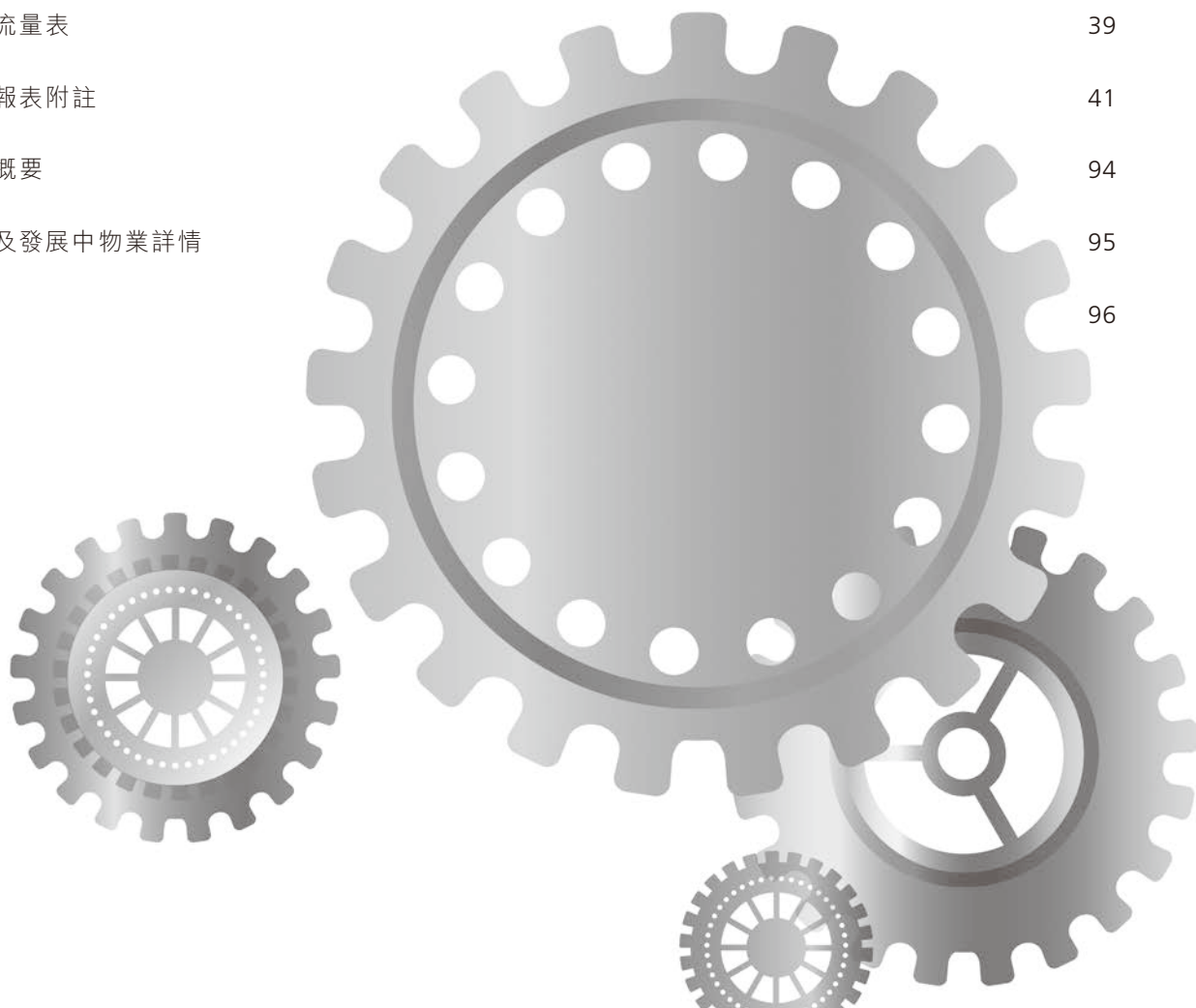
實力建業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司) | 股份代號：519

*僅供識別

目 錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	5
董事及高層管理人員之履歷	9
董事會報告書	11
企業管治報告書	16
環境、社會及管治報告書	24
獨立核數師報告書	30
綜合全面收益表	35
綜合財務狀況表	36
綜合權益變動表	37
綜合現金流量表	39
綜合財務報表附註	41
五年財務概要	94
投資物業及發展中物業詳情	95
釋義	96



董事會

執行董事

姚維榮先生(主席)
袁志平先生(行政總裁)
吳潔玲女士

非執行董事

郭順根先生

獨立非執行董事

劉智強先生
余達志先生
趙傑文先生

審核委員會

余達志先生(主席)
劉智強先生
趙傑文先生

薪酬委員會

劉智強先生(主席)
趙傑文先生
姚維榮先生

提名委員會

姚維榮先生(主席)
劉智強先生
趙傑文先生

公司秘書

吳潔玲女士

香港主要營業地點

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座
18樓1801室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

在香港之股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

在百慕達之股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM 08
Bermuda

主要銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
招商銀行香港分行
興業銀行股份有限公司香港分行
交通銀行股份有限公司香港分行

核數師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

律師

貝克•麥堅時律師事務所
禮德齊伯禮律師行
繆氏律師事務所

股份代號

香港聯合交易所有限公司：519

網址

<http://www.applieddev.com>

主席報告書

本人代表董事會欣然向股東呈報本集團二零一八年財政年度之業績。

業績

截至二零一八年六月三十日止年度，本公司錄得除稅後溢利10,638,000港元，而截至二零一七年六月三十日止年度則錄得溢利290,980,000港元。本集團業績之溢利減少主要由於(i)投資物業之公允值收益減少88,000,000港元，而二零一七年則為115,000,000港元；(ii)收益減少10,550,000港元；(iii)截至二零一八年六月三十日止年度之融資成本增加15,680,000港元；及(iv)於截至二零一八年六月三十日止年度並無產生於二零一七年所錄得之非經常性議價購買收益171,654,000港元。

展望

謹此提述本公司日期為二零一八年六月十五日之公告。本公司之全資附屬公司實力建業(南京)企業管理有限公司訂立注資協議，以向南京東方頤年養老服務有限公司(連同其附屬公司統稱「目標集團」)注資人民幣110,000,000元。南京東方頤年養老服務有限公司主要從事向長者提供養老服務及養老院之業務。本集團將繼續從事其主要業務，亦透過目標集團從事養老服務及養老院業務。依據江蘇省「十三五」養老服務業發展規劃，江蘇省是全國進入老齡化的省份之一，估計於二零二零年之前，全省60周歲以上戶籍老年人口將達19,500,000人，佔總人口的25%，於二零三零年將超過30%，因此，本集團相信養老服務及養老院業務具有增長潛力，並可為本集團整體業務發展建立增值元素及相輔相成。

謹此提述本公司日期為二零一八年六月十四日、二零一八年七月九日及二零一八年八月十五日之公告，認購方與基金(由普通合夥人行事)訂立認購協議，據此，認購方有條件同意向基金投資最多600,000,000港元(最少承諾200,000,000港元)，佔建議基金規模最多約30%。於普通合夥人接納認購協議及條件根據認購協議之條款達成後，認購方將透過訂立有限合夥協議獲准為基金之有限合夥人。基金的投資策略為專注於投資中國境內外若干行業的私人及上市公司之股權，包括但不限於電信媒體及科技、大健康、高端設備製造、節能環保及新材料。董事會相信，投資基金將可為本集團帶來較佳回報。

於二零一七年六月底收購無錫盛業後，發展中物業自二零一七年十月起開始預售，並預期建築工程將於二零一九年竣工。董事會相信，銷售發展中物業將為本集團帶來收益。於二零一八年三月出售位於招商局大廈之投資物業後，管理層將考慮按現行市價以分拆單位之方式出租及／或出售力寶中心。董事會相信，力寶中心將為本集團帶來滿意回報。本集團將繼續物色最佳機遇或投資，包括但不限於投資於物業投資、度假村及物業發展以及投資控股業務。

鳴謝

本人謹借此機會代表董事會感謝董事全人及員工所付出之辛勤努力及奉獻，成就本集團的本財政年度。

承董事會命

姚維榮

主席

香港，二零一八年九月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一八年六月三十日止年度期間，本集團的主要業務為物業投資、度假村及物業發展以及投資控股。

物業投資

謹此提述本公司日期為二零一七年十一月二十九日及二零一八年二月十五日的公告，Advantage Performance與Platinum Ocean Consultancy Limited分別訂立協議及終止協議。於終止協議後，AHKPL與AHK International Limited訂立物業協議以出售位於招商局大廈之投資物業（「該物業」），代價為63,000,000港元。於完成出售後，本集團已不再持有該物業，並確認出售淨收益4,556,000港元。

截至二零一八年六月三十日止年度，本集團投資物業貢獻租金收入合共2,772,000港元（二零一七年：11,499,000港元）。截至二零一八年六月三十日止年度之公允值增加27,000,000港元（二零一七年：115,000,000港元）。截至二零一八年六月三十日止年度之租金收入總額減少主要由於位於力寶中心（「力寶中心」）之投資物業自二零一七年八月租約期滿後一直空置。管理層將考慮按現行市價以分拆單位之方式出租及／或出售力寶中心。董事會相信，本集團之力寶中心物業將為本集團帶來滿意回報。

度假村及物業發展

於二零一七年六月收購無錫盛業後，無錫盛業已從中國相關機構取得預售發展中物業之批文，並已由二零一七年十月起預售。於二零一八年六月三十日，已累計合約總額約人民幣142,000,000元之預售發展中物業，並預期將於二零一九年竣工。

投資控股

截至二零一八年六月三十日止年度，本集團就投資企業債券錄得利息收入971,000港元（二零一七年：2,560,000港元）。

截至二零一八年六月三十日止年度期間，本集團進一步投資「Green Asia Restructure Fund SPII」及「Green Asia Restructure Fund SPI」。於二零一八年六月三十日，「Green Asia Restructure Fund SPC」之賬面值為199,903,000港元。

於二零一八年六月三十日，本公司以面值20美元投資Wealth Guide Global Limited（「Wealth Guide」）之20%股權連同股東貸款200,000,000港元。於二零一八年六月三十日，Wealth Guide之資產總值約為1,158,000,000港元，較二零一七年六月三十日增加約19%。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一八年六月三十日，本集團的流動資產為1,455,612,000港元（二零一七年：1,202,931,000港元），及流動負債為642,605,000港元（二零一七年：594,884,000港元），流動比率為2.3倍（二零一七年：2倍）。於二零一八年六月三十日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為1,427,897,000港元（二零一七年：1,247,146,000港元）及414,491,000港元（二零一七年：392,968,000港元），資產負債比率為29.0%（二零一七年：31.5%）。

於二零一七年九月，本公司成功完成按每股配售股份0.4港元之價格向獨立投資者配售417,515,000股新股份（「股份配售」），配售價較於二零一七年九月六日（即配售協議日期）在聯交所所報之收市價每股0.495港元折讓約19.9%（配售的進一步詳情載於本公司日期為二零一七年九月六日的公告）。配售的所得款項淨額166,132,000港元（即每股配售股份之價格淨額約為0.40港元）擬用作本集團的一般營運資金及／或用於未來可能出現之具吸引力的投資機會。

外匯管理

年內，本集團大部份資產及負債均以人民幣、港元及美元計值，故本集團所承受之外匯風險並不重大。本集團並無進行任何外匯投機活動。本集團之政策為透過配對外匯收入及開支管理外匯風險，並會於預期面臨外匯風險時運用適當之對沖工具。

資本及其他承擔

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大資本承擔而有關發展中物業之已訂約但未撥備之開支的承擔為200,332,000港元（二零一七年：319,089,000港元）。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團就授予本公司之銀行信貸而提供之保證如下：

- (i) 抵押本集團之投資物業，其賬面值為530,000,000港元（二零一七年：555,000,000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保險賠償的轉讓協議。

訴訟

本集團於年內並無其他重大訴訟。

管理層討論及分析

人力資源及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團聘有合共28名(二零一七年：20名)全職僱員及執行董事。於二零一八年財政年度，包括董事酬金在內之員工總成本為7,329,000港元(二零一七年：5,613,000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。

主要風險及不確定因素

本集團主要從事物業投資、度假村及物業發展以及投資控股。本集團及其個別業務分部之財務狀況、營運、業務及前景受以下重大風險及不確定因素影響：

業務風險

本集團之物業業務前景取決於香港及中國物業市場之表現。此外，本集團投資物業之公允值及物業發展分部之財務業績與香港及中國物業市場之表現有直接關係。香港及中國任何房地產市場放緩或會對本集團之財務狀況、營運、業務及前景造成重大不利影響，並會導致本集團之投資物業出現公允值虧損及物業發展分部虧損淨額。香港及中國房地產市場受多個因素影響，包括但不限於當地經濟、政治、社會及法律環境之轉變以及當地財政及貨幣政策的變動，而上述各項均非本集團所能控制。減低是項風險的管理政策為使本集團業務於資產構成、收入及盈利能力方面更多元化。

市場風險

由於香港物業租賃市場之物業租金具透明度，本集團之物業投資業務於相當具競爭性的環境中營運。租賃市場之透明度對本集團物業投資業務之收入及盈利能力構成壓力。減低是項風險的管理政策為在可能的情況下，使物業投資組合在物業種類及位置上更多元化。

中國房地產市場競爭十分激烈。競爭領域包括質量、設計、品牌、成本控制和環境配套設施。鑒於本集團競爭對手不斷改進產品，本集團亦將提高質量及成本控制，以取得市場份額，維持銷售額。

財務風險

本集團於其日常業務過程中面對有關外幣、利率、價格、信貸及流動資金風險的財務風險。有關該等風險及相關風險管理政策(如需要)之進一步詳情，請參閱綜合財務報表附註3。

遵守相關法律及規例的情況

就董事會及管理層所知，本集團於所有重大方面均已遵守對本集團業務及營運有重大影響之相關法律及規例。於回顧財政年度內，本集團並無重大違反或不遵守適用之法律及規例。

與僱員及客戶之關係

本集團明白與其僱員及客戶維持良好關係以達到短、中及長期業務目標之重要性。於回顧財政年度內，本集團與其僱員及客戶之間並無重大糾紛。

期後事項

於二零一八年六月三十日，本集團期後事項詳情載於本年報綜合財務報表附註31。

暫停辦理股東登記

為確定出席本公司於二零一八年十二月四日(星期二)舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一八年十一月二十九日(星期四)至二零一八年十二月四日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為取得出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件(連同相關股票)須不遲於二零一八年十一月二十八日(星期三)下午四時正前送交本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

董事及高層管理人員之履歷

執行董事

姚維榮先生（「姚先生」），47歲，主席兼執行董事及本公司若干附屬公司之董事。姚先生於二零一七年十二月加入本集團。姚先生亦擔任江蘇瑞華投資控股集團有限公司（「江蘇瑞華」）副總裁，該公司亦為本公司之主要股東。姚先生在南京審計學院金融專業畢業，姚先生亦於二零零三年在南京財經大學獲得會計專業資格以及二零一零年在大連海事大學獲得工商管理碩士學位。彼於銀行及金融行業擁有逾20年經驗。於一九九二年八月至二零零三年七月，彼任職於中國建設銀行南京支行城南分行，其最後職位為信貸部門主管。於二零零三年七月至二零一一年五月，姚先生任職於南京銀行南京洪武中心支行副行長。於二零一一年五月至二零一二年二月，彼任職於中信證券江蘇公司高級管理層。於二零一二年二月至二零一六年三月，彼於南京三寶科技小額貸款有限公司擔任總經理。

袁志平先生（「袁先生」），39歲，執行董事兼行政總裁及本公司若干附屬公司之董事。袁先生為香港及英格蘭和威爾士執業律師。袁先生具有超過12年作為中華人民共和國（「中國」）及香港執業律師之經驗，並於公司法、中國相關公開及私人收購合併以及資本市場交易方面具有豐富經驗。袁先生於二零零一年於香港大學取得法律學士學位及於二零零二年於香港大學完成法學專業證書課程，彼其後完成實習，並於多間國際知名律師事務所擔任律師。袁先生於二零一六年九月加入本集團。自二零一一年至二零一四年，彼亦於貝克•麥堅時國際律師事務所上海分所擔任特別顧問，負責該所於上海之證券業務。袁先生自二零一六年七月起獲委任為衍生集團（國際）控股有限公司（股份代號：6893，一間聯交所上市公司）之非執行董事；及自二零一六年十二月起獲委任為中國高速傳動設備集團有限公司（股份代號：658，一間聯交所上市公司）之非執行董事。自二零一八年四月起，袁先生獲委任為隆基泰和智慧能源控股有限公司（股份代號：1281）之執行董事、董事會副主席兼聯席行政總裁。自二零一八年八月起，袁先生獲委任為新昌創展控股有限公司（股份代號：1781）之獨立非執行董事，該公司之股份預期將於二零一八年十月四日在聯交所買賣。袁先生於二零一七年四月獲委任為博愛醫院之總理。袁先生於二零一四年十月至二零一八年三月擔任豐盛控股有限公司（股份代號：607）之首席運營官。

吳潔玲女士（「吳女士」），53歲，執行董事兼本公司附屬公司之董事。吳女士為香港會計師公會之註冊會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，並持有香港理工大學會計學碩士學位。彼於二零零五年五月加入本集團，於緊接於二零一二年八月獲委任為執行董事前，吳女士為本公司之財務總監。彼擁有超過32年之香港上市公司財務及會計方面之經驗。吳女士亦為本公司之公司秘書。

董事及高層管理人員之履歷

非執行董事

郭順根先生(「郭先生」)，55歲，非執行董事。郭先生於二零一七年十二月加入本集團，而彼目前亦擔任江蘇瑞華創業投資管理有限公司合夥人及江蘇瑞明創業投資管理有限公司主席。郭先生於一九八七年在陝西科技大學取得機械製造與設計學士學位，於一九九七年在南京大學獲得經濟碩士學位，其後於二零零四年在東南大學取得工商管理碩士學位。郭先生於投資、創業及投資管理方面擁有逾30年經驗。

獨立非執行董事

劉智強先生(「劉先生」)，69歲，獨立非執行董事。劉先生於中港房地產行業積逾38年管理經驗。劉先生於一九七零年獲香港工業專門學院(現稱香港理工大學)頒授高級文憑，主修測量／建築技術。於一九八七年，劉先生成為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會資深會員。劉先生於一九九五年獲委任為恒基兆業發展有限公司董事，後於二零零五年獲委任為Henderson China Development Limited董事。劉先生曾擔任多項公職，包括建造業訓練局成員、行政上訴委員會成員(二零零三年至二零零九年)以及香港大學—建築測量(榮譽)學位課程(一九九八年至二零零一年)及香港理工大學—建築測量(榮譽)學位課程(二零零五年至二零零七年)之校外考官。劉先生目前擔任之公職包括香港測量師學會紀律委員會成員及政府總部轄下發展局(規劃地政科)上訴審裁團成員。劉先生於二零零一年獲香港政府頒授「太平紳士」榮銜，後於二零零五年獲香港政府頒授「榮譽勳章」。劉先生自二零一三年十二月起擔任豐盛控股有限公司(股份代號：607，一間聯交所上市公司)之獨立非執行董事。

余達志先生(「余先生」)，53歲，獨立非執行董事。余先生持有澳洲新南威爾斯大學商科學士學位。彼為澳洲會計師公會的資深會員及香港會計師公會的會員，亦為香港獨立非執行董事協會之創會會員。余先生於會計、機構融資及資產管理方面擁有多年經驗，並曾於多間香港上市公司出任高級管理層職務。余先生為金源米業國際有限公司(股份代號：677)及研祥智能科技股份有限公司(股份代號：2308)之獨立非執行董事，兩間均為香港上市公司。余先生亦分別於二零一七年八月三十一日及二零一八年二月六日獲委任為中彩網通控股有限公司(香港上市公司，股份代號：8071)及隆成金融集團有限公司(香港上市公司，股份代號：1225)之獨立非執行董事。

趙傑文先生(「趙先生」)，41歲，獨立非執行董事。趙先生持有美國印第安納大學布魯明頓校區工商管理學士學位。彼為二零一一年香港十大傑出青年，現為傑出青年協會副主席，在社會服務上，為政府認可慈善團體「香港防止虐待長者協會」的創辦人及會長。趙先生曾在香港上市公司匯能集團控股國際有限公司(股份代號：8105)擔任高級營業經理。彼現為森寶國際有限公司董事，該公司主要從事節能產品及顧問服務。彼在二零一六年被香港政府委任為保育歷史建築諮詢委員會委員。趙先生現為珠海市斗門區政協委員、斗門同鄉會副會長、西貢區工商業聯合會常務董事、願景基金會執行委員及新界總商會青年委員會委員。

董事會報告書

董事欣然提呈截至二零一八年六月三十日止年度本公司之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。本集團之主要業務為(i)度假村及物業發展；(ii)物業投資；及(iii)投資控股。主要附屬公司主要業務的詳情載於綜合財務報表附註29(a)。

香港公司條例附表5所規定之本集團業務進一步討論及分析可參閱本年報第3至8頁所載之「主席報告書」及「管理層討論及分析」，當中載有本集團所面臨之主要風險及不明朗因素之討論、自財政年度末以來所發生對本集團造成影響之重大事件之詳情及本集團業務可能出現之未來發展之指標。有關討論構成本董事會報告書之一部份。

業績

本集團截至二零一八年六月三十日止年度之業績載於第35頁之綜合全面收益表。

末期股息

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

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產及負債概要載於第94頁，乃摘錄自本公司經審核綜合財務報表。該概要並不構成經審核綜合財務報表之一部份。

物業、廠房及設備

本集團本年度物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

投資物業

本集團本年度投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註13。本集團於二零一八年六月三十日之投資物業詳情載於第95頁。

股本

本公司於本年度股本之變動詳情載於綜合財務報表附註22。

優先購買權

公司細則或百慕達一九八一年公司法均無優先購買權之條文，規定本公司必須按比例發售新股予現有股東。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八年六月三十日止年度，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於本年度儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註29(b)及第37至38頁之綜合權益變動表。

可供分配之儲備

於二零一八年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備（包括資本儲備及累計虧損）總計約131,569,000港元（二零一七年：140,457,000港元）。

主要供應商及客戶

年內，度假村及物業發展分部之本集團五大供應商及最大供應商之採購額分別為93%及75%。於本年度，本集團首五大客戶及最大客戶應佔收入總額分別佔本集團物業投資分部所產生收入之100%及61%。本年度之主要客戶均為本公司之獨立人士。

就董事所知，本公司董事或任何彼等之緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股份5%以上權益之任何股東，概無於本集團本年度之五大客戶中擁有任何實益權益。

董事

本年度及截至本報告書刊發日期之本公司董事為：

執行董事：

姚維榮先生(主席)(於二零一七年十二月四日獲委任)
袁志平先生(行政總裁)
吳潔玲女士

非執行董事：

郭順根先生(於二零一七年十二月四日獲委任)
王波先生((主席)於二零一七年十二月四日辭任)

獨立非執行董事：

劉智強先生
余達志先生
趙傑文先生

根據公司細則之細則86(2)及87(1)條，姚維榮先生及郭順根先生將於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值退任，並符合資格膺選連任。

所有其他董事將繼續留任。所有獨立非執行董事之任期均為三年，並須根據公司細則輪值退任。

董事會報告書

獲准許的彌償條文

於截至二零一八年六月三十日止年度及截至本年報日期止，本公司已持續為本公司董事及高級職員購買董事及高級職員責任險，以就董事及高級職員合法履行職責所產生之申索提供保障。

董事服務合約

建議於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事與本公司或其任何附屬公司並沒有訂立本集團不可在一年內不付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事薪酬

截至二零一八年六月三十日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註11。

董事資料更新

以下為根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露之本公司董事之更新資料：

1. 余達志先生(「余先生」)於二零一八年二月六日獲委任為隆成金融集團有限公司(一家於香港上市的公司，股份代號：1225)的獨立非執行董事。
2. 袁志平先生(「袁先生」)自二零一八年四月起獲委任為隆基泰和智慧能源控股有限公司(一家於香港上市的公司，股份代號：1281)的執行董事、董事會副主席及聯席行政總裁以及自二零一八年八月起獲委任為新昌創展控股有限公司(一家將於二零一八年十月四日在聯交所上市之公司，股份代號：1781)之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.51B(1)條規定概無須予披露之本公司董事之更新資料。

董事於重大合約之權益

除本董事會報告書內「關連交易」一節及綜合財務報表附註28所披露者外，於本年度終結日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊所記錄或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
吳潔玲女士	實益擁有人	15,000	0.001%

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註23。

董事購買股份或債券之權利

除上文購股權計劃所述者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益，而本公司董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無於本年度內行使任何該等權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之權益登記冊內所記錄佔本公司已發行股份5%或以上之權益如下：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份及權益性質	普通股數目	
		所持已發行股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
香港瑞華	實益擁有人	559,865,959	22.35%
江蘇瑞華 ^(附註)	受控制法團權益	559,865,959	22.35%
張建斌先生 ^(附註)	受控制法團權益	559,865,959	22.35%

附註：香港瑞華乃由江蘇瑞華全資擁有，而江蘇瑞華則由張建斌先生擁有98.82%。因此，江蘇瑞華及張建斌先生被視為於559,865,959股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本總數約22.35%。

董事會報告書

關連交易

於本年度內，本集團並無訂立重大關連交易，且本公司已根據上市規則第14A章遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

關聯者之交易

關聯者之交易載於綜合財務報表附註28，屬上市規則第14A章項下之「關連交易」範圍，惟獲豁免遵守申報、週年審閱、公告或獨立股東批准規定。

薪酬政策

本集團按其僱員之能力、表現、經驗及現行市場條款釐訂僱員薪酬。其他僱員福利包括公積金計劃、醫療保險、資助培訓計劃及酌情花紅。

在釐訂董事之薪酬時已計及彼等各自之職責及對本公司之貢獻，並已參考市場條款。

董事於競爭業務之權益

於本年度內及截至本年報日期，概無董事或任何彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何重大權益。

股票掛鈎協議

除綜合財務報表附註23所披露之本公司購股權計劃外，於本年度內，本集團概無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

管理合約

於本年度內，本公司概無訂立任何與本公司任何業務的管理或行政有關之合約。

足夠之公眾持股量

於本報告日期，根據本公司所取得之公開資料及就董事所知，本公司全部已發行股本中最少25%由公眾持有。

審核委員會

於董事會根據審核委員會建議正式批准通過前，本公司截至二零一八年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱。

核數師

本公司截至二零一八年六月三十日止年度之綜合財務報表已由中審眾環(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司將於股東週年大會上提呈一項續聘中審眾環(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。

代表董事會

姚維榮
主席

香港，二零一八年九月二十八日

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其股東之利益及提升本集團之表現。

企業管治

本公司於截至二零一八年六月三十日止年度內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有適用守則條文(「守則條文」)，惟有關守則條文第A.4.2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A.4.2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，而每位董事(包括有指定任期者)均須最少每三年輪值告退一次。本公司之公司細則(「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)規定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須任職至下屆本公司股東週年大會為止。

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，於本公司之股東週年大會上，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)均須輪值告退，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。儘管有公司細則第87(1)條的條文，實際上，本公司之董事會主席姚維榮先生將自願至少每三年一次於本公司之股東週年大會上接受股東重選。因此在實際上，本公司全體董事(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。

董事進行證券交易

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。經向全體董事作出個別查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一八年六月三十日止年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

企業管治報告書

董事會

董事會負責領導及監控本公司。董事會審視及批核本集團之業務目標、策略、方向及政策、本公司之年度預算、年度及中期業績、管理層架構，以及其他重大政策及財政事宜。董事會已指派本公司管理層負責本集團之日常營運。

於二零一八年六月三十日(即本年報日期)，董事會由七名董事組成，當中三名為執行董事，即姚維榮先生、袁志平先生及吳潔玲女士；及一名為非執行董事，即郭順根先生；以及三名為獨立非執行董事，即劉智強先生、余達志先生及趙傑文先生。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。參照上市規則所載列之獨立性指引，本公司認為全部獨立非執行董事均為獨立人士。董事之履歷詳情載於本年報第9至第10頁之「董事及高層管理人員履歷」一節內。

除前述者外，主席與董事總經理及各董事會成員之間概無其他財務、商業、家庭上之關係或其他重大／相關關係。

本公司將於每位新委任董事首次獲委任時，向其提供全面、正式及訂制的入職說明，以使其對本公司之業務及運作有適當之理解，以及完全清楚其於上市規則及有關監管規定所應負之責任及義務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以建立及更新彼等之知識及技能。董事持續獲提供有關法規及監管制度之發展，以及業務環境之最新信息，以協助彼等履行其責任。本公司已適時提供技術方面之最新信息，包括向董事簡介上市規則之修訂及聯交所刊發之新聞發佈。本公司將於有需要時為董事持續安排簡報及專業發展。

截至二零一八年六月三十日止年度，共舉行22次定期董事會會議及1次股東大會，各董事之出席紀錄載列如下：

	出席次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
姚維榮(於二零一七年十二月四日獲委任)	10/11	不適用
袁志平	21/22	1/1
吳潔玲	22/22	1/1
非執行董事		
郭順根(於二零一七年十二月四日獲委任)	9/11	不適用
王波(於二零一七年十二月四日辭任)	7/10	0/1
獨立非執行董事		
劉智強	17/22	1/1
余達志	17/22	1/1
趙傑文	17/22	1/1

主席及行政總裁

董事總經理／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，以及確保會議按計劃及有效地進行。主席亦負責批准每次董事會議的議程，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。

獨立非執行董事

本公司所有獨立非執行董事之委任固定任期為三年，並須根據本公司細則輪值告退。

薪酬委員會

薪酬委員會已按企業管治守則所載訂有書面職權範圍。於本年報日期，薪酬委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即劉智強先生及趙傑文先生，以及一名執行董事，即姚維榮先生，彼於王波先生在二零一七年十二月四日辭任後隨即獲委任。劉智強為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要負責就本公司所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，向董事會作出建議；釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬福利，並就非執行董事之薪酬向董事會作出建議。職權範圍之全文可於本公司網站及聯交所網站查閱。

於截至二零一八年六月三十日止年度，薪酬委員會舉行了3次會議，以審閱董事之薪酬。各成員之出席情況載列如下：

成員	出席次數
劉智強先生	3/3
趙傑文先生	3/3
姚維榮先生(於二零一七年十二月四日獲委任)	2/2
王波先生(於二零一七年十二月四日辭任)	0/1

提名委員會

提名委員會已按企業管治守則所載訂有書面職權範圍。於本年報日期，提名委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即劉智強先生及趙傑文先生，以及一名執行董事，即姚維榮先生，彼於王波先生在二零一七年十二月四日辭任後隨即獲委任。姚維榮先生為提名委員會主席。

企業管治報告書

提名委員會 (續)

提名委員會主要負責就委任董事、評估董事會組成、評估獨立非執行董事之獨立性及處理董事會繼任事宜向董事會作出建議。職權範圍之全文可於本公司網站及聯交所網站查閱。

於截至二零一八年六月三十日止年度，提名委員會舉行了1次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成；評估本公司獨立非執行董事之獨立性；就重選董事進行審閱及向董事會提供建議；及就委任一名董事進行審閱及向董事會提供建議。各成員之出席情況載列如下：

成員	出席次數
姚維榮先生 (於二零一七年十二月四日獲委任)	不適用
王波先生 (於二零一七年十二月四日辭任)	0/1
劉智強先生	1/1
趙傑文先生	1/1

董事會多元化政策

在業務的各個方面上，本公司承諾給予平等機會，任何人不會因為種族、性別、殘疾、國籍、宗教或哲學信仰、年齡、性取向、家庭狀況或任何其他因素而受到歧視。

本公司不斷致力提高其董事會之效能，並保持最高標準的企業管治及提高董事會多元化的好處。本公司認為多元化為一個廣泛的概念，並相信多元化的觀點可以通過考慮一些因素而實踐，包括但不限於技能、區域和行業的經驗、背景、種族、性別和其他素質。在注入多元化的觀點後，本公司亦不時需要根據本身的商業模式和特別需要事宜作考慮。

本公司致力確保其董事會有適當平衡的技能、經驗和多元化觀點，使其能支持本公司業務戰略之執行及董事會之有效運作。

董事會成員的委任將繼續以用人唯賢的準則，根據客觀標準考慮可擔任董事會成員的人選，並適當考慮董事會成員多元化的好處。董事會相信以用人唯賢的準則委任董事，將最有利於本公司確保董事會能持續以符合本公司及其股東最佳利益的方式行事。

提名委員會主要負責物色合適的合資格人選成為董事會成員，並在履行這項責任時，會充分考慮本公司之多元化政策。

本公司將定期檢討本政策以確保其持續有效。

核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師就本公司截至二零一八年六月三十日止年度之綜合財務報表之責任聲明載於本年報第30至34頁之「獨立核數師報告書」內。

於截至二零一八年六月三十日止年度，就本公司核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司提供審核服務而應付其之酬金為680,000港元。於本年度，已就中審眾環(香港)會計師事務所有限公司提供審計相關服務(包括就中期及全年業績公告提供之專業服務)向其支付100,000港元。

審核委員會

審核委員會已按企業管治守則所載訂有書面職權範圍。於本年報日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即余達志先生、劉智強先生及趙傑文先生。余達志先生為審核委員會之主席。

審核委員會主要負責協助董事會應用財務報告及內部監控原則，以及與本公司核數師維持適當之關係。審核委員會亦已獲賦予董事會之企業管治職能，以監控、協助及管理本集團內之企業管治合規事項。職權範圍之全文可於本公司網站及聯交所網站查閱。

截至二零一八年六月三十日止年度，審核委員會舉行了兩次會議。各成員之出席情況載列如下：

成員	出席次數
余達志先生	2/2
劉智強先生	2/2
趙傑文先生	2/2

以下為審核委員會於年內進行之工作之概要：

1. 審閱及討論本集團截至二零一七年六月三十日止年度之經審核財務報表，並建議董事會予以批准；
2. 審閱及討論本集團截至二零一七年十二月三十一日止六個月之未經審核財務報表，並建議董事會予以批准；
3. 與本公司管理層及核數師審閱及討論可能影響本集團之會計政策與常規及審核範疇；
4. 審閱本集團風險管理及內部監控系統之有效性；及
5. 審閱並批准本公司核數師之薪酬及委聘條款，以及審閱續聘本公司核數師，並就此向董事會提供建議。

企業管治報告書

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事會須負責根據上市規則及其他監管規定呈列公平、清晰及可理解之年度及中期報告評估、股價敏感資料公佈及其他財務披露。

董事確認彼等對編製本公司於二零一八年財政年度之綜合財務報表之責任。

企業管治職能

董事會負責釐定本公司企業管治之政策及履行下列企業管治職責：

1. 制定及檢討本集團之企業管治政策及常規，並就此作出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本集團遵守所有法律及監管規定方面之政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之操守準則及合規手冊；及
5. 檢討本集團遵守企業管治守則之情況及企業管治報告內之披露規定。

風險管理及內部監控

風險管理架構

董事會

董事會監督風險管理及內部監控系統，釐定本集團於達致本集團之策略性目標時，所願意承受之風險之性質及程度。董事會評估、評核及持續監控本集團之風險管理及內部監控系統以確保其合適及行之有效。

審核委員會

審核委員會透過提供支援及建議，協助董事會監察本集團之風險管理及內部監控系統，包括持續監察風險管理程序之執行情況、審閱本集團之風險登記冊、審視及批准內部監控檢討計劃及結果。

管理層

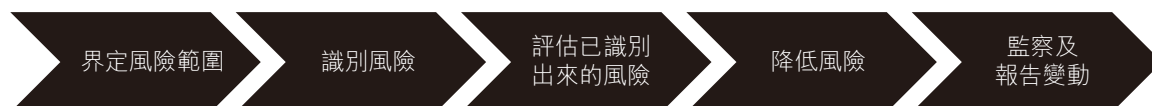
管理層負責識別及監察來自本集團日常業務運作之風險。管理層會向董事會及審核委員會匯報已識別風險，包括策略、營運、財務、報告及合規等方面之風險及有關風險之變動情況。此外，管理層亦須負責制定適當的內部監控措施，致力降低有關風險，識別並解決重大內部監控缺陷。

獨立內部監控顧問及核數師

於報告期間，本集團已將內部審核工作外判予獨立內部監控顧問（「內部監控顧問」）。內部監控顧問採用以風險為依據之方式訂立內部監控檢討計劃，並提交予審核委員會批准。內部監控顧問就所有內部審計事務直接向審核委員會報告。因此，審核委員會能夠監察內部監控不足之處，並針對內部監控不足之處有效地採取補救措施。核數師亦可與審核委員會直接溝通彼等在審核過程中發現之內部監控問題。

風險管理程序

本集團之風險管理程序已納入其日常營運。透過定期與各營運部門進行討論，本集團可加強全體僱員對風險管理之了解，致使彼等能夠適時向管理層報告彼等已識別之各種風險。管理層與各營運部門溝通，以識別、評估、回應及監察重大風險及其變動。



我們至下而上搜集所有重大風險因素，包括策略、營運、財務、報告及合規等方面之風險。在識別出所有有關風險後，管理層便會評估有關風險之潛在影響及可能性，繼而確定有關風險之優先處理次序，制定適當的內部監控措施，以持續降低已識別出來的風險及監察風險之變動。

企業管治報告書

本公司風險管理及內部監控制度之主要特色

於營運層面維持一個行之有效的內部監控制度

- 制定明確的內部監控政策及程序，清楚界定各主要職位的職責、授權及問責性；
- 制定操守準則，向全體員工闡釋本集團對誠信及道德價值之要求；
- 制定舉報機制，鼓勵員工舉報不當行為或欺詐事故；
- 制定資訊技術存取權限之適當等級，避免洩漏股價敏感資料；
- 制定內幕消息披露政策，包括報告渠道及負責披露的人士、對外界查詢之統一回應及於有需要時向專業人士或香港聯合交易所有限公司徵求意見。

於報告期間，董事會曾檢討內部監控政策及程序之成效，包括與財務申報及上市規則合規監控相關者。在評核風險管理及內部監控制度之成效之過程中，董事會曾考慮在會計、內部審核及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

於風險管理層面之持續風險監察

管理層會與各營運部門溝通交流，搜集會徹底影響本集團之重大風險因素。管理層會評估有關風險的潛在影響及可能性，並會制定適當的內部監控措施，以降低已識別出來的風險，並提交以風險為依據的內部監控檢討計劃，以讓董事會及審核委員會有效監控及降低本集團的主要風險。

獨立檢討

本集團已於報告期間委聘內部監控顧問進行內部監控檢討¹，檢討涵蓋二零一七年七月一日至二零一八年六月三十日期間。審核委員會已獲提供內部監控檢討報告。

管理層已就所識別的內部監控缺點制定了補救及改善計劃。審核委員會或董事會並無發現任何事情足以令其相信本集團之風險管理及內部監控制度屬不足或無效。

¹ 內部監控顧問所進行之內部監控檢討並不構成按香港會計師公會發出之《香港審計準則》、《香港審閱工作準則》或《香港鑒證工作準則》進行之鑒證工作

有關本報告

實力建業集團有限公司*（「本公司」或「實力建業」）及其附屬公司（統稱為「本集團」或「我們」）欣然提呈第二份環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「報告」），旨在概述有關我們可持續發展的戰略、目標、成就及表現。本報告涵蓋自二零一七年七月一日至二零一八年六月三十日期間（「報告期間」），並闡述本公司於報告期間如何遵守香港交易及結算所有限公司頒佈的證券上市規則附錄27所載的環境、社會及管治報告指引（「環境、社會及管治指引」）的披露規定。

匯報範圍

本報告集中於我們於香港的總部及物業投資業務之營運。我們竭力尋求改進內部資料收集程序的機會，從而在不久將來擴大報告範圍。

本報告強調我們在環境及社會方面（包括排放、資源使用、天然資源、僱傭、健康及安全、發展及培訓、勞工常規、供應鏈管理、產品責任、反貪污及社區投資）的持續努力。有關我們企業管治的詳情，請參閱企業管治報告書。

歡迎閣下就本報告及我們在可持續發展方面之表現作出回應及意見。閣下可把意見發送至info@applieddev.com。

權益人參與

權益人為我們可持續發展的主要推動力。我們的報告關注各種對我們的業務及權益人俱重要的環境、社會及管治議題。我們與權益人交流並收集彼等的觀點及意見作為報告的基礎，我們藉此向權益人提供有關我們可持續發展方針及表現的明確資料。

權益人	溝通渠道
客戶	— 日常營運
	— 公司網站
	— 電郵
	— 會面及電話會議
	— 客戶服務
	— 客戶滿意度調查
僱員	— 定期會面
	— 培訓及研討會
	— 評核
	— 團隊活動
供應商及業務夥伴	— 電郵
	— 會面及電話會議
	— 實地視察
	— 產品／服務回饋意見

* 僅供識別

環境、社會及管治報告書

權益人

溝通渠道

股東及投資者	—	年報及中期報告
	—	公告及記者會
政府及監管機構	—	信函
	—	所提交的文件／報稅表
	—	查詢
市民大眾及社區	—	公司網站
	—	社區活動

實力建業的可持續發展方針

我們重視我們的地球以及以此為家的人，我們注重可持續發展，並準備就緒對抗全球氣候變化。我們將環境、社會及管治原則融入日常營運，並尋求機會進一步提升我們的環保表現、減少資源消耗、減廢及妥善處理廢物，以及關懷我們的員工及社區。

環境可持續發展

我們重視環保，承諾在營運過程中減少對環境造成影響。我們分析業務流程及制訂不同的政策和舉措，藉以對我們所珍重的環境可持續發展作出貢獻。

排放物

我們的業務在辦公室進行，因此碳排放的主要來源間接來自用電及差旅。我們亦自辦公室營運產生一般廢物，例如用紙及替換舊電腦。減少間接溫室氣體排放及辦公室廢物為我們宣揚環境可持續發展的主要目標。我們已推行一系列活動鼓勵回收及使用電子通訊。

鼓勵使用公共交通工具

香港路邊的空氣污染物多年來持續增加，使用汽車（特別是柴油車）是香港氣體排放的主要源頭。為減少使用柴油車，我們鼓勵員工多用公共交通工具代替駕車上班。我們設於香港的總部並無汽車，因此我們的氣體排放能夠減至最低水平。

NO_x排放：0千克
(NO_x = 氮氧化物)

SO_x排放：0千克
(SO_x = 硫氧化物)

PM排放：0千克
(PM = 顆粒物)

省紙辦公室計劃

廢紙向來都是辦公室環境產生的固體廢物主要源頭，我們宣揚「省紙辦公室」，鼓勵僱員透過使用電子文件減少用紙。我們引入雙面打印政策，並設定雙面打印為我們的預設打印選項，除非情況不合適，否則我們要求雙面用紙。我們亦於茶水間放置耐洗的水杯及玻璃杯取代紙杯。

所產生無害廢物為1.1噸

所產生無害廢物密度為每平方米4.68千克

附註：所產生無害廢物的數量按估計每日所產生的廢物計算。

3Rs原則

我們於辦公室倡導3Rs原則(減廢、再用及回收)，以減少固體廢物的數量¹。在我們的資訊科技技術人員已安全清除所有數據及資料後，辦公室的舊電腦及電子機器亦會捐贈予慈善組織。

所產生有害廢物為0噸

所產生有害廢物密度為每平方米0千克

低碳辦公室

用電及乘搭飛機為我們的碳排放主要源頭。我們透過減少能源消耗以管理碳排放。我們提醒員工關掉不必要的照明及空調系統、選用節能燈具及空調並調至適當溫度。我們亦竭力利用電子媒介進行通訊，透過電話會議及視像會議減少乘搭飛機。

溫室氣體總排放量(範圍1及範圍2)	12.98噸二氧化碳當量
溫室氣體總排放量(範圍1)	0噸二氧化碳當量
溫室氣體總排放量(範圍2)	12.98噸二氧化碳當量
溫室氣體排放密度(範圍1及範圍2)	每平方米0.06噸二氧化碳當量

遵守與排放有關的法律及法規

於報告期間，我們完全遵守有關排放的所有法律及法規，且並無收到任何有關排放的投訴。

資源使用^{2,3}

我們使用電力為日常營運提供照明及空調。適量、合理及高效使用能源資源乃資源使用的主要原則。

能源消耗	
— 購買電力	16,436千瓦時
能源消耗密度	每平方米69.82千瓦時

我們採納並宣揚節能政策以盡量提高能源效益，舉例而言，我們將空調溫度設定於最優水平、選用能源效益設備及提高員工的節能意識。

最優空調設定

我們採取多項行動改善空調的使用，包括將空調設定於最優溫度攝氏25度、將風口調至合適角度而非提高輸出功率，以及定期清潔隔塵網以減少令空調效率變低的塵埃或污垢。

¹ 於報告期間並無收集已回收廢物的數據資料，我們將考慮在日後的報告內納入。

² 我們的總部於租賃辦公室營運，供水為大廈管理處控制，並且未能為個別租戶提供用水數據，故此未有耗水相關數據披露。

³ 本集團營運不涉及任何包裝物料。

環境、社會及管治報告書

環境及自然資源

節能意識

教育在環境可持續發展中擔當重要角色。於培養僱員的節能習慣時，我們鼓勵僱員在無人使用的工作場所區域關掉照明及空調系統，並於每日工作結束時關掉電腦、打印機及其他辦公設備。我們籌辦培訓及提供溫馨提示，從而提高員工對環保（包括我們的環保政策）的意識、收集員工意見作持續改善及將我們的可持續發展使命融入彼等的日常生活。

社會可持續發展

僱傭及勞工常規

僱員為我們的寶貴資產，彼等支持及協助我們完成企業使命及戰略。我們致力吸納、挽留及培養人才，並視我們的僱員為家人。我們尊重僱員並確保彼等的權益得到保障。

僱傭

遵守勞工法例及法規

我們嚴格遵從有關僱傭及勞工常規的相關法例及法規，包括但不限於香港僱傭條例、僱員補償條例、最低工資條例及強制性公積金計劃條例。我們於報告期間嚴格遵守所有相關勞工法例及法規，且並無收到任何投訴。

僱員權益及福利

我們提供全面的薪酬方案及福利（包括但不限於強積金、年假、交通及膳食津貼），並進行定期審核確保其在市場保持競爭力。我們亦定期審核僱員的表現，確保彼等獲得的薪酬與其表現相稱。我們促進開放及有效的溝通，竭力挽留人才及尋找改進機會。我們亦宣揚工作生活平衡，方式包括實施五天工作周及不鼓勵加班。此外，我們亦允許員工於節日提早下班，讓彼等有更多時間陪伴家人。

良好溝通

除全面的薪酬方案及福利外，我們亦與僱員溝通，聆聽彼等的想法、需求以及彼等希望我們如何提供支援。我們合力找出解決方法，並肩作戰。

每支優秀的團隊均有各自的方法提升團隊士氣及歸屬感，我們透過籌辦茶聚或午餐聚會，讓員工能放鬆心情暢所欲言，與其他同事分享生活趣事及經驗，藉此讓員工休息片刻。

平等機會

工作場所內人人平等極為重要，我們向各人提供平等的招聘及晉升機會，而不論彼等的種族、性別、信仰、宗教、年齡、殘疾及性取向。我們於招聘及晉升過程中僅考慮彼等的工作表現、能力、經驗及資歷。我們嚴格禁止工作場所任何形式的歧視及騷擾，倘發現工作場所發生任何歧視或騷擾，我們將處以嚴厲紀律處分，並向警方或相關監管機構舉報。

職業健康及安全

我們總是將職業健康及安全列為重中之重。我們盡力提供健康及安全的工作環境，以保護僱員免受職業危害。我們保持工作場所乾淨衛生、空氣流通及照明充足以降低眼睛疲勞及不適。我們亦教導員工有關消防安全知識，並定期進行消防演習。

我們嚴格遵守職業安全及健康條例以及其他有關職業健康及安全的法規。於報告期間，我們亦無收到任何有關工傷或因工身亡的報告，且並不知悉任何有關職業健康及安全的不合規事宜。

發展及培訓

我們支持僱員進行培訓及專業發展，為提升彼等的技能及知識，我們提供內部及外部培訓，包括入職培訓、在職培訓及定期簡介會，以確保彼等充分具備完成任務的能力。我們亦鼓勵員工參加廣泛的培訓計劃以持續進修。

勞工標準

防止童工及強制勞動

我們遵守所有有關防止童工及強制勞動的相關法律及法規。我們的招聘程序包括身份識別及背景審查，從而防止聘用童工及強制勞動。我們不容許任何違反勞工權利的行為，並拒絕聘用任何童工及強制勞動，我們期望供應商同樣如此。

營運常規

供應鏈管理

我們注重供應商的甄選及存置一份認可供應商名單。除評估供應商產品／服務的質素及價格外，我們考慮彼等的環境及社會常規，包括但不限於彼等的商業誠信、彼等對待僱員的方式、防止童工及強制勞動方面的合規，以及彼等的環保措施。我們期望供應商採取負責任態度，並遵循我們的可持續價值。

我們定期評核供應商，以監察彼等的表現。倘評估結果未如理想，我們將要求彼等作出糾正，並跟進其補救情況。我們僅於評估結果變得理想後才會向彼等發出新訂單。

綠色採購

我們優先選用環保產品。我們於採購過程中考慮能源效益較高、可回收物料較多、包裝較少及耐用度較高的產品。我們會嘗試在可行情況下避免購買只能使用一次的即棄產品。我們相信，我們的常規長遠而言能夠減少能源成本，並對環境及本集團有利。

供應商行為守則

我們傾向與本集團同樣堅守誠信的供應商合作。我們對任何形式的賄賂及貪污採取零容忍態度，倘我們發現任何賄賂及貪污行為，我們將向警方或廉政公署等相關監管機構舉報。倘我們的員工及董事與供應商存在任何利益衝突，我們亦會要求彼等主動申報。

環境、社會及管治報告書

產品責任

我們已建立投訴處理渠道，並指定負責人員以確保快速處理投訴及查詢。我們亦格外謹慎處理敏感的客户資料以防止資料洩露。僅我們的授權人員方可查閱客户的隱私數據及資料。我們不斷加強服務，以滿足客户的期望，並與之建立信任。於報告期間，我們並無就違反與服務質量或洩露客户資料有關的法律法規而接到任何舉報。

反貪污

本集團嚴格遵守防止賄賂條例，以秉承誠信原則。我們為僱員建立行為守則，並已建立舉報不當行為的舉報渠道。僱員必須遵循內部監控政策概述的規則及指引。彼等於履行職責時須拒絕任何獲提供的利益，並立即向董事匯報有關情況。我們鼓勵僱員保持警覺，防止賄賂、勒索、欺詐及洗錢等行為，並教育員工在發現任何不當行為時應如何舉報。於報告期間，我們並無接到有關我們僱員及董事貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗錢的任何舉報。

社區投資

我們與社區建立正面關係，並致力將企業社會責任納入我們的業務。我們積極參加有助貢獻社會的各種活動。於報告期間，我們已贊助及支援香港青年總裁協會籌辦的香港青年節活動。青年節籌辦不同大型的體育盛事、街頭賣藝及TEDx演講。我們期望我們的貢獻能夠為青少年提供更多支援，讓彼等將來能夠回饋社會。





MAZARS CPA LIMITED
中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 42 樓

Tel 電話: (852) 2909 5555

Fax 傳真: (852) 2810 0032

Email 電郵: info@mazars.hk

Website 網址: www.mazars.hk

致實力建業集團有限公司*全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核列載於第35至93頁實力建業集團有限公司*(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,包括於二零一八年六月三十日的綜合財務狀況表,截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

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 貴集團於二零一八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,並已遵守香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任詳述於本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已根據守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證可充足和適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷認為對我們審核截至二零一八年六月三十日止年度的綜合財務報表最為重要的事項。該等事項乃於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理,我們並無就該等事項提供獨立意見。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註2主要會計政策及附註13對投資物業的披露。

於二零一八年六月三十日，貴集團按公允值計量的投資物業為530,000,000港元。有關公允值乃由貴集團參考貴集團委聘的獨立專業估值師進行的估值而定。

由於投資物業估值涉及重大判斷及估計，包括釐定估值技術及各模式中的不同輸入數據，故我們認為該事項為關鍵審核事項。

按成本減去減值虧損計量之可供出售財務資產的可收回性
請參閱綜合財務報表附註2主要會計政策及附註15對可供出售財務資產的披露。

貴集團確認授予Wealth Guide Global Limited(貴集團擁有其20%的股權)之一筆股東貸款200,000,000港元連同其於該公司之股權，並列作按成本減去減值虧損計量之可供出售財務資產。

由於其對綜合財務報表的重大性，我們認為該事項為關鍵審核事項。評估減值虧損要求管理層進行判斷及估計。

我們的審核如何處理主要審核事項

我們的審核程序(除其他外)包括：

- 評價獨立專業估值師的資質、能力及客觀性；
- 與獨立專業估值師討論以了解對投資物業估值時所採用的估值程序及方法、物業市場表現及主要假設以及使用的主要判斷；
- 評估估值所採用之主要假設的合理性；及
- 查核(如適用)投資物業估值時所採用的主要輸入數據的準確性及相關性。

我們的審核程序(除其他外)包括：

- 了解管理層如何評估減值虧損；
- 評估管理層得出可收回性評估的結論所使用的方法及主要判斷的適宜性；及
- 根據現有證據，評價由管理層就發生減值事件作出判斷。

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理主要審核事項

發展中物業 (「發展中物業」) 的估值

請參閱綜合財務報表附註2主要會計政策及附註16對發展中物業的披露。

於二零一八年六月三十日，貴集團的發展中物業約為820,929,000港元，佔本集團總資產的38%。本集團的發展中物業按成本與可變現淨值 (「可變現淨值」) 的較低者列賬。

我們認為評估發展中物業是否按成本與可變現淨值的較低者列賬作為關鍵審計事項，是由於結餘對綜合財務報表整體而言屬重大及於評估時涉及估算。

於釐定可變現淨值時涉及對現行市況之估算，亦考慮到達致完成之估計未來成本。

我們的審核程序 (除其他外) 包括：

- 根據當前市場發展趨勢、政府對房地產行業的管制以及我們對貴集團業務的了解，參考獨立專業估值師所編製之估值報告，以抽樣方式比較相同項目或可比較物業的可變現淨值與實際市場價格，從而評估釐定發展中物業的可變現淨值的合適性；
- 取得及檢查由管理層所委聘的獨立專業估值師所編製的估值報告，而管理層基於有關估值報告評估發展中物業之可變現淨值及預付租賃款項；
- 評估獨立專業估值師的資質、能力和客觀性；
- 與獨立專業估值師討論其估值方法及估值時所採用的主要估計及假設；及
- 以抽樣方式，比較管理層估計的未來完工成本及發展中物業的實際開發成本，及比較管理層就未來完工成本所作的調整及當前市場數據，從而評價管理層的評估過程。

獨立核數師報告書

其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零一八年年度報告所載資料，但不包括綜合財務報表及核數師報告書。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，且我們並無就此發表任何形式的鑒證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不一致或似乎存在重大失實陳述的其他情況。倘我們基於我們已進行的工作認為該其他資料存在重大失實陳述，則我們須報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

董事及治理層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實公平的綜合財務報表，且對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述屬必要的內部控制負責。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項及使用持續經營為會計基礎，除非董事擬將 貴集團清盤或停止經營或別無其他實際替代方案則除外。

治理層負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標為就整體綜合財務報表是否不存在因欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述取得合理保證，並出具載有我們意見的核數師報告書。該報告根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第90條僅向 閣下(作為整體)作出，且並無作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平的保證，惟無法保證根據香港審計準則進行的審核總能發現重大失實陳述(倘存在)。失實陳述可能因欺詐或錯誤而引致，且倘合理預期有關失實陳述可能單獨或共同影響相關使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決策，則有關失實陳述被視為屬重大。

作為根據香港會計準則進行審核的一部分，我們在整個審核過程中運用專業判斷及保持專業懷疑態度。我們亦會：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大失實陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，並獲得充足且適當的審核憑證作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現由於欺詐而導致的重大失實陳述的風險高於未能發現由於錯誤而導致的重大失實陳述的風險。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團的內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論，並根據獲得的審核憑證，確定是否存在與可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮的事項或條件有關的重大不確定因素。倘我們認為存在重大不確定因素，則我們須在核數師報告書中提請注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告書日期獲得的審核憑證作出。然而，未來事項或情況可能令 貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈列、結構及內容，包括披露及是否綜合財務報表公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計工作。我們對我們的審核意見全權負責。

我們就(其中包括)審核的計劃範圍及時間安排以及重大審核發現(包括我們在審核期間發現的內部控制的任何重大缺陷)與治理層溝通。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與其溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及相關防範措施(如適用)。

從與治理層溝通的事項中，我們決定對審核本期綜合財務報表最為重要的事項，因而構成主要審核事項。我們將於核數師報告書中描述有關事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項或在極其罕見的情況下我們認為由於報告中披露有關事項所造成的負面影響合理預期將超過公眾知悉事項產生的利益因而不應於報告中披露有關事項則除外。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一八年九月二十八日

出具本獨立核數師報告書中的審核項目董事為：

陳偉文

執業證書號碼：P02487

* 僅供識別

綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	5	3,743	14,293
其他收益	5	4,310	3,198
其他收入	6	57	–
出售按公允值計入損益之財務資產之收益淨額		3,660	2,319
按公允值計入損益之財務資產之公允值增加淨額		9,596	692
投資物業公允值之增加淨額	13	27,000	115,000
收購一間附屬公司產生之收益淨額		–	171,654
出售投資物業之收益淨額	13	4,556	–
銷售成本		(4,389)	–
行政費用		(23,648)	(15,644)
其他經營開支		–	(154)
融資成本	8	(16,089)	(409)
除稅前溢利	9	8,796	290,949
稅項	10	1,842	31
年度溢利，本公司股權持有人應佔		10,638	290,980
其他全面收益(虧損)			
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>			
– 可供出售財務資產之公允值變動		37	(28)
– 換算海外業務產生之匯兌差額		3,944	21
年度其他全面收益(虧損)，除稅後		3,981	(7)
年度全面收益總額，本公司股權持有人應佔		14,619	290,973
每股盈利	12		
基本		0.44港仙	13.94港仙
攤薄		0.44港仙	13.94港仙

綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	530,000	555,000
物業、廠房及設備	14	126	224
可供出售財務資產	15	200,185	200,147
		730,311	755,371
流動資產			
發展中物業	16	820,929	756,037
按公允值計入損益之財務資產	17	245,154	50,692
其他應收款項	18	145,736	52,975
銀行結存及現金	19	243,793	343,227
		1,455,612	1,202,931
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	228,114	201,916
帶息借貸	21	414,491	392,968
		642,605	594,884
流動資產淨值		813,007	608,047
總資產減流動負債		1,543,318	1,363,418
資本及儲備			
股本	22	25,051	20,876
儲備金		1,402,846	1,226,270
權益總額		1,427,897	1,247,146
非流動負債			
遞延稅項負債	24	115,421	116,272
		1,543,318	1,363,418

第35頁至第93頁所載之綜合財務報表已於二零一八年九月二十八日經董事會批准及授權發行，並由下列董事代表簽署：

袁志平
執行董事

吳潔玲
執行董事

綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註i)	儲備				保留溢利 千港元	總儲備 千港元	總額 千港元
			投資重估 儲備 千港元 (附註ii)	資本贖回 儲備 千港元 (附註iii)	資本儲備 千港元 (附註iv)	匯兌儲備 千港元 (附註v)			
於二零一六年七月一日	20,876	244,786	(396)	11,931	204,610	-	474,366	935,297	956,173
年度溢利	-	-	-	-	-	-	290,980	290,980	290,980
其他全面收益(虧損)									
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>									
可供出售財務資產之公允值變動	-	-	(28)	-	-	-	-	(28)	(28)
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	21	-	21	21
其他全面收益(虧損)總額	-	-	(28)	-	-	21	-	(7)	(7)
年度全面收益(虧損)總額	-	-	(28)	-	-	21	290,980	290,973	290,973
於二零一七年六月三十日	20,876	244,786	(424)	11,931	204,610	21	765,346	1,226,270	1,247,146

綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止年度

	儲備								總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註i)	投資重估儲備 千港元 (附註ii)	資本贖回儲備 千港元 (附註iii)	資本儲備 千港元 (附註iv)	匯兌儲備 千港元 (附註v)	保留溢利 千港元	總儲備 千港元	
於二零一七年七月一日	20,876	244,786	(424)	11,931	204,610	21	765,346	1,226,270	1,247,146
年度溢利	-	-	-	-	-	-	10,638	10,638	10,638
其他全面收益									
其後可能重新分類至損益之項目									
可供出售財務資產之公允值變動	-	-	37	-	-	-	-	37	37
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	3,944	-	3,944	3,944
其他全面收益總額	-	-	37	-	-	3,944	-	3,981	3,981
年度全面收益總額	-	-	37	-	-	3,944	10,638	14,619	14,619
與股權持有人之交易									
注資及分派									
於配售股份時發行之股份 (附註22)	4,175	161,957	-	-	-	-	-	161,957	166,132
於二零一八年六月三十日	25,051	406,743	(387)	11,931	204,610	3,965	775,984	1,402,846	1,427,897

附註：

- (i) 股份溢價指發行本公司股份的所得款項淨額或代價超過其面值的部份。股份溢價賬之應用受百慕達一九八一年公司法(經修訂)第46(2)條所監管。
- (ii) 投資重估儲備包括由可供出售財務資產之公允值變動所產生並已於其他全面收益(虧損)確認的累計收益或虧損，扣除於該等財務資產出售或確定為減值時重新分類至損益的金額。
- (iii) 資本贖回儲備已獲設立，乃用於本公司股份的回購及註銷。資本贖回儲備的應用受百慕達一九八一年公司法(經修訂)第42A條所監管。
- (iv) 資本儲備指因根據本公司於一九九九年二月二十二日通過之一項特別決議案註銷本公司股份溢價賬及於截至二零零六年及二零零八年六月三十日止年度內豁免應付本公司附屬公司當時少數股東之貸款而產生的繳納盈餘。
- (v) 匯兌儲備包括換算海外業務的財務報表而產生之所有匯兌差額。

綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動			
除稅前溢利		8,796	290,949
調整項目：			
物業、廠房及設備之折舊		136	21
撇銷物業、廠房及設備		–	70
融資成本		16,089	409
利息收入		(4,310)	(3,198)
出售按公允值計入損益之財務資產之收益淨額		(3,660)	(2,319)
按公允值計入損益之財務資產之公允值增加淨額		(9,596)	(692)
投資物業公允值增加淨額	13	(27,000)	(115,000)
收購附屬公司產生之收益淨額		–	(171,654)
出售投資物業之收益淨額	13	(4,556)	–
出售其他資產之虧損		–	154
按公允值計入損益之財務資產之利息收入		(971)	(2,560)
匯兌虧損		–	21
按公允值計入損益之財務資產之股息收入		–	(234)
營運資金變動前之經營現金流		(25,072)	(4,033)
營運資金變動：			
發展中物業		(57,674)	–
其他應收款項		(35,887)	24,686
應付賬款及其他應付款項		24,882	367
經營(所用)產生之現金淨額		(93,751)	21,020
已付利息		(17,142)	–
經營活動(所用)產生之現金淨額		(110,893)	21,020

綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資活動			
已收利息		4,294	6,326
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息		–	234
購入按公允值計入損益之財務資產		(276,899)	(126,133)
購入物業、廠房及設備		(36)	(15)
收購附屬公司之現金流出淨額		–	(269,048)
出售投資物業之所得款項淨額	13	56,556	–
出售按公允值計入損益之財務資產之所得款項		96,570	150,651
向一間聯屬公司提供股東貸款		–	(200,000)
向其他借款人提供墊款		(288,250)	(50,250)
其他借款人還款		231,500	–
出售其他資產之所得款項		–	20
投資活動所用之現金淨額		(176,265)	(488,215)
融資活動			
配售股份時發行股份之所得款項淨額	22	166,132	–
新增銀行借貸	25	348,000	388,000
新增其他借貸	25	109,830	–
償還銀行借貸	25	(388,000)	–
償還其他借貸	25	(48,350)	–
融資活動所得之現金淨額		187,612	388,000
現金及現金等值物之減少淨額		(99,546)	(79,195)
報告期初現金及現金等值物		343,227	422,422
匯率變動之影響		112	–
報告期末現金及現金等值物		243,793	343,227
現金及現金等值物結餘的分析			
銀行及手頭現金		56,152	317,953
短期定期存款		187,641	25,274
		243,793	343,227

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

1. 一般事項

實力建業集團有限公司*（「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及主要營業地點已於本年報「公司資料」一節中披露。

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。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股之業務。本公司主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註29(a)。

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，香港普遍採納之會計原則，以及香港公司條例的披露規定而編製。本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二零一七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。

新訂／經修訂的香港財務報告準則的採用

香港會計準則第7號之修訂本：披露主動性

該等修訂本要求實體提供使財務報表使用者能夠評估融資活動所產生之負債變動之披露資料，包括現金流量產生之變動及非現金變動。

採納該等修訂本導致綜合財務報表附註25之額外披露。根據當中之過渡性條文，於採納首年內並無呈列比較資料。

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

該等修訂本釐清（其中包括）按公允值計量之債務工具相關之遞延稅項資產之入賬方法。

採納該等修訂本並無對本報告期間之綜合財務報表構成任何重大影響。

* 僅供識別

2. 主要會計政策 (續)

新訂／經修訂的香港財務報告準則的採用 (續)

二零一四年至二零一六年週期之年度改進項目：香港財務報告準則第12號－釐清範圍

該等修訂本釐清，除根據香港財務報告準則第5號將權益分類或計入分類為持作出售組別之附屬公司、合營公司及聯營公司之財務資料概要外，香港財務報告準則第12號之規定適用於香港財務報告準則第5號範圍內之實體權益。

採納該等修訂本並無對本報告期間之綜合財務報表構成任何重大影響。

本集團採用的主要會計政策概要載列如下。

計量基準

除下文所載會計政策闡述之投資物業及若干財務工具按公允值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司於各年六月三十日之財務報表。其附屬公司之財務報表乃以與本公司一致的會計政策及報告期間編製。

集團內公司間之所有結餘、交易以及集團內公司間交易產生的收支及盈虧均全數對銷。附屬公司之業績自本集團獲得其控制權當日起綜合入賬，並持續綜合入賬至該控制權終止為止。

非控股權益於綜合全面收益表內與本公司股權持有人分開呈列，並在綜合財務狀況表中的權益內呈列。於被收購方的屬現時擁有權權益及賦予其持有人在清盤時可按比例分得被收購方淨資產的非控股權益，乃初步以公允值或目前所有權文書於被收購方可辨認淨資產已確認金額的應佔比例計算。計量基準依個別收購事項而選擇。

分配全面收益總額

本公司股權持有人及非控股權益分佔損益及其他全面收益之各部分。全面收益總額須分配予本公司股權持有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

擁有權權益出現變動

倘本集團於附屬公司的擁有權權益變動並無導致失去控制權，則列賬為股本交易。控股權益及非控股權益的賬面值將會調整，以反映其於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公允值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，出售時產生的損益按下列兩者的差額計算：(i)於失去控制權當日已收代價的公允值與任何保留權益的公允值的總和；及(ii)於失去控制權當日附屬公司及任何非控股權益的資產（包括商譽）及負債的賬面值。先前於其他全面收入確認的有關所出售附屬公司的金額按與假設母公司直接出售相關資產或負債的同一基準列賬。於前附屬公司保留的任何投資及前附屬公司結欠或應付前附屬公司的任何金額自失去控制權當日起視適用情況列賬為金融資產、聯營公司、合營公司或其他。

附屬公司

附屬公司為本集團控制之實體。倘本集團因參與實體之營運而承受或享有其可變動回報，並有能力透過其對實體之權力影響該等回報，則本集團對該實體擁有控制權。倘有事實及情況顯示，控制權之一項或多項元素出現變動，本集團將重新評估其是否對被投資公司有控制權。

於本公司財務狀況表（於綜合財務報表附註29呈列）內，附屬公司投資以成本減去累計減值虧損列值。倘投資之賬面值高於其可回收金額，則投資之賬面值按個別基準削減至其可收回金額。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

2. 主要會計政策(續)

業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉讓的代價按公允值計量，而計算方法為本集團所轉讓的資產、本集團所承擔被收購人原所有人產生的負債及本集團於交換被收購人的控制權所發行的股權於收購日期的公允值的總和。與收購有關的成本一般於產生時在損益中確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購人以股份支付安排或本集團訂立以股份支付安排取代被收購人以股份支付安排有關的負債或股本工具於收購日期根據香港財務報告準則第2號*以股份支付款項*計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售的非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售的資產(或出售組合)根據該項準則計量。

商譽是以所轉讓代價、於被收購者之任何非控制權益金額(如適用)，及收購者以往持有之被收購者權益(如有)之公允值之總和，超出所收購可識別資產與所承擔可識別負債於收購日期之淨值後之差額計算。倘經重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔之可識別負債之於收購日期之淨值高於所轉讓之代價、於被收購者之任何非控制權益金額(如適用)以及收購者以往持有之被收購者權益(如有)之公允值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公允值計算並視為於業務合併中所轉讓之代價一部份。或然代價之公允值變動(如符合計量期間調整資格)可追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資訊而引致之調整。計量期間不超過收購日期起計一年內。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

2. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

不符合計量期間調整資格之或然代價公允值變動之隨後入賬，取決於或然代價如何劃分。劃分為權益之或然代價並無於隨後申報日期重新計算，而其後結算於權益內入賬。劃分為資產或負債之或然代價於隨後申報日期重新計算為公允值，而相應之收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前持有被收購方權益重新計算至其收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公允值，而所產生之收益或虧損(如有)於損益確認。在收購日前於其他全面收益中確認來自被收購方權益之金額，在權益出售時重新分類至損益。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末仍未完成，本集團會則就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內作出調整，且確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

投資物業

投資物業是擁有人持有以用作賺取租金收入及／或資本增值的土地及／或樓宇。其包括現在尚未決定未來用途的物業、在建或發展中而未來用作投資物業用途的物業及符合投資物業的定義及按公允值列賬之根據經營租賃持有的物業。

投資物業在報告期末按公允值列值。任何因公允值變動而引致的收益或虧損於損益內確認。投資物業公允值乃根據持有認可專業資格及近期有評估所估物業之位置及類別之經驗之獨立估值師所作之估值計算。

當投資物業被出售或永久不再使用，而其出售預期不會產生未來經濟利益時，投資物業將終止確認。終止確認資產所產生之任何收益或虧損(按資產出售時所收款項淨額與賬面值之差額計算)於終止確認該項目之期間計入損益。

2. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及為使資產達至其營運狀況及運抵營運地點作擬定用途之任何直接應佔成本。維修及保養會於其發生期間內於損益內扣除。

折舊乃自物業、廠房及設備可供使用日期起，就彼等之估計可用年期撇銷成本減累計減值虧損，計入彼等之估計剩餘價值後，以直線法及依以下年率計算。倘物業、廠房及設備項目部份的可使用年期相異，則該項目的成本或估值按合理基準分配並分開折舊。

租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及設備	10%至25%

根據融資租賃持有之資產乃按自置資產相同之基準，根據其預計可用年期或有關租約年期(以較短者為準)計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因該資產終止確認而產生之收益或虧損(按項目出售所收款項淨額與賬面值之差額計算)於終止確認該項目之期間計入損益。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。可變現淨值計及最終預期可變現的價格，減去適用的可變銷售開支及預計至竣工之成本。發展中物業的開發成本主要包括於開發期間產生的建造成本、土地使用權成本、借款成本及專業費用。竣工後，物業轉為竣工物業，持作銷售。

財務工具

確認及終止確認

財務資產及財務負債於且僅於本集團成為該工具合約條文之一方時按交易日基準確認。

財務資產於且僅於(i)本集團來自該財務資產之未來現金流量之合約權利屆滿時；或(ii)本集團轉讓該財務資產，且(a)本集團已轉移該財務資產擁有權之絕大部份風險及回報或(b)本集團並未轉移或保留該財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，惟其放棄對該財務資產之控制權時終止確認。

倘本集團仍保留已轉讓財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，本集團會繼續確認該財務資產以及確認已收所得款項之有抵押借貸。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

2. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

確認及終止確認(續)

倘本集團既不轉移亦不保留已轉讓資產擁有權之絕大部份風險及回報，且繼續控制該已轉讓資產，本集團按其持續參與程度及可能須支付之相關負債金額確認該財務資產。

財務負債於且僅於負債消除時，即在有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，方終止確認。

分類及計量

財務資產或財務負債初步按其公允值確認，倘財務資產或財務負債並未按公允值計入損益，則加上收購或發行財務資產或財務負債之直接應佔交易成本。

1) 按公允值計入損益之財務資產

按公允值計入損益之財務資產包括持作交易的財務資產及於初步確認後指定為按公允值計入損益之財務資產。彼等均按公允值列賬，由此產生的任何收益及虧損於損益中確認。

倘財務資產(i)主要為於不久的將來出售而購入；(ii)為本集團集中管理的已識別財務工具組合一部份，且於近期有短期獲利的實際模式；或(iii)屬非財務擔保合約或非指定為對沖工具且並無對沖工具效用的衍生工具，則分類為持作交易。

僅當(i)有關指定會消除或大幅減低按照不同基準計量資產或負債或確認損益所產生的不一致處理情況時；(ii)財務資產構成一組財務資產及／或財務負債的一部份，其管理及表現評估均根據風險管理策略按公允值基準進行時；或(iii)財務資產包含須單獨入賬的嵌入式衍生工具時，財務資產方於初步確認時指定為按公允值計入損益。

倘合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整項混合式合約可指定為按公允值計入損益之財務資產，惟嵌入式衍生工具對現金流量並無重大影響或明確禁止將嵌入式衍生工具單獨入賬除外。

2) 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括其他應收款項以及銀行結存及現金)乃指具有固定或可確定付款金額但在活躍市場並無報價及並非持作交易用途之非衍生財務資產。彼等採用實際利率方法按攤銷成本計量，惟應收款項為免息貸款及並無任何固定還款期或貼現並無重大影響除外。於該情況下，應收款項按成本扣除減值虧損列賬。攤銷成本通過計入收購之任何折讓或溢價按距離到期日之年限計算。因終止確認、減值或進行攤銷時產生之收益及虧損乃於損益中確認。

2. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

分類及計量(續)

3) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定為此類別或不予分類為任何其他財務資產類別之非衍生財務資產，乃按公允值計量，而價值變動會確認為獨立之權益部份，直至資產被出售、收回或以其他方式處置或釐定為出現減值為止，屆時，先前於其他全面收益呈報之累計收益或虧損須作為重新分類調整被重新分類為損益。

並無活躍市場報價且公允值不能可靠地計量之可供出售財務資產按成本扣除減值虧損列賬。

4) 財務負債

本集團的財務負債包括應付貿易及其他款項及帶息借貸。所有財務負債(按公允值計入損益之財務負債除外)乃初步按其公允值確認及隨後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現將不會產生重大影響時，則於該情況下按成本列賬。

5) 權益工具

權益工具是證明在扣除所有負債後享有本集團資產餘下權益之任何合約。本公司發行之權益工具按所得款項扣除直接發行成本列賬。

財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象顯示財務資產(除按公允值計入損益之財務資產外)出現減值。按攤銷成本列賬之財務資產之減值虧損乃按資產之賬面值與估計未來現金流量以財務資產之原始實際利率貼現之現值之間之差額計量。當資產之可收回金額增加可客觀地與確認減值後出現之事件關連，則有關減值虧損於其後期間透過損益予以撥回，惟資產於減值撥回日期之賬面值不得超出倘未確認減值本應出現之攤銷成本。當一項財務資產或一組類似財務資產價值因採用貼現現金流量而撇減減值虧損，其利息收益(即貼現撥回)則以計量有關減值虧損時所採用來折算未來現金流量之利率來確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

2. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產減值(續)

倘一項按公允值計量的可供出售財務資產出現減值，累計虧損包括其收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與現時公允值之差額減以往於損益中確認之任何減值虧損，會以重新分類調整由權益重新分類至損益中。有關已於損益中確認之可供出售權益工具之減值虧損無法透過損益撥回。任何其後已確認減值虧損之可供出售權益工具之公允值增加則於權益中確認。倘可供出售債務工具之公允值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件相關連，則有關工具之減值虧損可透過損益撥回。

其他資產減值

於各報告期末，本集團均會審閱內部及外部資訊來源，從而評估其物業、廠房及設備，於附屬公司的投資有否出現可能減值或先前已確認的減值虧損已不再存在或可能減少的跡象。如有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會根據其公允值減去出售成本及其使用價值的較高者估計出來。當個別資產的可回收金額不可能被估計出來，本集團會獨立估算產生現金流量之最小資產組合的可回收金額(即現金產生單位)。

如估計資產或現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，該資產或現金產生單位之賬面值會被調低至其可收回金額。減值虧損會被即時於損益中確認為開支。

減值虧損的撥回不得超逾該資產或現金產生單位在過往期間未確認減值虧損而應釐定的賬面值。減值虧損的撥回會被即時於損益中確認為收入。

收入確認

收入乃於經濟利益極有可能歸於本集團且收入及成本(如適用)能可靠地計量時，參照已收或應收代價公允值，並按下列基準予以確認：

當物業出租時，經營租賃的租金收益按有關租賃年期以直線法予以確認。

財務資產的利息收益乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。

投資的股息收益在本集團的收款權利確立時予以確認。

2. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

銷售物業所得收益於物業之風險及回報轉移至買方時確認，即當有關物業之建築工程已完成，而物業已交付買方，且能合理確定可收到有關應收款項時。倘本集團須在物業已交付買方後對有關物業進行工程，有關支銷須即時確認。於確認收益日期之前就已售物業收訖之訂金及分期付款項均列入流動負債項下之「已收按金及預收款項」。

租賃

凡租賃條款規定將擁有權之絕大部份風險及回報轉移予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

作為出租人

倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產，而經營租賃之應收租金則按照租期以直線法計入損益。

作為承租人

經營租賃應付租金於有關租賃期內按直線法計入損益。

租賃激勵於損益中確認為協定用於租賃資產之淨代價之組成部份。或然租金於其產生之會計期間確認為開支。

外幣換算

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易乃按於交易日期之匯率換算為其功能貨幣(即該實體經營所在地之主要經濟環境之貨幣)。於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目乃按報告期末之匯率重新換算。按公允值列賬及以外幣計值之非貨幣項目乃按其公允值釐定當日之匯率重新換算。以外幣計值且以歷史成本計量之非貨幣項目概不重新換算。

貨幣項目結算及貨幣項目換算產生之匯兌差額乃於其產生期間在損益中確認。重新換算按公允值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額計入期間之損益，惟重新換算有關損益直接在權益確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，則在此情況下，匯兌差額亦直接在權益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

2. 主要會計政策(續)

外幣換算(續)

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有本集團實體(「海外業務」)的業績及財務狀況按下列基準轉換成呈列貨幣：

- 每份所呈列財務狀況表的資產及負債，及收購海外業務產生的資產及負債(被視為該海外業務的資產及負債)賬面值的公允值調整，按報告期末的收市匯率轉換。
- 每份全面收益表的收入及開支按平均匯率轉換。
- 因源於上述貨幣項目(構成本集團對海外業務淨投資之部份)之換算及匯兌差異而產生之所有匯兌差異均確認為獨立權益部份。
- 就出售海外業務(包括出售本集團於海外業務之全部權益)而言，倘一項出售涉及失去對一間附屬公司(包括一項海外業務)之控制權或部份出售於包含海外業務之合營安排或聯營公司之權益，而不再以權益會計法處理當中之保留權益時，該海外業務涉及之匯兌差異累計金額於其他全面收入確認，以及於獨立權益成份累計，並於確認出售損益時，從權益重新分類至損益。
- 部份出售本集團於附屬公司(包括海外業務)的權益且該出售不會導致本集團失去對該附屬公司控制權時，於獨立權益部份確認的匯兌差異的累計金額，按比例重新歸入該海外業務的非控股權益，且不會重新分類至損益。
- 就所有其他部份出售(包括部份出售聯營公司或合營公司，而本集團不會因此失去重大影響力或共同控制權)而言，於股權獨立部份確認之按比例應佔匯兌差額之累計金額部份重新分類至損益。

僱員福利

薪金、年終花紅、帶薪年假、對界定供款退休計劃之供款及非現金福利的成本，均在僱員提供相關服務的年度內計提。

退休福利計劃

對界定供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務而應享有供款時以開支列賬。

有關退休福利計劃詳情載列於綜合財務報表附註30。

2. 主要會計政策(續)

以權益結算之股份支付交易

授予本集團僱員之購股權

所獲服務之公允值乃參考購股權於授出日期之公允值釐定，在購股權歸屬期間以直線法列作開支，並於權益之購股權儲備作相應之增加。

於各報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估算。對估算之修訂之影響(如有)於損益中確認，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日仍未行使，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入保留溢利。

倘權益結算獎勵被註銷，則被視為猶如已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認的任何開支將即時確認。然而，倘以新獎勵代替已註銷的獎勵，並將新獎勵指定為授出日期的代替獎勵，則已註銷及新獎勵被視為猶如原來獎勵之修訂。

借貸成本

直接由購買、建造及生產合資格資產(即在投入其擬定用途或銷售前需要較長時間準備之資產)產生之借貸成本，均資本化作為該等資產成本之一部份。當該等資產大致上已準備好投入其擬定用途或銷售時，該等借貸成本便停止資本化。所有其他借貸成本於發生期間均於損益中確認並計入融資成本。

稅項

即期所得稅開支乃根據期內業績計算，並就毋須課稅或不獲寬減的項目作出調整。所得稅乃採用於報告期末頒佈或實際頒佈的稅率計算。

遞延稅項採用負債法就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值於報告期末的一切暫時差額作出撥備。然而，於業務合併以外的一項交易中初步確認資產或負債產生的任何遞延稅項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅損益不予確認。

遞延稅項資產或負債，按以預期收回該資產或清償該負債的期間適用的稅率計量，依據的是於報告期末頒佈或實際頒佈的稅率及稅法。

遞延稅項資產乃於可能出現未來應課稅溢利，以致可扣稅暫時差額、稅項虧損及抵免可予動用時確認。

遞延稅項乃就對附屬公司的投資而產生的暫時差額作出撥備，惟倘暫時差額的撥回時間由本集團控制及該暫時差額不大可能於可見未來撥回者除外。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

2. 主要會計政策(續)

現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金等值物指期限短、流動性強、易於轉換成已知金額的現金且價值變動風險很小的投資，扣除銀行透支(如有)。

關聯者

關聯者乃指與本集團相關的個人或實體。

- (a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，倘該個人：
 - (i) 對本集團實施控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團實施重大影響；或
 - (iii) 為本集團的關鍵管理人員的成員。
- (b) 倘以下任何情況適用，則某實體與本集團相關聯：
 - (i) 該實體與本集團為同一集團的成員(這意味著該兩家實體的控股公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯)。
 - (ii) 某一實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營企業或合營企業)。
 - (iii) 兩家實體均為相同第三方的合營企業。
 - (iv) 某一實體為第三方的合營企業且另一實體為該第三方的聯營企業。
 - (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。倘本集團本身就是此類計劃，提供資助的僱主也與本集團關聯。
 - (vi) 該實體受(a)項所述個人的控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其控股公司)的關鍵管理人員的成員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司為本集團提供關鍵管理人員服務。

個人關係密切的家庭成員是指其在和實體進行交易時，預期可能影響該個人或者被該個人影響的家庭成員，包括：

- (a) 該個人的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該個人配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該個人、該個人配偶或家庭伴侶贍養的人。

在關聯者的定義裡，聯營企業包括聯營企業的附屬公司，合營企業包括合營企業的附屬公司。

2. 主要會計政策(續)

分部報告

經營分部及綜合財務報表所呈報之各分部項目的金額，乃根據就分配資源予本集團各項業務及地區分部及評估其表現而定期提供予本集團主要經營決策者之財務資料而確定。

個別重大經營分部不會就財務報告目的而整合，除非該等分部有相似的經濟特徵及於產品和服務性質、生產過程的性質、客戶的類型或類別、用來分發產品或提供服務的方法，以及監管環境的性質等方面相似。倘個別非重大經營分部擁有大部份該等標準，則會被整合。

重大會計估計及判斷

在採用本集團會計政策的過程中，管理層根據過往經驗及其他因素，包括在一般情況下認為屬合理的未來事件預期，作出各種估計及判斷。該等估計及判斷會被持續性地評估。有重大風險導致下一財政期間之資產及負債賬面值出現重大調整或對於綜合財務報表確認之金額造成重大影響的與估計有關的不確定因素的主要來源及應用會計政策時的重要判斷討論如下：

與估計有關的不確定因素的主要來源

投資物業之估值

本集團的投資物業根據由獨立專業估值師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根據參照可於有關市場上提供的可比對銷售證據進行的估值按公允值列賬。

於釐定投資物業的公允值時，估值師以估值方法為依據，當中涉及(除其他外)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。依賴估值報告時，管理層已行使其判斷力，並信納估值方法能夠反映於各報告期末的現時市況。有關本集團投資物業的詳情載於綜合財務報表附註13。

貸款及應收款項之減值

管理層根據每位債務人的信譽及過去的收款記錄及現行市場狀況釐定本集團貸款及應收款項的減值撥備。倘本集團的債務人的財政狀況惡化，使其還款能力減低，則或需計提撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

2. 主要會計政策(續)

重大會計估計及判斷(續)

與估計有關的不確定因素的主要來源(續)

投資及應收款項之減值

本公司及本集團每年均根據香港會計準則第36號評估於附屬公司之投資及按成本計量之可供出售財務資產有否發生任何減值，並依循香港會計準則第39號的指引釐定應收該等實體的款項及授予一間聯屬公司之貸款有否發生減值。有關方法的詳情載於相關的會計政策中。評估須估計來自有關資產的未來現金流量(包括預期股息)，並選用合適的貼現率。該等實體的財務表現及狀況在未來的變動會影響到減值虧損估計，因而須調整其賬面值。

發展中物業可變現淨值估計

本集團考慮多個來源的資料，包括於相同地點及狀況的類似物業最近價格，並作出調整，以反映按該等價格進行交易的日期以來經濟狀況的任何變動及物業的未來售值及竣工成本等內部估計。本集團亦委聘獨立專業估值師評估發展中物業之可變現淨值。本集團發展中物業的詳情載於綜合財務報表附註16。

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。

香港財務報告準則之年度改進	二零一四年至二零一六年週期：香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號 ¹
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂	股份支付交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用之香港財務報告準則第9號財務工具 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港財務報告準則之年度改進	二零一五年至二零一七年週期 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理 ²
香港會計準則第19號之修訂	僱員福利 ²
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 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	一名投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注入 ³

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 將予釐定生效日期

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之未來變動 (續)

除下文所載香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號外，本公司董事預期應用該等新訂準則及修訂於日後將不會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第9號財務工具

香港財務報告準則第9號將取代有關財務工具會計處理方法之現有準則香港會計準則第39號*財務工具：確認及計量*。香港財務報告準則第9號引入分類及計量財務資產之新規定，包括計量財務資產減值及對沖會計。另一方面，香港財務報告準則第9號納入香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具以及分類及計量財務負債之規定，並無作出大幅變動。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效。本集團計劃採用豁免重列比較資料，並將就權益期初結餘確認任何過渡調整。本集團已審閱其財務資產及負債，並預期採納準則造成下列影響：

現時分類為可供出售財務資產之投資

符合條件分類為按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)之財務資產之債務投資之分類將不會作出變動。符合條件分類為按攤銷成本列賬之財務資產之債務投資將重新分類為按攤銷成本列賬之財務資產。

股權投資及其他債務投資將重新分類為按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之財務資產，除非股權投資符合並指定為按公允值計入其他全面收益。於應用後，相關公允值變動將由投資重估儲備轉撥至保留溢利。於應用日期，本集團可不可撤回地選擇將並非持作買賣或不屬於應用香港財務報告準則第3號收購方於業務合併時確認之或然代價之股權投資，指定為按公允值計入其他全面收益之財務資產。出售指定為按公允值計入其他全面收益之財務資產時變現之公允值收益或虧損將不再於出售時轉撥入損益，但會直接自按公允值計入其他全面收益儲備重新分類至保留溢利。

現時分類為按公允值計入損益之投資

債務及股權投資將繼續按香港財務報告準則第9號之相同基準計量。

財務負債

由於新規定僅影響指定為按公允值計入損益之財務負債之會計處理，而本集團並無有關負債，因此將不會對本集團財務負債之會計處理造成影響。終止確認規則已由香港會計準則第39號*財務工具：確認及計量*轉移，且並無任何變動。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則之未來變動(續)

香港財務報告準則第9號財務工具(續)

新減值模式規定須根據預期信貸虧損確認減值撥備，而非香港會計準則第39號所規定僅根據已產生信貸虧損確認。其適用於按攤銷成本分類的財務資產、按公允值計入其他全面收益之財務資產、來自客戶合約之收益、應收貸款、租賃應收款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。本集團預期應用預期信貸虧損模式將引致提前確認信貸虧損，惟將需要進行更詳盡的分析以確定其對本集團綜合財務報表的影響。

新準則亦引入擴大披露規定及呈列方式變動。預期會改變本集團有關其財務工具的披露的性質及範圍，特別是於採納新準則的年度。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號制定一項單一廣泛模式供實體用作將與客戶之間的合約產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效時，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋。香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應確認收益以說明向客戶轉讓承諾貨品或服務的金額且該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該新準則引入收益確認之五個步驟：

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

根據香港財務報告準則第15號，於(或隨著)實體完成履約責任，即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉移予客戶時確認收益。香港財務報告準則第15號已加入更多說明性指引以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號要求詳盡之披露。本公司董事預計，未來採納香港財務報告準則第15號或會導致須作更多披露。然而，彼等不預計應用香港財務報告準則第15號會對未來報告期間所確認收益的時間及金額有重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之未來變動 (續)

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號大幅變更(其中包括)承租人之會計處理方式,以單一模式取代香港會計準則第17號所指定的雙重模式,規定除相關資產價值極低外,承租人須就因租期逾12個月的所有租賃而產生的權利及義務確認資產使用權及租賃負債。就出租人之會計處理方式而言,香港財務報告準則第16號主要延續香港會計準則第17號中出租人之會計處理方式規定。因此,出租人繼續分類其租賃為經營租賃或融資租賃,並為該兩類租賃作出不同解釋。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人須提供更詳盡披露。

基於初步評估,本公司董事認為於採用後,本集團所租用之物業(現時根據香港會計準則第17號分類為經營租賃)將不會對本集團之未來財務狀況、財務表現及現金流量造成重大影響。

3. 財務工具

(a) 財務風險管理目標及政策

本集團之財務工具包括可供出售財務資產、按公允值計入損益之財務資產、其他應收款項、銀行結存及現金、應付貿易及其他款項以及帶息借貸。此等財務工具之詳情於綜合財務報表相關附註中披露。有關此等財務工具之風險以及如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險,以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險

貨幣風險

本集團承受的外幣風險主要在於按公允值計入損益之財務資產。產生該風險之貨幣為美元(「美元」)。由於在現行市況及香港特別行政區政府現時採納的貨幣兌換政策下港元兌美元之匯率相對穩定,故本集團並無對沖其外幣風險。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

3. 財務工具 (續)

(a) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險

本集團主要承受了在報告期末與本集團有抵押銀行借貸之浮動利率有關之利率變動產生之市場風險。該利率及還款條款已在綜合財務報表附註21披露。由於管理層預期在報告期末並無任何重大利率風險，故本集團現時並無對沖利率風險的政策。

於報告期末，倘利率增加／減少100個基點(二零一七年：100個基點)及所有其他變項均保持不變，則本集團的溢利淨額將減少／增加約2,906,000港元(二零一七年：約3,880,000港元)，惟此不會對其他權益儲備產生任何影響。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生而釐定並已應用於在該日存在的有抵押銀行借貸所承受之利率風險。增加或減少100個基點為管理層對利率於截至下一個年度報告期末止期間內的合理可能變動的評估。

價格風險

本集團主要承受綜合財務報表內按公允值計入損益之財務資產下所持非上市投資基金產生之價格風險。

敏感度分析乃根據價格風險釐定。於報告期末，倘市場價格上升／下降5%(二零一七年：5%)而所有其他變項均保持不變，則本集團之溢利淨額將增加／減少約8,346,000港元(二零一七年：約2,535,000港元)，此乃由於按公允值計入損益之財務資產項下所持投資之公允值變動所致。

信貸風險

信貸風險指債務人未能履行其償還應付本集團款項的責任，以致本集團蒙受損失的風險。本集團的信貸風險主要來自銀行結存、按成本計量之可供出售財務資產、按公允值計入損益之財務資產及計入其他應收款項之應收貸款。

由於訂約方為位於香港及中華人民共和國(「中國」)違約風險不大之獲授權金融機構，故管理層認為該等銀行結存及按公允值計入損益之財務資產之信貸風險極微。

就授予其他借款人之貸款而言，個人信貸表現依據訂約方之還款能力評估，並持續執行監察程序以降低信貸風險。

3. 財務工具(續)

(a) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

提供融資服務的信貸質素分析

倘有客觀證據顯示自首次確認以來已發生虧損事件，且虧損事件已對未來估計自資產獲得之現金流量產生影響，則本集團視應收貸款為已減值。

因借款人信貸／財務狀況惡化而重新協定之應收貸款通常被視為已減值，除非有證據顯示無法收取合約現金流量之風險已顯著降低且並無其他減值跡象。

管理層持續監察信貸風險程度。本集團僅為信譽良好之第三方提供融資服務。本集團承受信貸風險之程度主要因各借款人之特性而異。公司借款人所從事行業出現拖欠風險亦影響信貸風險，但程度較微。於報告期末，由於本集團應收貸款總額之100% (二零一七年：100%) 來自兩名(二零一七年：一名)借款人，因此本集團有集中信貸風險。

流動資金風險

本集團之目標是維持資金之持續性與可得銀行及其他借款人授信額度之靈活性間的平衡。管理層監察銀行借貸的動用情況，並確保遵守貸款契約。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

3. 財務工具 (續)

(a) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

於報告期末，本集團的財務負債根據剩餘合約未貼現付款的到期情況概述如下：

	二零一八年		
	賬面總值 千港元	總合約 未貼現現金流量 千港元	按要求或 少於一年 千港元
應付賬款及其他應付款項	137,315	137,315	137,315
帶息借貸	414,491	429,250	429,250
	551,806	566,565	566,565

	二零一七年		
	賬面總值 千港元	總合約 未貼現現金流量 千港元	按要求或 少於一年 千港元
應付賬款及其他應付款項	201,916	201,916	201,916
帶息借貸	392,968	393,767	393,767
	594,884	595,683	595,683

3. 財務工具 (續)

(b) 財務工具的分類及公允值

公允值計量

下表呈列於二零一八年及二零一七年六月三十日以公允值計量的財務工具之賬面值，按香港財務報告準則第13號公允值計量所界定的三個公允值等級制度呈列，而公允值計量乃基於對其整體計量有重大影響的最低等級輸入參數作整體分類。有關輸入參數等級之定義如下：

- 第一等級 (最高等級)：本集團在計量日可獲得之相同財務工具在活躍市場中的報價 (未經調整)；
- 第二等級：除第一等級所包括之報價外，可直接或間接觀察之財務工具的輸入參數；
- 第三等級 (最低等級)：財務工具無法觀察的輸入參數。

(i) 以公允值計量之財務資產

	於二零一八年六月三十日			
	總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
按公允值計入損益之財務資產：				
於香港上市債務工具	37,454	37,454	-	-
於海外上市債務工具	7,797	7,797	-	-
非上市投資基金	199,903	-	199,903	-
	245,154	45,251	199,903	-
可供出售財務資產：				
於香港上市之股本投資	185	185	-	-
	185	185	-	-
	於二零一七年六月三十日			
	總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
按公允值計入損益之財務資產：				
非上市投資基金	50,692	-	50,692	-
	50,692	-	50,692	-
可供出售財務資產：				
於香港上市之股本投資	147	147	-	-
	147	147	-	-

於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度，公允值計量第一等級及第二等級之間並無轉撥及並無轉撥入及轉撥出公允值計量第三等級。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

3. 財務工具 (續)

(b) 財務工具的分類及公允值 (續)

公允值計量 (續)

(ii) 並非以公允值計量之財務資產及負債

本集團並非以公允值計量之財務資產及負債之賬面值與其於二零一八年及二零一七年六月三十日之公允值並無重大差異。

下列各類財務資產及財務負債的賬面值載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按成本／攤銷成本計量之貸款及應收款項：		
其他應收款項 (不包括預付款)	138,670	51,718
銀行結存及現金	243,793	343,227
	382,463	394,945
可供出售財務資產：		
非上市股份 (按成本計值)	—	—
授予一間聯屬公司之貸款 (按成本計值)	200,000	200,000
	200,000	200,000
按成本／攤銷成本計量之財務負債：		
應付賬款及其他應付款項 (不包括已收按金及預收款項)	137,315	201,916
帶息借貸	414,491	392,968
	551,806	594,884

4. 資本管理

本集團資本管理之目的是保障其持續經營能力，從而為股東提供回報及為其他權益持有人帶來收益，維持最佳資本結構，減低資金成本及支持本集團之穩定及增長。

本集團經考慮本集團未來之資金需求後，積極及定期審閱及管理其資本結構以保證最佳資本結構及股東回報。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東之股息金額、發行新股份或向股東退回資本。於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度內，並無就目標、政策或程序作出變動。

5. 收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益		
由投資物業收取之總租金收入	2,772	11,499
由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收入	971	2,560
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息收入	-	234
	3,743	14,293
其他收益		
銀行利息收入	1,353	1,458
貸款利息收入	2,957	1,740
	4,310	3,198
	8,053	17,491

6. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
雜項收入	57	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

7. 分部資料

管理層是基於由主要經營決策者(均為本公司董事)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。由於發展中物業尚未完成，度假村及物業發展分部並沒有賺取收益。物業投資分部主要包括為資本增值或賺取租金而持有之商用物業。投資控股分部包括非上市投資基金、股本證券及債務工具及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零一八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	-	2,772	971	3,743
其他收益及收入	97	-	9	106
	97	2,772	980	3,849
業績				
分部業績	(12,992)	32,292	13,910	33,210
未分配公司收入				4,261
未分配公司費用				(12,586)
融資成本				(16,089)
除稅前溢利				8,796
稅項				1,842
年度溢利				10,638

7. 分部資料(續)

於二零一八年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零一八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	853,121	530,725	445,349	1,829,195	356,728	2,185,923
負債	408,583	348,766	499	757,848	178	758,026
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	36	-	-	36	-	36
物業、廠房及設備之折舊	122	-	14	136	-	136
按公允值計入損益之財務資產 之公允值增加淨額	-	-	9,596	9,596	-	9,596
出售按公允值計入損益之財務 資產之收益淨額	-	-	3,660	3,660	-	3,660
投資物業公允值之增加淨額	-	27,000	-	27,000	-	27,000
出售投資物業之收益淨額	-	4,556	-	4,556	-	4,556

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

7. 分部資料(續)

截至二零一七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	-	11,499	2,794	14,293
其他收益及收入	-	-	272	272
	-	11,499	3,066	14,565
業績				
分部業績	(1,683)	126,077	5,178	129,572
未分配公司收入				2,926
未分配公司費用				(12,794)
收購一間附屬公司產生之收益淨額	171,654			171,654
融資成本				(409)
除稅前溢利				290,949
稅項				31
年度溢利				290,980

7. 分部資料(續)

於二零一七年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零一七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	770,738	556,363	250,866	1,577,967	380,335	1,958,302
負債	317,151	4,946	1,027	323,124	388,032	711,156
其他分部資料：						
物業、廠房及設備 之增添	-	-	15	15	-	15
物業、廠房及設備 之折舊	-	-	21	21	-	21
物業、廠房及設備 之撇銷	-	-	70	70	-	70
出售其他資產之虧損	-	-	154	154	-	154
收購一間附屬公司 產生之收益淨額	171,654	-	-	171,654	-	171,654
按公允值計入損益之 財務資產之公允值 增加淨額	-	-	692	692	-	692
出售按公允值計入 損益之財務資產之 收益淨額	-	-	2,319	2,319	-	2,319
投資物業公允值 增加淨額	-	115,000	-	115,000	-	115,000

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、收購一間附屬公司產生之收益淨額、融資成本及所得稅抵免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，於綜合賬中已抵銷者除外。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

7. 分部資料(續)

地區資料

本集團之業務主要位於香港、新加坡及中國(香港除外)。

以下列表提供按地區市場劃分本集團源自外來顧客收益之分析，其中按公允值計入損益之財務資產之利息收入乃基於相關投資之市場地點劃分：

	按地區市場劃分之收益	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	3,629	12,967
新加坡	114	1,326
	3,743	14,293

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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	530,010	555,024
中國	116	200
	530,126	555,224

上述非流動資產並不包括財務工具。本集團並沒有遞延稅項資產、離職後福利資產及由保險合同產生之權益。

7. 分部資料(續)

主要顧客資料

來自各佔本集團物業投資分部收入10%或以上之兩名外部顧客(二零一七年：兩名)之收入如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
顧客甲	1,678	10,068
顧客乙	1,094	1,431

8. 融資成本

銀行及其他借貸之利息開支
減：於發展中物業撥作資本之利息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他借貸之利息開支	16,733	409
減：於發展中物業撥作資本之利息	(644)	-
	16,089	409

9. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	6,881	5,537
退休福利計劃供款	448	76
總員工成本	7,329	5,613
其他營運開支		
出售其他資產之虧損	-	154
其他項目		
核數師酬金	700	530
物業、廠房及設備的折舊	136	21
有關產生租金收入之投資物業的直接營運開支	-	11
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	1,201	4
匯兌虧損(收益)淨額	629	(100)
法律及專業費用	4,181	5,620
樓宇之經營租賃款項	1,952	2,059
撇銷物業、廠房及設備	-	70

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

10. 稅項

於二零一八年三月，香港法例簽署引入利得稅兩級制，據此，合資格法團將就首2百萬港元的應評稅利潤按稅率8.25%繳納稅項，而應評稅利潤超過2百萬港元的任何部分將按稅率16.5%繳納稅項。不符合利得稅兩級制資格之本集團法團之溢利將繼續按稅率16.5%繳納稅項。

由於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度本集團之估計應課稅溢利已被過往年度結轉之未沖銷稅項虧損完全吸收，因此並無就香港利得稅作出撥備。

在中國產生的稅項(如適用)乃根據其現行法例、詮釋及慣例釐定的稅率計算。

稅項抵免包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項	-	-
遞延稅項		
確認稅項虧損(附註24)	(1,842)	(31)
本年度稅項抵免總額	(1,842)	(31)

稅項之對賬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	8,796	290,949
按適用稅率計算之所得稅	347	48,007
釐定應課稅溢利時不可扣稅支出之稅務影響	4,434	465
釐定應課稅溢利時無須課稅收入之稅務影響	(7,919)	(47,309)
未確認稅項虧損	1,725	129
未確認暫時性差異	-	10
動用過往未確認稅項虧損	(316)	(1,677)
動用未確認暫時性差異	227	-
其他	(340)	344
本年度稅項抵免	(1,842)	(31)

適用稅率為集團實體營運所在地區之當前加權平均稅率。

11. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度，已付或應付予八位董事(二零一七年：十一位)各自之酬金如下：

	王波 千港元 (附註及ii)	袁志平 千港元 (附註i)	吳潔玲 千港元	姚維榮 千港元 (附註ii)	曹海豪 千港元 (附註i)	郭國根 千港元 (附註ii)	劉智強 千港元 (附註i)	余建志 千港元 (附註i)	趙傑文 千港元 (附註i)	蘇汝佳 千港元 (附註i)	陳明輝 千港元 (附註i)	盧潤帶 千港元 (附註i)	總額 千港元
截至二零一八年六月三十日止年度	205	240	240	138	-	138	240	240	240	-	-	-	1,681
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金	-	733	998	552	-	-	-	-	-	-	-	-	2,283
薪金及其他福利	-	18	18	11	-	-	-	-	-	-	-	-	47
退休福利計劃供款	-	122	158	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280
酌情花紅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總酬金	205	1,113	1,414	701	-	138	240	240	240	-	-	-	4,291
截至二零一七年六月三十日止年度	383	191	191	-	-	-	191	191	191	131	131	131	1,731
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金	-	574	1,406	-	524	-	-	-	-	-	-	-	2,504
薪金及其他福利	-	15	20	-	5	-	-	-	-	-	-	-	40
退休福利計劃供款	-	18	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93
酌情花紅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總酬金	383	798	1,692	-	529	-	191	191	191	131	131	131	4,368

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

11. 董事及僱員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

附註：

- (i) 於二零一六年九月十四日，王波先生獲委任為本公司主席兼非執行董事；袁志平先生獲委任為本公司執行董事；及劉智強先生、余達志先生及趙傑文先生獲委任為本公司獨立非執行董事。同日，曹海豪先生辭任本公司執行董事；及蘇汝佳先生、陳明輝先生及盧潤帶先生辭任本公司獨立非執行董事。
- (ii) 於二零一七年十二月四日，王波先生辭任本公司主席及非執行董事。同日，姚維榮先生獲委任為本公司主席兼執行董事；及郭順根先生獲委任為本公司非執行董事。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度，概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。此外，截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度，本集團概無向任何董事支付酬金，作為加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵作為報酬或作為離職補償金。

(b) 僱員酬金

五名最高薪非董事人士包括本公司三名(二零一七年：三名)董事，其酬金詳情載於上文(a)。其餘兩名(二零一七年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他福利	724	833
退休福利計劃供款	33	33
	757	866

兩名(二零一七年：兩名)最高薪人士之酬金屬下列範圍：

	僱員數目	
	二零一八年	二零一七年
零至1,000,000港元	2	2

於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度，本集團並無向五名最高薪人士(包括董事)支付任何酬金作為加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵或作為離職補償金。於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度，該等最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金。

12. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計算每股基本盈利所採用之年度溢利	10,638	290,980
	二零一八年 股份數目	二零一七年 股份數目
計算每股基本盈利所採用之加權平均普通股數目	2,428,465,999	2,087,590,739

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。本公司於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。

13. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
公允值		
於報告期初	555,000	440,000
出售投資物業(附註(a))	(52,000)	—
公允值增加	27,000	115,000
於報告期末	530,000	555,000

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

13. 投資物業 (續)

附註：

- (a) 於二零一八年二月，本集團與一名第三方訂立買賣協議，據此，本集團同意出售投資物業，總代價為63,000,000港元。截至二零一八年六月三十日止年度，出售投資物業之淨收益約4,556,000港元已於損益確認。
- (b) 於香港之投資物業之公允值乃根據獨立合資格專業估值師行華坊諮詢評估有限公司(二零一七年：國富浩華(香港)諮詢評估有限公司)於報告期末進行之估值得出，該獨立合資格專業估值師行為香港測量師學會(「香港測量師學會」)成員，並在有關地點的類似物業之估值方面具備合適資格及近期經驗。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，並用作評估物業。此估值方法最重大的輸入參數為每平方呎價格。

本集團之投資物業的公允值計量已按香港財務報告準則第13號公允值計量所界定的公允值的三個等級制度作分類。於二零一八年及二零一七年六月三十日之投資物業之公允值被分類為公允值計量第二等級，其公允值是使用了重大可觀察之輸入參數而得出。截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度，公允值計量並無於第一等級及第二等級之間轉撥，亦無轉撥入或轉撥出公允值計量第三等級。

本集團為賺取租金或資本增值而根據經營租賃持有之所有物業權益均採用公允值方法計量，並分類列作投資物業。

14. 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	總額 千港元
成本			
於二零一六年七月一日	343	631	974
新增	–	15	15
撇銷	(343)	(448)	(791)
收購一間附屬公司	–	200	200
於二零一七年六月三十日	–	398	398
新增	–	36	36
匯兌差額	–	2	2
於二零一八年六月三十日	–	436	436
累計折舊			
於二零一六年七月一日	243	631	874
本年度費用	1	20	21
撇銷	(244)	(477)	(721)
於二零一七年六月三十日	–	174	174
本年度費用	–	136	136
於二零一八年六月三十日	–	310	310
賬面淨值			
於二零一八年六月三十日	–	126	126
於二零一七年七月一日	–	224	224

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

15. 可供出售財務資產

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於香港上市之股本證券，按公允值計算	(a)	185	147
非上市股份，按成本計值	(b)	-	-
授予一間聯屬公司之貸款，按成本計值	(b)	200,000	200,000
		200,185	200,147

附註：

(a) 上市證券之公允值乃按報告期末之市場報價釐定。

(b) 於二零一八年六月三十日，本集團在Wealth Guide Global Limited(「Wealth Guide」)之普通股本中持有20%權益，共計20美元(相當於約156港元)及按本集團於Wealth Guide的股權比例向Wealth Guide提供一筆達200,000,000港元的股東貸款。該筆股東貸款為無抵押、免息且無固定還款期限，並須按本集團與Wealth Guide大多數股東協定後償還。Wealth Guide大多數股東亦按其持股比例提供該貸款。股東貸款被視為準資本投資，並構成本集團於Wealth Guide投資的一部分。

Wealth Guide為於英屬維爾京群島註冊成立的公司。Wealth Guide的主要業務為投資控股及主要投資為股本證券及其他投資。

本公司董事認為，根據香港會計準則第28號(二零一一年)，由於本集團不得在Wealth Guide之董事會中委任任何代表，且並無參與Wealth Guide的決策過程，故本集團對Wealth Guide並無重大影響。因此，股本投資及股東貸款被入賬列作按成本減去減值虧損計量之可供出售財務資產。

董事認為該等非上市投資之合理估計公允值範圍之可變性屬重大，及估計公允值時無法合理評估及使用該範圍內各種估計之概率，因此該等投資按成本減任何減值虧損列賬。

16. 發展中物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
發展中物業	820,929	756,037

發展中物業位於中國，於二零一四年至二零五三年的租期內持有，租期為40年。

於報告期末，物業發展預期將於超過一年後竣工。

17. 按公允值計入損益之財務資產

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於首次確認時指定為按公允值計算			
非上市投資基金	(a)	199,903	50,692
於香港上市之債務工具	(b)	37,454	—
於海外上市之債務工具	(c)	7,797	—
		245,154	50,692

附註：

- (a) 非上市投資基金指賬面值分別約為138,859,000港元及61,044,000港元(二零一七年：50,692,000港元及零港元)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A類股份(統稱為「該等基金」)。該等基金為Green Asia Restructure Fund SPC管理之獨立組合。

該等基金為註冊成立的獲豁免有限公司，於開曼群島註冊為獨立投資組合公司。該等基金的投資目的是參與發起、包銷、收購及買賣公開買賣或私人配售上市及非上市公司債務證券及貸款業務，達致資本增值。

於截至二零一八年六月三十日止年度，本集團出售於該等基金的部份權益，並於損益確認出售之淨收益約3,660,000港元。

於報告期末，該等非上市投資基金的公允值約為199,903,000港元(二零一七年：約50,692,000港元)，乃參考管理人根據該等基金的資產淨值進行的報價而定。

- (b) 於報告期末，本集團持有本金總額為5,025,000美元(二零一七年：零美元)之香港上市債務工具，按固定年利率介乎4.75%至7.10%計息。於報告期末，該等債務工具之公允值約為37,454,000港元(二零一七年：零港元)，乃按市場報價釐定。
- (c) 於報告期末，本集團持有本金總額為1,007,250美元(二零一七年：零美元)之海外上市債務工具，按固定年利率介乎5.875%至6.85%計息。於報告期末，該等債務工具之公允值約為7,797,000港元(二零一七年：零港元)，乃按市場報價釐定。

上述財務工具由於按公允值管理及評估，故此於首次確認時指定為按公允值計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

18. 其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按金、預付款項及其他應收款項	7,670	2,725
應收貸款(附註)	107,000	50,250
預付中國土地增值稅	1,066	—
應收證券經紀之款項	30,000	—
	145,736	52,975

附註：

授予第三方借款人之貸款為無抵押、按固定年利率介乎4%至6%(二零一七年：1.5%)計息及於十二個月內收取。

19. 銀行結存及現金

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及手頭現金	56,152	317,953
短期定期存款	187,641	25,274
	243,793	343,227

銀行結存及現金包括本集團所持按現行市場利率計息之銀行結存。短期定期存款之存款期介乎一個月至三個月，乃視乎本集團即時現金需要而定，並按當前短期存款利率賺取利息。

20. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付賬款			
向第三方	(a)	109,738	173,380
其他應付款項			
應計費用及其他債務		5,537	6,686
已收按金及預收款項	(b)	90,799	—
土地出讓金撥備		22,040	21,850
		228,114	201,916

附註：

(a) 本集團應付賬款之賬齡分析乃按於報告期末的確認日期呈列，如下所示：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
365天內	40,760	—
超過365天	68,978	173,380
	109,738	173,380

(b) 已收按金及預收款項指銷售發展中物業之已收按金約72,325,000港元(二零一七年：零港元)，預期將於一年後確認為收入。已收客戶之物業裝修費及已收潛在客戶購買發展中物業之意向按金分別約9,649,000港元(二零一七年：零港元)及8,825,000港元(二零一七年：零港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

21. 帶息借貸

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動部分			
有抵押銀行借貸	(a)	348,000	388,000
其他無抵押借貸	(b)	66,491	4,968
		414,491	392,968

附註：

- (a) 於報告期末，本集團之銀行借貸按港元優惠利率減2%計息(二零一七年：三個月香港銀行同業拆息加年利率3.5%)，須於二零一九年十一月償還(二零一七年：二零一七年九月)。年內之實際年利率為4.39%(二零一七年：4.27%)。於報告期末，條款中賦予銀行最大權利可全權決定毋須通知或通知期少於12個月要求還款之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。由本集團資產作為抵押之銀行借貸如下：
- (i) 抵押本集團賬面值約為530,000,000港元(二零一七年：約555,000,000港元)的投資物業；
- (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。截至二零一八年六月三十日止年度，投資物業產生的租金收入約為1,678,000港元(二零一七年：約11,499,000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且按固定年利率介乎10%至24%(二零一七年：24%)計息及須於十二個月內或按要求時償還。

22. 股本

	股份數目	千港元
法定：		
於二零一六年七月一日、二零一七年六月三十日及 二零一八年六月三十日，每股面值0.01港元之普通股	6,000,000,000	60,000
已發行及繳足：		
於二零一六年七月一日及二零一七年六月三十日， 每股面值0.01港元之普通股	2,087,590,739	20,876
於配售股份後發行股份(附註)	417,515,000	4,175
於二零一八年六月三十日，每股面值0.01港元之普通股	2,505,105,739	25,051

附註：

於二零一七年九月二十五日，本公司透過配售發行417,515,000股普通股份(「配售事項」)，配售價為每股0.4港元。於扣除相關開支後，配售事項之所得款項淨額約為166,132,000港元，用作額外營運資金及為具吸引力之投資機會提供資金。該等股份在各方面與現有股份享有同等地位。

23. 以股份支付

本公司於二零一二年十一月十五日採納一項購股權計劃（「該計劃」），其主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。根據該計劃，董事會可酌情向本公司及／或其附屬公司之任何僱員（包括執行董事）或顧問授出可認購本公司股份之購股權。

根據該計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數，不得超過採納該計劃當日本公司已發行股份之10%（「計劃授權限額」）或更新計劃授權限額之任何股東大會日期（如適用）。除非得到本公司股東批准，否則可授予任何個別人士之購股權所涉及之股份數目，不得超過根據該計劃已發行及可發行之股份數目之1%或上市規則項下所許可之任何其他限額（以較高者為準）。

凡根據該計劃向本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權，須獲獨立非執行董事（不包括其本身為購股權承授人之任何獨立非執行董事）批准。倘於任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出之任何購股權超過已發行股份之0.1%及總值（根據授出日期股份之收市價計算）超過5,000,000港元，須獲股東在本公司股東大會上批准。

授出之購股權必須於授出日期起計30日內接納，承授人須於每次接納時支付1港元。購股權可由授出日期起至授出日期第10週年止期間隨時行使。於每次授出購股權時，董事會可酌情釐定具體行使期。行使價由董事會釐定，並將為下列最高者：(i)授出日期本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

根據於二零一四年十一月四日股東週年大會（「股東週年大會」）上通過之一項普通決議案，更新計劃授權限額（「更新」）獲提呈並獲股東通過。根據更新將予授出之購股權獲行使後可發行之股份總數不得超過173,966,073股，佔於批准建議更新之股東週年大會當日本公司已發行股本之10%。

本公司及其附屬公司之董事及僱員均有權參與該計劃。於二零一八年六月三十日，根據該計劃可供發行的股份總數為173,966,073股（二零一七年：173,966,073股），佔本公司已發行股本約7%（二零一七年：8%）。

於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度，概無授出購股權。於二零一八年及二零一七年六月三十日，概無尚未行使之購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

24. 遞延稅項

於本年度內本集團遞延稅項負債淨額變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於報告期初	116,272	2,336
收購附屬公司	-	113,967
於損益中抵免(附註10)	(1,842)	(31)
匯兌差額	991	-
於報告期末	115,421	116,272

於報告期末已確認遞延稅項資產(負債)如下：

	資產		負債	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
折舊抵免	-	-	(2,733)	(2,602)
公允值調整	-	-	(114,957)	(113,967)
稅項虧損	2,269	297	-	-
遞延稅項資產(負債)	2,269	297	(117,690)	(116,569)
抵銷	(2,269)	(297)	2,269	297
遞延稅項負債淨額	-	-	(115,421)	(116,272)
預期將於十二個月以後收回/結算之金額	-	-	(115,421)	(116,272)

結餘指收購附屬公司產生的發展中物業的公允值調整之遞延稅項及累計稅項折舊，抵銷所確認的未動用稅項虧損。

24. 遞延稅項(續)

來自下列各項之未確認遞延稅項資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
折舊抵免	22	61
於香港產生之稅項虧損	259,157	251,308
於中國產生之稅項虧損	15,090	12,346
於報告期末	274,269	263,715

於報告期末，本集團分別有未動用稅項虧損及可抵扣暫時性差異約259,157,000港元及22,000港元(二零一七年：約251,308,000港元及61,000港元)可供抵銷未來應課稅溢利。由於未來溢利流不可預測，概無就該等項目確認遞延稅項資產。根據香港現行稅務法例，稅項虧損及可抵扣暫時性差異均不會到期。

此外，於報告期末，本集團有以下於中國產生之稅項虧損可供抵銷相應附屬公司之未來應課稅溢利，期限為稅項虧損已產生之年度起計最多五年：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
到期年度		
二零一八年	-	768
二零一九年	2,712	2,689
二零二零年	5,461	5,414
二零二一年	2,903	2,878
二零二二年	4,014	597
	15,090	12,346

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

25. 其他現金流量資料

本集團由融資活動產生之負債之變動詳情如下：

截至二零一八年六月三十日止年度

	帶息借貸 千港元
於報告期初	392,968
新增銀行借貸	348,000
新增其他借貸	109,830
償還銀行借貸	(388,000)
償還其他借貸	(48,350)
匯兌差額	43
於報告期末	<u>414,491</u>

26. 經營租賃承擔

本集團為承租人

於報告期末，本集團就租賃物業之不可撤銷經營租賃下之未來最低租金承擔的到期情況如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	<u>160</u>	<u>150</u>

經營租賃付款指本集團應付之辦公室租金開支。租期經磋商定為一年(二零一七年：一年)。租金開支於租期內為固定，並無就支付或然租金訂立任何安排。

26. 經營租賃承擔 (續)

本集團為出租人

於報告期末，本集團已與承租人訂約協定未來最低租金（指本集團根據不可撤銷經營租賃應收之租金收入），其到期情況如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	-	2,387
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	387
	-	2,774

27. 其他承擔

於報告期末，本集團承擔以下支出費用：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有關發展中物業之已訂約但未撥備之開支	200,332	319,089

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

28. 關聯者之交易

除了在綜合財務報表其他地方披露之交易／資料外，於本年度內，本集團與關聯者有下列交易：

(a) 交易

於二零一七年一月，本集團與受本公司當時之主要股東季昌群先生（「季先生」）最終控制的實體（「貸款方」）訂立貸款協議，貸款人民幣15,000,000元（相當於約17,250,000港元）用於就擬根據於二零一七年一月二十三日訂立的注資協議（「注資協議」）向鹽城和融房地產開發有限公司（「鹽城和融」）注資人民幣150,000,000元（相當於約172,500,000港元）（「注資」）支付定金（「定金」）。該貸款為無抵押、按4.3%的年利率計息，且須於1年內償還。

鑒於鹽城和融及其股東短期內無法就注資獲得必要的政府批准，於二零一七年六月，本公司開始與鹽城和融及其股東討論終止注資協議。於二零一七年六月二十九日，由於擬終止注資協議，該貸款本金連同利息約人民幣656,000元（相當於約743,000港元）透過鹽城和融向貸款方退還定金連同相關利息悉數結清。

於二零一七年七月二十一日，本公司、鹽城和融及其股東最終確定終止協議之條款並簽署終止協議，據此，各方均同意終止注資協議，終止協議並無產生任何財務影響。有關終止與注資相關的交易詳情載於本公司日期為二零一七年七月二十一日的公告。

(b) 主要管理人員酬金

除了在綜合財務報表附註11(a)披露之董事外，於兩個年度，概無向主要管理人員支付任何酬金。

29. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況報表之資料如下：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司權益	(a)	305,248	527,566
流動資產			
其他應收款項		62,423	50,592
銀行結存及現金		208,024	228,895
		270,447	279,487
流動負債			
其他應付款項		401	1,003
帶息借貸		-	388,000
		401	389,003
流動資產(負債)淨值		270,046	(109,516)
總資產減流動負債		575,294	418,050
資本及儲備			
股本	22	25,051	20,876
儲備	(b)	550,243	397,174
權益總額		575,294	418,050

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

29. 本公司財務狀況表 (續)

(a) 於附屬公司之權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市股份，按成本	89,046	89,046
應收附屬公司款項	253,381	475,699
	342,427	564,745
減值虧損撥備	(37,179)	(37,179)
	305,248	527,566

應收附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期限。於報告期末，到期款項的賬面值與彼等公允值相若。應收附屬公司款項預計不會於報告期末起的未來12個月內變現。

29. 本公司財務狀況表 (續)

(a) 於附屬公司之權益 (續)

本公司主要附屬公司於報告期末之詳情如下：

附屬公司名稱	成立/註冊及營運地點	已發行及繳足股本/ 註冊股本的名義價值	本公司持有已發行/ 繳足股本/註冊資本比例		主要業務
			直接	間接	
實力投資發展有限公司 (「實力投資」)	香港	普通股574,630,911港元	100%	-	證券投資
Applied Hong Kong Properties Limited	香港	普通股500,000港元	-	100%	權益證券投資及物業投資
實力智才管理有限公司	香港	普通股1港元	-	100%	提供行政及秘書服務
龍益投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100%	提供行政及秘書服務
超勇投資有限公司	香港	普通股102港元	-	100%	物業投資
無錫盛業海港股份 有限公司(「無錫盛業」) (附註ii)	中國	註冊資本人民幣380,000,000 元	-	100%	物業發展

附註：

- (i) 於報告期末或報告期內任何時間，各附屬公司均無任何尚未償還之債務證券。
- (ii) 無錫盛業為外商獨資企業。

上列本公司之附屬公司為董事認為對本集團年度業績或資產及負債有主要影響之公司。董事認為，列出所有其他附屬公司之詳情將使篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

29. 本公司財務狀況表 (續)

(b) 本公司儲備之變動

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一六年七月一日	244,786	11,931	204,610	(204,716)	256,611
年度溢利及年度全面收益總額	-	-	-	140,563	140,563
於二零一七年六月三十日及 二零一七年七月一日	244,786	11,931	204,610	(64,153)	397,174
年度虧損及年度全面虧損總額	-	-	-	(8,888)	(8,888)
與股權持有人之交易					
注資及分派					
於配售股份時發行之股份 (附註22)	161,957	-	-	-	161,957
於二零一八年六月三十日	406,743	11,931	204,610	(73,041)	550,243

本公司資本儲備指根據本公司於一九九九年二月二十二日通過之特別決議案註銷本公司股份溢價賬及於截至二零零六年及二零零八年六月三十日止年度獲豁免償還來自本公司附屬公司當時之少數股東之貸款所產生的繳納盈餘。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳納盈餘可供分派予股東，惟倘有合理理由相信出現下列情況，則本公司不得以繳納盈餘宣派或支付股息或進行分派：

- (i) 本公司現時或在作出派付後將無法償還到期之負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現價值將因此少於其負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。

在符合上段所列之條件下，本公司於報告期末可供分派予股東之儲備(包括資本儲備和累計虧損)總計約131,569,000港元(二零一七年：約140,457,000港元)。

董事不建議就截至二零一八年六月三十日止年度派發股息(二零一七年：無)。

30. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團已為所有於香港受聘之合資格僱員加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開，由獨立受託人管理之基金持有。根據強積金計劃之規例，僱主及其僱員各自須按規例指定之比率向強積金計劃供款。本集團於強積金計劃之唯一責任為根據計劃作出規定之供款。概無已沒收之供款可用作扣減未來數年之應付供款。

根據中國規例及法規，本集團於中國成立之實體旗下僱員須參與由當地政府組織之定額供款退休計劃。向該等計劃之供款於產生時列作開支，除該等每月供款外，本集團概無支付僱員退休福利之進一步責任。

退休福利成本已於損益中扣除（載於綜合財務報表附註9），有關金額即本集團按強積金計劃及中國定額供款退休計劃規則所訂明之比率向基金應付之供款。

31. 報告期後事項

除該等綜合財務報表別處所披露的事項外，本集團有以下期後事項：

- (a) 於二零一八年六月十四日，本公司之全資附屬公司實力投資訂立認購協議，據此，實力投資有條件同意向Ruihua International M&A Fund LP（一家開曼群島獲豁免有限合夥公司，由Cayman Ruihua Investment Management Limited（「Cayman Ruihua」）行事）投資最多600,000,000港元（最少承諾200,000,000港元）（「Ruihua基金」）。Cayman Ruihua乃本公司主要股東香港瑞華投資管理有限公司之全資附屬公司。Ruihua基金之投資策略為專注投資於中國境內或境外若干行業之私營及上市公司之股權，包括但不限於電信媒體及科技、大健康、高端設備製造、節能環保及新材料。

於報告期末，認購協議所載條件尚未達成，故本集團並無資本承擔。於本報告日期，有關交易尚未完成。有關認購之詳情載於本公司日期為二零一八年六月十四日之公告。

- (b) 於二零一八年六月十五日，本公司之全資附屬公司實力建業（南京）企業管理有限公司（「實力南京」）訂立注資協議，據此，實力南京將向南京東方頤年養老服務有限公司（「南京東方」）注資人民幣110,000,000元。於完成注資後，本集團將持有南京東方之50%股權，並有權委任南京東方董事會中五名董事之其中三名董事。南京東方其後將成為本公司擁有50%權益之附屬公司。於報告期末，注資協議所載條件尚未達成，故本集團並無資本承擔。於本報告日期，有關交易尚未完成。有關交易之詳情載於本公司日期為二零一八年六月十五日之公告。

綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

31. 報告期後事項(續)

- (c) 於二零一八年六月二十八日，本公司全資附屬公司龍貝集團有限公司(「龍貝」)訂立基石投資協議，據此，龍貝已按發售價認購弘陽地產集團有限公司(「弘陽」)之股份，總代價為300,000,000港元。有關認購之詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日之公告。

於二零一八年七月九日，龍貝訂立孖展貸款協議，據此，建銀國際證券有限公司向龍貝授予本金額最多為100,000,000港元之孖展貸款融資。孖展貸款之目的部份用於為認購即將進行首次公開發售之弘陽股份提供資金。本公司將以龍貝為受益人繼續提供擔保，保證龍貝將履行孖展貸款協議項下之所有負債及責任。

弘陽於二零一八年七月十二日在聯交所主板上市(股份代號：1996)。本集團按發售價每股2.28港元獲配發131,578,000股普通股份，相當於弘陽約4%股權。有關投資將根據香港財務報告準則第9號列賬，並於下一個報告期間生效。認購協議所載條件尚未達成，故本集團並無資本承擔。

五年財務概要

以下為本集團之已刊發業績及資產及負債概要：

業績

	截至六月三十日止年度				二零一八年 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	二零一七年 千港元	
收益	279	2,652	7,622	14,293	3,743
除稅前(虧損)溢利	(94,749)	7,679	370,102	290,949	8,796
稅項(支出)抵免	(1,319)	-	(66)	31	1,842
年度(虧損)溢利	(96,068)	7,679	370,036	290,980	10,638
本公司股權持有人應佔	(96,068)	7,679	370,036	290,980	10,638

資產及負債

	於六月三十日				二零一八年 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	二零一七年 千港元	
資產總額	509,750	560,798	961,450	1,958,302	2,185,923
負債總額	(121,010)	(83,260)	(5,277)	(711,156)	(758,026)
	388,740	477,538	956,173	1,247,146	1,427,897
本公司股權持有人應佔權益	388,740	477,538	956,173	1,247,146	1,427,897

投資物業及發展中物業詳情

本集團於二零一八年六月三十日持有之投資物業詳情如下：

名稱／地點	概約總樓面面積	租約屆滿年份	類型	實際持有百分比
香港				
香港 金鐘道89號 力寶中心一座24樓	14,984平方呎	二零五九年	商業	100

本集團於二零一八年六月三十日持有之發展中物業詳情如下：

名稱／地點	物業施工進度	預計竣工日期	概約佔地面積	概約在建總樓面面積	租約屆滿年份	類型	實際持有百分比
中國							
中國江蘇省無錫市 惠山區天一新城天河路兩側	在建	二零一九年第四季度	29,326平方米	191,984平方米	二零五三年	商業	100

於本年報內，除文義另有所指外，下列釋義具有以下涵義：

「Advantage Performance」	Advantage Performance Limited，本公司之全資附屬公司
「股東週年大會」	本公司之股東週年大會
「AHKPL」	Applied Hong Kong Properties Limited，本公司之全資附屬公司
「董事會」	本公司之董事會
「本公司」	Applied Development Holdings Limited (實力建業集團有限公司*)
「董事」	本公司之董事
「二零一八年財政年度」	截至二零一八年六月三十日止財政年度
「二零一七年財政年度」	截至二零一七年六月三十日止財政年度
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港瑞華」	香港瑞華投資管理有限公司
「香港公司條例」	香港法例第622章《公司條例》
「江蘇瑞華」	江蘇瑞華投資控股集團有限公司
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「平方呎」	平方呎
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	實力投資發展有限公司，本公司之全資附屬公司
「無錫盛業」	無錫盛業海港股份有限公司，本公司之全資附屬公司
「港元」及「港仙」	港元及港仙
「美元」	美元
「人民幣」	人民幣
「%」	百分比

* 僅供識別