



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



2020
年報

* 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	13
董事會報告	15
企業管治報告	21
環境、社會及管治報告	34
獨立核數師報告	51
綜合全面收益表	58
綜合財務狀況表	59
綜合權益變動表	60
綜合現金流量表	62
綜合財務報表附註	64
五年財務概要	133
投資物業、發展中物業及持作銷售的物業之詳情	134
釋義	135

董事會

執行董事

吳瞻明先生 (主席兼署理行政總裁)

非執行董事

吳濤先生

姚維榮先生

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

余達志先生

提名委員會

吳瞻明先生 (主席)

劉智強先生

趙傑文先生

公司秘書

陸珊女士

香港主要營業地點

香港

灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

8樓803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

4th Floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

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

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

繆氏律師事務所(與漢坤律師事務所聯營)

股份代號

港交所: 519

網址

<http://www.applieddev.com>

主席報告書

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會呈報本集團二零二零年財政年度的業績。

業績

於二零二零年財政年度，本公司錄得虧損約255,149,000港元，該虧損的主要原因包括(i)投資物業公允值減少74,992,000港元；(ii)應收貸款及利息減值虧損58,989,000港元；(iii)按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額50,288,000港元；及(iv)出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額40,097,000港元。

展望

過去的一個財政年度，本公司面臨複雜和挑戰的環境。本公司管理層在政策規劃和執行中力求穩定，在穩定中改革和探尋未來的發展道路。

未來一個財政年度，在本公司經營與業務拓展方面，挑戰和機遇並存。二零二零年，全球經濟受到2019冠狀病毒病爆發的重大衝擊，國際商旅活動受到嚴重限制。面臨如此挑戰的環境，本公司將穩步推進既有業務和項目，在穩定中謀求發展機遇。另一方面，中國國內在經歷數月全面嚴格的防疫措施下，疫情已經得到有效控制，經濟開始強力復甦，消費與投資活動日趨活躍，對本公司的業務創新與拓展又帶來機遇與前景。在新財政年度，本公司期望在以下方面取得一定進展：

- 1、地產業務： 穩步推進無錫盛業物業的開發和銷售項目。得益於項目優質的地理位置和樓盤特點，項目公寓部分目前的銷售進展順利，下一步將根據市場實際情況穩步推進商業部分的開發、出租和銷售工作。我們將加強對本公司香港物業的租售管理，夯實本公司地產業務基礎。
- 2、投資業務： 在新財務年度，本公司將謹慎推進投資板塊的建設。本公司將繼續在地產領域尋求投資機會，並積極開展與其他地產商的合作。在金融投資領域，本公司將持續關注「中國增長動力」這一主線，圍繞新技術、新消費兩大主題，探索性及謹慎地發掘優質機會，努力提升本公司的盈利能力。

主席報告書

在新財務年度，本公司將把改革及提升內部管治體系列為重要目標之一，對管理風險進行全面審查，加強風險管控體系，完善人力資源的管理及考核，圍繞以上地產及投資兩項主要業務建立專業穩健的執行團隊。

在新財務年度，本公司將繼續堅持穩健的財務管理風格，努力控制並降低債務水準，保持充足的流動性。

感謝本公司全體員工及合作夥伴所作出的努力和幫助，面對這一次全球危機所帶來的挑戰，我們將在沉著應對中尋找機遇，在實現本公司資產優化及業務創新的道路上不斷探索。

承董事會命

吳瞻明

主席兼署理行政總裁

香港，二零二零年九月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧

於二零二零年財政年度，本集團的主要業務為渡假村及物業發展、物業投資以及投資控股。

渡假村及物業發展

於二零一七年六月收購無錫盛業後，發展中物業自二零一七年十月起開始預售，第一及第二期公寓部分之建設已分別於二零一九年第三季度及二零二零年第三季度竣工。預期整個項目將於二零二一年第四季度竣工。於二零二零年財政年度，無錫盛業已交付物業予客戶及確認收益約239,636,000港元。於二零二零年六月三十日，已簽約但未交付物業的銷售額約310,575,000港元。

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號力寶中心一期24樓全層之投資物業（「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按108,300,000港元之總代價出售及於二零一九年財政年度本集團確認出售收益約8,316,000港元。

本集團投資物業於二零二零年六月三十日之公允值為415,200,000港元（二零一九年：489,732,000港元（包括分類為持作出售之資產））。於二零二零年財政年度，香港經濟及物業市場遭受社會事件及2019冠狀病毒病爆發衝擊，導致本集團投資物業之公允值於二零二零年財政年度減少74,992,000港元（二零一九年：增加44,535,000港元）。

於二零二零年財政年度，本集團投資物業貢獻租金收入合共6,324,000港元（二零一九年：457,000港元）。於二零二零年財政年度的租金收入增加主要是由於分拆物業於二零一八年十月至二零一九年二月期間進行分拆施工工程，故二零一九年財政年度產生較少租金收入。董事會相信分拆分拆物業為本集團之良機，而香港物業市場於長遠而言將有良好表現。

投資控股

本集團之投資控股業務之投資策略主要是多元化其投資於非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具。於二零二零年財政年度，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2,424,000港元（二零一九年：16,554,000港元），出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額為40,097,000港元（二零一九年：10,572,000港元）及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少50,288,000港元（二零一九年：18,838,000港元）。於二零二零年財政年度，本集團所持有重大投資之詳情載列如下：

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，兩者均為Green Asia Restructure Fund SPC（「該基金」）管理之獨立組合。該基金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債務證券及貸款業務，達致資本增值。

於二零二零年六月三十日，該等投資之投資成本為180,973,000港元。於二零二零年六月三十日，本集團投資於Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II之公允值分別為120,581,000港元及57,679,000港元。該等投資之總公允值佔本集團總資產之9.4%。於二零二零年財政年度，該等投資之公允值減少14,651,000港元。於二零二零年財政年度，本集團部分贖回該等投資7,086,000港元。於二零二零年財政年度，由於該等投資按其公允值被部分贖回，故概無就該等投資變現收益或虧損。

2. 卓爾智聯集團有限公司（「卓爾智聯」）

於二零二零年六月三十日，本集團持有卓爾智聯（股份代號：2098）的148,283,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約1.3%。卓爾智聯之股份於聯交所主板上市。卓爾智聯及其附屬公司主要從事物業開發、旅遊、投資、提供醫療保健產品和服務業務以及新能源業務。於二零二零年六月三十日，本集團持有卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二零年六月三十日，卓爾智聯投資之公允值約為105,281,000港元，佔本集團總資產之5.6%。於二零二零年財政年度，本集團於卓爾智聯投資之公允值減少34,476,000港元。於二零二零年財政年度，本集團並無自其所持卓爾智聯股份而收到任何股息或投資收入，且因出售卓爾智聯股份錄得虧損約2,374,000港元。

3. 弘陽地產集團有限公司（「弘陽地產」）

於二零一八年六月二十八日，本集團訂立一份基石投資協議，按每股2.28港元的發售價認購弘陽地產（股份代號：1996）131,578,000股普通股，總代價為300,000,000港元。弘陽地產及其附屬公司主要從事物業開發、商業房地產投資及營運以及酒店營運。弘陽地產之股份自二零一八年七月十二日起於聯交所主板上市。

於二零二零年財政年度，本集團按每股介乎2.3港元至2.55港元的價格出售弘陽地產118,500,000股普通股，總代價為276,461,000港元。於完成出售事項後，本集團持有弘陽地產13,078,000股股份，佔弘陽地產全部已發行股本約0.39%，並於二零二零年財政年度確認出售事項之虧損39,934,000港元，其乃因於二零一九年財政年度確認相關股份的公允值收益42,592,000港元所致。出售事項的所得款項超出初始收購成本2,658,000港元。於二零二零年六月三十日，本集團投資弘陽地產之公允值約為33,218,000港元，佔本集團總資產之1.8%。於二零二零年財政年度，本集團自其持有的弘陽地產股份錄得股息收入約1,622,000港元及本集團於弘陽地產的投資的公允值減少1,700,000港元。

管理層討論及分析

財務回顧

收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由二零一九年財政年度的17,011,000港元增加231,373,000港元或1,360%至二零二零年財政年度的248,384,000港元。收益大幅增加乃主要由於無錫盛業的物業已於二零二零年財政年度交付予客戶並確認收益。物業銷售確認收益為239,636,000港元，經計及收購時的公允值調整後的銷售成本為223,313,000港元，而毛利率為6.8%。低毛利率主要是由於於二零一七年收購無錫盛業日期重新評估發展中物業所致。扣除存貨的公允值調整後，就無錫盛業而言，物業銷售的毛利率應為17.6%。

出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額

本集團出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額由二零一九年財政年度的10,572,000港元增加29,525,000港元或279%至二零二零年財政年度的40,097,000港元。如業務回顧所述，二零二零年財政年度出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額主要包括出售弘陽地產股份的虧損39,934,000港元。

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減少淨額由二零一九年財政年度的18,838,000港元增加31,450,000港元或167%至二零二零年財政年度的50,288,000港元。於二零二零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本集團持有的卓爾智聯股份之公允值於二零二零年財政年度減少34,476,000港元。

投資物業之公允值（減少）增加淨額

本集團於二零一九年財政年度確認投資物業之公允值增加淨額44,535,000港元，及於二零二零年財政年度確認投資物業之公允值減少淨額74,992,000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。2019冠狀病毒病爆發及香港社會事件對香港甲級辦公室的整體交易量及價格造成衝擊。

發展中物業撇減

本集團於二零一九年財政年度及二零二零年財政年度分別確認發展中物業撇減65,576,000港元及10,251,000港元。撇減主要與停車位有關，根據艾華迪編製的二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日的發展中物業估值報告，停車位成本超過其可變現淨值。估值採用餘值法，按已完成發展總值扣除發展成本及本集團之回報計算。於二零二零年財政年度就發展中物業的估值所採用的主要假設、輸入數據及估值方法與二零一九年財政年度的估值所採用者比較並無重大變動。有關二零一九年財政年度發展中物業撇減及發展中物業的估值的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月二十七日的補充公告。

應收貸款及利息減值虧損

本集團應收貸款及利息減值虧損由二零一九年財政年度的4,835,000港元增加54,154,000港元或1,120%至二零二零年財政年度的58,989,000港元。減值虧損主要與兩名應收方（彼等為持有放債人牌照的公司）的三筆貸款（「貸款」）有關。於二零二零年六月三十日，應收貸款及利息的總結餘為63,824,000港元。該等貸款已於報告期末逾期90天以上。

減值虧損乃由董事經考慮獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司（「估值師」）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。

本公司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

估值師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%。

管理層討論及分析

2. 由於本公司無法獲得有關借款人的具體財務資料，故假設借款人財務上無力償還未償還結餘，且為審慎起見假設違約虧損率為100%。

考慮到於二零二零年六月三十日貸款已被拖欠很長一段時間且仍未償還，且無法獲得借款人證明其償還能力的具體憑證，已作出幾乎全數壞賬撥備。於本報告日期，本公司已針對借款人就貸款收回採取法律行動。

於二零二零年財政年度對減值虧損的評估所採用的方法與二零一九年財政年度評估所採用者比較並無重大變動。輸入值及假設的變動的理理由主要是由於該等貸款於二零二零年六月三十日已拖欠很長時間且不確定能否還款。

銷售開支

本集團的銷售開支由二零一九年財政年度的14,499,000港元減少4,177,000港元或29%至二零二零年財政年度的10,322,000港元。二零二零年財政年度的銷售開支主要包括廣告開支及銷售佣金。銷售開支減少主要由於二零二零年財政年度預售活動減少而產生的佣金開支減少。

行政費用

本集團的行政費用由二零一九年財政年度的20,194,000港元增加6,402,000港元或32%至二零二零年財政年度的26,596,000港元。二零二零年財政年度的行政費用主要包括員工成本、法律及專業費用以及補償開支。行政費用增加主要由於二零二零年財政年度確認的一次性補償開支所致。

融資成本

本集團的融資成本由二零一九年財政年度的17,956,000港元減少8,591,000港元或48%至二零二零年財政年度的9,365,000港元。融資成本減少主要由於100,000,000港元孖展貸款已於二零一九年十月悉數償還。

年度虧損

本集團年度虧損由二零一九年財政年度的77,751,000港元增加177,398,000港元或228%至二零二零年財政年度的255,149,000港元。二零二零年財政年度的年度虧損主要包括(i)投資物業公允值減少74,992,000港元；(ii)應收貸款及利息的減值虧損58,989,000港元；(iii)按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額50,288,000港元；及(iv)出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額40,097,000港元。董事會謹此強調，上述(i)、(ii)及(iii)項屬非現金性質。變動乃主要歸因於（其中包括）投資物業公允值由二零一九年財政年度的公允值收益44,535,000港元減少至二零二零年財政年度的公允值虧損74,992,000港元。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二零年六月三十日，本集團的流動資產為1,472,316,000港元（二零一九年：1,904,818,000港元）及流動負債為720,403,000港元（二零一九年：903,498,000港元），流動比率為2.0倍（二零一九年：2.1倍）。於二零二零年六月三十日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為1,072,563,000港元（二零一九年：1,343,208,000港元）及272,190,000港元（二零一九年：390,795,000港元）。由於將於二零二一年十一月償還的272,190,000港元銀行借貸，其載有一項條款，該條款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，故銀行借貸分類為流動負債。（二零一九年：本集團的所有銀行及其他借貸均須於一年內償還。）於二零二零年六月三十日，本集團的資產負債比率（按銀行及其他借款總額與總權益的比率計算）約為25.4%（二零一九年：29.1%）。

主要風險及不確定因素

本集團主要從事渡假村及物業發展、物業投資以及投資控股。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亦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下行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率具透明度，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。倘若本集團競爭對手不斷改進彼等產品，本集團將提高其質量及成本控制，以追上市場，維持銷售額。

管理層討論及分析

財務風險

本集團於其日常業務過程中面對有關外幣、股價、信貸及流動資金風險的財務風險。如下文所述，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。本集團主要面臨於按公允值計入損益之金融資產下持有之上市股本投資產生之價格風險。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。本集團的信貸風險主要來自應收貸款及現金等值物。管理層認為，有關現金等值物的信貸風險並不重大，因其乃存置於信譽良好的銀行及金融機構。本集團持續監察應收貸款的信貸風險。本集團注意到於二零二零年財政年度應收貸款出現信貸減值，並已採取跟進行動以收回逾期債務。詳情請參閱財務回顧下的「應收貸款及利息減值虧損」。本集團擁有足夠銀行結存及現金水平，以撥付本集團營運及預期擴充。因此，流動資金風險並不重大。

外匯管理

本集團大部份資產及負債均以人民幣、港元及美元計值，故本集團於本年度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。

財務政策

於二零二零年六月三十日，銀行及其他借貸分別約272,190,000港元（二零一九年：372,190,000港元）及零（二零一九年：18,605,000港元）以港元及人民幣計值。銀行及其他借貸結餘約272,190,000港元（二零一九年：272,190,000港元）及零（二零一九年：118,605,000港元）分別按浮動利率及固定利率計息。本集團持有的現金及現金等值物主要以港元、人民幣及美元計值。本集團現時並無利率對沖政策，乃因本集團管理層預期於二零二零年財政年度利率風險並不重大。然而，本集團管理層會不時監察利率風險且於需要時或會考慮對沖重大利率風險。

經營分部資料

本集團於截至二零二零年財政年度的經營分部資料詳情載於本年報綜合財務報表附註7。

資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團並無重大資本承擔（二零一九年：無）。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團就授予本集團之銀行信貸提供以下擔保：

- (i) 抵押本集團賬面值為415,200,000港元（二零一九年：489,732,000港元（包括分類為持作出售的資產））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轉讓協議；
- (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；及
- (iv) 概無提供企業擔保（二零一九年：本公司提供企業擔保）。

於二零二零年六月三十日，賬面值為約35,329,000港元（二零一九年：351,313,000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保證金貸款融資的抵押品，並由本公司提供企業擔保。於報告期末概無動用保證金貸款融資（二零一九年：100,000,000港元）。

訴訟

除本報告第7至9頁「應收貸款及利息減值虧損」一節所披露本公司（作為申索人）可能為收回貸款向借款人提出的潛在訴訟外，截至二零二零年六月三十日，本集團並無任何須予披露的重大訴訟。

人力資源及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團聘有合共28名（二零一九年：38名）全職僱員及執行董事。於二零二零年財政年度，包括董事酬金在內之本集團員工總成本為9,815,000港元（二零一九年：8,043,000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。

遵守相關法律及規例的情況

就董事會及管理層所知，本集團已於各重大方面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

本集團自二零二零年財政年度終結後之期後事項詳情載於本年報綜合財務報表附註35。

董事及高層管理人員之履歷

執行董事

吳瞻明先生，56歲，為主席、執行董事、署理行政總裁及本公司多間附屬公司的董事。吳瞻明先生於二零一九年八月加入本集團。吳瞻明先生現任大朝資產管理（上海）有限公司及香港大朝國際有限公司之董事會主席。吳瞻明先生為多間公司之創始人，包括江蘇投資網發展有限公司、大朝資產管理（上海）有限公司及香港大朝國際有限公司。彼於投資方面擁有豐富經驗，且曾參與涉及創新科技、醫療保健、房地產及消費者服務等各種行業之多個投資項目。

非執行董事

吳濤先生，51歲，為本公司的非執行董事及本公司一間附屬公司的董事。吳濤先生於二零一九年八月加入本集團。吳濤先生現任大朝資產管理（上海）有限公司之合夥人。吳濤先生於二零零九年一月獲復旦大學管理學院頒發高級管理人員工商管理碩士學位。彼進一步於二零一一年六月在比利時聯合商學院取得工商管理博士學位。吳濤先生於金融行業擁有逾21年經驗。由一九九九年一月至二零零四年十二月，彼任職於朗潤控股有限公司江蘇分公司。由二零零五年一月至二零零九年四月，彼為江蘇盛氏國際投資集團有限公司之副行政總裁。由二零零九年五月至二零一五年二月，吳濤先生任職於盛趣信息技術（上海）有限公司（上海盛大網絡發展有限公司之聯屬公司），其最後職位為基金經理。

姚維榮先生（「姚先生」），49歲，為本公司的非執行董事。姚先生於二零一七年十二月獲委任為董事會主席及執行董事，並於二零一九年八月二十一日調任為非執行董事。姚先生於二零一七年十二月加入本集團。姚先生現任江蘇瑞華投資控股集團有限公司副總裁。姚先生在南京審計學院金融專業畢業，並於二零零三年在南京財經大學獲得會計專業資格。姚先生於二零一零年在大連海事大學獲得工商管理碩士學位。姚先生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，姚先生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，其最後職位為副行長。於二零一一年五月至二零一二年二月，姚先生擔任中信證券股份有限公司江蘇分公司南京支部高級管理層。於二零一二年二月至二零一六年三月，姚先生於南京三寶科技小額貸款有限公司擔任總經理。

獨立非執行董事

劉智強先生（「劉先生」），71歲，為本公司的獨立非執行董事，於二零一六年九月加入本集團。劉先生於中港房地產行業積逾39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恒基中國地產有限公司董事。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。劉先生目前為香港測量師學會紀律委員會成員。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（一間於聯交所上市的公司，股份代號：607）之獨立非執行董事。

余達志先生（「余先生」），55歲，為本公司的獨立非執行董事，於二零一六年九月加入本集團。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。余先生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。余先生現分別為金源米業國際有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：677）、研祥智能科技股份有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：2308）、中彩網通控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：8071）、隆成金融集團有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1225）及合一投資控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：913）之獨立非執行董事。

趙傑文先生（「趙先生」），43歲，為本公司的獨立非執行董事，於二零一六年九月加入本集團。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，現為傑出青年協會主席。在社會服務上，彼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。趙先生曾在滙能集團控股國際有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1539）擔任高級營業經理。彼現為森保國際有限公司董事，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中國人民政治協商會議委員、斗門同鄉會副會長、西貢區工商業聯合會常務董事、願景基金會有限公司執行委員會委員及新界總商會青年委員會委員。

董事會報告

董事欣然提呈二零二零年財政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)渡假村及物業發展；(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32(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12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動向。本公司的環境政策及表現之進一步討論以及本公司與其僱員、客戶及供應商的關係之討論載於本年報的「環境、社會及管治報告」內。有關討論構成本董事會報告之一部份。

業績

本集團二零二零年財政年度之業績載於本年報第58頁之綜合全面收益表。

末期股息

董事會已議決不建議就二零二零年財政年度派發末期股息(二零一九年：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本年報第133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

本集團於二零二零年財政年度物業、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

本集團於二零二零年財政年度投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註13。本集團於二零二零年六月三十日之投資物業詳情載於本年報第134頁。

股本

本公司於二零二零年財政年度股本之變動詳情載於綜合財務報表附註25。

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其現有股東。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於二零二零年財政年度，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。

儲備

本公司及本集團於二零二零年財政年度儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註32(b)及本年報第60至61頁之綜合權益變動表。

可供分配之儲備

於二零二零年六月三十日，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51,199,000港元（二零一九年：125,753,000港元）。

主要供應商及客戶

於二零二零年財政年度，來自本集團五大供應商及最大供應商之採購額中分別有39%及14%來自渡假村及物業發展分部。於二零二零年財政年度，本集團五大客戶應佔收入總額低於本集團收入的30%。於二零二零年財政年度之主要供應商均為本公司之獨立第三方。

就董事所知，於二零二零年財政年度，概無董事、彼等之緊密聯繫人或任何股東（就董事所知擁有本公司已發行股份數目的5%以上），於本集團五大供應商中擁有任何實益權益。

董事

於二零二零年財政年度及截至本年報日期止之董事為：

執行董事：

吳瞻明先生（主席）（於二零一九年八月二十一日獲委任）

（署理行政總裁）（於二零二零年六月十日獲調任）

袁志平先生（於二零二零年六月十日暫緩職務並於二零二零年八月十九日辭任）

非執行董事：

吳濤先生（於二零一九年八月二十一日獲委任）

姚維榮先生（於二零一九年八月二十一日由執行董事調任為非執行董事）

郭順根先生（於二零一九年八月二十一日辭任）

獨立非執行董事：

劉智強先生

余達志先生

趙傑文先生

本公司已收到郭順根先生及袁志平先生各自的辭職信，確認彼與董事會並無爭議，亦無與其辭任有關的事宜與本公司事務相關或須提請股東及聯交所垂注。

根據公司細則之細則第87(1)條，姚維榮先生及余達志先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格願意膺選連任。

董事會報告

獲准許的彌償條文

於二零二零年財政年度及截至本年報日期止，本公司已持續為董事及本公司高級職員購買董事及高級職員責任保險，以就董事及本公司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

於應屆股東週年大會上建議膺選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可在一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的服務合約。

董事薪酬

二零二零年財政年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註11(a)。

有關董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條須作出披露的董事資料之變更如下：

自二零二零年六月十日起，袁志平先生暫緩其作為本公司執行董事及行政總裁之所有行政及執行職務，而彼於二零二零年八月十九日辭任本公司執行董事及行政總裁。

自二零二零年八月十七日起，余達志先生獲委任為合一投資控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：913）之獨立非執行董事。

除上述披露者外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事更新資料。

董事及主要行政人員之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被認為或視作擁有之權益及淡倉），或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持已發行股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
吳瞻明先生	實益擁有人	279,935,000	11.17%

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被認為或視作擁有之權益及淡倉），或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊之任何權益或淡倉。

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27。

董事購買股份或債權證之權利

除上述購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於二零二零年財政年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益，而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，亦無於二零二零年財政年度行使任何該等權利。

主要股東權益及淡倉

據董事所深知，於二零二零年六月三十日，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份、相關股份或債權證中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊內的權益或淡倉：

於股份之好倉

股東姓名	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概約百分比
李芙毅女士	實益擁有人	279,930,959	11.17%

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，董事及本公司主要行政人員概不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份、相關股份或債權證中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊內的權益或淡倉。

關連交易

於二零一九年六月十四日，本公司之間接全資附屬公司超勇投資（作為業主）與瑞華國際（作為租戶）就位於香港金鐘道89號力寶中心一期24樓2401B及2402A辦公室的物業訂立租賃協議（「租賃協議」），自二零一九年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止為期18個月，可選擇續租額外18個月。瑞華國際為香港瑞華之全資附屬公司，而香港瑞華於關鍵時間為主要股東。鑒於瑞華國際為香港瑞華之聯繫人及構成本公司之關連人士，根據上市規則，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於上市規則第14.07條項下有關租賃協議年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%及租賃協議之年度上限少於10,000,000港元，故租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易，其須遵守上市規則第14A.76(2)條項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。由於香港瑞華於二零一九年八月不再為主要股東，因此瑞華國際不再為本公司的關連人士，故自二零一九年八月起，租賃協議項下擬進行之交易將不再構成本公司之持續關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月十四日的公告。

董事會報告

於二零二零年財政年度，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該交易：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商務條款或更佳條款；及
- (iii) 根據規管該等交易的相關協議進行，條款公平合理，且符合股東的整體利益。

本公司核數師已於致董事會函件中確認，就上述持續關連交易而言，彼等並無發現任何事項致使其認為該持續關連交易：

- (1) 並未經董事會批准；
- (2) 涉及本集團提供貨品或服務之交易於各重大方面沒有按照本集團定價政策進行；
- (3) 於各重大方面沒有根據有關交易的協議條款進行；及
- (4) 超逾上限。

除上述所披露者外，於二零二零年財政年度內，本公司概無須根據上市規則第14A章項下有關關連交易披露的條文而作出披露的其他關連交易或持續關連交易。

關聯者之交易

關聯者之交易載於綜合財務報表附註31，彼等全部（上文所述之租賃協議項下擬進行之交易除外）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、年度審閱、公告或獨立股東批准現定。

董事於交易、安排或合約之權益

除於「關連交易」一節及綜合財務報表附註31所載關聯者之交易及持續關連交易所披露者外，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立董事或其關聯實體直接或間接地擁有重大權益，且於二零二零年財政年度末或二零二零年財政年度任何時間存續之重大交易、安排或合約。

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定僱員薪酬。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。

在釐定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

於二零二零年財政年度及截至本年報日期，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27所披露之本公司購股權計劃外，於二零二零年財政年度，本集團概無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

管理合約

於二零二零年財政年度，本公司概無訂立任何與本公司所有或任何重大部分業務的管理或行政有關之合約。

足夠之公眾持股量

於本年報日期，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至少25%由公眾持有。

捐款

本集團於二零二零年財政年度並無作出捐款（二零一九年：30,000港元）。

審核委員會

本公司二零二零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。

核數師

本公司二零二零年財政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。本公司將於應屆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

吳瞻明

主席兼署理行政總裁

香港，二零二零年九月二十八日

企業管治報告

董事會一直致力於任何時候均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。本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則作為其企業管治守則。

企業管治

本公司於二零二零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A.4.2及A.2.1條除外。

有關守則條文第A.4.2條之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。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，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。因此在實際上，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。

有關守則條文第A.2.1條之偏離詳情及其理由載於本年報第22頁「主席及行政總裁」一節。

主席及行政總裁

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁（「行政總裁」）之職位應予區分，由不同人士擔任。

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。

於二零一九年七月一日至二零二零年六月九日期間，吳瞻明先生（「吳先生」）為本公司主席及袁志平先生（「袁先生」）為本公司行政總裁。自二零二零年六月十日起，袁先生暫緩作為執行董事及行政總裁之所有行政及執行職務，而吳先生獲調任為本公司署理行政總裁，以填補袁先生暫緩職務所產生之空缺。自二零二零年八月十九日起，袁先生辭任行政總裁。董事會現正採取措施以物色合適人選擔任行政總裁。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。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的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二零二零年財政年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

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。

董事

於二零二零年財政年度及直至本年報日期之董事為：

執行董事：

吳瞻明先生（主席）（於二零一九年八月二十一日獲委任）

（署理行政總裁）（於二零二零年六月十日獲調任）

袁志平先生（於二零二零年六月十日暫緩職務並於二零二零年八月十九日辭任）

非執行董事：

吳濤先生（於二零一九年八月二十一日獲委任）

姚維榮先生（於二零一九年八月二十一日由執行董事調任為非執行董事）

郭順根先生（於二零一九年八月二十一日辭任）

企業管治報告

獨立非執行董事：

劉智強先生
余達志先生
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13至第14頁之「董事及高層管理人員之履歷」一節內。

除本年報所披露者外，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了解，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。

於二零二零年財政年度，全體董事已透過(1)於會議上就本公司的業務營運事宜進行專題討論；及(2)研究、閱讀及學習相關規例及準則，以增強彼等各自職責所需的有關技能及知識。

董事會會議

本公司採納定期舉行董事會會議之慣例，每年召開至少四次董事會會議，大約每季一次。全體董事將獲發不少於十四天之通知（或經董事同意的較短通知期）以召開定期董事會會議，令全體董事均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

就其他董事會會議及董事委員會會議而言，本公司一般會發出合理通知。會議議程及相關董事會文件至少在舉行董事會會議或董事委員會會議日期前三天寄發予董事或委員會成員，以確保董事有充足時間審閱有關文件及充分準備出席董事會會議及董事委員會會議。倘董事或董事委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。公司秘書應備存會議紀錄，任何董事於任何時間經合理通知後均可查閱會議記錄。

董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄會詳盡記錄董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄草擬本會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事會會議的會議紀錄公開供所有董事查閱。

於二零二零年財政年度，共舉行15次董事會會議及2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		
吳瞻明先生(主席)(於二零一九年八月二十一日獲委任) (署理行政總裁)(於二零二零年六月十日獲調任)	10/10	2/2
袁志平先生(於二零二零年六月十日暫緩職務並於二零二零年八月十九日 辭任)	14/15	2/2
非執行董事		
吳濤先生(於二零一九年八月二十一日獲委任)	10/10	2/2
姚維榮先生(於二零一九年八月二十一日由執行董事調任為非執行董事)	14/15	2/2
郭順根先生(於二零一九年八月二十一日辭任)	5/5	不適用
獨立非執行董事		
劉智強先生	13/15	2/2
余達志先生	12/15	2/2
趙傑文先生	15/15	2/2

非執行董事

所有非執行董事及獨立非執行董事之委任固定為期三年，並須根據公司細則輪值告退。

根據本公司與姚維榮先生在其於二零一九年八月二十一日自執行董事獲調任為非執行董事後訂立的現有服務合約，姚維榮先生的任期為自二零一九年八月二十一日起至二零二零年十二月三日(即緊接其於二零一七年十二月四日獲委任為董事的第三個週年日前的日期)。

薪酬委員會

薪酬委員會已按企業管治守則所載訂有具體書面職權範圍。於本年報日期，薪酬委員會由三名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即劉智強先生、趙傑文先生及余達志先生(彼於姚維榮先生於二零一九年八月二十一日辭任薪酬委員會成員後隨即獲委任)。劉智強先生為薪酬委員會主席。

企業管治報告

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。

於二零二零年財政年度，薪酬委員會舉行了1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	1/1
趙傑文先生	1/1
余達志先生（於二零一九年八月二十一日獲委任為薪酬委員會成員）	不適用
姚維榮先生（於二零一九年八月二十一日辭任薪酬委員會成員）	1/1

提名委員會

提名委員會已按企業管治守則所載訂有具體書面職權範圍。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，即吳瞻明先生（彼於姚維榮先生於二零一九年八月二十一日辭任提名委員會主席後隨即獲委任）。吳瞻明先生為提名委員會主席。

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。

於二零二零年財政年度，提名委員會舉行了2次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成；評估獨立非執行董事之獨立性；及就重選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
吳瞻明先生（於二零一九年八月二十一日獲委任為提名委員會主席）	1/1
劉智強先生	2/2
趙傑文先生	2/2
姚維榮先生（於二零一九年八月二十一日辭任提名委員會主席）	1/1

董事會多元化政策

本公司承諾於業務各方面給予平等機會，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。

就實施董事會多元化政策而言，以下可計量目標已被採納：

- a) 至少1/3董事會成員須為獨立非執行董事；及
- b) 至少1名董事會成員須獲得會計或相關的財務管理專業資格。

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。

董事提名政策

本公司已採納董事提名政策，據此，於評估及甄選任何董事職務候選人時，應考慮下列標準：

- 品格與誠信。
- 資格，包括專業資格、技能、知識及經驗，以及與本公司業務及企業策略相關的本公司董事會多元化政策項下的多元化因素。
- 為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標。
- 遵守上市規則有關董事會設有獨立非執行董事的規定，及參照上市規則所載獨立性指引確定有關候選人是否被視為獨立人士。
- 有關候選人在資格、技能、經驗、獨立性、性別及種族多元化方面可為本公司及／或董事會帶來的任何潛在貢獻。

企業管治報告

- 投入足夠時間以履行身為本公司董事會及／或董事會委員會成員的職責的意願及能力。
- 適合本公司業務及繼任計劃的有關其他觀點，於適當情況下董事會及／或提名委員會可就提名董事及繼任計劃不時採納及／或修訂有關觀點。

有關挑選及委任新董事：

- 提名委員會及／或董事會於接獲委任新董事的建議及有關候選人的履歷資料（或相關詳情）後，應根據上述標準評估有關候選人，以確定有關候選人是否合資格擔任董事。
- 提名委員會隨後應就董事會委任最適合候選人擔任董事一事作出推薦建議（如適用）。
- 對於任何由股東提名於本公司股東大會上參與董事選舉的人士，提名委員會及／或董事會應根據上述標準評估有關候選人，以確定有關候選人是否合資格擔任董事。

提名委員會及／或董事會在適用情況下應就於股東大會上建議選舉董事向股東作出推薦建議。

有關於股東大會上重選董事：

- 提名委員會及／或董事會應檢討各董事對本公司的整體貢獻及服務，以及其於董事會的參與程度及表現。
- 提名委員會及／或董事會亦應檢討及確定有關董事是否仍符合上文提名政策所載之標準。

倘董事會於股東大會上提呈決議案以選舉或重選某位候選人為董事，根據上市規則及／或適用法律法規，將於隨附相關股東大會通告的致股東通函及／或說明函件中披露有關候選人的相關資料。

提名委員會亦將參考董事會的架構、規模及組成定期監督及檢討本政策，以確保本政策符合當前監管規定及切合本公司的業務需要。

核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師就本公司二零二零年財政年度之綜合財務報表之責任聲明載於本年報第51至57頁之「獨立核數師報告」內。

於二零二零年財政年度，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850,000港元。於二零二零年財政年度，已就中審眾環（香港）會計師事務所有限公司提供非審計相關服務（包括就中期業績之公告、持續關連交易之核證報告以及重大出售事項之通函提供之專業服務）向其支付酬金218,000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。

於二零二零年財政年度，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二零二零年財政年度進行之工作概要：

1. 審閱及討論本集團截至二零一九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二零一九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

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、股價敏感資料公告及其他財務披露。

董事確認彼等對編製本公司於二零二零年財政年度之綜合財務報表之責任。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准之本公司財務報表進行知情的評估。本公司已向董事會全體成員提供有關本公司表現狀況及前景的每月更新資料。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

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

董事會確認其有責任維持充分的風險管理及內部監控系統，並持續檢討該有關係統的有效性。該風險管理及內部監控系統旨在管理風險而非消除未能達成業務目標的風險，而且就避免重大的失實陳述或損失而言，僅能作出合理而非絕對的保證。董事會監控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

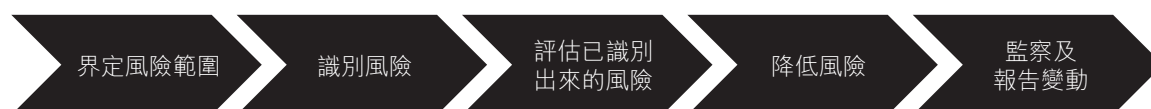
管理層負責識別及監察來自本集團日常業務運作之風險。管理層會向董事會及審核委員會匯報已識別風險，包括策略、營運、財務、報告及合規風險及有關風險之變動情況。管理層亦須負責制定適當的內部監控措施，致力降低有關風險，識別並解決重大內部監控缺陷。

獨立內部監控顧問

根據企業管治守則之守則條文第C.2.5條的規定，本集團內已設立內部審核職能。於二零二零年財政年度，為加強本集團的風險管理及內部監控，本公司已委聘一名獨立內部監控顧問（「內部監控顧問」）就二零二零年財政年度多間附屬公司的風險管理及內部監控系統的充足性及有效性展開獨立評估。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。



我們自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，以持續降低已識別風險及監察風險之變動。

企業管治報告

本公司風險管理及內部監控系統之主要特色

於營運層面維持一個行之有效的內部監控系統

- 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聯交所徵求意見。

於二零二零年財政年度，董事會已檢討內部監控政策及程序之成效，包括該等與財務申報及上市規則合規監控相關者。在評估風險管理及內部監控系統之成效時，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，並向董事會及審核委員會匯報以有效監控及降低本集團的主要風險。

獨立檢討

本集團已於二零二零年財政年度委聘內部監控顧問進行內部監控檢討¹，檢討涵蓋二零一九年七月一日至二零二零年六月三十日期間。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系統屬不足或無效。

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

股東通訊及投資者關係

股東權利及投資者關係

股東權利及於股東大會上要求就決議案投票表決之程序已載於公司細則內。公司細則可在聯交所網站及本公司網站上覽閱。本公司已採取各項措施以確保符合投票方式表決的要求，並根據上市規則以投票表決的方式，為處理於會上提出的各項決議案作出安排。

根據公司細則之細則第58條，股東於遞交要求書當日如持有不少於十分之一帶有權利可在本公司股東大會上投票的本公司繳足股本，可在任何時候，以書面要求董事會或本公司之公司秘書，要求董事會召開一個股東特別大會，處理於要求中指定的任何業務交易。召開會議的目的，必須於有關要求中說明，並由有關所有股東於一個或多個格式一樣的文件簽署，及遞交到本公司的總辦事處及香港主要營業地點。

根據百慕達公司法第79條，持有不少於二十分之一總投票權之股東或不少於一百名股東，可於本公司的股東大會上提呈任何決議案，費用須由提呈議案之股東支付（除非本公司另有決議）。提出該請求之股東須在有關會議舉行前不少於六個星期，將已簽署之書面要求，當中包括將在會議上提出的擬議決議案的描述，並連同一筆足以應付本公司為履行其要求所產生開支之合理款項，送達本公司註冊辦事處。

股東週年大會為股東提供與董事直接溝通的機會。在股東週年大會上，董事會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席，負責回答股東提出的問題。本公司的核數師也將出席股東週年大會，就股東提出的審計、核數師報告書之編製及內容、會計政策及核數師的獨立性內容回答問題。

為向股東提供有關本公司之詳細及最新資料，本公司設有廣泛的溝通渠道，以確保其股東及時獲知最新消息，其中包括股東大會、年報、多項通告、公告及通函等通訊方式。歡迎投資者對本公司的查詢，可直接到本公司於香港之辦事處或瀏覽本公司網站(www.applieddev.com)以獲取本集團最新企業及財務資料。

企業管治報告

股息政策

本公司已制定並採納股息政策，旨在載列向股東宣派或建議股息的指引。

根據公司細則、任何適用法律、法規、規例的規定及下列的考慮因素，董事會有權向股東宣派及派發股息。

董事會在宣派或建議股息前將考慮本集團的下列因素：

- a) 本公司之實際及預期財務表現；
- b) 本集團之流動資金狀況；
- c) 本公司及本集團各成員公司之保留盈利及可分派儲備；
- d) 本集團之債務權益比率、股本回報率及相關財務比率水平；
- e) 本集團貸方可能對股息派付施加之任何限制；
- f) 本集團之預期營運資金規定及日後擴充計劃；
- g) 可能對本公司業務或財務表現及狀況造成影響之一般經濟狀況及其他內部或外部因素；及
- h) 董事會視作合適之任何其他因素。

本公司沒有任何預設的派息比率。為免生疑，本股息政策於任何情況下均不會構成本公司有關其未來股息之具法律約束力之承擔及／或於任何情況下均不會使本公司有責任於任何時間或不時宣派股息。

董事會將不時檢討本政策（如適用）。

憲章文件變動

於二零二零年財政年度，本公司的憲章文件並無重大變動。

有關本報告

本報告目的

本集團欣然提呈第四份環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「環境、社會及管治報告」）予其持份者，旨在披露本集團於可持續發展之承諾、策略及主要表現。

報告期間及範圍

本環境、社會及管治報告的報告期間（「報告期間」）涵蓋自二零一九年七月一日至二零二零年六月三十日期間。除非另有說明，報告範圍包括香港總部的營運及物業投資業務。由於無錫物業發展業務於報告期間獲得重大收益，故我們擴大本環境、社會及管治報告的報告範圍並將之涵蓋其中。

報告標準

本環境、社會及管治報告乃根據聯交所上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編製，並已於二零二零年九月二十八日經董事會審閱及批准。

獲取本環境、社會及管治報告

本環境、社會及管治報告提供中英文版本並可於聯交所及本公司網站(<https://www.applieddev.com/>)查閱。中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

反饋

每位持份者的意見都十分寶貴，對本集團業務及可持續發展至關重要。閣下如對本環境、社會及管治報告或本集團可持續發展表現有任何意見，請通過info@applieddev.com與我們聯絡。

有關實力建業

本公司自一九八六年於香港上市，主要從事(i)渡假村及物業發展；(ii)物業投資；及(iii)投資控股。

我們的願景

藝術家創造美麗的事物。我們創造價值企業。

我們的宗旨

- 對顧客、合作夥伴及企業發展充滿熱誠
- 為股東帶來持續的增長
- 每個項目均力臻完美
- 履行對顧客、股東、合作夥伴及員工的承諾
- 鼓勵團隊合作，並致力達致本集團最大利益的原則

環境、社會及管治報告

我們的可持續發展方針

本集團致力於承擔企業社會責任，於業務發展及可持續發展中取得平衡，旨在為本集團及其持份者帶來長期價值。因此，我們於日常營運及決策過程中恪守環境、社會及管治原則及於業務所有方面維持嚴格管理，以期為我們的下一代創造一個更美好、更綠化的未來。

持份者參與

本集團重視與其持份者之間的相互溝通，並視其意見為持續進步的機會。我們與主要持份者（包括客戶、僱員、供應商及業務夥伴、股東及投資者、政府及監管機構以及廣大社區）保持頻繁的雙向溝通。日常溝通渠道包括：

持份者	溝通渠道	
客戶	- 日常營運	- 客戶服務
	- 公司網站	- 會面及電話會議
	- 電郵	- 客戶滿意度調查
僱員	- 定期會面	- 團隊活動
供應商及業務夥伴	- 電郵	- 實地視察
	- 會面	- 產品／服務回饋意見
	- 電話會議	
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	- 查詢
	- 所提交的文件／表格	
市民大眾及社區	- 公司網站	- 社區活動
	- 電郵	

重要性評估

除上述定期溝通渠道外，為收集持份者於可持續發展方面的意見，我們已委聘獨立可持續顧問進行重要性評估，邀請持份者參加調查並就各項環境、社會及管治議題進行評分。該評分使我們能夠識別對本集團而言屬重大的事項，我們可以透過關注該等重大事項從而更好地審閱及調整我們的可持續發展方針。重要性評估程序的概要如下：

1. 識別環境、社會及管治範疇

根據對常規的持份者參與結果、本地報告標準、行業最新可持續發展趨勢、自身的業務及發展計劃，我們已識別37項對本集團及主要持份者相對重要的環境、社會及管治事項。

2. 已識別議題的評級

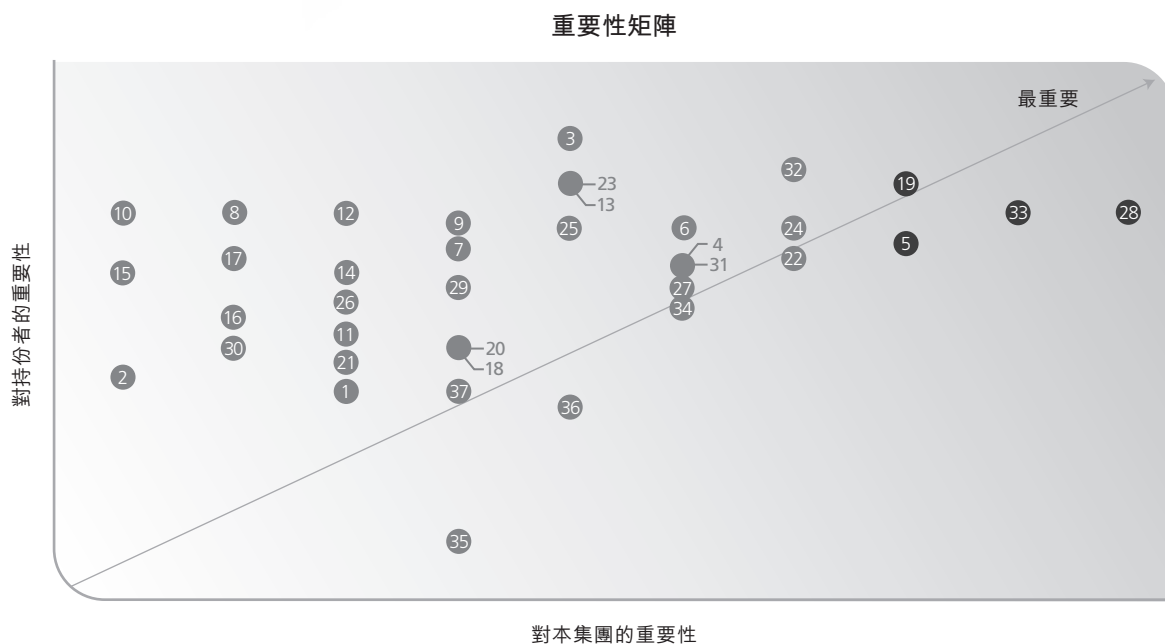
邀請持份者參與線上調查，就彼等對本集團屬重大議題的認識而評分，並對我們的可持續發展表現提供意見。

3. 分析及評估結果

收集持份者以及管理層的重要性評分用作重要性評估。

環境、社會及管治報告

以下重要性矩陣列示重要性評估的結果，當中右上角部份的4個議題對持份者及本集團相對重要。



- | | | |
|-----------------------|-----------------|------------|
| 1 多元化及平等機會（年齡、性別、殘疾等） | 13 節約能源和水資源 | 25 投訴處理 |
| 2 僱員流失率 | 14 資源使用 | 26 知識產權 |
| 3 職業健康及安全 | 15 對周圍環境影響 | 27 私隱保護 |
| 4 培訓及發展 | 16 綠色採購 | 28 穩定資金流 |
| 5 防止僱傭童工和強制勞工 | 17 營運效率及監控 | 29 業務夥伴選擇 |
| 6 勞工關係及溝通 | 18 供應商審核及管理 | 30 研究與開發 |
| 7 僱員福利 | 19 反欺詐及貪污 | 31 客戶投訴處理 |
| 8 廢水管理 | 20 應急預案 | 32 客戶滿意度 |
| 9 溫室氣體排放管理 | 21 供應商環境及社會表現評估 | 33 合法合規 |
| 10 廢氣排放管理 | 22 反洗錢政策 | 34 社會貢獻及定位 |
| 11 無害廢棄物處理 | 23 產品安全 | 35 參加志願工作 |
| 12 有害廢棄物處理 | 24 客戶健康與安全 | 36 慈善捐贈 |
| | | 37 舉辦公益活動 |

為客戶創造價值

為客戶提供優質的產品及服務一直是我們的核心責任。本集團一直不遺餘力地維持我們於每一個物業投資及開發項目的專業精神，旨在為我們的客戶帶來長期價值。

於報告期間，我們並不知悉任何涉及有關產品及服務的健康與安全、廣告或私隱事宜的違法違規事件，包括但不限於香港法例第7章《業主與租客（綜合）條例》、香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》、《中華人民共和國廣告法》及《中華人民共和國消費者權益保護法》。基於我們的業務性質，本集團不涉及產品標籤事項。知識產權對本集團而言亦並非重大事項。

優質物業

提供優質、安全的辦公室是我們對客戶的承諾。我們嚴格遵守香港法例第7章《業主與租客（綜合）條例》。於向客戶交付辦公室前，我們會與客戶進行現場檢查。倘客戶對辦公室有任何意見，我們將即時採取相應補救措施。

就無錫的物業發展業務而言，我們已制定一系列政策，從規劃與設計、施工、預售、交付至售後、嚴格並有系統地控制物業項目質量。該等政策亦載列標準程序，其構成我們工作的基礎。

客戶滿意度

我們十分重視尊貴客戶的滿意度。我們認真對待及處理客戶提出的每一項意見或建議。我們已建立溝通渠道，適當地及時收集及回應客戶的意見。

於無錫的物業發展業務交付階段期間，我們的指定人員會與業主一同檢查物業外觀、物業內的傢具、電器等設施，以確保業主滿意物業質量。業主提出的任何意見均獲得及時處理。

私隱保護

業務營運過程中會牽涉許多客戶的個人資料。我們遵守香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》以及其他有關法律及法規的規定，審慎處理該等資料。我們將敏感的客户資料儲存於指定地方並設置訪問限制。未經事先批准，僱員禁止披露該等資料，以保持我們客戶的個人資料機密性。

宣傳

於宣傳推廣業務的過程中，本集團負責核實廣告內容的真實性以保障消費者權益。於報告期間，概無有關法律及法規的重大違規情況對本集團的宣傳推廣構成重大影響。

環境、社會及管治報告

供應鏈管理

本集團主要委聘本地供應商以盡量減少因交通運輸而產生的二氧化碳排放。作為企業公民，我們致力承擔我們的社會責任，同時努力為供應鏈帶來積極影響。我們甄選供應商時會將環境及社會因素（包括勞工常規、環境保護措施、誠信等）納入考慮，以促進整個供應鏈的可持續發展。

我們亦注重供應商的產品及服務質量。我們甄選新供應商時會調查候選供應商的產品及服務質量以及價格。合資格者將入選。我們亦會定期審查現有供應商，以確保彼等符合我們的要求。倘發現任何問題，我們將要求及時整改並進行後續跟進評估。

反貪污

本集團於其經營中一直秉承商業道德及誠信原則，並禁止任何形式的貪污及其他違法行為（包括賄賂、勒索、欺詐及洗錢），以遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》、《中華人民共和國反不正當競爭法》及《中華人民共和國刑法》。我們要求員工避免上述行為。彼等應向本集團報告任何直接或間接獲得的利益及任何可疑的不當行為。本集團將開展全面調查並及時採取跟進措施以維護本集團及持份者的權益。

於報告期間，本公司一名前董事接受香港廉政公署的調查，並自二零二零年八月十九日起從本公司辭任。於報告期間，本集團並不知悉任何其他違反賄賂、勒索、欺詐及洗錢相關法律及法規的行為。

關懷員工

本集團認為企業成功離不開員工的貢獻。我們視每一位員工為本集團持續發展的基石，因此，我們竭力維護彼等之權利及利益，以吸引、挽留及獎勵彼等。我們遵守適用法律及法規的規定，包括但不限於香港法例第57章《僱傭條例》、第262章《僱員補償條例》、第608章《最低工資條例》、第485章《強制性公積金計劃條例》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國社會保險法》、《中華人民共和國職業病防治法》及《禁止使用童工規定》，並建立有關薪酬、工時、休息時間、終止勞動合約及解僱的全面人力資源政策及措施以保護本集團及我們員工的權益。

於報告期間，本集團並不知悉任何違反勞動相關法律及法規（包括薪酬及解僱、招聘及晉升、工時、休息時間、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利相關的法律及法規）的行為。

挽留人才

本集團於招聘及挽留人才方面一直堅持「以人為本」的方針。我們透過內部推薦、招聘會、媒體廣告、在線招聘及獵頭公司等各種內部及外部渠道招聘人才。在招聘合適的候選人加入我們的同時，我們亦透過提供具競爭力的薪酬待遇及福利以努力挽留員工。薪酬待遇一般包括基本工資、加班費、各種獎勵及現金福利。我們亦根據第485章《強制性公積金計劃條例》及《中華人民共和國社會保險法》的法律規定為香港員工提供強制性公積金以及為中國員工提供社會保險及住房公積金。我們將根據市場趨勢、績效考核結果及本集團的發展情況每年檢討及調整薪酬待遇以確保其維持競爭力。此外，我們亦提供了一系列福利以更好吸引及挽留人才：

假期	<ul style="list-style-type: none">• 法定及公眾假期• 年假• 病假• 工傷假• 婚假	<ul style="list-style-type: none">• 哺乳假• 侍產假• 產假• 恩恤假期• 節日提早下班
現金福利	<ul style="list-style-type: none">• 節日福利• 生日福利• 婚姻及恩恤福利• 住院福利	<ul style="list-style-type: none">• 獨生子女費• 獨生子女醫療補貼• 分娩補貼• 通訊補貼• 交通補貼
其他	<ul style="list-style-type: none">• 體檢• 差旅	<ul style="list-style-type: none">• 工作餐

尊重人才

本集團將人力資源視為其獨特的寶貴資產，旨在為員工提供沒有歧視及騷擾的多元化、平等及和諧的工作環境。我們承諾於任何情況下均平等對待每位員工，不論其性別、年齡、族群、信仰、宗教、殘疾與否及性取向。倘懷疑或發現任何歧視行為，我們鼓勵員工向本集團報告，隨後及時並全面進行調查並採取後續行動。

我們的人力資源政策已明確訂明有關薪酬福利、工時、解僱及休息時間等的條款，以保障員工及本集團雙方利益。我們不鼓勵員工加班。倘加班屬必需，員工應事先獲得部門主管批准。其後將安排超時工資或補償休假。倘員工對任何工作安排有任何想法，我們鼓勵員工向我們提出彼等關注的問題。為了本集團的利益，我們認真對待每條意見並將採納適當意見。同時，我們將透過人力資源政策、僱員福利、在職培訓及相關活動，讓僱員聚首一堂，加強彼等的團結。

環境、社會及管治報告

作為負責任的企業公民，我們對童工及強制勞工採取「零容忍」方針。我們嚴格遵從香港法例第57章僱傭條例及《禁止使用童工規定》條文。我們的人力資源部於招聘時將核實候選人的身份文件，確保彼等合法合資格地進行工作。於報告期間，我們並無於本集團內識別到任何童工或強制勞工情況。

培育人才

我們相信本集團的成功及持續發展離不開我們僱員的貢獻及努力。因此，我們非常重視培育人才並為彼等提供大量培訓及職業發展機會。

關於職業發展，我們已設立全面的績效考核制度，按季度或按年評估僱員表現。有關結果將成為晉升、薪資調整及培訓的重要依據。

我們每年安排不同形式的內部及外部培訓，讓我們的僱員於追求彼等個人職業發展目標的同時，加強彼等的專業知識及技能。培訓種類包括入職培訓、崗位培訓、專項培訓及個人學習等。我們留意各部門的培訓需求，並為我們僱員尋求合適的內部及外部培訓，使僱員能更好地提升自己，緊貼市場最新趨勢及知識。

保障人才

僱員的身心健康對我們而言至關重要。我們竭力維持一個安全的工作環境，同時努力消除所有職業健康及安全風險，以保障我們僱員的健康。因此，我們安排定期檢查，保持工作場所良好的衛生、通風及照明，組織安全培訓及開展消防演習以提高僱員職業健康及安全意識。於報告期間，並未發生記錄在案的工作相關傷亡事故，且本集團並不知悉任何有關職業健康及安全的不合規事宜。

可持續經營承諾

我們認為本集團應承擔環境保護的責任。本集團於營運中遵守適用法律及法規，包括但不限於《香港廢物處置條例》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》，努力減少排放及節約自然資源，為後代打造更加綠色的未來。於報告期間，我們並未發現本集團及其附屬公司存在任何違反適用環保法律及法規的情況。

能源、廢氣及溫室氣體排放

本集團的廢氣、溫室氣體排放以及能源消耗主要來自為維持我們的日常營運的外購電力及汽車使用。下表概述本集團於報告期間及過往年度的能源消耗、廢氣及溫室氣體排放數據¹：

	單位	二零一九年	二零二零年
能源總耗量 ²	兆瓦時	13.21	694.73
外購電力 ²	兆瓦時	13.21	644.64
無鉛汽油	兆瓦時	不適用	40.56
液化石油氣	兆瓦時	不適用	9.53
能源消耗密度 ²	兆瓦時／平方米	0.07	0.26
氮氧化物	千克	不適用	1.48
硫氧化物	千克	不適用	0.07
顆粒物	千克	不適用	0.10
溫室氣體總排放量(範圍1及2) ^{2及3}	公噸二氧化碳當量	10.43	468.38
溫室氣體排放量(範圍1)	公噸二氧化碳當量	不適用	14.04
溫室氣體排放量(範圍2) ²	公噸二氧化碳當量	10.43	454.34
溫室氣體排放密度(範圍1及2) ²	公噸二氧化碳當量 ／平方米	0.06	0.18

儘管我們的能源消耗、廢氣及溫室氣體排放並不重大，本集團仍高度重視其對環境的影響並致力於減少其碳足跡，為應對氣候變化出一份力。我們提醒員工離開前關燈及關空調，並鼓勵彼等搭乘公共交通工具以取代私家車輛。此外，為盡量減少溫室氣體排放，我們建議以視頻會議代替商務旅行。

無害廢物

本集團於其日常營運中產生的無害廢物包括一般廢棄物及紙張。基於我們的業務性質，我們不會產生有害廢物及使用製成品的包裝材料。以下詳述本集團於報告期間及過往年度的無害廢物數據¹：

	單位	二零一九年	二零二零年
所產生的無害廢物總量 ⁴	公噸	0.85	70.05
已處置的無害廢物	公噸	0.85	70.05
已產生的無害廢物密度總量	千克／平方米	4.69	26.51

¹ 於二零二零年財政年度的相關增加主要是由於呈報範圍的擴大，其中包括無錫的物業發展業務。

² 由於能源供應商無法提供電力供應及個別單位使用者的獨立電錶，因此無錫辦公室的耗電量乃根據辦公室面積估計。未來我們將優化數據收集方法及披露相關數據。

³ 根據由世界可持續發展工商理事會及世界資源研究所發行的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準》（修訂版），範圍1直接排放涵蓋由本集團擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放，而範圍2間接排放則涵蓋來自本集團內部消耗電力（購回來的或取得的）、熱能、冷凍及蒸氣所引致的間接能源溫室氣體排放。

⁴ 所產生無害廢物的數量按估計每日所產生的廢物計算。

環境、社會及管治報告

本集團致力於妥為收集、處理以及回收廢物，以避免其對周邊環境造成潛在負面影響。為從源頭減少廢物，我們通過採用雙面打印及使用再生紙打印，大力提倡「無紙辦公」的概念。我們亦鼓勵僱員採用電子通訊方式，以減少用紙。

於報告期間，本集團已作出公告，邀請我們的股東選擇其收取本集團公司通訊的首選方式。95%以上的登記股東選擇以電子版本收取，從而在很大程度上減少紙張的使用，支持環保。

用水

本集團之生活用水由當地供水公司提供，因此我們在取水方面並無遭遇任何問題。下表列示本集團於報告期間及去年⁶之耗水量數據⁵：

	單位	二零一九年	二零二零年 ⁷
總耗水量	立方米	不適用	1,080.00
耗水量密度	立方米／平方米	不適用	0.41

⁵ 總部營運及於香港的物業投資業務均於租用的寫字樓內運作，而該寫字樓的供水完全由大廈管理部門控制，並無為個別租戶提供耗水量數據。因此，相關數據僅涵蓋我們在無錫的物業發展業務。

⁶ 由於報告期間的報告範圍擴大，報告期間的環境數據與二零一九年的環境數據不適合作直接比較。

⁷ 香港辦公室之供水完全由大廈管理部門控制。由於大廈管理部門無法向個別租戶提供供水量及分錶數據，故耗水量數據僅涉及本集團於無錫的物業發展業務之耗水量數據。此外，由於供水方無法向個別租戶提供供水量及分錶數據，故於無錫的耗水量數據根據物業設計的人均耗水量估算。我們將優化收集數據的方法，並於未來披露相關數據。

綠色物業

本集團致力於在不影響周邊環境的情況下建造高品質的物業。因此，我們在設計及建設物業項目時，高度重視環境保護。我們已於無錫的物業項目實施以下措施：

設計

- 於樓頂安裝太陽能電池板，用於日常用電及熱水供應
- 建設雨水再循環系統以收集及淨化雨水，用於清潔及灌溉
- 於樓道安裝聲音控制照明系統
- 安裝建築智能系統，監控及更好地管理建築的能源使用
- 停車場、機房及鍋爐房均設有機械通風系統，以過濾排放的廢氣

建設

- 規定建築工人以適當方式收集、分類及運輸建築廢物以及其他普通廢棄物
- 挖掘、混凝土攪拌以及運輸過程中將會產生灰塵。及時運輸泥土及石頭，以減少產生的灰塵量。此外，將實施灑水及覆蓋措施，以控制空氣污染

貢獻社會

作為物業開發商及投資商，本集團重視與我們業務扎根的當地社區的長期關係。我們決心回饋社會，積極參與社區投資，願為需要幫助的人士帶來積極影響。我們亦鼓勵僱員利用業餘時間，為有需要的人士提供幫助，以建設一個更美好的社區。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告指引內容索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標

章節／披露

頁數

A. 環境

層面A1：排放物

一般披露

可持續經營承諾

41

有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

關鍵績效指標A1.1 排放物種類及相關排放數據。

能源、廢氣及溫室氣體排放

42

關鍵績效指標A1.2 溫室氣體總排放量及（如適用）密度。

能源、廢氣及溫室氣體排放

42

關鍵績效指標A1.3 所產生有害廢棄物總量及（如適用）密度。

無害廢物

42

關鍵績效指標A1.4 所產生無害廢棄物總量及（如適用）密度。

無害廢物

42

關鍵績效指標A1.5 描述減低排放量的措施及所得成果。

可持續經營承諾

41

關鍵績效指標A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。

無害廢物

42

層面A2：資源使用

一般披露

有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。

可持續經營承諾

41

附註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。

關鍵績效指標A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。

能源、廢氣及溫室氣體排放

42

關鍵績效指標A2.2 總耗水量及密度。

用水

43

關鍵績效指標A2.3 描述能源使用效益計劃及所得成果。

能源、廢氣及溫室氣體排放

42

關鍵績效指標A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。

用水

43

關鍵績效指標A2.5 製成品所用包裝材料的總量及（如適用）每生產單位佔量。

本集團不涉及包裝材料

不適用

層面A3：環境及天然資源

一般披露

減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。

綠色物業

44

關鍵績效指標A3.1 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。

綠色物業

44

環境、社會及管治報告

B. 社會

僱傭及勞工常規

層面B1：僱傭

一般披露

有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：

關懷員工

39

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

關鍵績效指標B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。

報告期間不予披露

不適用

關鍵績效指標B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。

報告期間不予披露

不適用

層面B2：健康與安全

一般披露

有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：

保障人才

41

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

關鍵績效指標B2.1 因工作關係而死亡的人數及比率。

保障人才

41

關鍵績效指標B2.2 因工傷損失工作日數。

保障人才

41

關鍵績效指標B2.3 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。

保障人才

41

層面B3：發展及培訓

一般披露

有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。

培育人才

41

關鍵績效指標B3.1 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。

報告期間不予披露

不適用

關鍵績效指標B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。

報告期間不予披露

不適用

層面B4：勞工準則

一般披露

有關防止童工及強制勞工的：

尊重人才

40

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

關鍵績效指標B4.1 描述檢討僱傭常規的措施以避免童工及強制勞工。

尊重人才

40

關鍵績效指標B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。

報告期間不予披露

不適用

營運慣例

層面B5：供應鏈管理

一般披露

管理供應鏈的環境及社會風險政策。

供應鏈管理

39

關鍵績效指標B5.1 按地區劃分的供應商數目。

報告期間不予披露

不適用

關鍵績效指標B5.2 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。

供應鏈管理

39

環境、社會及管治報告

層面B6：產品責任

一般披露

有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	本集團並無進行產品製造	不適用
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	報告期間不予披露	不適用
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	知識產權並不適用於本集團	不適用
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	本集團並無進行產品製造	不適用
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	私隱保護	38

為客戶創造價值

38

層面B7：反貪污

一般披露

有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

反貪污

39

關鍵績效指標B7.1 於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。

反貪污

39

關鍵績效指標B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。

反貪污

39

社區

層面B8：社區投資

一般披露

有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。

貢獻社會

44

關鍵績效指標B8.1 專注貢獻範疇。

報告期間不予披露

不適用

關鍵績效指標B8.2 在專注範疇所動用資源。

報告期間不予披露

不適用

獨立核數師報告



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58至132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，包括於二零二零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 貴集團於二零二零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二零二零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。

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

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。

於二零二零年六月三十日，貴集團按公允值計量的投資物業為415,200,000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。

由於金額重大且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。

我們的審核程序(其中包括)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、主要假設以及用於投資物業估值的主要判斷；
- 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。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

發展中物業 (「發展中物業」) 及持作銷售的物業 (「持作銷售的物業」) 之可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註2主要會計政策及附註18及19對發展中物業及持作銷售的物業的披露。

於二零二零年六月三十日，貴集團的發展中物業及持作銷售的物業分別約為514,891,000港元 (經撇減72,221,000港元後) 及315,304,000港元，分別佔貴集團總資產的27%及17%。貴集團的發展中物業及持作銷售的物業按成本與可變現淨值 (「可變現淨值」) 的較低者列賬。

發展中物業及持作銷售的物業之可變現淨值乃經參考貴集團委聘的獨立專業估值師作出的估值評估。

我們已將評估貴集團發展中物業及持作銷售的物業之可變現淨值識別為一項關鍵審核事項，因為其對綜合財務報表而言重要且可變現淨值的計量涉及重大估計及判斷。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們的審核程序 (其中包括) 包括：

- 根據當前市場發展趨勢、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及持作銷售的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及持作銷售的物業之可變現淨值；
- 評估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，比較管理層估計的發展中物業及持作銷售的物業未來完工成本及估計銷售開支以及實際開發成本，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。

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

應收貸款及利息之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)

請參閱綜合財務報表附註2主要會計政策及附註3(a)及20對應收貸款及利息的披露。

於二零二零年六月三十日，應收貸款及利息之賬面值(扣除虧損撥備63,824,000港元前)為63,824,000港元。年內，虧損撥備58,989,000港元已於損益內確認。

管理層經參考 貴集團委聘之獨立專業估值師進行之估值，評估應收貸款及利息之預期信貸虧損撥備，乃基於對該等應收款項預期年期的信貸虧損的概率加權估計，並假設出現任何事件或情況變化顯示該等結餘的估計未來現金流量將受到不利影響。

由於該事項對綜合財務報表而言重要且應收貸款及利息預期信貸虧損的評估需要管理層作出判斷及估計，故我們認為該事項為關鍵審核事項。

我們的審核程序(其中包括)包括：

- 透過向管理層查詢，了解 貴集團信貸風險管理及慣例；並評估 貴集團的預期信貸虧損政策；
- 通過抽樣評估可用資料(例如借款人的背景資料、過往向借款人收款的記錄、 貴集團的實際虧損經驗及其後結清應收貸款及利息)而評估管理層對預期信貸虧損及借款人信譽的判斷，並就借款人及經濟環境特定的前瞻性因素作出調整；
- 對協助管理層釐定預期信貸虧損的獨立專業估值師的資質、能力及客觀性進行評估；及
- 對管理層及估值師就預期信貸虧損評估中考慮的因素作出的判斷及估計提出質疑。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零二零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。

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。本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。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任 (續)

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。
- 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，包括披露及綜合財務報表是否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。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任 (續)

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，二零二零年九月二十八日

出具本獨立核數師報告的審核項目董事為：

陳偉文

執業證書號碼：P02487

綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	5	248,384	17,011
銷售成本	9	(223,313)	–
毛利		25,071	17,011
其他收益	5	3,175	3,378
其他收入	6	745	1,015
出售按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之 金融資產之虧損淨額		(40,097)	(10,572)
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額		(50,288)	(18,838)
投資物業公允值之(減少)增加淨額	13	(74,992)	44,535
出售投資物業之收益淨額		–	8,316
發展中物業撇減	18	(10,251)	(65,576)
應收貸款及利息減值虧損	20(b)	(58,989)	(4,835)
其他應收款項減值虧損	20(b)	(4,995)	–
銷售開支		(10,322)	(14,499)
行政費用		(26,596)	(20,194)
融資成本	8	(9,365)	(17,956)
除稅前虧損	9	(256,904)	(78,215)
稅項	10	1,755	464
年度虧損		(255,149)	(77,751)
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		(15,476)	(6,928)
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		(20)	(10)
年度其他全面虧損總額，除稅後		(15,496)	(6,938)
年度全面虧損總額		(270,645)	(84,689)
每股虧損	12		
基本		(10.19)港仙	(3.10)港仙
攤薄		(10.19)港仙	(3.10)港仙

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	415,200	454,000
物業、廠房及設備	14	533	688
使用權資產	15	1,068	—
指定按公允值計入其他全面收益	16	155	175
		416,956	454,863
流動資產			
發展中物業	18	514,891	917,107
持作銷售的物業	19	315,304	—
按公允值計入損益之金融資產	17	332,291	718,271
其他應收款項	20	23,252	112,997
可收回稅項		8	—
受限制銀行存款	21	15,899	22,298
現金及現金等值物	21	270,671	98,413
		1,472,316	1,869,086
分類為持作出售之資產	13(d)	—	35,732
		1,472,316	1,904,818
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	22	447,422	512,703
帶息借貸	23	272,190	390,795
租賃負債	24	791	—
		720,403	903,498
流動資產淨值		751,913	1,001,320
總資產減流動負債		1,168,869	1,456,183
非流動負債			
遞延稅項負債	28	96,009	112,975
租賃負債	24	297	—
		96,306	112,975
資產淨值		1,072,563	1,343,208
資本及儲備			
股本	25	25,051	25,051
儲備		1,047,512	1,318,157
權益總額		1,072,563	1,343,208

第58至132頁的綜合財務報表已於二零二零年九月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

吳瞻明
董事

余達志
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止年度

	儲備								
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註26(a))	投資重估 儲備 (不可劃轉) 千港元 (附註26(b))	資本贖回 儲備 千港元 (附註26(c))	資本儲備 千港元 (附註26(d))	匯兌儲備 千港元 (附註26(e))	累計溢利 千港元	總儲備 千港元	總額 千港元
於二零一八年七月一日	25,051	406,743	(387)	11,931	204,610	3,965	775,984	1,402,846	1,427,897
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(77,751)	(77,751)	(77,751)
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	-	-	-	-	-	(6,928)	-	(6,928)	(6,928)
將不會重新分類至損益之項目									
指定按公允值計入其他全面收益 之公允值變動	-	-	(10)	-	-	-	-	(10)	(10)
年度其他全面虧損總額	-	-	(10)	-	-	(6,928)	-	(6,938)	(6,938)
年度全面虧損總額	-	-	(10)	-	-	(6,928)	(77,751)	(84,689)	(84,689)
於二零一九年六月三十日	25,051	406,743	(397)	11,931	204,610	(2,963)	698,233	1,318,157	1,343,208

綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止年度

	儲備								
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註26(a))	投資重估儲備 (不可劃轉) 千港元 (附註26(b))	資本贖回 儲備 千港元 (附註26(c))	資本儲備 千港元 (附註26(d))	匯兌儲備 千港元 (附註26(e))	累計溢利 千港元	總儲備 千港元	總額 千港元
於二零一九年七月一日	25,051	406,743	(397)	11,931	204,610	(2,963)	698,233	1,318,157	1,343,208
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(255,149)	(255,149)	(255,149)
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	-	-	-	-	-	(15,476)	-	(15,476)	(15,476)
將不會重新分類至損益之項目									
指定按公允值計入其他全面收益之公允值變動	-	-	(20)	-	-	-	-	(20)	(20)
年度其他全面虧損總額	-	-	(20)	-	-	(15,476)	-	(15,496)	(15,496)
年度全面虧損總額	-	-	(20)	-	-	(15,476)	(255,149)	(270,645)	(270,645)
於二零二零年六月三十日	25,051	406,743	(417)	11,931	204,610	(18,439)	443,084	1,047,512	1,072,563

綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動			
除稅前虧損		(256,904)	(78,215)
調整項目：			
物業、廠房及設備之折舊	14	173	108
使用權資產之折舊	15	780	–
融資成本	8	9,365	17,956
利息收入		(3,175)	(3,367)
按公允值計入損益之金融資產之利息收入	5	(802)	(2,475)
按公允值計入損益之金融資產之股息收入	5	(1,622)	(14,079)
出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額		40,097	10,572
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額		50,288	18,838
投資物業公允值減少(增加)淨額	13	74,992	(44,535)
出售投資物業之收益淨額		–	(8,316)
發展中物業撇減	18	10,251	65,576
應收貸款及利息減值虧損	20(b)	58,989	4,835
其他應收款項減值虧損	20(b)	4,995	–
營運資金變動前之經營現金流		(12,573)	(33,102)
營運資金變動：			
發展中物業		354,421	(166,543)
持作銷售的物業		(315,304)	–
其他應收款項		1,619	15,919
受限制銀行存款		6,399	(22,298)
應付賬款及其他應付款項		(44,330)	287,553
經營(所用)產生之現金淨額		(9,768)	81,529
已付利息		(12,010)	(25,632)
已付稅項		(4,831)	–
經營活動(所用)所得之現金淨額		(26,609)	55,897
投資活動			
已收股息		14,079	–
已收利息		3,821	6,511
購入按公允值計入損益之金融資產		(59,574)	(251,016)
購入物業、廠房及設備	14	(25)	(672)
添置投資物業	13	(460)	(13,015)
出售投資物業之所得款項淨額		–	95,304
出售按公允值計入損益之金融資產之所得款項淨額		354,876	47,936
向其他借款人提供墊款		–	(30,350)
其他借款人還款		6,842	67,000
投資活動所得(所用)之現金淨額		319,559	(78,302)

綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
融資活動			
已付利息	29(a)	(36)	—
償還銀行借貸		—	(75,810)
償還其他借貸		(117,789)	(46,740)
償還租賃負債		(760)	—
融資活動所用之現金淨額		(118,585)	(122,550)
現金及現金等值物之增加(減少)淨額		174,365	(144,955)
報告期初現金及現金等值物		98,413	243,793
匯率變動之影響		(2,107)	(425)
報告期末現金及現金等值物		270,671	98,413
現金及現金等值物結餘的分析			
存於銀行及手頭現金		135,674	88,318
存於證券經紀商現金		124,760	—
短期定期存款		10,237	10,095
		270,671	98,413

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公司二零二零年年報「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」）主要從事渡假村及物業發展、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32(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二零一九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

年度改進項目—二零一五年至二零一七年週期

香港會計準則第23號：合資格資本化的借貸成本

該等修訂本澄清，(a)如一項特定借貸在相關合資格資產可用作擬定用途或可供出售後仍未償還，則其成為一間實體一般借入資金的一部分；及(b)專門為獲得除合資格資產外的一項資產而借出的資金包含於一般借貸中。

採納該等修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

* 僅供識別

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

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

該詮釋透過詳細說明如何反映所得稅會計處理中的不確定性的影響來支持香港會計準則第12號所得稅的規定。

採納該詮釋並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第19號之修訂：僱員福利

該等修訂本要求在對計劃作出修改後，使用更新後的假設來確定報告期間的剩餘期間的當前服務成本及淨利息。

採納該等修訂本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：租賃

香港財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第17號及相關詮釋。其中，承租人會計處理方法發生重大變化，包括以單一模式取代香港會計準則第17號項下的雙重模式，該模式規定承租人須就所有為期超過12個月的租賃所產生的權利及責任確認使用權資產及租賃負債，除非相關資產價值低。就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將該兩類租賃入賬。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人須加強披露。

根據過渡條文，本集團於二零一九年七月一日（即首次應用日期「首次應用日期」）首次採用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並無重述比較資料。相反，本集團確認初步應用香港財務報告準則第16號的累計影響，作為對首次應用日期之累計溢利結餘或其他權益部分之調整（如合適）。

本集團亦選擇使用過渡性可行權宜方法，就合約於首次應用日期是否為或包含租賃不作重新評估；及本集團僅將香港財務報告準則第16號應用於之前應用香港會計準則第17號識別為租賃的合約以及於首次應用日期當日或之後訂立或更改且應用香港財務報告準則第16號識別為租賃的合約。

作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號前，租賃合約根據本集團於首次應用日期之前適用的會計政策分類為經營或融資租賃。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文及本集團自首次應用日期起適用的會計政策入賬租賃。

2. 主要會計政策 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第16號：租賃 (續)

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

本集團於首次應用日期就先前分類為經營租賃的租賃確認使用權資產及租賃負債，惟相關資產屬低價值的租賃則除外，而本集團按個別租賃基準應用以下可行權宜方法。

(a) 並無就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。

(b) 於首次應用日期撤除初始直接成本以計量使用權資產。

於首次應用日期，使用權資產乃按等於租賃負債的金額計量，並根據與緊接首次應用日期前確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

於首次應用日期及本年度的財務影響如下：

租賃負債乃按剩餘租賃付款的現值計量，並使用承租人在首次應用日期的增量借款利率進行折現。於首次應用日期，適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為3.13%。

下表概述於首次應用日期過渡至香港財務報告準則第16號對綜合財務狀況表之影響：

	香港會計準則 第17號項下之 分類及賬面值 千港元	採納香港 財務報告 準則第16號 之初始計量 千港元	香港財務 報告準則 第16號項下之 分類及賬面值 千港元
資產			
使用權資產	-	1,061	1,061
負債			
租賃負債	-	1,061	1,061

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第16號：租賃 (續)

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃 (續)

基於上文所述，於二零一九年七月一日：

- 使用權資產及租賃負債1,061,000港元已分別於首次計量時確認。
- 權益部分的期初結餘並無調整。

於二零一九年六月三十日應用香港會計準則第17號披露之經營租賃承擔金額及於首次應用日期確認之租賃負債對賬如下。

	千港元
於二零一九年六月三十日之經營租賃承擔金額	<u>1,152</u>
於首次應用日期使用承租人的增量借款利率進行折現金額	<u>1,061</u>
於二零一九年七月一日之租賃負債	<u>1,061</u>

作為出租人

本集團無須就其作為承租人之租賃（而非相關資產）過渡作出任何調整。

本集團採用的主要會計政策概要載列如下：

計量基準

綜合財務報表乃以歷史成本為計量基準編製，惟投資物業、指定按公允值計入其他全面收益及按公允值計入損益之金融資產除外，該等項目按公允值計量（如下文所載會計政策所闡述）。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司同期編製的財務報表乃採用與本公司財務報表所用一致的會計政策。

2. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

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損益均全數對銷。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。

非控股權益與本公司股權持有人分開呈列於綜合全面收益表及綜合財務狀況表的權益內。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。

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相對權益變動。非控股權益作出調整之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。先前於其他全面收益確認的有關已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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

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。公允值反映，其中包括即期租賃的租金收入及市場參與者於當前市況下對投資物業進行定價時使用的其他假設，並就確認的資產或負債獨立調整，以避免重複計算資產或負債。

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。

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%

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（按項目出售所得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，物業轉為持作銷售的竣工物業。

2. 主要會計政策 (續)

持作銷售的物業

持作銷售的物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。持作銷售的物業應佔成本主要包括於開發期間產生的建築成本、土地使用權成本、借貸成本及專業費用。可變現淨值乃參考報告期後收取的所得銷售款項減去銷售開支釐定，或根據當時市況作出估計。

金融工具

金融資產

確認及終止確認

金融資產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。

金融資產於且僅於(i)本集團來自該金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿時或(ii)本集團轉讓該金融資產，且(a)本集團已轉移該金融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金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，惟其放棄對該金融資產之控制權時終止確認。

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

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金融資產。

分類及計量

金融資產(無重大融資成分的貿易應收款項除外)初步按其公允值確認，倘金融資產並未按公允值計入損益，則加上收購金融資產之直接應佔交易成本。該等貿易應收款項初步按其交易價計量。

於初步確認時，金融資產分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公允值計入其他全面收益計量之債務投資(「強制性按公允值計入其他全面收益」)；(iii)指定按公允值計入其他全面收益；或(iv)按公允值計入損益。

金融資產於初步確認之分類取決於本集團管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵。金融資產於彼等初步確認後不予重新分類，除非本集團改變其管理業務模式，而在此情況下所有受影響之金融資產於業務模式變動後首個年度報告期間之首日進行重新分類。

嵌入衍生工具的混合式合約(其主合約為香港財務報告準則第9號範圍內的資產)不得與主合約分開計量。相反，整項混合式合約乃作分類評估。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

分類及計量 (續)

1) 按攤銷成本計量之金融資產

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定為按公允值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- (a) 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量之業務模式所持有；及
- (b) 該金融資產之合約條款使於特定日期產生現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

其後，按攤銷成本計量的金融資產採用實際利率方法計量並須計提減值。因減值、終止確認或進行攤銷時產生之收益及虧損乃於損益中確認。

本集團按攤銷成本計量的金融資產包括其他應收款項、受限制銀行存款、存於銀行及證券經紀商現金。

2) 指定按公允值計入其他全面收益

於初步確認後，本集團可作出不可撤銷選擇，於其他全面收益呈列既非持作買賣亦非收購方於香港財務報告準則第3號應用之業務合併中確認之或然代價之權益工具投資之公允值其後變動。分類按個別工具基準釐定。

該等股本投資其後按公允值列賬，且毋須計提減值。股息於損益確認，除非股息明顯屬於收回投資成本之一部分。其他收益或虧損於其他全面收益中確認，且其後毋須重新分類至損益。於終止確認時，累計收益或虧損直接轉撥至累計損益。

本集團之指定按公允值計入其他全面收益包括上市股本證券。

2. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

分類及計量 (續)

3) 按公允值計入損益之金融資產

該等投資包括並非按攤銷成本或公允值計入其他全面收益計量的金融資產，包括持作交易的金融資產、於初步確認後指定為按公允值計入損益之金融資產及香港財務報告準則第3號應用之業務合併中或然代價安排所產生之金融資產以及另外須按公允值計入損益之金融資產。彼等按公允值列賬，由此產生的任何收益及虧損於損益中確認，包括金融資產賺取的任何股息或利息。股息或利息收入與公允值收益或虧損分開呈列。

倘金融資產屬以下各項，則其分類為持作交易：

- (a) 主要為於不久的將來出售而購入；
- (b) 於初步確認時，為集中管理的已識別金融工具組合一部份，且有證據表明於近期有短期獲利的實際模式；或
- (c) 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。

金融資產僅在於初步確認時指定為按公允值計入損益計量可消除或大幅減低按不同基準計量資產或負債或確認其收益或虧損所產生的計量或確認不一致情況時，方可如此指定。

本集團強制按公允值計入損益之金融資產包括上市股本證券、上市債務工具及非上市投資基金。

金融負債

確認及終止確認

金融負債於且僅於本集團成為該工具合約條文之一方時確認。

金融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

金融負債初步按其公允值確認，倘金融負債並未按公允值計入損益，則加上發行金融負債之直接應佔交易成本。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債 (續)

分類及計量 (續)

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、帶息借貸及租賃負債。所有金融負債(按公允值計入損益的金融負債除外)均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。

金融資產及其他項目的減值

本集團就按攤銷成本計量的金融資產及租賃應收款項(其減值要求按照香港財務報告準則第9號適用)確認預期信貸虧損的虧損撥備。除下文詳述的特定處理外,於各報告日期,倘金融資產的信貸風險自初步確認以來顯著增加,本集團會按等同全期預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。倘金融資產的信貸風險自初步確認以來無顯著增加,本集團則按等同12個月預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃金融工具預期年期的信貸虧損(即所有現金短欠的現值)的概率加權估計。

就金融資產而言,信貸虧損為合約項下應付某一實體的合約現金流量與該實體預期收取的現金流量之間的差額現值。

全期預期信貸虧損指金融工具預期年期所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損,而12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損的一部份,其預期源自可能在報告日期後12個月內發生的金融工具違約事件。

倘以集體基準計量預期信貸虧損,金融工具乃依據下列一項或以上共享信貸風險特徵而分組:

- (a) 逾期資料
- (b) 工具性質
- (c) 抵押品性質
- (d) 債務人所屬行業
- (e) 債務人所在地理位置

虧損撥備於各報告日期重新計量以反映初步確認以來金融工具信貸風險及虧損的變動。虧損撥備得出的變動於損益確認為減值盈虧並對金融工具賬面值作相應調整。

2. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產及其他項目的減值 (續)

違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為歷史經驗顯示如金融工具符合以下任何一項準則，本集團或未能悉數收回未償還合約金額。

- (a) 有內部衍生資料或取自外部來源資料顯示債務人不大可能悉數向其債權人（包括本集團）支付欠款（未考慮本集團所持任何抵押品）；或
- (b) 對手方有違反財務契諾。

無論上述分析如何，本集團認為金融資產逾期超過90日已屬發生違約，除非本集團有合理及可靠資料證明較為滯後的違約準則更為適當則作別論。

信貸風險顯著增加的評估

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，本集團會將於報告日期金融工具發生違約的風險，與於初步確認日期金融工具發生違約的風險比較。作此評估時，本集團會同時考慮合理和可靠的定量及定性資料，包括無須付出過多成本或努力後即可獲得的歷史經驗及前瞻性資料。具體而言，評估時特別會考慮以下資料：

- 債務人未能於到期日支付本金或利息款項；
- 金融工具的外部或內部信貸評級（如可獲得）有實際或預期的顯著惡化；
- 債務人的經營業績有實際或預期的顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境方面有實際或預期的變化而會或可能會對債務人履行其對本集團的責任有重大不利影響。

無論上述評估結果如何，本集團假設合約付款逾期超過30日時，金融工具的信貸風險自初步確認以來已顯著增加。

儘管有前述分析，如金融工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，本集團會假設金融工具的信貸風險自初步確認以來無顯著增加。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產及其他項目的減值 (續)

低信貸風險

如有下列情況，金融工具會被釐定為具有低信貸風險：

- (a) 其具低違約風險；
- (b) 借款人有實力履行其近期合約現金流量責任；及
- (c) 較長遠的經濟及營商條件的不利變動可能（但不一定）會減低借款人履行其合約現金流量責任的能力。

有信貸減值的金融資產

當發生一件或多件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的事件時，該金融資產即屬有信貸減值。金融資產有信貸減值的憑證包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財困。
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件等。
- (c) 借款人的放款人出於關乎借款人財困的經濟或合約原因，向借款人授出原應不會考慮的讓步。
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。
- (e) 金融資產因財困而失去其活躍市場。
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，由此反映了招致信貸虧損的情況。

撇銷

就應收賬款而言，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。當本集團沒有合理預期可收回金融資產全部或部分合約現金流量時，則本集團撇銷該金融資產。本集團之政策為根據收回類似資產之過往經驗撇銷總賬面值。本集團預期不會從撇銷金額中大幅收回。然而，根據本集團收回到期款項程序，被撇銷之金融資產仍可能受執行有關程序所規限，並在適當情況下考慮法律意見。任何其後之收回於損益中確認。

2. 主要會計政策 (續)

現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金等值物指可隨時轉換為已知現金金額且價值變動風險較低的短期高流動性投資。

收益確認

租金收入

經營租賃之租金收入於物業出租時按租期以直線法確認。於二零一九年七月一日前，或然租金於賺取期內確認為收入。自二零一九年七月一日起，可變租賃付款取決於於開始日期使用指數或利率初步計量的指數或利率並其後於該等指數及利率變動時予以調整。其他可變租賃付款於促使該等付款的事項或條件發生期間確認為收入。

股息收入

金融資產之股息收入於本集團確立收取股息之權利、與股息相關之經濟利益甚有可能流入本集團以及股息金額能可靠計量時確認。

利息收入

金融資產利息收入以實際利率法確認。就按攤銷成本計量而無信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於資產的賬面總值，如屬有信貸減值的金融資產則應用於攤銷成本（即賬面總值減去虧損撥備）。

香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收益

銷售物業收益於或隨著資產控制權轉移予客戶而確認。視乎合約條款及適用於合約之法律而言，資產控制權可能於一段時間內或某一時間點轉移。倘本集團之履約屬以下所述，則資產之控制權於一段時間內轉移：

- 提供利益，而客戶亦同步收到並消耗利益；
- 本集團履約時創造或提升客戶所控制的資產；或
- 沒有創造對本集團而言有其他用途之資產，且本集團有強制執行權收回至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權於一段時間內轉移，收益乃經參考於整個合約期間內全面完成履約責任的進度予以確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點予以確認。

全面履行履約責任的進度乃基於本集團完成履約責任的付出或投入計量，並參考截至報告期末產生的成本作為各履約責任的總估計成本的一定百分比。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

收益確認 (續)

香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收益 (續)

對於在某一時間點轉移物業控制權的物業銷售合約，收益於客戶獲得已完工物業的實物所有權或合法所有權時予以確認。

釐定交易價時，倘融資部分的影響重大，本集團調整已承諾的代價金額。當合約包括重大融資部分（即向客戶轉移貨品或服務而客戶或本集團獲得重大融資利益時），於釐定交易價格時，本集團就貨幣時間價值之影響調整已承諾代價。重大融資部分之影響與客戶之合約收益分開，於損益中確認為利息收入或利息開支。

本集團經參考（倘適用）合約中隱含利率（即將貨品或服務之現金售價貼現至預付或產生之金額之利率）、現行市場利率、本集團之借貸利率及本集團客戶的其他相關信譽資料釐定利率，其與合約開始時本集團與其客戶之間獨立融資交易所反映之利率相當。

合約資產及合約負債

倘本集團於客戶支付代價前或付款到期前將貨品或服務轉移予客戶，合約將呈列為合約資產，不包括呈列為應收款項之任何金額。相反，倘客戶支付代價，或本集團有權無條件取得代價金額，則於本集團向客戶轉讓貨品或服務前，合約將於作出付款或付款到期（以較早者為準）時呈列為合約負債。應收款項指本集團有權無條件收取之代價或僅隨時間推移即成為到期應付之代價。

單一合約或一組相關合約以合約資產淨值或合約負債淨額呈列。無關合約之合約資產及合約負債並不按淨額基準呈列。

就銷售物業而言，本集團於服務完成前或貨品交付時（即有關交易的收益確認時間）自客戶收取全部或部分合約款項的情況屬常見。直至合約負債確認為收益，本集團方確認合約負債。於該期間內，除非利息開支合資格資本化，任何重大融資成分（如適用）將計入合約負債並將按應計開支支銷。

2. 主要會計政策 (續)

外幣換算

本集團各實體財務報表所包含的項目乃以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。由於本集團之主要業務於香港開展，於綜合財務報表所示金額乃以港元(「港元」)呈列。

以外幣進行之交易乃按於交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易及以外幣計值之貨幣資產及負債以年終匯率折算產生之匯兌收益及虧損於損益內確認。重新換算按公允值列賬的非貨幣項目產生之外匯收益及虧損於損益內確認，惟就直接於權益確認的重新換算非貨幣項目產生的外匯收益及虧損除外，在此情況下，該等收益或虧損亦直接於權益內確認。

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

- 所呈列各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。
- 各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，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，以及於獨立權益部份累計，並於確認出售損益時，從權益重新分類至損益。
- 部份出售本集團於一間附屬公司(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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

其他資產減值

於各報告期末，本集團會審閱內部及外部資訊來源，從而評估其物業、廠房及設備、使用權資產及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任何跡象。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得出。當個別資產的可回收金額不可能被估計時，本集團會獨立估算產生現金流量之最小資產組別的可回收金額（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調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認為開支。

減值虧損的撥回以該項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為限。減值虧損的撥回即時於損益內確認為收入。

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。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年終花紅、帶薪年假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33。

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。

2. 主要會計政策 (續)

以權益結算之股份支付交易 (續)

授予本集團僱員之購股權 (續)

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為開支。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。

租賃

自二零一九年七月一日起適用

於合約開始時，本集團會評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

作為承租人

本集團對短期租賃及低價值資產租賃應用確認豁免。該等租賃相關的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

本集團已選擇不從租賃組成部分中分離出非租賃組成部分，並對各個租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬作為單獨租賃組成部分。

本集團對於租賃合約內各個租賃組成部分單獨入賬作為一項租賃。本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格將合約代價分配至各個租賃組成部分。

本集團未產生單獨組成部分之應付款項被視作分配至合約單獨可識別組成部分之總代價之一部分。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產乃按成本進行初始計量，其中包括

- (a) 租賃負債的初始計量金額；
- (b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減已收取的任何租賃激勵；
- (c) 本集團產生的任何初始直接成本；及
- (d) 本集團拆除及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

自二零一九年七月一日起適用 (續)

作為承租人 (續)

隨後，使用權資產按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。於租期及使用權資產之估計可使用年期（以較短者為準）按直線法計提折舊如下：

辦公室物業 兩至三年

租賃負債乃按於合約開始日期尚未支付之租賃付款現值進行初始計量。

計入租賃負債計量的租賃付款包括下列於租期內使用相關資產的權利且於開始日期尚未支付之付款：

- (a) 固定付款（包括實質性固定付款）減任何應收租賃優惠；
- (b) 取決於一項指數或比率之可變租賃付款；
- (c) 根據剩餘價值擔保預期應付之款項；
- (d) 購買權的行使價（倘本集團合理確定行使該權利）；及
- (e) 終止租賃的罰款付款（倘租期反映本集團行使選擇權以終止租賃）。

租賃付款使用租賃的隱含利率貼現，或倘該利率無法可靠地釐定，則採用承租人之增量借款利率。

隨後，租賃負債透過增加賬面值以反映租賃負債之利息及調減賬面值以反映已付的租賃付款進行計量。

當租期出現變動而產生租賃付款變動或重新評估本集團是否將合理確定行使購買選擇權時，租賃負債使用經修訂貼現率進行重新計量。

倘剩餘價值擔保、實質性固定租賃付款出現變動或一項指數或利率有變（浮動利率除外）而導致未來租賃付款出現變動，則使用原貼現率重新計量租賃負債。倘浮動利率有變而導致未來租賃付款出現變動，則本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債。

本集團將租賃負債之重新計量金額確認為對使用權資產之調整。倘使用權資產賬面值減少至零且租賃負債計量有進一步調減，本集團將於損益中確認任何重新計量之剩餘金額。

2. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

自二零一九年七月一日起適用 (續)

作為承租人 (續)

倘出現以下情況，租賃修改則作為單獨租賃入賬

- (a) 該修改透過增加一項或以上相關資產之使用權利而擴大租賃範圍；及
- (b) 租賃代價增加之金額相當於經擴大範圍對應之單獨價格及為反映特定合約之情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

當租賃修改並未於租賃修改生效日期作為單獨租賃入賬，

- (a) 本集團根據上述相對單獨價格將代價分配至經修訂合約。
- (b) 本集團釐定經修訂合約之租期。
- (c) 本集團透過於經修訂租期使用經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量租賃負債。
- (d) 就縮減租賃範圍之租賃修改而言，本集團透過減少使用權資產之賬面值將租賃負債之重新計量列賬，以反映部分或全面終止該租賃及於損益中確認任何與部分或全面終止該租賃相關之收益或虧損。
- (e) 就所有其他租賃修改而言，本集團透過對使用權資產作出相應調整，將租賃負債之重新計量列賬。

作為出租人

本集團於租賃開始日期將各租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產之擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移，則分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

作為出租人－經營租賃

本集團將香港財務報告準則第9號終止確認及減值規定應用於經營租賃應收款項。

經營租賃之修改自該修改生效日期起入賬作為新租賃，而與原租賃相關之任何預付或應計租賃付款則視為新租賃租賃付款之一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

於二零一九年七月一日前適用

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

經營租賃應付租金按照相關租期內按直線法於損益扣除。

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。

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已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所有暫時差額作出撥備。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已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將不大可能於可見未來撥回者除外。

就計量使用公允值模式計量之投資物業之遞延稅項資產或遞延稅項負債而言，有關物業的賬面值假設通過出售全部收回。

2. 主要會計政策 (續)

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公司或合營公司（或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營公司）。
 - (iii) 兩家實體均為相同第三方的合營公司。
 - (iv) 某一實體為第三方的合營公司且另一實體為該第三方的聯營公司。
 - (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相關聯。
 - (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，聯營公司包括聯營公司的附屬公司，合營公司包括合營公司的附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

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

於編製綜合財務報表時，管理層作出估計、有關未來之假設及判斷。其影響到本集團會計政策之應用、資產、負債、收入及開支之報告金額，以及所作出之披露。其會持續評估，並以經驗及有關因素為基礎，包括對相信於有關情況下屬合理之未來事項之預期。於適當情況下，會計估計之修訂會在修訂期間及未來期間（倘有關修訂亦影響未來期間）予以確認。

估計不確定因素的主要來源

於某一時間點之物業銷售之收益確認

根據香港財務報告準則第15號，當本集團的履約未能為本集團創造具有其他用途的資產且本集團對迄今已完成履約部分具有可強制執行的付款權時，則資產的控制權會隨時間轉移。於釐定與客戶有關物業的銷售合約條款是否為本集團創造可強制執行的付款權時需作出重大判斷。本集團已考慮適用於銷售合約的相關當地法律及外部法律顧問的意見。根據本集團管理層的評估，相關銷售合約的條款並未為本集團創造可強制執行的付款權，直至轉讓物業控制權為止。因此，銷售物業被視為在某個時間點達成的履約責任。

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。

2. 主要會計政策 (續)

重大會計估計及判斷 (續)

估計不確定因素的主要來源 (續)

預期信貸虧損之虧損撥備

本集團管理層通過使用多種輸入數據及假設 (包括違約風險及預期虧損率) 估計應收貸款及利息以及其他應收款項的虧損撥備。根據於各報告期末本集團的歷史資料、現有市況及前瞻性估計, 該估計涉及高度不確定性。倘預期與原先估計不同, 有關差異將影響其他應收款項的賬面值。用於估計預期信貸虧損的主要假設及輸入數據的詳情載於綜合財務報表附註3(a)。

發展中物業 (「發展中物業」) 及持作銷售的物業 (「持作銷售的物業」) 之可變現淨值 (「可變現淨值」)

本集團根據該等物業之可變現程度評估發展中物業及持作銷售的物業之可變現淨值, 基於過往經驗及已簽訂之合約之完工之估計成本及基於現行市況估計之銷售淨值而作出評估。當有事件或情況變動顯示其賬面值未能變現 (即可變現淨值低於其賬面值) 時, 會作出可變現淨值撇減。該評估需要利用判斷及估計。

本集團在確認各項銷售成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層製備的詳細預算資料予以核證, 並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與實際釐定的成本不符, 則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

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價等內部估計。本集團亦委聘獨立專業估值師評估發展中物業及持作銷售的物業之可變現淨值。有關本集團發展中物業及持作銷售的物業的詳情載於綜合財務報表附註18及19。

公允值計量及估值程序

就財務報告而言, 本集團若干金融資產及負債按公允值計量。於估計資產或負債之公允值時, 本集團管理層使用可取得之市場可觀察數據。當第一級輸入數據無法取得時, 本集團便會委聘第三方合資格估值師進行估值。於報告期末, 本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作, 共同制定及釐定適合之估值技術以及第二級及第三級公允值計量之輸入數據。當輸入數據可自活躍市場之可觀察報價取得, 本集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據。當第二級輸入數據無法取得時, 本集團管理層將會採用包括第三級輸入數據在內之估值技術。當資產或負債之公允值出現重大變動時, 會向本公司董事匯報變動原因以採取適當行動。

釐定不同金融資產及負債之公允值時所用估值技術、輸入數據及主要假設之資料於附註3、16及17披露。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

估計不確定因素的主要來源 (續)

估計附有續租選擇權之合約之租期

本集團將租期釐定為租賃之不可撤銷期限，而如果能合理地確定將行使續租選擇權，則租期包括該選擇權所涵蓋之任何期間或倘不能合理地確定將行使續租選擇權，則租期包括選擇終止租賃的任何期間。本集團有包含續租選擇權之租賃合約。本集團已應用判斷評估是否合理地確定會否行使選擇權以延續租賃，然則本集團會考慮所有創造行使續租之經濟誘因之相關因素。於開始日期之後，本集團會重新評估租期內是否有任何非其所能控制且影響其行使或不行使續租選擇權之能力之重大事件或情況變動。

由於董事認為行使辦公室租賃之續租選擇權之機率不高，故並無將該選擇權計入租賃負債。

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號及第8號之修訂	重大的定義 ^[1]
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及第9號之修訂	利率基準改革 ^[1]
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ^[2]
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病相關租金減免 ^[3]
香港會計準則第16號之修訂	作擬定用途前之所得款項 ^[4]
香港會計準則第37號之修訂	履行合約之成本 ^[4]
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 ^[4]
香港財務報告準則之年度改進	二零一八年至二零二零年週期 ^[4]
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ^[5]
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 ^[6]

^[1] 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[2] 於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始時或之後發生之收購生效

^[3] 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

^[4] 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[5] 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[6] 將予釐定生效日期

本公司董事預期應用該等新訂／經修訂香港財務報告準則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。

3. 金融工具

(a) 金融風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括指定按公允值計入其他全面收益、按公允值計入損益之金融資產、其他應收款項、受限制銀行存款、現金及現金等值物、應付賬款及其他應付款項、帶息借貸及租賃負債。此等金融工具之詳情於綜合財務報表相關附註中披露。有關此等金融工具之風險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，以確保及時有效地實施適當措施。

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金融資產。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。

利率風險

本集團在報告期末承受主要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23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200個基點（二零一九年：100個基點）及所有其他變項均保持不變，則本集團的虧損淨額將增加／減少約4,546,000港元（二零一九年：2,273,000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200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金融資產項下所持上市股本證券產生之權益價格風險。

敏感度分析乃根據權益價格風險釐定。於報告期末，倘市場價格上升／下降15%（二零一九年：5%）而所有其他變項均保持不變，則本集團之虧損淨額將減少／增加約17,611,000港元（二零一九年：20,805,000港元），此乃由於投資之公允值變動所致。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 金融工具 (續)

(a) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於綜合財務狀況表確認的金融資產賬面值乃扣除減值虧損，代表本集團的信貸風險，惟並未計及所持有任何抵押品或其他信貸增值的價值。

本集團之信貸風險主要源自受限制銀行存款、現金及現金等值物、其他應收款項以及應收貸款及利息。

其他應收款項產生的信貸風險

本集團認為，基於債務人具有短期內履行合約現金流量責任之能力及低違約風險，其他應收款項之信貸風險較低。

於報告期末，由於本集團最大債務人及五大債務人之未償還結餘分別佔其他應收款項總額之42% (二零一九年：83%) 及94% (二零一九年：99%)，故本集團存在集中風險。

估計預期信貸虧損及釐定自初始確認以來信貸風險有否顯著增加以及金融資產是否有信貸減值時，本集團會考慮債務人的過往實際信貸虧損經驗及對手方的財務狀況，當中參考 (其中包括) 彼等的管理或經審核賬目、有關對手方申索之法律意見及可用新聞資料，並就債務人特定前瞻性因素及對手方營運所在行業的一般經濟條件作出調整，以估計該等金融資產的違約概率，乃至各情況下違約的損失。年內已就4,995,000港元 (二零一九年：零港元) 之減值虧損計提撥備。

於二零二零年六月三十日

內部信貸評級	預期		
	總賬面值	信貸虧損	賬面淨值
	千港元	虧損撥備	千港元
履約中 (附註(i))	1,233	12個月	1,233
履約情況欠佳 (附註(ii))	-	全期	-
不履約 (附註(iii))	4,905	全期	-
撤銷	-	不適用	-
	6,138	4,905	1,233

3. 金融工具 (續)

(a) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

其他應收款項產生的信貸風險 (續)

附註：

- (i) 履約中 (信貸質素正常) 指其他應收款項的信貸風險無顯著增加，未來12個月亦不會確認預期信貸虧損。
- (ii) 履約情況欠佳 (信貸風險顯著增加) 指其他應收款項的信貸風險顯著增加，並將就此確認全期預期信貸虧損。
- (iii) 不履約 (有信貸減值) 指其他應收款項有客觀減值迹象且將就此確認全期預期信貸虧損。

年內所作估計技術或重大假設並無改變。

受限制銀行存款以及現金及現金等值物產生的信貸風險

本集團絕大部份受限制銀行存款以及現金及現金等值物均存放於信譽良好的全球銀行及中華人民共和國 (「中國」) 國有金融機構，而管理層認為其並無重大信貸風險。

應收貸款及利息產生的信貸風險

本集團已制定信貸政策並持續監察信貸風險。為盡量降低信貸風險，本集團亦有其他監察程序以確保及時採取跟進措施收回逾期未付的債項。

估計預期信貸虧損及釐定自初始確認以來信貸風險有否顯著增加以及金融資產是否有信貸減值時，本集團會考慮借款人的過往實際信貸虧損經驗及對手方的財務狀況，當中參考 (其中包括) 彼等的管理或經審核賬目及可用新聞資料，並就債務人特定前瞻性因素及對手方營運所在行業的一般經濟條件作出調整，以估計該等金融資產的違約概率，乃至各情況下違約的損失。年內所作估計技術或重大假設並無改變。

本集團已建立貸款信貸風險分類系統，並根據貸款分類 (為在四類內部信貸評級中的其中一類) 進行信貸風險管理。於二零二零年六月三十日之應收貸款及利息的預期信貸虧損資料概述如下。經考慮以上因素後，已於損益中確認年內虧損撥備58,989,000港元 (二零一九年：4,835,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 金融工具 (續)

(a) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

應收貸款及利息產生的信貸風險 (續)

於二零二零年六月三十日

內部信貸評級	總賬面值 千港元	預期信貸虧損	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
履約中 (附註(i))	-	12個月	-	-
履約情況欠佳 (附註(ii))	-	全期	-	-
不履約 (附註(iii))	63,824	全期	63,824	-
撤銷	-	不適用	-	-
	63,824		63,824	-

於二零一九年六月三十日

內部信貸評級	總賬面值 千港元	預期信貸虧損	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
履約中 (附註(i))	22,000	12個月	-	22,000
履約情況欠佳 (附註(ii))	48,485	全期	4,835	43,650
不履約 (附註(iii))	-	全期	-	-
撤銷	-	不適用	-	-
	70,485		4,835	65,650

附註：

- (i) 履約中 (信貸質素正常) 指貸款的信貸風險無顯著增加，未來12個月亦不會確認預期信貸虧損。
- (ii) 履約情況欠佳 (信貸風險顯著增加) 指貸款的信貸風險顯著增加，並將就此確認全期預期信貸虧損。
- (iii) 不履約 (有信貸減值) 指貸款有客觀減值迹象且將就此確認全期預期信貸虧損。

3. 金融工具 (續)

(a) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

應收貸款及利息產生的信貸風險 (續)

於二零二零年六月三十日，本集團就應收貸款及利息確認虧損撥備63,824,000港元(二零一九年：4,835,000港元)。本年度應收貸款及利息之虧損撥備變動概述如下。

	二零二零年			
	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損		總計
	履約中 千港元	履約情況欠佳 千港元	不履約 千港元	千港元
於報告期初	-	4,835	-	4,835
分類變動	-	(4,835)	4,835	-
虧損撥備增加	-	-	58,989	58,989
於報告期末	-	-	63,824	63,824

	二零一九年			
	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損		總計
	履約中 千港元	履約情況欠佳 千港元	不履約 千港元	千港元
於報告期初	-	-	-	-
虧損撥備增加	-	4,835	-	4,835
於報告期末	-	4,835	-	4,835

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 金融工具 (續)

(a) 金融風險管理目標及政策 (續)

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。

於報告期末，本集團的金融負債根據剩餘合約未貼現付款的到期情況概述如下：

	二零二零年			
	按要求或少於一年 千港元	第二至第五年 (包括首尾兩年) 千港元	總合約未貼現 現金流量 千港元	賬面總值 千港元
應付賬款及其他應付款項	173,605	-	173,605	173,605
帶息借貸	272,190	-	272,190	272,190
租賃負債	813	299	1,112	1,088
	446,608	299	446,907	446,883

	二零一九年			
	按要求或少於一年 千港元	第二至第五年 (包括首尾兩年) 千港元	總合約未貼現 現金流量 千港元	賬面總值 千港元
應付賬款及其他應付款項	141,628	-	141,628	141,628
帶息借貸	390,795	-	390,795	390,795
	532,423	-	532,423	532,423

3. 金融工具 (續)

(b) 公允值計量

下表呈列於報告期末以公允值計量的金融工具之賬面值，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金融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金融工具的輸入參數；
- 第三等級 (最低等級)：金融工具無法觀察的輸入參數。

(i) 以公允值計量之金融資產

		二零二零年			
附註	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	
指定按公允值計入					
其他全面收益：					
於香港上市之股本投資	16	155	155	-	-
按公允值計入損益之金融資產：					
非上市投資基金	17(a)	178,260	-	178,260	-
上市股本投資					
— 香港	17(b)	146,170	140,610	-	5,560
上市債務工具					
— 香港	17(c)	7,861	7,861	-	-
		332,291	148,471	178,260	5,560

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 金融工具 (續)

(b) 公允值計量 (續)

(i) 以公允值計量之金融資產 (續)

		二零一九年			
		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
指定按公允值計入					
其他全面收益：					
於香港上市之股本投資	16	175	175	-	-
按公允值計入損益之金融資產：					
非上市投資基金	17(a)	199,997	-	199,997	-
上市股本投資					
— 香港	17(b)	498,313	498,313	-	-
上市債務工具					
— 香港	17(c)	15,930	15,930	-	-
— 海外		4,031	4,031	-	-
		718,271	518,274	199,997	-

於截至二零二零年及二零一九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。發生了按公允值計量第三等級之添置。

於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度內按公允值等級制度分類為公允值計量第三等級的變動詳情如下：

公允值計量第三等級之變動

	按公允值計入損益之金融資產 上市股本證券	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
報告期初	-	-
添置	5,560	-
報告期末	5,560	-

3. 金融工具 (續)

(b) 公允值計量 (續)

(i) 以公允值計量之金融資產 (續)

重大不可觀察輸入數據之定量資料及描述用於公允值計量第三等級之估值方法

重大不可觀察輸入數據之定量資料及描述用於公允值計量第三等級之估值方法，包括描述經常性公允值計量第三等級之不可觀察輸入數據變動之敏感度如下：

估值方法	不可觀察輸入數據	變動之敏感度
貼現現金流量法及二項式法	風險利率	倘風險利率增加／減少，則上市股本證券的公允值將減少／增加。
	波幅	倘波幅增加／減少，則上市股本證券的公允值將增加／減少。

(ii) 並非以公允值計量之金融資產及負債

本集團的金融資產及負債按公允值以外金額入賬的賬面值與報告期末公允值沒有重大差異。

下列各類金融資產及金融負債的賬面值載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<i>按攤銷成本計量之金融資產：</i>		
其他應收款項 (不包括預付款項)	14,361	92,462
受限制存款	15,899	22,298
現金及現金等值物	270,671	98,413
	300,931	213,173
<i>按攤銷成本計量之金融負債：</i>		
應付賬款及其他應付款項 (不包括已收按金及合約負債)	173,605	141,628
帶息借貸	272,190	390,795
租賃負債	1,088	—
	446,883	532,423

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

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。於截至二零二零年及二零一九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

收益

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：
於中國之物業銷售—於某個時間點

二零二零年
千港元

二零一九年
千港元

—

其他來源的收益：

由投資物業收取之總租金收入

6,324

457

由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入

802

2,475

由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入

1,622

14,079

8,748

17,011

248,384

17,011

其他收益

銀行利息收入

492

324

貸款利息收入

2,681

3,043

其他

2

11

3,175

3,378

251,559

20,389

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

6. 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
匯兌收益·淨額	-	693
管理費收入	558	-
雜項收入	187	322
	745	1,015

7. 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渡假村及物業發展、物業投資及投資控股乃本集團主要經營分部。渡假村及物業發展分部包括發展中物業，年內，項目一期已經完成並已轉移至持作銷售的物業。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非上市投資基金、股本證券、債務工具及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零二零年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	渡假村及 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	239,636	6,324	2,424	248,384
其他收益及收入	237	287	751	1,275
	239,873	6,611	3,175	249,659
業績				
分部業績	(18,728)	(70,525)	(87,837)	(177,090)
未分配公司收入				2,645
未分配公司費用				(73,094)
融資成本				(9,365)
除稅前虧損				(256,904)
稅項				1,755
年度虧損				(255,149)

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

7. 分部資料 (續)

於二零二零年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零二零年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	渡假村及 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	865,483	428,465	520,073	1,814,021	75,251	1,889,272
負債	(538,130)	(276,680)	(150)	(814,960)	(1,749)	(816,709)
其他分部資料：						
物業、廠房及設備／投資物業 之增添	11	460	14	485	-	485
物業、廠房及設備之折舊	(55)	-	(118)	(173)	-	(173)
使用權資產折舊	-	-	-	-	(780)	(780)
出售按公允值計入損益之 金融資產之虧損淨額	-	-	(40,097)	(40,097)	-	(40,097)
按公允值計入損益之金融資產 之公允值減少淨額	-	-	(50,288)	(50,288)	-	(50,288)
投資物業之公允值減少淨額	-	(74,992)	-	(74,992)	-	(74,992)
發展中物業撇減	(10,251)	-	-	(10,251)	-	(10,251)
應收貸款及利息減值虧損	-	-	-	-	(58,989)	(58,989)
其他應收款項減值虧損	(4,995)	-	-	(4,995)	-	(4,995)

7. 分部資料 (續)

截至二零一九年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	渡假村及 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	–	457	16,554	17,011
其他收益及收入	687	–	33	720
	<u>687</u>	<u>457</u>	<u>16,587</u>	<u>17,731</u>
業績				
分部業績	<u>(84,647)</u>	<u>51,195</u>	<u>(13,040)</u>	<u>(46,492)</u>
未分配公司收入				3,673
未分配公司費用				(17,440)
融資成本				<u>(17,956)</u>
除稅前虧損				(78,215)
稅項				<u>464</u>
年度虧損				<u><u>(77,751)</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

7. 分部資料(續)

於二零一九年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零一九年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	渡假村及 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	990,991	522,852	725,239	2,239,082	120,599	2,359,681
負債	(638,027)	(276,670)	(101,503)	(1,016,200)	(273)	(1,016,473)

其他分部資料：

物業、廠房及設備／投資物業

之增添	107	13,015	565	13,687	-	13,687
物業、廠房及設備之折舊	(47)	-	(61)	(108)	-	(108)
出售按公允值計入損益之 金融資產之虧損淨額	-	-	(10,572)	(10,572)	-	(10,572)
按公允值計入損益之金融資產 之公允值減少淨額	-	-	(18,838)	(18,838)	-	(18,838)
投資物業之公允值增加淨額	-	44,535	-	44,535	-	44,535
出售投資物業之收益淨額	-	8,316	-	8,316	-	8,316
發展中物業撇減	(65,576)	-	-	(65,576)	-	(65,576)
應收貸款減值虧損	-	-	-	-	(4,835)	(4,835)

於此兩個年度內並沒有由分部間交易所產生之收益。上述所報告來自渡假村及物業發展分部之收益乃指向外來顧客出售中國物業所得之收益。除綜合財務報表附註31(d)所披露者外，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。

7. 分部資料 (續)

地區資料

本集團之業務主要位於香港及中國（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金融資產之利息收入乃基於各投資之市場地點劃分：

	按地區市場劃分之收益	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	8,611	16,567
中國	239,636	—
其他	137	444
	248,384	17,011

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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	416,678	454,513
中國	123	175
	416,801	454,688

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

主要顧客資料

年內概無外部顧客分別貢獻本集團收益10%或以上（二零一九年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

8. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行及其他借貸之利息開支	12,132	26,584
減：資本化於發展中物業之利息	(2,803)	(8,628)
	9,329	17,956
租賃負債之利息開支	36	—
	9,365	17,956

9. 除稅前虧損

已扣除（抵免）下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	9,503	7,584
退休福利計劃供款	312	459
總員工成本	9,815	8,043
其他項目		
核數師酬金		
— 審核服務	850	780
— 非審計相關服務	218	105
存貨成本	223,313	—
折舊		
— 物業、廠房及設備	173	108
— 使用權資產	780	—
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	507	1,381
匯兌虧損（收益）淨額	138	(693)
樓宇之經營租賃款項	—	1,493
短期租賃開支	188	—

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2百萬港元的溢利按稅率8.25%繳納稅項，而超過2百萬港元的溢利將按稅率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劃一稅率16.5%繳納稅項。

由於截至二零二零年及二零一九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。

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%（二零一九年：25%）稅率計算。

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。

稅項淨額包括：

本年度

企業所得稅

土地增值稅

遞延稅項

已確認稅項虧損之免除

暫時性差額撥回

本年度稅項抵免

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
	6,405	—
	4,072	—
	10,477	—
	—	(464)
	(12,232)	—
	(12,232)	(464)
	(1,755)	(464)

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

10. 稅項 (續)

稅項對賬	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損	(256,904)	(78,215)
按適用稅率計算之所得稅	(49,775)	(20,100)
釐定應課稅溢利時不可扣稅支出之稅務影響	44,029	33,964
釐定應課稅溢利時無須課稅收入之稅務影響	(475)	(11,453)
未確認稅項虧損	2,307	3,320
未確認暫時性差異	3	2,809
動用過往未確認稅項虧損	(898)	(9,004)
土地增值稅	4,072	—
土地增值稅的企業所得稅影響	(1,018)	—
本年度稅項抵免	(1,755)	(464)

適用稅率為本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

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，已付或應付予各董事之酬金如下：

	吳曉明 千港元 (附註i)	吳濤 千港元 (附註ii)	吳潔玲 千港元 (附註iv)	姚維榮 千港元 (附註ii)	郭順根 千港元 (附註ii)	袁志平 千港元 (附註iii)	劉智強 千港元	余達志 千港元	趙傑文 千港元	總額 千港元
截至二零二零年六月三十日止年 度	207	207	-	240	34	240	240	240	240	1,648
袍金	894	10	-	152	-	1,420	5	5	5	2,491
其他酬金	-	-	-	3	-	18	-	-	-	21
薪金及其他福利	36	-	-	-	-	752	-	-	-	788
退休福利計劃供款										
酌情花紅										
總酬金	1,137	217	-	395	34	2,430	245	245	245	4,948
截至二零一九年六月三十日止年 度	-	-	86	240	240	240	240	240	240	1,526
袍金	-	-	299	989	-	810	-	-	-	2,098
其他酬金	-	-	6	18	-	18	-	-	-	42
薪金及其他福利	-	-	-	80	-	62	-	-	-	142
退休福利計劃供款										
酌情花紅										
總酬金	-	-	391	1,327	240	1,130	240	240	240	3,808

綜合財務報表附註

截至二零二零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) 於二零一九年八月二十一日，吳瞻明先生獲委任為本公司主席兼執行董事。
- (ii) 於二零一九年八月二十一日，姚維榮先生由本公司主席兼執行董事調任為非執行董事。同日，郭順根先生辭任及吳濤先生獲委任為本公司非執行董事。
- (iii) 於二零二零年六月十日，袁志平先生被暫緩本公司執行董事職務並於二零二零年八月十九日離任。
- (iv) 於二零一八年十月二十二日，吳潔玲女士辭任本公司執行董事。

截至二零二零年及二零一九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，截至二零二零年及二零一九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

五名最高薪人士包括本公司兩名(二零一九年：三名*)董事，其酬金詳情載於上文(a)。其餘三名(二零一九年：三名*)人士之酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及其他福利	1,891	1,596
退休福利計劃供款	82	46
	1,973	1,642

三名(二零一九年：三名*)最高薪人士之酬金屬下列範圍：

	僱員數目	
	二零二零年	二零一九年
零至1,000,000港元	3	3

於截至二零二零年及二零一九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。於截至二零二零年及二零一九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。

* 於截至二零一九年六月三十日止年度，三名人士包括辭任本公司董事但仍為本公司僱員的人士。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

12. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本虧損所採用之年度虧損	(255,149)	(77,751)
	二零二零年 股份數目	二零一九年 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	2,505,105,739	2,505,105,739

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司於截至二零二零年及二零一九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

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
公允值			
於報告期初		454,000	530,000
添置投資物業		460	13,015
出售投資物業		-	(97,818)
轉自(轉至)分類為持作出售之資產	(d)	35,732	(35,732)
公允值(減少)增加		(74,992)	44,535
於報告期末		415,200	454,000

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

13. 投資物業 (續)

附註：

- (a) 於報告期末，本公司賬面值415,200,000港元(二零一九年：454,000,000港元)的投資物業已抵押為其銀行貸款(附註23(a))及銀行融資作擔保。
- (b) 於香港持有之投資物業之公允值乃根據獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(二零一九年：艾華迪評估諮詢有限公司)於報告期末進行之估值得出。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三個公允值等級制度作分類。於二零二零年及二零一九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數據而得出。截至二零二零年及二零一九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模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

- (c) 本集團的投資物業位於香港。餘下未到期投資物業之租期為39年。
- (d) 於二零一九年五月，本集團與一名第三方(「買方」)訂立買賣協議，以35,732,000港元的現金代價出售投資物業。出售交易預計於一年內完成。於二零一九年六月三十日的投資物業分類為持作出售之非流動資產。於二零二零年二月七日，本集團與買方訂立一份取消協議，本集團同意終止原於二零一九年五月七日訂立之有關出售投資物業的買賣協議而無需繳納罰款，且由律師代表本集團收取及保存的3,573,000港元之按金於簽署取消協議時悉數退還予買方。於二零二零年六月，於管理層通過物業持作資本增值及賺取租金收入的決議後，物業由分類為持作出售之資產轉至投資物業。

13. 投資物業 (續)

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5。

經營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，保障若干投資物業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。

於二零二零年六月三十日

	千港元
第一年	5,186
第二年	778
	<u>5,964</u>

投資物業不可撤銷經營租賃項下之應收未來最低租金總額如下：

於二零一九年六月三十日

	千港元
一年內	5,065
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	2,760
	<u>7,825</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

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			
於二零一八年七月一日	–	436	436
新增	512	160	672
匯兌調整	–	(5)	(5)
於二零一九年六月三十日及二零一九年七月一日	512	591	1,103
新增	–	25	25
匯兌調整	–	(15)	(15)
於二零二零年六月三十日	512	601	1,113
累計折舊			
於二零一八年七月一日	–	310	310
本年度費用	52	56	108
匯兌調整	–	(3)	(3)
於二零一九年六月三十日及二零一九年七月一日	52	363	415
本年度費用	102	71	173
匯兌調整	–	(8)	(8)
於二零二零年六月三十日	154	426	580
賬面淨值			
於二零二零年六月三十日	358	175	533
於二零一九年七月一日	460	228	688

15. 使用權資產

截至二零二零年六月三十日止年度，香港財務報告準則第16號內的使用權資產之變動載列如下：

	辦公物業 千港元
賬面值對賬	
—截至二零二零年六月三十日止年度	
於採納香港財務報告準則第16號後報告期初	1,061
添置	787
折舊	<u>(780)</u>
於報告期末	<u>1,068</u>
於二零二零年六月三十日	
成本	1,848
累計折舊	<u>(780)</u>
賬面淨值	<u>1,068</u>

於報告期末，本集團為其日常運營以固定租賃付款於香港租賃辦公物業，為期兩至三年。於二零一九年十一月，本集團訂立協議重續租賃，自二零二零年十一月十二日至二零二一年十一月十九日為期一年，因此使用權資產及租賃負債（附註24）已於年內確認。辦公物業租賃訂有限制，即除非獲出租人批准，否則使用權資產僅可供本集團使用及禁止本集團銷售或抵押相關資產。此外，本集團亦須將該等物業保持良好維修狀況，並於租賃結束時按原本狀況交回該等物業。

本集團已確認以下年內金額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃付款：		
短期租賃開支	188	—
經營租賃付款	—	1,493
	188	1,493
於損益確認的開支	188	1,493
租賃現金流出總額	1,008	1,493

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

15. 使用權資產 (續)

經營租賃承擔

於二零二零年六月三十日，本集團有112,000港元之短期租賃承擔。

於二零一九年六月三十日，本集團有關辦公物業之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款承擔如下：

	千港元
一年內	796
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	356
	<u>1,152</u>

16. 指定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

上市股本證券，按公允值計算
— 香港

二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
155	175

上市股本證券之公允值乃按報告期末之市場報價釐定。

17. 按公允值計入損益之金融資產

非上市投資基金
上市股本證券—香港
上市債務工具
— 香港
— 海外

附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
(a)	178,260	199,997
(b)	146,170	498,313
(c)	7,861	15,930
	—	4,031
	<u>332,291</u>	<u>718,271</u>

17. 按公允值計入損益之金融資產 (續)

附註：

- (a) 於報告期末，非上市投資基金指賬面值分別約為120,581,000港元及57,679,000港元(二零一九年：138,898,000港元及61,099,000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 Restructure SP及Green Asia Restructure SP II為Green Asia Restructure Fund SPC(「該基金」)管理之獨立投資組合(「獨立投資組合」)。

該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。該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。

於報告期末，本集團於該基金的投資的公允值約為178,260,000港元(二零一九年：199,997,000港元)，乃根據一名獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司於報告期末經參考獨立投資組合的資產淨值而評估的價格釐定。

- (b) 上市股本證券主要包括：

- (i) 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。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，相當於弘陽約4%股權。該投資已確認為按公允值計入損益之金融資產。

年內，本集團按介乎每股2.30港元至2.55港元的價格出售118,500,000股弘陽普通股，總代價為276,461,000港元。於出售事項完成後，本集團持有13,078,000股弘陽股份，相當於弘陽已發行股本之約0.39%(二零一九年：3.96%)，並於年內確認出售虧損39,934,000港元。於報告期末，於弘陽的投資賬面值為33,218,000港元(二零一九年：351,313,000港元)。上市股本證券之公允值乃按活躍市場之市場報價釐定。

- (ii) 於報告期末，本集團持有卓爾智聯集團有限公司(「卓爾智聯」)(股份代號：2098)之148,283,000股(二零一九年：140,000,000股)普通股，相當於卓爾智聯已發行股本之約1.26%(二零一九年：1.19%)。於報告期末，於卓爾智聯的投資賬面值為105,281,000港元(二零一九年：147,000,000港元)。上市股本證券之公允值乃按活躍市場之市場報價釐定。

- (iii) 於二零二零年三月十日，本集團與聯際投資有限公司(「聯際」)就購買CTR Holdings Limited(股份代號：1416)(「CTR」)之約13,510,000股普通股訂立投資協議，代價為5,000,000港元，投資期為六個月。

於投資期屆滿日期，聯際將向本集團支付5,600,000港元回購CTR的該等普通股，而倘該等CTR股份的市價超過5,600,000港元，則聯際將進一步向本集團支付超出金額的10%作為投資收益。

於報告期末，股本證券的公允值約為5,560,000港元(二零一九年：不適用)，乃由管理層參考一名獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司使用二項式期權定價模型進行的估值而評估。

- (c) 於報告期末，本集團持有約7,861,000港元(二零一九年：15,930,000港元)之香港上市債務工具，按固定年利率4.75%(二零一九年：4.75%至6.25%)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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

18. 發展中物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
發展中物業(「發展中物業」)	587,112	982,112
發展中物業撇減至可變現淨值	(72,221)	(65,005)
	514,891	917,107

年內，發展中物業撇減至可變現淨值之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於報告期初	65,005	—
撇減增加	10,251	65,576
匯兌調整	(3,035)	(571)
於報告期末	72,221	65,005

發展中物業位於中國，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(二零一九年：549,107,000港元)發展中物業預期將於一年後竣工。

本集團在關鍵假設並無發生重大變動的情況下估計可變現淨值，而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發展成本、估計銷售開支及本集團回報計算。年內，由於於報告期末發展中物業的成本超過基於發展中物業估值報告的可變現淨值，故本集團確認發展中物業撇減約10,251,000港元(二零一九年：65,576,000港元)至可變現淨值。

19. 持作銷售的物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持作銷售的物業（「持作銷售的物業」）	315,304	—

所有持作銷售的物業均位於中國，於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

本集團估計持作銷售的物業的可變現淨值按管理層參考艾華迪評估諮詢有限公司進行的估值後釐定。估值乃採用殘值法，該方法乃基於已完成的總發展價值（經扣除估計銷售開支及本集團回報）。

20. 其他應收款項

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貸款及利息	(a)	63,824	70,485
虧損撥備	(b)	(63,824)	(4,835)
		—	65,650
其他應收款項		6,138	661
虧損撥備	(b)	(4,905)	—
		1,233	661
按金及預付款項	(c)	20,397	26,142
應收股息		1,622	14,079
預付中國土地增值稅		—	5,807
應收證券經紀之款項		—	658
		22,019	46,686
		23,252	112,997

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

20. 其他應收款項 (續)

附註：

- (a) 於報告期末，授予一名第三方借款人的本金額為15,500,000港元(二零一九年：22,000,000港元)的貸款屬無抵押，按每年4%(二零一九年：4%)的固定利率計息。授予另一第三方借款人(本公司當時一名董事的配偶於其中擁有20%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48,008,000港元(二零一九年：48,350,000港元)的剩餘貸款亦為無抵押，按每年4%(二零一九年：4%)的固定利率計息。該等貸款逾期90天以上。
- (b) 年內，應收貸款及利息之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貸款及利息之虧損撥備		
於報告期初	4,835	—
撥備增加	58,989	4,835
於報告期末(附註3(a))	63,824	4,835

年內，其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他應收款項之虧損撥備		
於報告期初	—	—
撥備增加	4,995	—
匯兌調整	(90)	—
於報告期末(附註3(a))	4,905	—

有關本集團面臨的應收貸款及利息以及其他應收款項的信貨風險及虧損撥備的資料載於綜合財務報表附註3(a)。

- (c) 按金及預付款項包括(i)於二零一九年出售投資物業之應收代價10,830,000港元(二零一九年：10,830,000港元)，已隨後於二零二零年七月結清，及(ii)其他預付中國稅項6,774,000港元(二零一九年：9,851,000港元)。

21. 受限制銀行存款以及現金及現金等值物

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
存於銀行及手頭現金	(a)	151,573	110,616
存於證券經紀商現金	(b)	124,760	—
減：預售發展中物業下的受限制銀行存款	(c)	(15,899)	(22,298)
		260,434	88,318
短期定期存款	(d)	10,237	10,095
綜合現金流量表所載		270,671	98,413

附註：

- (a) 存於銀行及手頭現金包括本集團持有按現行市場利率計息的銀行結餘。
- (b) 存於證券經紀商現金包括本集團持有按現行市場利率計息的現金結餘。
- (c) 根據中國地方國土資源局頒佈適用於所有房地產開發商之相關政策，本集團須將就預售發展中物業收取之若干所得款項存放於銀行的指定賬戶。該限制將於工程竣工時獲解除。受限制現金按浮動每日銀行存款利率賺取利息。
- (d) 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。

22. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付賬款			
向第三方	(a)	131,173	100,670
其他應付款項			
應計費用及其他債務		9,745	6,816
已收按金	(b)	14,595	21,178
合約負債	(c)	259,222	349,897
土地出讓金撥備		20,710	21,660
應付利息—其他借貸	(d)	11,977	12,482
		316,249	412,033
		447,422	512,703

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

22. 應付賬款及其他應付款項 (續)

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至180天	16,942	66,584
181至365天	105,304	179
超過365天	8,927	33,907
	131,173	100,670

(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約14,595,000港元(二零一九年：21,178,000港元)。

(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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於報告期初	349,897	81,974
預收款項	147,134	269,336
確認為收益	(223,845)	—
匯兌調整	(13,964)	(1,413)
於報告期末	259,222	349,897

於報告期末，並無預期將於超過12個月後清償之合約負債(二零一九年：無)。310,575,000港元(二零一九年：441,180,000港元)預期將於12個月內確認為收益。

(d) 於報告期末，本集團有關其他借貸的應付利息為無抵押，按固定年利率介乎10%至24%(二零一九年：10%至24%)計息，及須於三個月內或按要求償還。

23. 帶息借貸

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動部分			
有抵押銀行借貸	(a)	272,190	272,190
其他有抵押借貸	(b)	-	100,000
其他無抵押借貸		-	18,605
		272,190	390,795

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%（二零一九年：港元優惠利率減2%）計息，須於二零二一年十一月（二零一九年：二零一九年十一月）一次性償還。年內之實際年利率為2.96%（二零一九年：3.01%）。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) 抵押本集團賬面值約為415,200,000港元的投資物業（二零一九年：抵押賬面值約為489,732,000港元的投資物業及分類為持作出售的資產）；
- (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。截至二零二零年六月三十日止年度，投資物業產生的租金收入約為6,324,000港元（二零一九年：約457,000港元）；
- (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；及
- (iv) 本公司概無提供企業擔保（二零一九年：本公司提供企業擔保）。
- (b) 於報告期末，賬面值為約35,329,000港元（二零一九年：351,313,000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保證金貸款融資的抵押品，並由本公司提供企業擔保。於報告期末概無（二零一九年：100,000,000港元）保證金貸款融資被動用。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

24. 租賃負債

	租賃負債 千港元
採納香港財務報告準則第16號後報告期初	1,061
添置	787
租賃負債的利息支出	36
租賃付款	(796)
	<hr/>
於報告期末	1,088
	<hr/> <hr/>
流動部分	791
非流動部分	297
	<hr/>
	1,088
	<hr/> <hr/>

25. 股本

	二零二零年		二零一九年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
於報告期初及期末， 每股面值0.01港元之普通股	6,000,000,000	60,000	6,000,000,000	60,000
	<hr/>		<hr/>	
已發行及繳足：				
於報告期初及期末， 每股面值0.01港元之普通股	2,505,105,739	25,051	2,505,105,739	25,051
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>	

26. 儲備

- (a) 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分。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。
- (b) 投資重估儲備（不可劃轉）包括於報告期末指定按公允值計入其他全面收益之公允值累計變動淨額，並按照所採納會計政策處理。
- (c) 資本贖回儲備已獲設立，乃用於本公司自身股份的處理或回購及註銷。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。
- (d) 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本公司附屬公司當時少數股東之貸款而產生的繳入盈餘。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），繳入盈餘可供分派予股東，惟倘有合理理由相信出現下列情況，則本公司不得以繳入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。
- (e) 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。
 - (f) 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51,199,000港元（二零一九年：約125,753,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

27. 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或更新計劃授權限額之任何股東大會日期（如適用）本公司已發行股份之10%（「計劃授權限額」）。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，則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。於二零二零年六月三十日，根據該計劃可供發行的股份總數為173,966,073股（二零一九年：173,966,073股），佔本公司已發行股本約7%（二零一九年：7%）。

於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，概無授出購股權。於二零二零年及二零一九年六月三十日，概無尚未行使之購股權。

28. 遞延稅項

於本年度內本集團遞延稅項負債淨額變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於報告期初	112,975	115,421
於損益中抵免(附註10)	(12,232)	(464)
匯兌調整	(4,734)	(1,982)
於報告期末	96,009	112,975

於報告期末已確認遞延稅項資產(負債)如下：

	資產		負債	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
折舊抵免	-	-	(2,598)	(2,417)
發展中物業及持作銷售的物業的 公允值調整	-	-	(96,009)	(112,975)
稅項虧損	2,598	2,417	-	-
遞延稅項資產(負債)	2,598	2,417	(98,607)	(115,392)
抵銷	(2,598)	(2,417)	2,598	2,417
遞延稅項負債淨額	-	-	(96,009)	(112,975)
預期將於十二個月以後收回/ 結算之金額	-	-	(96,009)	(112,975)

結餘指收購附屬公司產生的發展中物業及持作銷售的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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

28. 遞延稅項 (續)

未確認遞延稅項資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
折舊抵免	34	17
於香港產生之稅項虧損	284,842	243,796
預售中國發展中物業之視作溢利	3,593	11,139
於中國產生之稅項虧損	-	3,690
	288,469	258,642

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284,842,000港元及34,000港元（二零一九年：243,796,000港元及17,000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：

到期年度	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
二零一九年	-	-
二零二零年	-	-
二零二一年	-	-
二零二二年	-	3,690
二零二三年	-	-
	-	3,690

29. 其他現金流量資料

(a) 由融資活動產生之負債之變動

本集團由融資活動產生之負債之變動詳情如下：

	帶息借貸 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
二零二零年			
於報告期初	390,795	–	390,795
採納香港財務報告準則第16號	–	1,061	1,061
添置	–	787	787
利息開支	–	36	36
匯兌調整	(816)	–	(816)
融資活動之現金流出：			
已付利息	–	(36)	(36)
償還其他借貸	(117,789)	–	(117,789)
償還租賃負債	–	(760)	(760)
於報告期末	272,190	1,088	273,278

	帶息借貸 千港元
二零一九年	
於報告期初	414,491
新增孖展貸款	100,000
匯兌調整	(1,146)
融資活動之現金流出：	
償還銀行借貸	(75,810)
償還其他借貸	(46,740)
於報告期末	390,795

(b) 主要非現金交易

於本年度，本公司訂立272,190,000港元的銀行貸款協議，其中授予本集團一間附屬公司的銀行貸款272,190,000港元已轉讓予本集團。因此，本集團概無現金流入／流出。

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

30. 承擔

於報告期末，本集團承擔以下支出費用：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有關發展中物業之已訂約但未撥備之開支	124,641	223,969

31. 關聯者之交易及持續關連交易

(a) 除了在綜合財務報表其他地方披露之交易／資料外，於年內，本集團與關聯者有下列交易。

關係	交易性質	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
	有共同董事（吳濤先生）之有關聯公司諮詢費	385	-

(b) 與關聯者之未償還結餘

於報告期末，並無與關聯者之結餘（二零一九年：計入其他應付款項的已收本公司當時主要股東的441,000港元租賃按金）。

(c) 主要管理人員酬金

除了在綜合財務報表附註11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。

(d) 持續關連交易

於二零一九年六月，本集團向本公司之當時主要股東瑞華（國際）基金有限公司（「瑞華（國際）」）出租辦公室物業，租期為自二零一九年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止18個月，免租期為自二零一九年七月一日起至二零一九年七月十五日止15日（包括首尾兩天），每月租金總額以及管理費及空調費分別為98,368港元及10,759港元。於二零一九年八月五日，瑞華（國際）不再為本公司之主要股東。因此，於截至二零二零年六月三十日止年度，該等交易構成持續關連交易（定義見上市規則第14A章），有關披露載於本公司二零二零年年報之董事會報告。

32. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
於附屬公司權益	(a)	694,063	508,886
流動資產			
其他應收款項		448	43,943
銀行結存及現金		72,946	17,131
		73,394	61,074
流動負債			
其他應付款項		343	482
帶息借貸		272,190	—
		272,533	482
流動(負債)資產淨額		(199,139)	60,592
資產淨值		494,924	569,478
資本及儲備			
股本	25	25,051	25,051
儲備	(b)	469,873	544,427
權益總額		494,924	569,478

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

32. 本公司財務狀況表 (續)

(a) 於附屬公司權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市股份，按成本	89,046	89,046
應收附屬公司款項	777,242	646,141
	866,288	735,187
減值虧損撥備	(66,302)	(37,179)
	799,986	698,008
應付附屬公司款項	(105,923)	(189,122)
	694,063	508,886

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。

32. 本公司財務狀況表 (續)

(a) 於附屬公司權益 (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	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本的名義價值	本公司持有		主要業務
			已發行/繳足股本/ 註冊資本比例 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
龍貝集團有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100%	-	證券投資
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」)	中國	註冊資本人民幣 180,000,000元	-	100%	物業發展

於報告期末或本年度內任何時間，各附屬公司均無任何尚未償還之債務證券。

董事認為，上列本集團之附屬公司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

截至二零二零年六月三十日止年度

32. 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 (附註26(a))	資本贖回 儲備 千港元 (附註26(c))	資本儲備 千港元 (附註26(d))	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一八年七月一日	406,743	11,931	204,610	(73,041)	550,243
年度虧損及年度全面虧損總額	-	-	-	(5,816)	(5,816)
於二零一九年六月三十日及 二零一九年七月一日	406,743	11,931	204,610	(78,857)	544,427
年度虧損及年度全面虧損總額	-	-	-	(74,554)	(74,554)
於二零二零年六月三十日	406,743	11,931	204,610	(153,411)	469,873

33. 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計劃應付之供款。

34. 股息

董事會不建議派發截至二零二零年六月三十日止年度之股息(二零一九年:零港元)。

35. 報告期後事項

於該等綜合財務報表獲批准之日,除該等綜合財務報表另有披露外,本集團於報告期後並無重大期後事項,惟以下者除外:

- (a) 2019冠狀病毒病爆發已為本集團於香港及中國的經營環境帶來更多不確定因素。就本集團業務而言,疫情迄今為止已造成本集團若干營運效率低且項目發展延遲。本集團已採取應急措施以降低此次疫情的影響。然而,目前局勢仍不穩定。於該等綜合財務報表獲批准之日,本集團無法估計該等狀況造成的財務影響。
- (b) 於二零二零年七月,債權人(作為申索人)就一筆人民幣9,000,000元的付款(為建築服務費),於無錫仲裁委員會對本公司的附屬公司無錫盛業提出仲裁程序。申索人申請財產保全,因此無錫盛業之銀行賬戶存款約人民幣1,752,000元及持作銷售的物業約人民幣7,248,000元已被查封、扣押及凍結,以待仲裁程序議決。
- (c) 於二零二零年七月二十日,中國無錫市場監督管理局(「無錫市場監督管理局」)批准本集團將無錫盛業的註冊資本由人民幣180,000,000元增加至人民幣380,000,000元。於二零二零年七月二十八日,無錫市場監督管理局批准本集團進一步將無錫盛業的註冊資本由人民幣380,000,000元增加至人民幣410,000,000元。本集團已分別於二零二零年七月及二零二零年九月完成增資。

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				二零二零年 千港元
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	
收益	7,622	14,293	3,743	17,011	248,384
除稅前溢利(虧損)	370,102	290,949	8,796	(78,215)	(256,904)
稅項(支出)抵免	(66)	31	1,842	464	1,755
年度溢利(虧損)	370,036	290,980	10,638	(77,751)	(255,149)
本公司股權持有人應佔	370,036	290,980	10,638	(77,751)	(255,149)

資產及負債

	於六月三十日				二零二零年 千港元
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	
資產總額	961,450	1,958,302	2,185,923	2,359,681	1,889,272
負債總額	(5,277)	(711,156)	(758,026)	(1,016,473)	(816,709)
	956,173	1,247,146	1,427,897	1,343,208	1,072,563
本公司股權持有人應佔權益	956,173	1,247,146	1,427,897	1,343,208	1,072,563

投資物業、發展中物業及持作銷售的物業之詳情

本集團於二零二零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（不包括2410A、2410B、2411A 及2411B單位）	14,382平方呎	二零五九年	商業	100

本集團於二零二零年六月三十日持有之發展中物業及持作銷售的物業的詳情如下：

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	概約竣工 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	在建中	二零二一年 第四季度	29,326平方米	125,162平方米	40,593平方米	二零五三年	商業	100

釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司之股東週年大會
「董事會」	指	本公司之董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「本公司」	指	Applied Development Holdings Limited (實力建業集團有限公司*)
「2019冠狀病毒病」	指	2019冠狀病毒病
「董事」	指	本公司之董事
「二零一九年財政年度」	指	截至二零一九年六月三十日止財政年度
「二零二零年財政年度」	指	截至二零二零年六月三十日止財政年度
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「香港瑞華」	指	香港瑞華投資管理有限公司
「香港公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國
「瑞華國際」	指	瑞華(國際)基金有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米

「聯交所」或「港交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「超勇投資」	指	超勇投資有限公司
「無錫盛業」	指	無錫盛業海港股份有限公司，本公司之全資附屬公司
「按公允值計入損益」	指	按公允值計入損益
「港元」及「港仙」	指	港元及港仙，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

* 僅供識別